



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf



# Wohnungsmarkt Düsseldorf 2005

Fortschreibung Stand 31.12.2004

## **Titelfoto**

Bauvorhaben "it's" -Neue Wohnformen in Düsseldorf Oberbilk  
Copyright: Holger Knauf, Düsseldorf / it's - Gentes

<b>1. Überblick</b>	<b>1</b>
Die wichtigsten Daten	1
Zusammenfassung	2
<b>2. Grundstücksmarkt</b>	<b>4</b>
Kauffälle	4
Entwicklung der Marktpreise	5
Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW	6
<b>3. Wohnungsangebot</b>	<b>9</b>
Wohnungsbestand	9
Hypothekenzinsen	12
Bautätigkeit	12
Geförderter Wohnungsbau	14
<b>4. Wohnungsnachfrage</b>	<b>18</b>
Nachfrageindikator: Bevölkerung	18
Nachfrageindikator: Beschäftigung	18
Nachfrageindikator: Einkommen	18
Nachfrageindikator: Wohnungsgröße	19
Nachfrageindikator: Registrierte wohnungssuchende Haushalte	19
Nachfrageindikator: Umzüge	20
Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen	21
<b>5. Kosten und Mieten</b>	<b>23</b>
Entwicklung der Wohnungsmieten	23
Entwicklung der Baupreise	26
<b>6. Befragung "Wohnungsbestand nach Bindungsende"</b>	<b>28</b>
Ausgangslage	28
Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	28
Wohnungen nach Bindungsende	28
Fazit	29
Fragebogen	31
<b>7. Leerstand</b>	<b>35</b>

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 1999-2004 .....	7
Abbildung	5	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2004 .....	9
Abbildung	6	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2004 .....	10
Abbildung	7	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stadtbezirken 2004 .....	11
Abbildung	8	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung .....	12
Abbildung	9	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen .....	12
Abbildung	10	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand .....	14
Abbildung	11	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken 2004 ..	15
Abbildung	12	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen .....	16
Abbildung	13	Bewilligungen Eigentumsmaßnahmen .....	17
Abbildung	14	Registrierte wohnungssuchende Haushalte .....	19
Abbildung	15	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden ....	20
Abbildung	16	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2004 .....	21
Abbildung	17	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert) .....	24
Abbildung	18	Vergleich Durchschnittsmieten bei Neuvermietung (RDM) .....	26
Abbildung	19	Entwicklung der Gesamtkosten geförderter Eigentumsmaßnahmen .....	27
Abbildung	20	Leerstandsquote in den Bezirken 09/2005 .....	35

Tabelle	1	Kauffälle 1996 - 2004	4
Tabelle	2	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2004	5
Tabelle	3	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2004	8
Tabelle	4	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2004	8
Tabelle	5	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2004	9
Tabelle	6	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	10
Tabelle	7	Anzahl der Räume in den Wohnungen 2004	11
Tabelle	8	Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung	11
Tabelle	9	Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2004	13
Tabelle	10	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2004	13
Tabelle	11	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2004	14
Tabelle	12	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	16
Tabelle	13	Entwicklung der Einwohner und Haushalte	18
Tabelle	14	Entwicklung der Wohnungsgröße 1994 - 2004	19
Tabelle	15	Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2004	21
Tabelle	16	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2004	23
Tabelle	17	Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf	25
Tabelle	18	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	26
Tabelle	19	Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2005	36

<b>Die wichtigsten Daten</b>				
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Trend</b>
Bevölkerung	571.005	571.660	574.541	ü
Haushalte	310.796	311.160	318.000	ü
Wanderungssaldo (Personen)	+ 2.109	+ 2.270	+ 3.705	ü
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	352.327	343.326	337.966	ú
Arbeitslosenquote	10,3%	11,0%	11,0%	ü
Sozialhilfeempfänger (incl. Grundsicherung)	30.789	32.527	34.863	ü
Registrierte wohnungssuchende Haushalte <sup>1</sup>	5.115	5.341	4.889	ú
Wohnungsbestand	324.989	325.958	327.071	ü
Sozialwohnungen	35.922	34.254	33.428	ú
Baugenehmigungen (Neubau in Wohngebäuden)	991	1.075	998	ú
Baufertigstellungen (Neubau in Wohngebäuden)	1.138	1.022	1.104	ú
Förderung von Mietwohnungen	611	192	176	ú
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	144	145	122	ú
Leerstandsquote (> 3 Monate)	0,95%	0,86%	1,89 % <sup>2</sup>	ú

<sup>1</sup> Haushalte, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins sind und eine öffentlich geförderte Wohnung suchen

<sup>2</sup> Leerstandsquote zum 01.09.2005. 2004 wurde aufgrund der angestrebten Zusammenarbeit mit Haus und Grund auf eine Auswertung der Leeranlagen verzichtet.

## Zusammenfassung

### Grundstücksmarkt

Die Zahl der Kauffälle ist um 17,1 % gesunken und weicht damit deutlich von der landesweiten Entwicklung (- 10 %) ab. Ursache hierfür sind vor allem die Rückgänge auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums (- 20,5 %).

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke ist die Zahl der Kauffälle um 32 %, der Flächenumsatz um 54,1 % gestiegen.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind erstmals seit 2001 gestiegen (+ 2 %). Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 430 Euro pro qm rund 25 % höher als der entsprechende Wert in der Region.

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

Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien gehören weiterhin zu den höchsten in NRW.

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

### Wohnungsangebot

Ende 2004 gab es in Düsseldorf insgesamt 327.071 Wohnungen, davon 41.635 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

Die Bautätigkeit bleibt weiterhin stabil bei einem Niveau von 1.000 bis 1.200 Wohnungen pro Jahr.

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

Der Bestand von 33.428 Sozialwohnungen wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 10,2 % seit 1990 halbiert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass bis 2015 bei mehr als 14.000 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

### **Befragung “Wohnungen nach Bindungsende”**

Die Aussagen zu den beabsichtigten Veränderungen der Mieterstrukturen lassen vermuten, dass bereits kurzfristig der Zugang für wohnungssuchende Haushalte mit überwiegender Einkommen aus Transferleistungen erschwert wird (abhängig von Lage und Ausstattung der Wohnungen).

### **Wohnungsnachfrage**

Ende 2004 wohnten in Düsseldorf 574.541 Personen (+ 2.881) in 318.000 Haushalten.

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich weiter um 2,84 % verringert.

4.889 Haushalte suchten Ende 2004 eine Sozialwohnung, damit waren 452 Haushalte weniger registriert als Ende 2003.

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

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

### **Mieten**

Die Auswertung der Mietangebote in der Zeitung ergibt seit Herbst 2004 eine leichte Steigerung der Mieten bei Neuvermietung.

### **Leerstand**

Es liegen keine Kenntnisse über eine veränderte Leerstandssituation vor.



## Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2004 gegenüber dem Vorjahr um 944 (17,1 %) gesunken und weist damit einen höheren Rückgang als im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen

(- 10 %) auf. Ursache hierfür sind vor allem die Rückgänge auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums (- 819 bzw. - 20,5 %).

Kauffälle 1996 - 2004									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Grundstücke gesamt	396	294	360	303	292	279	251	237	256
▪ davon nur für Wohnzwecke	*	*	237	172	145	150	129	100	132
bebaute Grundstücke gesamt	1.032	904	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083
▪ davon Einfamilienhäuser	541	446	546	604	702	686	725	805	726
▪ davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	*	277	305	281	297	252	243	232
Wohnungs- und Teileigentum	3.727	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170
Gesamtzahl aller Kauffälle	5.190	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565

\* in den Jahren 1996 - 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 die Anzahl der Kauffälle um 32 % und der Flächenumsatz um 54,1 % gestiegen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt sich eine sehr unterschiedliche Entwicklung. So ist im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke die Zahl der Kauffälle (+ 62,5 %) sowie der Flächenumsatz (+ 81,1 %) überdurchschnittlich gestiegen. Deutliche Zuwächse sind auch bei den

Einfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen (Kauffälle + 30,2 %, Flächenumsatz + 62,9 %).

Erhebliche Rückgänge weisen dagegen die Verkäufe von Reihenhausgrundstücken auf. Hier wurden 15,4 % weniger Kauffälle und 10,7 % geringere Flächenumsätze registriert. Bei diesen Grundstücken verringerte sich der Umsatz je Hektar sogar um 41,8 %. Anscheinend wurden im Vorjahr deutlich preiswertere Grundstücke verkauft. Aufgrund der geringen Fallzahlen wirken sich hier allerdings lagebedingte Preisunterschiede besonders deutlich aus.

## Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>							
Kauffälle	162	110	83	105	77	63	82
Flächenumsatz in ha	11,9	7,67	5,74	7,75	4,58	4,63	7,54
Umsatz in Mio. Euro	38,70	27,10	18,88	23,68	14,36	14,28	27,07
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,25	3,53	3,29	3,06	3,14	3,08	3,59
<b>Reihenhausgrundstücke</b>							
Kauffälle	32	31	16	16	16	13	11
Flächenumsatz in ha	4,13	3,94	4,47	1,39	3,99	2,71	2,42
Umsatz in Mio. Euro	13,88	10,66	11,13	4,62	10,64	10,25	5,33
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,36	2,71	2,49	3,32	2,67	3,78	2,20
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>							
Kauffälle	43	31	46	29	36	24	39
Flächenumsatz in ha	8,39	4,14	8,32	4,59	5,14	4,98	9,02
Umsatz in Mio. Euro	54,78	13,73	34,07	19,58	22,36	18,43	34
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,53	3,32	4,09	4,27	4,35	3,7	3,77
<b>Gesamt</b>							
Kauffälle gesamt	237	172	145	150	129	100	132
Flächenumsatz in ha	24,42	15,75	18,53	13,73	13,71	12,32	18,98
Umsatz in Mio. Euro	107,36	51,49	64,08	47,88	47,36	42,96	66,40
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,40	3,27	3,46	3,49	3,45	3,49	3,50

Tabelle 2

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

## Entwicklung der Marktpreise

## Unbebaute Grundstücke

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sind nach 2001 erstmals wieder gestiegen. Hier ist eine Steigerung um 2 % zu verzeichnen.

