



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf



Wohnungsmarkt Düsseldorf 2006

Fortschreibung Stand 31.12.2005

1. Überblick	1
Die wichtigsten Daten	1
Zusammenfassung	2
2. Grundstücksmarkt	4
Kauffälle	4
Entwicklung der Marktpreise	5
Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW	7
3. Wohnungsangebot	11
Wohnungsbestand	11
Hypothekenzinsen	15
Bautätigkeit	16
Geförderter Wohnungsbau	18
4. Wohnungsnachfrage	22
Nachfrageindikator: Bevölkerung	22
Nachfrageindikator: Beschäftigung	22
Nachfrageindikator: Einkommen	23
Nachfrageindikator: Wohnungsgröße	24
Nachfrageindikator: Registrierte wohnungssuchende Haushalte	25
Nachfrageindikator: Umzüge	25
Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen	27
5. Kosten und Mieten	29
Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW	29
Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel	30
Entwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse	30
Mietvergleich mit anderen Städten	32
Entwicklung der Baupreise	32
6. Leerstand	34
Allgemeines	34
Rückgriff auf Versorgerdaten	34
Leerstandsschätzung mittels Daten der amtlichen Statistik	37
7. Expertenbefragung	38
Allgemeines	38
Lage auf dem Wohnungsmarkt und Einschätzung der künftigen Entwicklung	39
Probleme des Mietwohnungsmarktes	41
Entwicklung des Investitionsklimas	42
Faktoren des Investitionsklimas	43
Bestandsentwicklung	45
Entwicklung der Nachfrage	47
Besondere Wohnformen	47
Neue urbane Wohnformen	47
Fragebogen mit Nennungen und Antworten in Textform	48

Abbildung 1	Kaufpreisentwicklung unbebauter Grundstücke	6
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung bebauter Grundstücke	6
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	7
Abbildung 4	Teilmarkt Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kauffälle in NRW 1999-2005	9
Abbildung 5	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2005	11
Abbildung 6	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2005	12
Abbildung 7	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stadtbezirken 2005	14
Abbildung 8	Anzahl der Räume in den Wohnungen 2005	15
Abbildung 9	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung	16
Abbildung 10	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen	16
Abbildung 11	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	18
Abbildung 12	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken 2005 ..	19
Abbildung 13	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	20
Abbildung 14	Bewilligungen Eigentumsmaßnahmen	21
Abbildung 15	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	25
Abbildung 16	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts und Wanderungssalden	26
Abbildung 17	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2005	28
Abbildung 18	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	30
Abbildung 19	Vergleich Durchschnittsmieten bei Neuvermietung 2005	32
Abbildung 20	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	33
Abbildung 21	Leerstandsquote in den Bezirken 09/2006	35
Abbildung 22	Expertenbefragung 2006: Teilnehmer nach Tätigkeitsfeldern	38
Abbildung 23	Bewertung der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt	39
Abbildung 24	Bewertung der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt: Preissegmente und Sozialwohnungen	40
Abbildung 25	Bewertung der Lage auf dem Wohnungsmarkt: Mittelwerte 2002, aktuell, in 3-5 Jahren	41
Abbildung 26	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	42
Abbildung 27	Das Investitionsklima wird sich in den nächsten 3-5 Jahren	43
Abbildung 28	Welche Faktoren hemmen oder fördern das Investitionsklima?	44
Abbildung 29	Welche Faktoren hemmen oder fördern das Investitionsklima? Spitzenreiter "hoher Anreiz/Anreiz" nach Teilmärkten	44
Abbildung 30	Welche Faktoren hemmen oder fördern das Investitionsklima? Spitzenreiter "großes Hemmnis/Hemmnis" nach Teilmärkten	45
Abbildung 31	Hemmnisse für eine gezielte Bestandsentwicklung	46

Tabelle	1	Kauffälle 1996 - 2005	4
Tabelle	2	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2005	5
Tabelle	3	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2005	9
Tabelle	4	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW 2005	10
Tabelle	5	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2005	12
Tabelle	6	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	13
Tabelle	7	Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung	15
Tabelle	8	Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2005	17
Tabelle	9	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2005	17
Tabelle	10	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2005	18
Tabelle	11	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	20
Tabelle	12	Entwicklung der Einwohner und Haushalte	22
Tabelle	13	Entwicklung der Beschäftigten und der Pendler	23
Tabelle	14	Entwicklung der Wohnungsgröße 1994 - 2005	24
Tabelle	15	Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2005	27
Tabelle	16	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2005	29
Tabelle	17	Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf	31
Tabelle	18	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	33
Tabelle	19	Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2006	36
Tabelle	20	Rangfolge: Handlungsfelder der Bestandsentwicklung in Düsseldorf	45

Die wichtigsten Daten

	2003	2004	2005	Trend
Bevölkerung	571.660	574.541	577.416	↗
Haushalte	311.160	318.000	309.000	→
Wanderungssaldo (Personen)	+ 2.270	+ 3.705	+ 3.814	↗
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	343.326	333.561	335.361	↗
Arbeitslosenquote	11,0%	11,0%	14,2% ¹	↘
Sozialhilfeempfänger (incl. Grundsicherung)	32.527	34.863	7.159 ²	→
Empfänger von ALG II	-	-	41.861	
Empfänger von Sozialgeld	-	-	14.386	
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ³	5.341	4.889	4.770	→
Wohnungsbestand	325.958	327.071	327.833	↗
Sozialwohnungen	34.254	33.428	31.631	↘
Baugenehmigungen (Neubau in Wohngebäuden)	1.075	998	1.117	→
Baufertigstellungen (Neubau in Wohngebäuden)	1.022	1.104	746	→
Förderung von Mietwohnungen	192	176	146	↘
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	145	122	90	↘
Leerstandsquote (> 3 Monate)	0,86%	1,89 % ⁴	2,28% ⁵	↗

1 2005 führte die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II (Alg II) zu einer deutlichen Zunahme der Arbeitslosigkeit, da die bisherigen Sozialhilfeempfänger und jetzigen Empfänger von Alg II sich aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen ("Hartz IV") seit Jahresbeginn arbeitslos melden mussten. In vielen Fällen handelte es sich um Langzeitarbeitslose, die bisher in der Arbeitsmarktstatistik nicht erfasst waren.

2 Zum 01.01.2005 wurde die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt für arbeitsfähige Personen durch ALG II ersetzt.

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

4 Leerstandsquote zum 01.09.2005.

5 Leerstandsquote zum 01.09.2006

Zusammenfassung

Die Zahl der Kauffälle ist um 15,2 % gestiegen und weist damit einen höheren Zuwachs als im Durchschnitt des Landes (+ 13 %) auf. Ursache hierfür ist vor allem die Steigerung auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums (+ 25,3 %).

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke ist die Zahl der Kauffälle um 10,6 %, der Flächenumsatz um 25,6 % und der Geldumsatz um 28,2 % gesunken.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind um 0,5 % gestiegen. Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 440 Euro pro qm rund 22 % höher als der entsprechende Wert in der Region.

Die Preisentwicklung bei den bebauten Grundstücken verlief uneinheitlich: Preissteigerungen bei Renditeobjekten (+ 0,5 %) und freistehenden Einfamilienhäusern (+ 1,3 %), Preisrückgänge bei Reihenhäusern (- 1,2 %).

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

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

Ende 2005 gab es in Düsseldorf insgesamt 327.833 Wohnungen, davon 41.770 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsangebot

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.511 Wohnungen je Quadratkilometer.

Die Bautätigkeit liegt bei einem Niveau von rund 1.000 Wohnungen pro Jahr.

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

Der Bestand von 31.631 Sozialwohnungen wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 9,7 % 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 11.720 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2005 wohnten in Düsseldorf 577.416 Personen (+ 2.875), die Zahl der nach Mikrozensus ermittelten Haushalte verringerte sich jedoch um 9.000.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 0,54 % auf 335.361 erhöht.

4.770 Haushalte suchten Ende 2005 eine Sozialwohnung.

Die häufigen Umzüge mit einer Fluktuationsrate von 19,6 % deuten auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die meisten ziehen innerhalb der Stadt um.

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

Ein bundesweiter Vergleich der Mieten bei Neuvermietung zeigt, dass höhere Mieten als in Düsseldorf lediglich in Köln, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart gefordert werden.

Mieten

Nach Auswertung der Leeranlagen ergibt sich zum 01.09.2006 eine Leerstandsquote (> 3 Monate) von 2,28 %, bzw. 1,63 % (> 6 Monate).

Leerstand

Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2005 gegenüber dem Vorjahr um 817 (15,2 %) gestiegen und weist damit einen höheren Zuwachs als im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (+ 13 %) auf. Ursache hierfür sind vor allem die Zuwächse auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums (+ 803 bzw. + 25,3 %).

Steigerung der Kauffälle um 15,2 %

Kauffälle 1996 - 2005										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Grundstücke gesamt	396	294	360	303	292	279	251	237	256	257
▪ davon nur für Wohnzwecke	*	*	237	172	145	150	129	100	132	118
bebaute Grundstücke gesamt	1.032	904	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083	1.324
▪ davon Einfamilienhäuser	541	446	546	604	702	686	725	805	726	821
▪ davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	*	277	305	281	297	252	243	232	287
Wohnungs- und Teileigentum	3.727	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170	3.973
Gesamtzahl aller Kauffälle	5.190	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565	5.610

Tabelle 1

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

* in den Jahren 1996 - 1997 keine entsprechende Differenzierung

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um 10,6 %, der Flächenumsatz um 25,6 % und der Umsatz sogar um 28,2 % gesunken.

Rückgang der Kauffälle für unbebaute Wohnungsgrundstücke um 10,6%

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt sich allerdings eine sehr unterschiedliche Entwicklung. So ist im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke die Zahl der Kauffälle (- 33,3 %) sowie der Flächen- (- 28,5 %) und der Geldumsatz (-34,3 %) überdurchschnittlich gesunken.

Bei Mehrfamilienhausgrundstücken Rückgang der Kauffälle mit - 33,3 % überdurchschnittlich hoch

Die Anzahl der verkauften Einfamilien- und Reihenhausgrundstücke blieb dagegen unverändert. Dabei sanken bei den Grundstücken für Reihenhäuser der Flächenumsatz (- 82,2 %) und der Geldumsatz (- 70,9v %) überproportional, während der Geldumsatz je Hektar um 63,6 % stieg. Aufgrund der geringen Fallzahlen wirken sich hier allerdings lagebedingte Preisunterschiede besonders deutlich aus.

