



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

# Wohnungsmarktbericht 2002

( Fortschreibung mit Stand 31.12.2001 )

## Impressum

Herausgeber: Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Wohnungswesen

Redaktion und Gestaltung: Armin Bank (verantwortlich)  
Martin Schmidt  
Dagmar Anger

Druck: Stadtdruckerei

Internet: [www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation/index.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation/index.shtml)  
Düsseldorf, November 2002

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends</b> .....	1
<b>2. Grundstücksmarkt</b> .....	2
Kauffälle .....	2
Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke .....	2
Entwicklung der Marktpreise .....	3
Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW .....	5
<b>3. Wohnungsangebot</b> .....	8
Wohnungsbestand .....	8
Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau .....	10
Bautätigkeit .....	10
Bestand an Sozialwohnungen .....	13
Förderung von Sozialwohnungen .....	14
Förderung des Wohneigentums .....	15
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen .....	15
Alter und Zustand des Wohnungsbestandes .....	16
Auswertung von Zeitungsinseraten .....	16
<b>4. Wohnungsnachfrage</b> .....	18
Nachfrageindikator: Bevölkerung .....	18
Nachfrageindikator: Beschäftigung .....	18
Nachfrageindikator: Einkommen .....	18
Nachfrageindikator: Registrierte Wohnungsuchende .....	18
Nachfrageindikator: Umzüge .....	19
Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen .....	20
<b>5. Wanderungsumfrage - Zuzüge</b> .....	22
Der Arbeitsplatz lockt ... ..	23
Wo kommen die Menschen her ? .....	24
Zu zweit lebt es sich am besten ! .....	25
Kaum Eigentümer unter den Neu-Bürgern .....	26
Es werden eher kleinere Wohnungen bezogen .....	26
Ergebnisse der Einzelfragen in Prozent .....	28

## Inhaltsverzeichnis

<b>6. Kosten und Mieten</b> .....	30
Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW .....	30
Mietentwicklung in Düsseldorf .....	30
Entwicklung der Baupreise in NRW .....	31
Baupreisentwicklung in Düsseldorf .....	32
<b>7. Leerstand</b> .....	33
<b>8. Expertenbefragung 2002</b> .....	35
Lage auf dem Wohnungsmarkt und Einschätzung der künftigen Entwicklung .....	35
Probleme des Mietwohnungsmarktes .....	37
Investitionsklima .....	38
Faktoren des Investitionsverhaltens .....	39
Expertenbefragung 2002 - Fragebogen .....	41

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Kaufpreisentwicklung unbebauter Grundstücke .....	3
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung bebauter Grundstücke .....	4
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen .....	4
Abbildung 4	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2001 .....	8
Abbildung 5	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2001 .....	9
Abbildung 6	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung .....	10
Abbildung 7	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen .....	10
Abbildung 8	Wohnungsrechtliche Genehmigungen von Abbruch und Umwandlung .....	12
Abbildung 9	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand .....	13
Abbildung 10	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Stadtbezirke 2001 ...	13
Abbildung 11	Förderung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau) .....	14
Abbildung 12	Geförderte Eigentumsmaßnahmen .....	15
Abbildung 13	Abgeschlossenheitsbescheinigungen .....	15
Abbildung 14	Registrierte wohnungsuchende Haushalte .....	18
Abbildung 15	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden .....	19
Abbildung 16	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2000 .....	20
Abbildung 17	Teilnehmerzahlen der Wanderungsbefragung 2002 .....	22
Abbildung 18	Frage 1: Aktueller Anlass für den Umzug war ... ..	23
Abbildung 19	Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrer Gemeinde wohnen geblieben? .....	24
Abbildung 20	Frage 3: Wo haben Sie zuletzt gewohnt? .....	24
Abbildung 21	Frage 8: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen .....	25
Abbildung 22	Frage 9: In Ihrem Haushalt sind ... Kinder unter 18 Jahren .....	26
Abbildung 23	Frage 4: Wie haben Sie in Ihrer alten Gemeinde gewohnt? Frage 5: Wie werden Sie in Düsseldorf wohnen? .....	26
Abbildung 24	Frage 6: Wie groß war Ihre Wohnung/Haus in Ihrer alten Gemeinde? Frage 7: Wie groß ist Ihre neue Wohnung/Haus hier? .....	27
Abbildung 25	Entwicklung der Mieten nach Mietspiegel .....	31
Abbildung 26	Entwicklung der Kosten beim Neubau geförderter Einfamilienhäuser .....	32
Abbildung 27	Anteil der Leeranlagen am Wohnungsbestand der Bezirke 2002 .....	34
Abbildung 28	Expertenbefragung 2002: Teilnehmer nach Tätigkeitsfeldern .....	35
Abbildung 29	Bewertung der aktuellen Lage des Wohnungsmarktes (Nennungen) .....	36
Abbildung 30	Bewertung der Lage auf dem Wohnungsmarkt (Mittelwerte) .....	37
Abbildung 31	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt .....	38
Abbildung 32	Das aktuelle Investitionsklima .....	38
Abbildung 33	Das Investitionsklima wird sich in den nächsten 1-3 Jahren... ..	39
Abbildung 34	Welche Faktoren hemmen oder fördern derzeit das Investitionsverhalten .....	40

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kauffälle 1995 - 2001 .....	2
Tabelle 2	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2001 .....	2
Tabelle 3	Teilmarkt Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kauffälle in NRW 1999 -2001	5
Tabelle 4	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2001 .....	6
Tabelle 5	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2001 .....	6
Tabelle 6	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2001 in Wohngebäuden .....	9
Tabelle 7	Baugenehmigungen für Wohnungen 1994 - 2001 .....	11
Tabelle 8	Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2001 .....	11
Tabelle 9	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2001 .....	12
Tabelle 10	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken .....	14
Tabelle 11	Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf .....	16
Tabelle 12	Umzüge in den Stadtbezirken 2000 .....	19
Tabelle 13	Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2001 .....	30
Tabelle 14	Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW .....	31

## **1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends**

- ! Düsseldorf hatte Ende 2001 mit rund 570.300 Einwohnern ca. 1.200 mehr als vor einem Jahr.
- ! Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne, verliert jedoch Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.
- ! Hauptmotive für den Zuzug nach Düsseldorf sind Gründe im beruflichen Kontext.
- ! Die Zahl der Haushalte hat sich mit 308.000 gegenüber 2000 leicht erhöht.
- ! Der Gesamtwohnungsbestand stieg bis Ende 2001 auf insgesamt 324.094 Wohnungen.
- ! Die hergeleiteten Leerstandszahlen in Düsseldorf unterschreiten deutlich die für notwendig erachtete Mobilitätsreserve von 3 %.
- ! Die Zahl der Baufertigstellungen ist gegenüber 2000 um 35 % auf 1.204 Wohnungen gesunken.
- ! Die Zahl der Baugenehmigungen ist gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf 1.112 Wohnungen gestiegen. Damit liegt diese Zahl jedoch immer noch weit unter dem Schnitt der 90'er Jahre. Der Rückgang zeigt sich im Wesentlichen bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- ! Die Zahl der Sozialwohnungen liegt bei 36.356 Wohnungen (11 % des Gesamtwohnungsbestandes). Bei rund einem Drittel dieser Wohnungen enden die Bindungen in den kommenden 7 Jahren.
- ! 5.623 Haushalte waren Ende 2001 als wohnungsuchend gemäß § 25 Zweites Wohnungsbau-gesetz (II.WoBauG) registriert.
- ! Die Mieten bei Neuvermietung freifinanzierter Wohnungen sind in 2001 gestiegen und weiter steigend.
- ! Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien haben angezogen und sind nach wie vor die höchsten in NRW.
- ! Der Hypothekenzinssatz bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau bei derzeit rund 6 %.
- ! Gemäß der aktuellen Expertenbefragung folgt die Lage auf dem Wohnungsmarkt dem Preisgefälle: je preiswerter desto angespannter. Für alle Segmente des Wohnungsmarktes wird in Zukunft eine Verknappung des Angebots erwartet.

## 2. Grundstücksmarkt

### Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2001 gegenüber dem Vorjahr um 298 gestiegen. Ursache ist im Wesentlichen die Erholung auf dem Markt für Wohnungs- und Teileigentum (+ 293).

Kauffälle 1995 - 2001							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
unbebaute Grundstücke gesamt	278	396	294	360	303	292	279
! davon nur für Wohnzwecke	*	*	*	237	172	145	150
bebaute Grundstücke gesamt	879	1.032	904	1.030	1.088	1.192	1.209
! davon Einfamilienhäuser	426	541	446	546	604	702	686
! davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	*	*	277	305	281	297
Wohnungs- und Teileigentum	3.734	3.727	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712
Gesamtzahl aller Kauffälle	4.938	5.190	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239

\* in den Jahren 1995 - 1997 keine entsprechende Differenzierung

Tabelle 1

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

### Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier ist festzustellen, dass im Vergleich zum Vorjahr der Flächenumsatz um 26 % gesunken ist. Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente ist bemerkenswert, dass 2001 im Bereich der Reihenhaushausgrundstücke der Geldumsatz pro ha um 33 % gestiegen ist und über dem für Einfamilienhausgrundstücke liegt. Auf Grund der geringen Flächenumsätze und Fallzahlen wirken sich hier die lageabhängigen Kaufpreisspannen besonders stark aus.

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2001				
	1998	1999	2000	2001
Einfamilienhausgrundstücke				
Kauffälle	162	110	83	105
Flächenumsatz in ha	11,9	7,67	5,74	7,75
Umsatz in Mio. Euro	38,70	27,10	18,88	23,68
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,25	3,53	3,29	3,06



Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2001				
	1998	1999	2000	2001
Reihenhausgrundstücke				
Kauffälle	32	31	16	16
Flächenumsatz in ha	4,13	3,94	4,47	1,39
Umsatz in Mio. Euro	13,88	10,66	11,13	4,62
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,36	2,71	2,49	3,32
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Kauffälle	43	31	46	29
Flächenumsatz in ha	8,39	4,14	8,32	4,59
Umsatz in Mio. Euro	54,78	13,73	34,07	19,58
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,53	3,32	4,09	4,27
Kauffälle gesamt	237	172	145	150
Flächenumsatz in ha gesamt	24,42	15,75	18,53	13,73
Umsatz in Mio. Euro gesamt	107,36	51,49	64,08	47,88
Umsatz in Mio. Euro je ha gesamt	4,40	3,27	3,46	3,49

Tabelle 2

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

## Entwicklung der Marktpreise

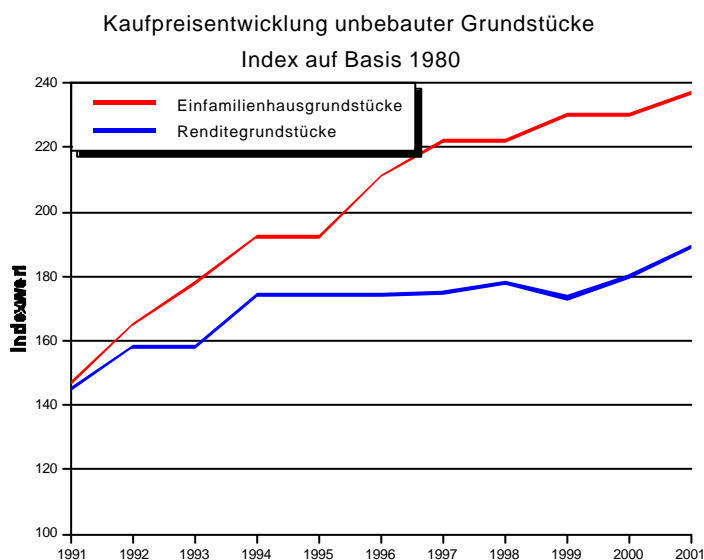
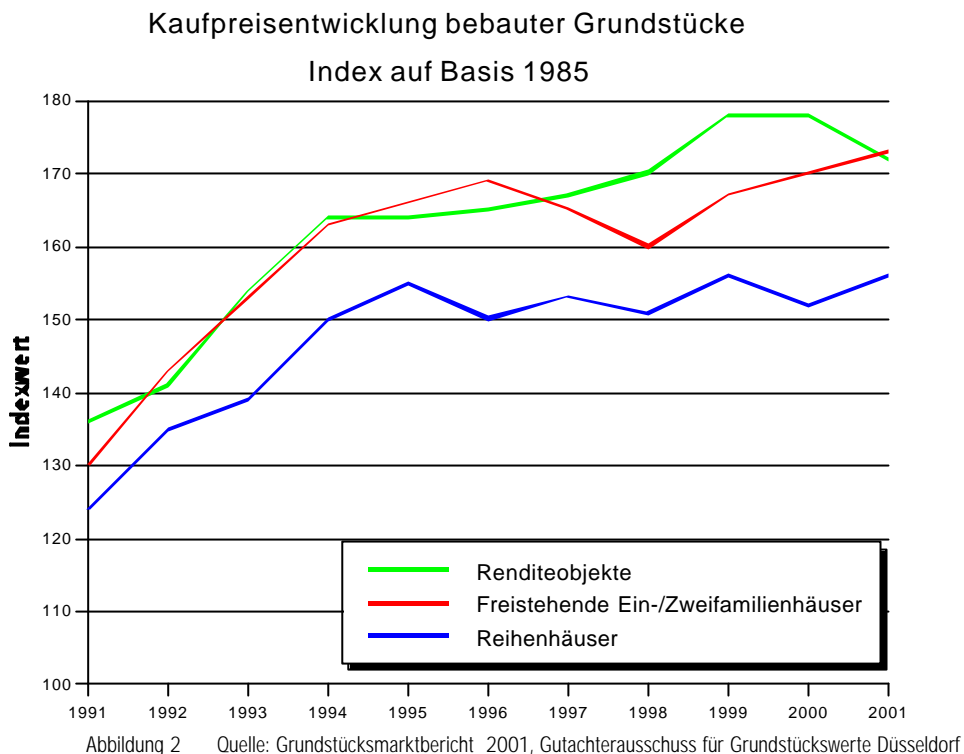


Abbildung 1

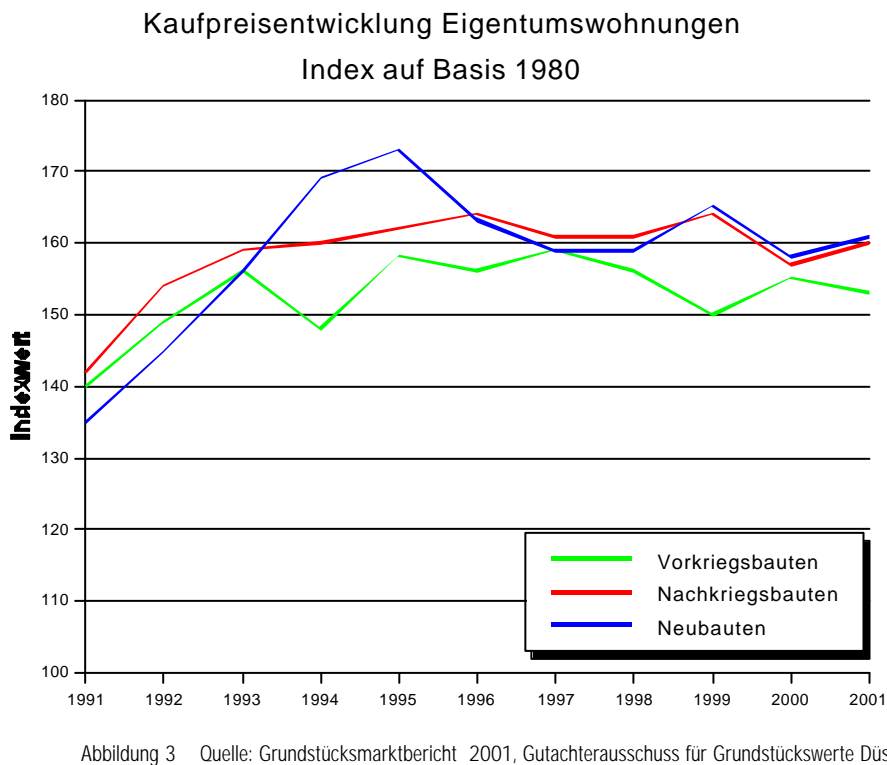
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2001, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke haben in den vergangenen 10 Jahren eine fast ständige Aufwärtsentwicklung erfahren. 2001 setzte sich dieser Trend fort. Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftsgebäude) stagnierten seit 1994, sind jedoch von 1999 bis 2001 um 9,25% gestiegen.

