



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2008/2009



1. Überblick.....	1
1.1 Die wichtigsten Daten	1
1.2 Zusammenfassung.....	2
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Entwicklung der Wirtschaft	4
2.2 Entwicklung der Baupreise.....	4
2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen.....	5
3. Grundstücksmarkt	7
3.1 Kauffälle	7
3.2 Marktpreise in Düsseldorf.....	8
3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW.....	10
4. Wohnungsangebot	12
4.1 Wohnungsbestand	12
4.2 Eigentumsquote	13
4.3 Wohnungsdichte.....	13
4.4 Alter des Wohnungsbestandes	14
4.5 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes	15
4.6 Bautätigkeit	16
4.7 Geförderter Wohnungsbestand	17
5. Wohnungsnachfrage	23
5.1 Bevölkerung	23
5.2 Beschäftigung.....	23
5.3 Einkommen.....	24
6. Lage auf dem Wohnungsmarkt.....	25
6.1 Fluktuation.....	25
6.2 Mieten	27
6.3 Wohngeld.....	35
6.4 Versorgung mit Mietwohnraum.....	36
6.5 Leerstand	41
7. Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen	44
7.1 Wohnraumanpassung	44
7.2 Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen.....	47
7.3 Umzugsmanagement.....	49
7.4 Wohnen für Hilfe.....	51
7.5 Wohnen in Gemeinschaft	52
8. Bezirksprofile	53
Stadtbezirk 1.....	53
Stadtbezirk 2.....	54
Stadtbezirk 3.....	55
Stadtbezirk 4.....	56
Stadtbezirk 5.....	57
Stadtbezirk 6.....	58
Stadtbezirk 7.....	59
Stadtbezirk 8.....	60
Stadtbezirk 9.....	61
Stadtbezirk 10.....	62

Abbildung 1	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung.....	6
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	8
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung bebauter Wohnungsbaugrundstücke.....	9
Abbildung 4	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	9
Abbildung 5	Entwicklung der Kauffälle Eigentumswohnungen NRW 1999 – 2008.....	10
Abbildung 6	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2008.....	12
Abbildung 7	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime (01.01.2009)	13
Abbildung 8	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2008	14
Abbildung 9	Wohnungsgröße, Wohnfläche je Einwohner, Einwohner je Wohnung (Durchschnitt 2008)	15
Abbildung 10	Anzahl der Räume (inkl. Küchen) in den Wohnungen 2008.....	15
Abbildung 11	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen 1999 – 2008	16
Abbildung 12	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	18
Abbildung 13	Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2008	18
Abbildung 14	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen.....	19
Abbildung 15	Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Objekte)	21
Abbildung 16	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts, Wanderungssalden.....	25
Abbildung 17	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2007	27
Abbildung 18	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	28
Abbildung 19	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Mietwohnungen 2008/ 2009.....	31
Abbildung 20	Durchschnittliche Wohnfläche und Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2008/ 2009	31
Abbildung 21	Bandbreite der Nettokaltmieten nach Größenklassen 2008/ 2009	32
Abbildung 22	Mittelwert Nettokaltmiete je qm/ Anteil am Wohnungsangebot 2008/ 2009.....	33
Abbildung 23	Vergleich Angebotsmieten 2008	34
Abbildung 24	Wohngeld: Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	36
Abbildung 25	Wohngeld: Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	36
Abbildung 26	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	38
Abbildung 27	Personenkreise registrierte wohnungssuchende Haushalte 2008	39
Abbildung 28	Anzahl der Personen in registrierten wohnungssuchenden Haushalten 2008	39
Abbildung 29	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen.....	40
Abbildung 30	Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate, 09/2009	42
Abbildung 31	Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen 2008.....	49
Abbildung 32	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 1	53
Abbildung 33	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 2	54
Abbildung 34	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 3	55
Abbildung 35	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 4	56
Abbildung 36	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 5	57
Abbildung 37	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 6	58
Abbildung 38	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 7	59
Abbildung 39	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 8	60
Abbildung 40	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 9	61
Abbildung 41	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 10	62

Tabelle 1	Die wichtigsten Daten	1
Tabelle 2	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1998 – 2007	4
Tabelle 3	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	5
Tabelle 4	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	5
Tabelle 5	Kauffälle 1998 – 2008	7
Tabelle 6	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 – 2008	8
Tabelle 7	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2008	11
Tabelle 8	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2008.....	11
Tabelle 9	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 – 2008.....	12
Tabelle 10	Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen – Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent, Stand 2008	14
Tabelle 11	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 07/ 2009	16
Tabelle 12	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 07/ 2009	17
Tabelle 13	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2008.....	17
Tabelle 14	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bevolligungen)	20
Tabelle 15	Entwicklung der Einwohner und Haushalte.....	23
Tabelle 16	Entwicklung der Arbeitslosenquote	23
Tabelle 17	Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2007	26
Tabelle 18	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – 08/ 2009.....	28
Tabelle 19	Zeitungsanalyse der Mietangebote in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006	29
Tabelle 20	Entwicklung der Inserate 2008/ 2009	30
Tabelle 21	Veränderung der Nettokaltmieten (Mittelwert) 2008/ 2009	31
Tabelle 22	Nettokaltmieten (Mittelwert) und Anteil der Angebote nach Größenklasse in ausgewählten Stadtteilen.....	34
Tabelle 23	Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt	35
Tabelle 24	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	38
Tabelle 25	Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/ 2009, Auswertung Leeranlagen	43
Tabelle 26	Wohnraumanpassung: Erstberatungen, Angaben zu den Betroffenen	45
Tabelle 27	Wohnraumanpassung: Arbeitsergebnisse	45
Tabelle 28	Wohnraumanpassung durch Mieterinnen und Mieter: Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen	46
Tabelle 29	Umzugsmanagement: Erstberatungen, Angaben zu den Betroffenen.....	49
Tabelle 30	Umzugsmanagement: Arbeitsergebnisse.....	50
Tabelle 31	Umzugsmanagement: Finanzierung der durchgeführten Umzüge	51
Tabelle 32	Kennzahlen Stadtbezirk 1.....	53
Tabelle 33	Kennzahlen Stadtbezirk 2.....	54
Tabelle 34	Kennzahlen Stadtbezirk 3.....	55
Tabelle 35	Kennzahlen Stadtbezirk 4.....	56
Tabelle 36	Kennzahlen Stadtbezirk 5.....	57
Tabelle 37	Kennzahlen Stadtbezirk 6.....	58
Tabelle 38	Kennzahlen Stadtbezirk 7.....	59
Tabelle 39	Kennzahlen Stadtbezirk 8.....	60
Tabelle 40	Kennzahlen Stadtbezirk 9.....	61
Tabelle 41	Kennzahlen Stadtbezirk 10.....	62

1.1 Die wichtigsten Daten

	2006	2007	2008
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Preisindex für Lebenshaltung NRW (2005 = 100)	101,4	103,7	106,3
Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2005 = 100)	101,7	108,4	111,2
Grundstücksmarkt			
Kauffälle gesamt	4.938	4.666	4.517
Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	252	247	259
Preisindex bebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1985 = 100)	173	171	170
Preisindex Eigentumswohnungen Nachkriegsbaujahre (1980 = 100)	155	146	147
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	328.829	330.010	330.658
davon Sozialwohnungen	29.227	27.031	24.898
Baugenehmigungen (Neubau von Wohngebäuden)	893	998	714
Förderung von Mietwohnungen	34	43	263
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	69	69	86
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung	581.858	585.054	586.850
Haushalte	314.000	319.000	318.000
verfügbares Einkommen je Einwohner	21.849	22.055	k. A.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	338.238	343.237	358.571
Arbeitslosenquote (alle abhängigen Erwerbspersonen)	12,4 %	10,8 %	10,1 %
Empfänger von ALG I (31.12. d. J.)	8.430	6.130	5.761 ²
Empfänger von ALG II (31.12. d. J.)	43.659	44.475	43.073 ²
Empfänger von Grundsicherung	7.257	7.737	8.213
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ¹	4.538	4.043	4.377
Lage auf dem Wohnungsmarkt			
Wanderungssaldo (Personen)	+ 5.120	+ 3.650	k. A.
Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2005 = 100)	101,0	102,0	102,8
Wohngeldempfänger	12.427	9.294	8.086
Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate) ²	2,28 %	2,48 %	2,90 %

Tabelle 1

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

² Auswertung anhand der so genannten Leeranlagen des lokalen Stromversorgers. (Einzelheiten hierzu S. 41 ff).
Leerstandsquote zum 01.09.2009 = 2,15 %

1.2 Zusammenfassung

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt mit 68.300 Euro deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (29.453 Euro) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (29.132 Euro).

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2008 gegenüber dem Vorjahr um 149 (- 3,2%) gesunken.

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke sanken die Anzahl der Kauffälle um 32,4%, und der Flächenumsatz um 23,1%. Der Geldumsatz sank dagegen lediglich um 3,7%, so dass im Ergebnis beim Geldumsatz je ha eine Steigerung um 25,3% zu verzeichnen ist.

Während landesweit die Bodenpreise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke auf dem Vorjahresniveau blieben, stiegen sie in Düsseldorf um 3,3%.

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 475 Euro pro qm rund 36% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2008 unterschiedlich. So stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+ 1,1%) und Renditeobjekte (+ 1,8%) auf einen neuen Höchststand.

Bei Reiheneinfamilienhäusern ist – wie bereits im Vorjahr - ein leichter Preisrückgang um 0,5% zu verzeichnen. Angesichts der erheblichen Verteuerungen im Jahr 2006 (+ 10,1%) liegen die Preise aber nach wie vor deutlich über denen der Vorjahre.

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

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

Ende 2008 gab es in Düsseldorf insgesamt 330.658 Wohnungen, davon 42.376 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsangebot

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime liegt im städtischen Durchschnitt bei 16,88%.

Mehr als 81% der Wohnungen in Düsseldorf sind 30 Jahre und älter.

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.524 Wohnungen je Quadratkilometer. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2007 bei 70,84 qm.

Im Jahr 2008 wurden 623 Neubauwohnungen fertig gestellt. Für 714 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt.

Der Bestand von 24.898 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2008) wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 7,53% seit 1990 um mehr als die Hälfte reduziert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 5.596 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2008 wohnten in Düsseldorf 586.850 Personen (+ 1.796) in 318.000 Haushalten.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich 2008 um 4,47% auf 358.571 erhöht. 197.597 dieser Beschäftigten wohnten auch in Düsseldorf.

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot mit über 66% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Miete bei diesen Wohnungen liegt zwischen 7,66 Euro/qm/monatlich (2-Raum-Wohnungen) und 8,04 Euro qm/monatlich (3-Raum-Wohnungen).

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2008 bezogen 8.086 Haushalte Wohngeld. Die monatliche Wohngeldzahlung betrug im Durchschnitt 130 Euro.

Ende 2008 waren 4.377 wohnungssuchende Haushalte registriert.

Nach Auswertung der Leieranlagen ergibt sich zum September 2009 eine Leerstandsquote von 2,15% (>3 Monate) bzw. 1,81% (>6 Monate).

Leerstand

2.1 Entwicklung der Wirtschaft

Ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der Wirtschaftskraft ist das jährliche Bruttoinlandsprodukt (BIP). Es bemisst den Marktwert aller innerhalb eines Jahres hergestellten Güter und Dienstleistungen für den Endgebrauch. Zur besseren Vergleichbarkeit wird im Folgenden das BIP je Einwohner dargestellt:

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1998 - 2007										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Deutschland	23.960	24.511	25.095	25.664	25.984	26.221	26.798	27.202	28.185	29.453
NRW	24.545	24.802	25.236	25.622	25.944	26.073	26.726	27.063	27.869	29.132
Düsseldorf	57.368	59.766	60.242	62.922	61.899	62.412	62.990	63.658	65.245	68.300
Köln	39.205	39.782	38.944	40.466	40.165	40.200	41.091	40.497	42.900	44.495
Münster	34.426	36.089	36.054	36.803	37.361	38.435	39.517	40.447	42.842	44.992
Kreis NE	25.520	25.478	25.586	28.270	29.527	29.653	31.801	31.481	32.091	32.956
Krefeld	26.652	27.619	28.951	28.760	30.138	29.647	31.921	31.332	30.543	32.570
Kreis ME	23.550	23.799	23.853	24.492	24.489	24.547	25.126	26.249	26.907	28.676
Dortmund	24.600	24.278	24.940	26.290	26.578	27.773	29.389	30.488	29.353	30.314
Hamburg	41.106	41.493	42.423	44.403	44.907	44.980	45.620	46.725	47.566	48.852
München	48.897	51.029	51.656	51.974	52.572	52.602	53.447	54.011	54.520	56.306
Frankfurt	63.203	68.456	68.405	72.101	72.280	73.427	74.605	75.247	77.320	77.818
Stuttgart	46.983	48.974	49.139	52.786	54.338	56.044	55.659	54.509	58.219	60.046

Tabelle 2 Quelle: Statistische Ämter der Länder, „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen“

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (+ 132%) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (+ 134%). In den vergangenen 10 Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt in Düsseldorf um 19,1 %.

Das BIP je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland sowie dem Durchschnitt in NRW.

Ein höheres Bruttoinlandsprodukt wird innerhalb von NRW in keiner anderen Gemeinde erzielt.

2.2 Entwicklung der Baupreise

2.2.1 Baupreise in NRW

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden bis Ende 2006 nur geringfügig erhöht. Nachdem die Preise im Jahr 2007 deutlich stiegen (+ 6,5 %), verlangsamte sich die Erhöhung in 2008 wieder (+ 2,58 %). Diese Tendenz setzte sich im 1. Halbjahr 2009 fort (Preissteigerung im Mai 2009 + 0,27 % gegenüber dem Durchschnittswert aus 2008).

Im Jahr 2008 erhöhten sich die Baupreise um durchschnittlich 2,58 %.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	05/2009
Jahresdurchschnitt	96,6	97,8	98,2	98,0	98,0	99,2	100	101,7	108,4	111,2	111,5
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	-	+ 1,2	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	+ 0,8	+ 1,7	+ 6,6	+ 2,6	+ 0,3 ¹

Tabelle 3

Quelle: IT.NRW

¹ Veränderung gegenüber Durchschnitt 2008

2.2.2 Baupreise in Düsseldorf

Ein Baupreisindex für Bauleistungen in Düsseldorf wird nicht erhoben. Anhand der Baukostenentwicklung im geförderten Eigenheimbau lässt sich die Entwicklung der Baupreise in Düsseldorf jedoch ableiten. Hierbei wurden allerdings die Gesamtbaukosten zugrunde gelegt, da die reinen Baukosten anhand der Förderunterlagen nicht mehr verlässlich ausgewertet werden können.

Die Auswertung der Gesamtbaukosten zeigt, dass im Jahr 2008 die Preissteigerungen für Bauvorhaben in Düsseldorf deutlich höher ausfielen als im Landesdurchschnitt. So stiegen die Neubaukosten für Eigenheime um 11,49 % (Durchschnitt Land NRW + 2,40 %), während die Preise für Eigentumswohnungen mit einer Steigerung von + 0,46 % nahezu stabil blieben (Durchschnitt Land NRW + 3,04 %). Angesichts der geringen Fallzahlen handelt es sich allerdings um keine repräsentativen Daten.

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen (Euro je qm)										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einfamilienhäuser	2.016	1.971	1.951	2.088	2.078	2.054	1.991	2.056	2.288	2.551
Eigentumswohnungen	1.581	1.588	1.202	1.717	2.195	2.116	2.005	2.200	2.386	2.397

Tabelle 4

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen

Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nachdem im Jahr 2005 ein absoluter Tiefstand bei den Zinsen zu verzeichnen war, haben sich diese in den Jahren 2007 und 2008 leicht erhöht.

Seit Dezember 2008 sinken die Zinsen erneut und bewegen sich im August 2009 bereits wieder nahe am Zinsniveau des Jahres 2005.

Nach Steigerungen in den Jahren 2006 bis 2008, sinken die Zinsen 2009 wieder und nähern sich dem niedrigen Zins des Jahres 2005.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

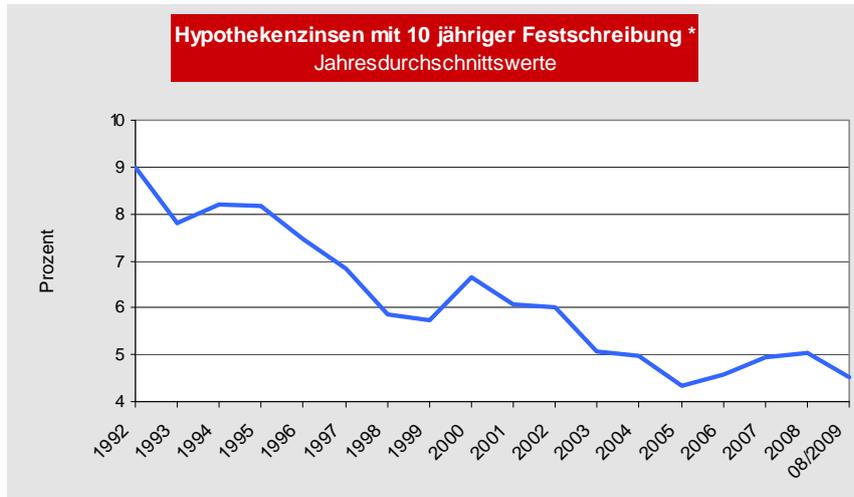


Abbildung 1

Quelle: Bundesbank

3.1 Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2008 gegenüber dem Vorjahr um 149 (- 3,2%) gesunken.

Zahl der Kauffälle ist um 3,2% gesunken

Kauffälle 1998 – 2008										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
unbebaute Grundstücke gesamt	303	292	279	251	237	256	257	284	238	197
- davon nur für Wohnzwecke	172	145	150	129	100	132	118	116	105	71
bebaute Grundstücke gesamt	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083	1.324	1.389	1.471	1.194
- davon Einfamilienhäuser	604	702	686	725	805	726	821	691	710	614
- davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	305	281	297	252	243	232	287	352	366	342
Wohnungs- und Teileigentum	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170	3.973	3.201	2.877	3.073
- davon Wohnungseigentum *	3.577	3.104	3.442	3.630	3.633	2.847	3.506	2.847	2.625	2.806
Gesamtzahl aller Kauffälle	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565	5.610	4.938	4.666	4.517

Tabelle 5

Quelle: Grundstücksmarktberichte Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

* ohne Wohnungseigentum im Erbbaurecht

3.1.1 Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier sanken die Anzahl der Kauffälle um 32,4%, und der Flächenumsatz um 23,1%. Der Geldumsatz sank dagegen lediglich um 3,7%, so dass im Ergebnis beim Geldumsatz je ha eine Steigerung um 25,3% zu verzeichnen ist.

