



Wohnungsmarktbericht 2004

Fortschreibung Stand 31.12.2003



1. Überblick	1
Die wichtigsten Daten	1
Zusammenfassung	2
2. Grundstücksmarkt	4
Kauffälle	4
Entwicklung der Marktpreise	5
Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW	7
3. Wohnungsangebot	9
Wohnungsbestand	9
Hypothekenzinsen	12
Bautätigkeit	12
Geförderter Wohnungsbau	14
4. Wohnungsnachfrage	17
Nachfrageindikator: Bevölkerung	17
Nachfrageindikator: Beschäftigung	17
Nachfrageindikator: Einkommen	17
Nachfrageindikator: Wohnungsgröße	17
Nachfrageindikator: Registrierte wohnungssuchende Haushalte	18
Nachfrageindikator: Umzüge	18
Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen	19
5. Kosten und Mieten	21
Entwicklung der Wohnungsmieten	21
Entwicklung der Baupreise	23
6. Leerstand	25
7. Befragung von Eigenheimbewohnern	26
Allgemeines	26
Zielsetzung und Methode der Untersuchung	27
Grunddaten	27
Evaluation des Baugebietes	28
Zufriedenheit mit dem Eigenheim	32
Zufriedenheit mit der Baubetreuung	34
Zufriedenheit mit den städtischen Stellen	35
Umzugsbereitschaft in Umland vor Beginn der Baumaßnahme	37
Positive und negative Aspekte im Zusammenhang mit der Baumaßnahme	38
Schlussfolgerungen/ Empfehlungen	39
Fragebogen	40

Abbildung 1	Kaufpreisentwicklung unbebauter Grundstücke	5
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung bebauter Grundstücke	6
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	6
Abbildung 4	Teilmarkt Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kauffälle in NRW 1999-2003	7
Abbildung 5	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2003	9
Abbildung 6	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2003	10
Abbildung 7	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stadtbezirken 2003	11
Abbildung 8	Anzahl der Räume in den Wohnungen 2003 (Anteil am Gesamtwohnungsbestand)	11
Abbildung 9	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung	12
Abbildung 10	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen	12
Abbildung 11	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	14
Abbildung 12	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Bezirke 2003	15
Abbildung 13	Förderung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau)	15
Abbildung 14	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	16
Abbildung 15	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	18
Abbildung 16	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden	18
Abbildung 17	Wanderung Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein 2003	19
Abbildung 18	Entwicklung der Mieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	21
Abbildung 19	Vergleich Durchschnittsmieten bei Neuvermietung 2003 - Immobilienpreisspiegel RDM	23
Abbildung 20	Neubau Einfamilienhäuser: Entwicklung der Kosten	24
Abbildung 21	Foto: Baugebiet 1 - Am Schorn	26
Abbildung 22	Foto: Baugebiet 2 - Straelener Weg	26
Abbildung 23	Foto: Baugebiet 3 - Kohlrauschweg	26
Abbildung 24	Foto: Baugebiet 4 - Kohlrauschweg/Behringweg/Guerickeweg	26
Abbildung 25	Foto: Baugebiet 5 - Dietrich-Bonhoeffer-Str./Wiedenhofenstr.	26
Abbildung 26	Was waren die genauen Gründe für die Wahl des Baugebiets?	29
Abbildung 27	Frage 3: Vorteile des Baugebiets	29
Abbildung 28	Frage 4: Nachteile des Baugebiets	30
Abbildung 29	Frage 5: Beurteilung der Infrastruktur	31
Abbildung 30	Frage 6: Zufriedenheit mit dem Eigenheim	32
Abbildung 31	Frage 8: Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses	33
Abbildung 32	Frage 10: Inanspruchnahme öffentlicher Mittel	33
Abbildung 33	Frage 12: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Bauträger	34
Abbildung 34	Frage 14: Zufriedenheit mit dem Wohnungsamt	35
Abbildung 35	Frage 14: Zufriedenheit mit dem Liegenschaftsamt	36
Abbildung 36	Frage 14: Zufriedenheit mit dem Bauaufsichtsamt	36
Abbildung 37	Frage 18: Fortzug ins Umland in Betracht gezogen	37
Abbildung 38	Frage 19: Umzug in welche Gemeinde erwogen	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle	1	Kauffälle 1995 - 2003	4
Tabelle	2	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2003	5
Tabelle	3	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2003	8
Tabelle	4	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2003	8
Tabelle	5	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2002 - 2003	9
Tabelle	6	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	10
Tabelle	7	Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung	12
Tabelle	8	Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1994 - 2003	13
Tabelle	9	Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2003	13
Tabelle	10	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2003	14
Tabelle	11	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	16
Tabelle	12	Entwicklung der Wohnungsgröße 1994 - 2003	17
Tabelle	13	Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2003	19
Tabelle	14	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2003	21
Tabelle	15	Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf	22
Tabelle	16	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	23
Tabelle	17	Befragung von Eigenheimbewohnern: Teilnahmequote	27
Tabelle	18	Befragung von Eigenheimbewohnern: Haushaltsgröße	28

Die wichtigsten Daten

	2001	2002	2003	Trend
Bevölkerung	570.279	571.005	571.660	↗
Haushalte	308.000	310.796	311.160	↗
Wanderungssaldo (Personen)	+ 2.567	+ 2.109	+ 2.270	→
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	352.860	352.327	343.326	↘
Arbeitslosenquote	10,4 %	10,3 %	11 %	→
Sozialhilfeempfänger (Personen)	29.446	30.789	32.527	↗
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ¹	5.623	5.115	5.341	→
Wohnungsbestand	324.094	324.989	325.958	↗
Sozialwohnungen	36.356	35.922	34.254	↘
Baugenehmigungen (Neubau Wohngebäude)	1.112	991	1.075	→
Baufertigstellungen (Neubau Wohngebäude)	1.204	1.138	1.022	→
Förderung von Mietwohnungen	282	611	192	→
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	101	144	145	→
Leerstandsquote (> 3 Monate)	1,2 % ²	0,95 %	(0,86 %) ³	→

¹ Haushalte, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins sind und eine öffentlich geförderte Wohnung suchen.

² inkl. Leeranlagen für Gewerbe

³ Erläuterung Seite 25

Zusammenfassung

Insgesamt zeigen sich in Düsseldorf Tendenzen eines entspannteren Wohnungsmarkts. Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus und der geringen Neubautätigkeit haben allerdings nach wie vor einkommensschwächere und große Haushalte Probleme, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die übrigen Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sind im Folgenden zusammengefasst.

Grundstücksmarkt Die Zahl der Kauffälle ist um 2,1 % gestiegen und weicht damit deutlich von der landesweiten Entwicklung (- 3%) ab. Bei 66 % aller Kauffälle handelt es sich um Verkäufe bzw. Käufe von Wohnungseigentum.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke ist bei einem Rückgang der Kauffälle um 22,5 % der Flächenumsatz um 10,1 % gesunken.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind bis 2001 gestiegen und stagnieren seitdem. Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 430 Euro pro qm rund 23 % höher als der entsprechende Wert in der Region.

Die Preisentwicklung bei den bebauten Grundstücken verlief uneinheitlich: Stagnation bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 1,7 % Preissteigerung bei Renditeobjekten, 5,3 % Preissteigerung bei Reihenhäusern.

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.

Wohnungsangebot Ende 2003 gab es in Düsseldorf insgesamt 325.958 Wohnungen, davon 41.378 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.502 Wohnungen je Quadratkilometer.

Die Bautätigkeit hat sich seit 2000 auf einem Niveau von 1.000 bis 1.200 Wohnungen pro Jahr stabilisiert.

Rund 60 % der Wohnungen in Düsseldorf sind 40 Jahre und älter.

Der Bestand von 34.254 Sozialwohnungen wird weiter zurück-

gehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 10,5 % seit 1990 nahezu halbiert. Bei rund 40 % der öffentlich geförderten Wohnungen enden die Bindungen in den kommenden 10 Jahren.

Wohnungsnachfrage

Ende 2003 wohnten rund 571.660 Personen und nach Mikrozensus 311.160 Haushalte in Düsseldorf, 655 Einwohner mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 2,6% verringert.

5.341 Haushalte suchten Ende 2003 eine Sozialwohnung, damit waren 226 Haushalte mehr registriert als Ende 2002.

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.

Mieten

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.

Leerstand

Es liegen keine Kenntnisse über eine veränderte Leerstandssituation vor.

Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2003 gegenüber dem Vorjahr um 115 (2,1 %) gestiegen und weicht damit deutlich von der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen (- 3%) ab. Ursache hierfür sind im Wesentlichen die Steigerungen auf dem Markt der Einfamilienhäuser (+ 80 bzw. 11 %) sowie des Wohnungs- und Teileigentums (+ 70 bzw. 1,8 %).

Kauffälle 1995 - 2003									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Grundstücke gesamt	278	396	294	360	303	292	279	251	237
▪ davon nur für Wohnzwecke	*	*	*	237	172	145	150	129	100
bebaute Grundstücke gesamt	879	1.032	904	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224
▪ davon Einfamilienhäuser	426	541	446	546	604	702	686	725	805
▪ davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	*	*	277	305	281	297	252	243
Wohnungs- und Teileigentum	3.734	3.727	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989
Gesamtzahl aller Kauffälle	4.938	5.190	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509

* 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 bei einem Rückgang der Kauffälle um 22,5 % der Flächenumsatz um 10,1 % gesunken.

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt sich allerdings eine sehr unterschiedliche Entwicklung. So ist im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke trotz eines überdurchschnittlichen Rückgangs der Kauffälle (-33,3 %) der Flächenumsatz nur um 3,1 % gesunken.

Bei den Grundstücken für Reiheneinfamilienhäuser ist der Flächenumsatz überproportional um 32,1 % gesunken. Gleichzeitig erhöhte sich allerdings der Geldumsatz je Hektar um 41,6 %. Anscheinend wurden im Vorjahr insgesamt kleinere Grundstücke zu höheren Preisen verkauft. Aufgrund der geringen Fallzahlen (Kaufälle - 18,8 %) wirken sich hier allerdings lagebedingte Preisunterschiede besonders deutlich aus.

Bei den anderen Einfamilienhausgrundstücken ist sogar eine Steigerung des Flächenumsatzes um 1,1 % zu verzeichnen.

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2003						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Einfamilienhausgrundstücke						
Kauffälle	162	110	83	105	77	63
Flächenumsatz in ha	11,9	7,67	5,74	7,75	4,58	4,63
Umsatz in Mio. Euro	38,70	27,10	18,88	23,68	14,36	14,28
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,25	3,53	3,29	3,06	3,14	3,08
Reihenhausgrundstücke						
Kauffälle	32	31	16	16	16	13
Flächenumsatz in ha	4,13	3,94	4,47	1,39	3,99	2,71
Umsatz in Mio. Euro	13,88	10,66	11,13	4,62	10,64	10,25
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,36	2,71	2,49	3,32	2,67	3,78
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Kauffälle	43	31	46	29	36	24
Flächenumsatz in ha	8,39	4,14	8,32	4,59	5,14	4,98
Umsatz in Mio. Euro	54,78	13,73	34,07	19,58	22,36	18,43
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,53	3,32	4,09	4,27	4,35	3,7
Gesamt						
Kauffälle gesamt	237	172	145	150	129	100
Flächenumsatz in ha gesamt	24,42	15,75	18,53	13,73	13,71	12,32
Umsatz in Mio. Euro gesamt	107,36	51,49	64,08	47,88	47,36	42,96
Umsatz in Mio. Euro je ha gesamt	4,40	3,27	3,46	3,49	3,45	3,49

Tabelle 2

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Entwicklung der Marktpreise

Unbebaute Grundstücke

Bis 2001 sind die Preise für Einfamilienhausgrundstücke fast ständig gestiegen. Seitdem stagnieren die Preise auf hohem Niveau.

Bei den Grundstückspreisen für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) ist erstmals seit 1999 ein Rückgang um 1 % festzustellen.

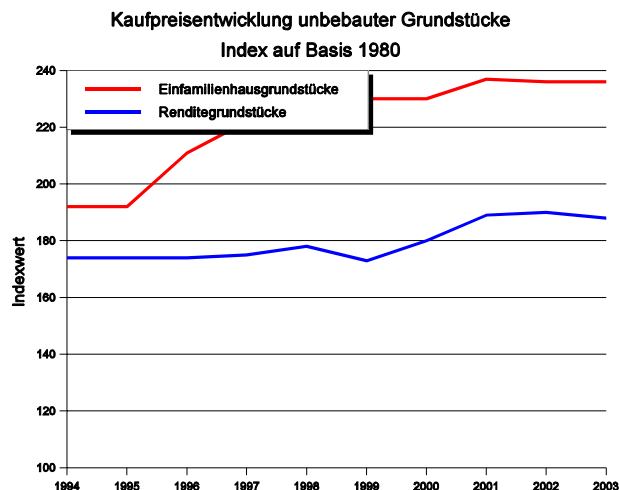


Abbildung 1

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2003, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Renditeobjekte stiegen in 2003 um 1,7 % und nähern sich wieder dem hohen Preisniveau der Jahre 1999 / 2000. Eine deutliche Preissteigerung von 5,3 % ist bei den Reihenhäusern zu verzeichnen. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stagnierten 2003.

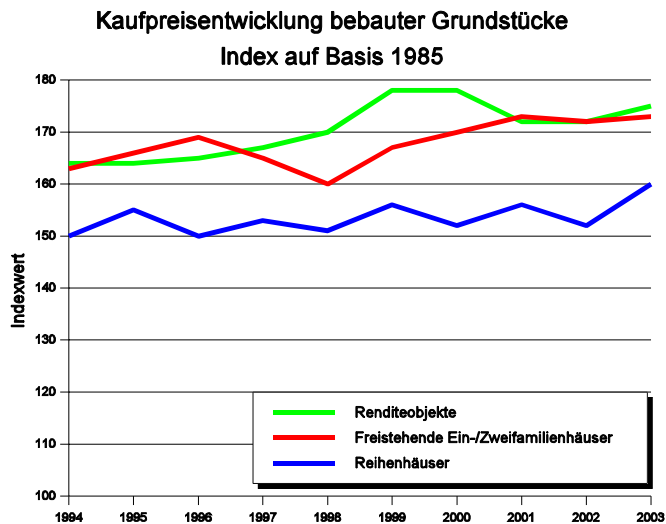


Abbildung 2 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2003, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen verläuft die Preisentwicklung in allen Altersklassen recht einheitlich. So verringerte sich der Kaufpreis für Neubauwohnungen um 3,9 %, für Nachkriegsbauten um 5,6 %, für Vorkriegsbauten um 5,1 %. Die Preise der erfassten Kauffälle sind damit auf das Niveau von 1992 gesunken.

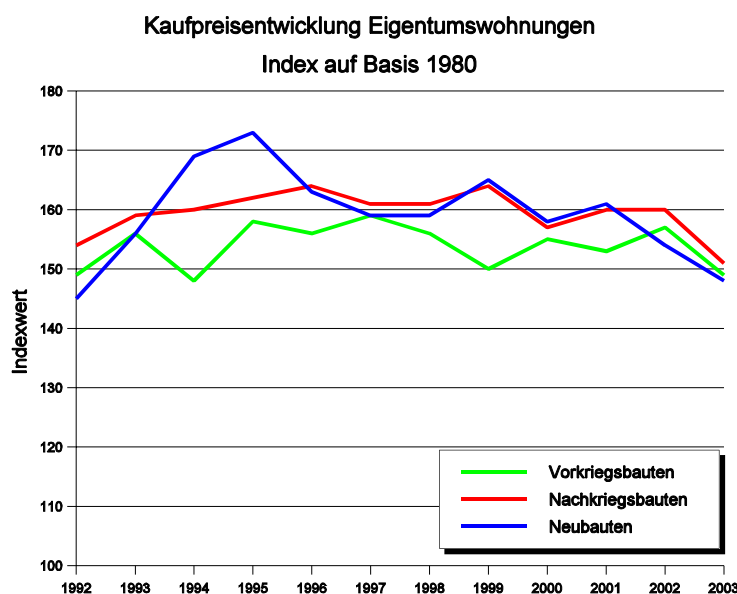


Abbildung 3 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2003, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ogleich die Grundstückspreise in Düsseldorf im Jahr 2003 stagnierten, wurde 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. 28 % 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 335 Euro pro qm (2002: 330 Euro), Langenfeld 320 Euro pro qm (2002: 310 Euro), Hilden 310 Euro pro qm (2002: 300 Euro) und Ratingen mit 295 Euro pro qm (2002: 295 Euro).

