



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Wohnungsmarktbericht 2003

(Fortschreibung mit Stand 31.12.2002)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends	1
2. Grundstücksmarkt	2
Kauffälle	2
Entwicklung der Marktpreise	3
Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW	5
3. Wohnungsangebot	8
Wohnungsbestand	8
Hypothekenzinsen	10
Bautätigkeit	10
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	12
Alter und Zustand des Wohnungsbestandes	12
Geförderter Wohnungsbau	12
4. Wohnungsnachfrage	15
Nachfrageindikator: Bevölkerung	15
Nachfrageindikator: Beschäftigung	15
Nachfrageindikator: Einkommen	15
Nachfrageindikator: Wohnungsgröße	15
Nachfrageindikator: Registrierte Wohnungsuchende	16
Nachfrageindikator: Umzüge	16
Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen	17
5. Wanderungsumfrage - Innerstädtische Umzüge	19
Zusammensetzung der Haushalte	20
Wohnstatus	21
Wohnungsgröße	21
Wohndauer	22
Motivationsstruktur der Umziehenden	23
Innerstädtische Wanderungsströme	24
Ergebnisse der Einzelfragen in Prozent	27
6. Kosten und Mieten	29
Entwicklung der Wohnungsmieten	29
Entwicklung der Baupreise	30
7. Leerstand	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Kaufpreisentwicklung unbebauter Grundstücke	3
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung bebauter Grundstücke	4
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	4
Abbildung 4	Teilmarkt Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kauffälle in NRW	5
Abbildung 5	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2002	8
Abbildung 6	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2002	9
Abbildung 7	Wohnungsrechtliche Genehmigungen von Abbruch und Umwandlung	9
Abbildung 8	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung	10
Abbildung 9	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen	10
Abbildung 10	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand	13
Abbildung 11	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Stadtbezirke 2002	13
Abbildung 12	Förderung von Mietwohnungen	13
Abbildung 13	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	14
Abbildung 14	Registrierte wohnungsuchende Haushalte	16
Abbildung 15	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden	16
Abbildung 16	Wanderung Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein 2002	17
Abbildung 17	Teilnehmerzahlen der Wanderungsbefragung 2003	20
Abbildung 18	Frage 9: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen	20
Abbildung 19	Frage 10: Im Haushalt leben ... Kinder unter 18 Jahren .	21
Abbildung 20	Frage 3: Wie haben Sie zuletzt gewohnt ? Frage 4: Wie werden Sie jetzt wohnen ?	21
Abbildung 21	Frage 5: Wie groß war Ihre bisherige Wohnung/Haus? Frage 6: Wie groß ist Ihre neue Wohnung/Haus?	22
Abbildung 22	Frage 7: Wie lange haben Sie in Ihrer bisherigen Wohnung/Haus gewohnt ? Frage 8: Wie lange wollen Sie in Ihrer neuen Wohnung/Haus wohnen ?	22
Abbildung 23	Frage 1: Aktueller Anlass für den Umzug war	23
Abbildung 24	Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrem alten Wohnumfeld geblieben ?	24
Abbildung 25	Saldo der innerstädtischen Umzüge	25
Abbildung 26	Entwicklung der Mieten nach Mietspiegel	29
Abbildung 27	Entwicklung der Kosten beim Neubau von Einfamilienhäusern	31
Abbildung 28	Leerstandsquote in den Bezirken 2002 Auswertung Leeranlagen	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kauffälle 1995 - 2002	2
Tabelle 2	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2002	3
Tabelle 3	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2002	6
Tabelle 4	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2002	6
Tabelle 5	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2001 - 2002	8
Tabelle 6	Baugenehmigungen für Wohnungen 1994 - 2002	11
Tabelle 7	Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2002	11
Tabelle 8	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2002	12
Tabelle 9	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	14
Tabelle 10	Entwicklung der Wohnungsgröße je Wohnung und Einwohner 1993 - 2002	15
Tabelle 11	Umzüge in den Stadtbezirken 2002	17
Tabelle 12	Stadtteilbezogene Umzugsströme	25
Tabelle 13	Verbraucherpreisindex NRW: allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2002	29
Tabelle 14	Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf	30
Tabelle 15	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW ..	31

1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends

- P** Düsseldorf hatte Ende 2002 mit rund 571.000 Einwohnern ca. 700 mehr als vor einem Jahr.
- P** Düsseldorf erzielt weiterhin Wanderungsgewinne, verliert jedoch Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.
- P** Die Zahl der Haushalte hat sich mit 310.800 gegenüber 2001 um rund 2.800 erhöht.
- P** Der Gesamtwohnungsbestand stieg bis Ende 2002 auf insgesamt 324.989 Wohnungen.
- P** Der Wohnungsleerstand (länger als 3 Monate) unterschreitet mit 0,86 % deutlich die für notwendig erachtete Mobilitätsreserve von 3 %.
- P** Die Zahl der Baufertigstellungen sank gegenüber 2001 um rund 5 % auf 1.138 Wohnungen.
- P** Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11% auf 991 Wohnungen verringert. Der Rückgang zeigt sich im Wesentlichen bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- P** Die Zahl der Sozialwohnungen liegt bei 35.922 (11 % des Gesamtwohnungsbestandes). Bei rund 40% dieser Wohnungen enden die Bindungen in den kommenden 10 Jahren.
- P** 5.115 Haushalte waren Ende 2002 als wohnungsuchend gemäß § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) registriert.
- !** Die Mieten bei Neuvermietung freifinanzierter Wohnungen sind in 2002 gestiegen. Dieser Preisanstieg wurde jedoch im Frühjahr 2003 gebremst.
- !** Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien stagnieren bzw. sind leicht gesunken, bleiben jedoch weiterhin die höchsten in NRW.
- !** Der Hypothekenzinssatz ist im Laufe des Jahres 2002 weiter gesunken und lag im Mai 2003 bei 5,02 %.

2. Grundstücksmarkt

Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2002 gegenüber dem Vorjahr um 155 (3 %) gestiegen. Ursache sind im Wesentlichen die Steigerungen auf dem Markt der Einfamilienhäuser (+ 45 bzw. 5,7 %) sowie des Wohnungs- und Teileigentums (+ 207 bzw. 5,6 %). Deutlich gesunken sind dagegen die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (- 45 bzw. -15,2 %).

Kauffälle 1995 - 2002								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
unbebaute Grundstücke gesamt	278	396	294	360	303	292	279	251
! davon nur für Wohnzwecke	*	*	*	237	172	145	150	129
bebaute Grundstücke gesamt	879	1.032	904	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178
! davon Einfamilienhäuser	426	541	446	546	604	702	686	725
! davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	*	*	277	305	281	297	252
Wohnungs- und Teileigentum	3.734	3.727	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919
Gesamtzahl aller Kauffälle	4.938	5.190	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394

* 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 ein deutlicher Rückgang der Kauffälle (- 14 %) bei nahezu gleichbleibendem Flächen- und Geldumsatz festzustellen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente fällt auf, dass im Bereich der Einfamilienhausgrundstücke der Rückgang der Geld- und Flächenumsätze überproportional ausfiel (Kaufällen - 28 %, Umsätzen - 40 %). Bei einem nahezu gleichbleibendem Geldumsatz je Hektar bedeutet dies, dass im vergangenen Jahr insgesamt kleinere Grundstücke verkauft wurden.

Die Grundstücke für Reiheneinfamilienhäuser zeigten im Vorjahr eine ganz andere Entwicklung. Hier sank der Geldumsatz je Hektar um nahezu 20 % bei gleichzeitiger Steigerung der Flächen- und Geldumsätze (+ 187 % bzw. + 130 %). Tendenziell sind in diesem Segment demnach größere Grundstücke zu verzeichnen. Hier wirken sich allerdings aufgrund der geringen Fallzahlen lageabhängige Kaufpreisspannen besonders stark aus.

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2002					
	1998	1999	2000	2001	2002
Einfamilienhausgrundstücke					
Kauffälle	162	110	83	105	77
Flächenumsatz in ha	11,9	7,67	5,74	7,75	4,58
Umsatz in Mio. Euro	38,70	27,10	18,88	23,68	14,36
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,25	3,53	3,29	3,06	3,14
Reihenhausgrundstücke					
Kauffälle	32	31	16	16	16
Flächenumsatz in ha	4,13	3,94	4,47	1,39	3,99
Umsatz in Mio. Euro	13,88	10,66	11,13	4,62	10,64
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,36	2,71	2,49	3,32	2,67
Mehrfamilienhausgrundstücke					
Kauffälle	43	31	46	29	36
Flächenumsatz in ha	8,39	4,14	8,32	4,59	5,14
Umsatz in Mio. Euro	54,78	13,73	34,07	19,58	22,36
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,53	3,32	4,09	4,27	4,35
Kauffälle gesamt	237	172	145	150	129
Flächenumsatz in ha gesamt	24,42	15,75	18,53	13,73	13,71
Umsatz in Mio. Euro gesamt	107,36	51,49	64,08	47,88	47,36
Umsatz in Mio. Euro je ha gesamt	4,40	3,27	3,46	3,49	3,45

Tabelle 2

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Entwicklung der Marktpreise

Unbebaute Grundstücke

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke haben in den vergangenen 10 Jahren eine fast ständige Aufwärtsentwicklung erfahren. 2002 ist hier erstmals ein geringfügiger Rückgang von 0,5 % zu verzeichnen.

Die seit 1999 zu verzeichnende Steigerung der Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) ist zwar abgeflacht (+ 0,5 %), hält jedoch weiterhin an. Insgesamt stiegen die Preise von 1999 bis 2002 um 9,82%.