Rückgang der Kauffälle um 32,4%, des Flächenumsatzes um 23,1% und des Geldumsatzes um 25,3%

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt sich allerdings eine sehr unterschiedliche Entwicklung.

Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke sank um 30,5%, die hier gehandelten Flächen sogar um 45,3%. Der Geldumsatz verminderte sich um 20,9%.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 4 Reihenhäusergrundstücke veräußert (- 55,6%). Die dabei gehandelten Flächen lagen um 40% unter dem Vorjahresniveau, der Geldumsatz verminderte sich um 48,8%.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Während die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser um 29,7% und der Flächenumsatz um 6,6% sanken, stieg der Geldumsatz insgesamt um 6%, je Hektar stieg er um 13,4%.

3. Grundstücksmarkt

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 2008								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	105	77	63	82	82	81	59	41
Flächenumsatz in ha	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25	7,10	8,37	4,58
Umsatz in Mio. Euro	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80	28,03	26,46	20,94
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28	3,95	3,16	4,57
Reihenhausgrundstücke								
Kauffälle	16	16	13	11	10	2	9	4
Flächenumsatz in ha	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43	0,13	0,20	0,12
Umsatz in Mio. Euro	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55	0,78	0,82	0,42
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60	6,00	4,1	3,50
Mehrfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	29	36	24	39	26	33	37	26
Flächenumsatz in ha	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45	9,15	11,49	10,73
Umsatz in Mio. Euro	19,58	22,36	18,43	34	22,35	33,80	50,55	53,57
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,27	4,35	3,70	3,77	3,48	3,69	4,4	4,99
Gesamt								
Kauffälle gesamt	150	129	100	132	118	116	105	71
Flächenumsatz in ha	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13	16,38	20,06	15,43
Umsatz in Mio. Euro	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70	62,61	77,83	74,93
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38	3,82	3,88	4,86

Tabelle 6

Quelle: Grundstücksmarktberichte Stadt Düsseldorf, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2 Marktpreise in Düsseldorf

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke stiegen 2008 deutlich an (+ 5%), während die Preise für Renditegrundstücke stabil blieben.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke stiegen um 5%, für Renditeobjekte blieben sie stabil

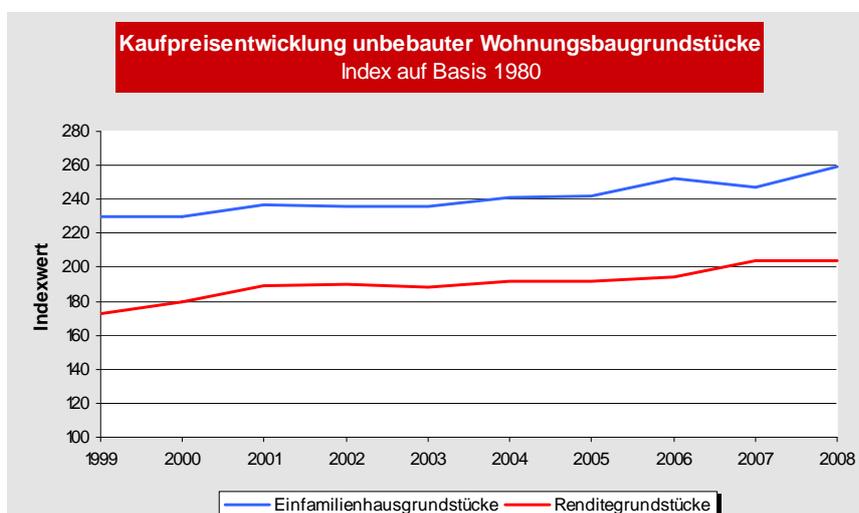


Abbildung 2

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2009 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2008 unterschiedlich. So stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+ 1,1%) und Renditeobjekte (+ 1,8%) auf einen neuen Höchststand.

Preissteigerung bei freistehenden Einfamilienhäusern (+ 1,1%) und Renditeobjekten (+ 1,8%)

Bei Reiheneinfamilienhäusern ist – wie bereits im Vorjahr - ein leichter Preiserückgang um 0,5% zu verzeichnen. Angesichts der erheblichen Verteuerungen im Jahr 2006 (+ 10,1%) liegen die Preise aber nach wie vor deutlich über denen der Vorjahre.

Preise für Reiheneinfamilienhäuser sanken um 1,1%

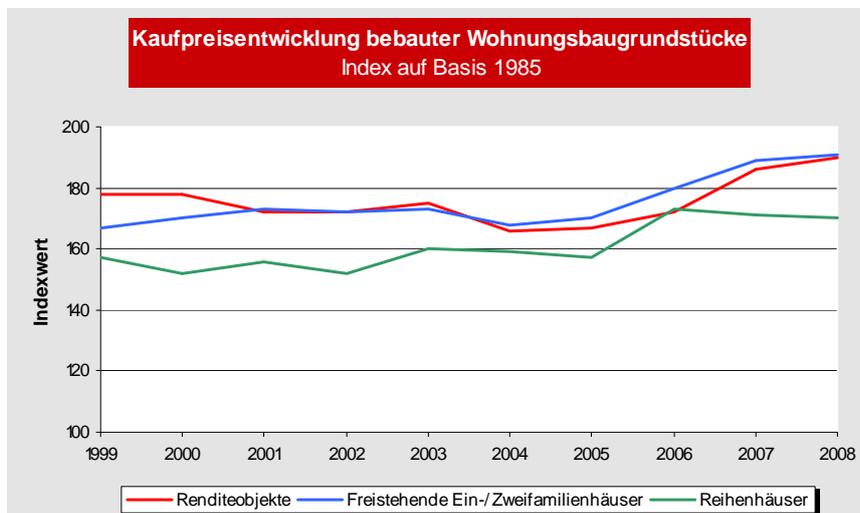


Abbildung 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2009
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.3 Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich uneinheitlich: Während die Kaufpreise für Vorkriegsbauten konstant blieben, stiegen die der Nachkriegsbauten um 1%, die Preise für Neubauten um 3,5%. Die Preise für Neubauten haben damit einen neuen Höchststand erreicht.

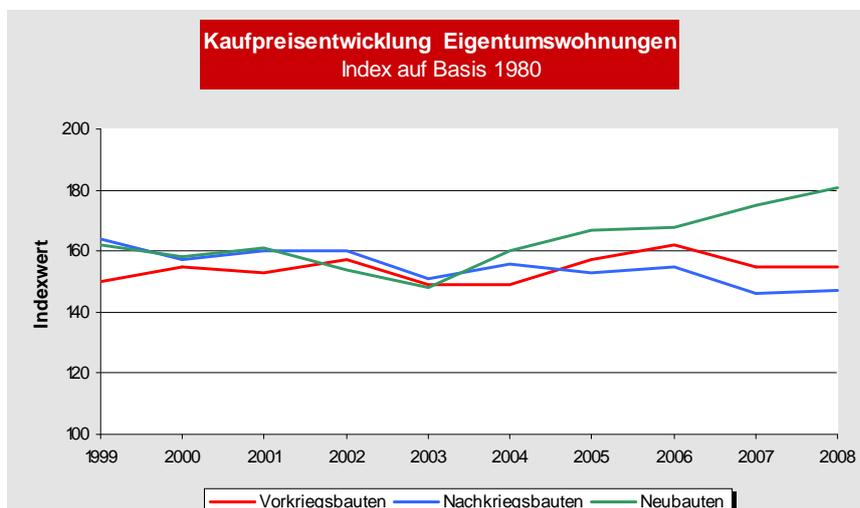


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht
Stadt Düsseldorf 2009,
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Stadt Düsseldorf

3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW

3.3.1 Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Während landesweit die Bodenpreise auf dem Vorjahresniveau blieben, stiegen sie in Düsseldorf um 3,3%.

Bodenpreise blieben landesweit auf Vorjahresniveau

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 475 Euro pro qm rund 36% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnmarktregion.

Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau lag bei 475 Euro pro qm

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch 350 Euro pro qm (2007: 350 Euro), Langenfeld 330 Euro pro qm (2007: 330 Euro), Hilden 320 Euro pro qm (2007: 320 Euro) und Ratingen mit 305 Euro pro qm (2007: 305 Euro).

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden

3.3.2 Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2008 in Düsseldorf 420 Euro pro qm (2007: 420 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 410 Euro pro qm (2007: 410 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2007: 250 Euro), in Münster bei 250 Euro pro qm (2007: 250 Euro), in Mönchengladbach bei 210 Euro pro qm (2007: 220 Euro) und in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2007: 200 Euro).

Baulandpreis für Geschosswohnungsbau liegt bei 420 Euro pro qm

3.3.3 Eigentumswohnungen

Während die Zahl der Verkäufe auf Landesebene konstant blieb, stieg diese in Düsseldorf um rund 7%.

In Düsseldorf stieg die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um 7%

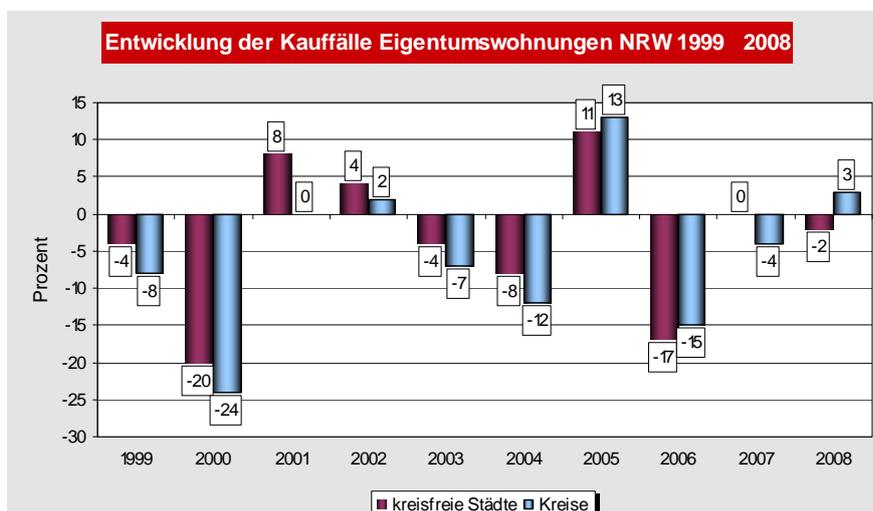


Abbildung 5

Quelle:
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in NRW

3. Grundstücksmarkt

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 72,9% Weiterverkäufen, 12,1% Erstverkäufen und 15% Umwandlungen.

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2008						
	Bauland Euro / qm		Neubau Euro			Erstverkauf
	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	freistehende- Einfamilie- häuser	Reihenend- häuser/ Doppelhaus- hälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	475	420	-	396.000	340.000	2.670
Krefeld	250	210	-	276.000	197.000	-
Mönchengladbach	220	210	-	238.000	196.000	1.900
Neuss	290	-	-	299.000	244.000	2.250
Kreis Neuss	165 – 350	-	370.000	320.000	245.000	1.820
Kreis Mettmann	265 – 330	265 – 335	352.000	290.000	249.000	2.320
Kreis Viersen	140 – 210	-	-	-	-	1.940
Köln	320	410	467.000	356.000	286.000	2.420
Dortmund	225	250	-	255.000	190.000	2.110
Münster	280	250	-	273.000	242.000	2.110

Tabelle 7 Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2009, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2008				
	freistehende Einfamilienhäuser Euro	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Euro	Reihenmittelhäuser Euro	Eigentumswohnungen Euro/ qm
Düsseldorf	477.000 – 606.000	312.000 - 351.000	257.000 - 283.000	1.510 – 2.200
Krefeld	278.000	215.000	168.000	910 – 1.530
Mönchengladbach	-	-	-	480 – 1.160
Neuss	326.000 - 447.000	184.000 - 272.000	189.000 - 218.000	1.040 – 1.830
Kreis Neuss	240.000 - 330.000	200.000 - 250.000	170.000 - 215.000	960 – 1.800
Kreis Mettmann	226.000 - 393.000	132.000 - 268.000	132.000 - 229.000	990 – 1.850
Kreis Viersen	194.000 - 298.000	136.000 - 208.000	89.000 - 178.000	790 – 1.530
Köln	320.000 - 390.000	306.000 - 349.000	199.000 - 287.000	1.390 – 2.210
Dortmund	115.000 - 290.000	125.000 - 220.000	130.000 - 175.000	950 – 1.560
Münster	256.000 - 353.000	191.000 - 246.000	166.000 - 217.000	860 – 2.060

Tabelle 8 Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2009, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

4.1 Wohnungsbestand

Ende 2008 gab es in Düsseldorf insgesamt 330.658 Wohnungen, 648 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 42.376 (2007 42.196) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 282.732 Wohnungen (2007: 282.268) in Mehrfamilienhäusern.

Von den 330.658 Wohnungen befinden sich 42.376 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Abbildung 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 325.108 Wohnungen) ist im Jahr 2008 um 644 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatten die Bezirke 1 (+135 Wohnungen), 3 (+135 Wohnungen), 4 (+118) und 9 (+112 Wohnungen) die größte Zunahme an Wohnungen. Im Bezirk 10 blieb der Wohnungsbestand unverändert. Der höchste Zugang an Ein- und Zweifamilienhäusern war im Bezirk 9 zu verzeichnen (+70 Wohnungen).

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 2008 in Wohngebäuden									
Bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2008	Veränderung 2000 / 2008		2008	Veränderung 2000 / 2008		2008	Veränderung 2000 / 2008	
		WE	WE		%	WE		WE	%
1	46.501	657	1,43	1.321	5	0,38	45.180	652	1,46
2	33.601	408	1,23	893	15	1,71	32.708	393	1,22
3	66.734	2.521	3,93	2.403	186	8,39	64.331	2.335	3,77
4	22.630	716	3,27	2.630	157	6,35	20.000	559	2,88
5	14.989	812	5,73	6.905	395	6,07	8.084	417	5,44
6	30.275	650	2,19	5.773	200	3,59	24.502	450	1,87
7	23.525	450	1,95	5.016	138	2,83	18.509	312	1,71
8	30.226	291	0,97	6.337	70	1,12	23.889	221	0,93
9	45.528	1.267	2,86	8.473	564	7,13	37.055	703	1,93
10	11.099	43	0,39	2.625	67	2,62	8.474	-24	-0,28
gesamt	325.108	7.815	2,46	42.376	1.797	4,43	282.732	6.018	2,17

Tabelle 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.2 Eigentumsquote

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime lag im städtischen Durchschnitt bei 16,88% (Stand 01.01.2009). Dabei zeigen sich in den Stadtteilen erhebliche Unterschiede. So finden sich die höchsten Eigentumsquoten in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Hellerhof (54,9%), Kalkum (49,8%) und Angermund (44,7%). Die geringsten Eigentumsquoten* liegen in den zentrumsnahen Stadtteilen Altstadt (2,8 %), Stadtmitte (5,1 %) und Flingern Süd (5,7 %).

Im städtischen Durchschnitt werden 16,88 % der Eigentumswohnungen und Eigenheime selbstgenutzt

In absoluten Zahlen weisen die Stadtteile Gerresheim (3.496 Wohnungen), Unterrath (3.055 Wohnungen) und Wersten (2.872 Wohnungen) die höchste Anzahl an selbstgenutztem Eigentum auf.

Die gesamtstädtische Eigentumsquote erhöhte sich zum 30.06.2009 auf 17,07%. Das Verhältnis der Eigentumsquoten innerhalb des Stadtgebietes hat sich hierdurch nicht verändert.

* ohne Stadtteil Hafen wegen der geringen Anzahl an Wohnungen

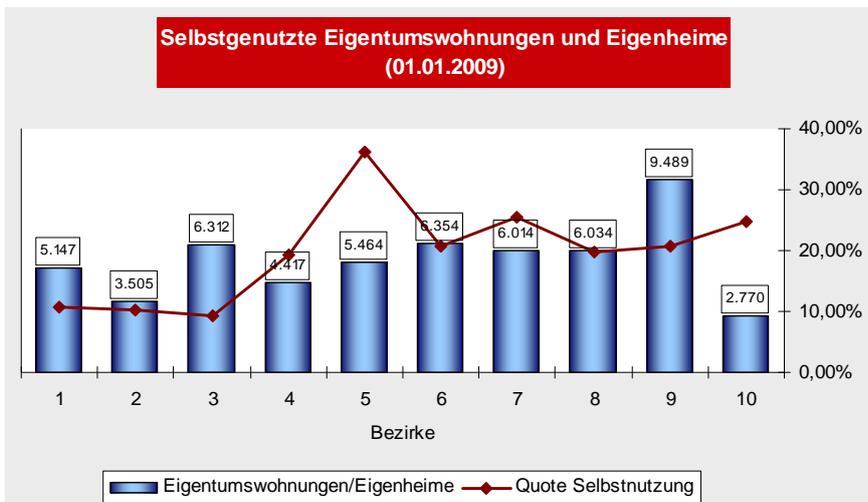


Abbildung 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.3 Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.524 (2007: 1.521) Wohnungen je Quadratkilometer, davon rund 195 (2007: 194) Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.328 (2007: 1.326) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt bei 1.524 Wohnungen pro Quadratkilometer

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5% der Gesamtfläche) weist mit 300 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.744 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohndichte

4. Wohnungsangebot

auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10 (470), die geringste im Bezirk 3 (99).



Abbildung 8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.4 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 mehr als 81 % der Wohnungen 30 Jahre und älter.