Die Preisentwicklung in der Wohnungsmarktregion verlief uneinheitlich. Während Preissteigerungen in Köln (+3,5 %), dem Kreis Mettmann (+3,2 %), der Stadt und dem Kreis Neuss (+2 %) und in Krefeld (+1,4 %) zu verzeichnen waren, sanken die Preise in Mönchengladbach (-6,9 %), Dortmund (-3 %), dem Kreis Viersen (-2,3 %) und Münster (-2 %).

Unbebaute Flächen für Mehrfamilienhausbau

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2003 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2002: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 385 Euro pro qm (2002: 355 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2002: 250 Euro), in Münster bei 240 Euro pro qm (2002: 230 Euro), in Mönchengladbach bei 235 Euro pro qm (2002: keine Angaben) und in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2002: 210 Euro).

Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2003 in Düsseldorf mit 3.633 fast ebenso viele Wohnungen gehandelt wie 2002 (3.630). Damit zeigt sich eine deutliche Abweichung gegenüber der allgemeinen Entwicklung in NRW. Hier sind erhebliche Rückgänge der Kauffälle zu verzeichnen.

Die Kauffälle setzen sich zusammen aus 43,1 % Weiterverkäufen, 39,7 % Wohnungsumwandlungen und 17,3 % Erstverkäufen.

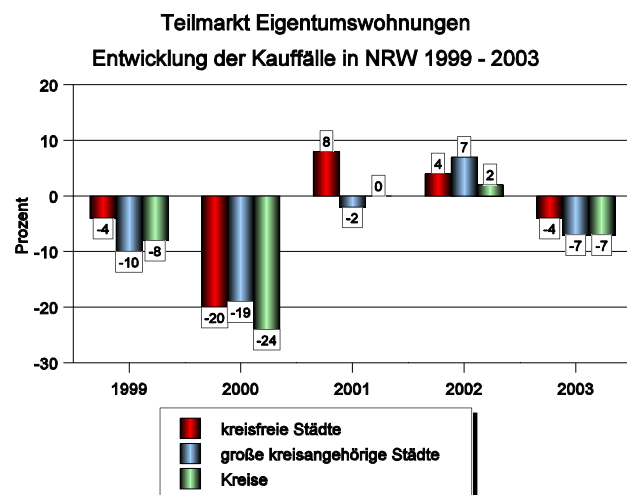


Abbildung 4
Quelle: Grundstücksmarktberichte Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Kapitel 2 Grundstücksmarkt

Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2003						
	Bauland Euro / qm		Neubau			Erstverkauf Eigentums- wohnungen Euro / qm
	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihenend- häuser / Doppelhaus- hälften	Reihen- mittel- häuser	
Düsseldorf	430	400	#	322.500	295.000	2.330
Krefeld	260	210	*	250.000	197.000	*
Mönchengladbach	240	235	#	229.000	200.500	1.780
Neuss	270	*	*	240.000	227.000	2.290
Kreis Mettmann	215 - 320	190 - 310	438.000	301.000	258.000	2.200
Kreis Neuss	160 - 335	*	#	278.000	230.000	2.090
Kreis Viersen	135 - 210	*	285.500	224.000	214.000	1.810
Köln	315	385	*	*	*	2.280
Dortmund	215	250	260.000	245.000	215.000	2.020
Münster	250	240	#	267.500	212.000	2.060

Tabelle 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2004, 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 2003				
Bandbreite der Durchschnittspreise aller Altersklassen				
	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	351.000 - 424.500	252.000 - 342.000	260.000 - 289.500	1.460 - 2.120
Krefeld	306.500	193.000	169.500	*
Mönchengladbach	*	*	*	640 - 1.450
Neuss	350.000	246.000	201.000	1.120 - 1.740
Kreis Mettmann	242.000 - 364.000	193.000 - 266.000	204.000 - 235.000	1.100 - 1.820
Kreis Neuss	263.000 - 335.000	181.000 - 249.000	189.000 - 219.000	1.050 - 1.640
Kreis Viersen	206.000 - 299.500	135.500 - 213.500	113.500 - 181.000	990 - 1.400
Köln	*	*	*	1.500 - 1.970
Dortmund	222.000 - 285.000	180.000 - 225.000	180.000 - 190.000	1.180 - 1.590
Münster	309.000 - 385.000	220.000 - 237.500	165.500 - 198.000	980 - 1.730

Tabelle 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2004, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

* Zahlen liegen nicht vor

Wohnungsbestand

Ende 2003 gab es in Düsseldorf insgesamt 325.958 Wohnungen, 969 mehr als im Vorjahr.

Von diesen Wohnungen befinden sich 41.378 (2002: 41.139) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 279.037 Wohnungen (2002: 278.298) in Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Jahr 2003 um 978 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatte der Bezirk 3 mit 397 Wohnungen erneut die größte Zunahme an Wohnungen (2002: +432 Wohnungen), der Bestand im Stadtbezirk 7 hat sich dagegen um 3 Wohnungen (2002: -20 Wohnungen) verringert.

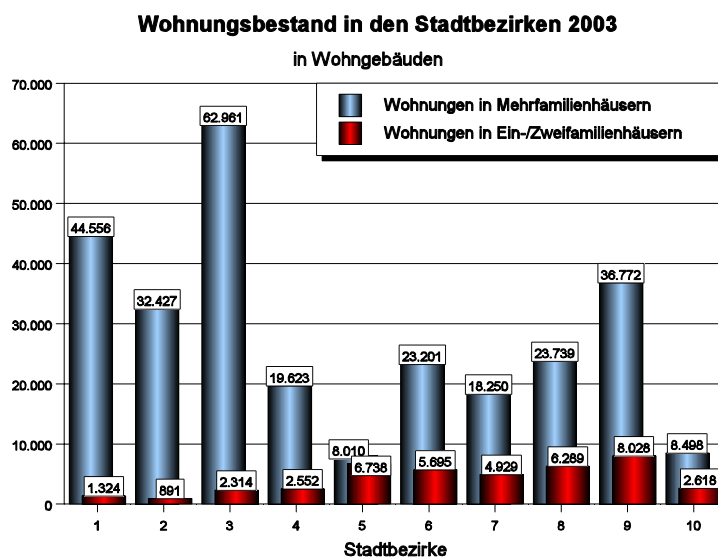


Abbildung 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2002 - 2003 in Wohngebäuden									
Stadt- bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2003	Veränderung		2003	Veränderung		2003	Veränderung	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	45.880	15	0,03	1.324	0	0,00	44.556	15	0,03
2	33.318	60	0,18	891	3	0,34	32.427	57	0,18
3	65.275	397	0,61	2.314	22	0,96	62.961	375	0,60
4	22.175	44	0,20	2.552	4	0,16	19.623	40	0,20
5	14.748	143	0,98	6.738	71	1,06	8.010	72	0,91
6	29.896	68	0,23	5.695	39	0,69	24.201	29	0,12
7	23.179	15	0,06	4.929	18	0,37	18.250	-3	-0,02
8	30.028	10	0,03	6.289	12	0,19	23.739	-2	-0,01
9	44.800	225	0,50	8.028	69	0,87	36.772	106	0,29
10	11.116	1	0,01	2.618	1	0,04	8.498	0	0,00
gesamt	320.415 *	978	0,31	41.378	239	0,58	279.037	739	0,24

Tabelle 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

* zzgl. 5.543 Wohnungen in Nichtwohngebäuden = Gesamtwohnungsbestand von 325.958 Wohnungen

Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.502 Wohnungen je Quadratkilometer, davon 191 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.311 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) weist mit 289 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.640 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohndichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10, die geringste im Bezirk 3.

Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2003

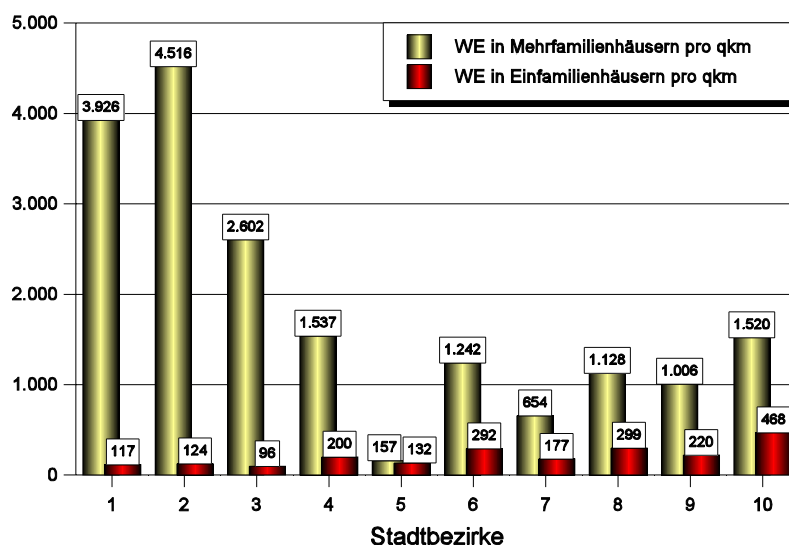


Abbildung 6 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Alter des Wohnungsbestandes

Anhand der Gebäude- und Wohnungsdatei des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf wurde der Wohnungsbestand in Düsseldorf genauer untersucht. Danach sind rund 60 % der Wohnungen 40 Jahre und älter.

Rund ein Drittel der Altbauten (Baujahre bis 1962) befinden sich in den Stadtbezirken 1, 2 und 3. Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den Jahren 1963 bis 1969 weisen die Stadtbezirke 6, 8, 9 und 10 auf. Die Wohnungen aus den Baujahren ab 1970 verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig innerhalb des Stadtgebiets.

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen		
Baujahr	Anteil am Gesamtbestand in %	
	Gebäude	Wohnungen
bis 1948	31,03	24,32
1949 - 1962	30,30	35,06
1963 - 1969	12,23	14,14
1970 - 1976	6,83	9,11
1977 - 1985	8,58	7,39
1986 - 1990	3,39	1,94
1991 - 2000	6,14	6,98
2001 - 2003	1,5	1,06

Tabelle 6 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist in den vergangenen 10 Jahren um rund 0,7 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2003 bei 70,44 qm (vergleiche hierzu Kapitel 4, Seite 17). Dabei variiert die durchschnittliche Wohnungsgröße in den einzelnen Stadtbezirken zum Teil erheblich:

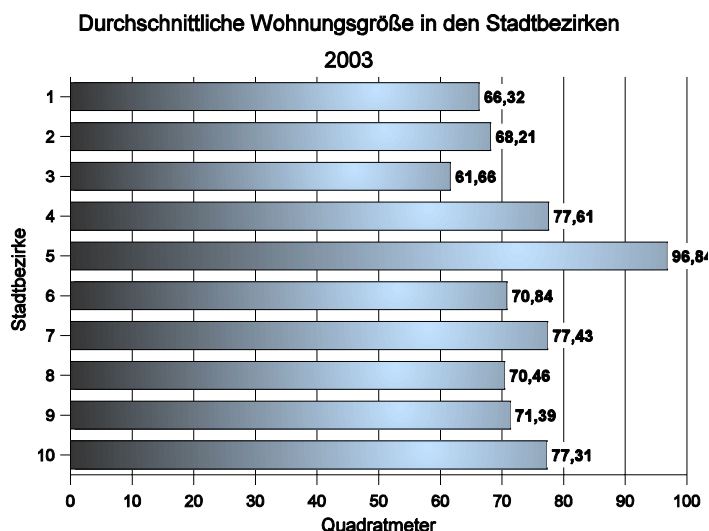


Abbildung 7 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Der Wohnungsbestand in Düsseldorf setzt sich zu 63 % aus 3- und 4-Raum-Wohnungen zusammen. Den größten Bestand an 3- und 4-Raum-Wohnungen haben die Bezirke 3 (13,1 %), 1 (9 %) und 9 (8,9 %). Wohnungen mit 5 und mehr Räumen finden sich überwiegend in den Bezirken 9 (3 %), 3 (2,3 %) und 6 (2,1 %).

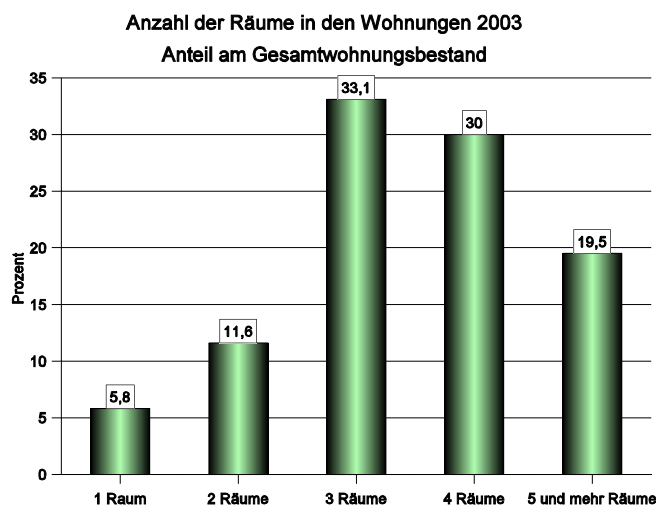


Abbildung 8 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Verteilung der unterschiedlichen Wohnungen innerhalb der Bezirke entspricht im Wesentlichen dieser Relation. Eine deutliche Abweichung findet sich jedoch im Stadtbezirk 5: Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist mit rund 44 % mehr als doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt. Hierin findet sich auch die Erklärung für die weit über dem städtischen Durchschnitt liegende Wohnungsgröße.

Abbruch und Nutzungsänderung

Auch durch Abbruch und Nutzungsänderung verändert sich der Wohnungsbestand.

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung										
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Abbruch	86	52	72	106	81	67	110	136	99	213
Umwandlung	36	61	168	50	82	40	80	159	69	42

Tabelle 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.

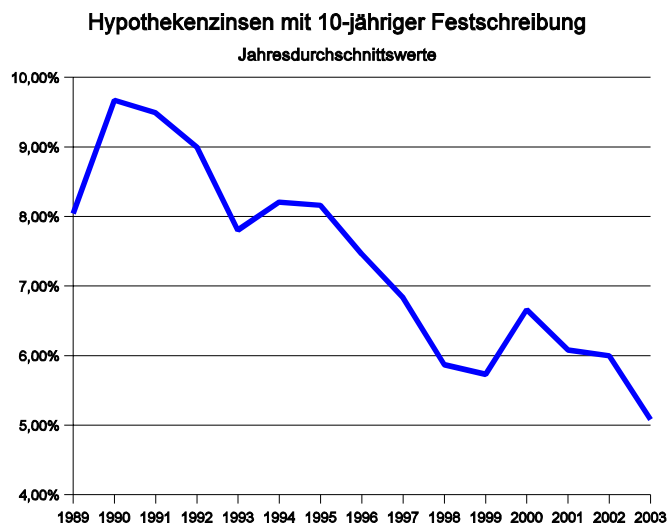


Abbildung 9 Quelle: Wfa WoB NRW 2004 aus WoB/Bundesbank

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit hat sich seit dem Jahr 2000 auf einem Niveau von 1.000 bis maximal 1.200 Wohnungen pro Jahr stabilisiert. Wie die Entwicklung der Baugenehmigungen zeigt, wird sich dieser Trend, trotz der in 2003 um 8,5 % gestiegenen Zahl an Baugenehmigungen, fortsetzen. Die Steigerung zeigt sich im Wesentlichen bei den genehmigten Geschosswohnungen. Hier ist eine Zunahme um 12,8% zu verzeichnen; die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser sank geringfügig (-1,7%).