Die Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) sind seit 1999- mit Ausnahme des Jahres 2003 - kontinuierlich gestiegen. Die Kaufpreissteigerung lag im Jahr 2004 bei 2 % gegenüber dem Vorjahr.

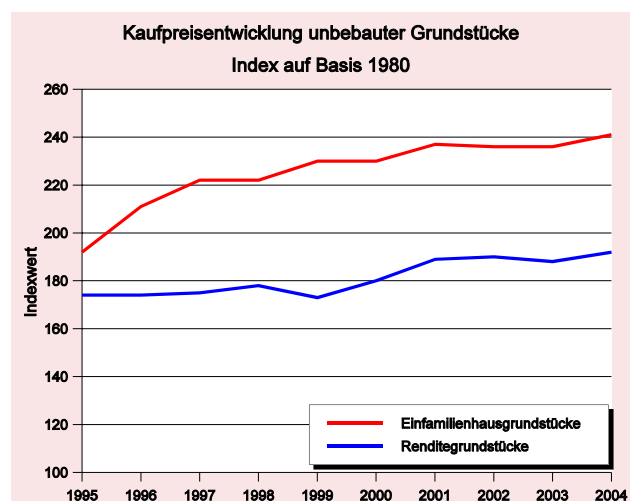


Abbildung 1

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

### Bebaute Grundstücke

Die Preise für mit Renditeobjekten (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) bebauten Grundstücken sanken in 2004 um 5 % und nähern sich wieder dem Preisniveau der Jahre 1996 / 1997.

Gesunken sind ebenfalls die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (- 3 %).

Die Preise für Reihenhäuser blieben dagegen auf dem hohen Vorjahresniveau nahezu stabil.

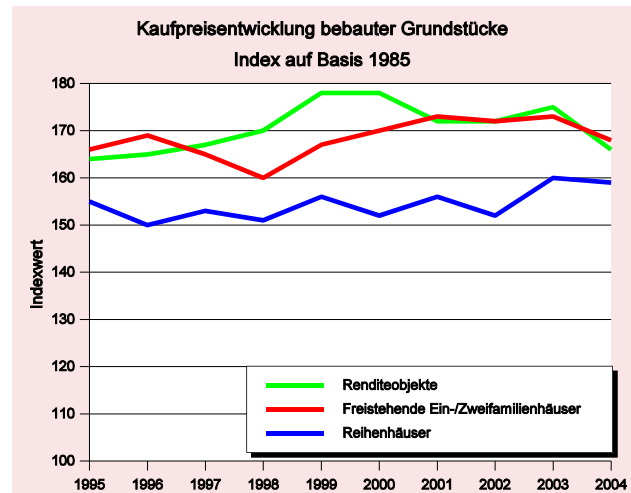


Abbildung 2 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

### Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen verläuft die Preisentwicklung in den verschiedenen Altersklassen uneinheitlich.

Während die Preise für Vorkriegsbauten stabil blieben, waren bei den Nachkriegsbauten Preissteigerungen von 3 %, bei den Neubauten sogar von 8 % zu verzeichnen.

Die Preise der erfassten Kauffälle haben damit wieder das Niveau von 2001 erreicht.

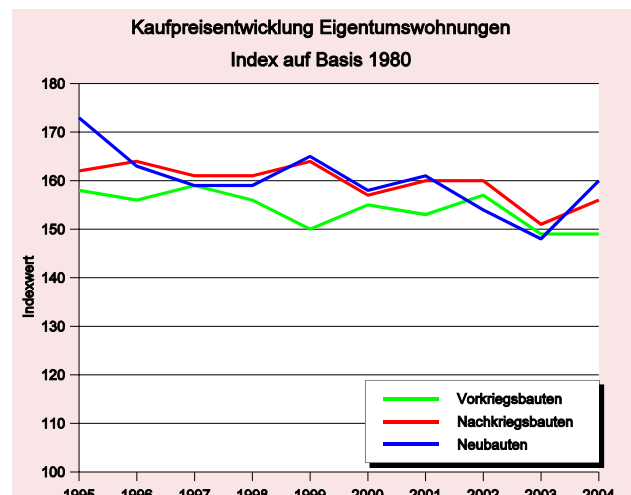


Abbildung 3 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

## Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW

### Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Während die Grundstückspreise im Landesdurchschnitt stabil blieben, war in Düsseldorf eine Preissteigerung von 2 % zu verzeichnen. Der

durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in

mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 430 Euro pro qm nach wie vor rund 25 % 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 345 Euro pro qm (2003: 335 Euro), Langenfeld 320 Euro pro qm (2003: 320 Euro), Hilden 310 Euro pro qm (2003: 310 Euro) und Ratingen mit 295 Euro pro qm (2003: 295

Euro).

Die Preisentwicklung in der Wohnungsmarktregion und ausgewählten Städten in Nordrhein-Westfalen verlief uneinheitlich. Während Preissteigerungen in Münster (+ 8 %), dem Kreis Neuss (+ 3 %) und in Köln (+ 1,6 %) zu verzeichnen waren, sanken die Preise im Kreis Viersen (- 4,8 %), in Krefeld (- 3,8 %) und in Mönchengladbach (-2,1 %). In den übrigen Städten und Kreisen stagnierten die Preise.

### Unbebaute Flächen für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2004 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2003: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 385 Euro pro qm (2003: 385 Euro), in Dort-

mund bei 250 Euro pro qm (2003: 250 Euro), in Münster bei 240 Euro pro qm (2003: 240 Euro), in Mönchengladbach bei 230 Euro pro qm (2003: 235 Euro) und in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2003: 210 Euro).

### Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2004 in Düsseldorf mit 2.847 (2003: 3.631) rund 22 % weniger Wohnungen gehandelt. Der Rückgang der Kauffälle liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von - 10 %.

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 52 % Weiterverkäufen, 33,8 % Wohnungsumwandlungen und 14,2 % Erstverkäufen.

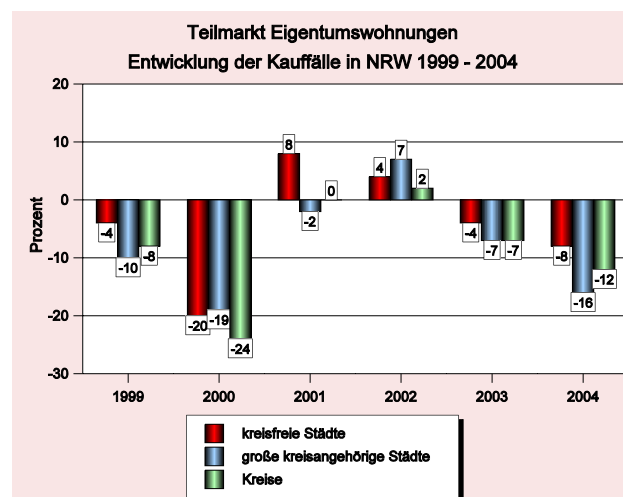


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktberichte  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

**Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen  
Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2004**

	Bauland Euro / qm		Neubau			Erstverkauf
	Einfamilien- häuser	Mehr- familien- häuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihenend- häuser / Doppel- haushälften	Reihen- mittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	430	400	478.000	335.000	298.000	2.220
Krefeld	250	210	*	251.000	199.000	*
Mönchengladbach	235	230	273.000	224.000	205.000	2.030
Neuss	270	*	*	270.000	239.000	2.260
Kreis Mettmann	215 - 320	190 - 335	351.000	295.000	266.000	2.110
Kreis Neuss	170 - 345	*	*	290.000	240.000	2.320
Kreis Viersen	135 - 200	*	*	230.000	213.000	1.750
Köln	320	385	*	*	*	2.180
Dortmund	215	250	283.000	241.000	215.000	1.970
Münster	270	240	350.000	270.000	211.000	2.300

Tabelle 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2005, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

\* Zahlen liegen nicht vor

**Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen  
Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2004**

Bandbreite der Durchschnittspreise aller Altersklassen

	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	416.000 - 451.000	294.000 - 322.000	254.000 - 278.000	1.530 - 2.009
Krefeld	257.000	201.000	155.000	*
Mönchengladbach	*	*	*	480 - 1.500
Neuss	*	255.000	209.000	1.250 - 1.730
Kreis Mettmann	251.000 - 371.000	181.000 - 267.000	204.000 - 228.000	1.120 - 1.670
Kreis Neuss	235.000 - 320.000	180.000 - 270.000	150.000 - 220.000	1.050 - 2.120
Kreis Viersen	108.000 - 254.000	133.000 - 213.000	110.000 - 184.000	980 - 1.520
Köln	*	*	*	1.480 - 2.180
Dortmund	175.000 - 267.000	169.000 - 267.000	120.000 - 182.000	1.010 - 1.640
Münster	300.000 - 335.000	200.000 - 239.000	186.000 - 231.000	1.070 - 1.910

Tabelle 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2005, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

\* Zahlen liegen nicht vor

## Wohnungsbestand

Ende 2004 gab es in Düsseldorf insgesamt 327.071 Wohnungen, 1.113 mehr als im Vorjahr.