Die Zahl der verkauften Einfamilien- und Reihenhausgrundstücke blieb unverändert

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1998 - 2005							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Einfamilienhausgrundstücke							
Kauffälle	110	83	105	77	63	82	82
Flächenumsatz in ha	7,67	5,74	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25
Umsatz in Mio. Euro	27,10	18,88	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,53	3,29	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28
Reihenhausgrundstücke							
Kauffälle	31	16	16	16	13	11	10
Flächenumsatz in ha	3,94	4,47	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43
Umsatz in Mio. Euro	10,66	11,13	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55
Umsatz in Mio. Euro je ha	2,71	2,49	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60
Mehrfamilienhausgrundstücke							
Kauffälle	31	46	29	36	24	39	26
Flächenumsatz in ha	4,14	8,32	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45
Umsatz in Mio. Euro	13,73	34,07	19,58	22,36	18,43	34	22,35
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,32	4,09	4,27	4,35	3,7	3,77	3,48
Gesamt							
Kauffälle gesamt	172	145	150	129	100	132	118
Flächenumsatz in ha	15,75	18,53	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13
Umsatz in Mio. Euro	51,49	64,08	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,27	3,46	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38

Tabelle 2

Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Entwicklung der Marktpreise

Unbebaute Grundstücke

Die Preissteigerung für Einfamilienhausgrundstücke fiel mit + 0,5 % geringer aus als im Vorjahr (2004: + 2,0 %).

Stabile Preise bei unbebauten Wohnungsbaugrundstücken

Die Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) blieben dagegen stabil (2004: + 2 %).

2. Grundstücksmarkt

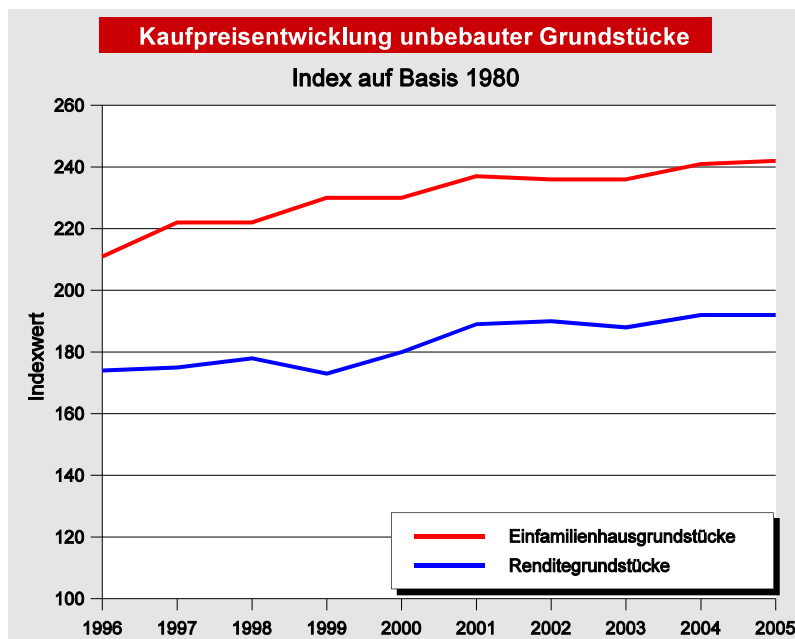


Abbildung 1

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf

Bebaute Grundstücke

Die Preise für mit Renditeobjekten (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) bebauten Grundstücke stiegen um 0,5 % (2004: - 5%), liegen damit auf dem Preisniveau des Jahres 1997.

Gestiegen sind ebenfalls die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+ 1,3 %). Die Preise für Reihenhäuser sanken dagegen um 1,2 %.

Preissteigerungen bei Renditeobjekten (+ 0,5 %) und freistehenden Einfamilienhäusern (+ 1,3 %),
Preissenkungen bei Reihenhäusern (- 1,2 %)

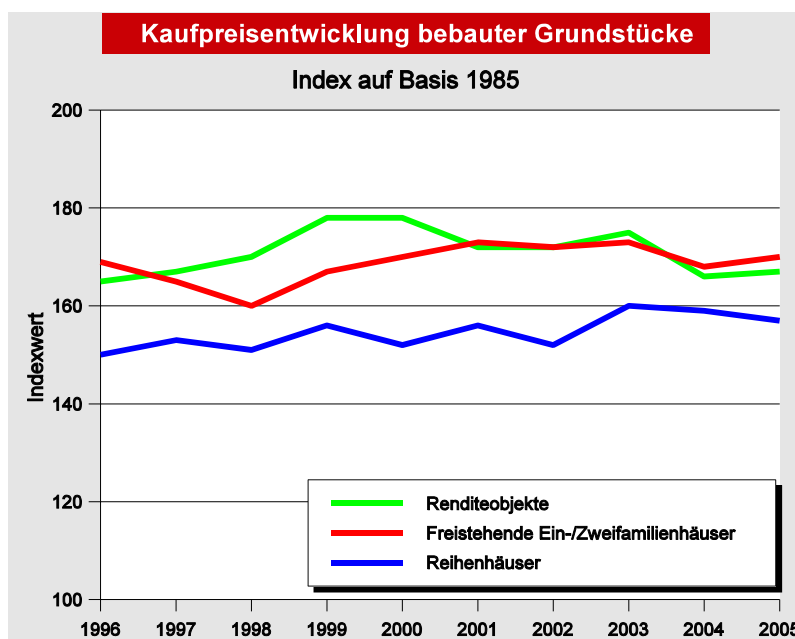


Abbildung 2

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

Eigentumswohnungen

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

Während die Preise für Vorkriegsbauten um 5,3 % und die der Neubauten um 4,4 % stiegen, sanken die Preise bei den Nachkriegsbauten um 1,8 %.

Uneinheitliche Preisentwicklung in den Altersklassen

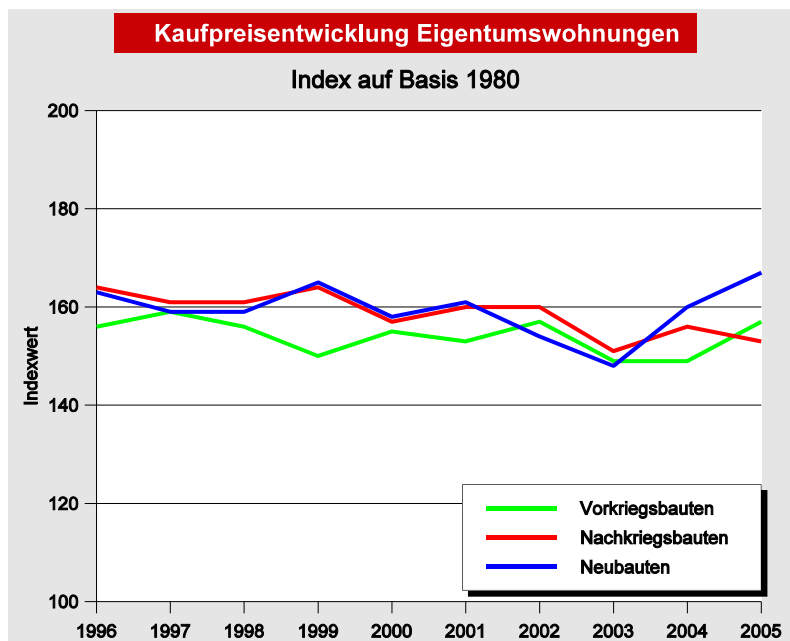


Abbildung 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

Vergleich mit anderen Gemeinden in NRW

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preissteigerung in Düsseldorf lag mit + 0,5 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt von + 1 %.

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 440 Euro pro qm rund 22 % höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnmarktregion.

Durchschnittlicher Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau um 22 % höher als in der Wohnmarktregion

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreis-

angehörigen Gemeinden: Meerbusch 345 Euro pro qm (2004: 345 Euro), Langenfeld 325 Euro pro qm (2004: 320 Euro), Hilden 315 Euro pro qm (2004: 310 Euro) und Ratingen mit 295 Euro pro qm (2004: 295 Euro).

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden

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

Unbebaute Flächen für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2005 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2004: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 390 Euro pro qm (2004: 385 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2004: 250 Euro), in Münster bei 240 Euro pro qm (2004: 240 Euro), in Mönchengladbach bei 225 Euro pro qm (2004: 230 Euro) und in Krefeld bei 210 Euro pro qm (2004: 210 Euro).

Baulandpreis für Geschosswohnungen liegt bei 400 Euro

Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2005 in Düsseldorf mit 3.503 (2004: 2.847) rund 23 % mehr Wohnungen gehandelt. Der Zuwachs der Kauffälle liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von + 13 %.

Im Jahr 2005 wurden 3.503 (+ 23 %) Eigentumswohnungen verkauft

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 50,8 % Weiterverkäufen, 34,7 % Wohnungsumwandlungen und 14,5% Erstverkäufen.

2. Grundstücksmarkt

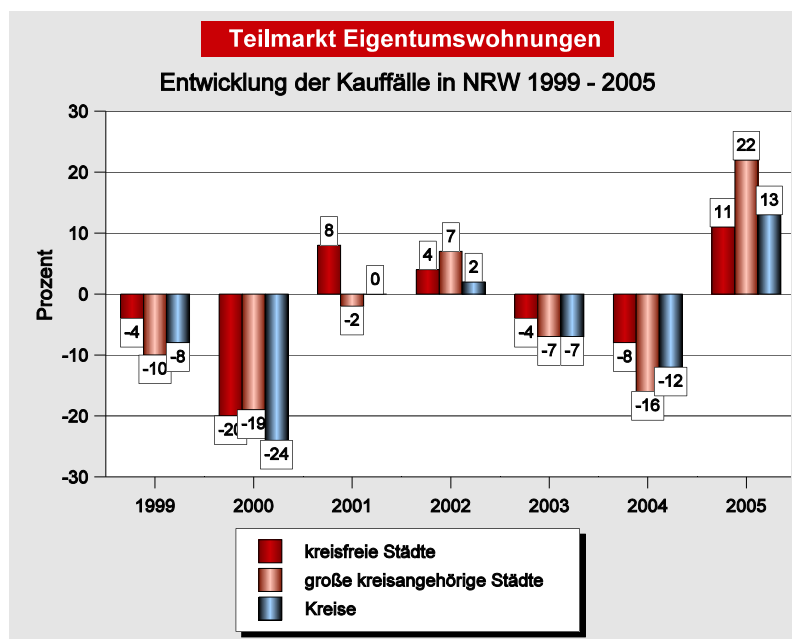


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktberichte
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW
Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2005

	Bauland Euro / qm		Neubau			Erstverkauf
	Einfamilien- häuser	Mehr- familien- häuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihenend- häuser / Doppel- haushälften	Reihen- mittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	440	400	561.000	336.000	311.000	2.430
Krefeld	245	210	*	246.000	201.000	*
Mönchengladbach	235	225	*	229.000	200.000	1.670
Neuss	280	*	323.000	254.000	224.000	2.100
Kreis Mettmann	220 - 325	190 - 335	351.000	286.000	258.000	2.170
Kreis Neuss	150 - 345	*	420.000	275.000	220.000	2.120
Kreis Viersen	140 - 200	*	*	260.000	207.000	2.020
Köln	305	390	286.000	304.000	252.000	2.270
Dortmund	215	250	295.000	240.000	210.000	2.010
Münster	270	240	*	293.000	237.000	2.370

Tabelle 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2006, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

* Zahlen liegen nicht vor

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW				
Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2005				
Bandbreite der Durchschnittspreise aller Altersklassen				
	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	Reihenmittel- häuser	Eigentums- wohnungen Euro / qm
Düsseldorf	357.000 - 625.000	282.000 - 332.000	259.000 - 272.000	1.610 - 2.320
Krefeld	273.000	208.000	172.000	*
Mönchengladbach	*	*	*	520 - 1.610
Neuss	327.000	246.000	216.000	1.230 - 2.060
Kreis Mettmann	243.000 - 383.000	208.000 - 272.000	199.000 - 224.000	1.140 - 1.950
Kreis Neuss	190.000 - 315.000	195.000 - 270.000	170.000 - 220.000	1.020 - 2.010
Kreis Viersen	177.000 - 246.000	146.000 - 208.000	135.000 - 176.000	850 - 1.510
Köln	312.000 - 571.000	241.000 - 349.000	189.000 - 284.000	1.520 - 1.910
Dortmund	171.000 - 311.000	173.000 - 219.000	120.000 - 190.000	1.060 - 1.700
Münster	266.000 - 325.000	195.000 - 226.000	180.000 - 188.000	1.100 - 1.880

Tabelle 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2006, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

* Zahlen liegen nicht vor

Wohnungsbestand

Ende 2005 gab es in Düsseldorf insgesamt 327.833 Wohnungen, 762 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 41.770 (2004: 41.635) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 280.520 Wohnungen (2004: 279.892) in Mehrfamilienhäusern.