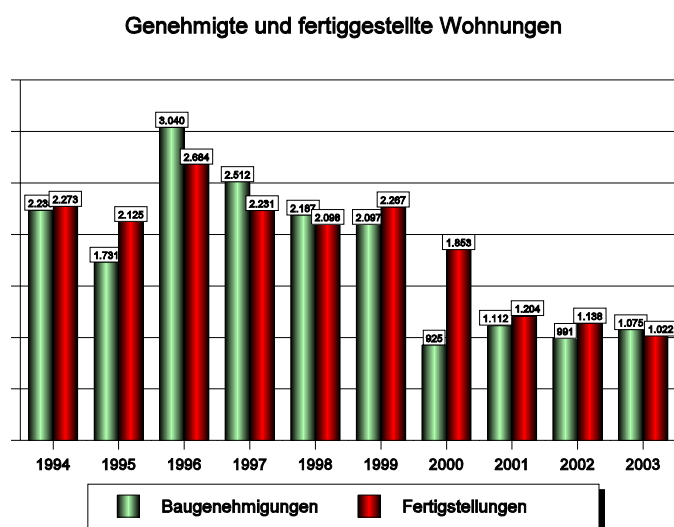


Abbildung 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Kapitel 3 Wohnungsangebot

Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1994 - 2003 *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
2003	292	783	192	1.075

Tabelle 8

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

*1 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Fertiggestellte Wohnungen 1994 - 2003 *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
2003	243	779	102	1.022

Tabelle 9

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

*1 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2003* ¹ (in Wohngebäuden)						
Stadt- bezirke	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungen gesamt	
	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt
1	0	0	90	11	90	11
2	3	3	99	57	102	60
3	21	22	259	383	280	405
4	8	4	24	34	32	38
5	39	71	21	77	60	148
6	50	38	67	29	117	67
7	51	19	38	32	89	51
8	30	16	6	0	36	16
9	85	69	179	156	264	225
10	5	1	0	0	5	1

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

*¹ ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Geförderter Wohnungsbau

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 10,51% im Jahr 2003 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.

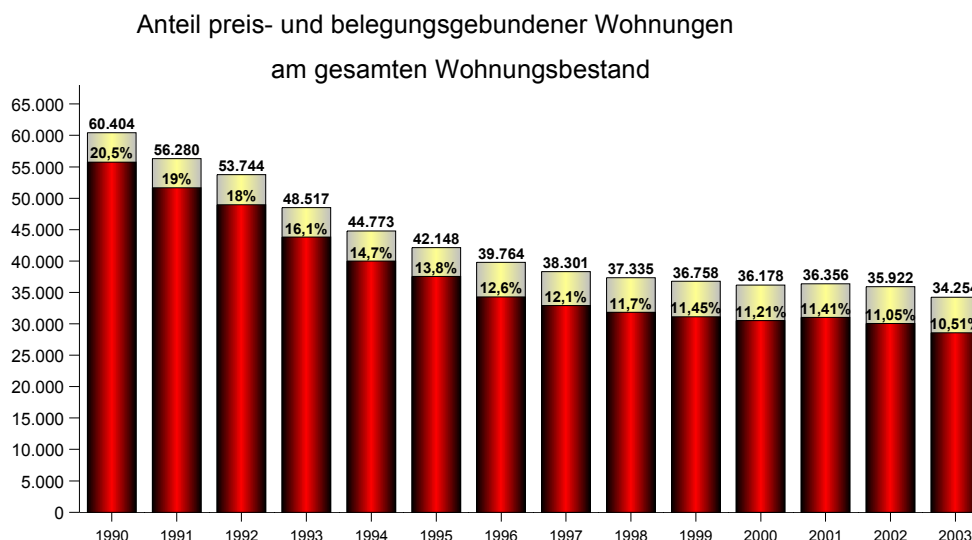


Abbildung 11

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 8.866 Einheiten die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 820 Sozialwohnungen die geringste Anzahl. In der Relation zum gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 48,56 % den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,99 % den geringsten Anteil auf.

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand der Bezirk 2003

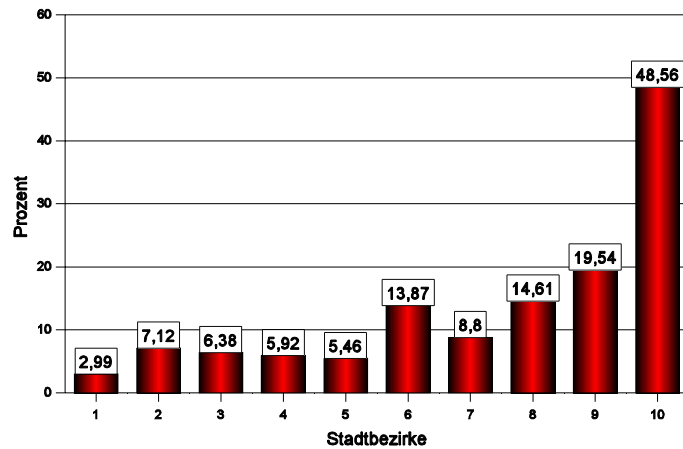


Abbildung 12
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

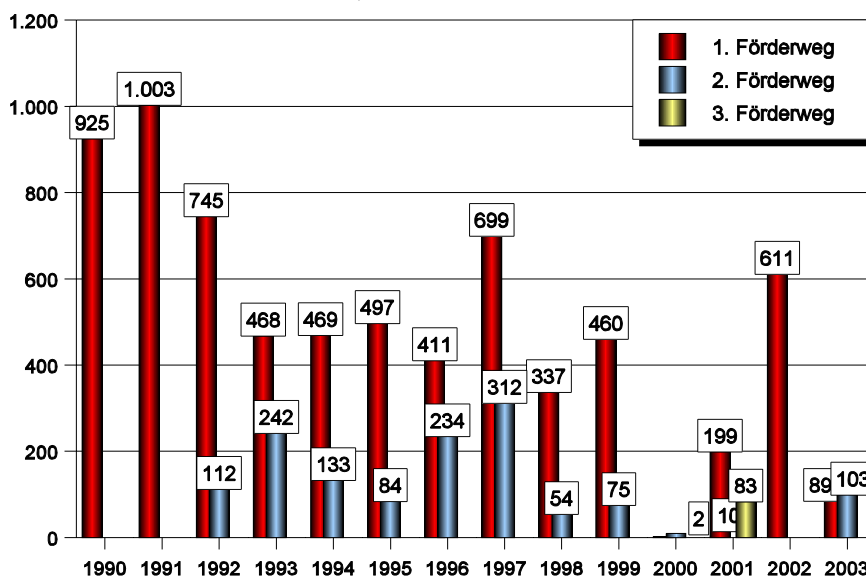


Abbildung 13
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken											
Jahr	Bezirke	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1997		61	18	116	32	400	171	46	57	77	33
1998		-	75	82	52	17	-	-	70	65	30
1999		-	56	192	95	-	132	6	-	19	35
2000		-	2	10	-	-	-	-	-	-	-
2001		-	21	123	83	-	9	-	-	30	16
2002		192	80	216	18	-	98	-	-	-	7
2003		-	-	136	-	-	56	-	-	-	-
gesamt		253	252	875	280	417	466	52	127	191	121

Tabelle 11

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung des Wohneigentums

Auch im Jahr 2003 konnten die - für Düsseldorf hohe - Zahl geförderter Eigentumsmaßnahmen gehalten werden. Der Anteil der geförderten Eigentumswohnungen ist in 2003 deutlich gestiegen und liegt bei knapp 60 % (2002: 50 %).

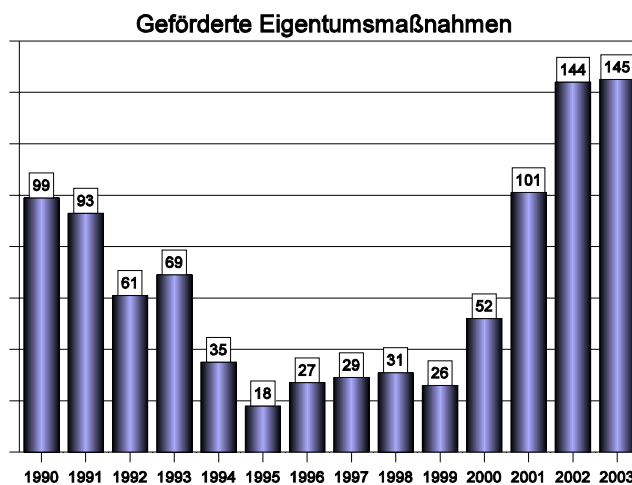


Abbildung 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Nachfrageindikator: Bevölkerung¹

Ende 2003 wohnten in Düsseldorf 571.660 Personen, 655 mehr als im Vorjahr. Diese Einwohner lebten nach Mikrozensus in 311.160 Haushalten (2002: 310.796). In 48 % (2002: 48%) der Haushalte lebt nur eine Person. Das Durchschnittsalter beträgt 43 Jahre.

Nachfrageindikator: Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2003 um 9.001 bzw. 2,55 % auf 343.326 (2002: 352.327) verringert. Von diesen Beschäftigten wohnten 140.586 (2002: 146.307) in Düsseldorf. Die Zahl der Einpendler lag 2003 bei 202.740 (2002: 206.020) Beschäftigten. 53.635 Düsseldorfer (2002: 54.920) arbeiten außerhalb (Auspendler).² Die Arbeitslosenquote lag Ende 2003 bei 11 % (2002: 10,3 %).

Nachfrageindikator: Einkommen

Nach Auswertungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW verfügt jeder Düsseldorfer über rund 16 % (2002: 19 %) mehr Einkommen als der Landesdurchschnitt. Seit 1995 nähert sich das verfügbare Einkommen in Düsseldorf allerdings dem Landesdurchschnitt an.

Die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ist um 1.738 bzw. 5,6 % auf 32.527 Personen in 19.044 Haushalten (2002: 17.613) gestiegen.

Nachfrageindikator: Wohnungsgröße

In Düsseldorf wohnen durchschnittlich 1,75 Einwohner in jeder Wohnung. Dabei verfügt jeder Einwohner über durchschnittlich 40,15 qm Wohnfläche und über 2,05 Wohnräume. Der Wohnflächen- und Raumbedarf steigt seit mehr als 10 Jahren kontinuierlich an.

Entwicklung der Wohnungsgröße 1994 - 2003				
Jahr	Wohnfläche	Einwohner	Wohnfläche	Räume
	je Wohnung		je Einwohner	
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
2003	70,44	1,75	40,15	2,05

Tabelle 12 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 wohnungssuchende Haushalte

Zum Jahresende 2003 waren beim Amt für Wohnungswesen 5.341 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung in Düsseldorf suchen. Mit 46,6 % (2002: 44,8 %) stellen die Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungssuchenden dar. Der Anteil der sogenannten minderverdienenden-Haushalte (Gesamteinkommen unterschreitet die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20%) liegt bei 87,3 % (2002: 83,6%). Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nur schwer auf dem "freien Wohnungsmarkt" in Düsseldorf versorgen.

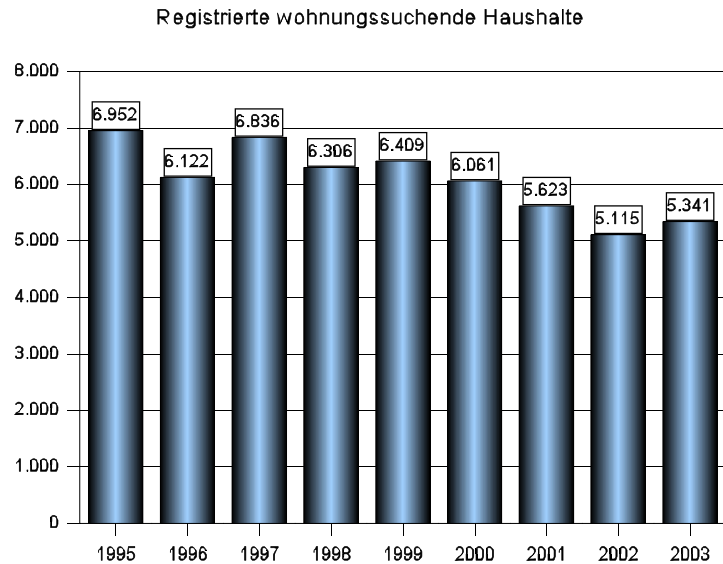


Abbildung 15

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

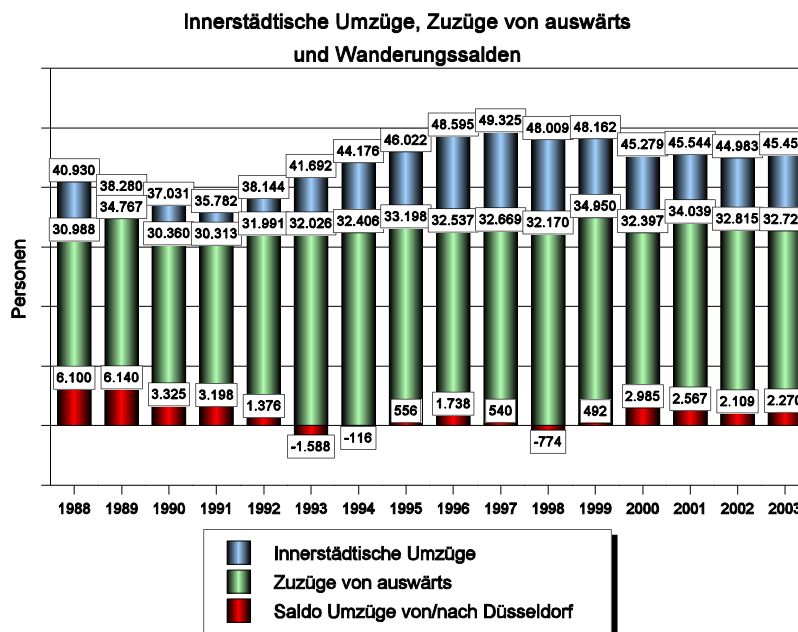


Abbildung 16

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 Bezugsfertigkeit größerer Neubaugebiete aus.

Genauere Angaben über die Umzugsmotive wurden in den Jahren 2001 (Fortzüge), 2002 (Zuzüge) und 2003 (innerstädtische Umzüge) erfragt und in den Wohnungsmarktberichten sowie in einer Dokumentation umfassend dargestellt.

Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2003					
Bezirk	Innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Summe	Umgezogene je 100 Einwohner
1	6.147	5.973	4.920	17.040	24
2	4.535	3.623	3.319	11.477	21
3	9.206	8.147	6.716	24.069	23
4	2.447	2.364	2.393	7.204	19
5	2.289	1.959	1.794	6.042	20
6	4.700	2.479	2.462	9.641	17
7	3.390	1.813	1.995	7.198	17
8	4.153	2.065	2.206	8.424	15
9	7.212	3.645	3.690	14.547	17
10	1.378	657	960	2.995	12
Stadt	45.457	32.725	30.455	108.637	19

Tabelle 13

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

Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen

Die Auswertung der Wanderungsgewinne und -verluste im Jahr 2003 zeigt, dass Düsseldorf mit einem Wanderungsgewinn von 2.270 Personen (2202: 2.109) weiterhin eine hohe Anziehungskraft als Wohnort besitzt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 3.098), den anderen Bundesländern (+ 1.614, davon 429 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 1.719).