Mehr als 81 % der Wohnungen sind 30 Jahre und älter

Rund 40% der mehr als 30 Jahre alten Wohnungen befinden sich in den Stadtbezirken 1, 2 und 3. Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den Jahren 1977 bis 1985 weist der Bezirk 9 auf. Die Wohnungen aus den Baujahren 1986 bis 2000 verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig innerhalb des Stadtgebiets, während rund ein Drittel der neuen Baujahre ab 2001 im Bezirk 3 vorzufinden sind.

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualterklassen Anteil am Wohnungsbestand im Bezirk (in Prozent) Stand 2008								
	Baujahr							
	bis 1948	1949-1962	1963-1969	1970-1976	1977-1985	1986-1990	1991-2000	2001-2008
Stadt Düsseldorf	23,94	34,57	13,95	8,99	7,29	1,91	6,84	2,52
Bezirk 1	25,66	51,19	6,95	6,58	4,22	0,62	3,37	1,42
Bezirk 2	28,85	50,70	6,61	4,69	4,58	0,87	2,49	1,21
Bezirk 3	26,82	44,62	7,34	5,64	4,02	1,35	6,43	3,78
Bezirk 4	31,47	23,98	15,20	11,24	6,79	1,26	7,00	3,06
Bezirk 5	19,76	19,76	14,38	12,76	11,03	3,94	12,79	5,59
Bezirk 6	18,17	30,55	23,37	7,23	7,28	2,03	8,53	2,84
Bezirk 7	28,82	17,88	15,58	11,56	11,99	1,82	9,79	2,56
Bezirk 8	22,71	24,78	22,84	12,56	8,22	1,96	6,01	0,93
Bezirk 9	19,95	24,45	13,26	14,01	12,49	3,62	9,44	2,80
Bezirk 10	0,52	12,55	50,54	11,21	9,86	5,19	9,52	0,61

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.5 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 (69,82 qm) um 1,02 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2008 bei 70,84 qm.

Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung. Mithin verfügt jeder Einwohner im Durchschnitt über 40,03 Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,84 qm

Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung

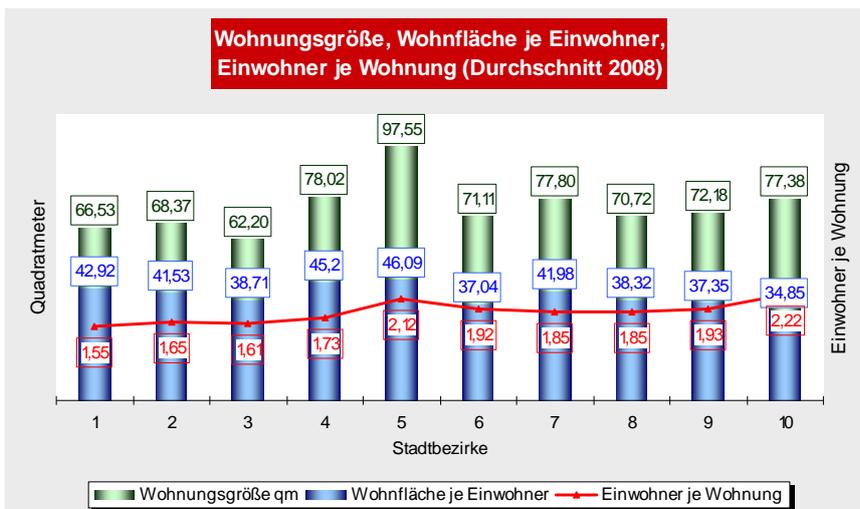


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Der Wohnungsbestand in Düsseldorf setzt sich zu rund 63% aus Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen zusammen. Da die amtliche Statistik die Räume einschließlich Küchen erfasst, sind dies in der Regel Wohnungen mit 2 bzw. 3 Wohnräumen.

Rund 63 % der Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Anzahl der Räume entspricht auf Bezirksebene im Wesentlichen der gesamtstädtischen Relation. Eine deutliche Abweichung findet sich jedoch im Stadtbezirk 5: Hier verfügen rund 44% der Wohnungen über 5 und mehr Räume.

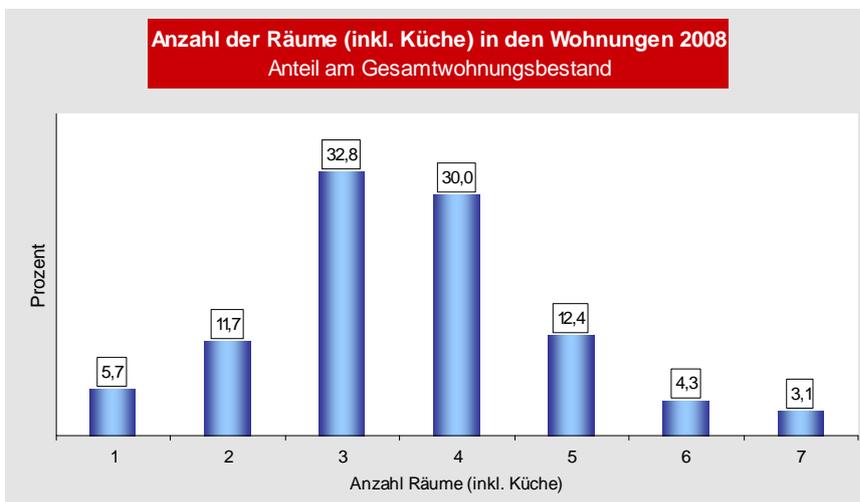


Abbildung 10
Quelle:
Amt für Statistik und Wahlen
Stadt Düsseldorf

4.6 Bautätigkeit ¹

Im Jahr 2008 wurden 623 (2007: 1.137) Wohnungen fertig gestellt. Für 714 (2007: 998) Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt, darunter 169 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

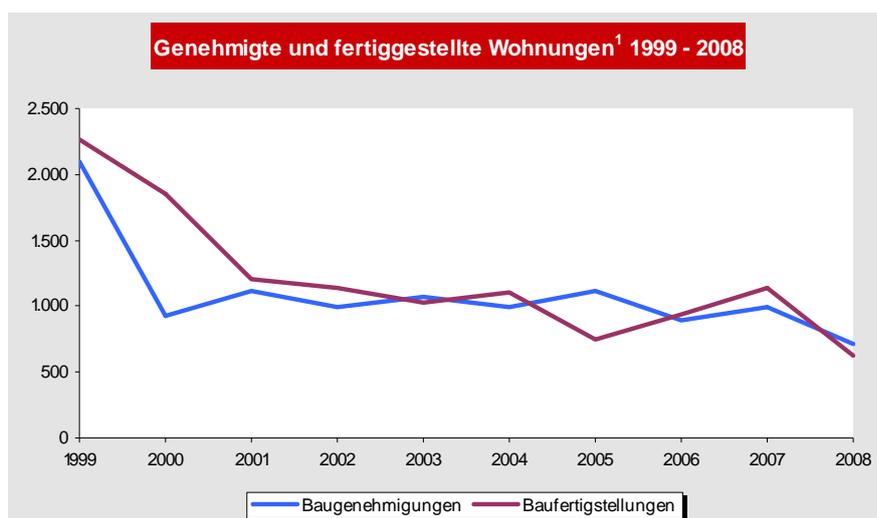


Abbildung 11

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

¹ Neubau von Wohngebäuden ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 07/2009 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesamt	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen gesamt
		gesamt	davon geförderte Wohnungen	
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
2005	273	844	146	1.117
2006	260	633	34	893
2007	174	824	43	998
2008	169	545	263	714
07/2009	40	690	9	730

Tabelle 11

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

4. Wohnungsangebot

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 07/2009				
Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2005	153	593	200	746
2006	257	675	165	932
2007	212	925	158	1.137
2008	184	439	19	623
07/2009	22	141	35	163

Tabelle 12 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2008						
Neubau von Wohngebäuden						
Bezirk	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gesamt	
	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt
1	3	-	28	98	31	98
2	-	1	137	9	137	10
3	24	47	105	82	129	129
4	26	24	119	94	145	118
5	6	21	8	3	14	24
6	2	1	4	4	6	5
7	9	11	25	30	34	41
8	45	6	69	70	114	76
9	27	73	50	49	77	122
10	27	-	-	-	27	-

Tabelle 13 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7 Geförderter Wohnungsbestand

4.7.1 Bestand geförderter Mietwohnungen

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 7,53% im Jahr 2008 verringert.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt 7,53%

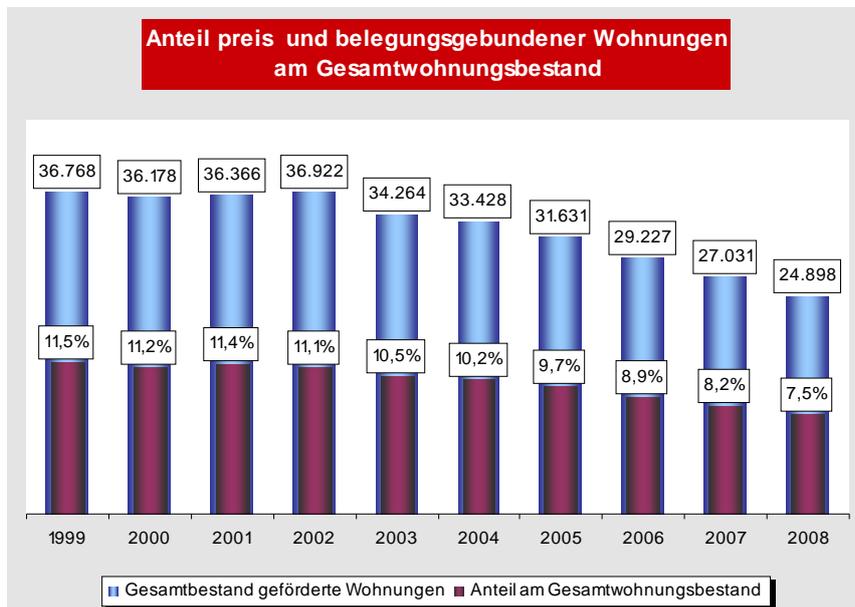


Abbildung 12

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

Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 5.596 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden. Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 6.853 Einheiten (2007: 6.951) die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 726 Sozialwohnungen (2007: 761) die geringste Anzahl.

In den kommenden
10 Jahren enden bei
5.596 Wohnungen die
Mietpreis- und
Belegungsbindungen

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 15,17 % (2007: 21,68%) den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,30 % (2007: 2,34%) den geringsten Anteil auf.

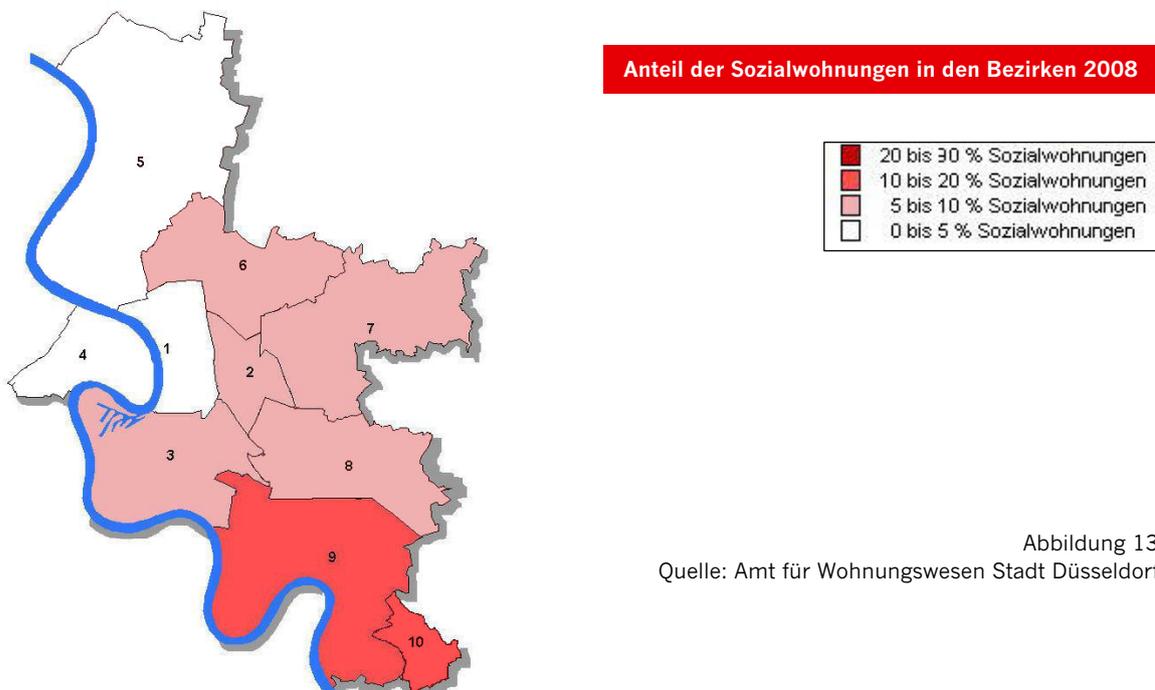


Abbildung 13
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.2 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 geeignetem Bauland, der Verfügbarkeit der Landesmittel sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

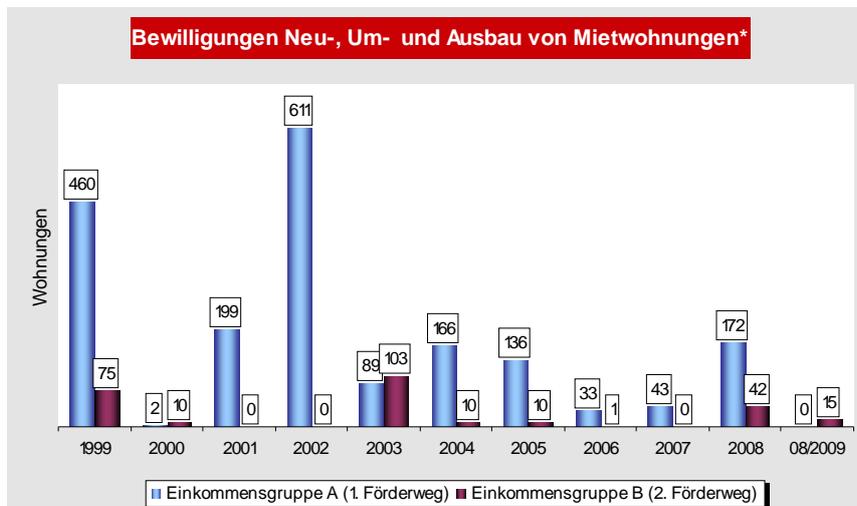


Abbildung 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* zzgl. 83 Wohnungen der Einkommensgruppe C (3. Förderweg), die im Jahr 2001 gefördert wurden sowie 49 Wohnheimplätze, die 2008 gefördert wurden

Im Jahr 2008 wurden Landesmittel für 214 Wohnungen sowie 49 Wohnheimplätze bewilligt. 172 dieser Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 42 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

Nach 2005 wurden dabei erstmals wieder Förderdarlehen für Gruppenwohnungen bewilligt, und zwar 11 Gruppenwohnungen für die Einkommensgruppe A und 2 Gruppenwohnungen für die Einkommensgruppe B.

Bis August 2009 konnten Landesmittel für 15 Wohnungen der Einkommensgruppe B bewilligt werden.

Im Jahr 2008 wurden 214 Mietwohnungen und 49 Wohnheimplätze gefördert.

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)										
Jahr	Stadtbezirke									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	-	-	-	-
2005	4	38	2	-	-	-	102	-	-	-
2006	-	8	13	1	-	-	-	12	-	-
2007	-	-	14	-	-	-	-	8	-	21
2008	-	21	-	-	-	49	17	114	52	-
gesamt	272	280	706	197	-	390	125	134	49	79

Tabelle 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 19 geförderte Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A fertig gestellt und bezogen.

2009 konnten bis August weitere geförderte 42 Wohnungen bezogen werden, und zwar 24 Wohnheimplätze und 18 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

4.7.3 Förderung von Wohneigentum

Im Jahr 2008 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 37 Einfamilienhäusern (2007: 33) und 49 (2007: 36) Eigentumswohnungen, also von insgesamt 86 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Im Jahr 2008 wurden 37 Einfamilienhäuser und 49 Eigentumswohnungen gefördert.

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen konnte damit gegenüber den Jahren 2006 und 2007 zwar deutlich gesteigert werden, die Ergebnisse der Jahre 2001 bis 2005 wurden jedoch nicht erreicht. Wesentliche Gründe hierfür dürften die hohen Preise (siehe hierzu auch S. 8 ff, Grundstücksmarkt), der Wegfall der Eigenheimzulage ab 01.01.2006 sowie Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften wirtschaftlichen Situation der für die Förderung in Frage kommenden Familien sein.

In der Zeit von Januar bis August 2009 gingen insgesamt 91 Anträge auf Eigentumsförderung ein. Für 43 Eigentumsmaßnahmen konnten bereits Darlehen bewilligt werden.

Städtisches Förderprogramm zum Eigentumserwerb

Um Familien den Erwerb von Eigentum in Düsseldorf zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, hat der Stadtrat am 06.03.2008 ein städ-

Stadtrat beschließt im März 2008 städtische Richtlinien zur Eigentumsförderung

tisches Förderprogramm beschlossen. Seitdem können neben Landesdarlehen auch zinsgünstige städtische Darlehen in Anspruch genommen werden. Dabei dürfen im Rahmen des städtischen Förderprogramms die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um bis zu 70% überschritten werden. Hierdurch können insbesondere so genannten „Schwellenhaushalte“ unterstützt werden, die bei den derzeitigen Konditionen keine Fördermittel des Landes erhalten.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 67 Eigentumsmaßnahmen mit städtischen Darlehen gefördert. In 11 dieser Fälle wurden die Einkommensgrenzen für eine Landesförderung überschritten, so dass ausschließlich städtische Mittel bewilligt wurden.

67 Eigentumsmaßnahmen wurden mit städtischen Darlehen gefördert

In den Monaten von Januar bis August 2009 wurden 76 städtische Darlehen beantragt, von denen 36 zwischenzeitlich bewilligt sind. In 5 dieser Fälle wurden ausschließlich städtische Darlehen bewilligt.