Düsseldorf verfügt über 327.833 Wohnungen, davon 41.770 Wohnungen in Einfamilienhäusern

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 322.290 Wohnungen) ist im Jahr 2005 um 763 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatte der Bezirk 3 mit 294 Wohnungen erneut die größte Zunahme an Wohnungen (2004: + 434 Wohnungen), der Bestand im Stadtbezirk 10 blieb dagegen, wie bereits 2004, nahezu unverändert (+ 1 Wohnung).



Abbildung 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

3. Wohnungsangebot

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 - 2005 in Wohngebäuden									
Stadt- bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2005 WE	Veränderung 2000/ 2005		2005 WE	Veränderung 2000/ 2005		2005 WE	Veränderung 2000/ 2005	
		WE	%		WE	%		WE	%
1	46.016	172	0,38	1.324	8	0,61	44.692	164	0,37
2	33.423	230	0,69	892	14	1,59	32.531	216	0,67
3	66.017	1.804	2,81	2.326	109	4,92	63.691	1.695	2,73
4	22.352	438	2,00	2.596	123	4,97	19.756	315	1,62
5	14.860	683	4,82	6.825	315	4,84	8.035	368	4,80
6	30.116	491	1,66	5.733	160	2,87	24.383	331	1,38
7	23.278	203	0,88	4.965	87	1,78	18.313	116	0,64
8	30.076	141	0,47	6.310	43	0,69	23.766	98	0,41
9	45.030	769	1,74	8.175	266	3,36	36.855	503	1,38
10	11.122	66	0,60	2.624	66	2,58	8.498	0	0
gesamt	322.290 *	4.997	1,57	41.770	1.191	2,94	280.520	3.806	1,38

Tabelle 5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.511 (2004: 1.502) Wohnungen je Quadratkilometer, davon 193 (2004: 192) Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.318 (2004: 1.315) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Düsseldorf verfügt über durchschnittlich 1.511 Wohnungen je Quadratkilometer

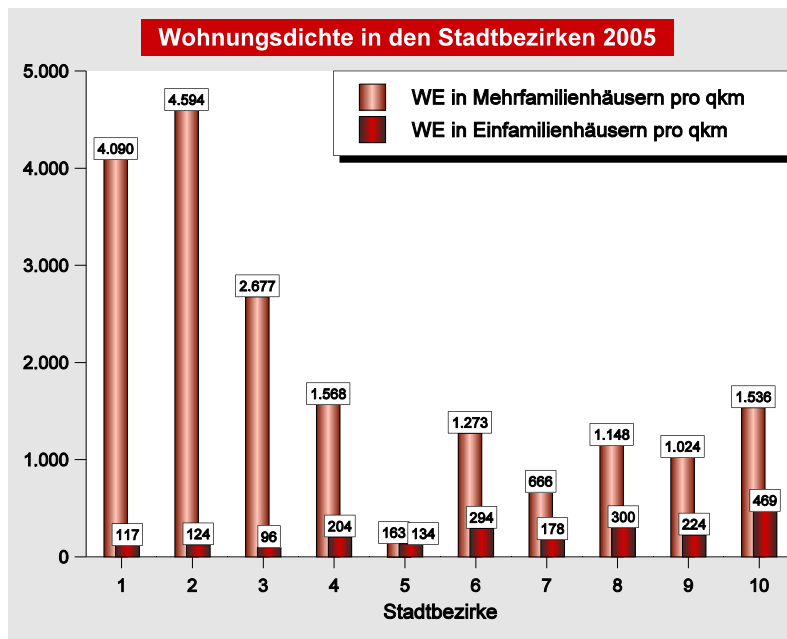


Abbildung 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

3. Wohnungsangebot

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) weist mit 297 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.718 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohn-dichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10, die geringste im Bezirk 3.

Alter des Wohnungsbestandes

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

60 % der Wohnungen
sind 40 Jahre und älter

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2005								
Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent								
	Baujahr							
	bis 1948	1949-1962	1963 - 1969	1970 - 1976	1977 - 1985	1986 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005
Wohnungen	24,16	34,85	14,05	9,08	7,35	1,93	6,94	1,65
- davon Bezirk 1	3,72	7,41	1,01	0,95	0,61	0,09	0,49	0,05
- davon Bezirk 2	3,02	5,32	0,69	0,49	0,48	0,09	0,26	0,08
- davon Bezirk 3	5,46	9,06	1,49	1,14	0,82	0,27	1,35	0,55
- davon Bezirk 4	2,23	1,69	1,08	0,79	0,48	0,09	0,49	0,13
- davon Bezirk 5	0,92	0,92	0,66	0,59	0,51	0,18	0,59	0,22
- davon Bezirk 6	1,72	2,89	2,21	0,68	0,69	0,19	0,81	0,22
- davon Bezirk 7	2,10	1,30	1,13	0,88	0,87	0,13	0,71	0,11
- davon Bezirk 8	2,14	2,34	2,15	1,18	0,77	0,18	0,57	0,04
- davon Bezirk 9	2,83	3,47	1,88	1,98	1,77	0,51	1,34	0,23
- davon Bezirk 10	0,02	0,44	1,75	0,39	0,34	0,18	0,33	0,02

Tabelle 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Rund ein Drittel der Altbauten (Baujahre bis 1962) befinden sich in den Stadtbezirken 1, 2 und 3. Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den Jahren 1963 bis 1969 weisen die Stadtbe-zirke 6, 8, 9 und 10 auf. Die Wohnungen aus den Baujahren 1970 bis 2000 verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig in-nerhalb des Stadtgebiets, während rund ein Drittel der neuen Baujahre ab 2001 im Bezirk 3 vorzufinden sind.

Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 um 0,75 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2005 bei 70,59 qm (vergleiche hierzu Kapitel 4, Seite 23). Dabei variiert die durchschnittliche Wohnungsgröße in den einzelnen Stadtbezirken zum Teil erheblich.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,59 qm

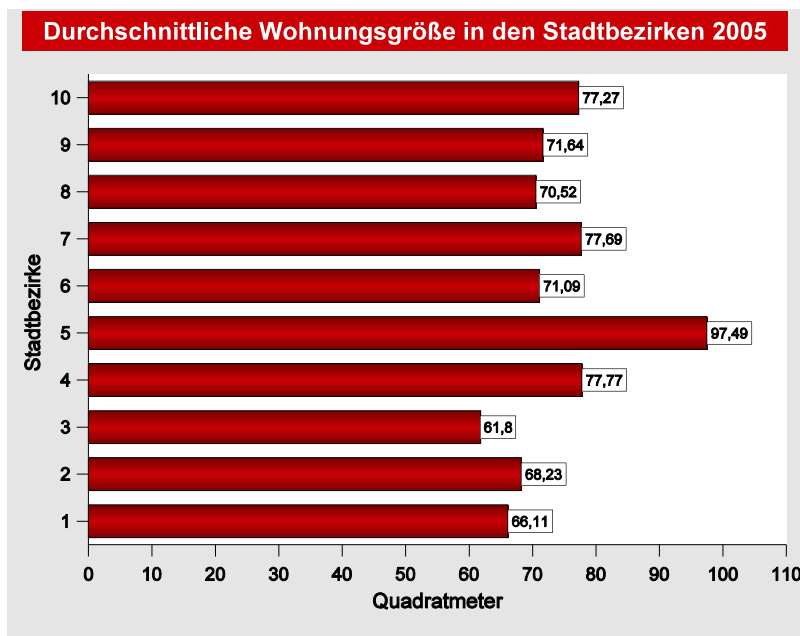


Abbildung 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

63 % der Wohnungen verfügen über 3 oder 4 Räume

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

3. Wohnungsangebot

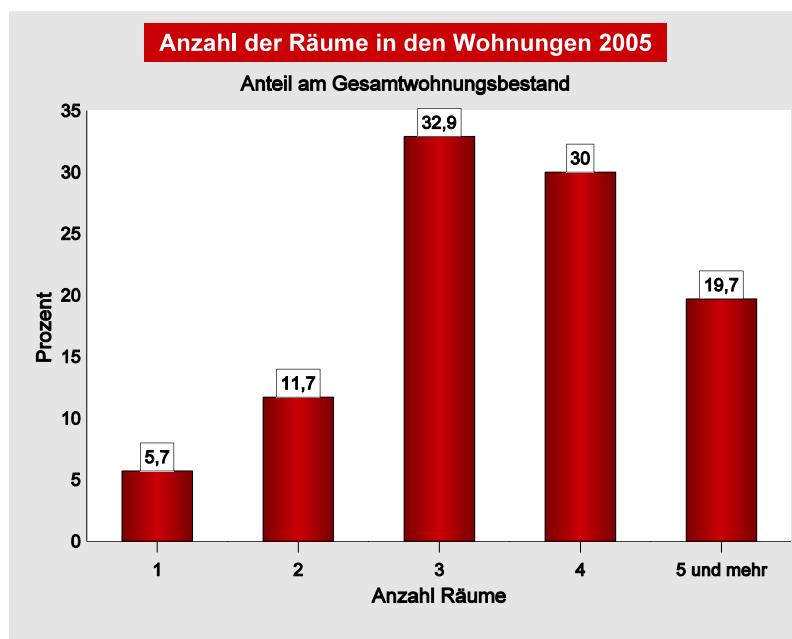


Abbildung 8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Abbruch und Nutzungsänderung

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Abbruch	72	106	81	67	110	136	99	213	150	59
Umwandlung	168	50	82	40	80	159	69	42	99	107

Tabelle 7

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Hypothekenzinsen

Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen (siehe hierzu auch Kapitel 7, Expertenbefragung, Seite 42 f). Die weiterhin niedrigen Zinsen sind dabei grundsätzlich positiv für das Investitionsklima.