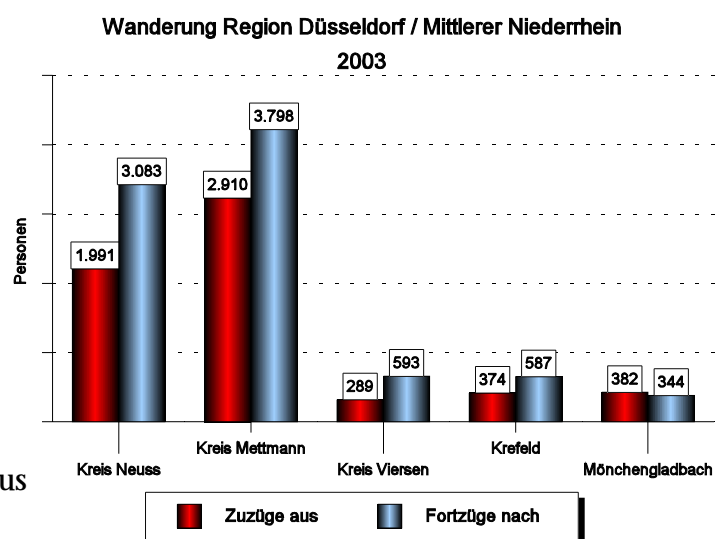


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf



Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führt in der Summe zu Wanderungsverlusten (- 2.129) an die Region. Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen werden (Ausnahmen sind Krefeld, Solingen und Mönchengladbach), verliert Düsseldorf im Wesentlichen an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Neuss und Mettmann. Dies sind die Gemeinden Neuss (448), Meerbusch (388), Ratingen (176), Erkrath (162), Langenfeld (162) und Mettmann (146).

Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach sind die Bruttomieten von 1995 bis 2003 insgesamt um 17,6 % gestiegen, die Altbaumieten stärker als die Neubaumieten, während sich die gesamten Lebenshaltungskosten nur um 11,7 % erhöhten. Einen wesentlichen Anteil hatte dabei die Steigerung der Nebenkosten, die im gleichen Zeitraum um 28,4 % stiegen.

Im Jahr 2003 fiel die Preissteigerung bei den Nettomieten erstmals geringer aus als bei den Gesamtlebenshaltungskosten, die Nebenkosten weisen dagegen eine Steigerung um 3,3 % auf.

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2003										
Jahr	Miete (ohne Garage)								Summe Lebenshaltungskosten	
	Netto ¹		Altbau	Neubau	Nebenkosten ²		Brutto			
	Index	% ³	Index	Index	Index	% ³	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
2003	103,7	+0,9	104,2	103,6	109,3	+3,3	104,4	+1,2	104,5	+1,2

Tabelle 14

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 nach Mietspiegel

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.

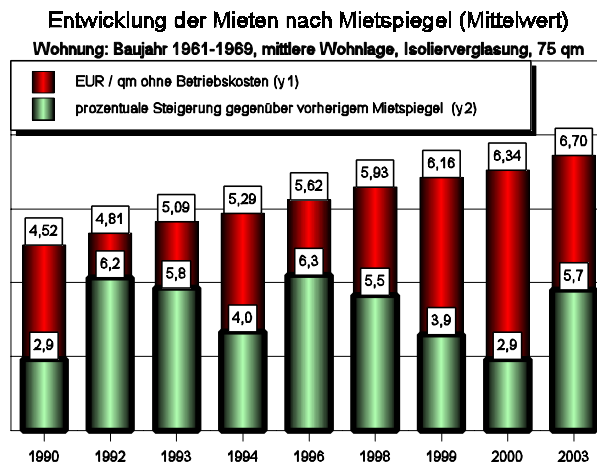


Abbildung 18 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Mietentwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse

Daten über die in Düsseldorf geforderten Mieten bei Neuvermietung können unter anderem 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 setzte sich der Preisanstieg des Jahres 2002 im Jahr 2003 nicht fort. Die Mieten sanken im Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 2001.

Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf					
Jahr		Mietgesuche ¹	Mietangebote ¹		
		Anzahl	Anzahl	Kaltmiete (Euro/qm)	Wohnfläche (qm)
1992	Herbst	179	467	9,30	-
1993	Herbst	230	1.401	9,15	-
1994	Frühjahr	269	1.770	8,30	82,4
	Herbst	205	1.888	8,16	79
1995	Frühjahr	233	1.907	7,90	78,3
	Herbst	264	1.821	7,94	80,2
1996	Frühjahr	274	2.066	7,77	78,4
	Herbst	266	2.211	7,62	78,2
1997	Frühjahr	316	2.261	7,60	75,9
	Herbst	254	1.941	7,39	78,3
1998	Frühjahr	280	2.235	7,40	77,2
	Herbst	257	2.352	7,37	75,7
1999	Frühjahr	236	2.263	7,43	77,4
	Herbst	237	1.936	7,49	78,4
2000	Frühjahr	282	2.236	7,50	76,7
	Herbst	244	1.885	7,49	76,3
2001	Frühjahr	192	1.774	7,59	76,3
	Herbst	307	1.487	7,73	77,7
2002	Frühjahr	290	1.819	7,91	79,1
	Herbst	280	1.829	7,93	78,4
2003	Frühjahr	124	1.391	7,71	82,1
	Herbst	155	1.941	7,79	83,4
2004	Frühjahr	164	1.204	7,54	79,1

Tabelle 15

Quelle: Wfa-WoB-Info 2004

¹ Durchschnitt je Ausgabe

Mietentwicklung in Düsseldorf nach dem RDM-Immobilienpreisspiegel

Der Ring Deutscher Makler (RDM) erfasst die Mieten (bei Neuvermietung) in mehr als 200 Städten Deutschlands. Die verschiedenen Wohnungen sind hier - vergleichbar der Mietrichtwerttabelle - in verschiedene Kategorien eingeteilt: Jahr der Fertigstellung und Wohnwert. Wohnwert umfasst hier neben den reinen Lageaspekten auch Komponenten wie architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand. Diese Komponenten sieht die Mietrichtwerttabelle zum Teil als Zuschläge vor.

Ein Vergleich der Mieten zeigt, dass in Düsseldorf ein Spitzenniveau erreicht wird.

Höhere Mieten als in Düsseldorf werden lediglich in Köln (einzelne Segmente), Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart erzielt.

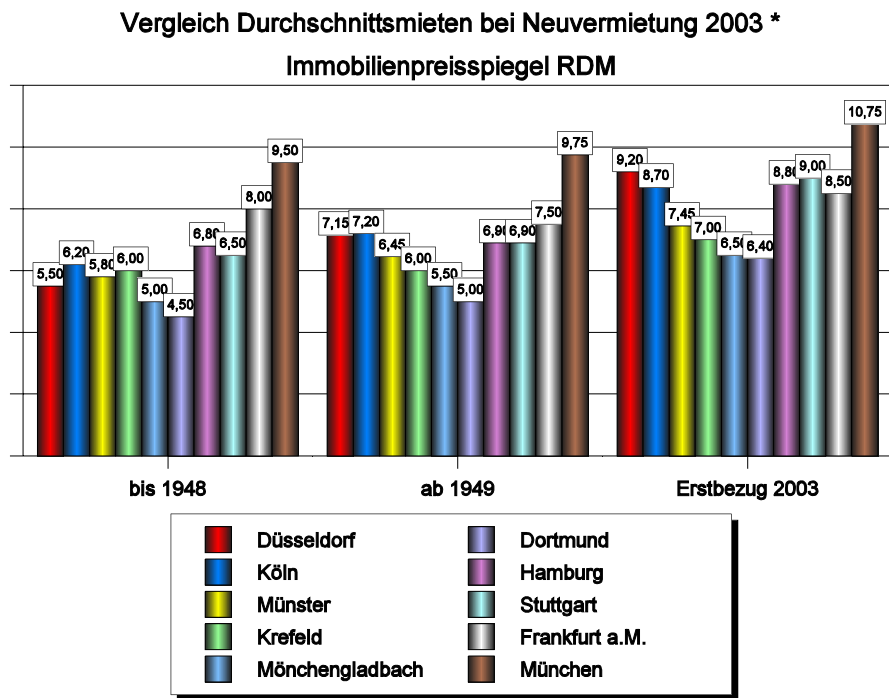


Abbildung 19

Quelle: RDM, Immobilienpreisspiegel 2003

* 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 qm, freifinanziert, mittlerer Wohnwert (Lage und Qualität, insbesondere architektonische Gestaltung, Ausstattung, Modernisierungszustand).

Entwicklung der Baupreise

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2003 blieben die Preise stabil. Dies ist vermutlich auf die weiterhin geringe Bautätigkeit zurückzuführen (siehe Abbildung 10 Seite 12).

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW (Basisjahr 2000)		
Jahr	Jahresdurchschnitt	Veränderung gegenüber Vorjahr
1995	95,9	-
1996	96,5	+ 0,6
1997	96,9	+ 0,4
1998	98,0	+ 2,2
1999	98,7	+ 0,7
2000	100	+ 1,3
2001	100,4	+ 0,4
2002	100,2	- 0,2
2003	100,2	0

Tabelle 16

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 2003 leichte Preissteigerungen aufweist. Hier wirkt sich vermutlich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigenheimen preissteigernd aus.

Neubau Einfamilienhäuser: Entwicklung der Kosten

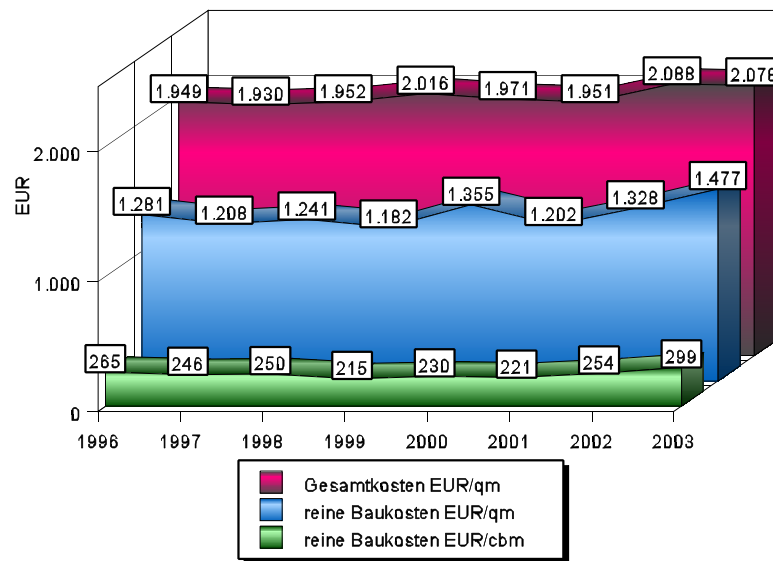


Abbildung 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Leerstandssituation in Düsseldorf

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. Leerstand kann aber auch begründet sein in einer umfassenden Modernisierung / Sanierung oder der Nichtvermietung im Rahmen des Verkaufs einer Wohnung.

Zur Beurteilung des Wohnungsmarktes sind dabei folgende Informationen von Bedeutung:

- Leerstandsquote
- Dauer des Leerstands
- Gründe des Leerstands
- geographische Zuordnung des Leerstands.

Qualitativ gesicherte Daten über Wohnungsleerstände sind auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene nur unzureichend vorhanden. Insbesondere kommunale Leerstandsquoten liegen allgemein nur auf der Basis der Volkszählung von 1987 vor. Aufgrund der langen Zeiträume ist hier allerdings von einer hohen Fehlerwahrscheinlichkeit auszugehen.

Vielfach finden sich Leerstandsquoten nur bei überregionalen Auswertungen. So beträgt die Leerstandsquote in NRW insgesamt 1,9 % (Wohnungsmarktbeobachtung NRW, Info 2004 zur Situation der Wohnungsmärkte, Wohnungsbauförderungsanstalt NRW), für die Region "entlang der Rheinschiene" wird der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit einer Leerstandsquote von 2 bis 3 % bzw. 2,8 % zitiert (Westdeutsche Zeitung vom 22.04.2004; NRZ vom 22.04.2004).

Zur Leerstandssituation in Düsseldorf finden sich Aussagen verschiedener Wohnungsunternehmen bzw. Interessenvertretungen. Die hier genannten Leerstandsquoten bewegen sich zwischen maximal 2 % (Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen) und 5 % (Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung).

Das Amt für Wohnungswesen hat in den Jahren 2001, 2002 und 2003 die Leerstandsquote, trotz möglicher statistischer Störungen, anhand von Daten des lokalen Stromversorgers ermittelt (siehe Wohnungsmarktberichte der Vorjahre). Danach ergab sich für 2003 eine Leerstandsquote von 0,86 % (Leerstand > 3 Monate) bzw. 0,56 % (Leerstand > 6 Monate).

Leerstandsuntersuchung in Zusammenarbeit mit Haus und Grund

Im August 2004 wurde mit "Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung" vereinbart, dass von dort Daten zur Leerstandssituation in Düsseldorf erhoben werden. Konkret ist vorgesehen - im Rahmen der Abfrage zur Aktualisierung des Mietspiegels - Angaben zu Wohnungsleerständen in Düsseldorf zu erfragen. An Hand der für das Frühjahr 2005 erwarteten Ergebnisse wird dann das weitere Vorgehen zwischen Haus und Grund und dem Amt für Wohnungswesen abgestimmt.

Allgemeines

Die Stadt Düsseldorf fördert den Bau von Einfamilienhäusern unter anderem durch Abgabe städtischer Grundstücke für kosten- und flächensparendes Bauen, Durchführung von Wettbewerben für kosten- und flächensparendes Bauen sowie durch Rabattierung städtischer Grundstücke bei Bebauung mit öffentlich geförderten Eigenheimen.

Im Frühjahr 2004 wurde erstmalig der Erfolg und die Qualität dieser Maßnahmen überprüft. Im Auftrag des Amtes für Wohnungswesen sowie des Amtes für Immobilienmanagement wurden Bewohner in fünf Baugebieten zu ihrer Zufriedenheit mit

- dem Baugebiet
 - dem Eigenheim
 - der Betreuung durch den Bauträger
 - der Betreuung durch das Amt für Wohnungswesen, das Amt für Immobilienmanagement, das Bauaufsichtsamt
- befragt.

Für die Befragung wurden folgende Baugebiete ausgewählt:



Abbildung 21

**Baugebiet 1 - Lichtenbroich
Am Schorn**
Kosten- und flächensparendes Bauen
Bauträgermaßnahme



Abbildung 22

**Baugebiet 2 - Lichtenbroich
Straelener Weg**
Kosten- und flächensparendes Bauen
Bauträgermaßnahme



Abbildung 23

**Baugebiet 3 - Wersten
Kohlrauschweg**
Direktverkauf der städtischen Grundstücke an Bauherren



Abbildung 24

**Baugebiet 4 - Wersten
Kohlrauschweg/ Behringweg/
Guerickeweg**
Bauträgermaßnahme



Abbildung 25

**Baugebiet 5 - Hellerhof
Dietrich-Bonhoeffer-Str. /
Wiedenhofenstr.**
Kosten- und flächensparendes Bauen
Bauträgermaßnahme

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse wurden unter anderem im Ratsausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung präsentiert. Sie dienen sowohl der möglichst zielgenauen Förderung des Eigenheimbaus, als auch der Verbesserung der städtischen Leistungen.

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern

Auszug aus dem Bericht der AMR - Advanced Market Research GmbH, Düsseldorf, "Untersuchung zur Zufriedenheit von Eigenheimbewohnern". Die Untersuchung im Jahr 2004 wurde durchgeführt im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen, Amt für Immobilienmanagement.

Zielsetzung und Methode der Untersuchung

Im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf hat AMR im Zeitraum vom 26. April bis 15. Mai 2004 insgesamt 155 Haushalte (Eigenheimbesitzer) in fünf unterschiedlichen Baugebieten befragt. Die Untersuchung erfolgte in Form von face-to-face Befragungen in den Haushalten der Eigenheimbesitzer.

Zielsetzung der Untersuchung war die Ermittlung von Gründen für die Wahl des Baugebiets, die Beurteilung der Infrastruktur, die Evaluation des Eigenheims sowie die Zufriedenheit mit der Betreuung durch Bauträger und städtische Stellen (Liegenschaftsamt, Bauaufsichtsamt, Wohnungsamt)

Grunddaten

Bei einer überdurchschnittlich hohen Gesamtausschöpfung von 88% (155 Nettokontakte von 176 Vorgaben) war die Bereitschaft zur Teilnahme am höchsten in Baugebiet 2 (Straelener Weg) und insgesamt am geringsten in Baugebiet 3 (Kohlrauschweg exkl. 34-42).