Der steile Preisanstieg für bebaute Grundstücke in der ersten Hälfte der 90'er Jahre ist nach wie vor gebrochen. Die Preise für Renditeobjekte sanken auf das 1998 erreichte Niveau. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2001 eine Steigerung um 1,8 %, bei Reihenhäusern um 2,6 % zu verzeichnen.



Bei Eigentumswohnungen verläuft die Preisentwicklung bei den Neubauten und den Nachkriegsbauten weiterhin parallel. Die Vorkriegsbauten weisen eine leicht abweichende Entwicklung auf.



### Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW

Wie im Vorjahr ist im Vergleich mit kreisfreien Städten in NRW der Immobilienmarkt in Düsseldorf gekennzeichnet von einer relativ geringen Anzahl von Verkäufen bei hohen Preisen.

#### Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

In Düsseldorf wurde 2001 der höchste durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Nordrhein-Westfalen registriert. Er liegt mit 430 Euro pro qm (2000: 409 Euro) rd. 39 % höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion. Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch 310 Euro pro qm (2000:306 Euro), Langenfeld 300 Euro pro qm (2000: 286 Euro), Hilden 290 Euro pro qm (2000: 281 Euro) und Ratingen mit 280 Euro pro qm (2000: 271 Euro). Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2001 in Düsseldorf um 5,13 % gestiegen. Damit liegt Düsseldorf auch mit den Preissteigerungen an der Spitze der Region. In diesen Gemeinden verteuerten sich die Baugrundstücke um 1,3 % (Meerbusch) bis 4,9 % (Langenfeld).

#### Unbebaute Flächen für den Mehrfamilienhausbau

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2001 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2000: 383 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 325 Euro pro qm (2000: 297 Euro), in Dortmund bei 240 Euro pro qm (2000: 240 Euro), in Wuppertal bei 215 Euro pro qm (2000: 205 Euro), in Mönchengladbach bei 210 Euro pro qm (2000: 230 Euro) und in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2000: 210 Euro).

#### Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden 2001 in Düsseldorf mit 3.442 rund 10,9 % mehr Wohnungen gehandelt als 2000 (3.104). Diese Kauffälle setzen sich zusammen aus: 44,9 % (2000: 52,2%) Weiterverkäufen, 40,4 % (2000: 30,9%) Wohnungsumwandlungen und 14,7 % (2000: 16,9%) Erstverkäufen. Die Steigerung der Kauffälle liegt im Trend der im Jahr 2001 festgestellten Entwicklung der kreisfreien Städte in NRW.

<b>Teilmarkt Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kauffälle in NRW 1999 - 2001</b>			
	1999	2000	2001
kreisfreie Städte	- 4 %	- 20 %	+ 8 %
große kreisangehörige Städte	- 10 %	- 19 %	- 2 %
Kreise	- 8 %	- 24 %	0 %

Tabelle 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2001, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

<b>Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen</b>						
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2001</b>						
	Bauland Euro / qm		Neubau			Erstverkauf Eigentums- wohnungen Euro / qm
	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihen- endhäuser / Doppel- haushälften	Reihen- mittel- häuser	
Düsseldorf	430	400	#	327.000	270.000	2.410
Krefeld	271	210	*	258.000	195.000	*
Mönchengladbach	230	230	*	210.000	*	2.080
Neuss	*	*	*	255.000	223.000	2.050
Kreis Mettmann	225 - 300	*	#	277.000	249.000	2.230
Kreis Neuss	165 - 310	*	*	265.000	255.000	2.030
Kreis Viersen	140 - 225	*	404.000	224.000	204.000	1.960
Köln	*	*	*	*	*	2.240
Dortmund	210	240	425.000	240.000	205.000	1.950
Münster	230	230	404.000	245.000	209.000	2.180

Tabelle 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2001, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

\* Zahlen liegen nicht vor

# weniger als 3 Kauffälle

<b>Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen</b>				
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2001</b>				
<b>Bandbreite der Durchschnittspreise aller Altersklassen</b>				
	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	412.000 - 467.000	273.000 - 345.000	267.000 - 268.000	1.570 - 2.160
Krefeld	328.000	216.000	180.000	*
Mönchengladbach	*	*	*	720 - 1.560
Neuss	359.000	269.000	221.000	1.090 - 1.810
Kreis Mettmann	282.000 - 363.000	192.000 - 271.000	204.000 - 239.000	1.220 - 1.730
Kreis Neuss	275.000 - 350.000	245.000 - 280.000	195.000 - 230.000	1.320 - 1.630
Kreis Viersen	153.000 - 273.000	155.000 - 216.000	124.000 - 186.000	1.030 - 1.510
Köln	*	*	*	1.360 - 2.160
Dortmund	205.000 - 325.000	190.000 - 240.000	145.000 - 195.000	1.080 - 1.700
Münster	308.000 - 310.000	205.000 - 223.000	178.000 - 201.000	1.160 - 1.860

Tabelle 5

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2001, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

\* Zahlen liegen nicht vor

Das Kaufgeschehen auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Wohnungsmarkt zeichnet sich durch relativ wenige Kauffälle und geringe Flächenumsätze bei hohen Preisen aus.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind in den 90iger Jahren um rund 75 % gestiegen. Nach Stagnation in 2000 ist im Jahr 2001 eine Preissteigerung von 3 % zu verzeichnen. Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 430 Euro pro qm rund 39 % höher als der entsprechende Wert in der Region.

Der steile Preisanstieg für bebaute Grundstücke in der ersten Hälfte der 90'er Jahre ist bei insgesamt steigender Tendenz nach wie vor gebrochen.

Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien sind weiterhin die höchsten in NRW.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden.

### 3. Wohnungsangebot

#### Wohnungsbestand

Ende 2001 gab es in Düsseldorf insgesamt 324.094 Wohnungen, etwa 1.250 mehr als im Vorjahr, davon 40.902 Wohnungen (2000: 40.579) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 277.635 Wohnungen (2000: 276.714) in Mehrfamilienhäusern.

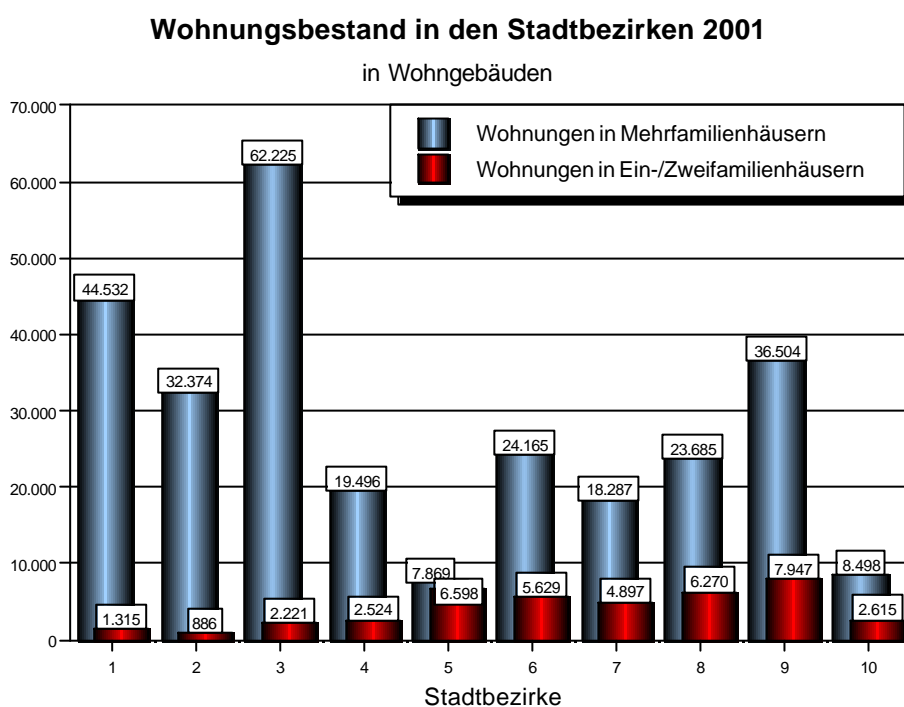


Abbildung 4

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Jahr 2001 um 1.244 gestiegen. Die Entwicklung stellt sich in den Stadtbezirken unterschiedlich dar. So hatte der Bezirk 5 mit 290 Wohnungen die größte Zunahme an Wohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 3 Wohneinheiten die geringste. Der Stadtbezirk 5 als flächengrößter Bezirk (23,5 % der Gesamtfläche) weist trotz der absolut und relativ größten Zunahme an Wohnungen im vergangenen Jahr mit 285 Wohnungen pro Quadratkilometer die geringste Wohnungsdichte auf. Der Stadtbezirk 2 weist weiterhin mit 4.632 Wohnungen je Quadratkilometer die größte Dichte auf.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2001 in Wohngebäuden									
Stadt- bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2001	Veränderung		2001	Veränderung		2001	Veränderung	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	45.847	3	0,007	1.315	-1	-0,076	44.532	4	0,009
2	33.260	67	0,202	886	8	0,911	32.374	59	0,183
3	64.446	233	0,363	2.221	4	0,180	62.225	229	0,369
4	22.020	106	0,484	2.524	51	2,062	19.496	55	0,283
5	14.467	290	2,046	6.598	88	1,352	7.869	202	2,635
6	29.794	169	0,570	5.629	56	1,005	24.165	113	0,470
7	23.184	109	0,472	4.897	19	0,390	18.287	90	0,495
8	29.955	20	0,067	6.270	3	0,048	23.685	17	0,072
9	44.451	190	0,429	7.947	38	0,480	36.504	152	0,418
10	11.113	57	0,516	2.615	57	2,228	8.498	0	0,000
gesamt	318.537 *	1.244	0,392	40.902	323	0,796	277.635	921	0,334

Tabelle 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

\* zzgl. 5.557 Wohnungen in Nichtwohngebäuden = Gesamtwohnungsbestand von 324.094 Wohnungen

## Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2001

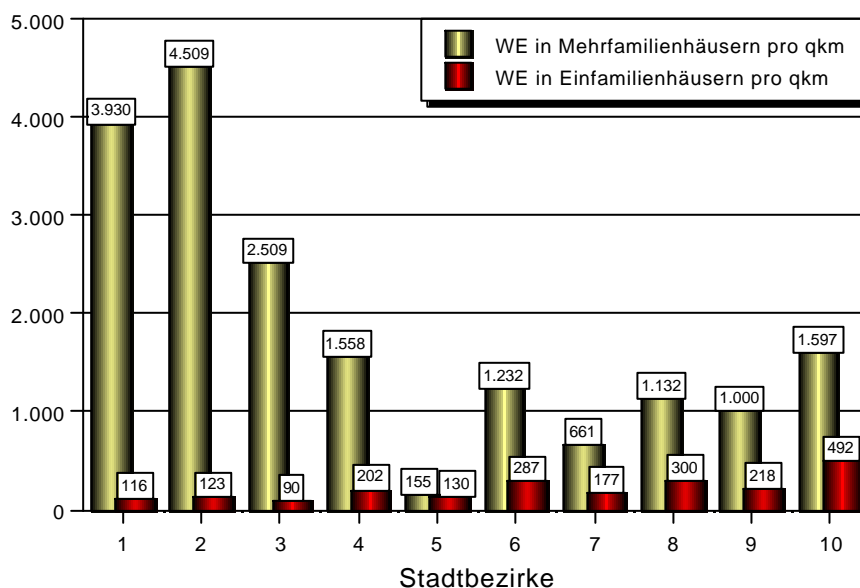


Abbildung 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Die nach wie vor niedrigen Zinsen sind grundsätzlich positiv für das Investitionsklima.

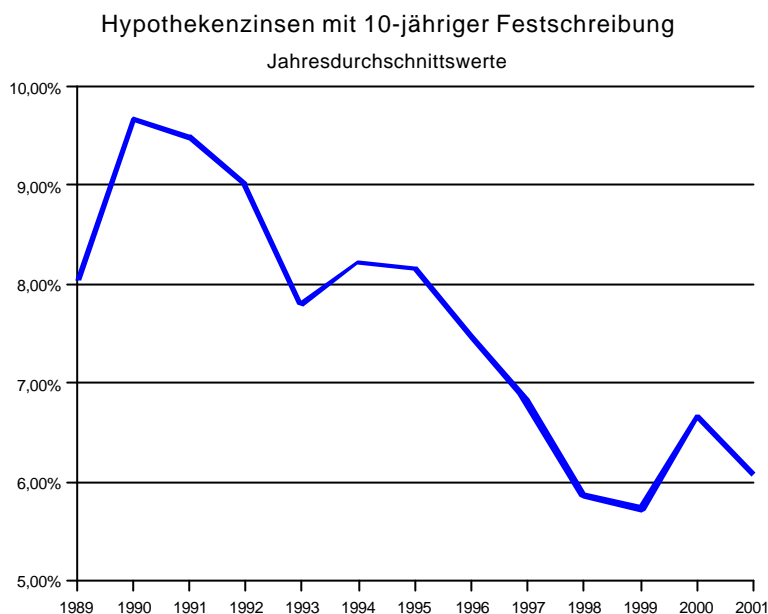


Abbildung 6

Quelle: WFA-WoB Info 2002

### Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist rückläufig. Wie die Entwicklung der Baugenehmigungen zeigt, wird sich dieser Trend kurzfristig nicht ändern.

### Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen

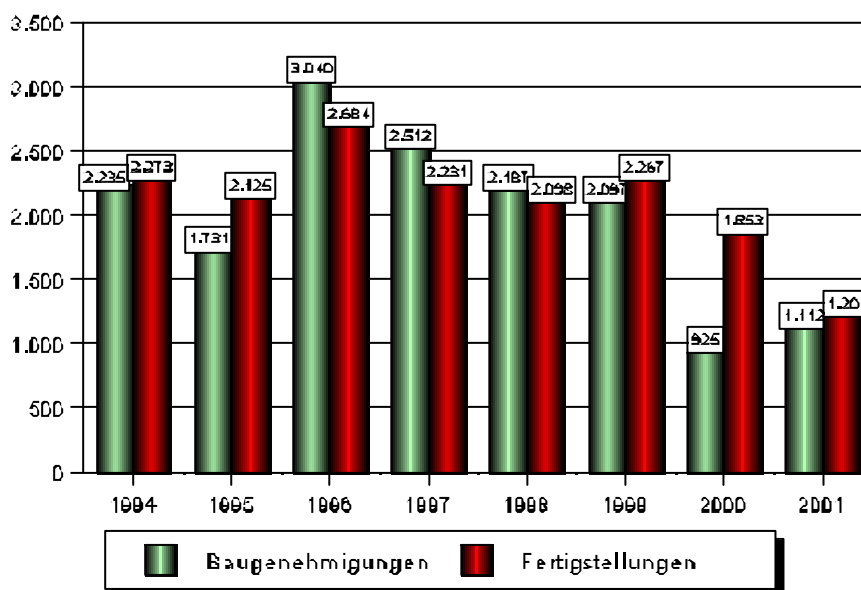


Abbildung 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf



## Baugenehmigungen

Insgesamt sind die Baugenehmigungen für Wohnungen in 2001 gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen; dabei stieg die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen um 29 %, die der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser verringerte sich jedoch um 5 %.

Die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, geht seit 2000 drastisch zurück. Der Rückgang zeigt sich im Wesentlichen bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

<b>Baugenehmigungen für Wohnungen 1994 - 2001</b> (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)				
Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		Wohnungen insgesamt
		gesamt	davon geförderte Wohnungen	
1994	229	2.006	602	2.235
1995	118	1.613	581	1.731
1996	191	2.849	645	3.040
1997	220	2.292	1.011	2.512
1998	291	1.896	391	2.187
1999	398	1.699	535	2.097
2000	234	691	12	925
2001	222	890	282	1.112

Tabelle 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

<b>Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2001</b> (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)				
Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäusern		Wohnungen insgesamt
		gesamt	davon geförderte Wohnungen	
1994	295	1.978	836	2.273
1995	186	1.939	1.049	2.125
1996	130	2.554	601	2.684
1997	235	1.996	581	2.231
1998	167	1.931	635	2.098
1999	292	1.975	997	2.267
2000	310	1.543	367	1.853
2001	338	866	252	1.204

Tabelle 8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

<b>Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2001</b> (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)						
Stadt- bezirke	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungen gesamt	
	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt
1	-	-	5	-	5	-
2	-	8	69	60	69	68
3	23	12	578	219	601	231
4	19	50	17	55	36	105
5	104	90	101	202	205	292
6	30	57	12	106	42	163
7	19	19	62	88	81	107
8	2	5	20	11	22	16
9	25	40	26	125	51	165
10	-	57	-	-	-	57

Tabelle 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

## Abbruch und Nutzungsänderung

Auch durch Abbruch und Nutzungsänderung verändert sich der Wohnungsbestand.

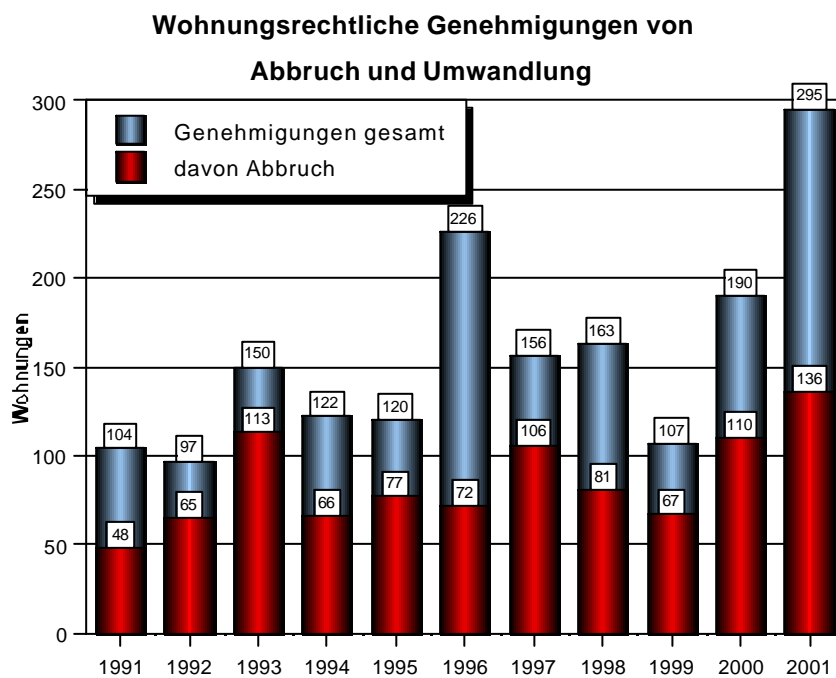


Abbildung 8

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Bestand an Sozialwohnungen

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab. So hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 20,5 % im Jahr 1990 auf 11,41 % im Jahr 2001 nahezu halbiert. Ein Trend, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird, da bei rund einem Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen die Bindungen in den kommenden 7 Jahren enden. Dieser Rückgang kann durch den Neubau nicht kompensiert werden.

Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen  
am gesamten Wohnungsbestand

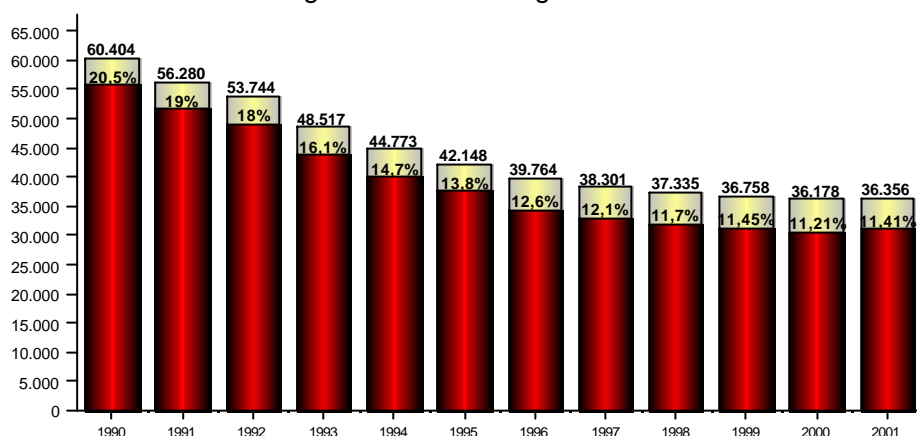


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Anzahl und Anteile von Sozialwohnungen verteilen sich auf die Stadtbezirke unterschiedlich. Der Stadtbezirk 9 hat mit 9.388 Einheiten die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 1.036 Sozialwohnungen die geringste Anzahl. In der Relation zum gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 53,31 % den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,77 % den geringsten Anteil auf.

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Bezirke  
2001

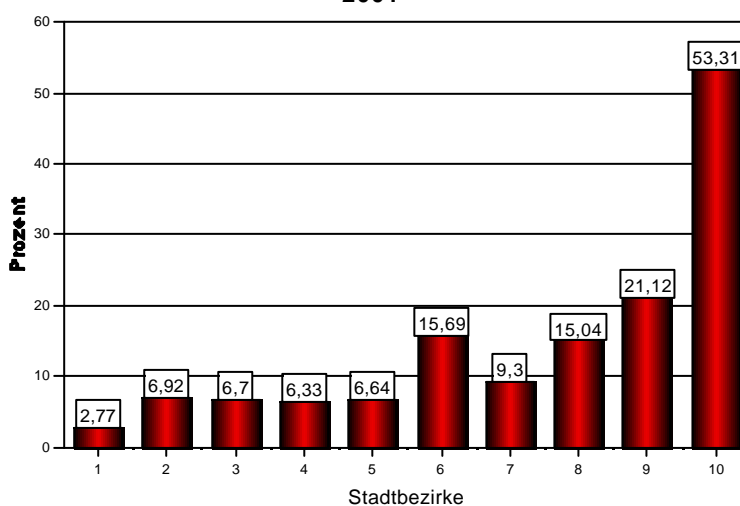


Abbildung 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Förderung von Sozialwohnungen

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten bzw. zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von der Verfügbarkeit der Landesmittel, geeignetem Bauland sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

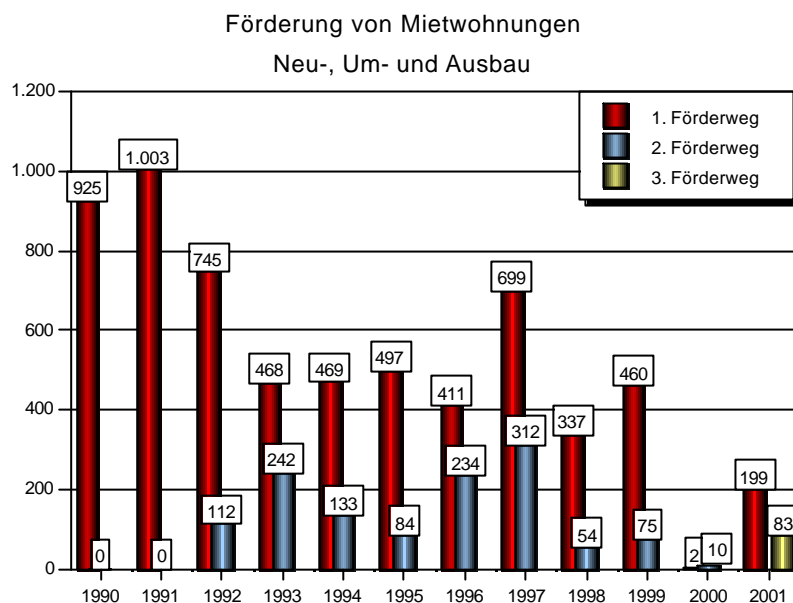


Abbildung 11

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken						
Stadtbezirke	1997	1998	1999	2000	2001	Gesamt
1	61	-	-	-	-	61
2	18	75	56	2	21	172
3	116	82	192	10	123	523
4	32	52	95	-	83	262
5	400	17	-	-	-	417
6	171	-	132	-	9	312
7	46	-	6	-	-	52
8	57	70	-	-	-	127
9	77	65	19	-	30	191
10	33	30	35	-	16	114

Tabelle 10

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Förderung des Wohneigentums

Nach dem Tiefststand der Förderzahlen in 1995 steigt die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen und erreicht in 2001 ihren bisherigen Höchststand.

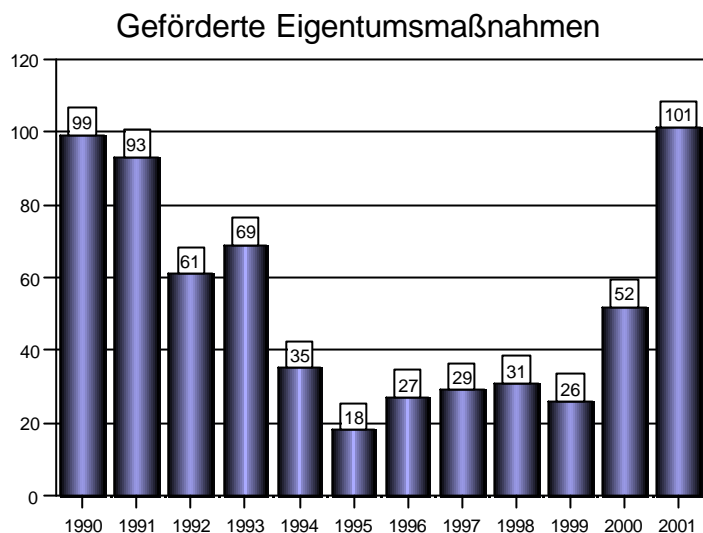


Abbildung 12

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen pro Jahr beträgt seit 1996 rund 1 % des gesamten Wohnungsbestandes.

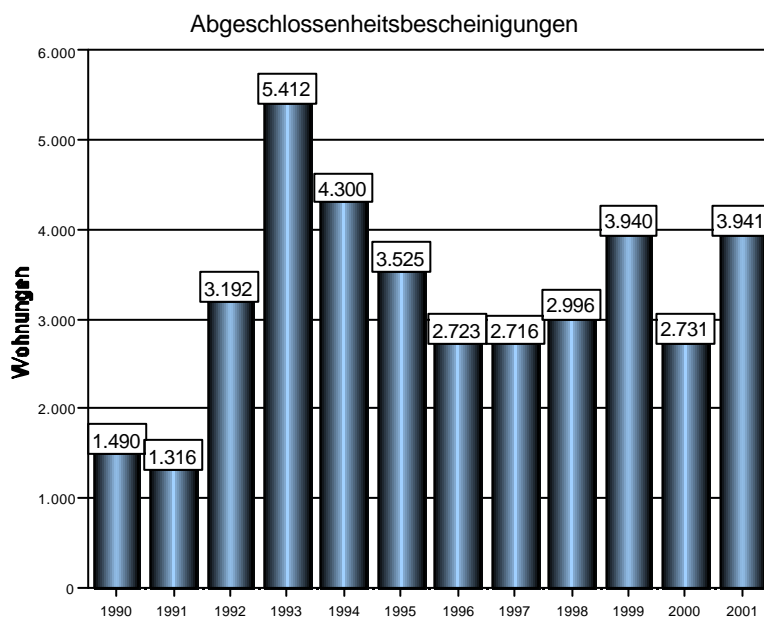


Abbildung 13

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Alter und Zustand des Wohnungsbestandes

Bereits zur Gebäude- und Wohnungszählung 1987 waren 77 % aller Wohnungen (223.590) mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet, 20 % mit Bad, WC ohne Sammelheizung. Inzwischen dürfte dieser Restbestand an unzureichend ausgestatteten Wohnungen fast vollständig auf heutigen Standard gebracht sein.