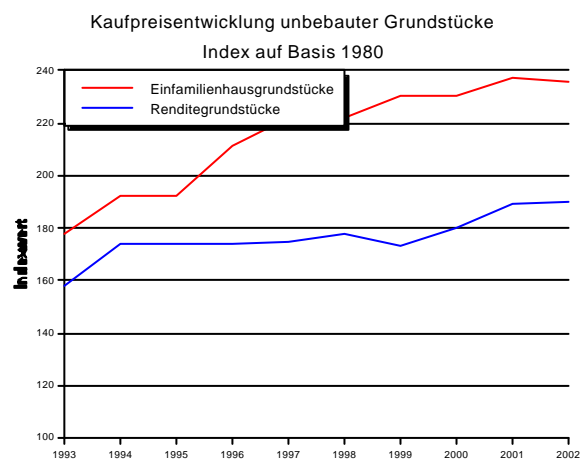


Abbildung 1

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2002, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Bebaute Grundstücke

Der steile Preisanstieg für bebaute Grundstücke in der ersten Hälfte der 90'er Jahre ist nach wie vor gebrochen. Die Preise für Renditeobjekte stagnierten in 2002 und bewegen sich weiterhin auf dem Niveau von 1998. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2002 eine Verringerung um 0,8 %, bei Reihenhäusern um 2,3 % zu verzeichnen

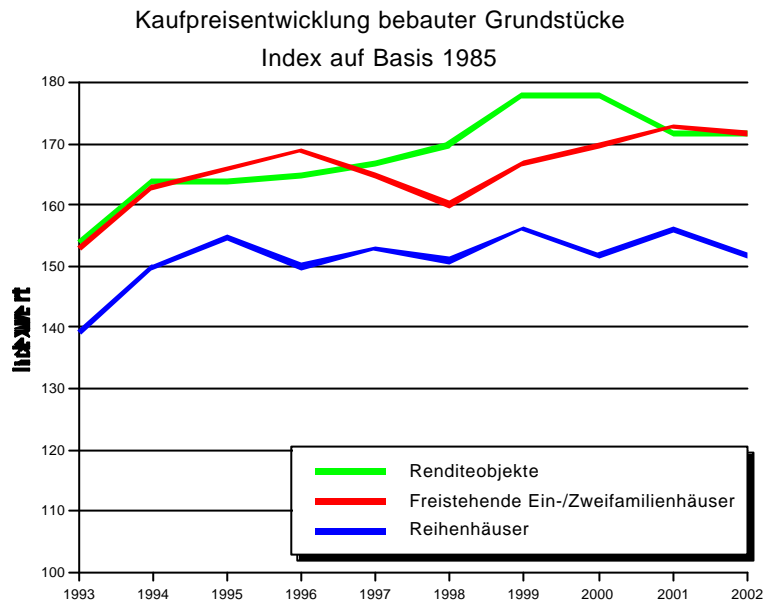


Abbildung 2 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2002, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen verläuft die Preisentwicklung in den einzelnen Altersklassen sehr unterschiedlich. So sank der Kaufpreis für Neubauten um 4,4 % auf das Niveau von 1993, während der Kaufpreis für Nachkriegsbauten stagnierte. Die Preise für Vorkriegsbauten stiegen demgegenüber um 2,5 %.

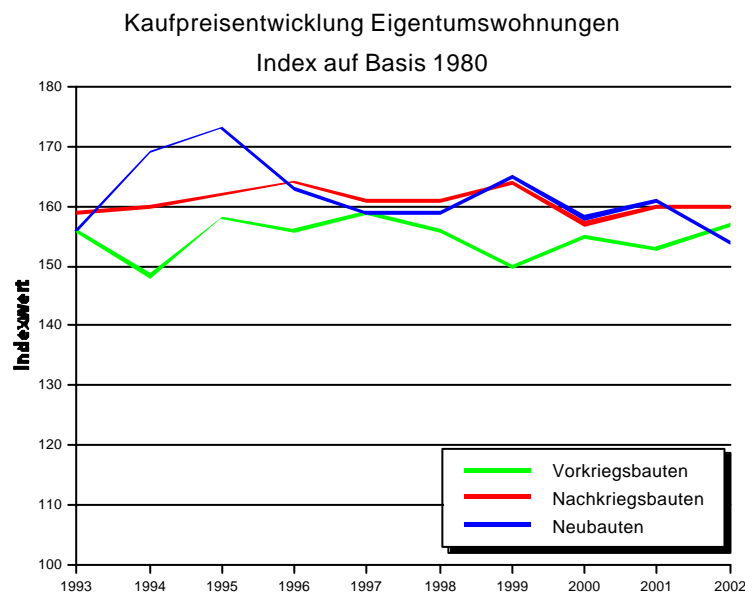


Abbildung 3 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2002, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die bisher beobachtete Preisentwicklung in Düsseldorf ist mit einem Minus von 0,5 % in 2002 (2001: + 3,0 %) erstmals rückläufig. Trotzdem wurde 2002 erneut 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 rd. 23 % 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 330 Euro pro qm (2001: 310 Euro), Langenfeld 310 Euro pro qm (2001: 300 Euro), Hilden 300 Euro pro qm (2001: 290 Euro) und Ratingen mit 295 Euro pro qm (2001: 280 Euro).

Die Preisentwicklung in der Wohnungsmarktregion verlief uneinheitlich. Während Preissteigerungen in der Stadt Neuss (2 %), in Mönchengladbach (2 %) und dem Kreis Mettmann (3,3 %) zu verzeichnen waren, sanken die Preise in Krefeld (-2 %) und dem Kreis Viersen (-3 %).

Unbebaute Flächen für den Mehrfamilienhausbau

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2002 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2001: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 355 Euro pro qm (2001: 325 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2001: 240 Euro), in Münster bei 230 Euro pro qm (2001: 230 Euro), in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2001: 210 Euro) und in Wuppertal bei 205 Euro pro qm (2001: 215 Euro).

Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden 2002 in Düsseldorf mit 3.630 rund 5,5 % mehr Wohnungen gehandelt als 2001 (3.442). Diese Kauffälle setzen sich zusammen aus: 42,8 % Wohnungsumwandlungen, 41,2 % Weiterverkäufen und 16 % Erstverkäufen. Die Steigerung der Kauffälle liegt im Trend der bereits 2001 festgestellten Entwicklung der kreisfreien Städte in NRW. Im Jahr 2002 ist diese Entwicklung erstmals auch bei den großen kreisangehörigen Städten und in den Kreisen feststellbar.

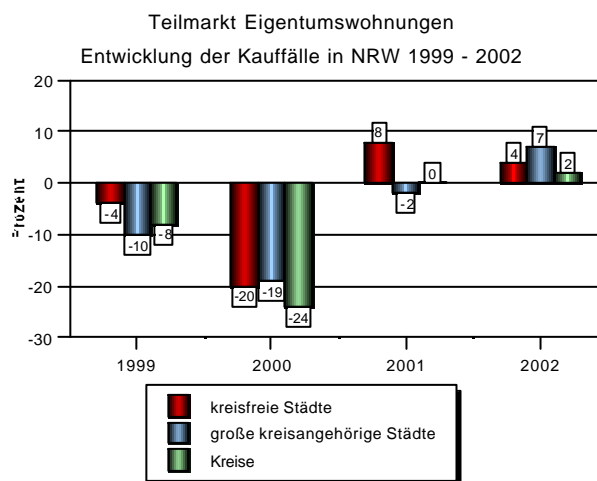


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktberichte Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen						
Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2002						
	Bauland Euro / qm		Neubau			Erstverkauf Eigentums- wohnungen Euro / qm
	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihen- endhäuser / Doppel- haushäl- ften	Reihen- mittel- häuser	
Düsseldorf	430	400	361.500	322.500	278.500	2.310
Krefeld	248	210	*	256.000	197.500	*
Mönchengladbach	195	*	*	*	220.500	1.850
Neuss	260	*	*	255.000	215.000	2.190
Kreis Mettmann	215 - 310	*	467.000	302.000	255.000	2.150
Kreis Neuss	160 - 330	*	410.000	265.000	245.000	2.030
Kreis Viersen	140 - 215	*	359.500	230.500	197.000	1.940
Köln	315	355	*	*	*	2.290
Dortmund	215	250	320.000	250.000	210.000	2.020
Münster	230	230	#	262.000	208.000	2.110

Tabelle 3 Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2003, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

* Zahlen liegen nicht vor

weniger als 3 Kauffälle

Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen				
Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2002				
Bandbreite der Durchschnittspreise aller Altersklassen				
	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	390.000 - 431.500	307.000 - 334.500	256.500 - 281.500	1.520 - 2.000
Krefeld	305.500	202.500	167.500	*
Mönchengladbach	*	*	*	620 - 1.460
Neuss	362.000	248.000	212.000	1.140 - 1.750
Kreis Mettmann	286.000 - 370.000	140.000 - 275.000	198.000 - 233.000	1.200 - 1.670
Kreis Neuss	235.000 - 290.000	160.000 - 260.000	140.000 - 220.000	1.050 - 1.590
Kreis Viersen	185.000 - 282.000	163.000 - 215.000	134.500 - 185.500	830 - 1.470
Köln	*	*	*	1.300 - 2.020
Dortmund	240.000 - 250.000	180.000 - 245.000	165.000 - 180.000	1.080 - 1.630
Münster	278.500 - 303.500	218.000 - 225.000	191.500 - 206.500	1.090 - 1.840

Tabelle 4 Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2003, 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. Bei 67 % der Kauffälle handelt es sich um Verkäufe bzw. Käufe von Wohnungseigentum.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind in den vergangenen 10 Jahren fast ständig gestiegen. 2002 ist erstmals eine geringfügige Preissenkung zu verzeichnen. Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 430 Euro pro qm rund 23 % höher als der entsprechende Wert in der Region.

Der steile Preisanstieg für bebaute Grundstücke in der ersten Hälfte der 90'er Jahre ist seit 2001 gebrochen. In 2002 waren insgesamt leicht sinkende Preise zu verzeichnen.

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 2002 gab es in Düsseldorf insgesamt 324.989 Wohnungen, 895 mehr als im Vorjahr.

Von diesen Wohnungen befinden sich 41.139 (2001: 40.902) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 278.298 Wohnungen (2001: 277.635) in Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Jahr 2002 um 900 gestiegen. Dabei stellt sich die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich dar. So hatte der Bezirk 3 mit 432 Wohnungen die größte Zunahme an Wohnungen, der Bestand im Stadtbezirk 7 hat sich dagegen um 20 Wohnungen verringert.