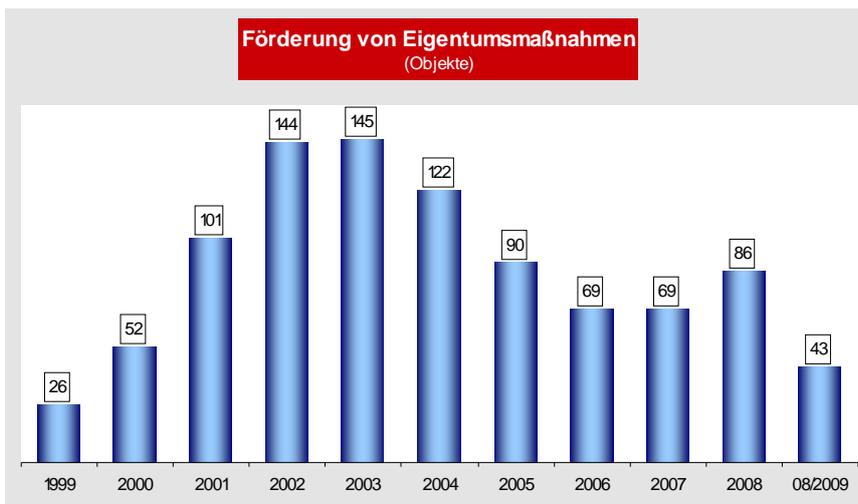


Abbildung 15

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.4 Förderung des Wohnungsbestandes

In Düsseldorf sind rund 82 % des Wohnungsbestandes 30 Jahre und älter. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen erfüllt nicht mehr die heute üblichen Qualitätsstandards, weil sie z.B. nicht barrierefrei sind.

Zur Schaffung differenzierter Wohnungsangebote im Bestand hat das Land NRW ab 2006 ein Bestandsförderungsprogramm (BestandsInvest) aufgelegt. Gefördert werden u. a. bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand. Im Rahmen dieses Programms konnten in den vergangenen 3 Jahren insgesamt 123 Wohnungen barrierefrei umgebaut werden (2008: 20 Wohnungen).

Im Rahmen des Landesprogramms „BestandsInvest“ wurden 123 Wohnungen gefördert

Städtisches Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Im Mai 2008 verabschiedete der Rat städtische Richtlinien zur Förderung von Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse (20 % der anerkennungsfähigen Kosten), die zusätzlich zu den Landesmitteln gewährt werden (siehe auch Kapitel 7 „Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen“).

Seit Mai 2008 wurden zahlreiche Beratungsgespräche, darunter auch mit einigen Wohnungsunternehmen, geführt. Letztlich wurden im Jahr 2008 Anträge für 20 Wohnungen gestellt, für 10 Wohnungen wurden städtische Zuschüsse bewilligt.

Stadtrat beschließt im
Mai 2008 städtische
Richtlinien zur
Reduzierung von Barrieren
im Wohnungsbestand

5.1 Bevölkerung

Ende 2008 wohnten 586.850 (+ 1.796) Personen in Düsseldorf.
Diese Einwohner lebten in 318.000 Haushalten

In 49% der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 30% zwei Personen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen beträgt 10,5%. Größere Haushalte mit 4 und mehr Personen sind ebenfalls mit 10,5 % vertreten. Im Durchschnitt leben 1,84 Personen in jedem Haushalt.

In 79 % aller Haushalte leben ein bis zwei Personen

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen betrug 2007 42 Jahre und 11 Monate.

Entwicklung der Einwohner und Haushalte										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner	567.396	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416	581.858	585.054	586.850
Haushalte	307.000	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000	314.000	319.000	318.000

Tabelle 15 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

5.2 Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag Mitte 2008 bei 358.571 Personen (2007: 343.237). Von diesen Beschäftigten wohnten 197.597 (2007: 191.850) in Düsseldorf.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag bei 358.571

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2008 bei 9,1% (2007: 9,7%) bezogen auf alle Erwerbspersonen und bei 10,1% (2007: 10,8%), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. Im September 2009 lagen die Arbeitslosenquoten bei 9,3% (alle Erwerbspersonen) bzw. 10,4% (alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen).

Arbeitslosenquote lag bei 9,1% (alle Erwerbstätigen) bzw. 10,1% (alle abhängig Beschäftigten)

Entwicklung der Arbeitslosenquote											
Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	09/2009	
alle Erwerbspersonen	8,9	9,2	9,1	9,7	9,6	12,5 ¹	10,9	9,7	9,1	9,3	
abhängig beschäftigte Erwerbspersonen	10,1	10,4	10,3	11,0	11,0	14,2 ²	12,4	10,8	10,1	10,4	

Tabelle 16

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

¹ Die Zunahme der Arbeitslosenzahlen ist im Wesentlichen auf die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zu Arbeitslosengeld II (ALG II) zurückzuführen. Dabei mussten sich die bisherigen Sozialhilfeempfänger aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen ("Hartz IV") arbeitslos melden, soweit sie als erwerbsfähig eingestuft wurden. Diese "zusätzlichen" Arbeitslosen haben ihre Arbeit also nicht im Januar verloren. Vielmehr handelt es sich überwiegend um Langzeitarbeitslose, die bislang nicht in der Arbeitsmarktstatistik erfasst waren.

5.3 Einkommen

Das verfügbare Einkommen je Einwohner Düsseldorfs lag zuletzt (2007) mit 22.055 Euro (2006: 21.849 Euro) um rund 14,3% (2006: 15,1%) über dem Landesdurchschnitt von 19.290 Euro (2006: 18.984 Euro).

Das verfügbare Einkommen lag zuletzt bei 22.055 Euro

Im Dezember 2008 bezogen 8.213 Personen Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz (2007: 7.737). 61.602 Personen (2007: 63.372) lebten in Bedarfsgemeinschaften der SGB II Leistungsempfänger. Hiervon waren 44.999 Personen (2007: 46.565) erwerbsfähig.

6.1 Fluktuation

Detaillierte Daten mit Stand 31.12.2008 lagen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor.

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf war 2007 gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbewegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von 19,8%. Diese hohe Mobilität lässt weiterhin auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

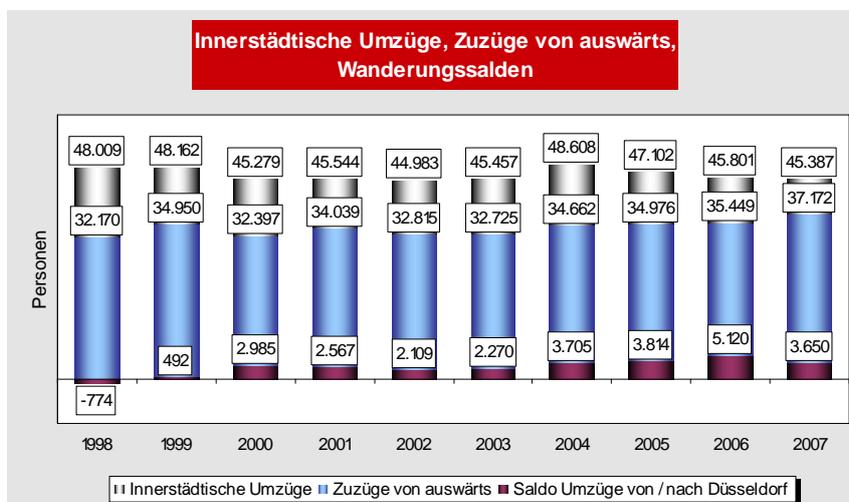


Abbildung 16

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.1 Umzüge in den Stadtbezirken

Detaillierte Daten mit Stand 31.12.2008 lagen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor.

Die Umzugshäufigkeit in den Stadtbezirken stellte sich 2007 unterschiedlich dar. Hier wirkte sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und deren jeweilige Lebenslage, der Wohnungsbestand und das jeweilige Wohnumfeld, aber auch die Bezugfertigkeit größerer Neubaugebiete aus.

Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2007 (Personen)										
Bezirk	Umzüge innerhalb des Stadtteils	Zuzüge aus anderen Stadtteilen	Fortzüge nach anderen Stadtteilen	Saldo innerstädt. Umzüge	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Saldo Zuzug/ Fortzug	Umzüge gesamt	Einw. Stand 31.12.07	Umgezogene je 100 Einw.
1	1 572	4 607	5 183	- 576	7 020	5 546	+ 1 474	18 745	74 768	25,07
2	1 306	3 505	3 752	- 247	3 972	3 519	+ 453	12 302	56 068	21,94
3	3 097	6 378	7 276	- 898	9 750	8 239	+ 1 511	27 464	108 956	25,21
4	967	1 761	1 521	+ 240	3 083	2 747	+ 336	8 558	39 534	21,65
5	751	1 334	1 083	+ 251	1 975	1 941	+ 34	6 001	32 273	18,59
6	1 422	2 629	2 582	+ 47	2 723	2 536	+ 187	9 310	58 935	15,80
7	1 233	2 311	1 724	+ 587	1 936	2 037	- 101	7 517	44 098	17,05
8	1 469	2 930	2 735	+ 195	2 390	2 443	- 53	9 232	56 501	16,34
9	2 391	4 245	3 888	+ 357	3 667	3 593	+ 74	13 896	89 079	15,60
10	668	811	767	+ 44	656	921	- 265	3 056	24 842	12,30
Stadt	14 876	30 511	30 511	-	37 172	33 522	+ 3 650	116 081	585 054	19,84

Tabelle 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.2 Wanderungsbeziehungen

Detaillierte Daten mit Stand 31.12.2008 lagen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor.

Düsseldorf erfreut sich seit mehreren Jahren einer hohen Anziehungskraft als Wohnort. Deutlich wird dies insbesondere an den steigenden Wanderungsgewinnen. So betrug der Wanderungssaldo allein im Jahr 2007 +3.650 Personen. In den vergangenen 10 Jahren konnten durch Zuzüge insgesamt 25.398 zusätzliche Einwohner gewonnen werden.

Düsseldorf erzielte 2007 Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 3.075), den anderen Bundesländern (+ 2.266, davon 541 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 2.491).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führte in der Summe zu Wanderungsverlusten an die Region. So verlor Düsseldorf im Jahr 2007 insgesamt 1.295 Personen an die Umlandgemeinden, im Jahr 2006 waren es 6, 2005 betrug der Wanderungsverlust 1.090 Personen. Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 428 Einwohner gewonnen (2006: 860, 2005: 560, 2004: 460).

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf im Jahr 2007 Einwohner an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Mettmann (- 965) und Neuss (- 865). Die größten Wanderungsverluste sind dabei zugunsten der Gemeinden Meerbusch (- 321), Neuss (- 301) und Ratingen (- 266) zu verzeichnen.

Spitzenreiter beim Wanderungsverlust 2007 an nicht direkt angrenzende Gemeinden des Regierungsbezirks war die Stadt Willich mit 102 Personen.

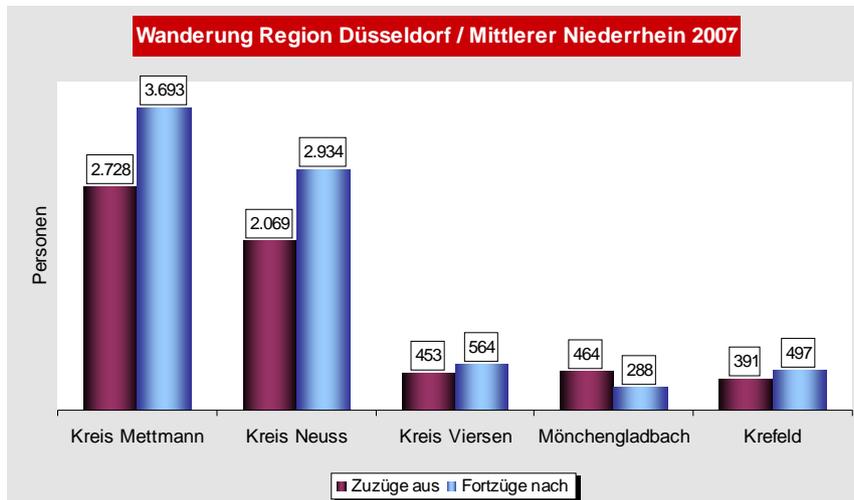


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.2 Mieten

6.2.1 Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach erhöhten sich die Nettomieten von 2000 bis 2008 insgesamt um 8,2%, die Nebenkosten um 18,8%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 14,4%.

Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2000 bis 2008 geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. In den ersten acht Monaten des Jahres 2009 stiegen die Nettomieten allerdings mehr als die Nebenkosten sowie die Gesamtlebenshaltungskosten.

Seit 2000 stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 14,4%, die Nettomieten um 8,2% und die Nebenkosten um 18,8%

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – 08/ 2009										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹				Nebenkosten ²		Insgesamt			
	Insgesamt		Altbau	Neubau	Index	% ³	Index	% ³	Index	% ³
	Index	% ³	Index	Index						
2000	95,0	-	94,0	95,0	88,0	-	94,0	-	92,9	-
2001	96,1	+ 1,2	95,7	96,2	91,6	+ 4,1	95,4	+ 1,5	94,8	+ 2,1
2002	97,3	+ 1,2	97,5	97,3	93,1	+ 1,6	96,7	+ 1,4	96,0	+ 1,3
2003	98,2	+ 0,9	98,4	98,2	96,2	+ 3,3	97,9	+ 1,2	97,1	+ 1,2
2004	99,0	+ 0,8	99,0	99,0	98,3	+ 2,2	98,9	+ 1,0	98,6	+ 1,5
2005	100	+ 1,0	100	100	100	+ 1,7	100	+ 1,1	100	+ 1,4
2006	101,0	+ 1,0	100,9	101,1	100,8	+ 0,8	101,0	+ 1,0	101,4	+ 1,4
2007	102,0	+ 1,1	101,8	102,0	102,6	+ 1,8	102,1	+ 1,1	103,7	+ 2,3
2008	102,8	+ 0,8	102,5	102,9	104,5	+ 1,9	103,1	+ 1,0	106,3	+ 2,5
08/2009	104,0	+ 1,2	103,1	104,2	105,4	+ 0,9	104,2	+ 1,1	106,9	+ 0,6
2000 – 2008 ⁴	+ 8,2		+ 9,0		+ 18,8		9,7		14,4	

Tabelle 18

Quelle: IT.NRW

1 = Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

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

3 = Veränderung gegenüber Vorjahr

4 = Prozentuale Steigerung 2000 – 2008

6.2.2 Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahrerhebungen. Allerdings befragen Mieterverein und der Verein der Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer regelmäßig ihre Mitglieder nach der Entwicklung der Bestands- und Neubaumieten, um die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle fortzuschreiben. Nach 2006 wurde zuletzt im Januar 2009 ein neuer Mietspiegel herausgegeben.

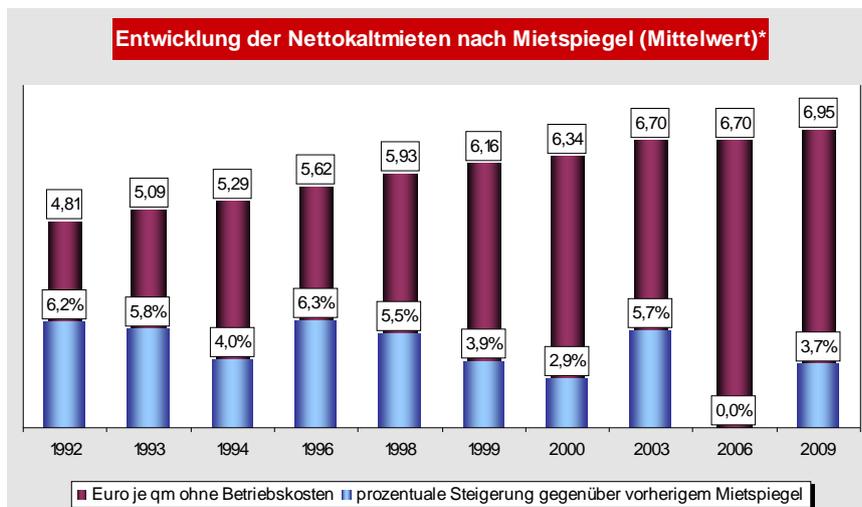


Abbildung 18

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* Wohnung: Baujahr 1961 – 1969, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, 75 qm

6.2.3 Mietentwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse

Daten über die in Düsseldorf geforderten Mieten bei Neuvermietung können unter anderem aus der Auswertung von Mietangeboten in lokalen Tageszeitungen entnommen werden. Entsprechende Auswertungen für Düsseldorf werden seit 1992 durchgeführt.

Zeitungsauswertung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)

Bis zum Frühjahr 2006 wurden durch die Wfa halbjährlich die Inserate für Mietwohnungen in der "Rheinischen Post" ausgewertet. Ab Herbst 2005 wurden die angebotenen Wohnungen zusätzlich mit den in den Anzeigen angegebenen Standards "Normalausstattung", "gehobene Ausstattung" und "möblierte Wohnung" erfasst. Danach verfügen zwischen 70% und 80% der angebotenen Wohnungen über einen normalen Standard. Die Wohnfläche dieser Wohnungen liegt im Durchschnitt bei rund 71qm.

Wohnungen mit gehobenem Standard verfügen mit durchschnittlich 90 bis 100 qm über eine deutlich größere Wohnfläche. Ihr Anteil am Gesamtangebot der annoncierten Wohnungen liegt zwischen 18% und 25%.