### Auswertung von Zeitungsinseraten

Die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) wertet seit 1992 halbjährlich die Mietgesuche und Mietangebote in der Rheinischen Post in Düsseldorf aus. Hierbei zeigt sich, dass die Anzahl der Angebote bis 1996 anstieg, bis 2000 stagnierte und seit 2001 sinkt. Das Frühjahr 2002 weist den niedrigsten bisher erfassten Wert aus. Die durchschnittlich geforderten Mieten sanken bis Ende 1998, stagnierten 1999 bis Ende 2000 und steigen seitdem wieder an.

Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf					
Jahr		Mietgesuche	Mietangebote		
		Anzahl	Anzahl	Kaltmiete (€/qm)	Wohnfläche (qm)
1992	Herbst	716	1.867	9,30	-
1993	Herbst	920	5.603	9,15	-
1994	Frühjahr	1.077	7.079	8,30	82,35
	Herbst	822	7.551	8,16	79,04
1995	Frühjahr	933	7.627	7,90	78,30
	Herbst	1.054	7.284	7,94	80,20
1996	Frühjahr	986	8.265	7,77	78,38
	Herbst	1.064	8.843	7,62	78,18
1997	Frühjahr	1.265	9.044	7,60	75,90
	Herbst	1.014	7.763	7,39	78,34
1998	Frühjahr	1.117	8.938	7,40	77,17
	Herbst	1.028	9.408	7,37	75,69
1999	Frühjahr	943	9.050	7,43	77,42
	Herbst	949	7.743	7,49	78,44
2000	Frühjahr	1.128	8.931	7,50	76,69
	Herbst	976	7.514	7,49	76,33
2001	Frühjahr	768	7.096	7,59	76,29
	Herbst	1.229	5.949	7,73	77,73
2002	Frühjahr	580	3.637	7,91	79,12

Tabelle 11

Quelle: Wfa-WoB - Info 2001

Ende 2001 gab es in Düsseldorf insgesamt 324.094 Wohnungen, davon 40.902 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bautätigkeit ist rückläufig.

Die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, geht seit 2000 drastisch zurück. Der Rückgang zeigt sich im Wesentlichen bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Zeitungsauswertung zeigt, dass die inserierten Wohnungsangebote seit 2001 sinken und die geforderten Mieten steigen.

Der Bestand an Sozialwohnungen wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit rund 11 % seit 1990 nahezu halbiert. Bei rund einem Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen enden die Bindungen in den kommenden 7 Jahren.

## 4. Wohnungsnachfrage

### Nachfrageindikator: Bevölkerung

Ende 2001 wohnten in Düsseldorf rund 570.300 Personen in geschätzten 308.000 Haushalten, rund 1.200 Einwohner mehr als im Vorjahr.

### Nachfrageindikator: Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf Beschäftigten hat weiter zugenommen. Zum 01.01.2001 gab es 348.980 (2000: 344.150) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 148.236 in Düsseldorf wohnten. Die Zahl der Einpendler lag bei 200.744 Beschäftigten. 52.487 Düsseldorfer arbeiten außerhalb (Auspendler). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2001 bei 10,4%.

### Nachfrageindikator: Einkommen

Beim verfügbaren Einkommen je Einwohner liegt Düsseldorf an der Spitze in Nordrhein-Westfalen. Nach Auswertungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW verfügt jeder Düsseldorfer über rund ein Drittel mehr Einkommen als der Landesdurchschnitt.

Die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ist von 29.773 Personen in 17.207 Haushalten (31.12.2000) auf 29.446 Personen in 16.906 Haushalten (31.12.2001) gesunken.

### Nachfrageindikator: Registrierte Wohnungsuchende

Zum Jahresende 2001 waren beim Amt für Wohnungswesen 5.623 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung in Düsseldorf suchen. Mit 45,8 % (2000: 43,7 %) stellen die Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungsuchenden dar. Der Anteil der sogenannten minderverdienenden Haushalte (Gesamteinkommen unterschreitet die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 20%) liegt bei 82 %. Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nur schwer auf dem „freien Wohnungsmarkt“ in Düsseldorf versorgen.

Registrierte wohnungsuchende Haushalte

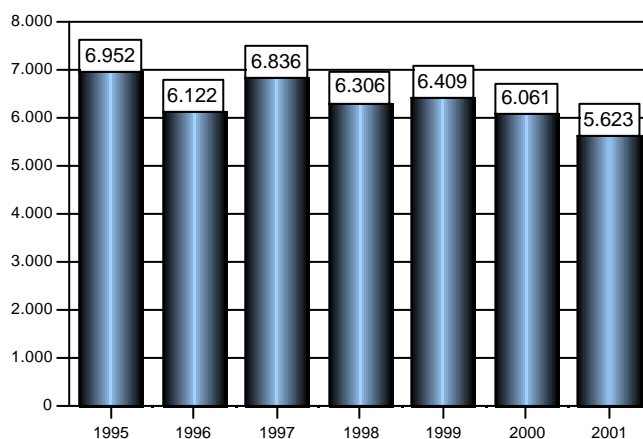


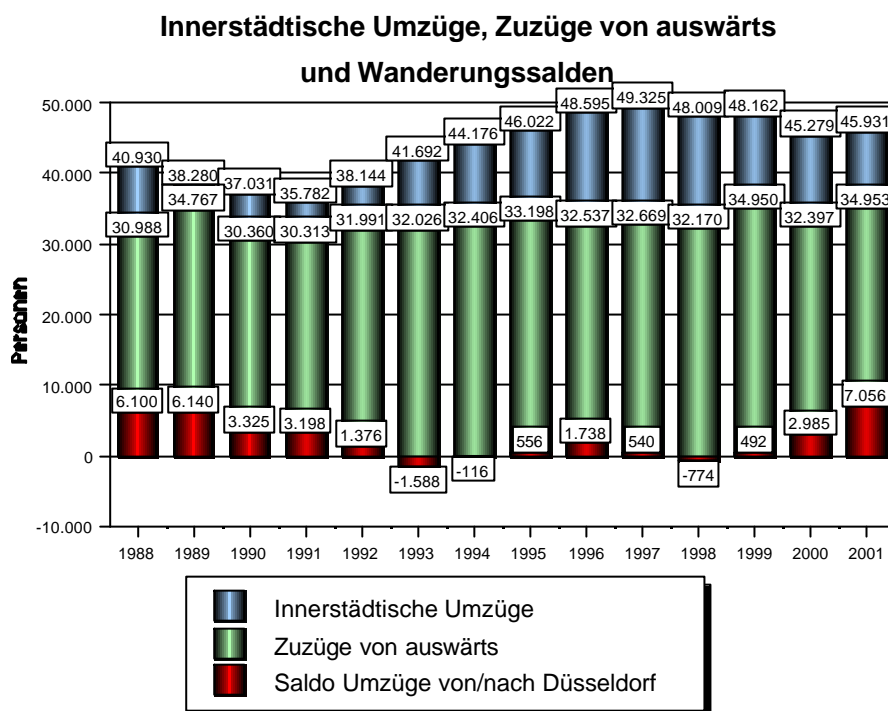
Abbildung 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf



**Nachfrageindikator: Umzüge**

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbewegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von rund 20 %. Diese hohe Mobilität lässt auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

**Umzüge in den Stadtbezirken**

Da zur Drucklegung noch keine detaillierten Daten für 2001 vorlagen, wird im Folgenden das Jahr 2000 untersucht.

Die Umzugshäufigkeit in den Stadtbezirken stellt sich unterschiedlich dar. Hier wirkt sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und deren jeweilige Lebenslage, der Wohnungsbestand und das jeweilige Wohnumfeld, aber auch die Bezugfertigkeit größerer Neubaugebiete (z.B. Einbrungen im Stadtbezirk 5) aus.

Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2000					
Bezirk	Innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Summe	Umgezogene je 100 Einwohner
1	5.919	6.246	4.971	17.136	24
2	5.061	3.347	3.065	11.473	21
3	8.592	7.172	6.182	21.946	21
4	2.800	2.813	2.677	8.290	22
5	2.424	1.969	1.558	5.951	20

Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2000					
Bezirk	Innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Summe	Umgezogene je 100 Einwohner
6	4.608	2.910	2.472	9.990	18
7	3.073	1.850	2.056	6.979	16
8	4.579	1.959	2.200	8.738	15
9	6.354	3.416	3.394	13.164	15
10	1.869	715	837	3.421	13
Stadt	45.279	32.397	29.412	107.088	19

Tabelle 12

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf, eigene Berechnung

### Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen

Da zur Drucklegung noch keine detaillierten Daten für 2001 vorlagen, wird im Folgenden das Jahr 2000 untersucht.

Die Auswertung der Wanderungsgewinne und -verluste im Jahr 2000 zeigt, dass Düsseldorf mit einem Wanderungsgewinn von 2.985 Personen weiterhin eine hohe Anziehungskraft als Wohnort besitzt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (2.821), den anderen Bundesländern (1.038, davon 396 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (1.446).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führt in der Summe zu Wanderungsverlusten (1.513) an die Region. Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen werden, verliert Düsseldorf im Wesentlichen an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Neuss und Mettmann. Dies sind die Gemeinden Neuss (474), Meerbusch (388), Erkrath (185), Hilden (146), Monheim (145) und Ratingen (141).

### Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein

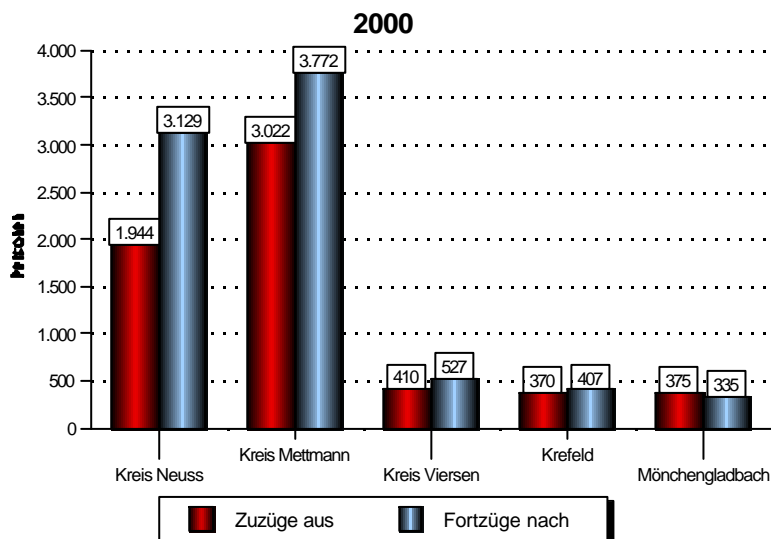


Abbildung 16

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Ende 2001 wohnten rund 570.300 Personen und geschätzte 308.000 Haushalte in Düsseldorf, rund 1.200 Einwohner mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der in Düsseldorf Beschäftigten hat weiter zugenommen.

Rund 5.600 Haushalte suchten Ende 2001 eine Sozialwohnung, damit sind rund 400 wohnungsuchende Haushalte weniger registriert als Ende 2000.

Die häufigen Umzüge mit einer Fluktuationsrate von rund 20 % deuten auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die meisten ziehen innerhalb der Stadt um.

Düsseldorf erzielt insgesamt Wanderungsgewinne, verliert jedoch Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.

## 5. Wanderungsumfrage - Zuzüge

*Auszug aus "2. Teil der Düsseldorfer Wanderungsumfrage - Die Zuziehenden - 2002"*

*Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf*

Der nun vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse des zweiten Teiles der "Düsseldorfer Wanderungsumfrage".

In dem ersten Teil wurden in der Zeit vom 03.09. bis 26.10.2001 im Bürgerbüro Innenstadt während der normalen Öffnungszeiten die aus Düsseldorf Fortziehenden nach ihren Motiven befragt. Die Ergebnisse wurden im Wohnungsmarktbericht 2001 vorgestellt.

Im Frühjahr 2002 (in der Zeit vom 03.03. bis zum 26.04.2002) wurden nun die Zuziehenden befragt. Die Erhebung wurde erneut mit Hilfe so genannter Wahlmaschinen durchgeführt. Diese neue Methode der Befragung hat sich zwischenzeitlich als bewährte Erhebungsmethode etabliert und wird daher kontinuierlich eingesetzt. Zu diesem Zweck wurden daher die umprogrammierten Wahlmaschinen erneut im Bürgerbüro am Burgplatz aufgebaut und von Studenten betreut.

Erneut kann eine außergewöhnlich hohe Teilnahmebereitschaft konstatiert werden. Insgesamt konnten 1.364 neudüsseldorfer Haushalte zu ihren Umzugsgründen befragt werden. Nur 42 Haushalte lehnten eine Teilnahme ab. Dies entspricht (wieder) einer Teilnahmequote von 97 %. Zum Vergleich: Im Herbst 2001 konnten bei der Fortzugsbefragung in dem gleichen Zeitraum 527 von 543 Haushalte befragt werden. Dies entspricht einer Quote von ebenfalls 97 %.

### Teilnehmerzahlen der Befragung 2002

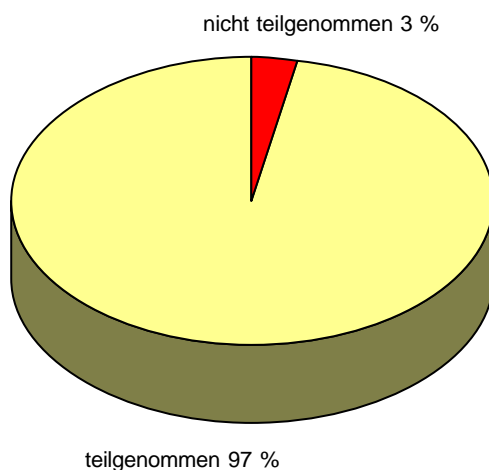


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Der Arbeitsplatz lockt ...

Zu Beginn des Fragebogens stand abermals die Frage nach dem aktuellen Anlass des Umzuges. Die Interviewten sollten sich für einen, den für sie ausschlaggebenden, Umzugsgrund entscheiden. Wie bereits in der Fortzugsumfrage festgestellt werden konnte, stehen berufsbezogene Gründe ganz oben.

Für fast die Hälfte (47,5 %) aller Befragten war eine "berufliche Veränderung" der Hauptanlass für den Umzug nach Düsseldorf. Die meisten der Befragten kamen aus dem sonstigen Bundesgebiet (also wohnten vorher außerhalb von Nordrhein-Westfalen). Hierzu passt auch das Ergebnis der zweithäufigsten Nennung. Immerhin noch knapp 18 % gaben an, wegen der "besseren Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes" einen Umzug auf sich genommen zu haben. In diesem Fall waren es hauptsächlich Haushalte aus anderen Gemeinden Nordrhein-Westfalens, die auf diesem Weg ihren Wohnortwechsel begründeten. Zusammengefasst gaben also nahezu 2/3 aller Befragten Gründe im beruflichen Kontext als Hauptmotivation an.