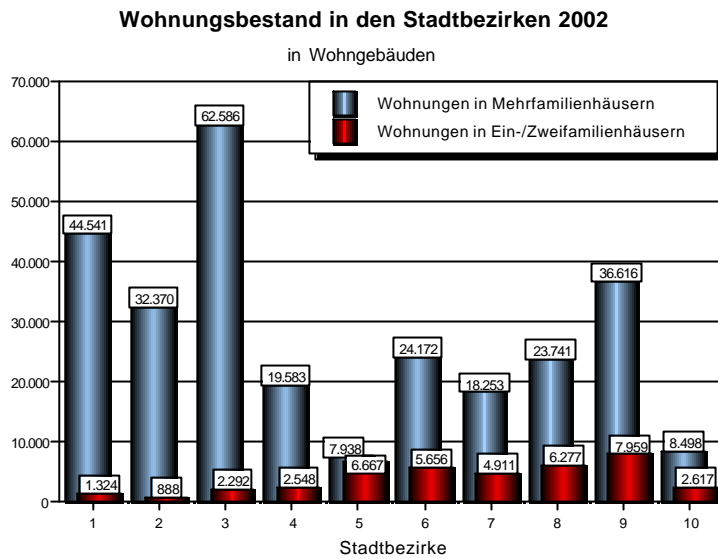


Abbildung 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2001 - 2002 in Wohngebäuden									
Stadt- bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2002	Veränderung		2002	Veränderung		2002	Veränderung	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	45.865	18	0,04	1.324	9	0,68	44.541	9	0,02
2	33.258	-2	0,06	888	2	0,23	32.370	-4	0,01
3	64.878	432	0,67	2.292	71	3,20	62.586	361	0,58
4	22.131	111	0,50	2.548	24	0,95	19.583	87	0,45
5	14.605	138	0,95	6.667	69	1,05	7.938	69	0,08
6	29.828	34	0,11	5.656	27	0,48	24.172	7	0,03
7	23.164	-20	-0,09	4.911	14	0,29	18.253	-34	-0,19
8	30.018	63	0,21	6.277	7	0,11	23.741	56	0,24
9	44.575	124	0,28	7.959	12	0,15	36.616	112	0,31
10	11.115	2	0,02	2.617	2	0,08	8.498	0	0,00
gesamt	319.437 *	900	0,28	41.139	237	0,58	278.298	663	0,24

Tabelle 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

* zzgl. 5.552 Wohnungen in Nichtwohngebäuden = Gesamtwohnungsbestand von 324.989 Wohnungen

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) weist trotz der relativ höchsten Zunahme an Wohnungen (+ 0,95 %) mit insgesamt 287 Wohnungen pro Quadratkilometer die geringste Wohndichte auf. Die höchste Wohndichte findet man im Stadtbezirk 2 (3,3 % der Gesamtfläche) mit 4.632 Wohnungen pro Quadratkilometer.

Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2002

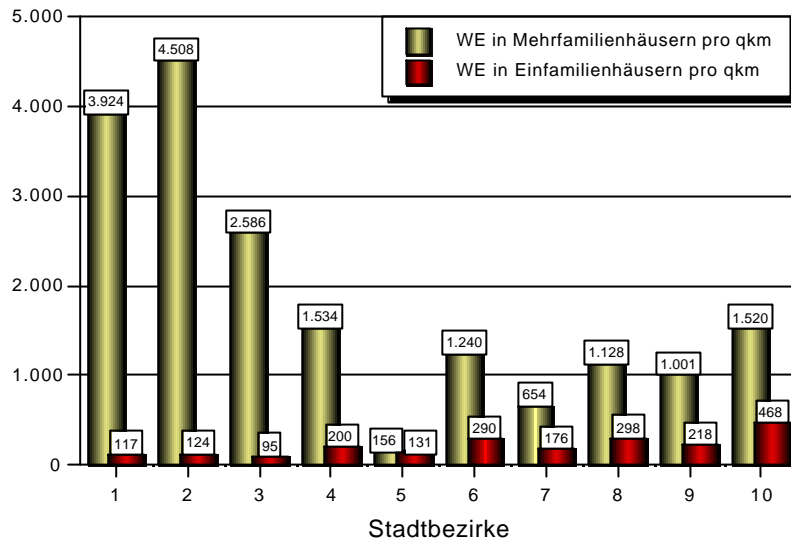


Abbildung 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Abbruch und Nutzungsänderung

Auch durch Abbruch und Nutzungsänderung verändert sich der Wohnungsbestand.

Wohnungsrechtliche Genehmigungen von Abbruch und Umwandlung

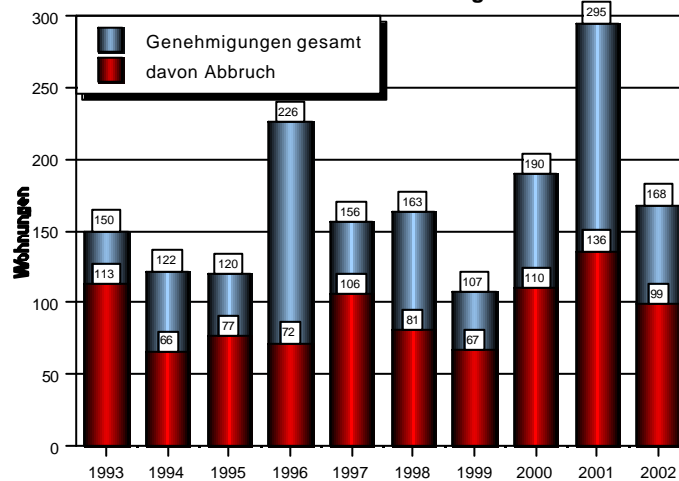


Abbildung 7

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Hypothekenzinsen

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.

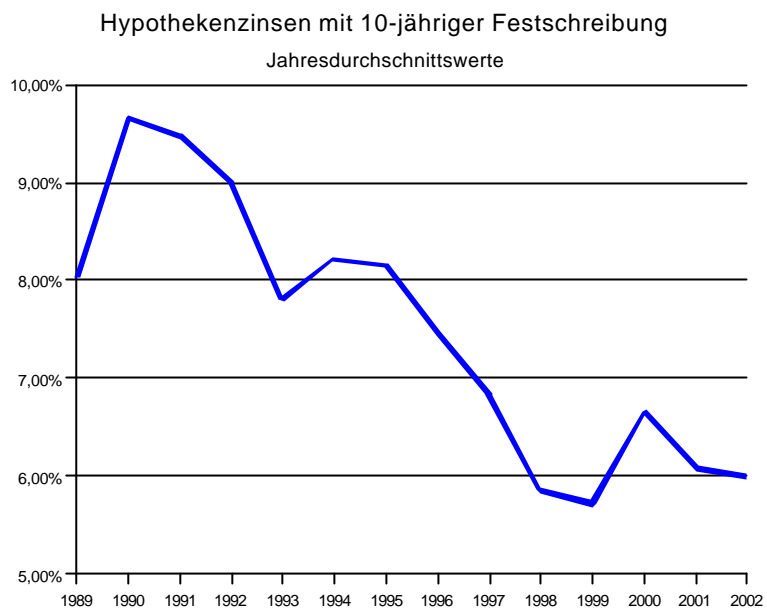


Abbildung 8

Quelle: Wfa WoB NRW 2003

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist weiterhin rückläufig. Wie die Entwicklung der Baugenehmigungen zeigt, wird sich dieser Trend kurzfristig auch nicht ändern. Insgesamt sind die Baugenehmigungen für Wohnungen in 2002 gegenüber dem Vorjahr um knapp 11 % gesunken. Dabei stieg die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser um rund 34 %, während sich die der Geschosswohnungen um 22 % verringerte.

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.

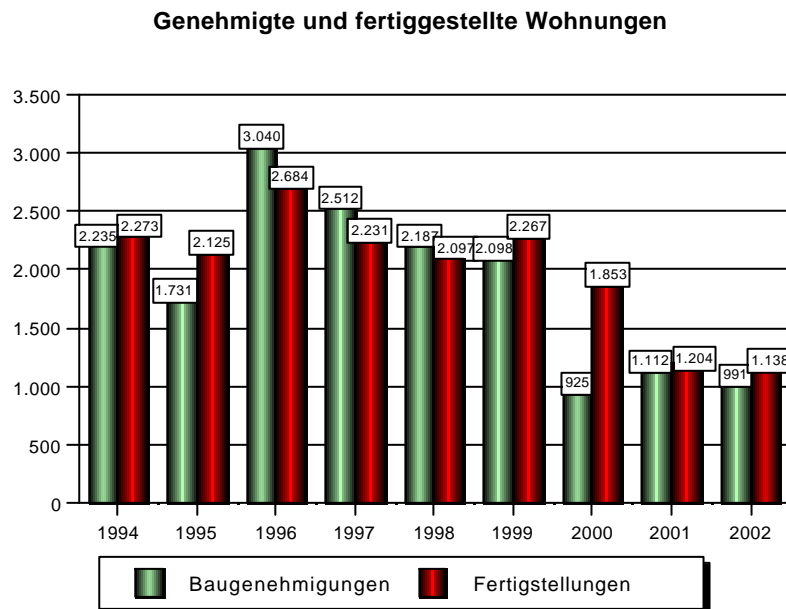


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1994 - 2002 *1				
Jahr	Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		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
2002	297	694	611	991

Tabelle 6

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

*1 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2002 *1 (in Wohngebäuden)				
Jahr	Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	Wohnungen in 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
2002	236	902	131	1.138

Tabelle 7

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

*1 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2002* ¹ (in Wohngebäuden)						
Stadt- bezirke	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungen gesamt	
	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt
1	9	9	0	10	9	19
2	2	2	0	0	2	2
3	67	69	254	348	321	417
4	7	25	59	76	66	101
5	67	68	43	69	110	137
6	24	27	186	177	210	204
7	10	17	30	57	40	74
8	9	5	0	56	9	61
9	101	14	122	109	223	123
10	1	0	0	0	1	0

Tabelle 8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

*¹ ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen pro Jahr beträgt seit 1996 rund 1 % des gesamten Wohnungsbestandes. Für 2002 liegen keine Zahlen vor, aber auch keine Erkenntnisse, welche auf eine Trendwende schließen lassen.

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.

Geförderter Wohnungsbau

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 11,05 % im Jahr 2002 nahezu halbiert. Ein Trend, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird, da bei rund 40 % der öffentlich geförderten Wohnungen die Bindungen in den kommenden 10 Jahren enden. Dieser Rückgang kann durch den Neubau nicht kompensiert werden.

Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand

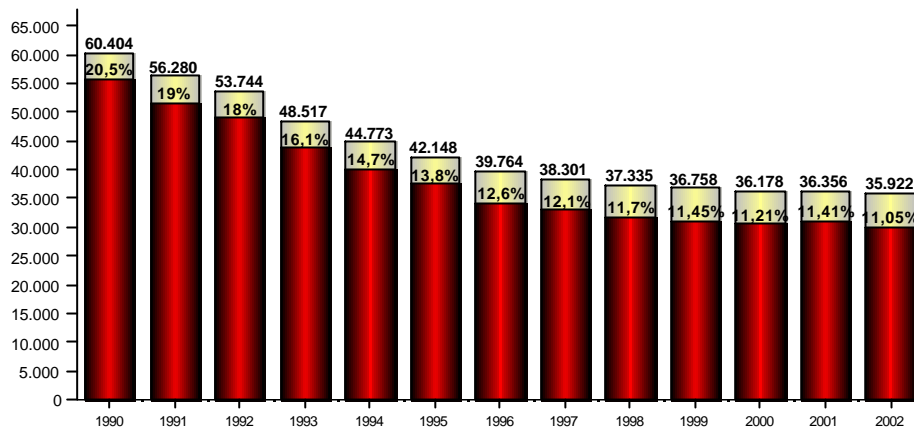


Abbildung 10 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Anzahl und Anteile von Sozialwohnungen verteilen sich auf die Stadtbezirke unterschiedlich. Der Stadtbezirk 9 hat mit 8.799 Einheiten die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 807 Sozialwohnungen die geringste Anzahl. In der Relation zum gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 49,46 % den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,54 % den geringsten Anteil auf.

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Bezi 2002

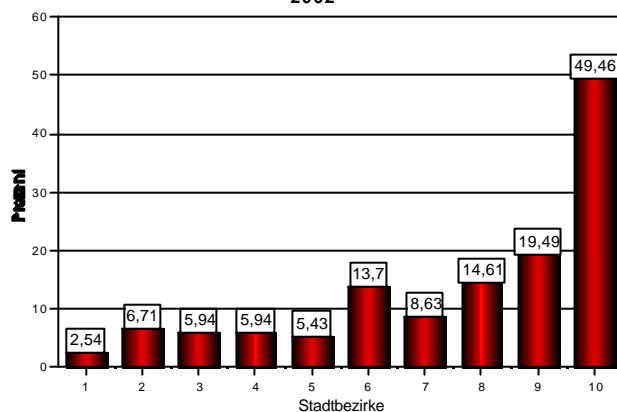


Abbildung 11 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Förderung von Mietwohnungen

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.

Förderung von Mietwohnungen Neu-, Um- und Ausbau

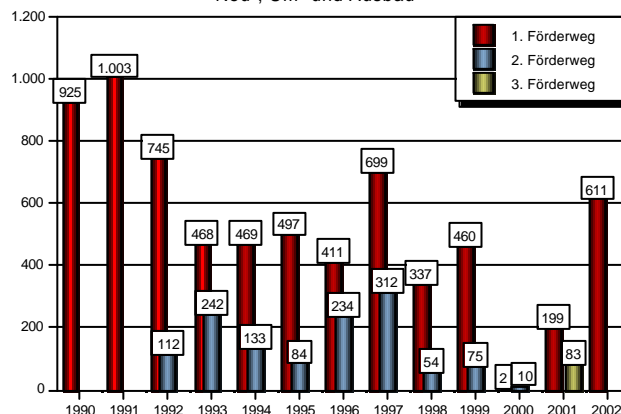


Abbildung 12 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken							
Stadtbezirke	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Gesamt
1	61	-	-	-	-	192	253
2	18	75	56	2	21	80	252
3	116	82	192	10	123	216	739
4	32	52	95	-	83	18	280
5	400	17	-	-	-	-	417
6	171	-	132	-	9	98	410
7	46	-	6	-	-	-	52
8	57	70	-	-	-	-	127
9	77	65	19	-	30	-	191
10	33	30	35	-	16	7	121

Tabelle 9

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 2002 ihren bisherigen Höchststand. Dies entspricht dem Trend, der insgesamt im Bereich der Baugenehmigungen festzustellen ist (siehe hierzu Seite 10).

Geförderte Eigentumsmaßnahmen

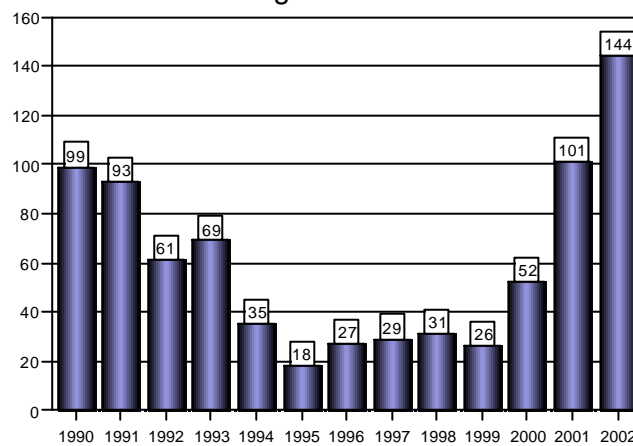


Abbildung 13 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Ende 2002 gab es in Düsseldorf insgesamt 324.989 Wohnungen, davon 41.139 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bautätigkeit ist weiterhin 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.

Der Bestand an Sozialwohnungen wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit rund 11 % seit 1990 nahezu halbiert. Bei rund 40 % der öffentlich geförderten Wohnungen enden die Bindungen in den kommenden 10 Jahren.

4. Wohnungsnachfrage

Nachfrageindikator: Bevölkerung ¹

Ende 2002 wohnten in Düsseldorf 571.005 Personen, rund 700 mehr als im Vorjahr. Diese Einwohner lebten in geschätzten 310.796 Haushalten (2001: 308.000). In 48 % (2001: 47%) der Haushalte lebt nur eine Person.

Nachfrageindikator: Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2002 um 533 bzw. 0,2% auf 352.327 (2001: 352.860) verringert. Von diesen Beschäftigten wohnten 146.307 (2001: 147.560) in Düsseldorf. Die Zahl der Einpendler lag 2002 bei 206.020 (2001: 205.300) Beschäftigten. 54.920 Düsseldorfer (2001: 55.091) arbeiten außerhalb (Auspendler).² Die Arbeitslosenquote lag Ende 2002 bei 10,3 %.

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 19 % mehr Einkommen als der Landesdurchschnitt.

Die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ist von 29.446 Personen in 16.906 Haushalten (31.12.2001) auf 30.789 Personen in 17.613 Haushalten (30.09.2002) gestiegen.

Nachfrageindikator: Wohnungsgröße

In Düsseldorf wohnen durchschnittlich 1,76 Einwohner in jeder Wohnung. Dabei verfügt jeder Einwohner über durchschnittlich 40,04 qm Wohnfläche und über 2,04 Wohnräume. Der Wohnflächen- und Raumbedarf steigt seit mehr als 10 Jahren kontinuierlich an.

Entwicklung der Wohnungsgröße je Wohnung und Einwohner 1993 - 2002				
Jahr	Wohnfläche	Einwohner	Wohnfläche	Räume
	je Wohnung		je Einwohner	
1993	69,71	1,87	37,25	1,91
1994	69,78	1,85	37,70	1,93
1995	69,82	1,83	38,10	1,95
1996	69,85	1,82	37,44	1,97
1997	69,90	1,80	37,78	1,98
1998	69,94	1,78	39,20	2,00
1999	70,06	1,77	39,63	2,02
2000	70,15	1,76	39,80	2,03
2001	70,25	1,76	39,92	2,04
2002	70,36	1,76	40,04	2,04

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

¹ Zur Bevölkerung zählen alle Personen, deren alleinige bzw. Hauptwohnung im Gebiet der Stadt Düsseldorf liegt.

² Quelle: Landesarbeitsamt NRW, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, „Pendler in Nordrhein-Westfalen“

Nachfrageindikator: Registrierte Wohnungsuchende

Zum Jahresende 2002 waren beim Amt für Wohnungswesen 5.115 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung in Düsseldorf suchen. Mit 44,8 % (2001: 45,8 %) stellen die Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungsuchenden dar. Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte (Gesamteinkommen unterschreitet die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20%) liegt bei 83,6 % (2001: 82,3%). Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nur schwer auf dem „freien Wohnungsmarkt“ in Düsseldorf versorgen.

Registrierte wohnungsuchende Haushalte

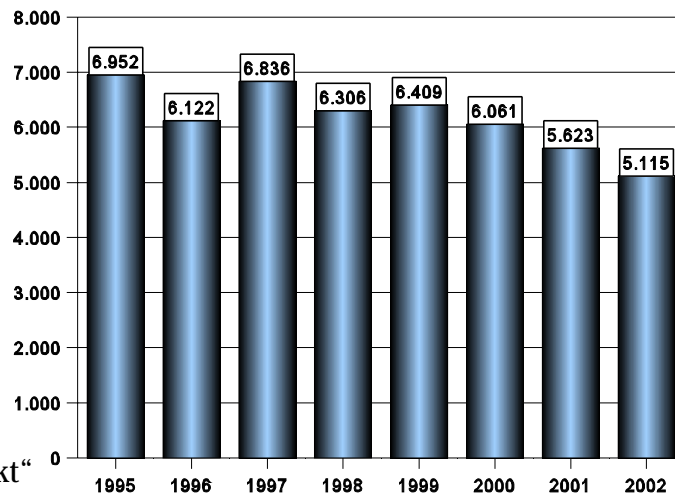


Abbildung 14 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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 19 %. Diese hohe Mobilität lässt auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden

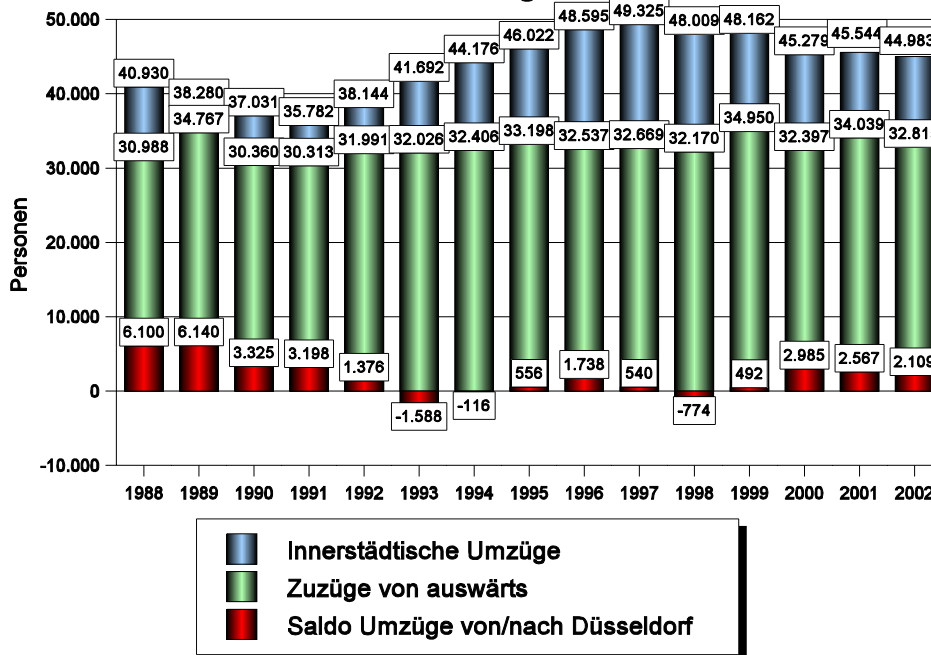


Abbildung 15

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Umzüge in den Stadtbezirken

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 aus.