Zeitungsanalyse der Mietangebote ¹ in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006					
Jahr		Anzahl	Ausstattung	Nettokaltmiete (Euro/qm)	Wohnfläche (qm)
1997	Frühjahr	2.261	keine Angaben	7,60	75,9
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,39	78,3
1998	Frühjahr	2.235	keine Angaben	7,40	77,2
	Herbst	2.352	keine Angaben	7,37	75,7
1999	Frühjahr	2.263	keine Angaben	7,43	77,4
	Herbst	1.936	keine Angaben	7,49	78,4
2000	Frühjahr	2.236	keine Angaben	7,50	76,7
	Herbst	1.885	keine Angaben	7,49	76,3
2001	Frühjahr	1.774	keine Angaben	7,59	76,3
	Herbst	1.487	keine Angaben	7,73	77,7
2002	Frühjahr	1.819	keine Angaben	7,91	79,1
	Herbst	1.829	keine Angaben	7,93	78,4
2003	Frühjahr	1.391	keine Angaben	7,71	82,1
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,79	83,4
2004	Frühjahr	1.204	keine Angaben	7,54	79,1
	Herbst	2.072	keine Angaben	7,89	79,68
2005	Frühjahr	1.927	keine Angaben	7,87	82,50
	Herbst	1.165	normal	7,89	70,80
			gehoben	8,96	90,37
Herbst	1.165	möbliert	10,69	56,55	
2006	Frühjahr	931	normal	7,50	70,21
			gehoben	9,03	98,16
			möbliert	9,36	35,27

Tabelle 19

Quelle: Wfa

1 = Durchschnitt je Ausgabe

Zeitungsauswertung durch das Amt für Wohnungswesen

Seit Februar 2007 erfasst das Amt für Wohnungswesen monatlich die Mietwohnungsangebote jeweils einer Ausgabe der „Rheinischen Post“ und des „Rheinboten“. Zu beachten ist, dass die inserierten Wohnungsangebote tendenziell eher ein höheres Mietniveau abbilden, da beispielsweise Genossenschafts- und Sozialwohnungen hier nur in geringem Umfang angeboten werden. Weiterhin werden insbesondere preiswertere Wohnungen oft über andere Wege, beispielsweise Nachmieterstellung, Nachbarschaft und andere soziale Kontakte vermittelt. Nicht zuletzt wird über den zunächst inserierten Preis getestet, was die Nachfrager bereit sind zu zahlen. Weiterhin ist dem Vorgehen geschuldet, dass Wohnungen die zum angebotenen (hohen) Preis nicht innerhalb eines Monats vermietet und weiter inseriert werden, überproportional in die Auswertung einfließen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Monate September 2008 bis August 2009 dargestellt und mit den Ergebnissen des gleichen Zeitraums der Vorjahre verglichen.

Insgesamt wurden 6.794 (2008: 7.881) Inserate ausgewertet. Aus dem Rückgang der Inserate allein allerdings kann nicht auf eine generelle Verknappung von Mietwohnungen geschlossen werden, da der Effekt des Medienwechsels der Inserenten von der Zeitungsannonce hin zum Internet bekannt, aber in der Höhe nicht bestimmbar ist. Eine genauere Betrachtung des Rückgangs der Inserate zeigt, dass sich dieser nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilt. Es müssen demnach auch Marktmechanismen beteiligt sein.

Entwicklung der Inserate 2008/2009	
Größenklasse	Veränderung
bis 45 qm	- 9,09 %
45 – 60 qm	- 8,85 %
60- 75 qm	- 13,33 %
75 – 90 qm	- 24,55 %
90 – 105 qm	- 13,86 %
105 – 120 qm	- 23,47 %
mehr als 120 qm	+ 3,14 %
Miet-Einfamilienhäuser	+ 3,14 %
Gesamt	- 13,69 %

Tabelle 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Wohnungsangebote setzen sich zu rund 66% (2008: 68%) aus Zwei- und Dreiraumwohnungen zusammen. Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen, die besonders häufig von Familien mit Kindern nachgefragt werden, finden sich dagegen mit rund 8% (2008: 9%) in deutlich geringerem Umfang.

66% der angebotenen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

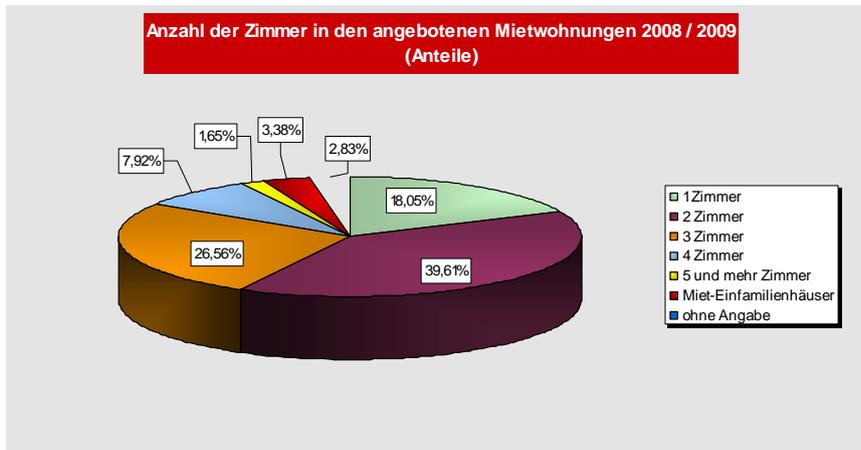


Abbildung 19

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die durchschnittliche Wohnfläche und Miete der Wohnungsangebote stellte sich dabei wie folgt dar:

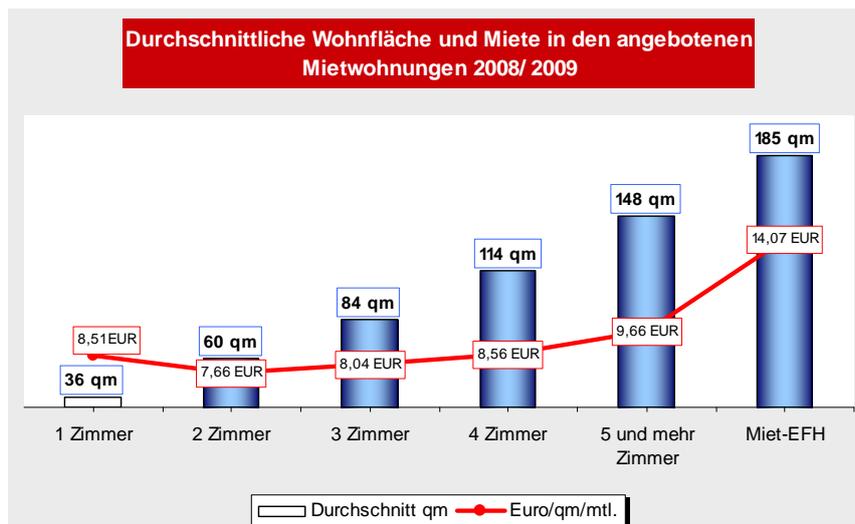


Abbildung 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Veränderung der Nettokaltmieten (Mittelwert) 2008/ 2009						
Größenklasse	Anteil		Nettokaltmiete			
	2008	2009	2008	2009	Veränderung	
bis 45 qm	18,69 %	19,80 %	8,36	8,50	+ 0,14	+ 1,67 %
45 – 60 qm	21,28 %	22,60 %	7,45	7,54	+ 0,09	+ 1,21 %
60 – 75 qm	21,19 %	21,40 %	7,48	7,50	+ 0,02	+ 0,27 %
75 – 90 qm	16,67 %	14,65 %	7,67	7,88	+ 0,21	+ 2,74 %
90 – 105 qm	7,54 %	7,58 %	8,27	8,44	+ 0,17	+ 2,06 %
105 – 120 qm	5,12 %	4,57 %	8,56	9,00	+ 0,44	+ 5,14 %
mehr als 120 qm	5,23 %	5,77 %	10,32	10,30	- 0,02	- 0,19 %
Miet-Einfamilienhäuser	2,93 %	3,38 %	13,20	14,07	+ 0,87	+ 6,18 %

Tabelle 21

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bei den oben dargestellten Werten der Nettokaltmieten pro qm handelt es sich jeweils um das arithmetische Mittel.

Zur Beurteilung der aktuellen Lage sind nachfolgend die Mieten in einer Kastengrafik, dem sogenannte Boxplot, dargestellt. Hier werden pro Kategorie fünf Mietpreise für unterschiedliche Perzentile angegeben. Von oben nach unten sind es:

- 90% Perzentil (10% aller Einzelwerte liegen über diesem Wert),
- 75% Perzentil (oberes Quartil),
- 50% Perzentil (Median),
- 25% Perzentil (unteres Quartil),
- 10% Perzentil (10% aller Einzelwerte liegen unter diesem Wert).

Die Box wird dabei von den Werten der Quartile begrenzt und gibt die mittlere Bandbreite der geforderten Mieten wieder.

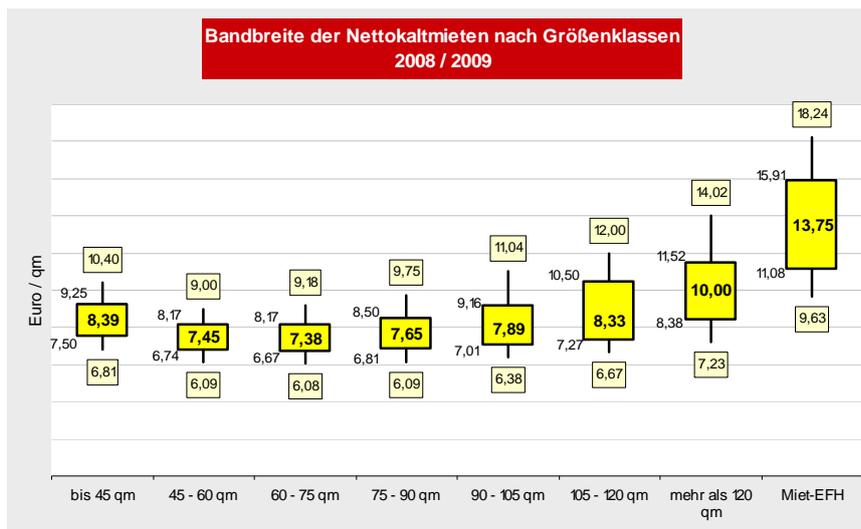


Abbildung 21

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Grafik zeigt, dass mit Ausnahme der kleinen Wohnungen bis 45 qm die Preise und deren Bandbreite mit der Wohnungsgröße steigen.

Werden die Mietangebote nach Stadtteil ausgewertet ergibt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle.

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Mittelwert Nettokaltmiete je Quadratmeter/ Anteil am Wohnungsangebot
2008/ 2009

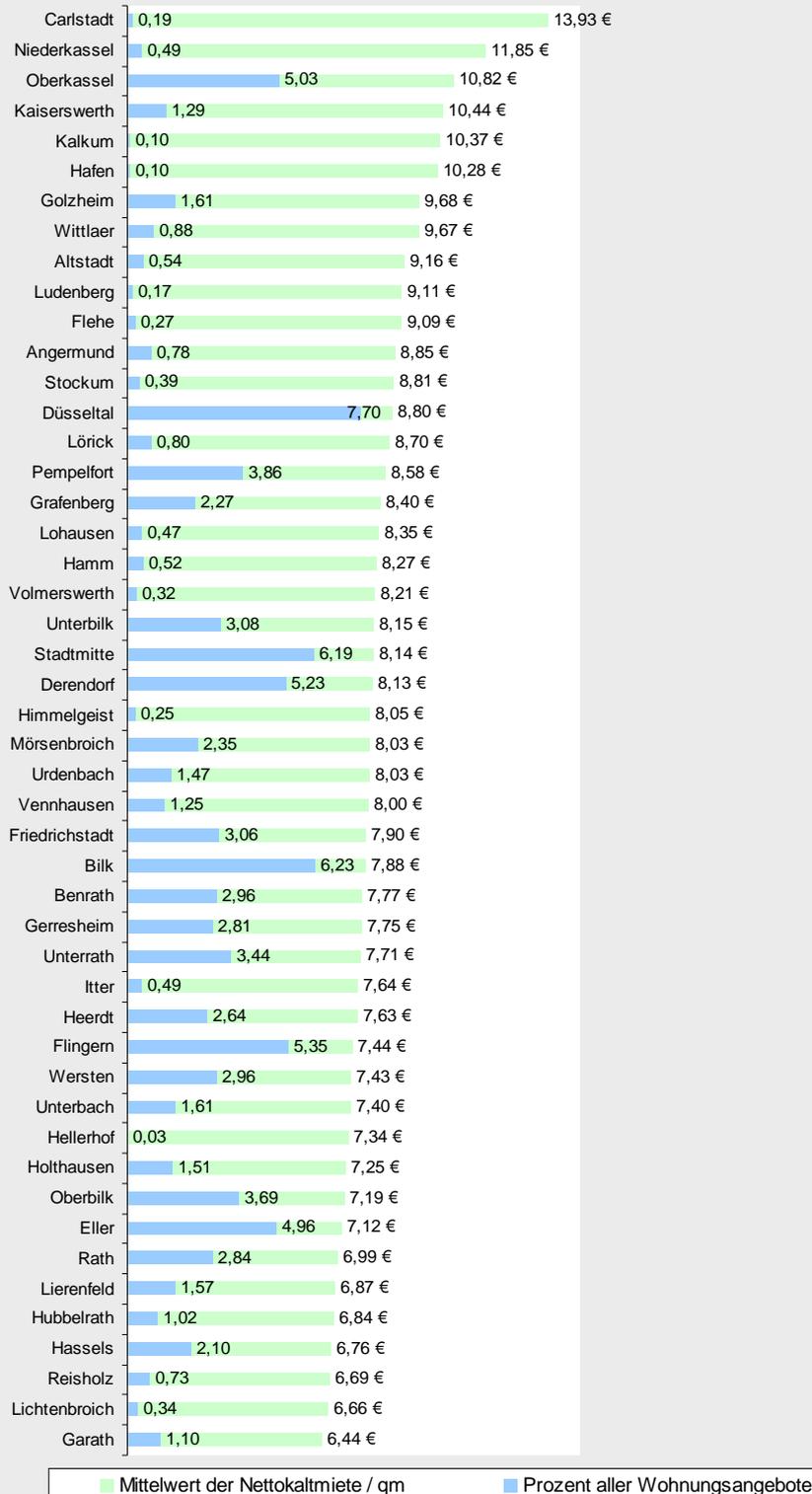


Abbildung 22

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

In den teuren Stadtteilen sind die großen Wohnungen (> 90 qm) überrepräsentiert, das hohe Mietniveau ist aber über alle Wohnungsgrößen konstant feststellbar. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Preise und den jeweiligen Anteil der Angebote in den Größenklassen am Beispiel von Stadtteilen mit einem höheren (Oberkassel), mittleren (Derendorf) und unterem (Eller) Preisniveau.

Nettokaltmieten (Mittelwert) und Anteil der Angebote nach Größenklasse in ausgewählten Stadtteilen						
Größenklasse	Oberkassel		Derendorf		Eller	
	Miete	Anteil	Miete	Anteil	Miete	Anteil
bis 45 qm	10,26	4,36 %	8,68	7,92 %	7,91	4,18 %
45 – 60 qm	8,55	2,84 %	7,97	5,09 %	6,92	5,82 %
60 – 75 qm	9,67	2,99 %	7,46	5,68 %	7,01	6,28 %
75 – 90 qm	10,80	4,53 %	8,19	3,23 %	6,86	4,74 %
90 – 105 qm	12,12	10,48 %	8,33	5,03 %	7,22	4,82 %
105 – 120 qm	11,41	11,45 %	9,76	0,67 %	7,02	4,38 %
mehr als 120 qm	12,59	11,62 %	8,27	4,86 %	6,78	0,54 %
Gesamt	10,82	5,03 %	8,13	5,23 %	7,12	4,96 %

Tabelle 22

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.2.4 Mietvergleich mit anderen Städten

Das Unternehmen Jones Lang LaSalle veröffentlichte 2009 Berichte (Residential City Profiles) über 8 deutsche Städte, u.a. über Düsseldorf.

Untersucht wurde dabei unter anderem die Entwicklung der Angebotsmieten im Verlauf des Jahres 2008. Danach stiegen die Nettokaltmieten im 2. Halbjahr 2008 um rund 3% auf 8,10 Euro je Quadratmeter monatlich.

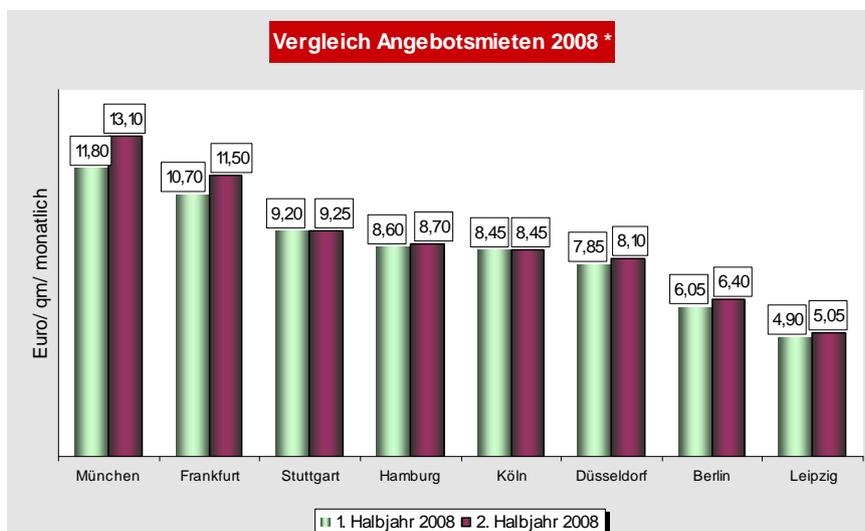


Abbildung 23

Quelle: Jones Lang LaSalle „Residential City Profiles“

* Schwerpunkt = Häufigster angebotener Preis

6.3 Wohngeld

Das hohe Mietniveau in Düsseldorf stellt insbesondere für einkommensschwache Haushalte eine erhebliche Belastung dar. Zur Senkung der Wohnkosten können Haushalte mit geringem Einkommen daher Wohngeld in Anspruch nehmen.

Seit 2005 sind Empfänger von Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) von Wohngeld ausgeschlossen. Die Wohnkosten werden hier im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich dadurch erheblich verringert.

6.3.1 Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 WoGG). Die nachstehende Tabelle zeigt allerdings, dass vor allem Alleinstehende Wohngeld beanspruchen.

Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt						
Jahr	Haushalte gesamt	davon Haushalte mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
1999	18.384	9.744 (53,0 %)	2.978 (16,2 %)	2.151 (11,7 %)	1.967 (10,7 %)	1.544 (8,4 %)
2000	17.913	9.300 (51,9 %)	2.976 (16,6 %)	2.144 (12,0 %)	1.937 (10,8 %)	1.556 (8,7 %)
2001	19.487	10.106 (51,8 %)	3.333 (17,1 %)	2.355 (12,1 %)	2.061 (10,6 %)	1.632 (8,4 %)
2002	21.917	11.536 (52,6 %)	3.744 (17,1 %)	2.653 (12,2 %)	2.289 (10,4 %)	1.695 (7,7 %)
2003	27.388	14.972 (54,7 %)	4.888 (17,9 %)	3.108 (11,3 %)	2.558 (9,3 %)	1.862 (6,8 %)
2004	29.900	16.508 (55,2 %)	5.368 (18,0 %)	3.362 (11,2 %)	2.709 (9,1 %)	1.935 (6,5 %)
2005	16.999	9.734 (57,3 %)	2.925 (17,2 %)	1.781 (10,5 %)	1.483 (8,7 %)	1.076 (6,3 %)
2006	12.427	6.729 (54,1 %)	2.000 (16,1 %)	1.430 (11,5 %)	1.287 (10,4 %)	981 (7,9 %)
2007	9.294	4.705 (50,6 %)	1.527 (16,4 %)	1.092 (11,7 %)	1.106 (11,9 %)	864 (9,3 %)
2008	8.086	4.327 (53,5%)	1.430 (17,7%)	946 (11,7%)	893 (11,0%)	490 (6,1%)

Tabelle 23

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.3.2 Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes

Wohngeld wird von Haushalten bezogen, die ein weit unterdurchschnittliches Einkommen haben. Dabei stellt Wohngeld insbesondere für nicht erwerbstätige Bürger einen wichtigen Bestandteil der sozialen Sicherung dar.

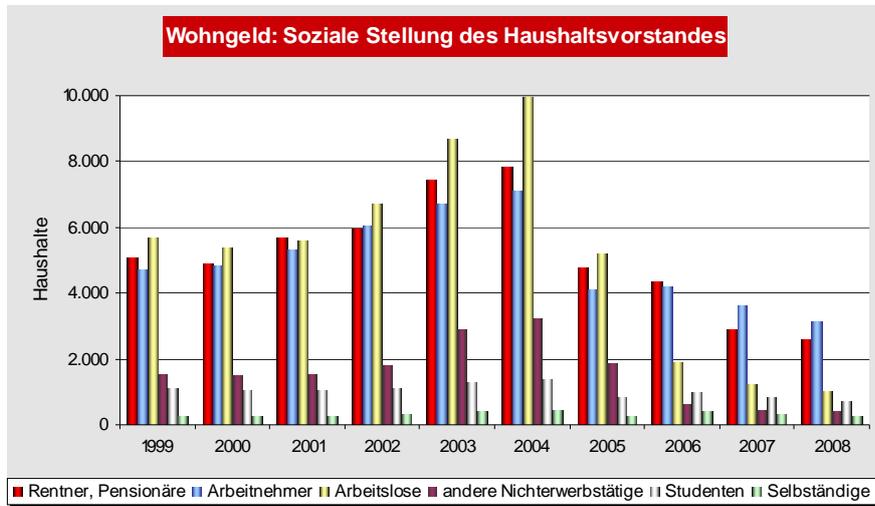


Abbildung 24

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.3.3 Durchschnittliche Wohngeldzahlung

Zur Senkung der Wohnkosten wurde im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 130 Euro gezahlt. Durch den Ausschluss der Transferleistungsempfänger hat sich die durchschnittliche Wohngeldzahlung seit 2005 deutlich verringert.

Im Durchschnitt wurde ein monatliches Wohngeld von 130 Euro gezahlt

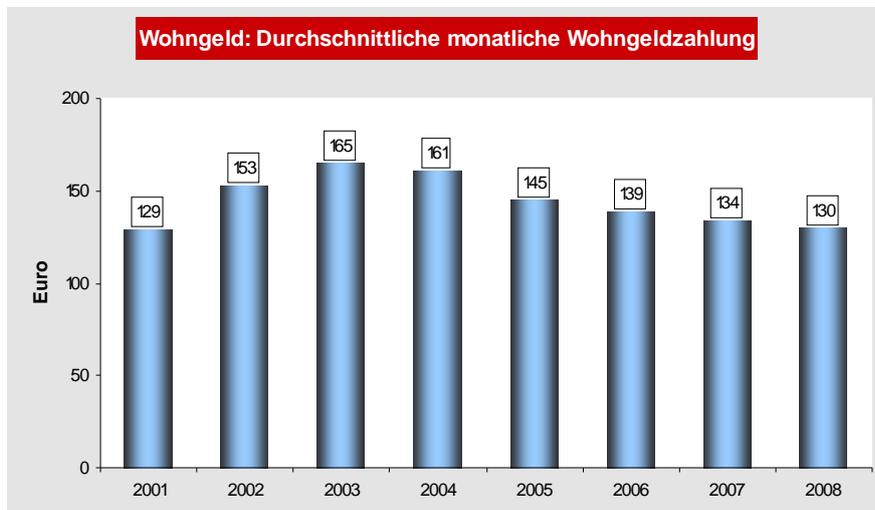


Abbildung 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.4 Versorgung mit Mietwohnraum

Während die Nachfragesituation im mittleren und oberen Preissegment als weitgehend ausgeglichen angesehen werden kann, sind im unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungen Engpässe zu verzeichnen. Dies erschwert insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung.

6.4.1 Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

Land und Kommunen fördern mit öffentlichen Mitteln den Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte (siehe hierzu auch S. 17 ff, Wohnungsangebot“). Die Vermittlung dieser geförderten Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterliegen generell einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Dabei gibt es drei Varianten von Belegungsbindungen:

- **Besetzungsrecht:** Das Wohnungsamt weist einen bestimmten Haushalt zu.
- **Benennungsrecht:** Das Wohnungsamt kann dem Eigentümer (mindestens drei) wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen der Eigentümer dann den künftigen Mieter auswählt.
- **Allgemeines Belegungsrecht:** Der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungsscheins überlassen.

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (i.d.R. für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall(z.B. allein stehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten 6 Monate drohende Obdachlosigkeit), Dringlichkeitsfall (z.B. erhebliche Überbelegung der derzeitigen Wohnung, Zuwanderer ohne Wohnung) und Verbesserungswunsch.

Ziel der Wohnungsvermittlung ist es, vorrangig die Wohnungsnotfälle und Dringlichkeitsfälle zu versorgen. Zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur werden jedoch im Bedarfsfall auch wohnungssuchende Haushalte außerhalb dieser Kriterien in öffentlich geförderten Wohnraum vermittelt.

Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

Die Zahl der zum Jahresende registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, weiterhin auf hohem, tendenziell steigendem, Niveau.

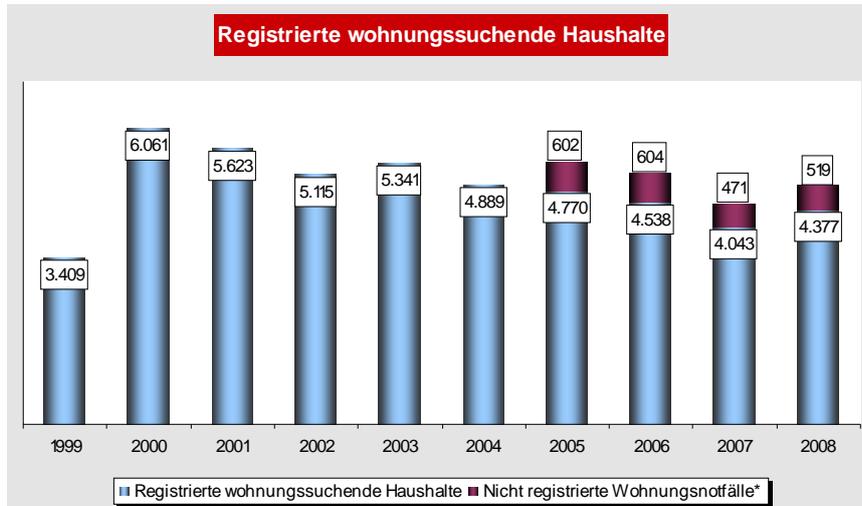


Abbildung 26 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
* Die Zahl der zusätzlich zu versorgenden Obdachlosen und Aussiedler wurde 2005 erstmalig statistisch erfasst

Zusätzlich zu den 4.377 bereits registrierten wohnungssuchenden Haushalten müssen weitere 519 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnraum" versorgt werden. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt damit insgesamt bei 4.896.

Ende 2008 waren
4.377 Haushalte
als wohnungssuchend
registriert

Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte		
	31.12.2007	31.12.2008
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	4.514	4.896
▪ davon Wohnungsnotfälle (inkl. Haushalte in Notunterkünften)	1.308	1.587
▪ davon Dringlichkeitsfälle	838	815
▪ davon Verbesserungswunsch	2.368	2.494

Tabelle 24 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Personenkreise und Haushaltsgröße der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

Rund 91% der registrierten wohnungssuchenden Haushalte unterschreitet die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zudem liegt der Anteil ausländischer Haushalte bei den registrierten Wohnungssuchenden mit 31,9% erheblich über dem städtischen Durchschnitt von 17,2% (2007). Entsprechend groß ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Der Anteil der
so genannten
minderverdienenden
Haushalte liegt bei
rund 91%.

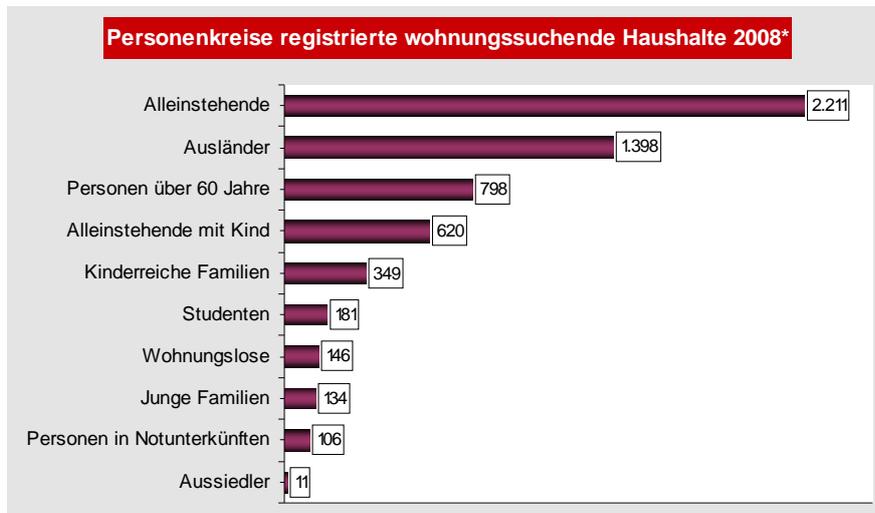


Abbildung 27
* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Zusammensetzung der als wohnungssuchend registrierten Haushalte entspricht mit über 50% Ein-Personen-Haushalte und 20% Zwei-Personen-Haushalte im Wesentlichen der Zusammensetzung der Haushalte in Düsseldorf (siehe S. 23, „Wohnungsnachfrage“).

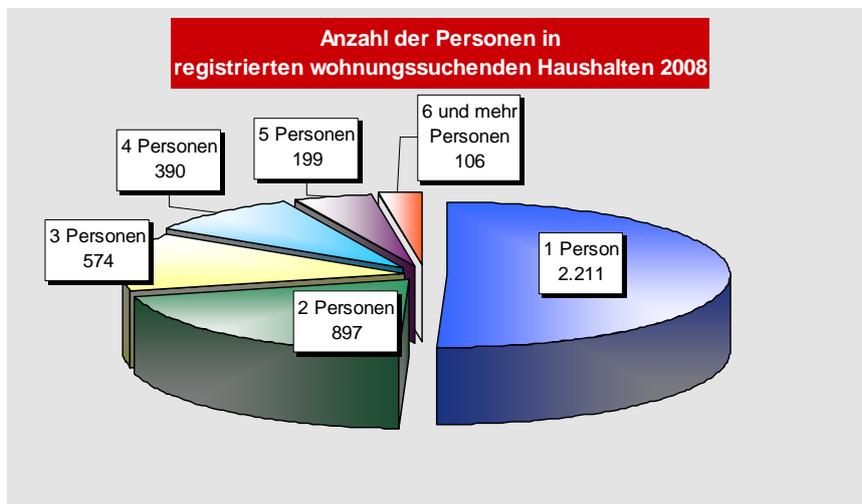


Abbildung 28

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Vermittlungsergebnisse

Die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen haben bei der Belegung von Wohnungen einen hohen Stellenwert, lassen sich aber nicht immer erreichen. So können vor allem in den Großsiedlungen, aber auch in einzelnen größeren Wirtschaftseinheiten, Integrationsprobleme durch Konzentration sozialer Minderheiten oder der Mischung allzu heterogener Mietergruppen entstehen.

Bei der Belegung wird bereits im Vorfeld versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und unterschiedlichen Einkommensverhältnisse zu erreichen. Im Hinblick auf den stark schrumpfenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird das Ziel der Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen für das Wohnungsamt, aber auch für die Vermieter, immer schwieriger zu erreichen sein.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 1.921 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung, 378 dieser Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.

6.4.2 Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

Das Angebot an geförderten Wohnungen reicht häufig nicht aus, um alle Haushalte zu versorgen, die als wohnungssuchend vorgemerkt sind. Insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, sozialen Schwierigkeiten, Wohnungslose und Ausiedler in Notunterkünften steht nicht ausreichend geförderter Wohnraum zur Verfügung. Für diese Personenkreise werden daher zusätzlich preiswerte frei finanzierte Wohnungen gesucht.

Hierzu wertet die Wohnraumakquisition des Wohnungsamtes u.a. die Angebote in Tageszeitungen aus und nimmt Kontakt mit Vermietern auf. Die so "reservierten" preiswerten Wohnungen werden dann über verschiedene städtischen Stellen (Wohnungsvermittlung des Wohnungsamtes, Amt für soziale Sicherung und Integration, Jugendamt, Gesundheitsamt) an dort vorgemerkte wohnungssuchende Haushalte weitergeleitet.

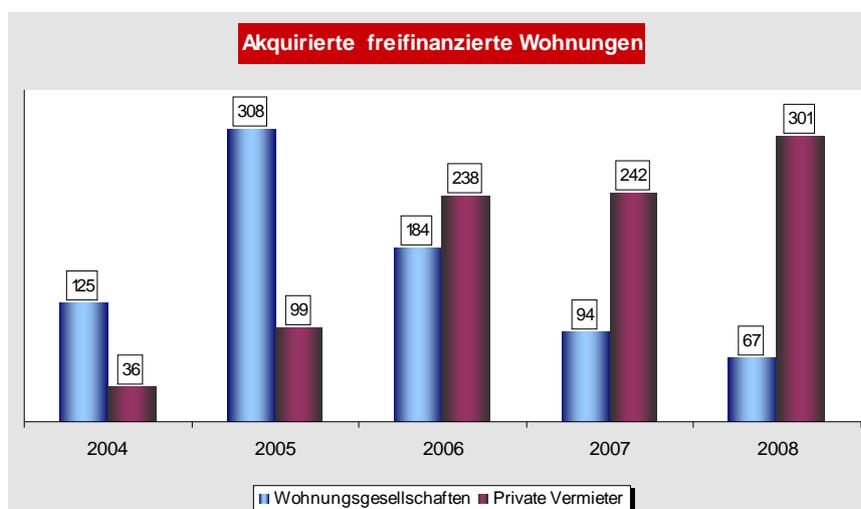


Abbildung 29

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bis zum Abschluss eines Mietvertrages übernimmt die Wohnraumakquisition die Koordination zwischen dem Vermieter und

weiteren Stellen der Stadtverwaltung. Im Einzelfall kann auch die Fortsetzung der Betreuung oder die Festlegung eines Ansprechpartners nach Vertragsabschluss vereinbart werden.

6.5 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 Wohnungsmarktes ist Leerstand insbesondere 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 8% des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Genaue Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden:

Kein struktureller Leerstand
im geförderten Wohnungs-
bestand

6.5.1 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 leer stehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert / instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen).

Herleitung der
Leerstandsquote anhand
der Daten des
lokalen Stromversorgers

Die Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2009 abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 2,89% (2008: 4,09%) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 2,15% (2008:

Leerstandsquoten
zum Stichtag 2,89 %
> 3 Monate = 2,15 %
> 6 Monate = 1,81 %

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/ 2009				
Auswertung Leeranlagen				
Stadtteil		zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate
11	Altstadt	5,20	3,33	2,68
12	Karlstadt	4,31	3,30	2,75
13	Stadtmitte	5,66	4,05	3,21
14	Pempelfort	3,43	2,58	2,21
15	Derendorf	3,42	2,61	2,13
16	Golzheim	3,67	2,60	2,22
	Bezirk 1	3,95	2,90	2,41
21	Flingern Süd	3,94	3,17	2,59
22	Flingern Nord	3,29	2,39	1,97
23	Düsseltal	2,84	2,22	1,92
	Bezirk 2	3,18	2,43	2,04
31	Friedrichstadt	4,51	3,33	2,90
32	Unterbilk	3,31	2,32	1,99
33	Hafen	4,55	3,41	2,84
34	Hamm	2,38	1,89	1,56
35	Volmerswerth	0,97	0,60	0,52
36	Bilk	2,44	1,88	1,55
37	Oberbilk	3,35	2,48	2,17
38	Flehe	1,91	1,43	1,33
	Bezirk 3	3,13	2,32	1,99
41	Oberkassel	3,09	2,21	1,95
42	Heerdt	3,24	2,23	1,80
43	Lörrick	2,16	1,63	1,10
44	Niederkassel	2,37	1,69	1,44
	Bezirk 4	2,88	2,06	1,72
51	Stockum	3,07	2,61	2,28
52	Lohausen	2,47	1,97	1,78
53	Kaiserswerth	2,61	2,00	1,78
54	Wittlaer	1,94	1,35	1,00
55	Angermund	2,57	1,77	1,49
56	Kalkum	1,44	1,34	1,24
	Bezirk 5	2,48	1,91	1,64
61	Lichtenbroich	1,73	1,15	0,88
62	Unterrath	2,26	1,72	1,48
63	Rath	3,05	2,28	2,00
64	Mörsenbroich	2,04	1,36	1,15
	Bezirk 6	2,41	1,76	1,51
71	Gerresheim	2,25	1,64	1,40
72	Grafenberg	2,65	2,21	1,94
73	Ludenberg	2,08	1,33	1,07
74	Hubbelrath	1,87	1,21	0,77
	Bezirk 7	2,26	1,65	1,39
81	Lierenfeld	4,20	3,36	2,23
82	Eller	2,86	2,20	1,89
83	Vennhausen	1,77	1,39	1,12
84	Unterbach	2,12	1,54	1,31
	Bezirk 8	2,75	2,13	1,73
91	Wersten	2,07	1,51	1,23
92	Himmelgeist	1,81	1,57	1,45
93	Holthausen	2,93	2,20	1,71
94	Reisholz	3,14	2,13	1,84
95	Benrath	2,77	2,09	1,76
96	Urdenbach	1,75	1,27	1,03
97	Itter	1,44	1,44	1,26
98	Hassels	2,62	1,93	1,70
	Bezirk 9	2,41	1,79	1,49
101	Garath	1,55	1,14	0,98
102	Hellerhof	1,49	1,17	0,93
	Bezirk 10	1,54	1,15	0,97
	Stadt gesamt	2,89	2,15	1,81

Tabelle 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Bevölkerung in Deutschland altert. Dieser demografische Wandel hat großen Einfluss auf den heutigen und künftigen Wohnungsmarkt. So erfordert der steigende Anteil älterer und insbesondere hochbetagter Menschen ein adäquates Wohnungsangebot und ein altengerechtes Wohnumfeld.