Von diesen Wohnungen befinden sich 41.635 (2003: 41.378) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 279.892 Wohnungen (2003: 279.037) in Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 321.527 Wohnungen) ist im Jahr 2004 um 1.112 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatte der Bezirk 3 mit 434 Wohnungen erneut die größte Zunahme an Wohnungen (2003: + 397 Wohnungen), der Bestand im Stadtbezirk 10 blieb dagegen, wie bereits 2003, nahezu unverändert (+ 5 Wohnungen).

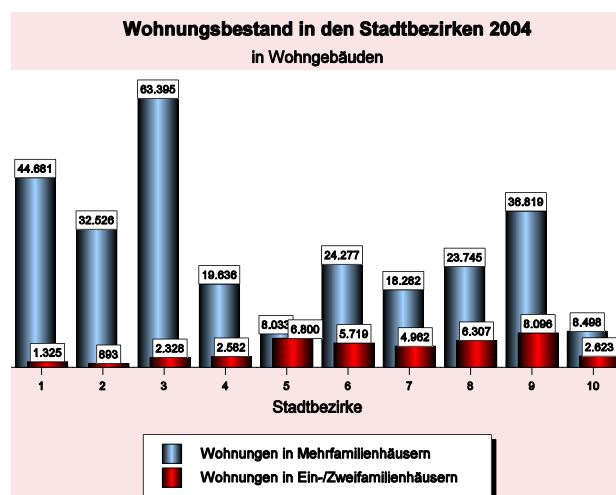


Abbildung 5 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2004 in Wohngebäuden

Stadt- bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2004 WE	Veränderung WE	%	2004 WE	Veränderung WE	%	2004 WE	Veränderung WE	%
1	46.006	162	0,35	1.325	9	0,68	44.681	153	0,34
2	33.419	226	0,68	893	15	1,71	32.526	211	0,65
3	65.723	1.510	2,35	2.328	111	5,01	63.395	1.399	2,26
4	22.218	304	1,39	2.582	109	4,41	19.636	195	1,00
5	14.833	656	4,63	6.800	290	4,45	8.033	366	4,77
6	29.996	371	1,25	5.719	146	2,62	24.277	225	0,94
7	23.244	169	0,73	4.962	84	1,72	18.282	85	0,47
8	30.052	117	0,39	6.307	40	0,64	23.745	77	0,33
9	44.915	654	1,48	8.096	187	2,36	36.819	467	1,28
10	11.121	65	0,59	2.623	65	2,54	8.498	0	0
gesamt	321.527 *	4.234	1,33	41.635	1.056	2,60	279.892	317	1,15

Tabelle 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

\* zzgl. 5.544 Wohnungen in Nichtwohngebäuden = Gesamtwohnungsbestand von 327.071 Wohnungen

### Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.502 Wohnungen je Quadratmeter, davon 192 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.315 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden. Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) weist mit 292 Wohnungen je Quadratmeter die geringste, der Bezirk 2 mit 4.654 Wohnungen je Quadratmeter die höchste Wohndichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10, die geringste im Bezirk 3.

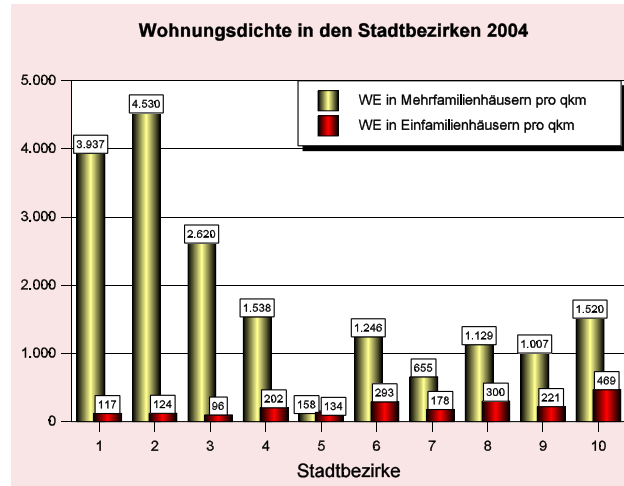


Abbildung 6 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### 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 1970 bis 2000 verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig innerhalb des Stadtgebiets, während rund ein Drittel der neuen Baujahre ab 2001 im Bezirk 3 vorzufinden sind.

### Wohnungsbestand nach Baualterklassen

Baujahr	Anteil am Gesamtbestand in %	
	Gebäude	Wohnungen
bis 1948	30,87	24,23
1949 - 1962	30,14	34,94
1963 - 1969	12,17	14,09
1970 - 1976	6,80	9,11
1977 - 1985	8,54	7,36
1986 - 1990	3,37	1,93
1991 - 2000	6,11	6,95
2001 - 2004	2,00	1,39

Tabelle 6 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

## Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1994 um 0,73 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2004 bei 70,51 qm (vergleiche hierzu Kapitel 4, Seite 19). Dabei variiert die durchschnittliche Wohnungsgröße in den einzelnen Stadtbezirken zum Teil erheblich.

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 (9,1 %) und 9 (8,8 %). Wohnungen mit 5 und mehr Räumen finden sich überwiegend in den Bezirken 9 ( 3,1 %), 3 (2,3 %) und 6 (2,1 %).

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

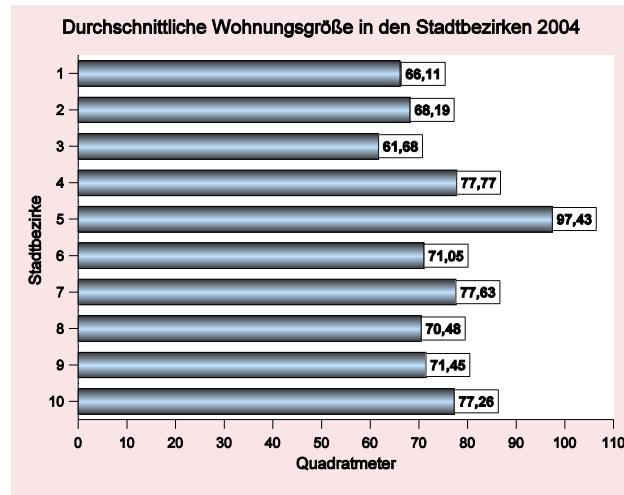


Abbildung 7 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

**Anzahl der Räume in den Wohnungen 2004**  
Anteil am Gesamtwohnungsbestand

Anteil	Anzahl Räume				
	1	2	3	4	ab 5
	5,8 %	11,7 %	32,9 %	30 %	19,6 %

Tabelle 7 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

**Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Abbruch	52	72	106	81	67	110	136	99	213	150
Umwandlung	61	168	50	82	40	80	159	69	42	99

Tabelle 8

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.

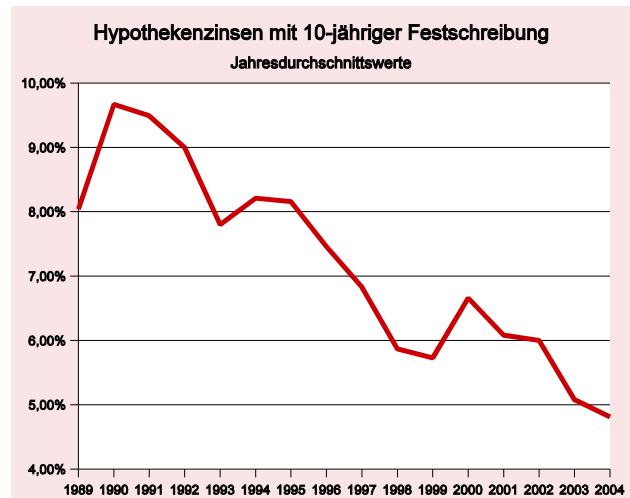


Abbildung 8

Quelle: Wfa

### 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 fortsetzen.

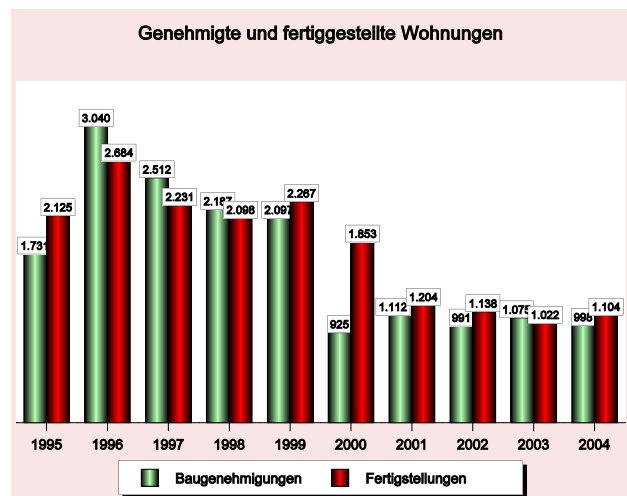


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

**Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2004 \***

Jahr	Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2004	209	789	176	998

Tabelle 9

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

\* ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

**Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2004 \***

Jahr	Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2004	277	827	150	1.104

Tabelle 10

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

\* ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

**Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2004\*  
(in Wohngebäuden)**

Stadt- bezirke	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungen gesamt	
	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt
1	0	0	93	125	93	125
2	1	1	17	99	18	100
3	55	20	364	413	419	433
4	29	33	19	10	48	43
5	40	64	25	20	65	84
6	9	25	172	78	181	103
7	16	37	37	36	53	73
8	8	23	39	4	47	27
9	50	69	23	42	73	111
10	1	5	0	0	1	5

Tabelle 11

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

\* 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 10,2 % im Jahr 2004 halbiert.