17,6 % gaben einen "privaten Grund" an. Ein kleiner Anteil von 7,48 % wollte mit dem Wohnortwechsel die "Nähe zu Verwandten" erreichen.

Das großstädtische Leben stellt nur für einen geringen Anteil von 3,52 % einen so großen Anreiz dar, dass er sie dazu veranlasste, nach Düsseldorf zu kommen.

Die Ausweichmöglichkeit "sonstiger Grund" wurde von nur 4,84 % der neuen Bürger in Anspruch genommen. Dieses Ergebnis spricht für die Qualität des Fragebogens. Konnten sich doch mehr als 95% mit einer der vorgegebenen, geschlossenen Antwortmöglichkeiten identifizieren.

Wie auch schon bei der Fortzugsbefragung festgestellt werden konnte, kommt auch bei den Ergebnissen dieser Erhebung die Wichtigkeit des Berufes zum Vorschein. Die berufliche Veränderung verkörpert mit Abstand den bedeutsamsten Grund für den Wohnortwechsel. Dies lässt darauf schließen, dass die Landeshauptstadt, auch was den Arbeitsmarkt betrifft, von hoher Attraktivität ist.

**Frage 1: Aktueller Anlass für den Umzug war ...**

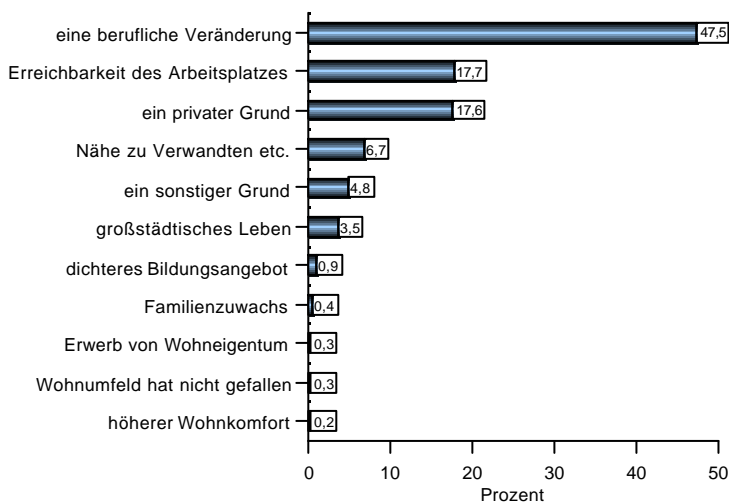


Abbildung 18

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Dass die Menschen jedoch nicht nur gezwungenermaßen nach Düsseldorf kommen, da sich möglicherweise keine andere Arbeitsstelle finden lässt, zeigt ein anderes Resultat dieser Erhebung. So wurde danach gefragt, ob die Auskunftsgebenden eigentlich lieber in ihrer alten Gemeinde wohnen geblieben wären. Auf diese Frage antworteten 65,3 % mit „Nein“.

Für 18,3 % spielt der Wohnort keine Rolle. Insgesamt 16,35 % wären lieber nicht umgezogen. Dies gilt in erster Linie für Zuwanderer aus dem sonstigen Nordrhein-Westfalen (38,1 %) und der sonstigen BRD (36,8 %).

Hier wird deutlich, dass für die deutliche Mehrheit der Interviewten Düsseldorf ein attraktives Zuzugsziel darstellt, welches bei der Suche nach dem Arbeitsplatz bewusst in Betracht gezogen wird.

**Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrer Gemeinde wohnen geblieben?**

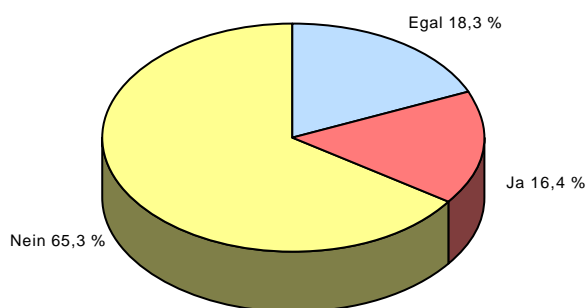


Abbildung 19

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Wo kommen die Menschen her?

Interessant ist auch, von wo die Menschen nach Düsseldorf zuziehen. Der größte Anteil (33 %) kommt aus anderen Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Gefolgt von Zuwanderern aus anderen Bundesländern mit 29,6 %. Mit 22,58 % handelt es sich um verhältnismäßig viele, die aus dem Ausland in die Landeshauptstadt einwandern. Dies deckt sich jedoch mit der Angabe der beruflichen Veränderung als häufigstem Zuzugsgrund.

**Frage 3: Wo haben Sie zuletzt gewohnt ?**

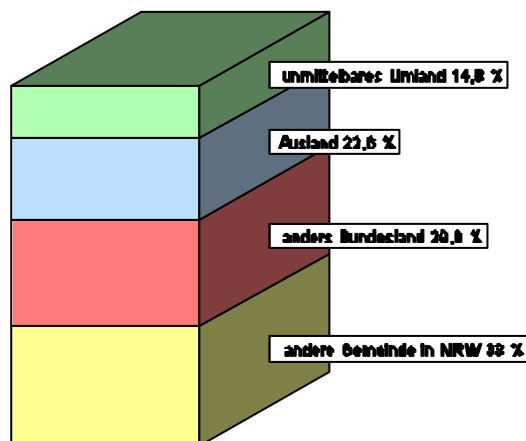


Abbildung 20

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Zu zweit lebt es sich am besten!

Bei etwas mehr als der Hälfte (52,6 %) der befragten Haushalte handelt es sich um Singlehaushalte. Zwei-Personen Haushalte sind mit 36,6 % ebenfalls noch stark vertreten. Hierbei handelt es sich zum größten Teil um Paare ohne Kinder. Diese Annahme wird dadurch untermauert, dass bei 92,2 % der Befragten kein Kind unter achtzehn Jahren im Haushalt lebt. In diesen beiden Lebensformen finden sich bereits 90 % aller Neubürger wieder.

Der Anteil der zuziehenden Haushalte, die 3 Personen und mehr umfassen, liegt bei 11 %. In dieser Kategorie finden wir Zuzügler aus dem Ausland am häufigsten vertreten.

Man darf jedoch nicht vergessen, dass es sich bei diesen Angaben einzig um die Zahl der Haushalte handelt. Rechnet man die Ergebnisse auf die Anzahl der Personen hoch, die in diesen Haushalten leben, ergeben sich nicht zu vernachlässigende Veränderungen. Dann stellen nicht mehr die Singlehaushalte (717 Personen) den größten Anteil der Zuziehenden dar. Die Majorität aller Personen (998) lebt zu zweit in einem Haushalt. Auf einen Nenner gebracht, kann abschließend gesagt werden, dass das Leben in Zwei-Personenhaushalten dominiert.

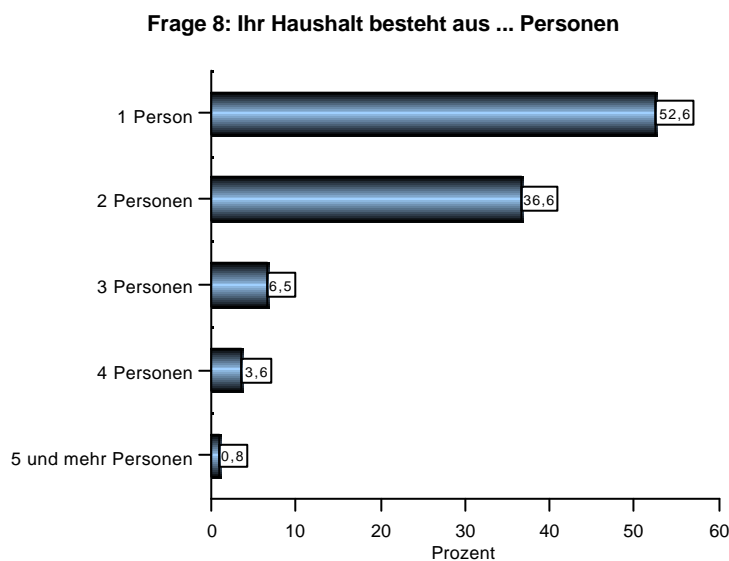


Abbildung 21

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Es ist von daher auch nur verständlich, dass über 90 % der Befragten angeben, ohne Kinder zu wohnen. Knapp 6 % der Zuziehenden leben mit einem Kind zusammen, 3 % ziehen mit 2 Kindern um und es sind nicht einmal 1 % aller neuen Haushalte, die mit 3 oder mehr Kindern nach Düsseldorf ziehen.

## Frage 9: Im Haushalt sind ... Kinder unter 18 Jahren

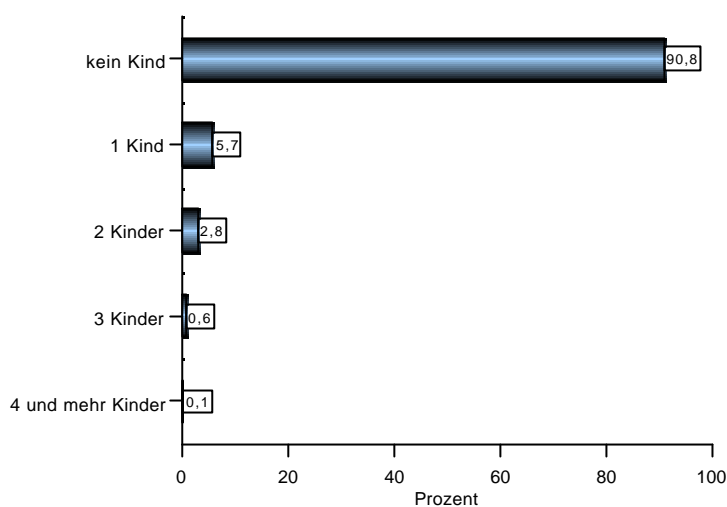


Abbildung 22

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

## Kaum Eigentümer unter den Neu-Bürgern

Schon vor dem Umzug nach Düsseldorf lebten nur 20 % der Auskunftsgebenden in der eigenen Eigentumswohnung oder dem eigenen Haus. In Düsseldorf schrumpft diese Gruppe auf einen verschwindend kleinen Anteil von gerade mal 2,42 %. Die verbleibenden 80 % lebten in der alten Gemeinde zur Miete. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass auch das Wohnen bei den Eltern zu dieser Kategorie gezählt wurde. Bei dem neuen Domizil handelt es sich dann sogar in 97,6 % aller Fälle um gemieteten Wohnraum.

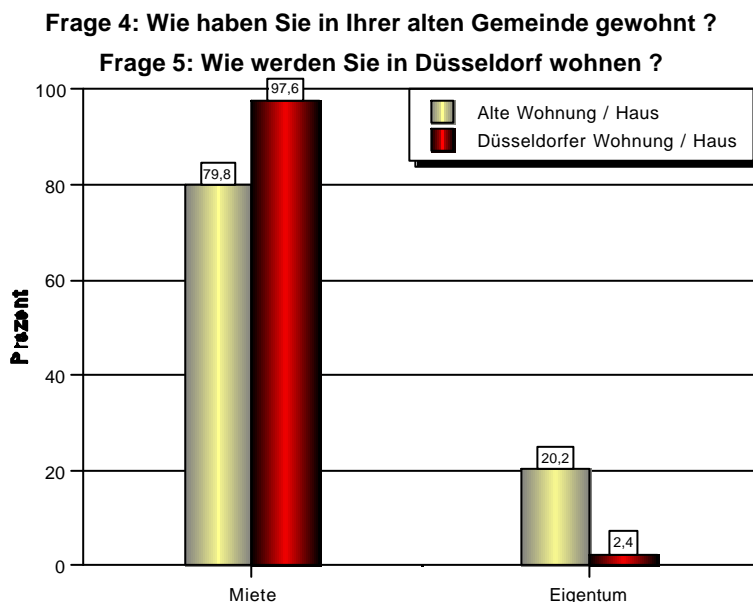


Abbildung 23

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

## Es werden eher kleinere Wohnungen bezogen

Genauso deutlich macht sich die Tendenz auch bei den Angaben zur Wohnfläche bemerkbar. Für viele geht mit dem Umzug auch der Auszug aus dem Elternhaus einher. Es kommen folglich viele junge Einzelpersonen nach Düsseldorf, die oftmals Studentenwohnheime oder Ein-Zimmer Apart-



ments beziehen. So lässt sich erklären, dass der Anteil der Wohnungen mit einer Fläche bis unter 75qm deutlich (um 21 %) gestiegen ist und nun für mehr als 3/4 aller Befragten (77,42 %) gilt. Annähernd die Hälfte hat eine Wohnung unter 50 qm.

Im Besonderen sinkt der Anteil der großen Wohnungen (über 90 qm Wohnfläche). Deren Anteil fällt um 18,4 % (vor dem Umzug: 30,13 %; nach dem Umzug: 11,73 %).

Als Fazit kann gesagt werden, dass in den meisten Fällen mit dem Umzug in die Landeshauptstadt eine Verkleinerung des zur Verfügung stehenden privaten Bereiches zu verzeichnen ist.