Genauere Angaben über die Umzugsmotive wurden in den Jahren 2001 (Fortzüge) und 2002 (Zuzüge) erfragt und in den Wohnungsmarktberichten sowie in einer Dokumentation umfassend dargestellt. Die Ergebnisse aus der Befragung der innerstädtisch umgezogenen Haushalte finden sich in Kapitel 5, Seite 19 ff.

Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2002					
Bezirk	Innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Summe	Umgezogene je 100 Einwohner
1	6.023	6.095	5.049	17.167	24
2	4.567	3.686	3.219	11.472	21
3	9.361	7.738	6.699	23.798	23
4	2.726	2.649	2.498	7.873	21
5	2.191	1.786	1.716	5.693	19
6	4.508	2.508	2.582	9.598	17
7	3.206	1.949	2.095	7.250	17
8	4.115	2.060	2.254	8.429	15
9	6.767	3.656	3.688	14.111	16
10	1.519	688	906	3.113	12
Stadt	44.983	32.815	30.706	108.504	19

Tabelle 11

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

Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen

Die Auswertung der Wanderungsgewinne und -verluste im Jahr 2002 zeigt, dass Düsseldorf mit einem Wanderungsgewinn von 2.109 Personen weiterhin eine hohe Anziehungskraft als Wohnort besitzt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (3.472), den anderen Bundesländern (1.354, davon 509 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (1.705).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks

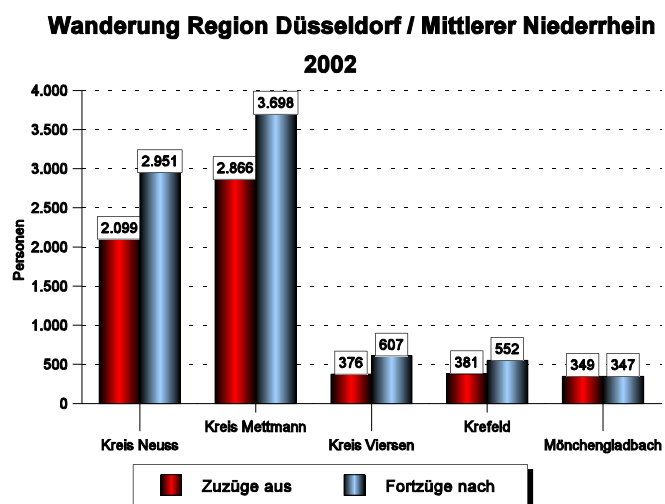


Abbildung 16 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Düsseldorf führt in der Summe zu Wanderungsverlusten (1.772) 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 (355), Meerbusch (346), Ratingen (218), Hilden (179), Erkrath (149) und Langenfeld (119).

Ende 2002 wohnten rund 571.005 Personen und geschätzte 310.796 Haushalte in Düsseldorf, rund 700 Einwohner mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 0,2% verringert.

5.115 Haushalte suchten Ende 2002 eine Sozialwohnung, damit sind rund 500 wohnungsuchende Haushalte weniger registriert als Ende 2001.

Die häufigen Umzüge mit einer Fluktuationsrate von rund 19 % 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 - Innerstädtische Umzüge

*Auszug aus "Teil 3 der Düsseldorfer Wanderungsumfrage-Innerstädt. Umzüge-2003"
Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf*

Der nun vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse des dritten und damit letzten Teils der "Düsseldorfer Wanderungsumfrage".

Im Herbst 2001 (03.09. bis 26.10.2001) wurden die Motive der aus Düsseldorf **Fortziehenden**, im Frühjahr 2002 (03.03. bis 26.04.2002) die der **Zuziehenden** erfragt. Die Ergebnisse wurden zwischenzeitlich vorgestellt ¹. Im Frühjahr 2003 (07.04. bis 06.06.2003) fand nun eine Erhebung unter den innerhalb Düsseldorfs **Umziehenden** statt.

Aufgrund der guten Erfahrungen bei den vorangegangenen Befragungen wurde auch diese Erhebung mit Hilfe umprogrammierter Wahlmaschinen durchgeführt. Statt der Stimmzettel befindet sich auf der Sensoroberfläche der Wahlmaschinen ein Fragebogen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer können ihre Meinung äußern, indem sie die entsprechende Taste drücken. Der unter jeder Taste liegende Sensorknopf registriert dann die jeweilige Beurteilung. Dabei sind die Geräte so programmiert, dass das Übergehen einzelner Fragen nicht möglich ist. Somit ist sichergestellt, dass jedes Mal ausnahmslos alle Fragen beantwortet werden. Die insgesamt 4 Geräte wurden, wie bereits in den Jahren 2001 und 2002, in verschiedenen Diensträumen des Bürgerbüros am Burgplatz eingesetzt und jeweils von einer Studentin / einem Studenten betreut. Die Befragten konnten aufgrund des Aufbaus der Wahlmaschinen, der an eine mobile Wahlkabine erinnert, völlig anonym und ungehindert ihre Angaben machen. Die Befragung als solche dauerte im Durchschnitt nicht länger drei Minuten, was von den Befragten als positiv empfunden wurde.

Bei den Befragten handelt es sich ausschließlich um die Personen, die sich im Erhebungszeitraum im Bürgerbüro Innenstadt persönlich angemeldet haben. Personen, die sich in einem der übrigen Bürgerbüros angemeldet haben, wurden somit nicht erfasst.

Der Fragebogen gliedert sich in folgende Themenblöcke:

- P Hauptmotiv für den Umzug (Frage 1)
- P Verbundenheitsgefühl mit dem altem Wohnumfeld (Frage 2)
- P Fragen zur alten/ neuen Wohnung (Fragen 3- 6)
- P Dauer des alten/ neuen Wohnverhältnisses (Fragen 7- 8)
- P Haushaltsstatistische Fragen (Fragen 9- 10)
- P Wanderungsströme (Umzug von welchem in welchen Ortsteil)

Die letzte Frage konnte allerdings nicht mit Hilfe der Wahlmaschine erhoben werden, da es bei knapp 60 Stadtteilen zu viele Kombinations- und damit Antwortmöglichkeiten gibt. Die jeweiligen Stadtteile wurden daher im Anschluss an die Befragung durch die

¹ Wohnungsmarktberichte 2001 und 2002 sowie Dokumentation „Düsseldorfer Wanderungsbefragungen 2001/2002“. Siehe hierzu auch Internet: www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation

Wahlmaschine von den Studenten erfragt. Die Angaben wurden dann in Tabellen erfasst.

Wie bereits in den vorangegangenen Befragungen kann eine außergewöhnlich hohe Teilnahmebereitschaft konstatiert werden. So lehnten von den insgesamt 660 angesprochenen Haushalten lediglich 26 eine Teilnahme ab. Zu ihren Umzugsgründen konnten dann aber 634 Düsseldorfer Haushalte befragt werden. Damit wurde, wie bereits in den vorangegangenen Befragungen, eine Teilnahmequote von 96%² erreicht.

Teilnehmerzahlen der Befragung 2003

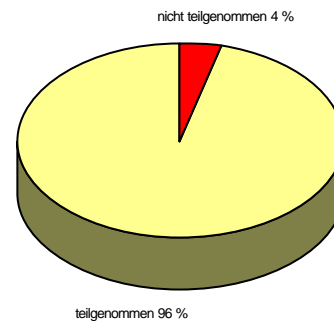


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Um sich ein Bild des befragten Personenkreises machen zu können, ist eine Beschreibung anhand folgender relevanter statistischer Merkmale unerlässlich:

- P Anzahl der Personen im Haushalt,
- P Anzahl der Kinder (unter 18 Jahren) im Haushalt
- P bisheriger sowie neuer Wohnstatus (Miete oder Eigentum³),
- P Größe der bisherigen sowie der neuen Wohnung / Haus
- P bisherige und geplante Wohndauer.

Zusammensetzung der Haushalte

Wie auch in den vorherigen Umfragen, ist auch hier die Anzahl der kleinen Haushalte (Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte) überdurchschnittlich stark vertreten. Sie machen annähernd 90% der Befragten aus. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da bekannt ist, dass die Mobilität gerade bei diesen Personengruppen überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Haushalte mit 3 Personen machen 8 % des Samples aus, Haushalte mit 4 Personen sind nur zu 4 % und solche mit 5 und mehr Personen sogar nur zu 1% vertreten.

Frage 9: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen

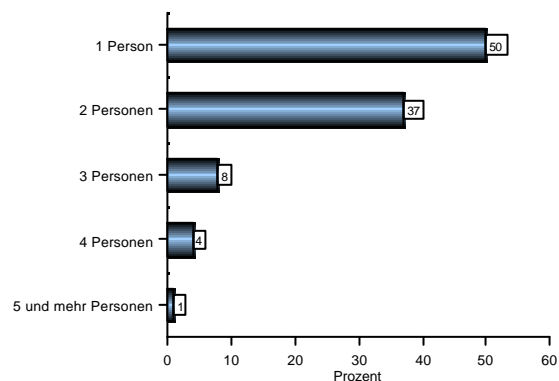


Abbildung 18 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

² Die Ergebnisse der einzelnen Fragen finden sie im Detail auf den Seiten 27 ff.