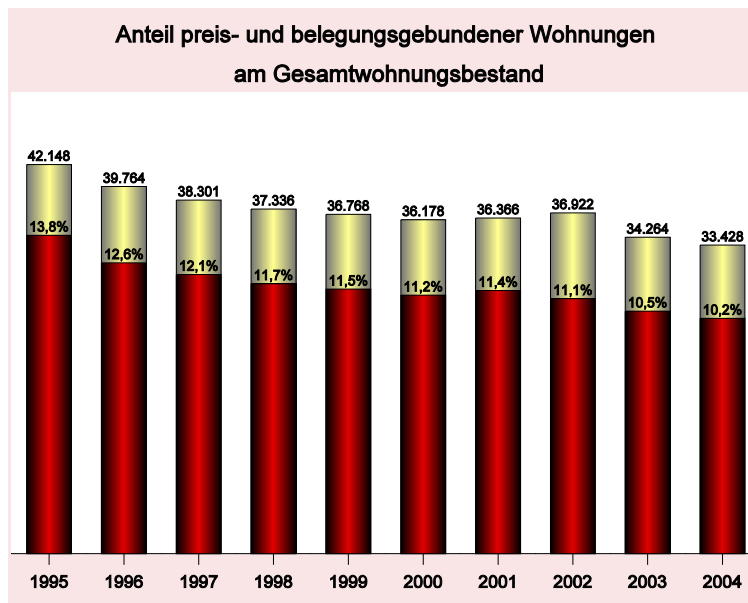


Abbildung 10

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

Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass bis 2015 bei mehr als 14.000 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 8.169 Einheiten (2003: 8.866) die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 793

Sozialwohnungen (2003: 820) die geringste Anzahl.

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 46,23 % (2003: 48,56 %) den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,77 % (2003: 2,99%) den geringsten Anteil auf.

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken 2004

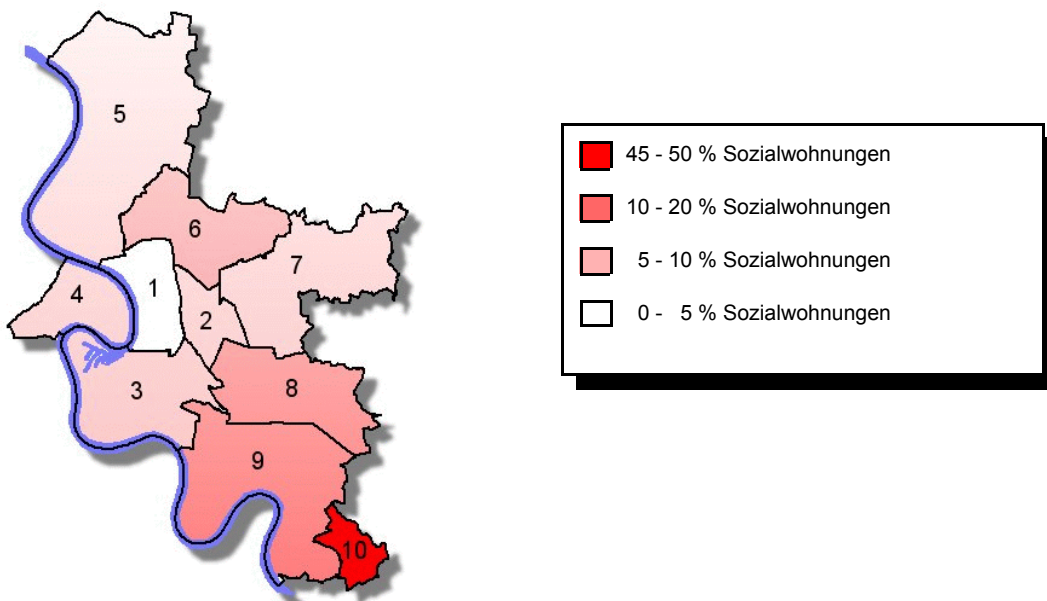


Abbildung 11

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen 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 Wohnungs-

bau zu investieren, von der Verfügbarkeit der Landesmittel, geeignetem Bauland sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

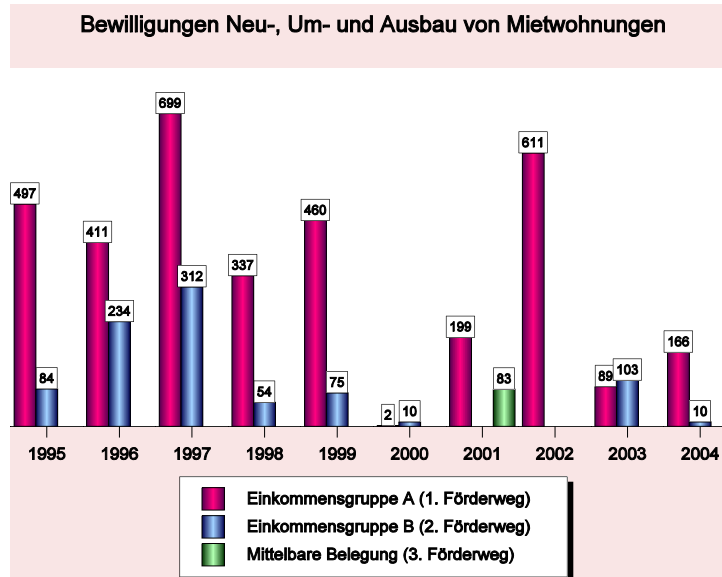


Abbildung 12

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

**Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken**

Jahr	Stadtbezirke									
	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	-	-	-	-
2004	76	54	-	-	-	46	-	-	-	-
gesamt	329	306	875	280	417	512	52	127	191	121

Tabelle 12

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Förderung des Wohneigentums

Im Jahr 2004 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 54 Einfamilienhäusern (2003: 59) und 68 (2003: 86) Eigentumswohnungen, also insgesamt 122 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr zeigt sich insbesondere bei den Eigentumswohnungen. Hier sanken die Zahlen um 24,4% (Eigentumswohnungen - 8,5%). Ein wesentlicher Grund hierfür sind Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen. Seit 2004 sind Eigentumswohnungen nur noch in Gebäuden mit maximal vier Vollgeschossen förderfähig. Diese Vorgaben erschweren in Düsseldorf aufgrund der Bebauungsstruktur die Förderung von Eigentumswohnungen.

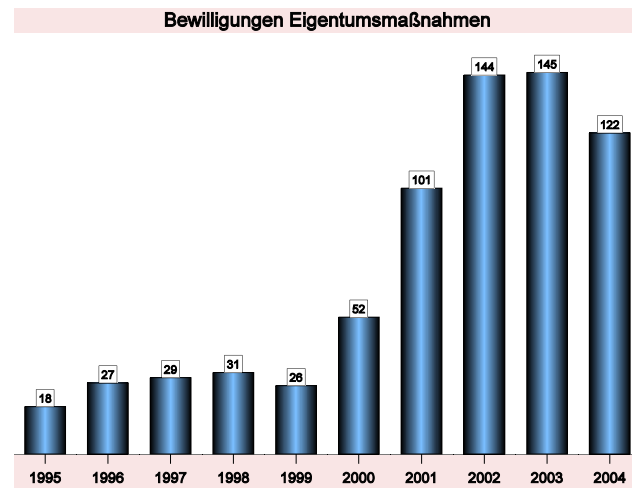


Abbildung 13

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Nachfrageindikator: Bevölkerung

Ende 2004 waren 574.541 (+ 2.881) Personen mit alleinigem bzw. Hauptwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Diese Einwohner lebten nach Mikrozensus in 318.000 Haushalten. Darüber hinaus sind rund 24.000 Personen mit Nebenwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Die folgenden Aussagen beziehen sich, sofern nichts anderes angegeben

ist, auf die Personen mit Hauptwohnsitz.

In 50 % (2003: 48%) der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 32 % leben zwei Personen. In 21,4 % der Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren (12,3 % mit 1 Kind, 6,6 % mit 2 Kindern). Das Durchschnittsalter beträgt 43 Jahre.

#### Entwicklung der Einwohner und der Haushalte

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Einwohner	571.064	571.232	570.504	568.400	567.396	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541
Haushalte	304.000	307.000	311.000	308.000	307.000	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000

Tabelle 13

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Nachfrageindikator: Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2004 um 9.765 bzw. 2,84 % auf 333.561 (2003: 343.326) verringert. Von diesen Beschäftigten wohnten 135.976 (2003: 140.586) in Düsseldorf.

Die Zahl der Einpendler lag 2004 bei 197.585 (2003: 202.740) Beschäftigten. 54.576 Düsseldorfer (2003: 53.635) arbeiten außerhalb (Auspendler). Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2004 bei 11 % (2003: 11 %).