3. Wohnungsangebot

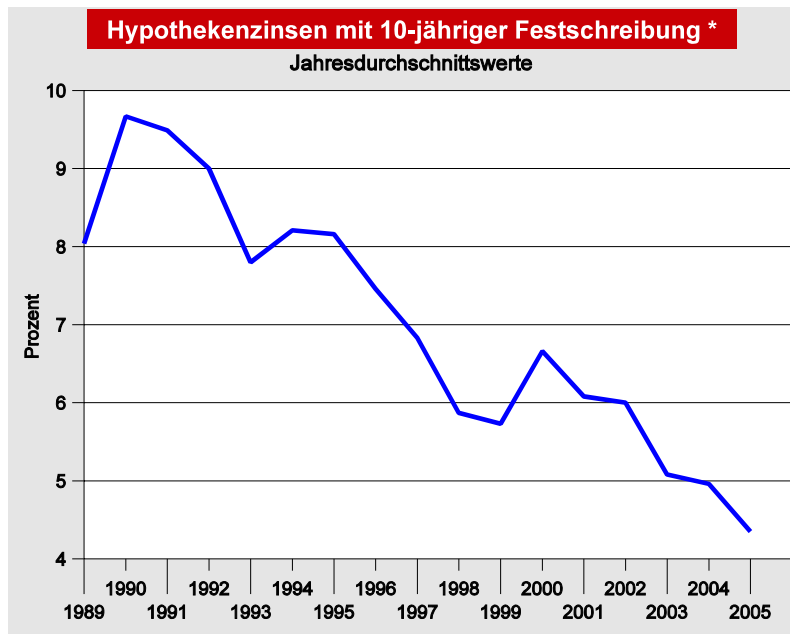


Abbildung 9

Quelle: Wfa

Bautätigkeit

Im Jahr 2005 wurden 746 Wohnungen fertiggestellt, für 1.117 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Daher werden voraussichtlich auch im kommenden rund 1.000 neue Wohnungen erstellt.

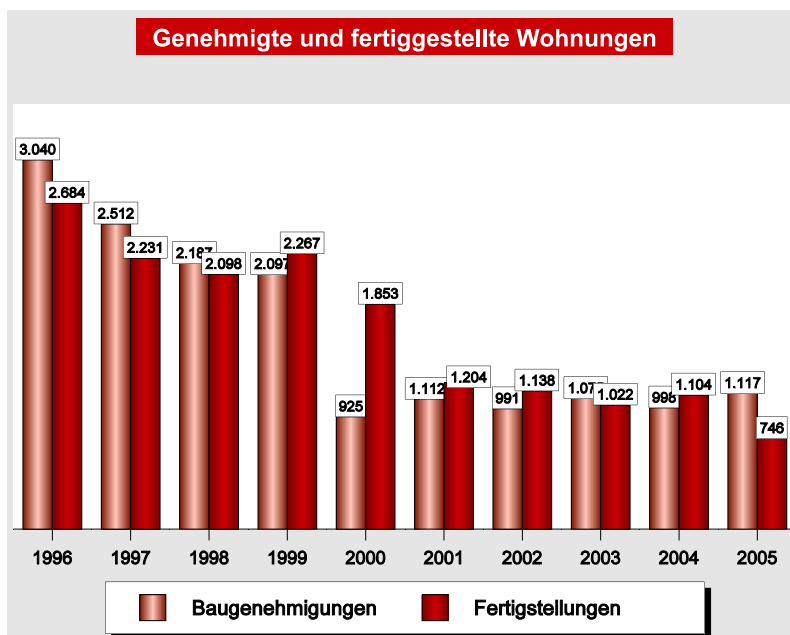


Abbildung 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

* Ab 2003 werden Zinssätze für Darlehen mit einer Zinsbindung > 10 Jahre erfasst. Die Erhebung erfolgt ab diesem Zeitpunkt anhand von "Produktkörben". Zusätzlich wird nach der Größe der Bank gewichtet.

3. Wohnungsangebot

Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2005 *				
Jahr	Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
1995	118	1.613	581	1.731
1996	191	2.849	645	3.040
1997	220	2.292	1.011	2.512
1998	291	1.896	391	2.187
1999	398	1.699	535	2.097
2000	234	691	12	925
2001	222	890	282	1.112
2002	297	694	611	991
2003	292	783	192	1.075
2004	209	789	176	998
2005	273	844	146	1.117

Tabelle 8

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

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2005 *				
Jahr	Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
1995	186	1.939	1.049	2.125
1996	130	2.554	601	2.684
1997	235	1.996	581	2.231
1998	167	1.931	635	2.098
1999	292	1.975	997	2.267
2000	310	1.543	367	1.853
2001	338	866	252	1.204
2002	236	902	131	1.138
2003	243	779	102	1.022
2004	277	827	150	1.104
2005	153	593	200	746

Tabelle 9

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

* ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

3. Wohnungsangebot

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2005* (in Wohngebäuden)						
Stadt- bezirke	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungen gesamt	
	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt	genehmigt	fertiggestellt
1	1	0	71	10	72	10
2	0	0	118	17	118	17
3	12	1	342	287	354	288
4	14	14	161	111	175	125
5	43	27	0	0	43	27
6	26	14	76	98	102	112
7	10	6	24	31	34	37
8	17	7	5	9	22	16
9	149	83	47	30	196	113
10	1	1	0	0	1	1

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab. So hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 20,5% im Jahr 1990 auf 9,7 % im Jahr 2005 verringert.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen liegt bei 9,7 %

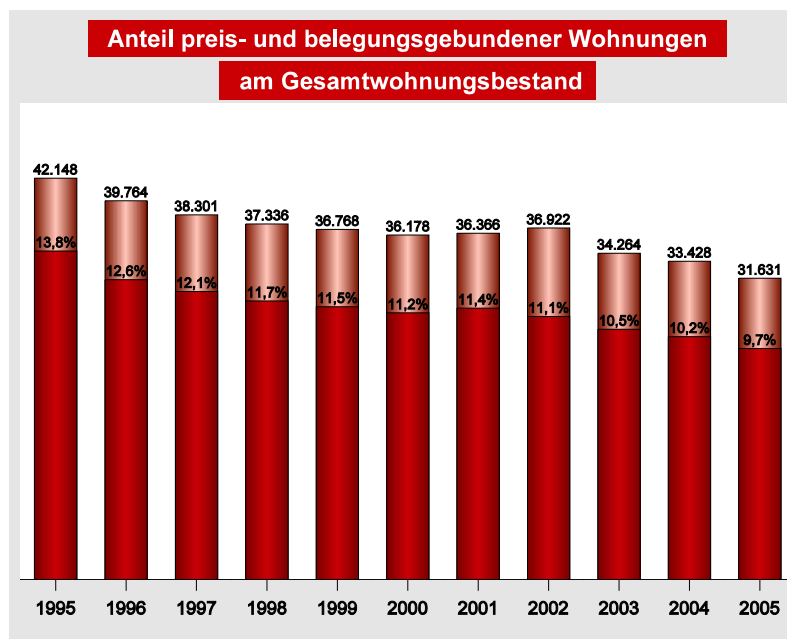


Abbildung 11

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

* ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

3. Wohnungsangebot

Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 11.720 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

In den kommenden Jahren enden bei 11.720 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen

Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 7.832 Einheiten (2004: 8.169) die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 778 Sozialwohnungen (2004: 793) die geringste Anzahl.

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 45,32 % (2004: 46,23 %) den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,59 % (2004: 2,77%) den geringsten Anteil auf.

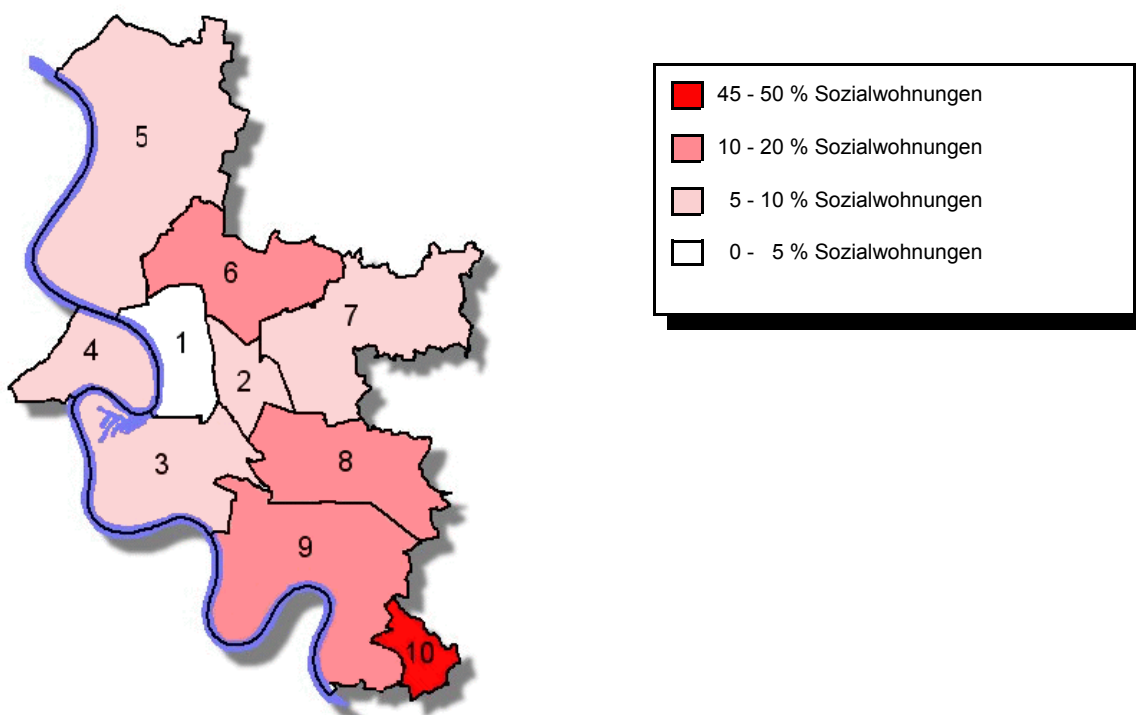


Abbildung 12

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

Förderung von Mietwohnungen

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten bzw. zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von der Verfügbarkeit der Landesmittel, ge-