³ Hier werden die Ergebnisse der Kategorien „eigene Eigentumswohnung“ und „eigenes Haus“ zusammengefasst

Korrespondierend mit der Haushaltsgröße muss die Frage nach der Anzahl der im Haushalt befindlichen Kinder gesehen werden. Da der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bei 50 % liegt, ist einleuchtend, dass der Anteil der Haushalte ohne Kinder sehr hoch ist (85%). 11% der Umziehenden haben ein Kind, 3 % ziehen mit zwei Kindern um und es sind gerade mal 1% der Umziehenden, die mit drei Kindern und mehr ihre alte Wohnung verlassen.

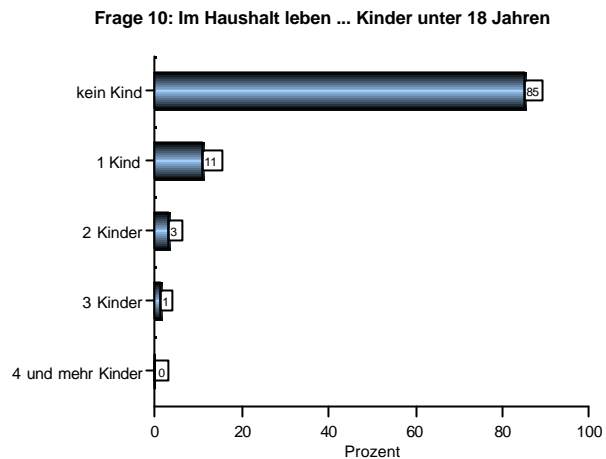


Abbildung 19

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Wohnstatus

Bezogen auf das Merkmal „wohnen zur Miete bzw. im eigenen Eigentum“ ist festzustellen, dass der innerstädtische Umzug hier in der Regel zu keiner Veränderung des Wohnstatus führt. Wohnten 5 % der Befragten bislang im selbstgenutzten Eigentum, sind es nach dem Umzug auch nur knapp 7%.

Dies ist ein signifikant anderes Ergebnis als bei der Fortzugsbefragung 2001. Hier verdreifachte sich der Anteil der Wohnungseigentümer von 7 % auf 24%. Eine genau umgekehrte Tendenz konnte bei der Zuzugsbefragung 2002 festgestellt werden. Hier sank der Anteil der Wohnungseigentümer von vorher 20 % auf nun nur noch 2%.

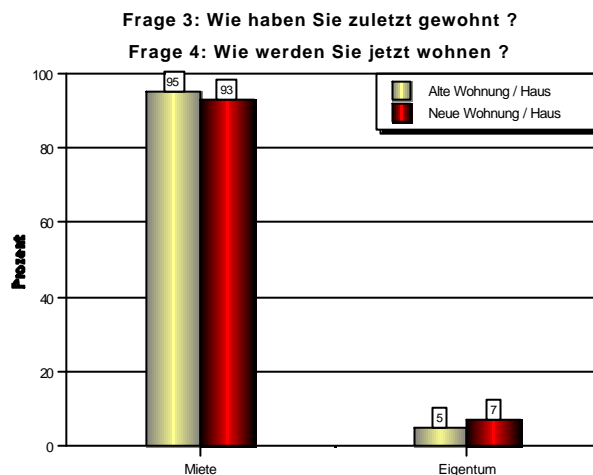


Abbildung 20

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Wohnungsgröße

Eine andere Tendenz lässt sich bei der Größe der Wohnung ausmachen. Hier sank der Anteil der kleinen Wohnungen (weniger als 50 qm) von vorher 44 % um fast ein Viertel auf 34 %. Der Anteil der Wohnungen mittlerer Größe nahm zu (50 bis 74 qm von 32 % auf 38 %, 75 bis unter 90 qm von 13 % auf knapp 16 %), während der Anteil der Großwohnungen mit 90 qm und mehr nahezu unverändert blieb (von 11 % auf 12 %). Tendenziell führt der Umzug also zu einer Verbesserung der Wohnsituation.

Die Tendenz „hin zu einer größeren Wohnung“ war auch bei der Fortzugsbefragung feststellbar. Dort war sie allerdings sehr viel deutlicher. So stieg der Anteil der großen Wohnungen (90 qm und darüber) von 13 % auf über 30 % an.

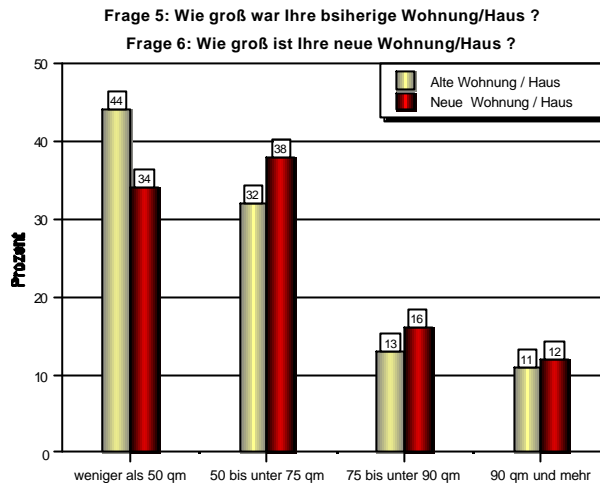


Abbildung 21 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Wohndauer

Ein Merkmal, das in den vorangegangenen Befragungen nicht erhoben wurde, ist die Wohndauer in der bisherigen Wohnung und die geplante Nutzungsdauer in der neuen Wohnung. Hier zeigt sich einmal mehr die hohe Mobilitätsbereitschaft der Befragten. So gaben 71 % der Befragten an, lediglich bis zu 5 Jahre in der alten Wohnung gelebt zu haben. Die mittlere Kategorie "5 bis unter 10 Jahre" war zu 14 % besetzt. Und - auch das ist keine Überraschung - wer länger als 10 oder gar 20 Jahre in einer Wohnung lebt, der zieht so schnell nicht um. Von daher sind die erzielten Prozentsätze von 8 % (10 bis 20 Jahre) und 7 % (länger als 20 Jahre) nicht überraschend

Die Antworten zur geplanten Wohndauer in der neuen Wohnung korrespondieren mit den o.g. Ergebnissen. Zwar konnte die Hälfte der Befragten keine genaue Prognose über die voraussichtliche Wohndauer abgeben, wertet man jedoch nur die Antworten aus, in denen eine Prognose abgegeben wurde (also ohne die Antwort "weiß ich noch nicht"), nähert sich das Ergebnis an die Antworten zu Frage 7 an. Auch hier ist es die absolute Mehrheit (65%), die jetzt schon weiß, dass sie maximal 5 Jahre in der neuen Wohnung bleiben wird.

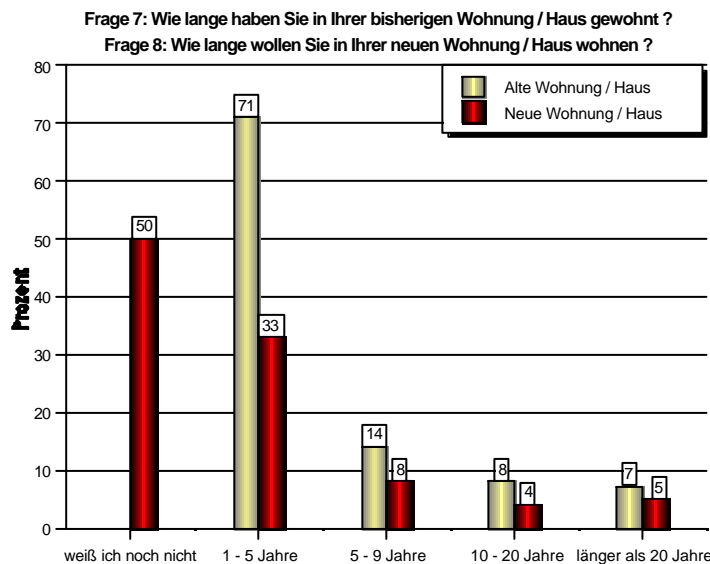


Abbildung 22 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Motivationsstruktur der Umziehenden

Der Fragebogen bot die Möglichkeit, zu den zentralen Fragen einer Wanderungsumfrage Stellung zu nehmen:

- P Was war der Anlass (Hauptmotivation) für den Umzug (Frage 1)?
- P Wäre man lieber in seinem alten Wohnumfeld wohnen geblieben (Frage 2)?

Obwohl klar ist, dass es bei einem Umzug und dem damit verbundenen enormen Aufwand nicht nur jeweils einen Anlass gibt, sollten sich die Befragten nur für die Antwortkategorie entscheiden, welche den ausschlaggebenden Grund angibt. Dies hat den Vorteil, dass sich die Befragten, trotz aller anderen möglichen Motive, auf den einen Hauptgrund besinnen mussten. In der Befragungspraxis hat es hier aber keinerlei Probleme gegeben.

Ganz oben in der Liste der Wegzugsgründe stehen die persönlichen Gründe wie Heirat, Partnerschaft, Gründung eines eigenen Haushaltes, Scheidung etc. Für ein Fünftel der Befragten sind sie ausschlaggebend für den Umzug.

Dies ist ein signifikant anderes Ergebnis als bei den vorangegangenen Untersuchungen. Dort war mit 37 % (Fortzugsbefragung) bzw. 48 % (Zuzugsbefragung) die berufliche Veränderung unangefochtener Spitzenreiter bei den Umzugsgründen.

Die Auswertung der weiteren Umzugsgründe zeigt eine eher homogene Verteilung der Motive "sonstiger Grund" (17 %), "Wunsch nach höherem Wohnkomfort" (16 %), "Wohnung zu klein" (14 %), "Wohnumfeld hat nicht gefallen" (11 %) und "Wohnung war zu groß / zu teuer" (9 %). Berufsbezogene Anlässe fallen mit 3 % kaum ins Gewicht. Insofern lassen sich die Motivlagen der innerstädtischen Umzüge nur sehr begrenzt mit denen der Fortzüge in eine andere Stadt vergleichen.