### Nachfrageindikator: Einkommen

Nach Auswertungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW lag das verfügbare Einkommen je Einwohner Düsseldorfs zuletzt (2002) um rund 14,1 % (2001: 15,6 %) über dem Landesdurchschnitt. Seit 1995 nähert sich das verfügbare Einkommen in Düsseldorf dem

Landesdurchschnitt.

Im Jahr 2004 ist die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (incl. Grundsicherung) um 2.336 bzw. 7,19 % auf 34.863 Personen in 10.350 Haushalten gestiegen.

### Nachfrageindikator: Wohnungsgröße

In Düsseldorf wohnen durchschnittlich 1,76 Einwohner in jeder Wohnung. Dabei verfügt jeder Einwohner über durchschnittlich 40,15 qm Wohnfläche und über 2,04 Wohnräume. Einzelheiten zum Wohnungsangebot in den verschiedenen Stadtbezirken finden sich in Kapitel 3 "Wohnungsangebot", Seite 10 f.

Seit 1990 ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner um rund 11 % gestiegen.

### Entwicklung der Wohnungsgröße 1994 - 2004

Jahr	je Wohnung		je Einwohner	
	Wohnfläche	Einwohner	Wohnfläche	Räume
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	40,16	2,05
2004	70,52	1,76	40,15	2,04

Tabelle 14 Quelle:

Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

### Nachfrageindikator: Registrierte wohnungssuchende Haushalte

Zum Jahresende 2004 waren beim Amt für Wohnungswesen 4.889 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung in Düsseldorf suchen. Mit 49,9 % (2003: 46,6 %) stellen die Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungssuchenden dar. Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte (Gesamteinkommen unterschreitet die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20%) liegt bei 88,5 % (2003: 87,3%). Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nur schwer auf dem "freien Wohnungsmarkt" in Düsseldorf versorgen.

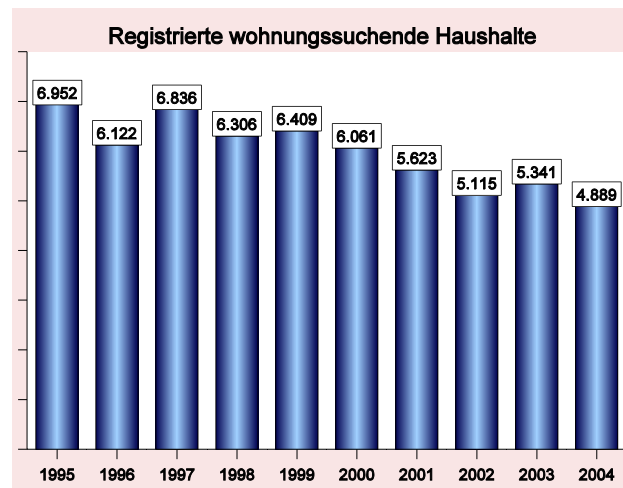


Abbildung 14

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 un-

veränderte Fluktuationsrate von 20 %. Diese hohe Mobilität lässt auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

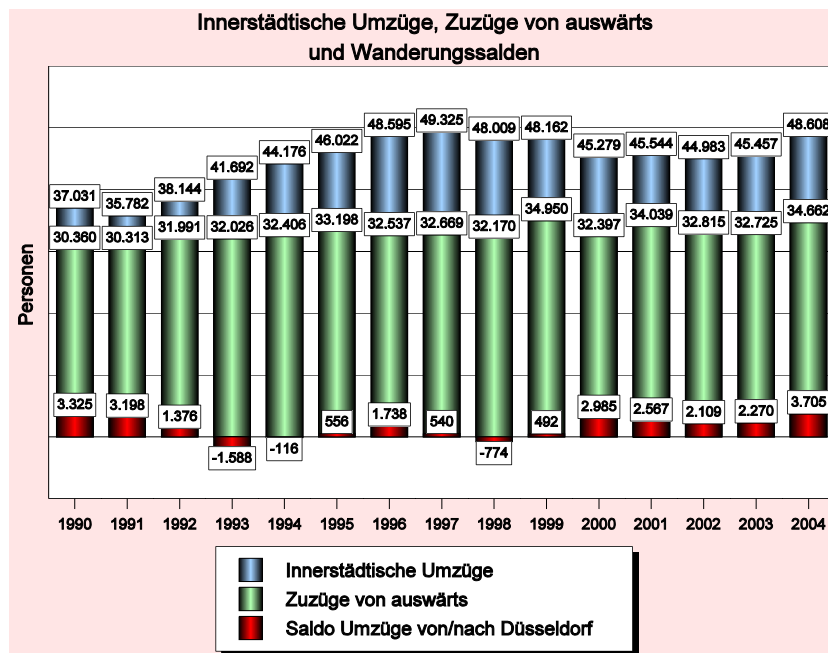


Abbildung 15

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), 2002 (Zuzüge) und 2003 (innerstädtische Umzüge) erfragt und in den Wohnungsmarktberichten sowie in einer Dokumentation umfassend dargestellt.

## Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2004

Bezirk	Innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Summe	Umgezogene je 100 Einwohner
1	6.683	6.607	5.329	18.619	26
2	5.111	3.854	3.336	12.301	22
3	10.178	8.970	7.118	26.266	25
4	2.925	2.493	2.481	7.899	21
5	2.083	1.818	1.656	5.557	18
6	4.636	2.565	2.570	9.771	17
7	3.740	1.813	1.899	7.452	17
8	4.470	2.207	2.191	8.868	16
9	7.152	3.578	3.496	14.226	16
10	1.630	757	881	3.268	13
Stadt	48.608	34.662	30.957	114.227	20

Tabelle 15

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

## Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen

Die Auswertung der Wanderungsgewinne und -verluste im Jahr 2004 zeigt, dass Düsseldorf mit einem Wanderungsgewinn von 3.705 Personen

(2003: 2.270) weiterhin eine hohe Anziehungskraft als Wohnort besitzt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 3.733), den anderen Bundesländern (+ 2.520, davon 624 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 1.824). Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führt in der Summe zwar weiterhin zu Wanderungsverlusten (- 267) an die Region, diese haben sich jedoch gegenüber dem Jahr 2003 erheblich verringert (2003: - 2.129). Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 460 Einwohner gewonnen (2003: 17).

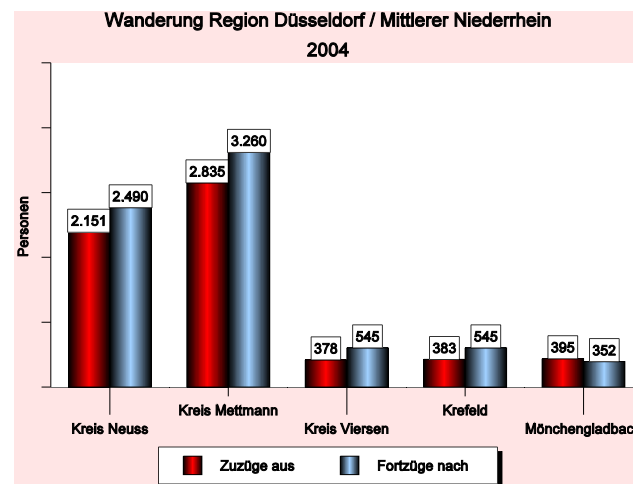


Abbildung 16

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf Einwohner an die angrenzenden Gemeinden des Kreises Neuss (- 339) und des Kreises Mettmann (- 425). Die größten Wanderungsverluste sind dabei zugunsten der Gemein-

den Ratingen (- 144), Meerbusch (- 143), Hilden (- 135), Langenfeld (- 88) und Neuss (- 70).

Spitzenreiter bei den nicht direkt angrenzenden Gemeinden ist die Stadt Willich mit einem Wanderungssaldo aus Düsseldorf von 139 Personen.

## Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach sind die Bruttomieten von 1995 bis 2004 insgesamt um 17,5 % gestiegen, während sich die gesamten Lebenshaltungskosten nur um 13,4 % erhöhten. Einen wesentlichen Anteil hatte dabei die Steigerung der Nebenkosten, die sich im glei-

chen Zeitraum um 31,1 % erhöhten.

Im Jahr 2004 fiel die Preissteigerung bei den Nettomieten -wie bereits im Jahr 2003 - mit 0,9 % geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten (+ 1,5 %). Die Mietnebenkosten weisen dagegen eine Steigerung um 2,1 % auf.

### Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2004

Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Lebenshaltungskosten insgesamt	
	Netto <sup>1</sup>				Nebenkosten <sup>2</sup>		insgesamt		Index	% <sup>3</sup>
	insgesamt		Altbau	Neubau	Index	% <sup>3</sup>	Index	% <sup>3</sup>		
Index	% <sup>3</sup>	Index	Index	Index					% <sup>3</sup>	Index
1995	90,7	-	88,4	91,3	85,1	-	89,8	+4,3	93,6	+1,7
1996	93,5	+3,1	91,8	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
2004	104,6	+0,9	104,9	104,5	111,6	+2,1	105,5	+1,1	106,1	+1,5
1995-2004 <sup>4</sup>	+15,3 %		+18,7%	+14,5%	+31,1 %		+17,5 %		+13,4 %	

Tabelle 16

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

4 Prozentuale Steigerung 1995-2004

## Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahrerhebungen. Allerdings

befragen Mieterverein und der Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer regelmäßig ihre

Mitglieder nach der Entwicklung der Bestands- und Neubaumieten, um die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle fortzuschreiben. Im Jahr 2004

wurde keine neue Mietrichtwerttabelle herausgegeben.