3. Wohnungsangebot

eignetem Bauland sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

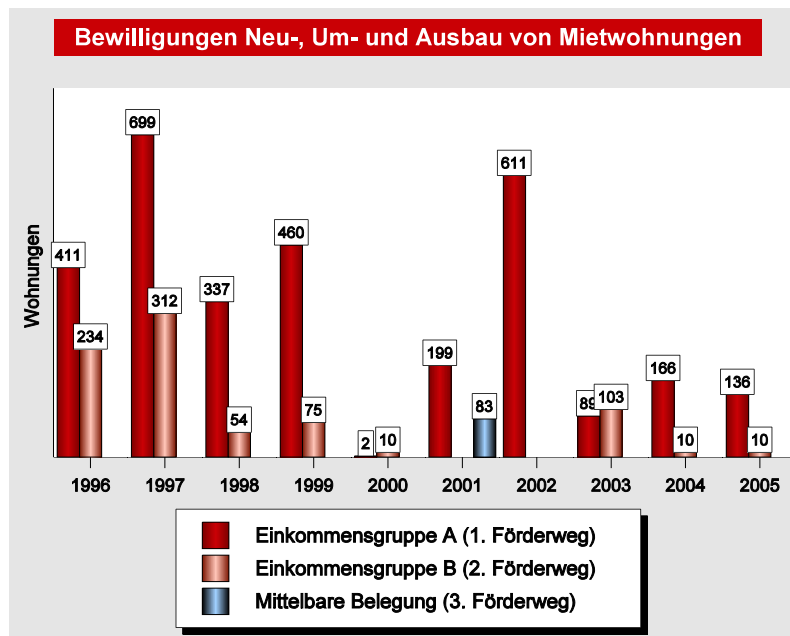


Abbildung 13

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken										
Jahr	Stadtbezirke									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1997	61	18	116	32	400	171	46	57	77	33
1998	-	75	82	52	17	-	-	70	65	30
1999	-	56	192	95	-	132	6	-	19	35
2000	-	2	10	-	-	-	-	-	-	-
2001	-	21	123	83	-	9	-	-	30	16
2002	192	80	216	18	-	98	-	-	-	7
2003	-	-	136	-	-	56	-	-	-	-
2004	76	54	-	-	-	46	-	-	-	-
2005	4	38	2	0	0	0	102	0	0	0
gesamt	333	344	877	280	417	512	154	127	191	121

Tabelle 11

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Förderung des Wohneigentums

Im Jahr 2005 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 58 Einfamilienhäusern (2004: 54) und 32 (2004: 68) Eigentumswohnungen, also insgesamt 90 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr zeigt sich insbesondere bei den Eigentumswohnungen. Hier sanken die Zahlen um 52,3% (Eigenheime + 9,3 %). Ein wesentlicher Grund hierfür sind Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen. Seit 2004 waren Eigentumswohnungen nur noch in Gebäuden mit maximal vier Vollgeschossen förderfähig. Diese Vorgaben erschwerten in Düsseldorf aufgrund der Bebauungsstruktur die Förderung von Eigentumswohnungen.

2005 wurden 58 Einfamilienhäuser und 32 Eigentumswohnungen gefördert

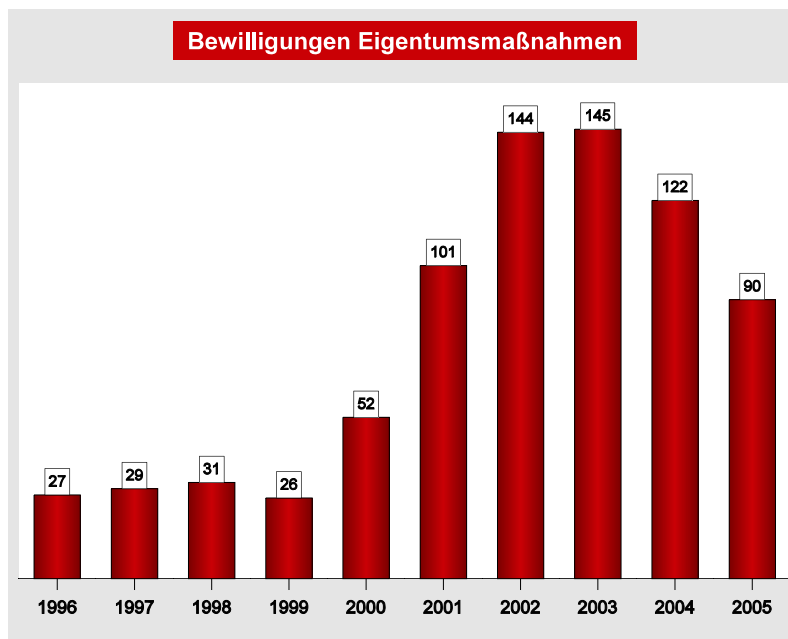


Abbildung 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Nachfrageindikator: Bevölkerung

Ende 2005 waren 577.416 (+ 2.875) Personen mit alleinigem bzw. Hauptwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Diese Einwohner lebten nach Mikrozensus in 309.000 Haushalten, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,86 Personen. Darüber hinaus sind rund 24.000 Personen mit Nebenwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Die folgenden Aussagen beziehen sich, sofern nichts anderes angegeben ist, auf die Personen mit Hauptwohnsitz.

577.416 Personen
wohnen in insgesamt
309.000 Haushalten

In 48 % (2004: 50%) der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 32 % zwei Personen. Kinder unter 18 Jahren leben in insgesamt 24,3 % aller Haushalte (13,3 % mit 1 Kind, 8,1 % mit 2 Kindern und 2,9 % mit 3 und mehr Kindern).

In 80 % der Haushalte
leben 1 bis 2 Personen

Kinder unter 18 Jahren
leben in 24,3 % der Haushalte

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen beträgt 43 Jahre und 1 Monat.

Entwicklung der Einwohner und der Haushalte										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Einwohner	571.232	570.504	568.400	567.396	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416
Haushalte	307.000	311.000	308.000	307.000	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000

Tabelle 12

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Nachfrageindikator: Beschäftigung ¹

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2005 um 1.800 bzw. 0,54% auf 335.361 (2004: 333.561) erhöht. Von diesen Beschäftigten wohnten 134.090 (2004: 135.976) in Düsseldorf.

Die Zahl der Beschäftigten hat sich um 1.800
Personen bzw. 0,54%
erhöht

Die Zahl der Einpendler lag 2005 bei 201.271 (2004: 197.585) Beschäftigten. 55.012 Düsseldorfer (2004: 54.576) arbeiten außerhalb (Auspendler).

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit "Pendler in NRW"

Von den in Düsseldorf Beschäftigten wohnen immer weniger in Düsseldorf. So sank der Anteil der Wohnbevölkerung an den in Düsseldorf Beschäftigten von 1999 bis 2005 kontinuierlich von 43,03 % auf 39,98 %.

Entwicklung der Beschäftigten und der Pendler							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Beschäftigte	341.905	348.980	352.860	352.327	343.326	333.561	335.361
Einpendler	194.768	200.744	205.300	206.020	202.740	197.585	201.271
Quote	56,97%	57,52%	58,18%	58,47%	59,05%	59,24%	60,02%
Wohnort = Arbeitsort	147.137	148.236	147.560	146.307	140.586	135.976	134.090
Quote	43,03%	42,48%	41,82%	41,53%	40,95%	40,77%	39,98%

Tabelle 13

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2005 bei 12,5 % (2004: 9,6%), bezogen auf alle Erwerbstätigen und bei 14,2 % (2004: 11 %), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. 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.

Die Arbeitslosenquote lag Ende 2005 bei 12,5 % (alle Erwerbstätigen) bzw. 14,2 % (alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen)

Nachfrageindikator: Einkommen

Das verfügbare Einkommen je Einwohner Düsseldorfs lag zuletzt (2003) um rund 13,7 % (2002: 14,1 %) über dem Landesdurchschnitt. Seit 1995 nähert sich das verfügbare Einkommen in Düsseldorf dem Landesdurchschnitt.¹

Das Einkommen liegt seit 2003 rund 13,7 % über dem Landesdurchschnitt

¹ Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2005 bezogen 7.159 Personen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung.¹ Darüber hinaus bezogen insgesamt 56.247 Personen Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (SGB II), und zwar 41.861 Personen Arbeitslosengeld II sowie 14.386 Personen Sozialgeld.²

Nachfrageindikator: Wohnungsgröße

In Düsseldorf wohnen durchschnittlich 1,76 Einwohner in jeder Wohnung. Dabei verfügt jeder Einwohner über durchschnittlich 40,08 qm Wohnfläche und über 2,04 Wohnräume. Einzelheiten zum Wohnungsangebot in den verschiedenen Stadtbezirken finden sich in Kapitel 3 "Wohnungsangebot", Seite 13 f.

Jeder Einwohner verfügt durchschnittlich über 40,08 qm und 2,04 Wohnräume

Seit 1996 ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner um 2,6 qm bzw. 7 % gestiegen.

Entwicklung der Wohnungsgröße 1996 - 2005				
Jahr	je Wohnung		je Einwohner	
	Wohnfläche	Einwohner	Wohnfläche	Räume
1996	69,85	1,82	37,44	1,97
1997	69,90	1,80	37,78	1,98
1998	69,94	1,78	39,20	2,00
1999	70,06	1,77	39,63	2,02
2000	70,15	1,76	39,80	2,03
2001	70,25	1,76	39,92	2,04
2002	70,36	1,76	40,04	2,04
2003	70,44	1,75	40,16	2,05
2004	70,52	1,76	40,15	2,04
2005	70,59	1,76	40,08	2,04

Tabelle 14

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

1 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Nachfrageindikator: Registrierte wohnungssuchende Haushalte

Zum Jahresende 2005 waren beim Amt für Wohnungswesen 4.770 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung in Düsseldorf suchen. Zusätzlich müssen 602 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnungen" versorgt werden.

Mit 48 % (2004: 49,9 %) stellen die Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungssuchenden dar. Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte (Gesamteinkommen unterschreitet die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20%) liegt bei 88,3 % (2004: 88,5%). Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nur schwer auf dem "freien Wohnungsmarkt" in Düsseldorf versorgen.