Befragung von Eigenheimbewohnern: Teilnahmequote			
Basis		N = 155	Ausschöpfung
Baugebiet 1	Am Schorn	12	88 %
Baugebiet 2	Straelener Weg	52	96 %
Baugebiet 3	Kohlrauschweg	19	79 %
Baugebiet 4	Kohlrauschweg / Behringweg / Guerickeweg	27	87 %
Baugebiet 5	Dietrich-Bonhoeffer-Str. / Wiedenhofenstr.	45	86 %
		Total	88 %

Tabelle 17

Der weitaus größte Teil der befragten Haushalte besteht aus (mindestens) zwei Erwachsenen im Alter von 30-49 Jahren plus Kindern aller Altersgruppen. Mit über 90% leben nahezu alle "Zugezogenen" (früherer Wohnort außerhalb Düsseldorf) sowie auch die Bewohner, deren Arbeitsstätte sich außerhalb Düsseldorfs befindet, in dieser Haushaltskonstellation. Dies trifft auch auf über 90% der Eigenheimbewohner zu, die öffentliche Mittel in Anspruch genommen haben.

Drei- bis Vierpersonenhaushalte überwiegen insgesamt mit knapp drei Vierteln – sie spielen die größte Rolle in den Baugebieten 2 und 5 – hier leben auch die Haushalte mit den meisten Kindern. Die geringste Kinderanzahl ist in Baugebiet 4 zu finden.

Befragung von Eigenheimbewohnern: Haushaltsgröße						
Personenzahl	Total	Baugebiet				
		1	2	3	4	5
2	9 %	8%	8%	5%	30%	4%
3	20 %	17%	23%	11%	37%	11%
4	51 %	33%	52%	53%	30%	67%
5	17 %	33%	17%	26%	4%	18%
6	2 %	8%	2%	5%	0%	0%
8	1 %	0%	2%	0%	0%	0%

Tabelle 18

Über die Hälfte der Kinder in den Haushalten ist im Alter zwischen 6 und 15 Jahren. Jugendliche im Alter zwischen 16-18 Jahren sind insgesamt am wenigsten in den Haushalten vertreten. Der Anteil der Haushalte mit nicht schulpflichtigen Kindern ist in den Baugebieten 4 und 5 am höchsten, insbesondere der Anteil der Kinder unter 2 Jahren, während gleichzeitig in Baugebiet 4 die geringste Zahl an Haushalten mit Kindern im Alter zwischen 6 und 18 Jahren zu finden ist.

Nur ein geringer Teil der Eigenheimbewohner (ein Sechstel) hatte vorher außerhalb Düsseldorfs gelebt. Zwei Drittel dieser Zugezogenen verteilen auf die Baugebiete 2 und 5.

Ähnliches gilt für die Arbeitsstätte – auch hier haben nur ein knappes Drittel der Eigenheimbewohner einen Arbeitsplatz außerhalb Düsseldorfs – hauptsächlich Bewohner der Baugebiete 2 und 5.

Nur knapp die Hälfte der Eigenheimbewohner hat öffentliche Mittel in Anspruch genommen – der höchste Anteil mit 75% der Bewohner in Baugebiet 1, während es in den restlichen Baugebieten ein Drittel bis knapp die Hälfte der Bewohner sind. Der größte Anteil derer, die öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat, hat bereits vorher in Düsseldorf gelebt bzw. hat seinen Arbeitsplatz in Düsseldorf.

Evaluation des Baugebietes

Frage 1: Gründe für die Wahl des Baugebiets

Als ausschlaggebende Gründe für die Wahl des Baugebiets werden in erster Linie Convenienceaspekte, die den Alltag erleichtern, genannt: Nahezu jeder Zweite nennt die gute Verkehrsanbindung, jeder Dritte die Nähe zum Arbeitsplatz und knapp ein Viertel die gute Infrastruktur als Gründe für die Wahl. Überdurchschnittlich hoch ist die Convenienceorientierung in den Baugebieten 3 und 4.

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern

Vertrautheit mit der Gegend sowie Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit sind weitere wesentliche Aspekte für ein Viertel bis ein Drittel aller Befragten. Dies trifft vor allem auf Baugebiete 2 und 3 zu. Insgesamt scheinen finanzielle Gründe bzw. Ruhe und Nähe zur Natur bei der Wahl des Baugebiets von untergeordneter Bedeutung zu sein. Für knapp 40% der Bewohner in den Baugebieten 2 und 5 spielen jedoch die finanziellen Aspekte eine wichtige Rolle. Bereits bei der Auswahl des Baugebietes legten auch die Bewohner der Baugebiete 3 und 4 auf Aspekte wie Ruhe und Natureinbettung überdurchschnittlichen Wert.

Was waren die genauen Gründe für die Wahl dieses Baugebiets ?

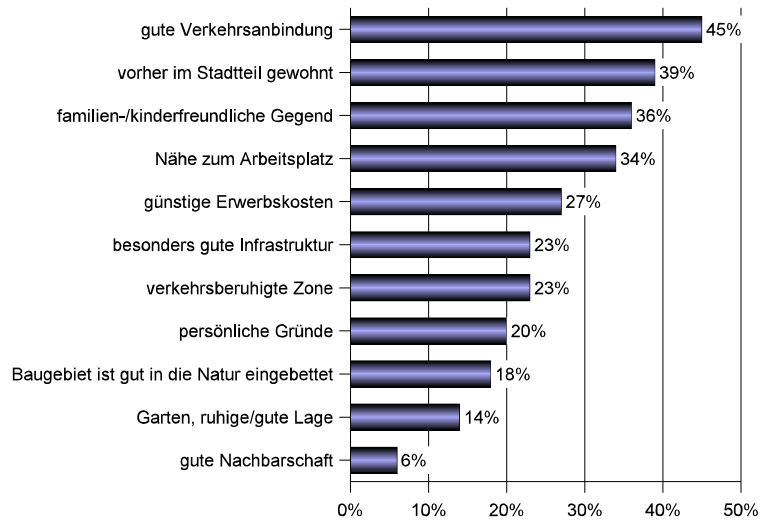


Abbildung 26

Frage 2: Wodurch auf das Baugebiet aufmerksam geworden ?

In den meisten Fällen sind die Bewohner über mehrere Quellen auf das Baugebiet aufmerksam geworden. Insgesamt spielte dabei die eher passive Information durch Presse/ Medien die wichtigste Rolle (42 %) – insbesondere bei den Bewohnern der Baugebiete 4 und 5. Am aktivsten waren die Bewohner des Baugebiets 3, wo acht von 10 den direkten Kontakt mit der Stadtverwaltung suchten. Insbesondere in Baugebiet 1 war der Kontakt mit dem Baugebiet bzw. Bauträger in jedem zweiten Fall von Bedeutung.

Frage 3: Vorteile des Baugebietes

Während bei der Auswahl des Baugebietes Ruhe / Natur nur eine untergeordnete Rolle spielte und Familienfreundlichkeit nur für ein Drittel von Bedeutung war, tragen diese Aspekte heute am meisten zur Zufriedenheit bei – nahezu jeder zweite Bewohner äußert sich positiv.

Mit infrastrukturellen Aspekten – ein wesentliches Entscheidungskriterium – sind insgesamt nur noch circa ein Drittel

Frage 3: Vorteile des Baugebiets

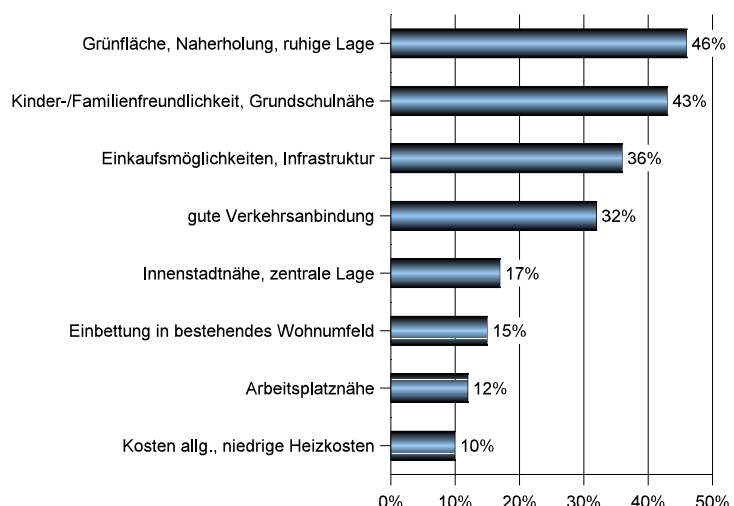


Abbildung 27

der Bewohner zufrieden. Bei den nach Düsseldorf zugezogenen Bewohnern äußert allerdings nahezu die Hälfte ihre Zufriedenheit.

Insgesamt am höchsten ist die Zufriedenheit in Baugebiet 3 – die von ihnen bei der Auswahl des Baugebietes angeführten Kriterien – Natur / Ruhe, Kinderfreundlichkeit, Convenience – scheinen sich im wesentlichen erfüllt zu haben. Leicht unterdurchschnittlich ist die Zufriedenheit in den Baugebieten 1 und 2. In Baugebiet 2 (= viele Kinder) ist jedoch jeder Zweite mit der Kinderfreundlichkeit zufrieden. Kinderfreundlichkeit und Natur/ Ruhe sind die Hauptaspekte für Zufriedenheit in Baugebiet 5 (= viele (Klein-)Kinder).

Frage 4: Nachteile des Baugebietes

Dichte Bebauung / mangelndes Grün und weite Wege geben am häufigsten Anlass zu Klagen, gefolgt von Lärmbelästigung. Insgesamt zwar nur für rund ein Fünftel der Bewohner, aber ein Blick auf die Verteilung nach Baugebieten zeigt: Baugebiet 3 weist die geringsten Nachteile auf, während in Baugebiet 2 nahezu jeder Vierte und jeder Dritte diese Kritikpunkte nennt.

Überdurchschnittlich ist auch die empfundene Lärmbelästigung in Baugebiet 1, wo sich auch gleichzeitig ein Viertel der Bewohner über das soziale Gefälle und damit verbundene Nachteile wie Kriminalität und Vandalismus beklagt.

Frage 4: Nachteile des Baugebietes

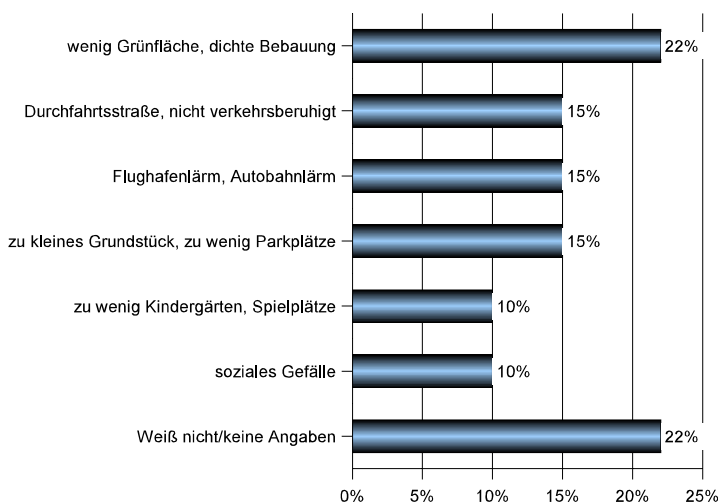


Abbildung 28

Frage 5: Beurteilung der Infrastruktur

Die strukturierte Beurteilung der Infrastruktur zeigt im Gegensatz zu der spontanen ungestützten Bewertung eine deutlich höhere Gesamtzufriedenheit mit infrastrukturellen Einrichtungen – zwei Drittel bis drei Viertel der Eigenheimbewohner vergibt positive Noten für die ‚Musts‘ des täglichen Lebens – und relativiert so die spontanen Aussagen. Dies gilt auch für die Einbettung in die Natur. Insgesamt am wenigsten überzeugend scheint das Freizeitangebot, also Gastronomie, Sport, Kultur und Jugendunterhaltung zu sein.

Während Baugebiet 3 insgesamt die höchste Zufriedenheit aufweist (gleichzeitig auch die wenigsten Nachteile spontan äußern konnte), ist die Zufriedenheit bezüglich der meisten Aspekte auch in Baugebieten 4 und 5 hoch.

Während Baugebiet 2 insgesamt die in der vorigen Frage genannten Nachteile bestätigt – Gesamtzufriedenheit mit Infrastruktur ist bestenfalls durchschnittlich im Vergleich mit den

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern

anderen Baugebieten – sind die Bewertungen in Baugebiet 1 erstaunlich: Bei den Musts des täglichen Lebens ist die Zufriedenheit bis auf die Einkaufsmöglichkeiten am geringsten.

Freizeit und Kultur schneiden insgesamt bedeutend schlechter ab - nur circa die Hälfte der Bewohner in Baugebiet 3 bewerten Sport- und Gastronomiemöglichkeiten überdurchschnittlich. Besonders Baugebiet 2 weist hier Schwächen auf.

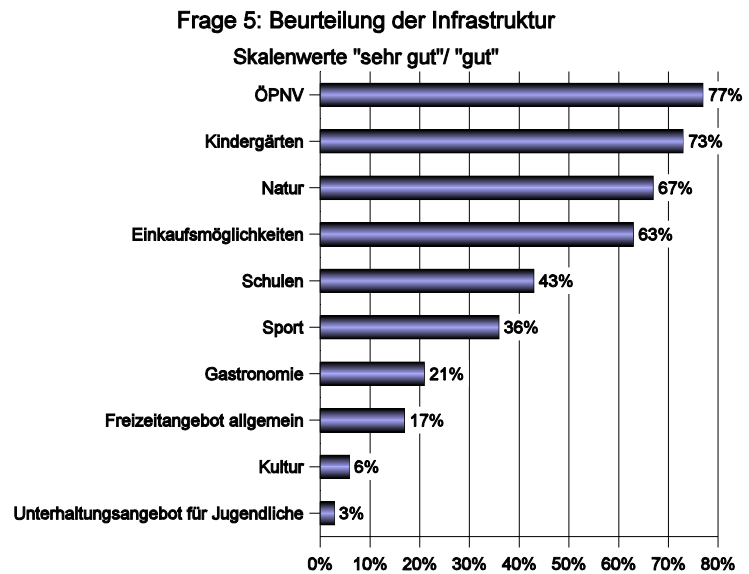


Abbildung 29

Zwischenresümee Evaluation des Baugebietes

- Die wichtigsten Aspekte bei der Wahl des Baugebietes – gute Infrastruktur, Kinder- / Familienfreundlichkeit und Ruhe/Natur – scheinen sich insgesamt durchaus erfüllt zu haben.
- Die Zufriedenheit ist insgesamt am höchsten in Baugebieten 3, 4 und 5, am geringsten in Baugebieten 2 und 1.
- Lärmbelästigung und mangelndes Grün tragen am meisten zur Unzufriedenheit bei, im Gegenzug werden Natur und Kinderfreundlichkeit als Gründe der Zufriedenheit genannt.
- Die detaillierte Beurteilung zeigt eine hohe Zufriedenheit mit infrastrukturellen Einrichtungen insgesamt, jedoch deutliche Mängel im Freizeitangebot allgemein.
- Interessant erscheint, dass Eigenheimbewohner, die sich relativ weniger verschiedener Informationsquellen bei der Wahl des Baugebietes bedient haben (insbesondere direkter Kontakt mit der Stadtverwaltung und Presse / Medien) ihr Baugebiet insgesamt positiver bewerten als solche, die sich (mehrerer) anderer bedient haben.