Die Bedürfnisse und Wünsche, wie man im Alter leben und wohnen möchte, sind aber vielfältig. Trotz dieser unterschiedlichen Vorstellungen über die eigene individuelle Wohnsituation möchten die meisten älteren Menschen auch in Zukunft so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben und möglichst nicht auf fremde Hilfe angewiesen sein. Dies ist in der Regel jedoch nur dann möglich, wenn die Wohnsituation älterer Menschen auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Es ist also wichtig, neben einem bedarfsgerechten Neubau insbesondere den Wohnungsbestand künftigen Anforderungen anzupassen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Serviceangebote des Wohnungsamtes vorgestellt.

Ziel der Wohnberatung ist es, älteren oder behinderten Menschen eine möglichst lang andauernde selbständige Lebensführung oder eine angemessene Pflege in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und dadurch vorzeitige Heimunterbringung zu vermeiden. Dieses Ziel kann erreicht werden durch individuelle Anpassungsmaßnahmen in der vorhandenen Wohnung oder durch Umzug in eine den Bedürfnissen entsprechende Wohnung.

Bei nachlassender Mobilität gewinnt die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes an Bedeutung

Ziel der Wohnberatung ist die Erhaltung der Selbständigkeit in der eigenen Wohnung

7.1 Wohnraumanpassung

Viele Wohnungen müssen, z.B. durch Austausch der Badewanne gegen eine ebenerdige Dusche, Verbreiterung von Türen oder Anbringen von Handläufen, den besonderen Bedürfnissen des Alters oder einer Behinderung angepasst werden. Erst dann können diese Wohnungen weiterhin selbständig von älteren oder behinderten Menschen genutzt werden.

Mit der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen fühlen sich Betroffene und Angehörige jedoch häufig überfordert. Die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen unterstützt Ratsuchende daher bei der Planung und Durchführung individueller Anpassungsmaßnahmen.

Wohnraumanpassungen sind häufig erforderlich, damit ältere Menschen die Wohnung weiterhin selbständig nutzen können

Wohnberatung unterstützt bei der Planung und Durchführung individueller Anpassungen

7.1.2 Beratungspraxis

In der Regel erfolgt die erste Kontaktaufnahme telefonisch, insbesondere durch Betroffene, Angehörige, Krankenhaussozialdienste, Pflegedienste, Pflegekassen oder das Pflegebüro des Amtes für soziale Sicherung und Integration.

Wird eine weitergehende Unterstützung gewünscht, berät der Architekt der Wohnberatung die Betroffenen in der eigenen Wohnung umfassend über die bautechnischen Möglichkeiten, so dass der oft schwierige „Gang zum Amt“ nicht erforderlich ist. Die kostenlose und unverbindliche Beratung erfolgt einkommens- sowie altersunabhängig und umfasst auch Fragen zur Finanzierung der Anpassungsmaßnahme.

Der Architekt der Wohnberatung berät die Betroffenen in der eigenen Wohnung über die bautechnischen Möglichkeiten

Wohnraumanpassung: Erstberatungen Angaben zu den Betroffenen		
	2007	2008
unter 60 Jahre	41	49
▪ davon Pflegebedürftige	26	31
über 60 Jahre	130	168
▪ davon Pflegebedürftige	81	74
Betroffene gesamt	171	217

Tabelle 26

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.1.3 Unterstützung bei Wohnraumanpassungen

Entscheidet sich der Betroffene für eine Veränderung, hilft die Wohnberatung ggf. bei der Umsetzung der Maßnahme durch Verhandlungen mit dem Vermieter, Prüfung der Kostenangebote, Sicherstellung der Finanzierung, Abnahme der Baumaßnahme und Abrechnung der Kosten.

Umfang und Intensität der Unterstützung sind dabei sehr unterschiedlich. In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass insbesondere Alleinstehende auf die Unterstützung durch die Wohnberatung angewiesen sind.

Insbesondere Alleinstehende sind auf die Unterstützung der Wohnberatung angewiesen

Wohnraumanpassung: Arbeitsergebnisse		
	2007	2008
Erst- und Folgeberatungen (ohne telefonische Beratungen)	253	299
Hausbesuche	251	277
Mit Unterstützung der Wohnberatung abgeschlossene Anpassungsmaßnahmen	78	84
Art der durchgeführten Anpassungsmaßnahmen		
▪ bauliche Veränderung	68	72
▪ Hilfsmiteileinsatz	7	6
▪ Ausstattungsveränderung	3	6

Tabelle 27

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.1.4 Finanzierung von Wohnraumanpassungen

Wohnraumanpassungen durch Mieterinnen und Mieter

Zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen sind zunächst alle vorrangigen Mittel (insbesondere Krankenkasse, Pflegekasse, Eigenmittel) einzusetzen. Reichen diese nicht aus oder stehen keine vorrangigen Mittel zur Verfügung, kann ein städtischer Zuschuss gewährt werden.

Reichen vorrangige oder eigene Mittel nicht aus, kann ein städtischer Zuschuss gewährt werden

Der städtische Zuschuss ist u. a. vermögens- und einkommensabhängig: Bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz beträgt der Zuschuss bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen bis maximal 40 % reduziert sich der Zuschuss um einen Eigenanteil in Höhe der prozentualen Überschreitung. Für die Finanzierung von Wohnraumanpassungen stellt die Stadt Düsseldorf jährlich 100.000 Euro bereit. Durch den Einsatz der städtischen Mittel konnten zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden, die ansonsten an der Finanzierung gescheitert wären.

Der städtische Zuschuss ist u. a. einkommensabhängig und kann bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen

Wohnraumanpassung durch Mieterinnen und Mieter: Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)		
	2007	2008
Städtischer Zuschuss		
▪ Bewilligungen insgesamt	21	19
▪ in Höhe von	78.156 Euro	91.521 Euro
▪ Fälle (realisiert und abgeschlossen)	78	84
▪ in Höhe von	85.649 Euro	43.307 Euro
Zuschuss Pflegekasse (Fälle)	52	54
Krankenkasse (Fälle)	7	5
Finanzierung durch Eigentümer (Fälle)	6	13
Finanzierung durch Eigenmittel (Fälle)	24	21
Finanzierung durch Eingliederungshilfe (Fälle) (Amt für soziale Sicherung und Integration)	10	20
Landesdarlehen (Schwerbehinderte)	1	0

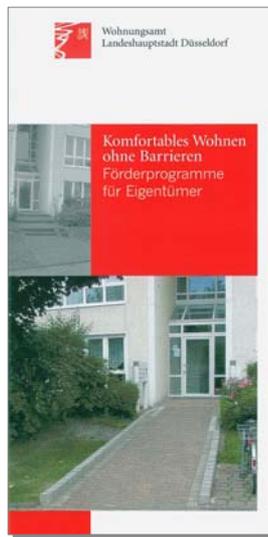
Tabelle 28

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Wohnraumanpassungen durch Eigentümerinnen und Eigentümer – Förderung mit Landesdarlehen und städtischen Zuschüssen – Entscheiden sich Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen für Umbaumaßnahmen, können seit 2006 zur anteiligen Finanzierung zinsgünstige Landesdarlehen (Programm „BestandsInvest“) gewährt werden.

Im Mai 2008 beschloss der Rat der Stadt Düsseldorf die Richtlinien „Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand“. Die Förderung im Rahmen des städtischen Programms erfolgt mit Zuschüssen von bis zu 20% der förderfähigen Kosten und ergänzt die Finanzierung durch Darlehen des Landes NRW.

Gefördert werden z. B. der Einbau einer ebenerdigen Dusche, Ausstattungsverbesserungen wie unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette, Haltegriffe, Einbau elektrischer Türöffner, Einbau, Anbau oder Modernisierung eines Aufzuges, aber auch die barrierefreie Gestaltung von Wegen und Freiflächen.



Rat der Stadt Düsseldorf beschließt im Mai 2008 die ergänzende Förderung von Umbaumaßnahmen mit städtischen Zuschüssen

Durch die Förderung entstehen keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen. Außerdem müssen keine Einkommensgrenzen oder Wohnflächenobergrenzen eingehalten werden.

Im Jahr 2008 wurden 59 (2007: 12) Interessenten umfassend beraten. Für 20 Wohnungen wurden Landesdarlehen in Höhe von 149.200 Euro (2007: 10.500 Euro), für 10 dieser Wohnungen städtische Zuschüsse in Höhe von 29.028 Euro bewilligt. Bis September 2009 lagen Anträge für weitere 112 Wohnungen vor. Für 111 Wohnungen wurden zwischenzeitlich Landesdarlehen bewilligt, 93 dieser Wohnungen erhalten zusätzlich städtische Zuschüsse.

7.2 Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen

Kann die bisher genutzte Wohnung nicht bedarfsgerecht angepasst werden, stellt möglicherweise der Umzug in eine neue Wohnung eine Alternative dar. Da die Ratsuchenden in der Regel kein konkretes Wohnungsangebot in Aussicht haben, müssen zunächst die persönlichen Bedürfnisse, Wünsche und Möglichkeiten in Bezug auf die neue Wohnung ermittelt werden.

7.2.1 Öffentlich geförderte senioren- oder rollstuhlgerechte Wohnungen

Soll eine öffentlich geförderte senioren- oder rollstuhlgerechte Wohnung bezogen werden, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich.

Die Wohnberatung unterstützt die Betroffenen hierbei u.a. durch Hilfestellung beim Ausfüllen der Formulare.

Sobald die/ der Betroffene über einen Wohnberechtigungsschein verfügt, kann - soweit verfügbar - eine senioren- oder rollstuhlgerechte Wohnung aus dem Kontingent der Wohnberatung oder eine geeignete Wohnung aus dem übrigen Bestand an geförderten Wohnungen vermittelt werden. Seit 1998 müssen alle öffentlich geförderten Wohnungen barrierefrei erstellt werden und können damit auch für ältere oder behinderte Menschen geeignet sein.

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mit und ohne Betreuung übersteigt allerdings das Angebot.

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Seniorenwohnungen ist sehr groß

Auch die Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen ist weit- aus größer als das bestehende Angebot. Dies gilt umso mehr, als oftmals aufgrund einer akuten Notlage (z.B. Unfall) kurzfristig eine Wohnung gefunden werden muss. Deshalb werden auch Wohnungen an Rollstuhlfahrer vermittelt, die nur bedingt für diesen Personenkreis geeignet sind. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Zugang zu einer Wohnung zwar barrierefrei, aber das Badezimmer nicht behindertengerecht ausgestattet ist. In diesen Fällen wird eine Wohnungsanpassung durch die Wohnberatung durchgeführt.

7.2.2 Freifinanzierte Wohnungen

Ratsuchende, die aufgrund ihres Einkommens keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, sind auf das Angebot an freifinanzierten Wohnungen angewiesen. Auch in diesen Fällen ist die Wohnberatung bei der Wohnungssuche behilflich.

Wohnberatung unterstützt auch bei der Suche nach freifinanzierten senioren- oder rollstuhlgerechten Wohnungen

Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt sind behindertengerechte Wohnungen allerdings nur schwer erhältlich, so dass die Wohnung oftmals den besonderen Bedürfnissen angepasst werden muss. Diese Anpassung wird dann häufig durch die Wohnberatung begleitet.

7.2.3 Vermittlungen

Am 31.12.2008 waren insgesamt 1.176 (2007: 866) Personen, davon 101 Rollstuhlfahrerinnen bzw Rollstuhlfahrer (2007: 93), für die Vermittlung einer Senioren- bzw. rollstuhlgerechten Wohnung registriert. Im Laufe des Jahres 2008 konnten insgesamt 306 (2007: 299) konkrete Wohnungsangebote unterbreitet werden. Vermittelt wurden 105 Wohnungen (2007: 92).

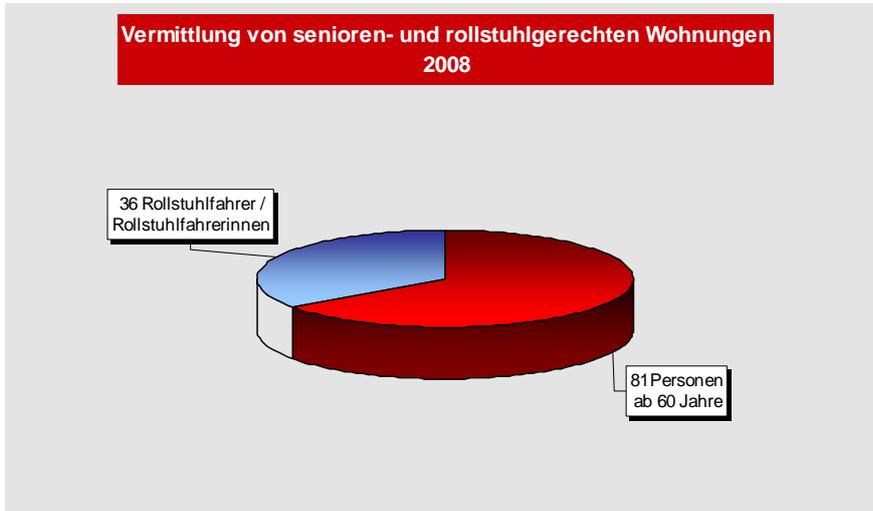


Abbildung 31

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.3 Umzugsmanagement

Gerade ältere oder behinderte Menschen haben häufig Schwierigkeiten, einen Umzug zu bewältigen. Infolgedessen verbleiben viele Betroffene in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Um auch in diesen Fällen Unterstützung anbieten zu können, wurde das Aufgabenspektrum der Wohnberatung im Jahr 2005 um das Umzugsmanagement erweitert.

Umzugsmanagement wird seit Herbst 2005 angeboten

Umzugsmanagement: Erstberatungen Angaben zu den Betroffenen		
	2007	2008
unter 60 Jahre	20	12
▪ davon Pflegebedürftige	9	3
über 60 Jahre	53	56
▪ davon Pflegebedürftige	14	12
Betroffene gesamt	73	68

Tabelle 29

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.3.1 Aufgabenspektrum

Durch beratende, organisatorische und praktische Hilfen sollen Vorbehalte gegen einen Umzug ausgeräumt, die Umzugsbereitschaft älterer oder behinderter Menschen gefördert und die Durchführung von Umzügen erleichtert bzw. ermöglicht werden. Konkret beinhaltet die Unterstützung durch die Wohnberatung folgende Schwerpunkte:

Umzugsmanagement unterstützt durch beratende, organisatorische und praktische Hilfen

- umfassende Information über die verschiedenen Arbeitsschritte im Zusammenhang mit einem Umzug
- Begleitung bei der Wohnungsbesichtigung
- Abwicklung behördlicher Formalitäten (z.B. Antrag Wohnberechtigungsschein, Meldeformalitäten)

- Vermittlung von Hilfen bei der Verwertung überzähligen Mobiliars
- Beantragung finanzieller Hilfen (Wohngeld, Leistungen gemäß Sozialgesetzbuch, Leistungen aus der Pflegeversicherung)
- Hilfe bei der Auswahl von Umzugsunternehmen, Hilfskräften und Handwerkern
- Information über unterstützende Hilfen und Kontakte unter Berücksichtigung des neuen Stadtteils (Bezirkssozialdienst, Seniorentreffs, Netzwerken, Selbsthilfegruppen, etc.)

Umzugsmanagement: Arbeitsergebnisse		
	2007	2008
Erstberatungen	73	68
▪ davon Hausbesuche	73	68
Folgeberatungen	34	31
▪ davon Hausbesuche	34	31
Beratung und Begleitung des Umzugs	52	63
▪ davon mit Unterstützung realisierte Umzüge	48	54

Tabelle 30

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Das Umzugsmanagement ist ein weiteres wichtiges Instrument zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Alter oder bei Behinderung. Gleichzeitig kann durch Umzug älterer Menschen von einer (zu) großen in eine kleinere Wohnung eine bessere Ausnutzung des Wohnungsbestandes erreicht werden, da die "große" Wohnung dann z.B. Familien zur Verfügung steht. Ältere Menschen wiederum können unter Umständen von Wohnkosten entlastet werden.

7.3.2 Finanzierung der Umzüge

Wie bei der Wohnraumanpassung sind zur Finanzierung zunächst alle vorrangigen Mittel einzusetzen. Soweit diese nicht ausreichen und die Einkommensvoraussetzungen erfüllt sind, können für bestimmte Maßnahmen städtische Zuschüsse gewährt werden.

Reichen vorrangige oder eigene Mittel nicht aus, kann ein städtischer Zuschuss gewährt werden

Für die Finanzierung von Umzügen stellt die Stadt Düsseldorf seit dem Haushaltsjahr 2006 jährlich 80.000 Euro bereit. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 10 (2007: 16) Umzüge durch den Einsatz der städtischen Mittel realisiert werden.