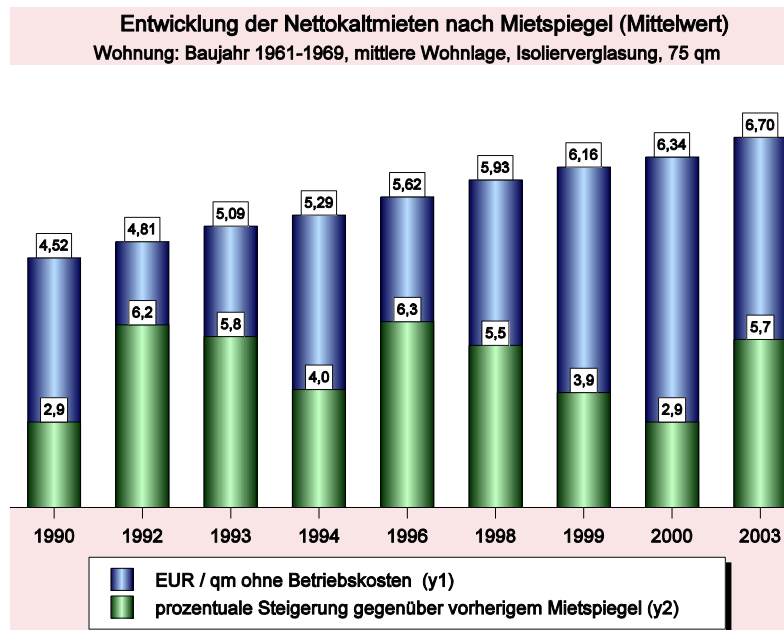


Abbildung 17

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. Hier werden die Mietgesuche und Mietangebote in der

Rheinischen Post in Düsseldorf ausgewertet.

Danach stiegen die Mieten seit Herbst 2004 wieder und nähern sich nunmehr erneut dem Mietniveau von 2002.

<b>Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf</b>					
<b>Jahr</b>		<b>Mietangebote <sup>1</sup></b>			<b>Mietgesuche</b>
		<b>Anzahl</b>	<b>Nettokaltmiete (Euro/qm)</b>	<b>Wohnfläche (qm)</b>	<b>Anzahl</b>
1995	Frühjahr	1.907	7,90	78,3	233
	Herbst	1.821	7,94	80,2	264
1996	Frühjahr	2.066	7,77	78,4	274
	Herbst	2.211	7,62	78,2	266
1997	Frühjahr	2.261	7,60	75,9	316
	Herbst	1.941	7,39	78,3	254
1998	Frühjahr	2.235	7,40	77,2	280
	Herbst	2.352	7,37	75,7	257
1999	Frühjahr	2.263	7,43	77,4	236
	Herbst	1.936	7,49	78,4	237
2000	Frühjahr	2.236	7,50	76,7	282
	Herbst	1.885	7,49	76,3	244
2001	Frühjahr	1.774	7,59	76,3	192
	Herbst	1.487	7,73	77,7	307
2002	Frühjahr	1.819	7,91	79,1	290
	Herbst	1.829	7,93	78,4	280
2003	Frühjahr	1.391	7,71	82,1	124
	Herbst	1.941	7,79	83,4	155
2004	Frühjahr	1.204	7,54	79,1	164
	Herbst	2.072	7,89	79,68	136
2005	Frühjahr	1.927	7,87	82,50	134

Tabelle 17

Quelle: Wfa-WoB-Info 2004

<sup>1</sup> Durchschnitt je Ausgabe

### Mietentwicklung in Düsseldorf nach dem RDM-Mietspiegel

Der Ring Deutscher Makler (RDM) erfasst die Mieten (bei Neuvermietung) in mehr als 300 Städten Deutschlands. Die Wohnungen sind - vergleichbar der Mietrichtwerttabelle - in die Kategorien "Jahr der Fertigstellung" und "Wohnwert" eingeteilt.

Der 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 (Ausnahme Erstbezug), Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart erzielt.

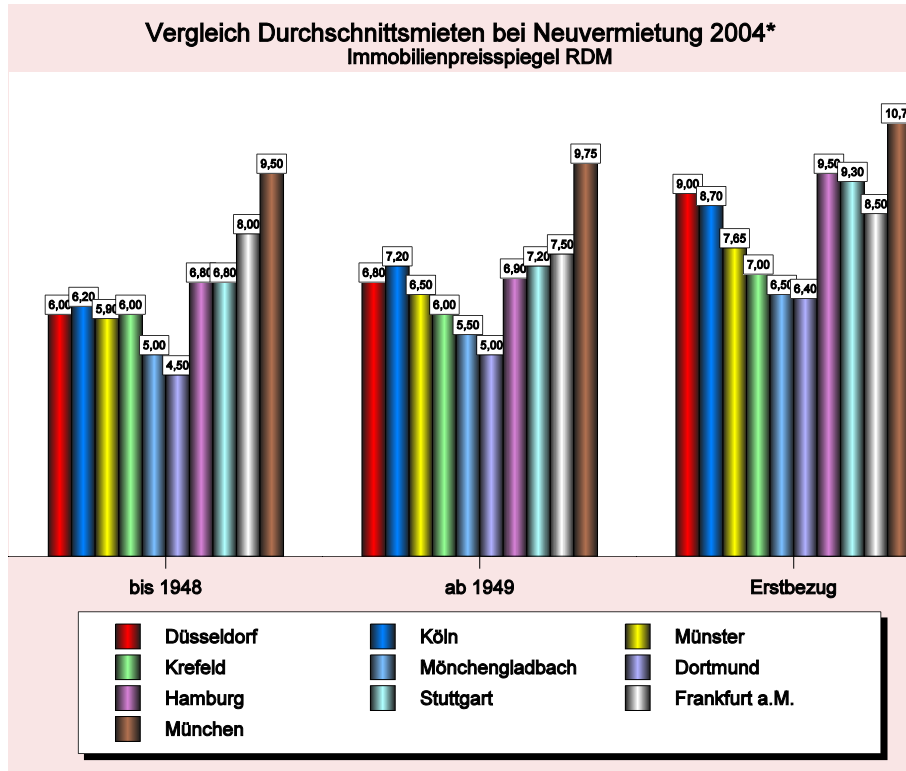


Abbildung 18

Quelle: RDM, Informationsforum Marktdaten

<sup>C</sup> 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 qm, freifinanziert, mittlerer Wohnwert (Lage und Qualität, insbesondere architektonische Gestaltung, Ausstattung, Modernisierungszustand); Nettokaltmiete

### Entwicklung der Baupreise

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2004 war erstmals nach 2001 eine Preissteigerung zu verzeichnen.

**Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW (Basisjahr 2000)**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Jahresdurchschnitt	95,9	96,5	96,9	98,0	98,7	100	100,4	100,2	100,2	101,4
Veränderung gegenüber Vorjahr	-	+ 0,6	+ 0,4	+ 2,2	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2

Tabelle 18

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 im Jahr 2004 ein leichter Preisrückgang (- 1,2 %) zu verzeichnen ist.

Die Preise für neu erstellte Eigentumswohnungen weisen dagegen eine Steigerung von 1,2 % auf.

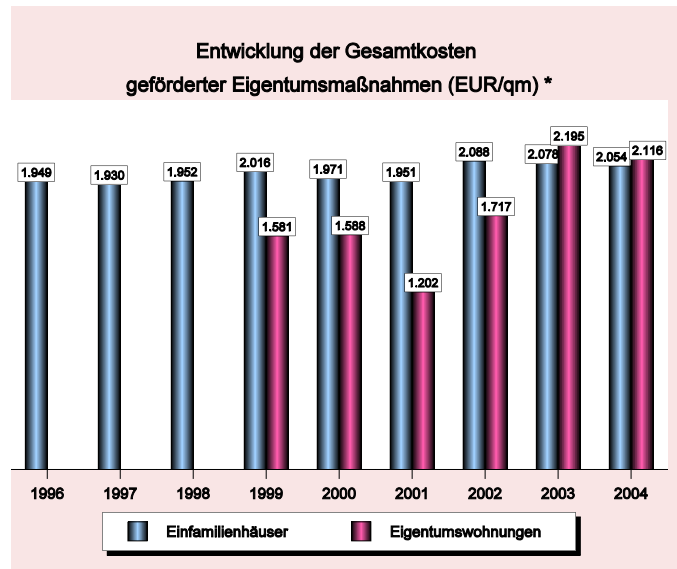


Abbildung 19

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

\* Die Daten für Eigentumswohnungen liegen erst ab 1999 vor



## Ausgangslage

Im Sommer 2005 wurde eine Befragung der Hauseigentümer öffentlich geförderter bzw. ehemals geförderter Wohnungen durchgeführt. Ziel war, Erkenntnisse zu den kurz und mittelfristigen Auswirkungen des Auslaufs von Belegungs- und Mietpreisbindungen auf Bewohnerstrukturen und Wohnungsbestand zu gewinnen.

Befragt wurden 129 Eigentümer von jeweils mehr als 10 entsprechenden Wohnungen. In diesem Wohnungsbestand sollten weiterhin Wohnungen sein, deren Bindungsende zwischen den Jahren 2003 und 2008 liegt.

Insgesamt konnten 29 Antworten ausgewertet

werden. Diese Hauseigentümer besitzen rund 22.000 Wohnungen in Düsseldorf und repräsentieren mit rund 12.000 Sozialwohnungen ein Drittel des geförderten Wohnungsbestandes.