Zufriedenheit mit dem Eigenheim

Frage 6: Zufriedenheit mit dem Eigenheim

Frage 7: Gründe für negative Bewertung

Während die Zufriedenheit mit dem Eigenheim insgesamt sehr hoch zu sein scheint, ist nur jeder Zweite mit den Kosten (Erwerb und Unterhalt) zufrieden. Auffallend ist, dass die Unterhaltskosten tendenziell noch häufiger kritisiert werden als die Erwerbskosten. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass nur ein Viertel der Eigenheimbewohner in Baugebieten 3 und 4 mit den Erwerbskosten zufrieden ist, aber nahezu alle in Baugebiet 5 (= legten bei der Auswahl überdurchschnittlich viel Wert auf günstige Erwerbskosten, aber nur ein Drittel der Bewohner erhielt öffentliche Fördermittel).

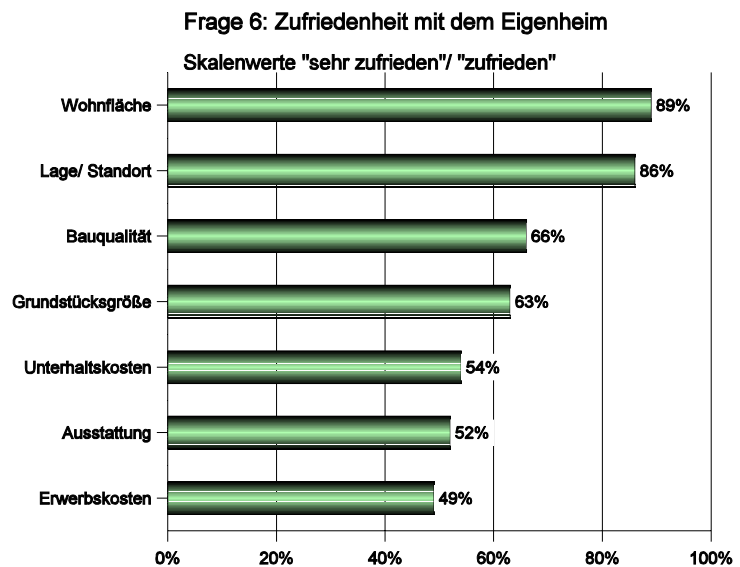


Abbildung 30

Insgesamt ist die Zufriedenheit unterdurchschnittlich in Baugebiet 2, insbesondere hinsichtlich der Größe des Grundstücks, der Bauqualität und der Ausstattung. Die Gründe für die negativen Bewertungen liegen im Wesentlichen bei den Erwerbs-, wie auch Unterhaltskosten – sie werden in allen Baugebieten, mit Ausnahme von Baugebiet 1, als zu hoch angesehen.

Der zu einfache Standard und die Verwendung minderwertiger Materialien sowie Baumängel begründen die Unzufriedenheit in den Baugebieten 2 und 5. Zu kleine Räumlichkeiten werden ebenfalls in diesen Baugebieten bemängelt – es sollte nicht vergessen werden, dass in Baugebieten 2 und 5 der Zahl der Kinder insgesamt am höchsten ist. Größe, Aufteilung des Grundstücks und dichte Bebauung sind weitere Kritikpunkte, vor allem in den Baugebieten 2 und 5.

Standort und Lage stellen sich in geringerem Maße als Nachteile heraus – hauptsächlich in Baugebieten 1 und 2.

Während sich sonst keine wesentlichen demographischen Unterschiede in der Bewertung ausmachen lassen, sind es in der Hauptsache die nach Düsseldorf "zugezogenen" Eigenheimbewohner, die den Wertverlust durch sozialschwache Bewohner in ihrem Baugebiet beklagen.

Frage 8: Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses

Frage 9: Begründung für negative Beurteilung

Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit mit dem Eigenheim insgesamt spiegelt sich in der Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses wider: Nur 50% der Bewohner sind mit dem Preis-Leistungsverhältnis in Baugebiet 2 zufrieden, eine Kombination aus Unzufriedenheit über Kosten insgesamt und gebotener Bauqualität und Ausstattung.

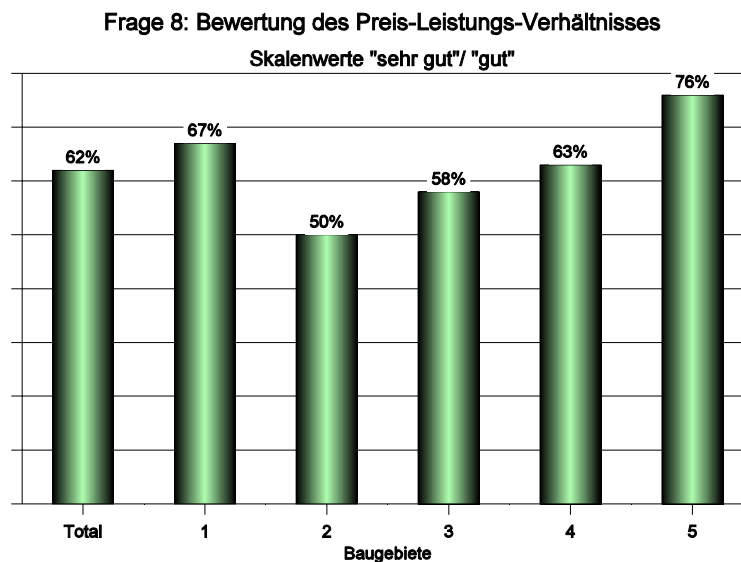


Abbildung 31

Preis und gebotene Leistung werden hingegen trotz der relativ starken Kritik an Ausstattung und Bauqualität in Baugebiet 5 am besten beurteilt. Hier waren auch die Bewohner am zufriedensten mit den Kosten.

Frage 10: Inanspruchnahme öffentlicher Mittel

Nur knapp die Hälfte der Eigenheimbewohner hat öffentliche Mittel in Anspruch genommen (43 %), der höchste Anteil mit 75% der Bewohner in Baugebiet 1, während es in den restlichen Baugebieten ein Drittel bis knapp die Hälfte der Bewohner sind. Hauptgründe dafür waren hauptsächlich zu hohes Einkommen / mangelnder Anspruch. Immerhin 16% jedoch, ein Viertel davon Bewohner von Baugebiet 2, die keine Fördermittel erhielten, fühlten sich schlecht bzw. falsch beraten.

Frage 10: Inanspruchnahme öffentlicher Mittel

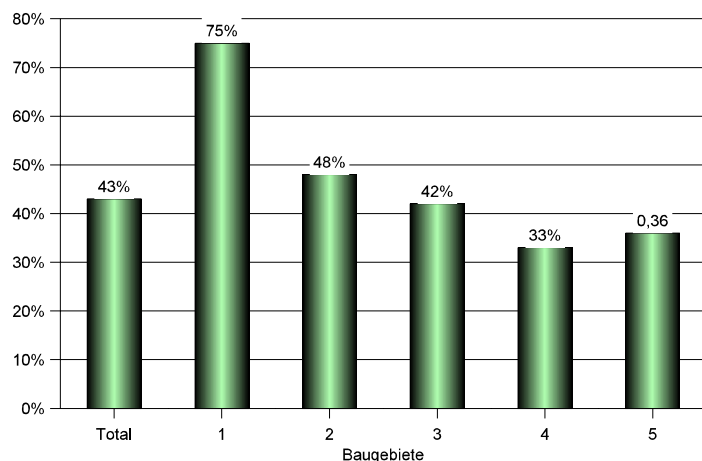


Abbildung 32

Zwischenresümee Zufriedenheit mit dem Eigenheim

- Kosten (Erwerb und Unterhalt) sind die Hauptkritikpunkte am Eigenheim (Baugebiete 3 und 4). Aber wer bereits bei der Wahl des Baugrundstücks finanziellen Aspekten hohen Stellenwert einräumte, ist grundsätzlich zufriedener (Baugebiet 5). Auch ein hoher Anteil an öffentlicher Förderung (Baugebiet 1) bedeutet, dass die Kosten insgesamt nicht als "zu teuer" angesehen werden.
- (Zu) einfacher Standard, Größe und Aufteilung des Eigenheims und Grundstücks sind weitere Kritikpunkte, vor allem in Baugebieten mit mehr Kindern (2 und 5).
- Das PreisLeistungsverhältnis wird von knapp zwei Dritteln bis drei Vierteln der Eigenheimbewohner positiv beurteilt.
- Am schwächsten wird das Preis- / Leistungsverhältnis in Gebieten beurteilt, in denen außer an den Kosten auch Kritik an anderen Aspekten des Eigenheims geäußert wird.
- Wenn Kosten von Anfang an ein wesentliches Kriterium waren und wenig Kritik an (Erwerbs)kosten geäußert werden, ist man möglicherweise geneigter, Abstriche zu machen – beste Bewertung des PreisLeistungsverhältnisses in Baugebiet 5.

Zufriedenheit mit der Baubetreuung

Frage 12: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Bauträger

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Bauträger bewegt sich zwar nur auf der 50% Ebene insgesamt, jedoch die Bewertung der Einzelaspekte zeigt deutlich bessere Werte.

Auffallend ist die durchgängig positive Beurteilung der Betreuung durch den Bauträger in Baugebiet 1. Hier scheint die hohe Anzahl von Eigentümern mit öffentlicher Förderung eine Rolle bei der Beurteilung der Baubetreuung zu spielen. Insgesamt am wenigsten zufrieden ist Baugebiet 2.

Frage 12: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Bauträger

Skalenwerte "sehr zufrieden/ "zufrieden"

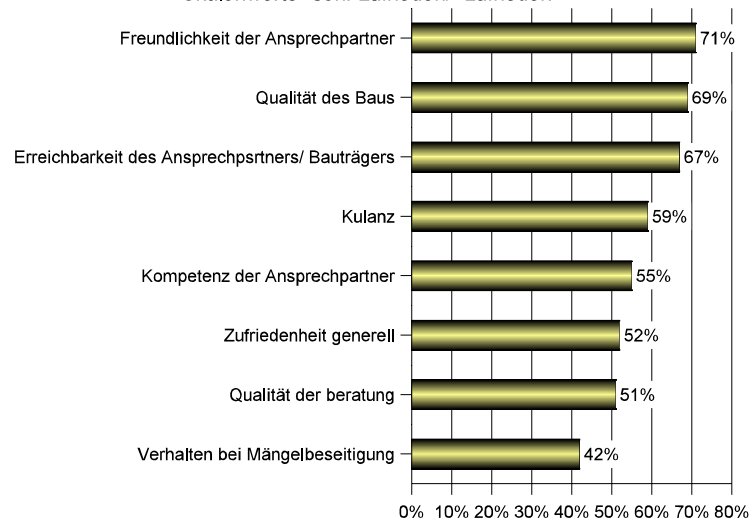


Abbildung 33

Während die Freundlichkeit und Erreichbarkeit der Ansprechpartner sowie Qualität am Bau wichtige Gründe für die Zufriedenheit darstellen, schwankt die Qualität der Beratung beträchtlich zwischen den Baugebieten. Ähnliches gilt für das Verhalten bei Mängelbeseitigung. Unzufriedenheit mit dem Bauträger wird in erster Linie begründet mit fehlender Baumängelbeseitigung, mangelnder Kompetenz des Ansprechpartners sowie mangelnder Unterstützung bzw. Information. Insgesamt die meisten Klagen darüber werden in Baugebiet 2 vorgebracht, gefolgt von Baugebieten 4 und 5.

Zwischenresümee Zufriedenheit mit der Baubetreuung

- Es besteht eine hohe Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Bauträger, vor allem in Bezug auf die einzelnen Aspekte der Betreuung.
- Grundsätzlich gilt, dass die Freundlichkeit und Erreichbarkeit der Ansprechpartner sowie auch Qualität am Bau geschätzt wird. Mängelbeseitigung, Kompetenz und mangelnde Unterstützung sind die häufigst genannten Kritikpunkte.
- Am wenigsten zufrieden ist man in Baugebiet 2.

Zufriedenheit mit den städtischen Stellen

Frage 14: Zufriedenheit mit dem Wohnungsamt

Am zufriedensten sind die Eigenheimbewohner insgesamt mit dem Wohnungsamt. Die Top 2 Box Werte bewegen sich auf hohem Niveau zwischen 64% und 90%. Besonders hoch ist die Zufriedenheit in Baugebiet 1 und 3, wo nahezu jeder das Wohnungsamt positiv beurteilt, während Baugebiet 4 die wenigsten positiven Werte vergibt.

Explizite Kritik wird nur in 10% bis 15% der Fälle geübt. Hier bezieht sich die Unzufriedenheit im wesentlichen auf die Aspekte "lange Wartezeiten" und "zu langsame Bearbeitung". Hauptsächlich wird diese Kritik in Baugebieten 2 und 5 geäußert, in der Mehrzahl von

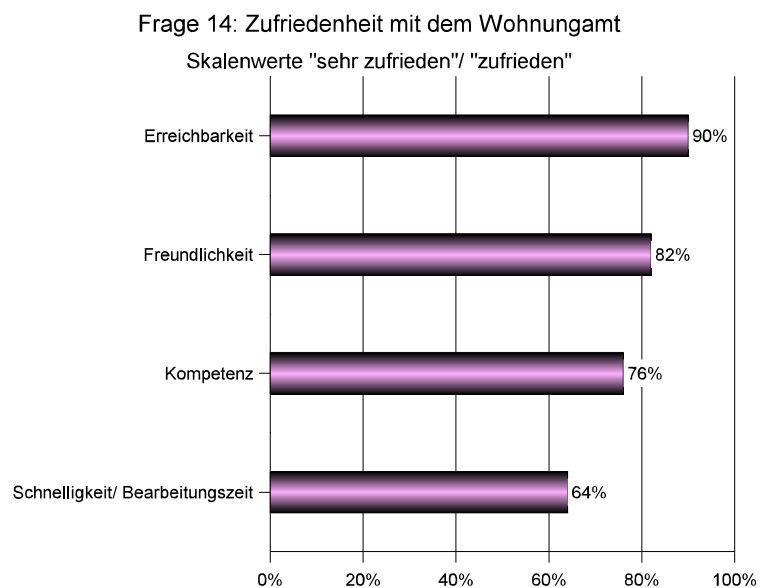


Abbildung 34

Eigenheimbewohnern mit jüngeren und Kleinkindern.

Von diesen Zahlen ausgehend, kann die Arbeit des Wohnungsamtes insgesamt – auch in Baugebiet 4 – aus Sicht der Bewohner als sehr zufriedenstellend angesehen werden.

Frage 14: Zufriedenheit mit dem Liegenschaftsamt (Amt für Immobilienmanagement)

Die Zufriedenheit mit dem Liegenschaftsamt fällt von allen städtischen Stellen insgesamt am geringsten mit Top 2 Box Werten im Bereich von 60% bis 75% aus. Hier ist Baugebiet 1 am zufriedensten, wo eine deutliche Mehrheit Bestnoten vergibt.

Relativ hoch fällt mit 75% in allen Baugebieten die Zufriedenheit mit der Freundlichkeit des Liegenschaftsamts aus, das in diesem Punkt den anderen Ämtern in nichts nachsteht.

Erreichbarkeit, Kompetenz und Wartezeiten werden insgesamt schlechter bewertet und stellen die Hauptkritikpunkte dar. Der Großteil dieser Kritik kommt aus Baugebiet 3.