Ende 2005 waren 4.770 Haushalte als wohnungssuchend registriert, davon 48 % Ein-Personen-Haushalte

Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte liegt bei 88,3%

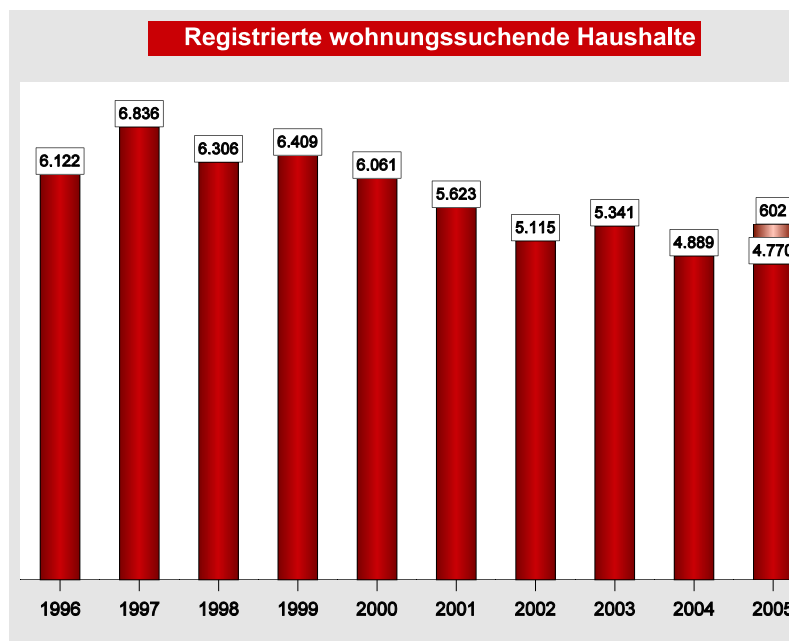


Abbildung 15

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* Die Zahl der zusätzlich zu versorgenden Obdachlosen und Aussiedler wurde 2005 erstmalig statistisch erfasst

Nachfrageindikator: Umzüge

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbe-

Hohe Mobilität mit einer Gesamtfluktuationsrate von 19,6 %

4. Wohnungsnachfrage

wegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von 19,6 %. Diese hohe Mobilität lässt auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

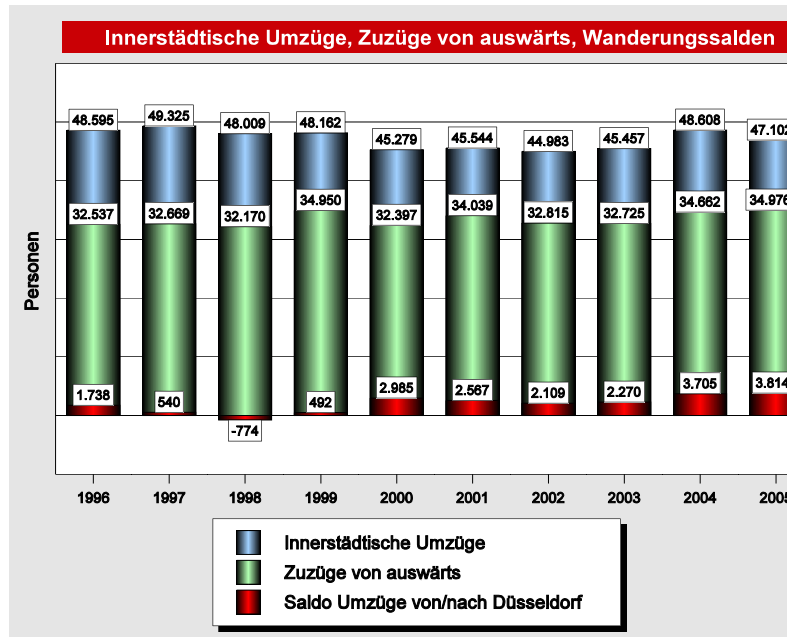


Abbildung 16

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Umzüge in den Stadtbezirken

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

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

Umzüge in den Stadtbezirken (Personen) 2005						
Bezirk	Innerstädtische Umzüge	Saldo innerstädtisch	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Saldo Zuzug / Fortzug	Umgezogene je 100 Einw.
1	6.346	- 839	6.824	5.334	+ 1.490	25
2	4.920	- 144	3.812	3.352	+ 460	22
3	9.869	- 634	9.138	7.321	+ 1.817	25
4	2.940	+ 347	2.788	2.424	+ 364	21
5	2.143	+ 389	1.825	1.801	+ 24	18
6	4.841	+ 322	2.330	2.445	- 115	16
7	3.439	+ 106	1.890	1.956	- 66	17
8	4.182	+ 30	2.168	2.256	- 88	15
9	6.899	+ 339	3.489	3.401	+ 88	16
10	1.523	+ 84	712	872	- 160	12
Stadt	47.102		34.976	31.162	+ 3.814	19

Tabelle 15

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

Nachfrageindikator: Wanderungsbeziehungen

Die Auswertung der Wanderungsgewinne und -verluste im Jahr 2005 zeigt, dass Düsseldorf mit einem Wanderungsgewinn von 3.814 Personen (2004: 3.705) weiterhin eine hohe Anziehungskraft als Wohnort besitzt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 3.283), den anderen Bundesländern (+ 2.283, davon 569 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 2.306).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führt in der Summe weiterhin zu Wanderungsverlusten an die Region. So verlor Düsseldorf im Jahr 2005 insgesamt 1.090 Personen an die Umlandgemeinden, im Jahr 2004 waren es 267, 2003 betrug der Wanderungsverlust 2.129 Personen. Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 560 Einwohner gewonnen (2004: 460, 2003: 17).

2005 wurde Wanderungsgewinn von 3.814 Personen erzielt

Wanderungsverlust von 1.090 Einwohnern an die Region

4. Wohnungsnachfrage

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf Einwohner an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Neuss (- 853) und Mettmann (- 699). Die größten Wanderungsverluste sind dabei zugunsten der Gemeinden Meerbusch (- 330), Stadt Neuss (- 270), Ratingen (- 203), Erkrath (- 158) und Hilden (- 135) zu verzeichnen.

Einwohnerverluste an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Neuss und Mettmann

Spitzenreiter bei den nicht direkt angrenzenden Gemeinden ist die Stadt Willich mit einem Wanderungssaldo aus Düsseldorf von 183 Personen.

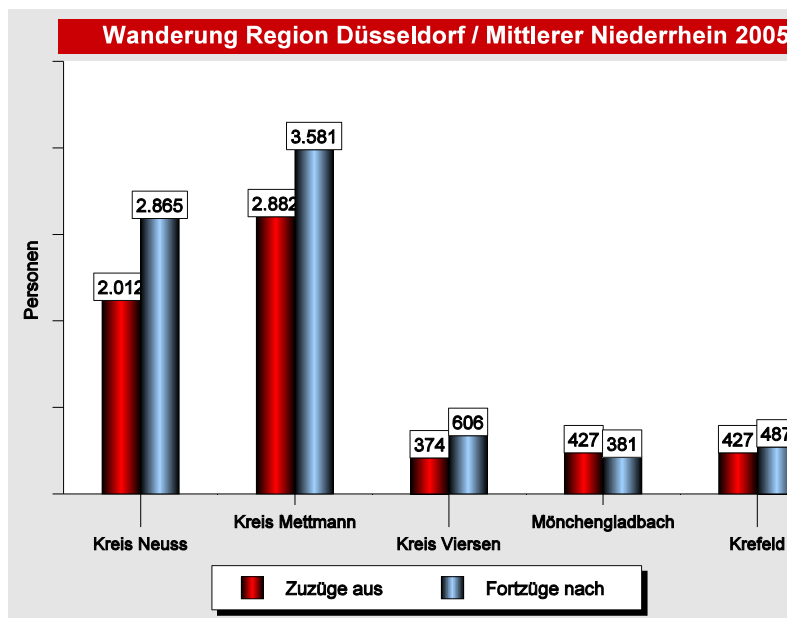


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach sind die Bruttomieten von 1995 bis 2005 insgesamt um 18,7 % gestiegen, während sich die gesamten Lebenshaltungskosten nur um 15,4 % erhöhten. Einen wesentlichen Anteil hatte dabei die Steigerung der Nebenkosten, die sich im gleichen Zeitraum um 33,5 % erhöhten.

Seit 1995 stiegen die Nettomieten um 16,3 %, die Nebenkosten um 33,5 %, die Lebenshaltungskosten insgesamt jedoch nur um 15,4 %

Die Preissteigerung der Nettomieten liegt seit 2003 bei 0,9 % und fällt damit geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten (+ 1,8 %).

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1995 - 2005										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹				Nebenkosten ²		insgesamt			
	insgesamt		Altbau	Neubau					Index	% ³
	Index	% ³	Index	Index	Index	% ³	Index	% ³	Index	% ³
1995	90,7	-	88,4	91,3	85,1	-	89,8	+4,3	93,6	+1,7
1996	93,5	+3,1	91,8	94,0	88,6	+4,1	92,7	+3,2	94,9	+1,4
1997	96,3	+3,0	95,3	96,6	93,5	+5,5	95,8	+3,3	96,9	+2,1
1998	97,3	+1,0	96,2	97,6	97,4	+4,2	97,3	+1,6	97,7	+0,8
1999	98,3	+1,0	97,5	98,5	98,8	+1,4	98,3	+1,0	98,4	+0,7
2000	100	+1,7	100	100	100	+1,2	100	+1,7	100	+1,6
2001	101,5	+1,5	101,4	101,5	104,0	+4,0	101,8	+1,8	102,0	+2,0
2002	102,8	+1,3	103,3	102,7	105,8	+1,7	103,2	+1,4	103,3	+1,3
2003	103,7	+0,9	104,2	103,6	109,3	+3,3	104,4	+1,2	104,5	+1,2
2004	104,6	+0,9	104,9	104,5	111,6	+2,1	105,5	+1,1	106,1	+1,5
2005	105,5	+0,9	105,9	105,4	113,6	+1,8	106,6	+1,0	108,0	+1,8
1995-2005 ⁴	+16,3%		+19,8%	+15,4%	+33,5%		+18,7%		+15,4%	

Tabelle 16

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1 Kaltmieten ohne Nebenkosten und Garagennutzung

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

3 Veränderung gegenüber Vorjahr

4 Prozentuale Steigerung 1995-2005

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. Ein neuer Mietspiegel wurde erst im Januar 2006 erstellt.

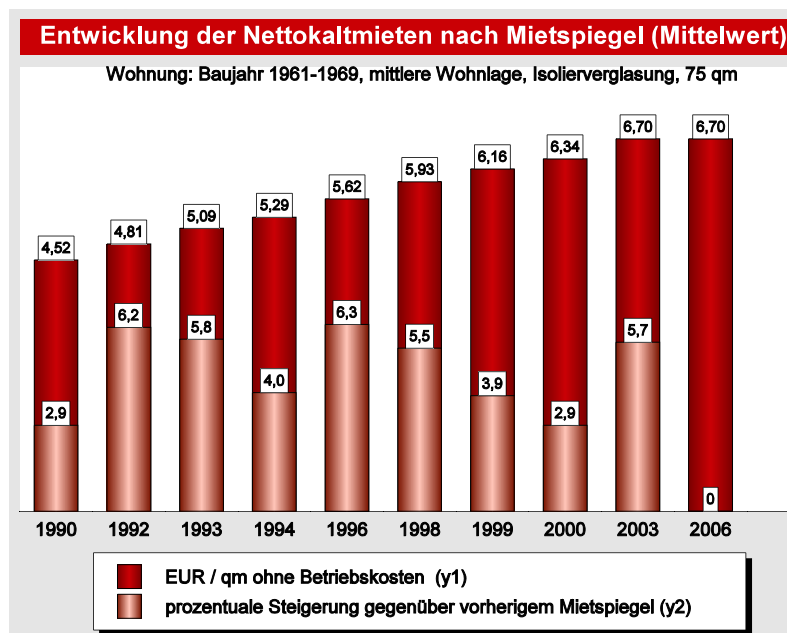


Abbildung 18

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Mietentwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse

Daten über die in Düsseldorf geforderten Mieten bei Neuvermietung können unter anderem aus der von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) seit 1992 halbjährlich durchgeführten Zeitungsauswertung gewonnen werden. Hier werden die Inserate für Mietwohnungen in der "Rheinischen Post" in Düsseldorf ausgewertet.