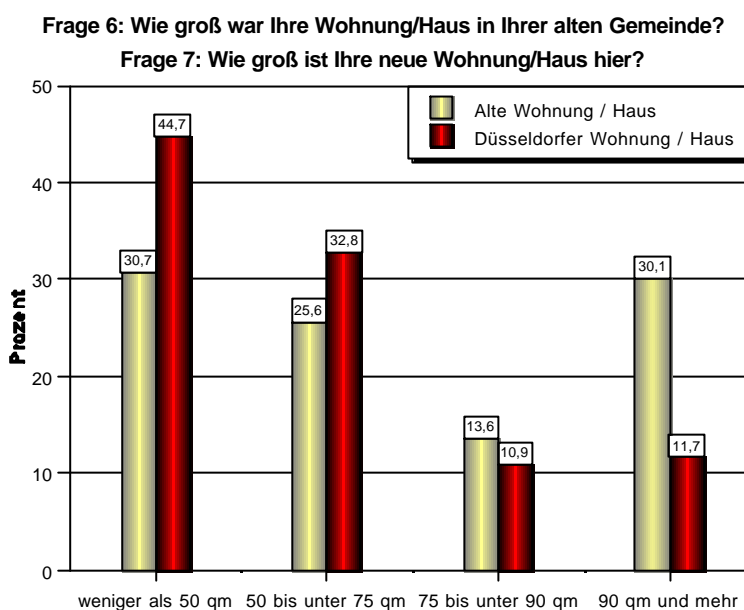


Abbildung 24

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

**Hauptmotiv für den Zuzug sind Gründe im beruflichen Kontext. Dabei stellt Düsseldorf ein attraktives Ziel dar, welches bei der Suche nach dem Arbeitsplatz bewusst auch als Wohnort in Betracht gezogen wird**

**90 % der zuziehenden Haushalte leben in 1- und 2- Personen-Haushalten.**

**In den meisten Fällen erfolgt der Umzug in die Landeshauptstadt in eine Mietwohnung und geht mit einer Verkleinerung des zur Verfügung stehenden privaten Bereiches einher.**

## Ergebnisse der Einzelfragen in Prozent

## Frage 1: Aktueller Anlass für den Zuzug war ...

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 eine berufliche Veränderung	47,51	19,80	19,81	19,82	46,10
2 Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	17,74	20,79	24,22	9,16	17,53
3 ein privater Grund	17,60	28,22	17,33	11,63	18,83
4 großstädtisches Leben	3,52	9,41	4,00	1,49	1,62
5 Familienzuwachs	0,44	0,99	0,44	0,25	0,32
6 dichteres Bildungsangebot	0,88	0,50	1,33	0,25	1,30
7 Wohnumfeld hat nicht gefallen	0,29	0,99	0,00	0,25	0,32
8 höherer Wohnkomfort	0,15	0,50	0,22	0,00	0,00
9 Erwerb von Wohneigentum	0,29	0,50	0,22	0,25	0,32
10 Nähe zu Verwandten, etc.	6,74	8,91	4,89	6,44	8,44
11 ein sonstiger Grund	4,84	9,41	2,67	4,70	5,19

## Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrer Gemeinde wohnen geblieben?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 Ja	16,35	11,88	18,89	20,30	10,39
2 Nein	65,32	75,25	64,22	54,95	74,03
3 war mir egal	18,33	12,87	16,89	24,75	15,58

## Frage 3: Wo haben Sie zuletzt gewohnt?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 Im unmittelbaren Umland	14,81	100,00	0,00	0,00	0,00
2 andere Gemeinde in NRW	32,99	0,00	100,00	0,00	0,00
3 in einem anderen Bundesland	29,62	0,00	0,00	100,00	0,00
4 im Ausland	22,58	0,00	0,00	0,00	100,00

## Frage 4: Wie haben Sie in Ihrer alten Gemeinde gewohnt?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 Zur Miete	79,84	81,68	88,22	86,39	57,79
2 Eigene Eigentumswohnung	2,93	2,97	0,67	2,23	7,14
3 Eigenes Haus	17,23	15,35	11,11	11,39	35,06

## Frage 5: Wie werden Sie in Düsseldorf wohnen?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 Zur Miete	97,58	95,05	98,44	98,76	96,43
2 Eigene Eigentumswohnung	1,54	2,48	1,11	1,24	1,95
3 Eigenes Haus	0,88	2,48	0,44	0,00	1,62

## Frage 6: Wie groß war Ihre Wohnung / Haus in Ihrer alten Gemeinde?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 weniger als 50 qm	30,72	28,22	36,89	32,67	20,78
2 50 bis u. 75 qm	25,59	25,74	28,67	29,95	15,26
3 75 bis u. 90 qm	13,56	15,35	10,22	13,86	16,88
4 90 qm und darüber	30,13	30,69	24,22	23,51	47,08

## Frage 7: Wie groß ist Ihre Wohnung / Haus in Düsseldorf?

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 weniger als 50 qm	44,65	47,52	42,22	43,32	48,05
2 50 bis u. 75 qm	32,77	30,69	33,78	35,40	29,22
3 75 bis u. 90 qm	10,85	10,89	12,89	10,15	8,77
4 90 qm und darüber	11,73	10,89	11,11	11,14	13,96

## Frage 8: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 1 Person	52,57	54,95	50,44	58,91	45,78
2 2 Personen	36,58	32,67	40,22	33,66	37,66
3 3 Personen	6,45	9,90	4,89	5,45	7,79
4 4 Personen	3,59	1,49	3,78	1,49	7,47
5 5 und mehr Personen	0,81	0,99	0,67	0,50	1,30

## Frage 9: Im Haushalt sind ... Kinder unter 18 Jahren

	Gesamt	Umland	sonst. NRW	sonst. BRD	Ausland
1 kein Kind	90,84	89,60	91,56	93,56	87,01
2 1 Kind	5,72	6,93	5,33	4,95	6,49
3 2 Kinder	2,79	3,47	2,00	0,99	5,84
4 3 Kinder	0,59	0,00	0,89	0,50	0,65
5 4 und mehr Kinder	0,07	0,00	0,22	0,00	0,00

## 6. Kosten und Mieten

### Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung der Preisindizes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach sind die Bruttomieten seit 1995 bis 2001 insgesamt um 13,1 % gestiegen, die Altbaumieten stärker als die Neubaumieten, während sich die gesamten Lebenshaltungskosten nur um 9,9 % erhöhten. Einen wesentlichen Anteil hatte dabei die Steigerung der Nebenkosten, die im gleichen Zeitraum um 22,6 % stiegen. Wie im Jahr 2000 ist die mietenbedingte Preissteigerung geringer als die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2001										
Jahr	Miete (ohne Garage)								Summe Lebenshaltungskosten	
	Netto <sup>1</sup>		Altbau	Neubau	Nebenkosten <sup>2</sup>		Brutto		Index	% <sup>3</sup>
	Index	% <sup>3</sup>	Index	Index	Index	% <sup>3</sup>	Index	% <sup>3</sup>		
1995	100	-	100	100	100	-	100	-	100	-
1996	103,1	+3,1	103,8	102,9	104,1	+4,1	103,2	+3,2	101,4	+1,4
1997	106,1	+2,9	107,8	105,7	109,8	+5,5	106,7	+3,4	103,5	+2,1
1998	107,2	+1,0	108,8	106,8	114,4	+4,2	108,3	+1,5	104,4	+0,9
1999	108,3	+1,0	110,2	107,8	116,1	+1,5	109,4	+1,0	105,2	+0,8
2000	110,2	+1,8	113,1	109,4	117,6	+1,3	111,3	+1,7	107,4	+2,1
2001	111,6	+1,3	114,8	110,7	122,6	+4,3	113,1	+1,6	109,9	+2,3

Tabelle 13

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1 Kaltmieten ohne Nebenkosten

2 Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege u. Grundsteuer

3 Veränderung gegenüber Vorjahr

### Mietentwicklung in Düsseldorf

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahrerhebungen. Allerdings befragen Mieterverein und der Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer regelmäßig ihre Mitglieder nach der Entwicklung der Bestands- und Neubaumieten, um die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle fortzuschreiben. Im Jahr 2001 ist keine neue Mietrichtwerttabelle erstellt worden.

Die Auswertung der geforderten Nettomieten in Zeitungsanzeigen (vgl. Zeitungsanalyse Tabelle 11, Seite 16) zeigt, dass die Mieten bei Neuvermietung von 2000 bis 2001 um rund 1,2 % gestiegen sind und weiter steigen.

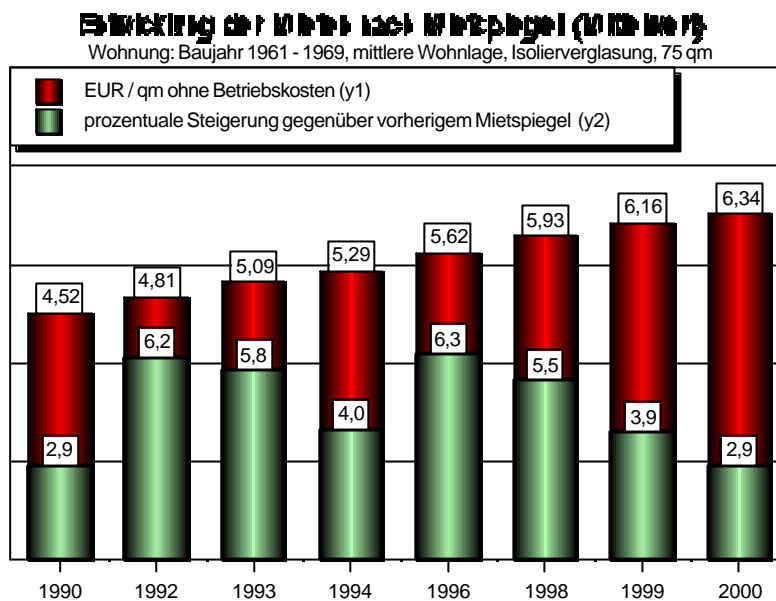


Abbildung 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Entwicklung der Baupreise in NRW

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren nur geringfügig erhöht. Die abnehmende Bautätigkeit (siehe Abbildung 7, Seite 10) wird vermutlich weiterhin dämpfend auf die Preisentwicklung wirken.

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW		
Basisjahr 1995		
Jahr	Jahresdurchschnitt	Steigerung gegenüber Vorjahr
1995	100	-
1996	100,7	0,7 %
1997	101,1	0,4 %
1998	102,2	1,1 %
1999	103,0	0,8 %
2000	104,4	1,4 %
2001	104,7	0,3 %

Tabelle 14

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

### Baupreientwicklung in Düsseldorf

Ein Baupreisindex für Bauleistungen in Düsseldorf wird nicht erhoben. Anhand der Baukostenentwicklung im geförderten Eigenheimbau lässt sich jedoch eine vergleichbare Entwicklung der Baupreise ableiten.

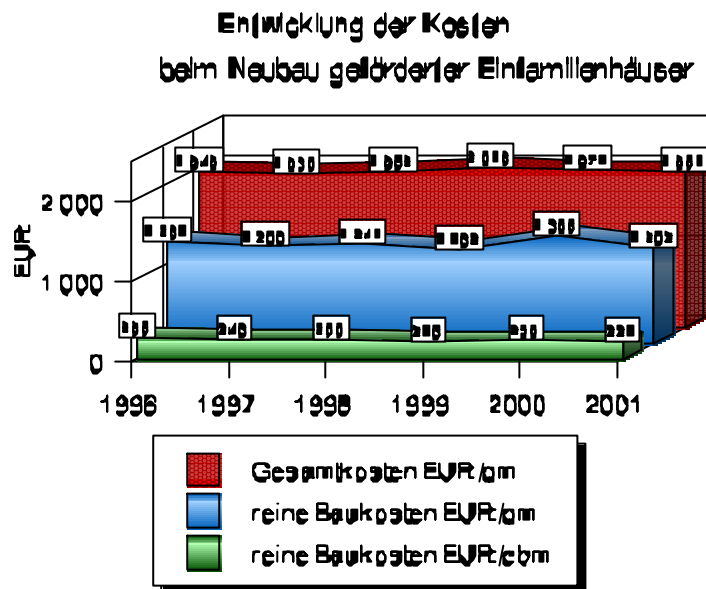


Abbildung 26

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Mieten bei Neuvermietung sind in 2001 um rund 1,2 % gestiegen und weiter steigend.

Die Baukosten sind in etwa konstant geblieben.

## 7.    Leerstand

Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein Indikator für das Funktionieren der Marktkräfte. Zunächst ist davon auszugehen, dass Leerstand die Folge dieser Kräfte ist, dass nämlich Wohnungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Marktteilnehmer allein auf Gewinn- bzw. Preiserwartungen zu reduzieren wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl bzw. Wohnungsvergabe führen.

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnungsmarktes ist Leerstand dann von Bedeutung, wenn Wohnungen länger als 3 Monate nicht genutzt werden.

Beim geförderten Wohnungsbestand (etwa 11 % des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen.

Genauere Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden:

Düsseldorf hat zur Zeit einen Einwohnerbestand von 570.339 Personen. Die Zahl der Haushalte liegt bei geschätzten 308.000 (Mikrozensus 04/2001). Diesen 308.000 Haushalten stehen rund 324.000 Wohnungen gegenüber. Werden vom Wohnungsbestand die als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen (geschätzte 9.000) abgezogen, verbleibt eine Fluktuationsreserve von ca. 2,27 %. Die Gegenüberstellung der unterschiedlichen statistischen Daten weist jedoch wegen der jeweiligen statistischen Unsicherheiten der Einzeldaten (Schätzung, Fortschreibung alter Datenbasen, Hochrechnung etc.) einen sehr groben Wert aus.

Eine weitere Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgers. Dabei werden die Daten der sogenannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die beim Auszug des Mieters bzw. Nutzers abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren.

Eine aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum Stichtag 01.08.2002 seit mehr als 3 Monaten abgemeldet waren, weist eine Zahl von 3.095 Leeranlagen (2001: 3.686) auf. Daraus ergibt sich, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, eine Quote von 0,95 %. Wird der Zeitraum von mehr als 6 Monaten betrachtet, sind es 2.053 Leeranlagen und damit eine Quote von 0,63 %. Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert bei 1,28 % (> 3 Monate) bzw. 0,87 % (> 6 Monate) im Stadtbezirk 2.

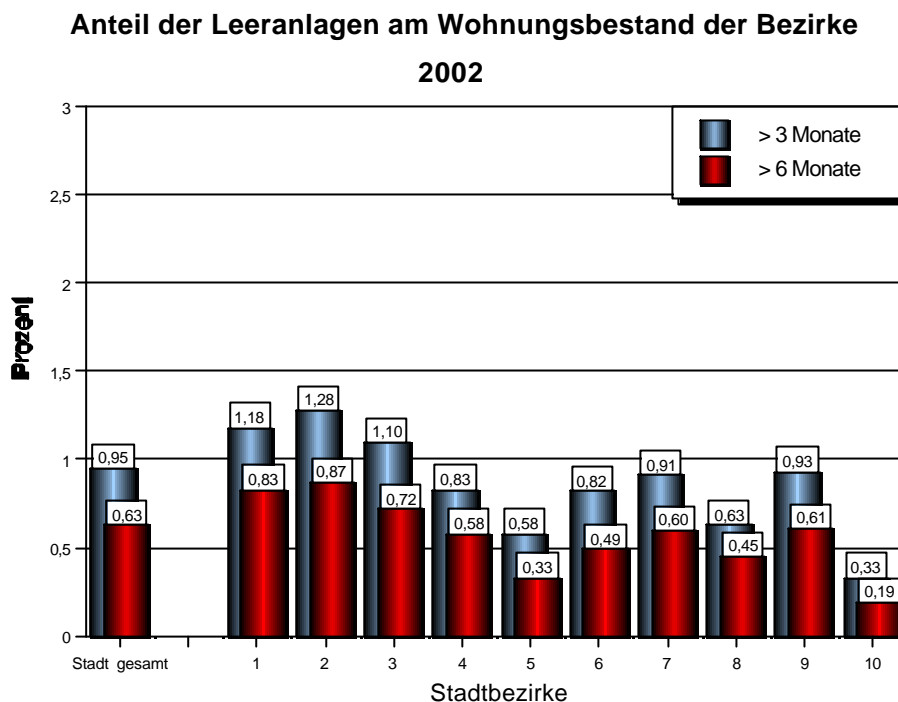


Abbildung 27 Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG / Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von 3% für erforderlich gehalten. Die hergeleiteten gesamtstädtischen Quoten von 0,63 % (Leeranlagen > 6 Monate) bis 2,27 % (statistische Ermittlung Fluktuationsreserve) deuten eher auf eine preissteigernde Knappheit von Wohnraum hin.