Frage 14: Zufriedenheit mit dem Liegenschaftsamt

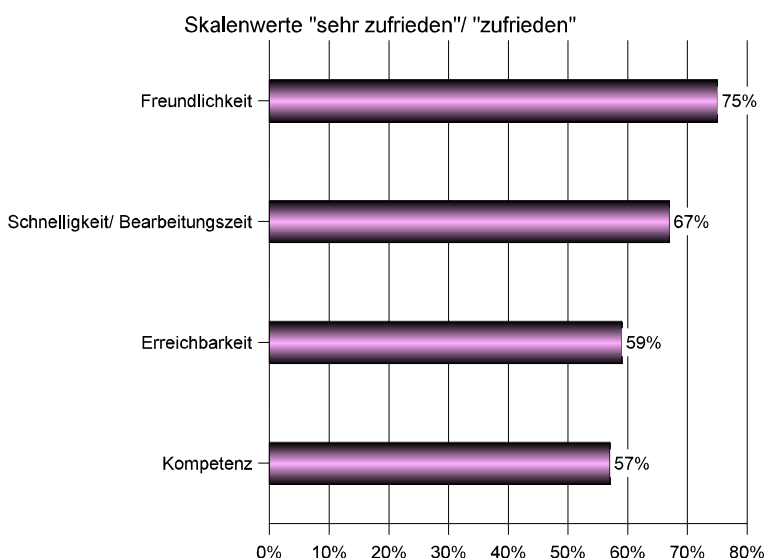


Abbildung 35

Frage 14: Zufriedenheit mit dem Bauaufsichtsamt

Die Zufriedenheit – Top 2 Box Werte - mit dem Bauaufsichtsamt befinden sich auf vergleichbar hohem Niveau — mit der Ausnahme bei Erreichbarkeit. In der Hauptsache ist die Kritik an Erreichbarkeit auf die Baugebiete 1, 4 und 5 zurückzuführen, die hier weniger gute Zufriedenheitswerte vergeben.

Wie beim Wohnungsamt auch, bewegt sich ausgesprochene Kritik am Bauaufsichtsamt lediglich im Bereich von 10% bis 15%.

Frage 14: Zufriedenheit mit dem Bauaufsichtsamt

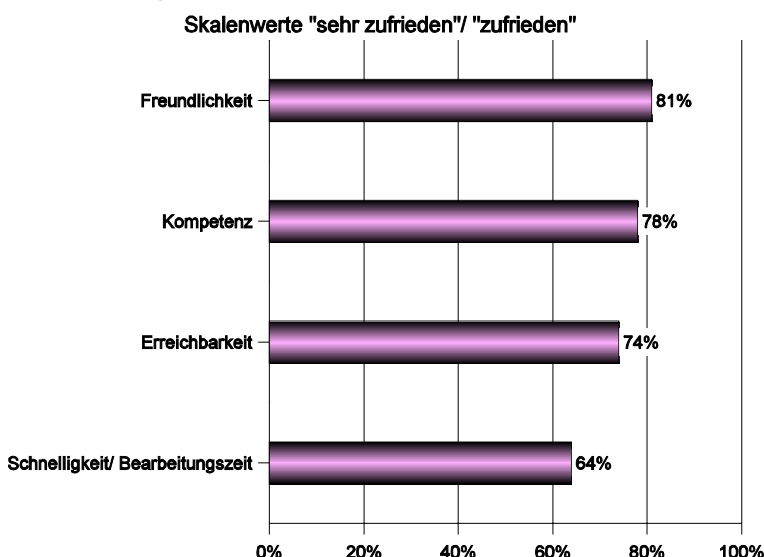


Abbildung 36

Zwischenresümee Zufriedenheit mit den städtischen Stellen

- Zufriedenheit mit den einzelnen städtischen Stellen bewegt sich insgesamt im Top 2 Box Bereich auf einem hohen Niveau (von 65% bis 90%). Da explizite Kritik auf einem noch geringeren Niveau liegt (10 bis 15%) und sehr stark auf Einzelaussagen beruht, ist davon auszugehen, dass die Arbeit der städtischen Stellen insgesamt als durchaus zufriedenstellend anzusehen ist. Dies wird auch durch die Verteilung der Zufriedenheitswerte innerhalb der einzelnen Baugebiete deutlich.
- Am zufriedensten sind die Eigenheimbewohner mit der Arbeit des Wohnungsamtes, weniger zufrieden mit dem Liegenschaftsamt.
- Vereinzelt vorgetragene Kritikpunkte beziehen sich auf:
 - lange Wartezeiten, lange Bearbeitungszeit und mangelnde Erreichbarkeit
 - Verfügbarkeit kompetenter Ansprechpartner
 - mangelnde Unterstützung/ Kooperation/ Information.

Umzugsbereitschaft ins Umland vor Beginn der Baumaßnahme

Frage 18: Fortzug ins Umland

Knapp die Hälfte der Eigenheimbewohner hat in Betracht bezogen, vor Bezug des Eigenheims ins Umland von Düsseldorf zu ziehen. Den Großteil dieser Umzugswilligen machen eingessene Düsseldorfer aus, aber auch zwei Drittel der neu Zugezogenen stellten diese Überlegungen an.

Die Verteilung nach Baugebieten zeigt, dass die Anteile überdurchschnittlich hoch waren in Baugebiet 2 (hoher Anteil an Zugezogenen, nahezu durchgängig

höhere Unzufriedenheit in Zusammenhang mit dem Eigenheim, finanzielle Aspekte spielten im Vorfeld eine große Rolle, viele Kinder) und Baugebiet 5 (hoher Anteil an Zugezogenen, finanzielle Aspekte spielten im Vorfeld eine große Rolle, viele Kinder aber auch: Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit Erwerbs- und Unterhaltskosten).

Frage 18: Fortzug ins Umland in Betracht gezogen

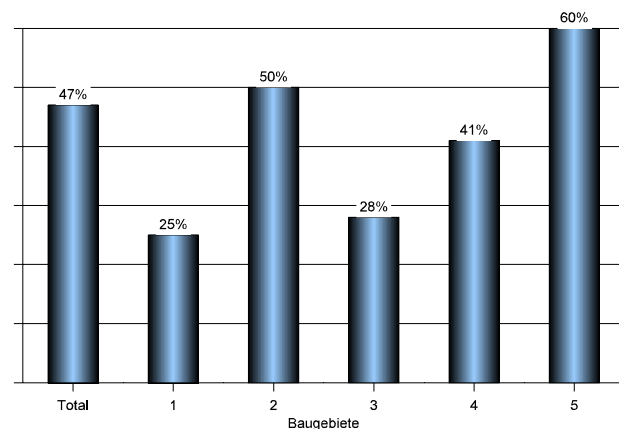


Abbildung 37

Frage 19: Welche Gemeinden im Umland wurden für einen Umzug in Betracht gezogen?

Frage 20: Gründe für einen Wegzug ins Umland

Hauptmotiv für das Wohnen im Umland stellen mit 67 % der Nennungen finanzielle Aspekte dar - günstigere Erwerbs- und Unterhaltskosten. Alle anderen Gründe sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Zielgemeinden für den Umzug ins Umland sind vor allem die Kreise Mettmann und Neuss.

Frage 19: Umzug in welche Gemeinde erwogen

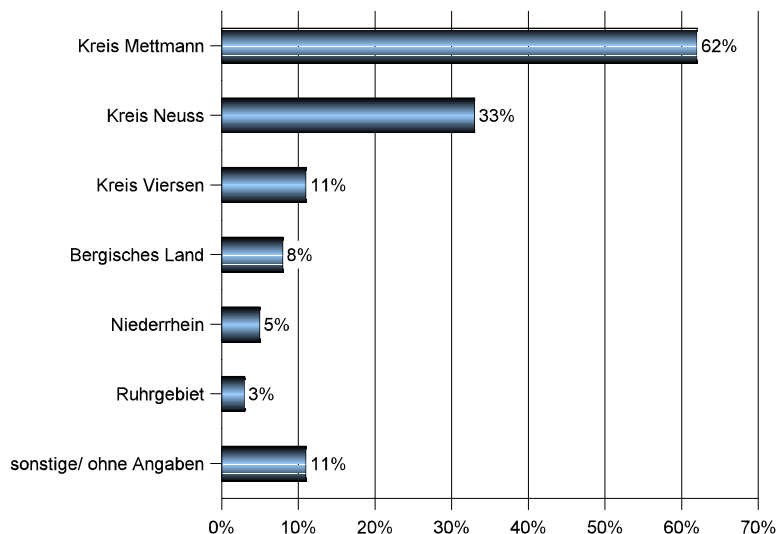


Abbildung 38

Positive und negative Aspekte im Zusammenhang mit der Baumaßnahme

Gut ein Drittel der Eigenheimbewohner bezeichnet die pünktliche Fertigstellung der Baumaßnahme als positiven Aspekt - überdurchschnittlich hoch ist die Zufriedenheit hier in Baugebieten 3 und 5.

Ein weiterer positiver Aspekt war die gute Zusammenarbeit mit dem Bauträger – immerhin noch für ein Fünftel der Befragten und besonders in Baugebiet 1.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt nennen zwar nur 3% als positiven Aspekt, allerdings taucht die Stadt bei den negativen Aspekten überhaupt nicht mehr auf.

Kritik an der Bauqualität wird am häufigsten laut mit 40% und zieht sich nahezu einhellig durch die Baugebiete. Weitere negative Aspekte sind Zusammenarbeit mit dem Bauträger sowie Lärm und enge Bebauung.

Schlussfolgerungen / Empfehlungen

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergeben sich folgende Empfehlungen für die vorliegenden bzw. künftigen Baumaßnahmen, um die Zufriedenheit der Eigenheimbewohner mit dem Eigenheim, dem Wohnumfeld, der Baubetreuung sowie der Betreuung durch städtische Ämter zu erhöhen.

Verbesserung des Baugebiets / Wohnumfeldes

- Geeignete Schritte zur Verkehrsberuhigung, um die Lärmbeeinträchtigung deutlich zu reduzieren.
- Eine Auflockerung der Bebauung ermöglichen, die mehr Platz und Luft schafft, sowie größere Abstände zur Nachbarschaft herstellt.
- Eine stärkere Begrünung von Wohnumfeld insgesamt und insbesondere Wegen.
- Mehr Raum für Parkplätze und Garagen.

Erhöhung der Zufriedenheit mit dem Eigenheim

- Einen höheren Ausstattungsstandard bereitstellen, der aus Sicht der Bewohner im angemessenen Verhältnis zu den Erwerbskosten stehen.
- Maßnahmen zur Senkung der Unterhaltskosten.
- Eine großzügigere Grundstücksaufteilung schon in der Planung berücksichtigen (mehr Garten- und Parkplatzfläche).
- Eine familiengerechtere Raumaufteilung, speziell in Baugebieten mit kinderreichen Haushalten (größere Kinderzimmer und Dielen).

Verbesserung der Betreuung durch Bauträger

- Schnellere Bearbeitungszeiten.
- Beratungsqualität verbessern, mehr Informationen bereitstellen, mehr Unterstützung anbieten.
- Stärkeres Entgegenkommen bei Baumängelbeseitigung (keine Hinhaltetaktik, schnellere Entscheidungen fällen).

Erhöhung der Zufriedenheit mit den städtischen Stellen

- Erreichbarkeit (auch telefonische) erhöhen, Bearbeitungs- und Wartezeiten verkürzen (bei allen Ämtern).
- Mehr Informationen bereitstellen, Kooperation verstärken (speziell im Liegenschaftsamt), um dem Eindruck von Kompetenzmängeln entgegen zu wirken.

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Befragung von Eigenheimbewohnern - Teilnahmequote			
Basis		N = 155	Ausschöpfung
Baugebiet 1	Am Schorn	12	88 %
Baugebiet 2	Straelener Weg	52	96 %
Baugebiet 3	Kohlrauschweg	19	79 %
Baugebiet 4	Kohlrauschweg / Behringweg / Guerickeweg	27	87 %
Baugebiet 5	Dietrich-Bonhoeffer-Str. / Wiedenhofenstr.	45	86 %
		Total	88 %

Frage 1: Was waren die Gründe für die Wahl des Baugebiets?						
	Total N=155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Gute Verkehrsanbindung	45%	33%	31%	74%	70%	36%
Vorher im Stadtteil gewohnt	39%	42%	27%	63%	41%	40%
Familien-/ kinderfreundliche Gegend	36%	25%	41%	58%	34%	26%
Nähe zum Arbeitsplatz	34%	25%	44%	21%	26%	33%
Günstige Erwerbskosten	27%	-	38%	11%	7%	38%
Besonders gute Infrastruktur	23%	25%	8%	63%	48%	9%
Verkehrsberuhigte Zone	23%	8%	10%	63%	37%	16%
Persönliche Gründe	20%	33%	21%	32%	4%	20%
Baugebiet ist gut in die Natur eingebettet	18%	-	13%	37%	22%	18%
Garten, ruhige/ gute Lage	14%	8%	19%	5%	19%	9%
Gute Nachbarschaft	6%	8%	12%	5%	4%	2%

Frage 2: Wodurch sind Sie auf dieses Baugebiet aufmerksam geworden ?						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Presse/ Medien	42%	25%	43%	-	63%	53%
Direktkontakt mit der Verwaltung	20%	16%	12%	84%	-	13%
Immobilienausstellung, Ang. Bank/ Spk	18%	33%	31%	5%	15%	7%
Standort, Bauträgerschild, Bauträger	17%	50%	15%	5%	22%	13%
Empfehlung von Bekannten/ Freunden	15%	25%	12%	11%	4%	27%

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 3: Vorteile des Baugebiets						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Grünfläche; Naherholung, ruhige Lage	46%	8%	31%	89%	41%	58%
Kinder- und familienfreundlich; Grundschulnähe	43%	50%	33%	37%	37%	58%
Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur	36%	42%	27%	58%	56%	24%
Gute Verkehrsanbindung	32%	33%	33%	42%	30%	29%
Innenstadtnähe, zentrale Lage	17%	8%	15%	32%	22%	11%
Einbettung in bestehendes Umfeld	15%	25%	8%	5%	30%	18%
Arbeitsplatznähe	12%	17%	23%	-	15%	2%
Kosten allgemein/ niedrige Heizkosten	10%	-	15%	5%	4%	11%

Frage 4: Nachteile des Baugebiets						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Wenig Grünflächen, dicht bebaut	23%	17%	38%	16%	22%	9%
Zu weit; schlechte Infrastruktur	21%	-	34%	11%	8%	24%
Flughafenlärm, Autobahnlärm, Durch- fahrtsstraße, nicht verkehrsberuhigt	15%	25%	23%	-	4%	16%
Zu kleines Grundstück, zu wenig Park- plätze	15%	-	21%	5%	4%	22%
Zu wenig Kindergärten, Spielplätze	10%	-	29%	-	-	2%
Soziales Gefälle	10%	25%	6%	-	15%	13%
Weiß nicht / Keine Angabe	22%	25%	4%	53%	30%	24%

Frage 5: Beurteilung der Infrastruktur (Wert "Sehr gut" / "Gut")						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
ÖPNV	77%	50%	58%	100%	100%	82%
Kindergärten	73%	25%	71%	95%	70%	80%
Natur	67%	33%	62%	74%	70%	78%
Einkaufsmöglichkeiten	63%	75%	52%	89%	85%	47%
Schulen	43%	25%	35%	42%	41%	58%
Sport	36%	42%	42%	53%	30%	13%
Gastronomie	21%	42%	15%	63%	26%	2%
Freizeitangebot allgemein	17%	8%	15%	16%	30%	13%
Kultur	6%	17%	2%	5%	4%	11%
Unterhaltungsangebot für Jugendliche	3%	-	2%	5%	-	4%

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 6: Zufriedenheit mit dem Eigenheim (Wert "Sehr zufrieden" / "zufrieden")						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Größe der Wohnfläche	89%	92%	85%	89%	96%	89%
Lage / Standort	86%	67%	81%	100%	89%	91%
Bauqualität	66%	92%	50%	95%	89%	51%
Größe des Grundstücks	63%	75%	40%	74%	89%	67%
Unterhaltskosten	54%	58%	56%	47%	41%	60%
Ausstattung	52%	75%	33%	84%	96%	29%
Erwerbskosten	49%	42%	54%	26%	26%	69%

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Erwerbskosten						
Absolute Werte	Total N= 79	Baugebiet				
		1 N= 7	2 N= 24	3 N= 14	4 N= 20	5 N= 14
Zu teuer, da einfachste Grundausstattung, Standard, Minderwertiges Material	64	5	18	14	17	10
Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis	23	2	7	-	10	4
Wertverlust durch sozialschwache Bewohner	2	1	-	-	1	-
Sonstiges	2	1	1	-	-	-
Weiß nicht / Keine Angabe	4	1	2	-	-	1