Um Einschätzungen und Absichten zu erfassen, wurde der überwiegende Teil der Fragen so gestellt, dass die Antwortenden Prozentangaben zum jeweils betrachteten Segment machen konnten.

Die Beantwortung konnte anonym erfolgen. Alle Antworten wurden in der Auswertung anhand der im jeweiligen Segment repräsentierten Wohnungseinheiten gewichtet.

## Wohnungen in der Nachwirkungsfrist

22 Eigentümer mit insgesamt 6.502 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist haben geantwortet.

Generell besteht keine Verkaufsabsicht. Bei einem Viertel dieser Wohnungen sind noch vor Bindungsende (weitere) Modernisierungen geplant. Die Mehrheit in einem Umfang von mehr als 500 Euro pro Quadratmeter.

Die künftigen Mietvorstellungen nach Bindungsende bewegen sich im mittleren bis unteren Be-

reich des Mietspiegels.

Bei rund 40 % der Wohnungen werden ausdrücklich für die Zukunft keine anderen Bevölkerungs- und Sozialstrukturen angestrebt. Sofern sie in den übrigen Häusern bzw. Quartieren angestrebt werden, geht es nach Aussage der Eigentümer um: "Besserverdienende; Erwerbstätige; Selbstzahler; geordnete Nachbarschaften; Haushalte mit Erwerbseinkommen".

## Wohnungen nach Bindungsende

Zu diesem Segment haben 16 Eigentümer mit insgesamt 2.005 entsprechenden Wohnungen geantwortet.

Die Sozialstruktur in diesen Beständen hat sich nach Bindungsende bisher nicht verändert. Nach den Angaben von zwei der Befragten, die immer-

hin 35 % des in Rede stehenden Wohnungsbestandes repräsentieren, zeigten sich auf Grund eigener Bemühungen Veränderungen, und zwar: "keine (weniger) Sozialhilfeempfänger; Besserungstendenzen".

Eine quantitativ besondere Leerstandsproblema-

tik wird nicht gesehen.  
Im weiteren wurde in der Befragung der Bereich

der vermieteten und der zur Zeit leerstehenden ehemaligen Sozialwohnungen betrachtet.

### Bewohnte Wohnungen

Von den zum Zeitpunkt der Befragung vermieteten Wohnungen wurden rund 40 % noch vor Bindungsende mit Eigenkapital modernisiert. Bei diesen wurde zu etwa gleichen Teilen die Miete auf Grund der Modernisierung nicht bzw. bis zur maximal zulässigen Miete angehoben.

Bei der Frage nach erwarteten Vermietungsproblemen sehen insbesondere die Eigentümer Probleme, die eine Veränderung der Mieterstrukturen beabsichtigen.

### Leerstehende Wohnungen

Zu diesem Teil wurden nur von 9 der 16 Eigentümer mit Wohnungen nach Bindungsende Angaben gemacht, diese repräsentieren jedoch 89,52% der Wohnungen des Segmentes.

sowohl der bisherige Personenkreis als auch "Besserverdienende" gleich priorisiert.  
Die Mietvorstellungen bewegen sich bei diesen Wohnungen im unteren Bereich des Mietspiegels.

Bei den zur Zeit nicht vermieteten ehemals geförderten Wohnungen sind nur 13 % in der Vergangenheit, wiederum mit Eigenkapital, modernisiert worden.

Die Repräsentanten von rund der Hälfte der ehemaligen öffentlich geförderten Wohnungen sehen bei den leerstehenden Wohnungen bestehende Vermietungsprobleme wegen "Standardmängeln; Ausstattungsmängeln; Modernisierungsstand; angestrebter Mieterstruktur"

Bei den künftigen Vermietungsabsichten sind

### Fazit

Der ehemalige bzw. bald ehemalige öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Düsseldorf ist wirtschaftlich attraktiv. Dies belegen die nicht vorhandenen Verkaufsabsichten sowie die durchgängig mit Eigenmitteln beabsichtigten bzw. durchgeführten Modernisierungen.

der bisherigen Mieter auf die geförderten Restbestände ausgeübt. Hier bleibt jedoch das künftige Zusammenspiel von geforderten Mieten und Regelungen der Transferleistungsgeber zu beobachten.

Eine quantitativ besondere Leerstandsproblematik wird nicht gesehen.

Die Aussagen zu den beabsichtigten Veränderungen der Mieterstrukturen lassen vermuten, dass bereits kurzfristig der Zugang für wohnungssuchende Haushalte mit überwiegend Einkommen aus Transferleistungen erschwert wird (abhängig von Lage und Ausstattung der Wohnun-

Kurzfristig wird durch den Auslauf der Bindungen kein zusätzlicher Druck durch Verdrängung

gen).

Große Teile des ehemaligen Sozialwohnungsbestandes stehen also nicht mehr den - aus Sicht des Versorgungsauftrages der Gemeinde - vordringlich mit Wohnraum zu versorgenden Haushalten zur Verfügung.

Die große Zahl an Wohnungen, die nun bei mittleren bis unteren Mietpreisvorstellungen auf den freien Wohnungsmarkt gelangen, müßten eine dämpfende Wirkung auf die Entwicklung des Mietspiegels haben.

### Teil A: Statistische Angaben

1. Gesamtbestand an Wohnungen in Düsseldorf	<input type="text" value="22.278"/>	Wohnungen
2. Geförderte Wohnungen in Düsseldorf	<input type="text" value="12.186"/>	Wohnungen
– davon Wohnungen nach Bindungsende	<input type="text" value="2.005"/>	Wohnungen
– davon Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	<input type="text" value="6.502"/>	Wohnungen

### Teil B: Wohnungen in der Nachwirkungsfrist

#### 22 Eigentümer mit insgesamt 6.502 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist haben geantwortet:

1. Sollen die Wohnungen nach Bindungsende verkauft werden?		
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="text" value="94,62"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, en bloc	<input type="text" value="1,05"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, als Einzeleigentum	<input type="text" value="4,34"/>	% der Wohnungen
2. Sind Modernisierungsmaßnahmen geplant ?		
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="text" value="74,98"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text" value="24,93"/>	% der Wohnungen
3. In welchem Umfang sollen Modernisierungen durchgeführt werden ?		
<input type="checkbox"/> Kosten bis ca. 500 EUR / qm	<input type="text" value="27,26"/>	
<input type="checkbox"/> Kosten über 500 EUR / qm	<input type="text" value="72,74"/>	
4. Wird die Miete nach Bindungsende erhöht ?		
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="text" value="9,77"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an unteren Wert des Mietspiegels	<input type="text" value="30,18"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an Mittelwert des Mietspiegels	<input type="text" value="59,02"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an Oberwert des Mietspiegels	<input type="text" value="1,04"/>	% der Wohnungen
5. Werden andere Bevölkerungs- und Sozialstrukturen für die Wohnungen/ Quartiere angestrebt ?		
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="text" value="42,11"/>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, und zwar	<input type="text" value="57,89"/>	
<b>Besserverdienende; Erwerbstätige; Selbstzahler geordnete Nachbarschaften; Erwerbseinkommen</b>		

**Teil C: Wohnungen nach Bindungsende**

**16 Eigentümer mit insgesamt 2.005 Wohnungen nach Bindungsende haben geantwortet:**

**I. Allgemeines**

1. Wurden die Wohnungen nach Bindungsende verkauft ?

<input type="checkbox"/> Nein	<b>100</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, en bloc	<b>-</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, als Einzeleigentum	<b>-</b>	% der Wohnungen

2. Hat sich nach Bindungsende die Sozialstruktur verändert ?

<input type="checkbox"/> Nein	<b>64,04</b>	
<input type="checkbox"/> Ja, und zwar	<b>35,91</b>	<b>keine / weniger Sozialhilfeempfänger; Besserungstendenzen</b>

3. Hat sich nach Bindungsende die Leerstandsquote verändert ?

<input type="checkbox"/> Nein	<b>99,73</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, weniger Leerstand	<b>-</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, mehr Leerstand	<b>0,22</b>	% der Wohnungen

**II. Bewohnte Wohnungen**

1. Wurden vor Bindungsende Modernisierungen durchgeführt ?

<input type="checkbox"/> Nein	<b>58,31</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja	<b>41,69</b>	% der Wohnungen

2. Wie wurden die Modernisierungen finanziert ?

<input type="checkbox"/> mit öffentlichen Mitteln	<b>1,44</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> mit Kapitalmarktmitteln	<b>2,68</b>	<b>die modernisiert</b>
<input type="checkbox"/> mit Eigenmitteln	<b>95,88</b>	<b>wurden</b>

3. In welcher Höhe wurden dafür Mieterhöhungen verlangt ?

<input type="checkbox"/> Keine Mieterhöhung	<b>43,35</b>	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> unterhalb der maximalen Mieterhöhung	<b>1,64</b>	<b>die modernisiert</b>
<input type="checkbox"/> maximal zulässige Mieterhöhung	<b>54,05</b>	<b>wurden</b>

4. Wurden nach Durchführung der Modernisierungen bzw. Mieterhöhungen über die normale Fluktuation hinaus Mietverhältnisse von Mietern gekündigt ?