**Die Leerstandszahlen in Düsseldorf unterschreiten deutlich die für notwendig erachtete Mobilitätsreserve von 3 %.**



## 8. Expertenbefragung 2002

Um Erkenntnisse zur Einschätzung des Wohnungsmarktes und seiner Entwicklung zu gewinnen, wurden im Jahr 2002 erneut Experten des Düsseldorfer Wohnungsmarktes mittels eines Fragebogens (siehe Seite 39 ff) um Stellungnahme gebeten.

Von 44 im Juni 2002 angeschriebenen Experten haben 33 (entspricht 75 %) geantwortet. Auf Grund der beruflichen Spezialisierung wurden zum Teil verschiedene Fragen zum Eigentumsmarkt bzw. zu den einzelnen Segmenten des Mietwohnungsmarktes nicht beantwortet. Die ausgewerteten Daten beziehen sich somit auf 29 bis 33 Antworten.

**Expertenbefragung 2002: Teilnehmer nach Tätigkeitsfeldern**

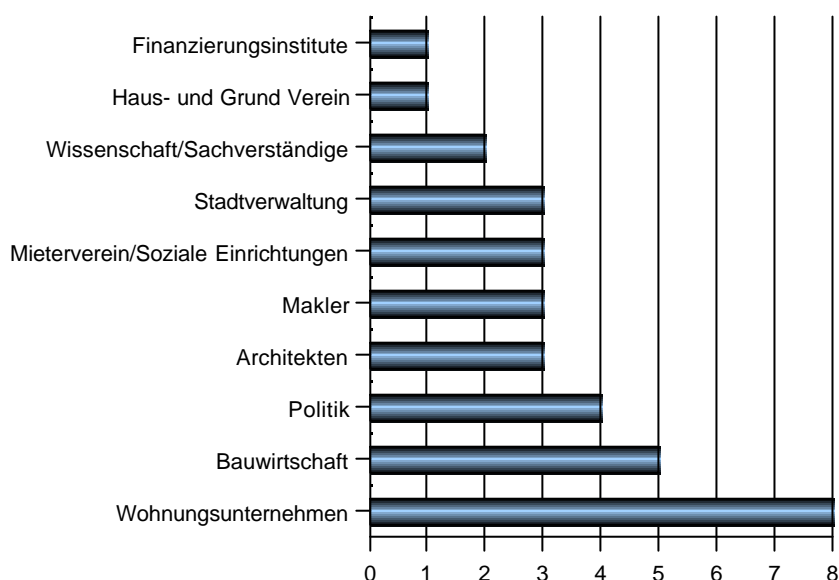


Abbildung 28

Die Ergebnisse der Befragung sind nicht repräsentativ. Sie spiegeln jedoch ein breites Spektrum von aktuellen Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure und Beobachter des Wohnungsmarktes in Düsseldorf wider.

Dem Charakter der Befragung als Stimmungsbarometer mit eher "weichen" Daten entspricht auch, dass für die Einteilung des freien Mietwohnungsmarktes in verschiedene Preissegmente keine Preisklassen vorgegeben wurden, sondern intuitive Einschätzungen der Experten gefragt waren.

### Lage auf dem Wohnungsmarkt und Einschätzung der künftigen Entwicklung

Die befragten Experten waren aufgefordert, die Marktlage in fünf einzelnen Wohnungsmarktsegmenten nach fünf Bewertungsklassen zwischen sehr angespannt und sehr entspannt einzuschätzen. Die Formulierung "Anspannung/Entspannung" versteht sich aus der Perspektive der Nachfrager: "An-

spannung" bedeutet also ein zu geringes Angebot (ggf. steigende Preise), während "Entspannung" mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden/sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

Von den fünf Segmenten entfallen vier auf den Mietwohnungsmarkt, das fünfte betraf den Eigenheimsektor.

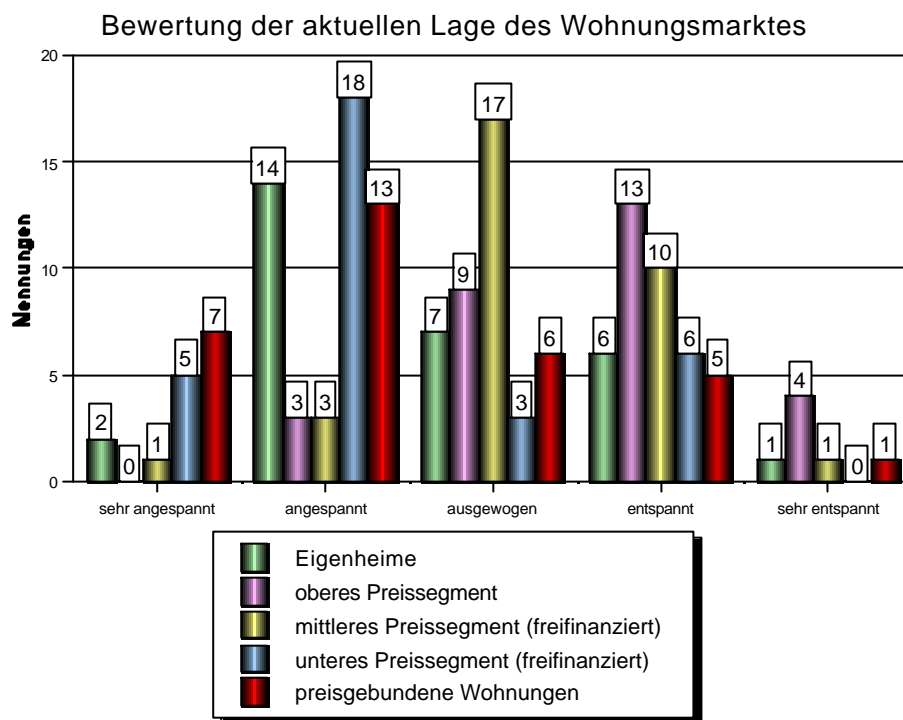


Abbildung 29

Als angespannt (23 Nennungen "sehr angespannt" bzw. "angespannt") wird der Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment eingeschätzt. Demgegenüber wird die Nachfragesituation bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment als entspannt bewertet (17 Nennungen der Bewertung "entspannt" oder "sehr entspannt"). Das mittlere Preissegment wird mit großer Einhelligkeit als ausgewogen (17) oder entspannt (10) betrachtet.

Der Bewertung des Eigenheimmarktes ist breiter gestreut, wird jedoch überwiegend im angespannten Bereich gesehen (16 Nennungen der Bewertungen "angespannt", "sehr angespannt").

Der preisgebundene Mietwohnungsmarkt wird von zwei Dritteln der Befragten als angespannt bzw. sehr angespannt (20) bewertet. Dem stehen jedoch auch zahlreiche Einschätzungen im Bereich "ausgewogen" (6) und "eher entspannt" (5) gegenüber. Nur einer der befragten Fachleute betrachtet die Lage dieses Marktsegments als "sehr entspannt".

Die aktuelle Einschätzung entspricht im Wesentlichen der vor zwei Jahren von den Experten prognostizierten Marktentwicklung (vgl. Wohnungsmarktbericht 2000, Seite 22).

Der Ausblick der Experten auf die kommenden Jahre ist aus der Perspektive der Nachfrage skeptisch. Für alle Segmente des Wohnungsmarktes wird eine Verknappung des Angebots erwartet. Am stärksten gilt dies für das mittlere Preissegment, das allerdings immer noch ausgewogener sein wird als das untere und auch das preisgebundene Segment. Im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird sich, so die Meinung der Experten, das aktuelle Überangebot an Wohnungen reduzieren und eine eher ausgewogene Marktlage entstehen. Insgesamt wird die Marktentwicklung pessimistischer eingeschätzt als bei der Befragung im Jahr 2000.

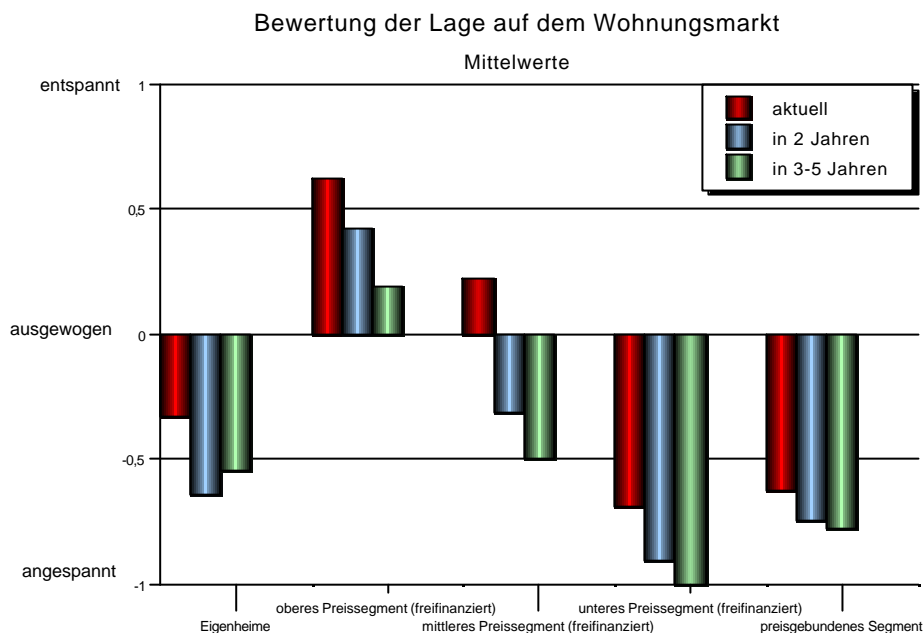


Abbildung 30

### Probleme des Mietwohnungsmarktes

Am häufigsten wurde genannt, es gäbe immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner) (19). Es folgt in der Häufigkeit der Nennungen die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (17). Fast ebenso viele Nennungen entfielen auf das Problem zunehmender Segregation, die vor allem zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft führt (16) und den Engpass an großen preiswerten Mietwohnungen (16).

Die geringsten Nennungen erhielten die Probleme: Leerstände (2), zu hohe Ansprüche der Vermieter an das Verhalten der Mieter (2) und steigende Nettokaltmieten (4).

Drei Experten nannten "sonstige Probleme". Hier wurde die Zahlungsmoral der Mieter, das schlechte Investitionsklima und das Fehlen einer richtigen Steuerreform genannt.

Kein Experte bewertete den Wohnungsmarkt in Düsseldorf als frei von gewichtigen Problemen.

### Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

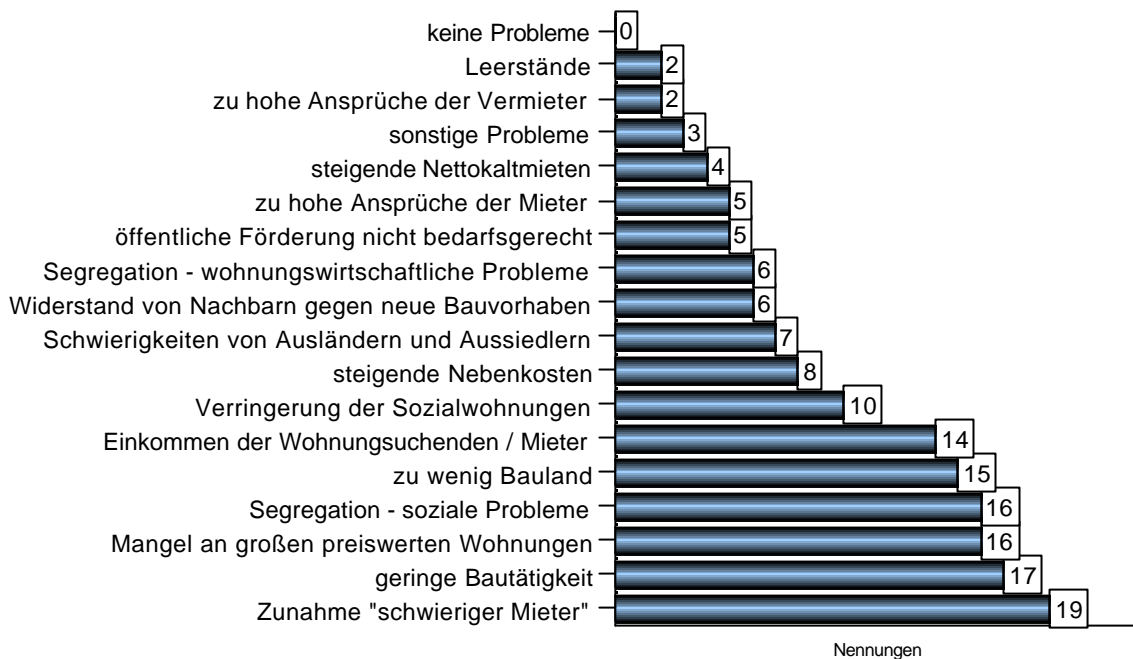


Abbildung 31

### Investitionsklima

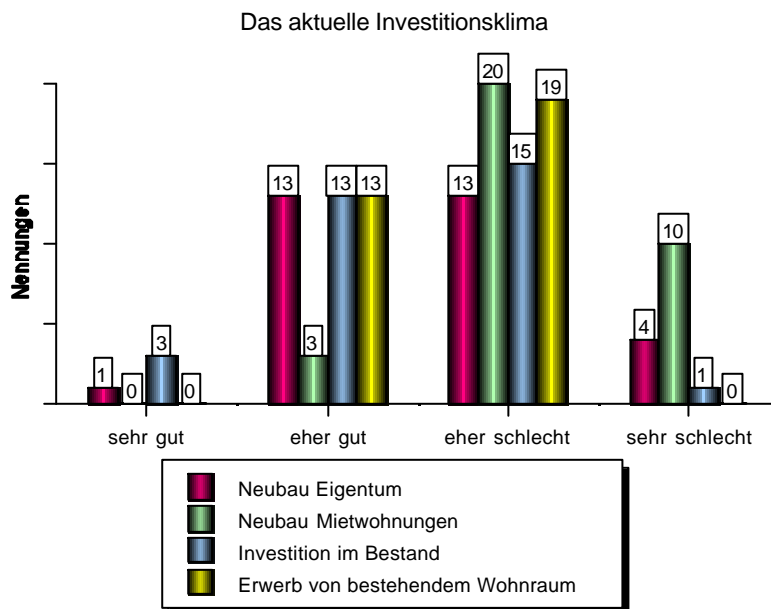


Abbildung 32

Die meisten Experten bewerten das aktuelle Investitionsklima in fast allen Investitionsfeldern als "eher schlecht". Insbesondere das aktuelle Investitionsklima im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen wird als besonders schlecht beurteilt. Nur das Klima für Investitionen im Bestand wird leicht positiv gesehen.