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

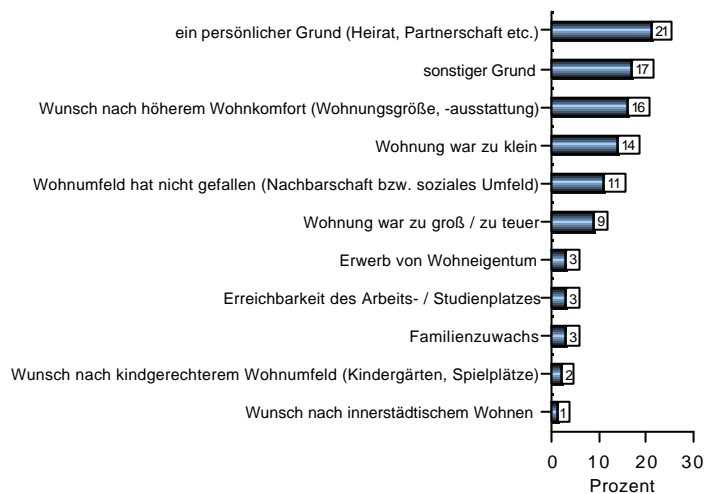


Abbildung 23

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Interessant ist auch das Ergebnis der Frage 2 ("Wären Sie lieber in Ihrem alten Wohnumfeld geblieben?"). So wären lediglich 30 % der Befragten lieber in ihrem angestammten Wohnumfeld wohnen geblieben. Über die Hälfte (51 %) gibt an, dass sie nicht mit ihrem alten Wohnumfeld zufrieden war und deshalb umgezogen ist. 19 % der Befragten war das Wohnumfeld weniger wichtig ("war mir egal"). Es ist daher anzunehmen, dass das Wohnumfeld von diesem Personenkreis als nicht entscheidend für die Frage eines Umzugs bewertet wird.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, dass dieses mit dem Ergebnis der Frage 1 korreliert. Hier wurde deutlich, dass ein Großteil der Umzugsgründe im Bereich des Wohnumfeldes bzw. direkt mit der Wohnung zu tun hat. Zusammengerechnet macht dies über die Hälfte aller gegebenen Antworten aus⁴.

Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrem alten Wohnumfeld geblieben

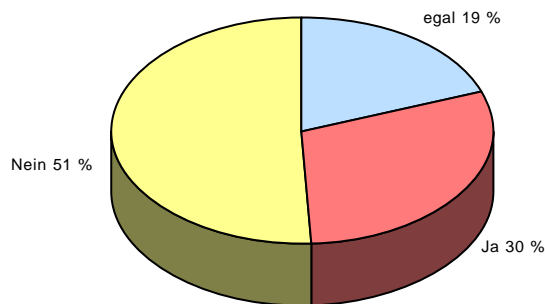


Abbildung 24

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Innerstädtische Wanderungsströme

Wie eingangs erwähnt, wurde durch die Studierenden festgehalten, von welchem Stadtteil in welchen Stadtteil umgezogen wurde. Hier muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass nur die Haushalte befragt werden konnten, die sich im Bürgerbüro Innensstadt umgemeldet haben. Die Votes der Befragten, die aus dem Düsseldorfer Kerngebiet (Innenstadt, Bilk, Oberbilk etc.) stammen, sind daher überrepräsentiert. Dies muss also bei der Auswertung der erhobenen Daten mit berücksichtigt werden.

„Zuzüge“

Nach Bilk ziehen die meisten der befragten Haushalte, inklusive der Umzüge innerhalb des Stadtteiles (110 Nennungen), mit deutlichem Abstand folgt Oberbilk (57 Nennungen), Pempelfort (41 Nennungen), Derendorf (37 Nennungen) und die Stadtmitte (35 Nennungen) sind ebenfalls noch relativ stark vertreten.

„Fortzüge“

Auch bei den „Fortzügen“ ist Bilk am stärksten vertreten (112 Haushalte zieht es aus Bilk fort). Die Reihenfolge ist dann ähnlich wie bei den „Zuziehenden“: Oberbilk (59 Nennungen), Derendorf (54 Nennungen), Stadtmitte (42 Nennungen) Pempelfort (34 Nennungen).

Saldiert man nun die Fort- und Zuzüge, so sind „Gewinner“ der innerstädtischen Umzugsaktivitäten Friedrichstadt (mit einem Plus von 13 Haushalten), Gerresheim, Pempelfort und Unterbilk (mit jeweils einem Plus von 7 Haushalten).

Die meisten Umzugsaktivitäten sind zwar in Bilk zu beobachten, letztlich gleichen sich die Zuzüge(110) und Fortzüge (112) aber nahezu aus. Gleiches kann für Oberbilk gesagt werden, denn hier stehen 57 Zuzügen insgesamt 59 Fortzüge entgegen.

⁴ Addiert man die Ergebnisse der Antworten „Wunsch nach höherem Wohnkomfort“, „Wohnung war zu klein“, „Wohnumfeld hat nicht gefallen“, „Wohnung war zu groß / zu teuer“, sowie „Wunsch nach kindgerechtem Wohnumfeld“ zusammen, ergibt das eine Summe von 52 %.

Auf der anderen Seite stehen Derendorf (mit insgesamt minus 17 Haushalten), Garath (minus 8) und Stadtmitte (minus 7).

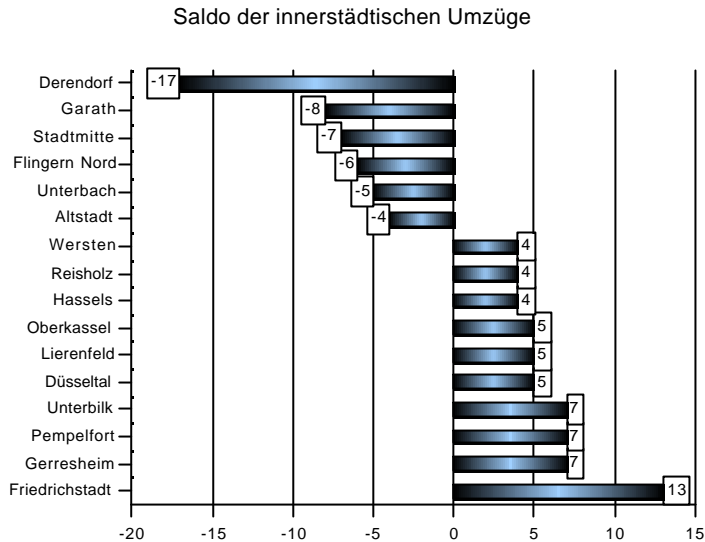


Abbildung 25 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Eine letzte Tabelle soll den Blick auf die stadtteilbezogenen Umzugsströme richten. Hier werden sowohl die "abgebenden" als auch die "aufnehmenden" Stadtteile untersucht. Auch hier sind die meisten Umzugsaktivitäten in Bilk und Oberbilk zu beobachten.

Innerhalb von Bilk (53 Nennungen) bzw. innerhalb von Oberbilk zogen die meisten der befragten Haushalte um. Auch die Umzüge innerhalb der Stadtmitte und Derendorf sind noch recht intensiv. Erst auf Platz 5 kommt der erste Stadtteilwechsel, und zwar von Bilk nach Oberbilk.

Stadtteilbezogene Umzugsströme	
von Bilk nach Bilk	53
von Oberbilk nach Oberbilk	19
von Stadtmitte nach Stadtmitte	14
von Derendorf nach Derendorf	14
von Bilk nach Oberbilk	11
von Unterbilk nach Unterbilk	10
von Pempelfort nach Pempelfort	9
von Pempelfort nach Bilk	8
von Flingern Süd nach Flingern Süd	8
von Oberbilk nach Bilk	8

Tabelle 12 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

87 % der Befragten sind Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einem oder mehr Kindern ist entsprechend gering (15%).

Hauptmotiv dieser Gruppe für den Umzug innerhalb der Stadt Düsseldorf sind persönliche Gründe wie Heirat, Gründung eines eigenen Haushaltes, Scheidung etc.

Nur 30 % der Befragten wären lieber in ihrem alten Wohnumfeld geblieben.

Die Eigentumsquote bleibt nach dem innerstädtischen Umzug nahezu unverändert.

Ergebnisse der Einzelfragen in Prozent

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

Wunsch nach höherem Wohnkomfort (Wohnungsgröße, -ausstattung)	16
Wohnumfeld hat nicht gefallen (Nachbarschaft bzw. Soziales Umfeld)	11
Wunsch nach kindgerechtem Wohnumfeld (Kindergärten, Spielplätze)	2
Familienzuwachs	3
Wohnung war zu klein	14
Wohnung war zu groß / zu teuer	9
ein anderer persönlicher Grund (Heirat, Partnerschaft, Gründung eigener Haushalt etc.)	21
Erwerb von Wohneigentum	3
Wunsch nach innerstädtischem Wohnen	1
Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes / Studienplatzes	3
ein sonstiger Grund	17

Frage 2: Wären Sie lieber in Ihrem alten Wohnumfeld geblieben ?

ja	30
nein	51
war mir egal	19

Frage 3: Wie haben Sie zuletzt gewohnt ?

zur Miete	95
Eigentum	3
eigenes Haus	2

Frage 4: Wie werden Sie jetzt wohnen ?

zur Miete	93
Eigentum	6
eigenes Haus	1

Frage 5: Wie groß war Ihre bisherige Wohnung ?

weniger als 50 qm	44
50 - 74 qm	32
75 - 89 qm	13
90 qm und mehr	11

Frage 6: Wie groß ist Ihre neue Wohnung / Haus ?

weniger als 50 qm	34
50 - 74 qm	38
75 - 89 qm	16
90 qm und mehr	12

Frage 7: Wie lange haben Sie in Ihrer bisherigen Wohnung / Haus gewohnt ?

bis 5 Jahre	71
5 bis unter 10 Jahre	14
10 - 20 Jahre	8
länger als 20 Jahre	7

Frage 8: Wie lange wollen Sie in Ihrer neuen Wohnung / Haus bleiben ?

bis 5 Jahre	33
5 bis unter 10 Jahre	8
10 - 20 Jahre	4
länger als 20 Jahre	5
weiß ich noch nicht	50

**Frage 8: Wie lange wollen Sie in Ihrer neuen Wohnung / Haus bleiben ?
Ohne Antworten "weiß ich noch nicht"**

bis 5 Jahre	65
5 bis unter 10 Jahre	16
10 - 20 Jahre	9
länger als 20 Jahre	10

Frage 9: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen

1 Person	50
2 Personen	37
3 Personen	8
4 Personen	4
5 Personen und mehr	1

Frage 10: Im Haushalt leben ... Kinder unter 18 Jahren

kein Kind	85
1 Kind	11
2 Kinder	3
3 Kinder	1
4 Kinder und mehr	0

6. Kosten und Mieten

Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach sind die Bruttomieten seit 1995 bis 2002 insgesamt um 14,9 % gestiegen, die Altbaumieten stärker als die Neubaumieten, während sich die gesamten Lebenshaltungskosten nur um 10,4 % erhöhten. Einen wesentlichen Anteil hatte dabei die Steigerung der Nebenkosten, die im gleichen Zeitraum um 24,3 % stiegen.