Ab Herbst 2005 werden die angebotenen Wohnungen zusätzlich nach dem in den Anzeigen angegeben Standards "Normalausstattung", "gehobene Ausstattung" und "möblierte Woh-

5. Kosten und Mieten

nung” ausgewertet. 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 %.

Nach Zeitungsauswertung verfügen 70 bis 80 % der Wohnungen über normalen Standard und eine Wohnfläche von durchschnittlich 71 qm

Zeitungsanalyse zum Wohnungsmarkt Düsseldorf						
Jahr		Mietangebote ¹				Mietgesuche ₁
		Anzahl	Ausstattung	Nettokaltmiete (Euro/qm)	Wohnfläche (qm)	Anzahl
1995	Frühjahr	1.907	keine Angaben	7,90	78,3	233
	Herbst	1.821	keine Angaben	7,94	80,2	264
1996	Frühjahr	2.066	keine Angaben	7,77	78,4	274
	Herbst	2.211	keine Angaben	7,62	78,2	266
1997	Frühjahr	2.261	keine Angaben	7,60	75,9	316
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,39	78,3	254
1998	Frühjahr	2.235	keine Angaben	7,40	77,2	280
	Herbst	2.352	keine Angaben	7,37	75,7	257
1999	Frühjahr	2.263	keine Angaben	7,43	77,4	236
	Herbst	1.936	keine Angaben	7,49	78,4	237
2000	Frühjahr	2.236	keine Angaben	7,50	76,7	282
	Herbst	1.885	keine Angaben	7,49	76,3	244
2001	Frühjahr	1.774	keine Angaben	7,59	76,3	192
	Herbst	1.487	keine Angaben	7,73	77,7	307
2002	Frühjahr	1.819	keine Angaben	7,91	79,1	290
	Herbst	1.829	keine Angaben	7,93	78,4	280
2003	Frühjahr	1.391	keine Angaben	7,71	82,1	124
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,79	83,4	155
2004	Frühjahr	1.204	keine Angaben	7,54	79,1	164
	Herbst	2.072	keine Angaben	7,89	79,68	136
2005	Frühjahr	1.927	keine Angaben	7,87	82,50	134
	Herbst	1.165	normal gehoben möbliert	7,89 8,96 10,69	70,80 90,37 56,55	²
2006	Frühjahr	931	normal	7,50	70,21	²
			gehoben	9,03	98,16	
			möbliert	9,36	35,27	

Tabelle 17

Quelle: Wfa

¹ Durchschnitt je Ausgabe

² Nicht mehr erfasst

Mietvergleich mit anderen Städten

Der Immobilienverband Deutschland IVD erfasst die Mieten (bei Neuvermietung) in mehr als 300 Städten Deutschlands. Dabei werden die Wohnungen - vergleichbar der Mietrichtwerttabelle - in die Kategorien "Jahr der Fertigstellung" und "Wohnwert" eingeteilt.

Der Wohnwert umfasst hier neben den reinen Lageaspekten auch Komponenten wie architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand. Diese Komponenten sieht die Mietrichtwerttabelle zum Teil als Zuschläge vor.

Ein Vergleich der Mieten zeigt, dass in Düsseldorf ein Spitzenniveau erreicht wird. Höhere Mieten werden lediglich in Köln, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart erzielt.

Höhere Mieten als in Düsseldorf werden lediglich in Köln, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart erzielt

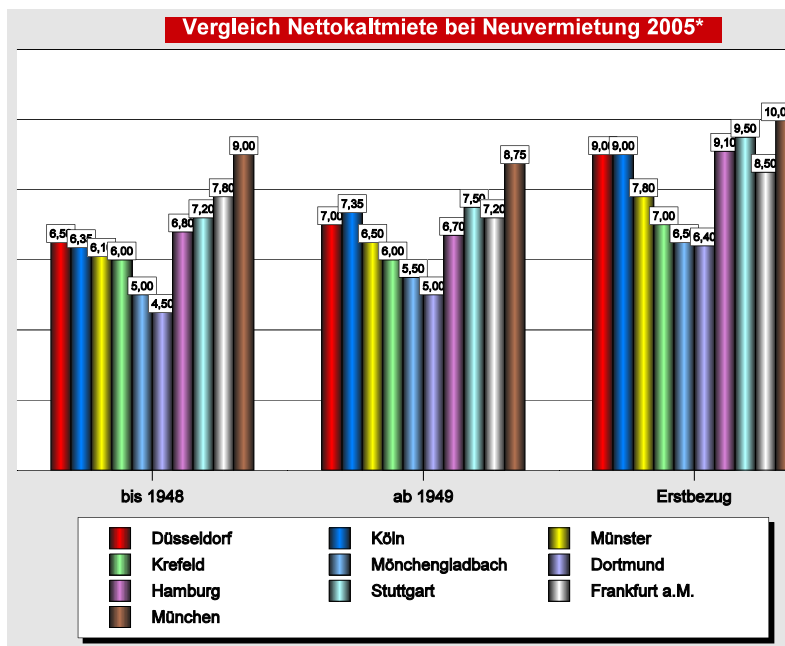


Abbildung 19

Quelle: IVD-Wohnimmobilienpreisspiegel 2005

Entwicklung der Baupreise

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren nur geringfügig erhöht.

* Schwerpunktpreis für 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 qm, freifinanziert, mittlerer Wohnwert (Lage und Qualität)

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW (Basisjahr 2000)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Jahresdurchschnitt	95,9	96,5	96,9	98,0	98,7	100	100,4	100,2	100,2	101,4	102,3
Veränderung gegenüber Vorjahr	-	+ 0,6	+ 0,4	+ 2,2	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	0,9

Tabelle 18

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Baupreisentwicklung in Düsseldorf

Ein Baupreisindex für Bauleistungen in Düsseldorf wird nicht erhoben. Anhand der Baukostenentwicklung im geförderten Eigenheimbau lässt sich jedoch die Entwicklung der Baupreise ableiten. 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 die Preisentwicklung für Eigenheime von der allgemeinen Baupreisentwicklung abweicht und im Jahr 2005 sowohl bei den Eigenheimen (- 3,07 %) als auch bei den Eigentumswohnungen (- 5,25 %) ein Preisrückgang zu verzeichnen war.

Rückgang der Gesamtkosten bei geförderten Eigenheimen (- 3,07 %) und Eigentumswohnungen (- 5,25 %)

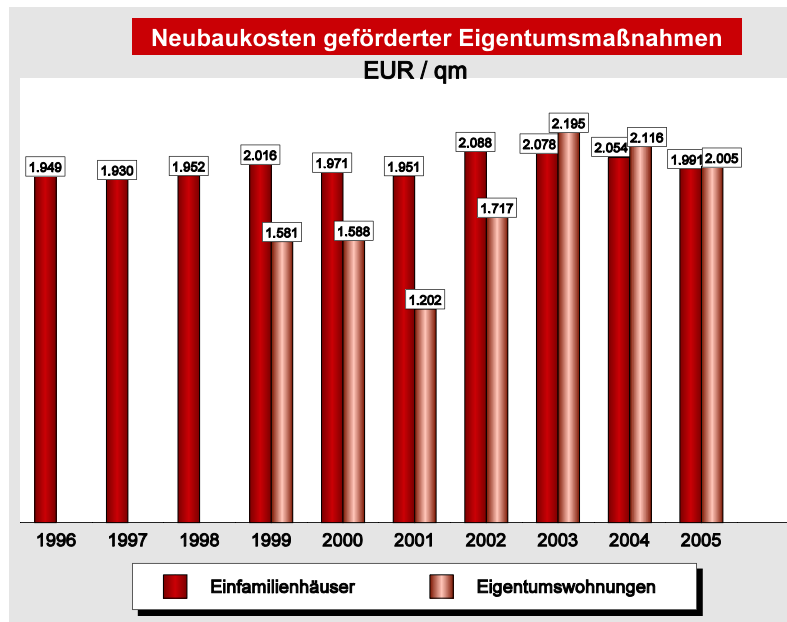


Abbildung 20

Allgemeines

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

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

Kein struktureller Leerstand im geförderten Wohnungsbestand

Rückgriff auf Versorgerdaten

Eine Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgers. Dabei werden die Daten der so genannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die beim Auszug des Mieters bzw. Nutzers abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden. Ein Merkmal dieser Methode ist, dass die Leerstände unabhängig vom Grund erfasst werden. Das heißt, neben den am Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen werden auch die Wohnungen erfasst, die leerstehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert / instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen).

Herleitung der Leerstandsquote anhand der Daten des lokalen Energieversorgers

6. Leerstand

Die aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2006 seit mehr als 3 Monaten abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 2,28 % (2005: 1,89 %) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 6 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 1,63 (2005: 1,35 %). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 3,24 % (> 3 Monate) bzw. 2,36 % (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

Leerstandsquote >
3 Monate = 2,28 %

Leerstandsquote >
6 Monate = 1,63 %

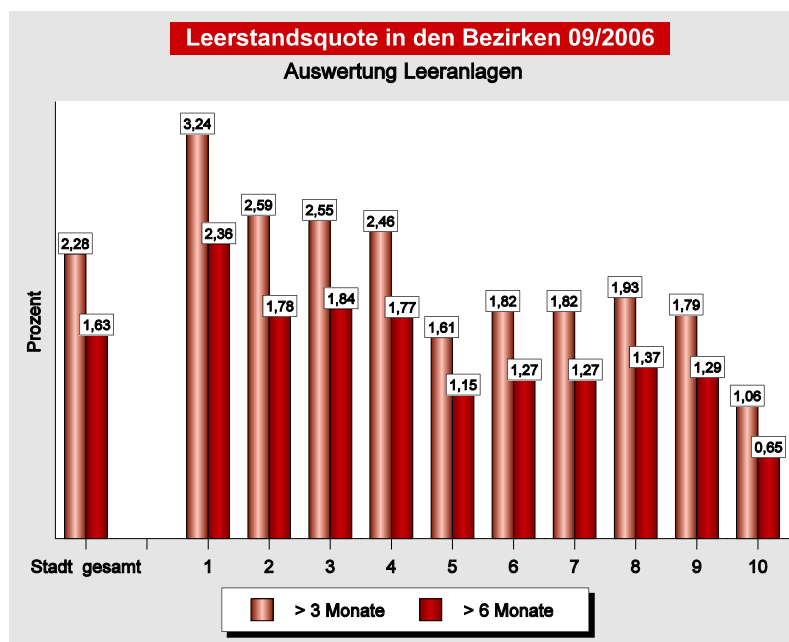


Abbildung 21

Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG/
Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6. Leerstand