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Unterhaltskosten						
Absolute Werte	Total N= 71	Baugebiet				
		1 N= 4	2 N= 23	3 N= 10	4 N= 16	5 N= 18
Zu teuer (Unterhalts- und Nebenkosten) Einfachste Grundausstattung / Standard	55	-	19	10	12	14
Höher als bei Mietwohnung vergleichbarer Größe	9	-	2	1	2	4
Noch nicht abschätzbar	4	2	-	-	2	-
Sonstiges	1	-	-	-	1	-
Weiß nicht / Keine Angabe	6	2	2	-	-	2

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Ausstattung						
Absolute Werte	Total N= 74	Baugebiet				
		1 N= 3	2 N= 35	3 N= 3	4 N= 1	5 N= 32
Zu einfache Grundausstattung, Standard	39	2	18	-	1	18
Billiges, minderwertiges Material	22	-	11	-	-	11
Ausstattungs­mängel / schlechte Verarbeitungs­qualität (Fenster, Türe, Bäder) / Preis-Leistungs-Verhältnis unangemes­sen	15	1	7	3	-	4
Fehlen von Ausstattungsmerkmalen (Ga­ragen, Mülltonnengehäuse, Innenputz, Schallschutz)	8	-	5	-	-	3
Weiß nicht / Keine Angabe	2	-	1	-	-	1

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Bauqualität						
Absolute Werte	Total N= 53	Baugebiet				
		1 N= 1	2 N= 26	3 N= 1	4 N= 3	5 N= 22
Mangelhafte Bauanfertigung (Decken, Wände, Böden)	33	1	16	1	2	13
Minderwertiges Baumaterial / Einfachste Grundausstattung, Standard	15	-	7	-	-	8
Baumängel nur durch Eigenleistung be­seitigt	8	-	7	-	1	-
Mangelhafter Schallschutz / Lärmbelästi­gung	12	-	5	-	1	6

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Größe der Wohnfläche						
Absolute Werte	Total N= 17	Baugebiet				
		1 N= 1	2 N= 8	3 N= 2	4 N= 1	5 N= 5
Raumaufteilung zu klein, eng (Küche, Treppenhaus, Diele, Kinderzimmer)	17	1	8	2	1	5

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Größe des Grundstücks						
Absolute Werte	Total N= 57	Baugebiet				
		1 N= 3	2 N= 31	3 N= 5	4 N= 3	5 N= 15
Grundstück zu klein, zu enge Bebauung	51	1	29	3	3	15
Zu wenig Parkplätze	3	-	1	2	-	-
Garten zu klein	3	1	1	1	-	-
Weiß nicht / Keine Angabe	3	1	1	1	-	-

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 7: Begründung für negative Bewertung / Kategorie: Lage / Standort						
Absolute Werte	Total N= 21	Baugebiet				
		1 N= 4	2 N= 10	3 N= 0	4 N= 3	5 N= 4
Wertverlust durch sozialschwache Bewohner	8	4	1	-	2	1
Lärmbelästigung, mangelnder Schallschutz (Flughafen, Autobahn, Eisenbahnlärm)	8	3	5	-	-	-
Siedlungsbau zu wenig abgegrenzt, einsehbar	4	-	3	-	-	1
Zu wenig begrünte Wege	2	2	-	-	-	-
Weiß nicht / Keine Angabe	5	-	2	-	1	2

Frage 8: Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses (Wert "Sehr gut" / "Gut")						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses	62%	67%	50%	58%	63%	76%

Frage 9: Begründung für negative Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses						
Absolute Werte	Total N= 59	Baugebiet				
		1 N= 4	2 N= 26	3 N= 8	4 N= 10	5 N= 11
Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt nicht (Baumängel)	25	2	14	-	6	3
Zu teuer (zu viele Bau-Extras erforderlich, zu viel Eigenleistung)	25	2	8	8	4	3
Schlechte minderwertige Ausstattung	18	-	8	-	1	9
Zu klein, zu eng, keine Parkplätze und Garagen	5	-	4	-	-	1
Soziales Gefälle der Nachbarschaft	2	1	1	-	-	-

Frage 10: Inanspruchnahme von Förderung mit öffentlichen Mitteln						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Inanspruchnahme von Förderung mit öffentlichen Mitteln	43%	75%	48%	42%	33%	36%

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 11: Warum haben Sie eine Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht in Anspruch genommen?						
Absolute Werte	Total N= 88	Baugebiet				
		1 N= 3	2 N= 27	3 N= 11	4 N= 18	5 N= 29
Kein Anspruch	40	3	9	2	6	20
Zu hohes Einkommen	35	-	12	8	11	4
Schlechte, falsche Beratung	7	-	3	-	2	3
Weiß nicht / Keine Angabe	7	-	4	1	-	2

Frage 12: Zufriedenheit mit der Betreuung durch den Bauträger (Wert "Sehr zufrieden" / "Zufrieden")						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Freundlichkeit der Ansprechpartner	71%	92%	65%	63%	59%	82%
Qualität des Baus	69%	92%	63%	68%	93%	56%
Erreichbarkeit des Ansprechpartners / Bauträgers	67%	67%	52%	74%	81%	73%
Kulanz	59%	58%	42%	63%	52%	80%
Kompetenz des Ansprechpartners	55%	58%	56%	53%	33%	69%
Zufriedenheit generell	52%	50%	35%	58%	56%	69%
Qualität der Beratung	51%	75%	46%	37%	37%	64%
Verhalten bei Mängelbeseitigung	42%	58%	29%	53%	48%	44%

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Zufriedenheit generell						
Absolute Werte	Total N= 68	Baugebiet				
		1 N= 6	2 N= 33	3 N= 3	4 N= 12	5 N= 14
Mangelnde Kooperation	27	1	12	1	6	7
Mangelnde Kompetenz	27	4	14	-	5	4
Baumängel, mangelnde Schadensregulierung, minderwertige Baumaterialien	22	-	16	1	-	5
Termin (zu langsam, langsame Wartezeiten), nicht erreichbar, nicht ansprechbar	11	2	6	1	-	2
Wechselnde Ansprechpartner	7	3	2	-	2	-
Mangel an Höflichkeit (Arroganz, Unfreundlichkeit)	6	1	1	-	3	1
Sonderwünsche nicht berücksichtigt	5	-	3	-	2	-
Hohe Eigenleistung	1	-	1	-	-	-
Weiß nicht / Keine Angabe	8	-	3	1	1	3

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Freundlichkeit der Ansprechpartner						
Absolute Werte	Total N= 39	Baugebiet				
		1 N= 1	2 N= 17	3 N= 2	4 N= 11	5 N= 8
Arroganz, Unfreundlichkeit	16	-	8	-	6	2
Mangelnde Kooperation, Unterstützung, Kulanz, Berücksichtigung von Sonderwünschen	12	-	7	1	2	2
Wechselnde Ansprechpartner	9	1	2	1	3	2
Baumängel, bei Schadensregulierung nicht hilfsbereit	9	-	5	-	-	4
Mangel an Beratung, Information/ Kompetenzdefizit	6	-	4	-	1	1
Mangelnde Kompetenz	5	-	3	-	1	1
Lange Wartezeiten, nicht erreichbar, ansprechbar	4	1	2	-	-	1
Weiß nicht / Keine Angabe	1	-	-	-	1	-

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Kompetenz der Ansprechpartner						
Absolute Werte	Total N= 62	Baugebiet				
		1 N= 5	2 N= 21	3 N= 4	4 N= 18	5 N= 14
Mangel an Kompetenz	27	1	12	3	9	2
Mangelnde Kooperation, Kulanz, Höflichkeit	20	1	7	1	5	6
Wechselnde Ansprechpartner	11	2	1	-	4	4
Baumängel; mangelnde Schadensregulierung	7	1	3	-	1	2
Information, Aufklärung (mangelnde Beratung)	4	-	2	1	1	-
Sonderwünsche nicht berücksichtigt	3	1	1	-	-	1
Nicht erreichbar, ansprechbar	2	-	1	-	-	1
Sonstiges	2	-	1	-	-	1
Weiß nicht / Keine Angabe	6	1	1	1	1	2

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Erreichbarkeit der Ansprechpartner						
Absolute Werte	Total N= 43	Baugebiet				
		1 N= 4	2 N= 22	3 N= 0	4 N= 5	5 N= 12
Schwer erreichbar, Telefon nicht besetzt, keine Rückrufe	28	2	15	-	4	7
Mangelnde Initiative, vieles selbst zu regeln	8	-	4	-	-	4
Termine nicht eingehalten (Bauabnahme zog sich in die Länge), zu lange Wartezeiten/ unzuverlässig	8	1	3	-	1	3
Wechselnde Ansprechpartner, zuständiger Ansprechpartner kaum erreichbar	5	2	2	-	-	1

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Verhalten bei Mängelbeseitigung						
Absolute Werte	Total N= 84	Baugebiet				
		1 N= 5	2 N= 36	3 N= 4	4 N= 14	5 N= 25
Mängel nicht beseitigt, noch offen bis heute	52	3	23	4	10	12
Mängelbeseitigung dauerte zu lange, zog sich in die Länge	25	1	9	2	5	8
Mängel nicht ernst genommen, Gutachter beauftragt	14	-	7	1	-	6
Mehrfache Reklamation von Mängeln erforderlich	10	3	2	-	1	4
Kompetenzmängel, schlechte Beratung	7	-	5	-	-	2
Nicht erreichbar	3	-	1	-	1	1
Unfreundliches Verhalten	1	1	-	-	-	-

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Kulanz						
Absolute Werte	Total N= 57	Baugebiet				
		1 N= 4	2 N= 29	3 N= 2	4 N= 13	5 N= 94
Kein Ausgleich für Schäden/ größere Mängel abgeblockt/ Hinhalten taktisch	38	3	19	3	8	5
Mangelndes Entgegenkommen, keine Kulanz, Willkür	22	2	14	-	2	4
Kulanz nur nach zähen Verhandlungen	3	-	2	-	-	1
Weiß nicht/ Keine Angaben	7	-	3	-	3	1

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Qualität der Beratung						
Absolute Werte	Total N= 70	Baugebiet				
		1 N= 3	2 N= 27	3 N= 7	4 N= 17	5 N= 16
Mangelnde Information und Aufklärung, kein Eingehen auf individuelle Wünsche	33	1	15	2	8	7
Mangelnde Kompetenz	25	1	8	4	8	4
Mangelndes Verständnis, keine Unterstützung bei Baumängeln	29	4	10	3	5	7
Problemlösung nur bei Eigeninitiative	2	-	1	1	-	-
Hinhaltechnik, nicht verfügbar	2	-	1	-	1	-
Weiß nicht / Keine Angabe	11	-	5	-	2	4

Frage 13: Begründung für Unzufriedenheit (Bauträger)/ Kategorie: Qualität des Baus						
Absolute Werte	Total N= 42	Baugebiet				
		1 N= 1	2 N= 18	3 N= 1	4 N= 2	5 N= 20
Baumängel, mangelnde Schadensregulierung (Rissbildung in Wänden, offene Rohre im Keller)	34	1	16	1	1	15
Minderwertige Baumaterialien (mehrfacher Austausch der Fenster)	26	1	6	1	1	17
Schäden durch Eigenleistung beseitigt	3	-	3	-	-	-
Weiß nicht/ Keine Angaben	3	-	1	-	1	1

Frage 14: Zufriedenheit mit städt. Stellen: Wohnungsamt (Wert "Sehr zufrieden" / "Zufrieden")						
	Total N= 49	Baugebiet				
		1 N= 6	2 N= 19	3 N= 10	4 N= 1	5 N= 13
Erreichbarkeit	90%	83%	89%	100%	100%	85%
Freundlichkeit	82%	83%	85%	90%	100%	69%
Kompetenz	76%	83%	75%	89%	-	69%
Schnelligkeit/ Bearbeitungszeit	64%	83%	65%	80%	-	46%

Frage 14: Zufriedenheit mit städt. Stellen: Liegenschaftsamt (Wert "Sehr zufrieden" / "Zufrieden")						
	Total N= 44	Baugebiet				
		1 N= 1	2 N= 13	3 N= 18	4 N= 1	5 N= 11
Freundlichkeit	75%	100%	77%	67%	-	91%
Schnelligkeit/ Bearbeitungszeit	67%	100%	77%	47%	-	91%
Erreichbarkeit	59%	100%	77%	39%	-	73%
Kompetenz	57%	100%	69%	33%	-	91%

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 14: Zufriedenheit mit städt. Stellen: Bauaufsichtsamt (Wert "Sehr zufrieden" / "Zufrieden")						
	Total N= 27	Baugebiet				
		1 N= 2	2 N= 7	3 N= 14	4 N= 2	5 N= 2
Freundlichkeit	81%	50%	86%	93%	50%	50%
Kompetenz	78%	50%	86%	79%	100%	50%
Erreichbarkeit	74%	50%	86%	79%	50%	50%
Schnelligkeit/ Bearbeitungszeit	64%	50%	86%	62%	100%	-

Frage 18: Fortzug ins Umland in Betracht gezogen		
Umland als Wohnort in Betracht gezogen	vorheriger Wohnort	
Total N= 155	Düsseldorf N= 129	außerhalb N= 26
47%	43%	65%

Frage 18: Fortzug ins Umland in Betracht gezogen					
Total N= 155	Baugebiet				
	1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
47%	25%	50%	28%	41%	60%

Frage 19: Welche andere Gemeinde wurde für Umzug in Betracht gezogen (N= 73)	
Kreis Mettmann	62%
Kreis Neuss	33%
Kreis Viersen	11%
Bergisches Land	8%
Niederrhein	5%
Ruhrgebiet	3%
Sonstige/ Keine Angaben	11%

Frage 20: Warum wurde Fortzug aus Düsseldorf in Betracht gezogen (N= 73)	
Günstige Bau-, Grundstückspreise, Unterhaltskosten	67%
Ruhige Lage, schönes Wohngebiet	16%
Infrastruktur, Standort, näher zur Arbeitsstätte	11%
Familie wohnt dort	10%
Größeres Haus, größeres Grundstück	7%
Weiß nicht/ Keine Angaben	11%

Kapitel 7 Befragung von Eigenheimbewohnern (Fragebogen)

Frage 21: Positives im Zusammenhang mit der Baumaßnahme						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Pünktliche Fertigstellung	34%	33%	17%	42%	22%	56%
Gute Zusammenarbeit mit Bauträgern	22%	42%	10%	32%	33%	20%
Mängel umgehend beseitigt, gute Bauqualität	19%	25%	19%	16%	30%	13%
Gute Lage, Standort, Infrastruktur	17%	-	13%	21%	37%	13%
Nette Nachbarschaft, gutes soziales Umfeld	17%	-	10%	42%	33%	11%
Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	12%	-	8%	-	15%	24%
Großes Grundstück, Wohnfläche, gut geschnitten	10%	-	17%	-	15%	7%
Kindgerechte Umgebung, familienfreundlich	10%	-	15%	5%	7%	9%
Gute Betreuung durch Banken (SPK, WestLB)	7%	17%	6%	5%	4%	9%
Zusammenarbeit mit Stadt	3%	8%	4%	-	-	4%
Weiß nicht/ Keine Angaben	16%	17%	25%	11%	11%	13%

Frage 22: Negatives im Zusammenhang mit der Baumaßnahme						
	Total N= 155	Baugebiet				
		1 N= 12	2 N= 52	3 N= 19	4 N= 27	5 N= 45
Bauqualität	40%	42%	40%	47%	33%	40%
Bauträger	28%	-	37%	47%	33%	16%
Umwelt, Lärm, zugeparkte Wege, enge Bebauung	21%	-	19%	11%	33%	24%
Mangelnde Beratung	15%	17%	19%	37%	7%	7%
Einhalten von Terminen	12%	33%	13%	21%	7%	2%
Familien-, kinderfreundlich (Schulen fehlen)	10%	8%	17%	-	4%	9%
Soziales Umfeld	9%	33%	4%	5%	-	16%
Weiß nicht/ Keine Angaben	20%	17%	19%	-	30%	24%



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, Dezember 2004