Nachdem in den Jahren 1995 bis 1999 die mietenbedingte Preissteigerung deutlich höher war als die der allgemeinen Lebenshaltungskosten, zeigt sich seit 2000 eine Angleichung der Preisentwicklung.

Verbraucherpreisindex NRW: allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2002										
Jahr	Miete (ohne Garage)								Summe Lebenshaltungskosten	
	Netto ¹		Altbau	Neu- bau	Nebenkosten ²		Brutto		Index	% ³
	Index	% ³	Index	Index	Index	% ³	Index	% ³		
1995	90,7	-	88,4	91,3	85,1	-	89,8	+4,3	93,6	+1,7
1996	93,5	+3,1	97,8	94,0	88,6	+4,1	92,7	+3,2	94,9	+1,4
1997	96,3	+3,0	95,3	96,6	93,5	+5,5	95,8	+3,3	96,9	+2,1
1998	97,3	+1,0	96,2	97,6	97,4	+4,2	97,3	+1,6	97,7	+0,8
1999	98,3	+1,0	97,5	98,5	98,8	+1,4	98,3	+1,0	98,4	+0,7
2000	100	+1,7	100	100	100	+1,2	100	+1,7	100	+1,6
2001	101,5	+1,5	101,4	101,5	104,0	+4,0	101,8	+1,8	102,0	+2,0
2002	102,8	+1,3	103,3	102,7	105,8	+1,7	103,2	+1,4	103,3	+1,3

Tabelle 13

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1 Kaltmieten ohne Nebenkosten und Garagennutzung

2 Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer

3 Veränderung gegenüber Vorjahr

Mietentwicklung in Düsseldorf

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahreserhebungen. 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. In den Jahren 2001 und 2002 wurde keine neue Mietrichtwerttabelle erstellt.

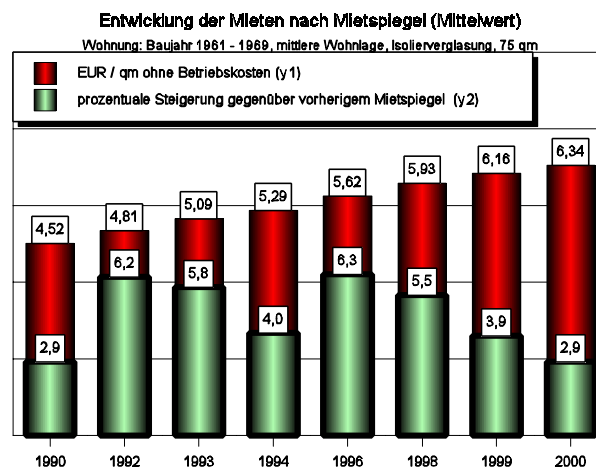


Abbildung 26 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Daten über die in Düsseldorf geforderten Mieten bei Neuvermietung können allerdings aus der von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) seit 1992 halbjährlich durchgeführten Zeitungsauswertung gewonnen werden. Dabei werden die Mietgesuche und Mietangebote in der Rheinischen Post in Düsseldorf ausgewertet. Danach stiegen die Mieten bei Neuvermietung im Jahr 2002 um durchschnittlich 3,4 % und liegen damit deutlich über dem Mietpreisanstieg im Land NRW. Dieser Preisanstieg wurde jedoch im Frühjahr 2003 gebremst.

Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf					
Jahr		Mietgesuche	Mietangebote		
		Anzahl	Anzahl	Kaltmiete (Euro/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 * ¹	580	3.637	7,91	79,12
	Herbst * ¹	561	3.659	7,93	78,44
2003	Frühjahr * ¹	249	2.783	7,71	82,13

Tabelle 14

Quelle: Wfa-WoB - Info 2002

* ¹ ab Frühjahr 2002 werden nur noch halb so viele Zeitungen ausgewertet wie in den Vorjahren

Entwicklung der Baupreise

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2002 ist erstmals eine Preissenkung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Diese Preisentwicklung ist vermutlich im Wesentlichen auf die insgesamt abnehmende Bautätigkeit zurückzuführen (siehe Abbildung 9, Seite 10).

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW (Basisjahr 1995)		
Jahr	Jahresdurchschnitt	Veränderung 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 %
2002	104,4	- 0,2 %

Tabelle 15

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Baupreisentwicklung in Düsseldorf

Ein Baupreisindex für Bauleistungen in Düsseldorf wird nicht erhoben. Anhand der Baukostenentwicklung im geförderten Eigenheimbau lässt sich jedoch die Entwicklung der Baupreise ableiten. Dabei zeigt sich, dass die Preisentwicklung für Eigenheime von der allgemeinen Baupreisentwicklung abweicht und auch im Jahr 2002 leichte Preissteigerungen aufweist. Hier wirkt sich vermutlich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigenheimen preissteigernd aus.

**Entwicklung der Kosten
beim Neubau geförderter Einfamilienhäuser**

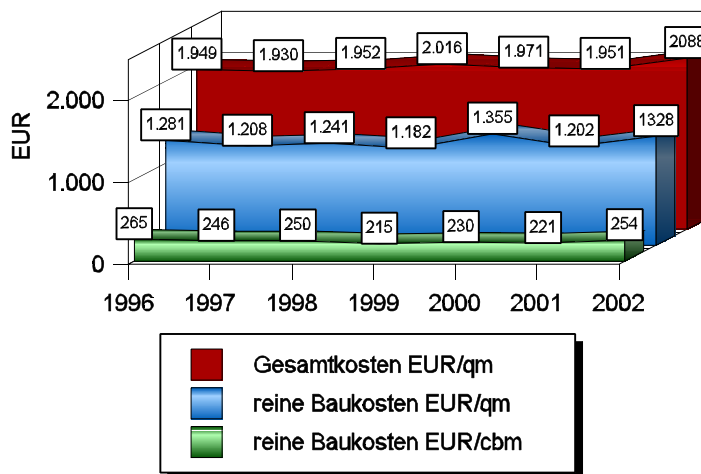


Abbildung 27

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Auswertung der Mietangebote in der Zeitung ergibt für 2002 eine Steigerung der Mieten bei Neuvermietung von durchschnittlich 3,4 % und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dieser Preisanstieg wurde im Frühjahr 2003 gebremst.

Die Baupreisentwicklung ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

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. Preis-erwartungen 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. Genaue Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden:

Eine Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgers. Dabei werden die Daten der so genannten 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 01.09.2003 seit mehr als 3 Monaten abgemeldet waren, weist eine Quote von 0,86 % aus. Wird der Zeitraum von mehr als 6 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 0,56 %. Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert bei 1,16 % (> 3 Monate) bzw. 0,75 % (> 6 Monate) im Stadtbezirk 1.

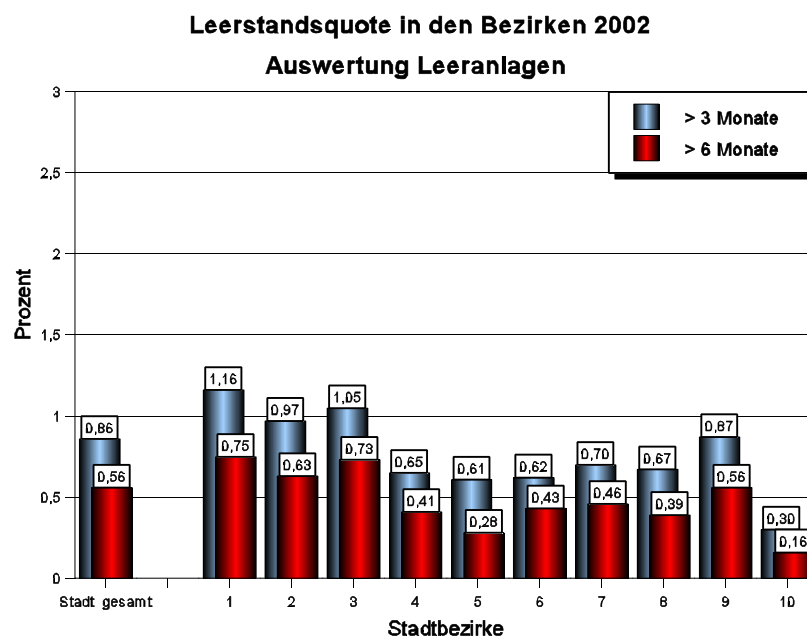


Abbildung 28 Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Eine weitere Möglichkeit ist die Gegenüberstellung verschiedener statistischer Daten wie Zahl der wohnberechtigten Personen (Erst- und Zweitwohnsitz), Zahl der Einwohner, Zahl der Haushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnungsbestand. 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. Das nachfolgende Beispiel macht das deutlich:

Wohnberechtigte Personen		598.612
Einwohner	-	<u>571.005</u>
Personen mit Zweitwohnsitz	=	27.607
Durchschnittliche Haushaltsgröße	:	<u>1,76</u>
Haushalte mit Zweitwohnung	=	15.686
Einwohner-Haushalte	+	<u>310.786</u>
Wohnungsbedarf	=	326.472
Wohnungsbestand	-	<u>324.989</u>
Fehlbedarf	=	1.483 = - 0,46 %

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von 3% für erforderlich gehalten. Die hergeleiteten gesamtstädtischen Quoten von 0,56 % (Leeranlagen > 6 Monate) bis - 0,46 % (statistische Ermittlung Fluktuationsreserve) deuten eher auf eine Knappheit von Wohnraum hin.

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



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Armin Bank

Redaktion und Gestaltung
Martin Schmidt
Dagmar Anger

Druck
Stadtdruckerei

www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation
Düsseldorf, November 2003