<input type="checkbox"/> Ja	-
<input type="checkbox"/> Nein	100

5. Gibt es Vermietungsprobleme ?

<input type="checkbox"/> Nein	52,92
<input type="checkbox"/> Ja, und zwar	47,08

**Besserverdienende; Erwerbstätige; Selbstzahler  
geordnete Nachbarschaften; Erwerbseinkommen**

### III. Leerstehende Wohnungen

**Hier wurden nur von 9 der 16 Eigentümer mit Wohnungen nach Bindungsende Angaben gemacht, diese repräsentieren jedoch 89,52 % der Wohnungen nach Bindungsende:**

1. Wurden vor Bindungsende in den derzeit leerstehenden Wohnungen Modernisierungen durchgeführt ?

<input type="checkbox"/> Nein	76,34	
<input type="checkbox"/> Ja	13,18	% der Wohnungen

2. Wie wurden die Modernisierungen in den derzeit leerstehenden Wohnungen finanziert ?

<input type="checkbox"/> mit öffentlichen Mitteln	-	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> mit Kapitalmarktmitteln	-	die modernisiert
<input type="checkbox"/> mit Eigenmitteln	100	wurden

3. An welche Klientel soll die Wohnung nach Bindungsende vermietet werden ?

<input type="checkbox"/> bisheriger Personenkreis	87,53
<input type="checkbox"/> "Besserverdienende" (über der Einkommensgrenze)	86,03

4. Soll bei der Neuvermietung der jetzt leerstehenden Wohnung eine höhere Miete verlangt werden, als vor Bindungsende ?

<input type="checkbox"/> Nein	36,26	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an unteren Wert des Mietspiegels	35,91	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an Mittelwert des Mietspiegels	15,96	% der Wohnungen
<input type="checkbox"/> Ja, Anpassung an Oberwert des Mietspiegels	-	% der Wohnungen

5. Gibt es Vermietungsprobleme ?

Nein

41,70

Ja, und zwar

46,83

**Standardmängel; Ausstattungsmängel;  
Modernisierungsstand; angestrebte Mieterstruktur**

## 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 mit den individuellen Ausstattungsstandards und Lagebedingungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Marktteilnehmer allein auf Gewinn- bzw. Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl bzw. Wohnungsvergabe führen.

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnungs-

marktes ist Leerstand dann von Bedeutung, wenn am Markt angebotener Wohnraum länger als 3 Monate nicht genutzt bzw. vermietet wird. Bei einem Zeitraum von mehr als 6 Monaten spricht viel für einen strukturellen Leerstand mit entsprechenden Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten.

Beim geförderten Wohnungsbestand (etwa 10 % des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Genaue Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden:

## Rückgriff auf Versorgerdaten

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 bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden. Ein Merkmal dieser Methode ist, dass die Leerstände unabhängig vom Grund erfasst werden. Das heißt, neben den am Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen werden auch die Wohnungen erfasst, die leerstehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert / instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen).

Die aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2005 seit mehr als 3 Monaten abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine

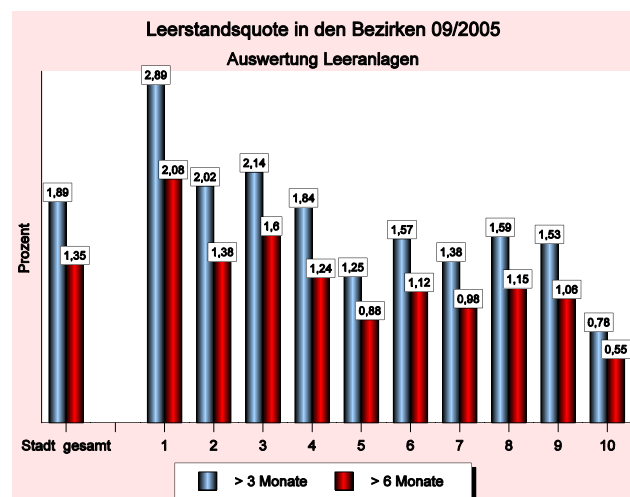


Abbildung 20

Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG/  
Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Quote von 1,89 % aus. Wird der Zeitraum von mehr als 6 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 1,35 %. Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert bei 2,89 % (> 3 Monate) bzw. 2,08 % (> 6 Monate) im Stadtbezirk 1.



Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2005 Auswertung Leeranlagen			
Stadtteil	zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate
11 Altstadt	6,51	4,95	3,28
12 Karlstadt	4,03	2,77	2,14
13 Stadtmitte	7,55	5,66	4,04
14 Pempelfort	3,47	2,28	1,66
15 Derendorf	3,22	1,98	1,40
16 Golzheim	3,18	2,18	1,66
<b>Bezirk 1</b>	<b>4,20</b>	<b>2,89</b>	<b>2,08</b>
21 Flingern Süd	3,32	2,06	1,30
22 Flingern Nord	3,10	2,02	1,46
23 Düsseltal	3,06	2,01	1,34
<b>Bezirk 2</b>	<b>3,12</b>	<b>2,02</b>	<b>1,38</b>
31 Friedrichstadt	4,79	3,52	2,61
32 Unterbilk	3,46	2,13	1,64
33 Hafen	22,12	20,35	15,04
34 Hamm	1,01	0,65	0,32
35 Volmerswerth	1,03	0,44	0,15
36 Bilk	2,40	1,52	1,10
37 Oberbilk	3,68	2,31	1,78
38 Flehe	1,47	1,10	0,84
<b>Bezirk 3</b>	<b>3,25</b>	<b>2,14</b>	<b>1,60</b>
41 Oberkassel	2,31	1,52	0,94
42 Heerdt	4,10	2,82	2,02
43 Lörick	3,07	2,25	1,55
44 Niederkassel	1,77	0,94	0,67
<b>Bezirk 4</b>	<b>2,75</b>	<b>1,84</b>	<b>1,24</b>
51 Stockum	1,88	1,39	0,99
52 Lohausen	2,06	1,24	0,92
53 Kaiserswerth	2,51	1,60	1,13
54 Wittlaer	1,45	0,91	0,60
55 Angermund	1,96	1,17	0,78
56 Kalkum	1,03	0,72	0,52
<b>Bezirk 5</b>	<b>1,95</b>	<b>1,25</b>	<b>0,88</b>
61 Lichtenbroich	1,85	1,38	0,90
62 Unterrath	2,30	1,44	1,00
63 Rath	2,68	1,73	1,29
64 Mörsebroich	2,38	1,60	1,13
<b>Bezirk 6</b>	<b>2,41</b>	<b>1,57</b>	<b>1,12</b>
71 Gerresheim	2,00	1,26	0,92
72 Grafenberg	2,84	1,73	1,21
73 Ludenberg	2,34	1,68	1,16
74 Hubbelrath	2,30	1,10	0,71
<b>Bezirk 7</b>	<b>2,20</b>	<b>1,38</b>	<b>0,98</b>
81 Lierenfeld	3,38	2,38	1,66
82 Eller	2,59	1,79	1,32
83 Vennhausen	1,55	0,91	0,63
84 Unterbach	1,74	0,92	0,65
<b>Bezirk 8</b>	<b>2,39</b>	<b>1,59</b>	<b>1,15</b>
91 Wersten	2,08	1,35	0,92
92 Himmelgeist	1,32	0,96	0,60
93 Holthausen	3,39	2,30	1,65
94 Reisholz	4,15	2,51	1,64
95 Benrath	2,66	1,69	1,20
96 Urdenbach	1,61	0,90	0,52
97 Itter	1,67	1,02	0,74
98 Hassels	2,45	1,43	1,03
<b>Bezirk 9</b>	<b>2,44</b>	<b>1,53</b>	<b>1,06</b>
101 Garath	1,44	0,75	0,52
102 Hellerhof	1,35	0,88	0,69
<b>Bezirk 10</b>	<b>1,42</b>	<b>0,78</b>	<b>0,55</b>
Stadt gesamt	2,88	1,89	1,35

Tabelle 19

Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

### Leerstandsschätzung mittels Daten der amtlichen Statistik

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 (Amt 12; 31.12.2004)		598.771
Einwohner (LDS, 31.12.2004)	-	<u>574.541</u>
Personen mit Zweitwohnsitz	=	24.230
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Mikrozensus 2004)	:	<u>1,8</u>
Haushalte mit Zweitwohnung	=	13.461
Einwohner-Haushalte (Amt 12; 31.12.2004)	+	<u>318.000</u>
Wohnungsbedarf	=	331.461
Wohnungsbestand (Amt 12; 31.12.2004)	-	<u>327.071</u>
<b>Fehlbedarf</b>	=	<b>4.390 = - 1,35 %</b>

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von 3% für erforderlich gehalten. Die hergeleiteten gesamtstädtischen Quoten von 1,35 % (Leeranlagen > 6 Monate) bis - 1,35 % (statistische Ermittlung Fluktuationsreserve) deuten eher auf eine Knappheit von Wohnraum hin.

In der Tagespresse wird vereinzelt eine höhere Leerstandszahl zitiert. Daher wurde im August 2004 mit dem örtlichen Haus- und Grund-Verein vereinbart, die von dort erhobenen Daten zu leerstehenden Wohnungen in Düsseldorf in die Leerstandsuntersuchung einfließen zu lassen. Leider war es dem Verein jedoch nicht möglich, diese Daten zu erheben.



**Herausgegeben von der**  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Wohnungswesen

**Verantwortlich**  
Armin Bank

**Redaktion und Gestaltung**  
Martin Schmidt  
Dagmar Anger

**Druck**  
Service Center Druck und Postlogistik

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/veroeffentlichung.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/veroeffentlichung.shtml)

Düsseldorf, November 2005