Die Einschätzung der Entwicklung in den vergangenen zwölf Monaten zeigt, dass die Investitionsbereitschaft in den Feldern Eigentum (Mittelwert: -0,633) und Mietwohnungen (Mittelwert: -1) sich verschlechtert hat. Die vergangene Entwicklung der Felder Bestandsmaßnahmen (Mittelwert: -0,1) und Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Mittelwert: -0,267) wurde eher unverändert, aber ebenfalls mit einer leichten Tendenz zur Verschlechterung wahrgenommen.

Bei der Frage nach der künftigen Entwicklung des Investitionsklimas erwarten die Experten für den Bereich des Mietwohnungsbaus eine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas. Lediglich 4 der Befragten erwarten hier eher Verbesserungen. Für die übrigen Bereiche werden keine wesentlichen Tendenzänderungen gesehen.

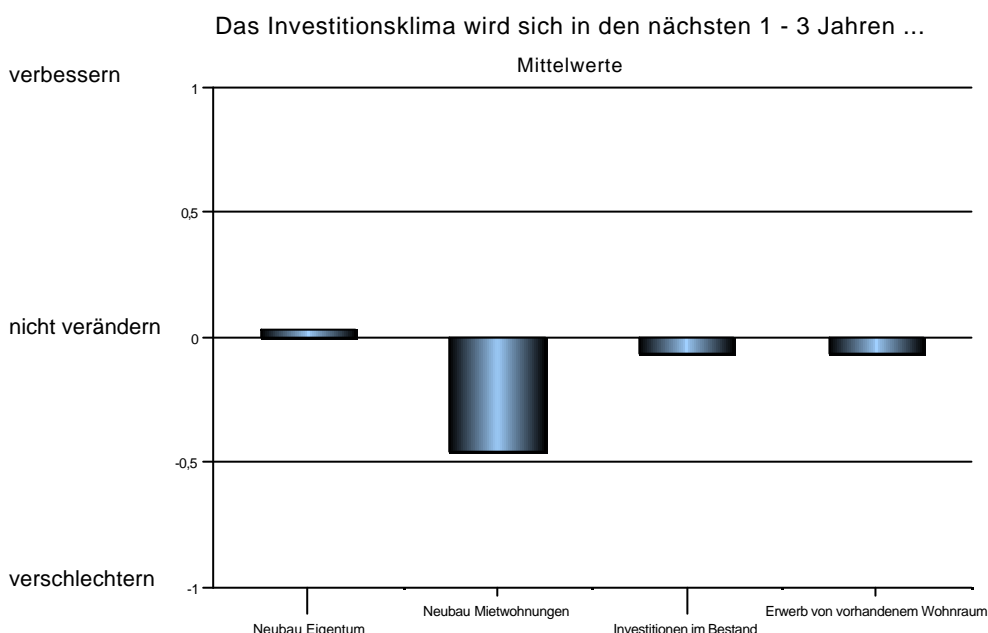


Abbildung 33

### Faktoren des Investitionsverhaltens

Der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren wird in den drei Teilmärkten annähernd gleich bewertet. Lediglich bei den Bestandsmaßnahmen wird der Einfluss der Faktoren auf das Investitionsverhalten bei gleicher Tendenz in schwächerer Ausprägung gesehen. Als Anreiz werden derzeit ausschließlich die Finanzierungsbedingungen bewertet. Der Einfluß aller anderen Faktoren auf das Investitionsverhalten wird gering bis hemmend eingeschätzt. Als überragendes Hemmnis für Investitionen im Neubau werden die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland genannt.

Bei der Bewertung der Faktoren für das Investitionsverhalten im Mietwohnungsmarkt war es einem der Befragten wichtig, das neue Mietrecht und die neuen Pfändungsgrenzen als großes Hemmnis zu nennen.

Welche Faktoren hemmen oder fördern derzeit das Investitionsverhalten ?

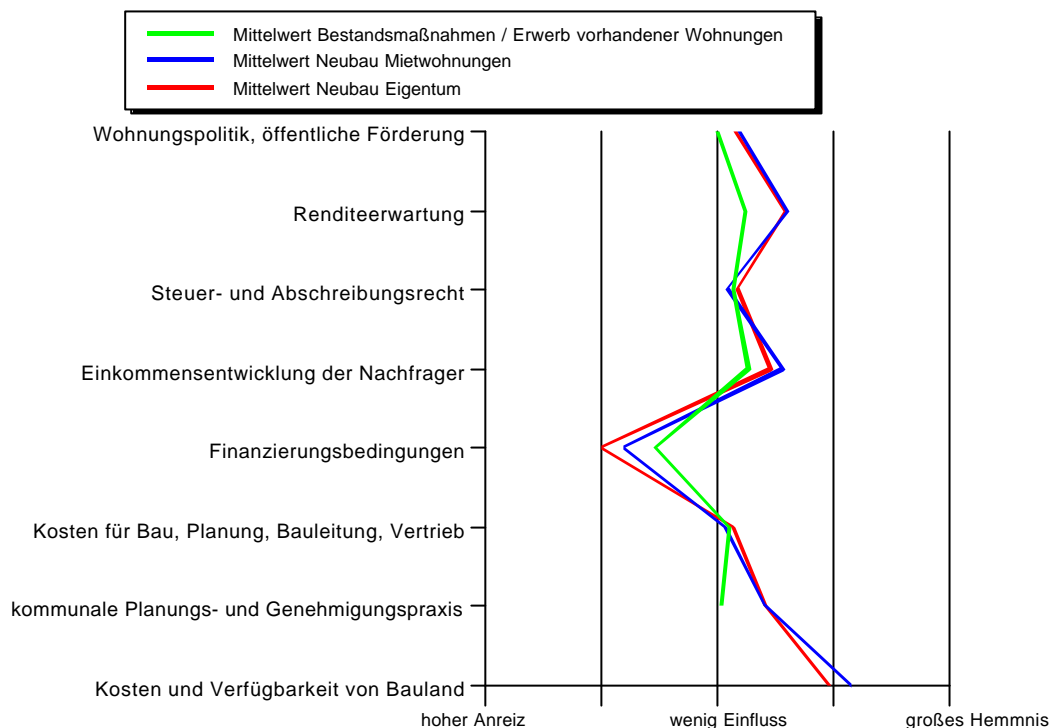


Abbildung 34

Aktuell folgt die Einschätzung der Lage auf dem Wohnungsmarkt dem Preisgefälle: je preiswerter desto angespannter. Für alle Segmente des Wohnungsmarktes wird in Zukunft eine Verknappung des Angebots erwartet.

Die geringe Bautätigkeit stellt eines der größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt dar. Gleichzeitig wird das aktuelle Investitionsklima hier als besonders schlecht beurteilt, für die Zukunft wird sogar eine weitere erhebliche Verschlechterung erwartet.

Für Düsseldorf werden weiterhin Kosten und Verfügbarkeit von Bauland als das größte Hemmnis für den Wohnungsbau genannt. Lediglich die aktuellen Finanzierungsbedingungen stellen einen Anreiz dar. Der Wohnungspolitik wird nur wenig Einfluss attestiert.

## Rahmendaten der Teilnehmer

**1. Sie stützen Ihre Antworten auf aktuelle Erfahrungen aus Ihrer beruflichen Tätigkeit. Bitte geben Sie an, in welchem Bereich Sie tätig sind.**

(Zutreffendes bitte ankreuzen !)

- ' Wohnungsunternehmen, -genossenschaft
- ' Makler und deren Verbände
- ' Finanzierungsinstitut
- ' Bauwirtschaft
- ' Verbände der Haus- und Grundeigentümer
- ' Mieterverein, soziale Einrichtungen und deren Verbände
- ' Wohnungspolitik
- ' Stadtverwaltung
- ' Wissenschaft, Sachverständige
- ' Wohnungswirtschaftl. Verband
- ' andere: \_\_\_\_\_

Absender (freiwillig)

Name: \_\_\_\_\_

Institution: \_\_\_\_\_

Straße, Haus-  
Nr.: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

## Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

### 2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarkts?

Bitte beachten Sie: Die Formulierung Anspannung / Entspannung versteht sich aus der Perspektive der Nachfrager: „Anspannung“ bedeutet also zu wenig Angebot (ggf. steigende Preise), während „Entspannung“ mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden / sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

Der Wohnungsmarkt ist <u>derzeit</u> ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preisgebundenes Segment
...sehr angespannt	'	'	'	'	'
...angespannt	'	'	'	'	'
...ausgewogen	'	'	'	'	'
...entspannt	'	'	'	'	'
...sehr entspannt	'	'	'	'	'

### 3. Wie hat sich die Wohnungsmarktlage in den vergangenen 12 Monaten verändert ?

<u>In den vergangenen 12 Monaten</u> hat sich der Wohnungsmarkt ....	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preisgebundenes Segment
...sehr angespannt	'	'	'	'	'
...angespannt	'	'	'	'	'
...ausgewogen	'	'	'	'	'
...entspannt	'	'	'	'	'
...sehr entspannt	'	'	'	'	'



#### 4. Nennen Sie bitte die Probleme, die derzeit auf dem Mietwohnungsmarkt am stärksten ins Gewicht fallen.

- Bitte legen Sie bei der Einschätzung **Ihre eigenen Erfahrungen** zu Grunde.
- Bitte kreuzen Sie **maximal 6 Möglichkeiten** aus der Liste an. Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen sie die Liste bitte unten (Stichworte).

'	zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preise, Lage, Baurecht) verfügbar
'	geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor
'	Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen
'	Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei (ggf. erklären): _____
'	Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)
'	Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien(Wohngemeinschaften)
'	Einkommenssituation der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)
'	Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche
'	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)
'	Vermieter habe zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter
'	Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung / Wohnumfeld
	Segregation nimmt zu, d.h. die soziale Mischung geht zurück, und führt
'	<b>S</b> vor allem zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft
'	<b>S</b> auch zu großen wohnungswirtschaftlichen Problemen (Vermietung, Instandhaltung)
'	Steigende Nettokaltmieten
'	Steigende Nebenkosten
'	Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme (wo besonders ? _____)
'	sonstige Probleme: _____
'	<b>oder:</b> In der Stadt Düsseldorf sehe ich derzeit keine wirklichen Wohnungsmarkt-Probleme mehr

## Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung

### 5. Wie wird, Ihrer Einschätzung nach, die Lage in den einzelnen Marktsegmenten kurzfristig (in 2 Jahren) aussehen ?

„Anspannung“ bedeutet wie bei Frage 2 zu geringes Angebot.

a) <u>in ca. 2 Jahren</u> wird der Wohnungs- markt ..... sein	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preisgebundenes Segment
...sehr angespannt	'	'	'	'	'
...angespannt	'	'	'	'	'
...ausgewogen	'	'	'	'	'
...entspannt	'	'	'	'	'
...sehr entspannt	'	'	'	'	'

### 6. Wie wird, Ihrer Einschätzung nach, die Lage in den einzelnen Marktsegmenten mittelfristig (in 3 - 5 Jahren) aussehen ?

„Anspannung“ bedeutet wie bei Frage 2 zu geringes Angebot.

b) <u>in 3 - 5 Jahren</u> wird der Wohnungs- markt ..... sein	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	preisgebundenes Segment
...sehr angespannt	'	'	'	'	'
...angespannt	'	'	'	'	'
...ausgewogen	'	'	'	'	'
...entspannt	'	'	'	'	'
...sehr entspannt	'	'	'	'	'

## Investitionsklima

### 7. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein ?

Das Investitionsklima ist <u>derzeit</u> ...	Neubau Eigentumsmaßnahmen	Neubau Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, soziale Maßn.)	Erwerb von vorhandenem Wohnraum
... sehr schlecht	'	'	'	'
... eher schlecht	'	'	'	'
... eher gut	'	'	'	'
... sehr gut	'	'	'	'

### 8. Wie hat sich das Investitionsklima in den vergangenen 12 Monaten entwickelt ?

<u>In den vergangenen 12 Monaten</u> hat sich das Investitionsklima ...	Neubau Eigentumsmaßnahmen	Neubau Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, soziale Maßn.)	Erwerb von vorhandenem Wohnraum
... sehr verschlechtert	'	'	'	'
... eher verschlechtert	'	'	'	'
... nicht verändert	'	'	'	'
... eher verbessert	'	'	'	'
... sehr verbessert	'	'	'	'

### 9. Wie wird sich das Investitionsklima in den nächsten 1 - 3 Jahren entwickeln ?

<u>In den nächsten 1 - 3 Jahren</u> wird sich das Investitionsklima ...	Neubau Eigentumsmaßnahmen	Neubau Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, soziale Maßn.)	Erwerb von vorhandenem Wohnraum
... sehr verschlechtern	'	'	'	'
... eher verschlechtern	'	'	'	'
... nicht verändern	'	'	'	'
... eher verbessern	'	'	'	'
... sehr verbessern	'	'	'	'

### 10. Welche Faktoren hemmen oder fördern Ihrer Erfahrung nach das Investitionsklima derzeit bei

- Eigentumsmaßnahmen,
- Mietwohnungsbau,
- Bestandsmaßnahmen ?

Für Investitionen in <u>Eigentumsmaßnahmen</u> ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	'	'	'	'	'
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	'	'	'	'	'
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	'	'	'	'	'
Finanzierungsbedingungen	'	'	'	'	'
Einkommensentwicklung der Nachfrager	'	'	'	'	'
Steuer- und Abschreibungsrecht	'	'	'	'	'
Renditeerwartung	'	'	'	'	'
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	'	'	'	'	'
sonstiges _____	'	'	'	'	'

Für Investitionen in den <u>Mietwohnungsbau</u> ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	'	'	'	'	'
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	'	'	'	'	'
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	'	'	'	'	'
Finanzierungsbedingungen	'	'	'	'	'
Einkommensentwicklung der Nachfrager	'	'	'	'	'
Steuer- und Abschreibungsrecht	'	'	'	'	'
Renditeerwartung	'	'	'	'	'
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	'	'	'	'	'
sonstiges _____	'	'	'	'	'

Für Investitionen <u>in den Bestand</u> und in den <u>Erwerb vorhandener Wohnungen</u> ist dieser Faktor derzeit ein...	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	/	/	/	/	/
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	/	/	/	/	/
Finanzierungsbedingungen	/	/	/	/	/
Einkommensentwicklung der Nachfrager	/	/	/	/	/
Steuer- und Abschreibungsrecht	/	/	/	/	/
Renditeerwartung	/	/	/	/	/
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	/	/	/	/	/
sonstiges _____	/	/	/	/	/

**Vielen Dank für Ihre Unterstützung !**