Umzugsmanagement: Finanzierung der durchgeführten Umzüge (Mehrfachnennungen möglich)		
	2007	2008
Städtischer Zuschuss		
▪ Bewilligungen insgesamt	21	13
▪ in Höhe von	31.992 Euro	24.897 Euro
▪ Fälle (realisiert und abgeschlossen)	48	54
▪ in Höhe von	25.183 Euro	15.497 Euro
Finanzierung durch Eigenmittel (Fälle))	9	12
Finanzierung durch Grundsicherung (Fälle)	11	20
Zuschuss Pflegekasse (Fälle)	11	14
Finanzierung durch ARGE (Fälle)	9	15

Tabelle 31

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.4 Wohnen für Hilfe

Das Wohnmodell „Wohnen für Hilfe“ richtet sich an Seniorinnen und Senioren sowie Studentinnen und Studenten und Auszubildende, die eine zeitlich befristete Wohnpartnerschaft eingehen wollen.

Diese neue Form des Miteinanders von Alt und Jung beruht auf dem Prinzip der nachbarschaftlichen Hilfen. Ältere Menschen bieten jungen Menschen günstigen Wohnraum an. Als Gegenleistung verpflichten sich die Studierenden bzw. Auszubildenden zur Verrichtung praktischer Alltagshilfen, z.B. Einkaufen, Kochen, Begleitedienste oder gemeinsamer Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge oder Konzertbesuche. Ausgeschlossen sind dabei alle pflegerischen Tätigkeiten.

Die geleisteten Stunden werden als Mieterlass angerechnet, wobei in der Regel ein Quadratmeter Wohnfläche mit einer Stunde Hilfe im Monat verrechnet wird. So profitieren beide Partner: Seniorinnen und Senioren erhalten individuelle Alltagshilfen – junge Menschen eine günstige Bleibe. Darüber hinaus kann durch das Zusammenleben von Jung und Alt Verständnis und Toleranz zwischen den Generationen gefördert werden.

Die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen unterstützt die generationenübergreifenden Wohnpartnerschaften durch

- Auswahl und Zusammenführung der Wohnpartner,
- Unterstützung bei Vertragsabschluss,
- Begleitung der Wohnpartnerschaft.

Das Konzept für dieses Wohnmodell wurde im November 2008 vom zuständigen Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung beschlossen. Die notwendigen Rahmenbedingungen für eine

optimale Umsetzung sowie Strategien für eine effektive Öffentlichkeitsarbeit wurden im Rahmen eines Fachtages im Dezember 2008 erarbeitet. Dort wurden in mehreren Workshops gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohlfahrtsverbände, des Seniorenbeirates, des Studentenwerkes und der Handwerkskammer sowie Interessenten aus dem Senioren- und Studentenbereich Vorschläge Ideen für eine praxisorientierte Umsetzung erarbeitet.

Die Ergebnisse fließen in die Anfang 2009 aufgenommene Tätigkeit ein.

7.5 Koordinierung und Begleitung der Wohnform „Wohnen in Gemeinschaft“

Seit Beginn des Jahres 2006 steht das Wohnungsamt zur Koordinierung der unterschiedlichen Ämteraktivitäten als zentraler Ansprechpartner, insbesondere für interessierte Bürgerinnen und Bürger, zur Verfügung. Ziel ist es, notwendige Informationen aus Politik und anderen beteiligten Stellen, zu konzentrieren, aufzubereiten und entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Außerdem unterstützt das Wohnungsamt Gruppen, die bereits konkrete Projektvorstellungen haben, bei der Suche nach geeigneten Grundstücken bzw. Bestandsobjekten und vermittelt Kontakte zu Investoren, die grundsätzlich zur Realisierung solcher Projekte bereit sind.

Bisher konnten mehrere Wohnprojekte unterstützt und begleitet werden. Ein Bauvorhaben in Golzheim ist zwischenzeitlich fertig gestellt. Zwei weitere Bauvorhaben in Vennhausen und Gerresheim werden zurzeit realisiert.

Ein Bauvorhaben in Heerdt wird aktuell begleitet. Hier unterstützt die Wohnberatung insbesondere die Gruppenbildung und Koordination.

Stadtbezirk 1

Stadtteile

- 011 Altstadt
- 012 Karlstadt
- 013 Stadtmitte
- 014 Pempelfort
- 015 Derendorf
- 016 Golzheim

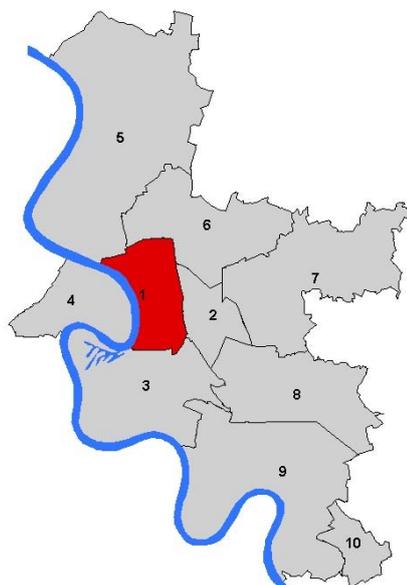


Abbildung 32

Kennzahlen Stadtbezirk 1				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	11,35	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	75.157	585.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	6.622	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	21,0	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	3.487	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	4.724	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	35.280	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	14.493	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	11.685	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	5.488	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+389	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	6.707	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	1.040	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	3.394	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	27.630	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	48.231	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	1.321	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	66,53	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	42,92	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,55	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	4.249	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	2,30	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	2,90	2,15

Tabelle 32

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 2

Stadtteile

- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsseldorf

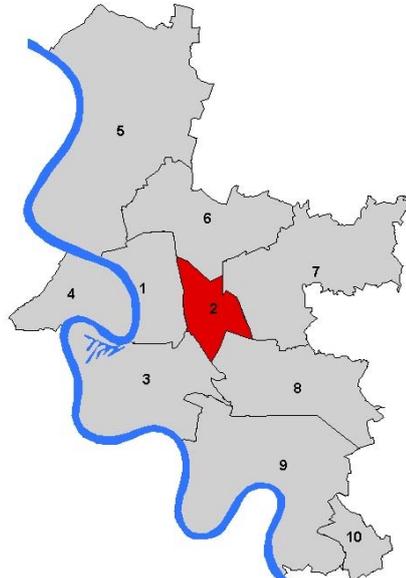


Abbildung 33

Kennzahlen Stadtbezirk 2				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	7,18	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	56.332	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	7.846	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	20,0	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	3.177	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	4.673	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	24.434	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	10.939	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	8.958	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	4.151	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+ 264	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	7.311	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	931	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	3.344	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	19.316	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	34.060	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	893	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	68,37	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	41,53	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,65	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	4.744	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	5,58	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	2,43	2,15

Tabelle 33

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 3

Stadtteile

- 031 Friedrichstadt
- 032 Unterbilk
- 033 Hafen
- 034 Hamm
- 035 Volmerswerth
- 036 Bilk
- 037 Oberbilk
- 038 Flehe

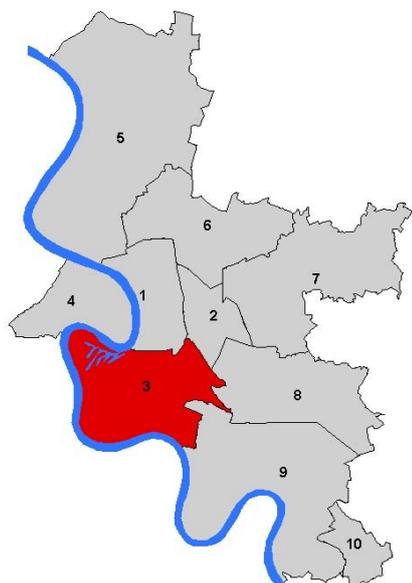


Abbildung 34

Kennzahlen Stadtbezirk 3				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	24,2	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	109.847	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	4.539	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	21,8	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	5.468	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	8.004	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	52.807	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	21.115	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	15.155	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	7.298	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+ 891	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	12.679	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	1.642	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	6.066	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	39.741	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	67.821	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	2.403	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	62,20	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	38,71	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,61	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	2.803	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	5,23	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	2,32	2,15

Tabelle 34

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 4

Stadtteile

- 041 Oberkassel
- 042 Heerdt
- 043 Lörick
- 044 Niederkassel

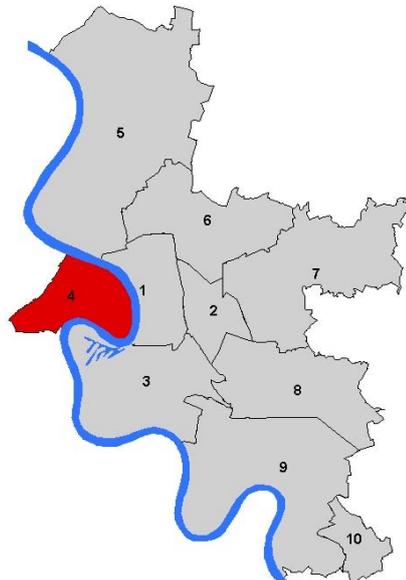


Abbildung 35

Kennzahlen Stadtbezirk 4				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	12,77	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	39.913	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	3.126	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	18,8	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	2.329	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	3.639	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	14.974	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	7.713	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	7.267	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	3.991	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+ 379	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	1.941	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	292	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	1.015	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	12.269	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	22.902	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	2.630	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	78,02	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	45,20	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,73	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	1.793	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	4,33	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	2,06	2,15

Tabelle 35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 5

Stadtteile

- 051 Stockum
- 052 Lohausen
- 053 Kaiserswerth
- 054 Wittlaer
- 055 Angermund
- 056 Kalkum

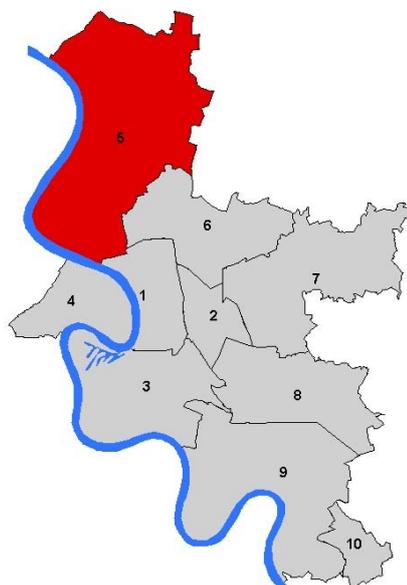


Abbildung 36

Kennzahlen Stadtbezirk 5				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	50,9	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	32.581	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	640	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	12,1	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	2.058	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	4.312	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	10.749	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	6.773	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	5.837	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	2.852	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+ 308	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	834	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	148	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	434	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	8.795	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	15.247	330.658
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	6.905	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	97,55	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	46,09	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	2,12	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	300	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	4,76	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	1,91	2,15

Tabelle 36

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 6

Stadtteile

- 061 Lichtenbroich
- 062 Unterrath
- 063 Rath
- 064 Mörsenbroich

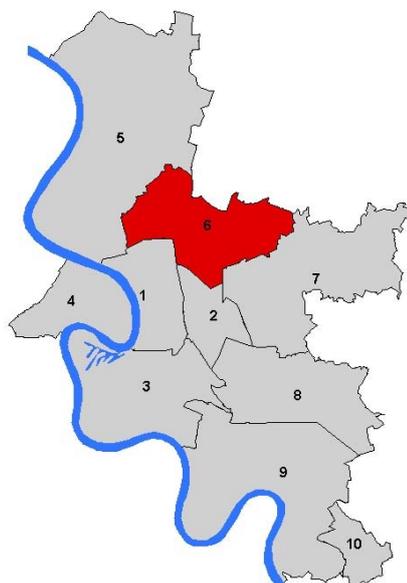


Abbildung 37

Kennzahlen Stadtbezirk 6				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	19,49	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	58.830	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	3.018	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	16,6	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	3.314	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	6.681	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	20.906	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	12.582	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	10.130	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	5.217	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	- 105	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	6.714	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	868	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	2.832	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	19.191	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	30.701	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	5.773	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	71,11	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	37,04	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,92	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	1.575	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	9,38	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	1,76	2,15

Tabelle 37

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 7

Stadtteile

- 071 Gerresheim
- 072 Grafenberg
- 073 Ludenberg
- 074 Hubbelrath

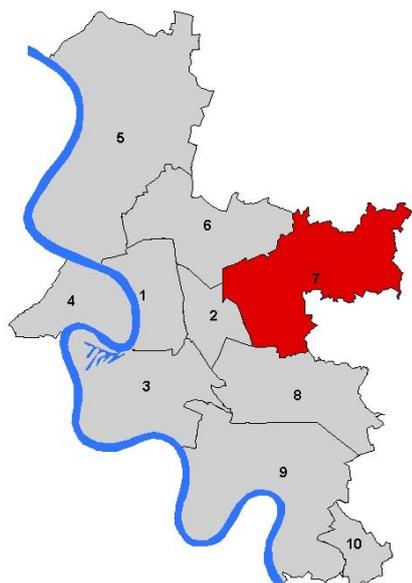


Abbildung 38

Kennzahlen Stadtbezirk 7				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	27,91	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	43.950	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	1.575	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	10,5	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	2.255	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	4.886	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	14.918	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	9.712	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	8.262	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	3.917	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	- 148	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	3.340	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	389	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	1.505	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	14.282	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	23.795	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	5.016	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	77,80	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	41,98	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,85	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	853	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	7,23	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	1,65	2,15

Tabelle 38

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 8

Stadtteile

- 081 Lierenfeld
- 082 Eller
- 083 Vennhausen
- 084 Unterbach

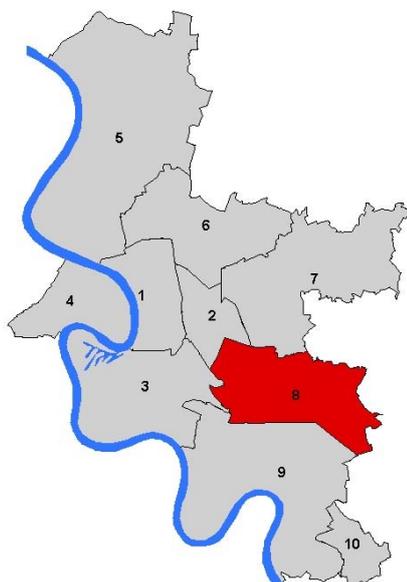


Abbildung 39

Kennzahlen Stadtbezirk 8				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	21,05	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	56.220	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	2.671	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	15,1	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	2.875	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	6.047	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	19.684	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	12.127	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	10.602	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	4.885	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	- 281	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	6.946	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	813	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	2.956	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	18.051	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	30.610	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	6.337	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	70,72	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	38,32	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,85	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	1.454	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	8,24	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	2,13	2,15

Tabelle 39

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 9

Stadtteile

- 091 Wersten
- 092 Himmelgeist
- 093 Holthausen
- 094 Reisholz
- 095 Benrath
- 096 Urdenbach
- 097 Itter
- 098 Hassels

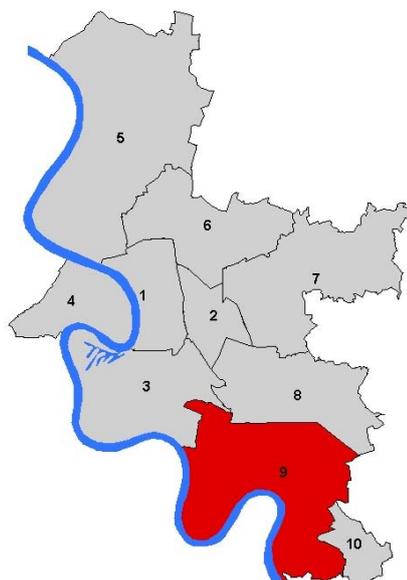


Abbildung 40

Kennzahlen Stadtbezirk 9

	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	36,57	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	89.311	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	2.442	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	15,1	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	5.111	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	10.271	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	31.859	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	18.852	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	15.478	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	7.740	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	+ 232	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	10.611	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	1.531	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	4.239	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	28.548	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	46.101	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	8.473	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	72,18	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	37,35	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	1,93	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	1.261	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	14,87	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	1,79	2,15

Tabelle 40

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 10

Stadtteile

- 101 Garath
- 102 Hellerhof

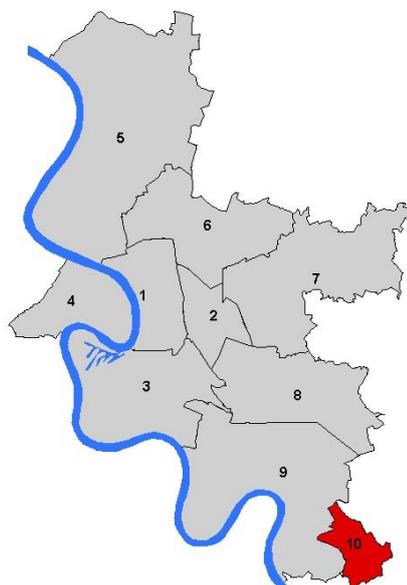


Abbildung 41

Kennzahlen Stadtbezirk 10				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2008	5,59	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2008	24.709	586.850
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2008	4.420	2.704
Anteil Ausländer	%	31.12.2008	10,5	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2008	1.284	31.358
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2008	3.221	56.458
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2008	8.038	233.649
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2008	5.567	119.873
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2008	4.464	97.838
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2008	2.135	47.674
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2008	- 133	+ 1.796
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2008	3.777	61.602
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2008	559	8.213
Arbeitslose	Personen	31.12.2008	1.374	27.433
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2008	7.608	197.597
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2008	11.190	330.658
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2008	2.625	42.376
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2008	77,38	70,84
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2008	34,85	40,03
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2008	2,22	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2008	2.002	1.524
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2008	15,17	7,53
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2009	1,15	2,15

Tabelle 41

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Thomas Nowatius

Redaktion
Dagmar Anger
Martin Schmidt

Layout & Druckbetreuung
Medienservice, Stadtbetrieb Zentrale Dienste