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2006				
Auswertung Leieranlagen				
Stadtteil	zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate	
11	Altstadt	7,74	5,87	2,18
12	Karlstadt	3,53	2,77	2,15
13	Stadtmitte	8,11	6,07	4,47
14	Pempelfort	4,23	2,96	2,00
15	Derendorf	3,40	2,13	1,43
16	Golzheim	3,84	2,64	1,91
	Bezirk 1	4,74	3,24	2,36
21	Flingern Süd	4,34	2,39	1,49
22	Flingern Nord	4,45	2,64	1,79
23	Düsseltal	4,12	2,63	1,88
	Bezirk 2	4,28	2,59	1,78
31	Friedrichstadt	5,89	4,06	3,16
32	Unterbilk	3,98	2,49	1,79
33	Hafen	25,00	14,29	10,71
34	Hamm	1,68	1,08	0,68
35	Volmerswerth	1,23	0,65	0,43
36	Bilk	3,00	1,82	1,27
37	Oberbilk	4,60	2,90	2,04
38	Flehe	1,92	1,35	0,88
	Bezirk 3	3,99	2,55	1,84
41	Oberkassel	3,24	2,10	1,56
42	Heerdt	4,60	3,46	2,71
43	Lörick	2,85	2,11	1,70
44	Nieder-kassel	3,50	2,39	1,03
	Bezirk 4	3,53	2,46	1,77
51	Stockum	2,23	1,54	1,40
52	Lohausen	2,52	1,80	1,13
53	Kaiserswerth	2,77	1,94	1,20
54	Wittlaer	1,87	1,30	0,95
55	Angermund	2,29	1,61	1,19
56	Kalkum	1,39	1,00	0,70
	Bezirk 5	2,30	1,61	1,15
61	Lichtenbroich	3,30	1,93	1,26
62	Unterrath	2,48	1,54	1,09
63	Rath	3,66	2,43	1,73
64	Mörsenbroich	2,84	1,82	1,36
	Bezirk 6	3,00	1,92	1,37
71	Gerresheim	2,56	1,65	1,17
72	Grafenberg	3,66	2,39	1,54
73	Ludenberg	3,42	1,95	1,36
74	Hubbelrath	3,19	1,86	1,38
	Bezirk 7	2,89	1,82	1,27
81	Lierenfeld	4,48	2,54	2,07
82	Eller	3,14	2,14	1,43
83	Vennhausen	1,86	1,19	0,91
84	Unterbach	2,14	1,39	1,10
	Bezirk 8	2,94	1,93	1,37
91	Wersten	2,47	1,56	1,11
92	Himmelgeist	1,20	1,20	0,96
93	Holthausen	3,41	2,38	1,86
94	Reisholz	4,35	2,48	1,84
95	Benrath	3,78	1,09	1,82
96	Urdenbach	1,89	1,09	0,66
97	Itter	1,67	1,30	1,02
98	Hassels	3,35	1,35	0,94
	Bezirk 9	2,98	1,79	1,29
101	Garath	1,89	1,10	0,70
102	Hellerhof	1,35	0,90	0,49
	Bezirk 10	1,78	1,06	0,65
	Stadt gesamt	3,54	2,28	1,63

Tabelle 19 Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Leerstandsschätzung mittels Daten der amtlichen Statistik

Eine weitere Möglichkeit ist die Gegenüberstellung verschiedener statistischer Daten, wie Zahl der wohnberechtigten Personen (Erst- und Zweitwohnsitz), Zahl der Einwohner, Zahl der Haushalte, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnungsbestand.

Die Gegenüberstellung der unterschiedlichen statistischen Daten weist jedoch wegen der jeweiligen statistischen Unsicherheiten der Einzeldaten (Schätzung, Fortschreibung alter Datenbanken, Hochrechnung etc.) einen sehr groben Wert aus. Das nachfolgende Beispiel macht das deutlich:

	31.122.005
Wohnberechtigte Personen (Amt 12; 31.12.2005)	601.668
Einwohner (LDS, 31.12.2005)	- <u>577.416</u>
Personen mit Zweitwohnsitz	= 24.252
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Mikrozensus 2005)	: <u>1,86</u>
Haushalte mit Zweitwohnung	= 13.039
Einwohner-Haushalte (Microzensus 2005)	+ <u>309.000</u>
Wohnungsbedarf	= 322.039
Wohnungsbestand (Amt 12; 31.12.2005)	- <u>327.833</u>
Fluktuationsreserve	= 5.798 = 1,77 %

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von 3% für erforderlich gehalten. Die hergeleiteten gesamtstädtischen Quoten von 1,77 % (statistische Ermittlung Fluktuationsreserve) bis 1,63 % (Leeranlagen > 6 Monate) deuten eher auf eine Knappheit von Wohnraum hin.

Allgemeines

Um Erkenntnisse zur Einschätzung des Wohnungsmarktes und seiner Entwicklung zu gewinnen, wurden im Jahr 2006 erneut Experten des Düsseldorfer Wohnungsmarktes mittels eines Fragebogens (siehe Seite 47 ff) um Stellungnahme gebeten.

Von 105 im Juni 2006 angeschriebenen Experten haben 45 (rund 40 %) geantwortet. Auf Grund der beruflichen Spezialisierung wurden zum Teil verschiedene Fragen zum Eigentumsmarkt bzw. zu den einzelnen Segmenten des Mietwohnungsmarktes nicht beantwortet. Die ausgewerteten Daten beziehen sich somit auf 35 bis 45 Antworten.

45 Experten des Düsseldorfer Wohnungsmarktes haben an der Befragung teilgenommen.



Abbildung 22

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

Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, spiegeln jedoch ein breites Spektrum von Erfahrungen und Einschätzungen wider.

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

Lage auf dem Wohnungsmarkt und Einschätzung der künftigen Entwicklung

Die befragten Experten waren aufgefordert, die Marktlage für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen nach fünf Bewertungsklassen zwischen sehr entspannt und sehr angespannt einzuschätzen. Die Formulierung "Anpannung / Entspannung" versteht sich aus der Perspektive der Nachfrager: "Anspannung" bedeutet also ein zu geringes Angebot (ggf. steigende Preise), während "Entspannung" mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden/sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

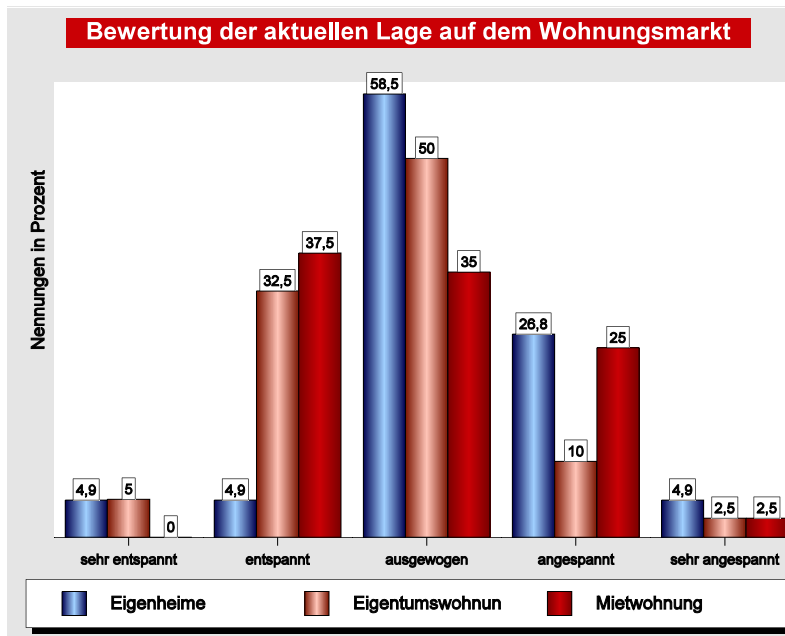


Abbildung 23

Die Teilmärkte werden unterschiedlich beurteilt. Während der Markt der Eigentumswohnungen überwiegend (87,5 %) ausgewogen bis sehr entspannt bewertet wird, zeigen die Ergebnisse bei den Mietwohnungen und Eigenheimen einen deutlich tieferen Wert von 72,5 % bzw. 68,3 %.

Der Markt für Eigentumswohnungen wird überwiegend ausgewogen bis entspannt bewertet.

Die insbesondere beim Mietwohnungsmarkt uneinheitliche Wertung der Experten löst sich auf, wenn die nach Preissegmenten abgefragte Einschätzung betrachtet wird:

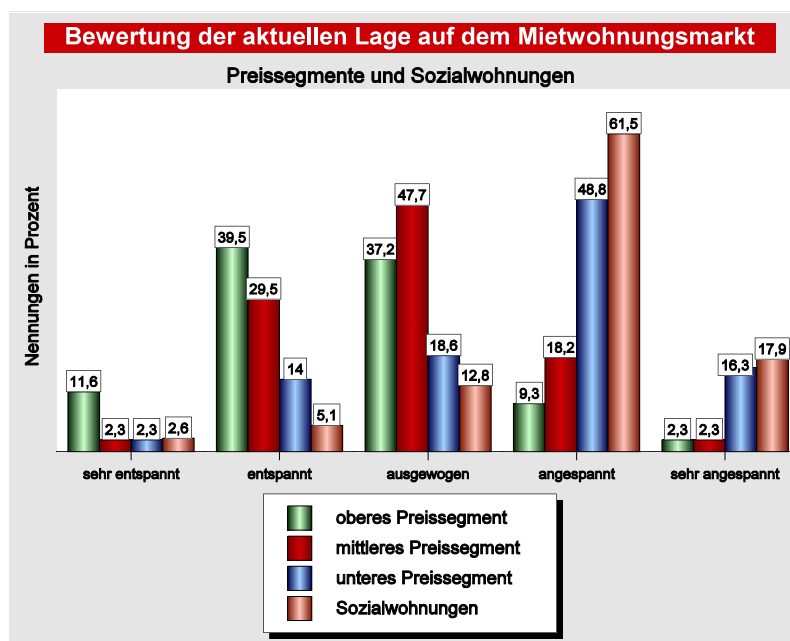


Abbildung 24

Obwohl nur 27 % der Experten den gesamten Mietwohnungsmarkt als angespannt bzw. sehr angespannt beurteilen, wird der Teilmarkt "unteres Preissegment" von 65,1 % und der Sozialwohnungen sogar von 79,4 % der Experten als angespannt gesehen. Demgegenüber wird die Nachfragesituation bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment als entspannt bewertet (51,1 % der Nennungen mit der Bewertung "entspannt" oder "sehr entspannt"). Das mittlere Preissegment wird überwiegend als ausgewogen (47,7 %) oder entspannt (29,5 %) betrachtet.

Die aktuelle Einschätzung ist in fast allen Bereichen positiver als die vor vier Jahren von den Experten prognostizierte Marktentwicklung (vgl. Wohnungsmarktbericht 2002, Seite 37). Lediglich im Segment der Sozialwohnungen ist der Durchschnitt der aktuellen und erwarteten Markteinschätzung schlechter als 2002 erwartet.

Der Ausblick der Experten auf die kommenden Jahre ist aus der Perspektive der Nachfrage skeptisch, gravierende Änderungen werden jedoch nicht erwartet. Für fast alle Segmente des Wohnungsmarktes wird eine leichte Verknappung des Angebots prognostiziert. Am stärksten gilt dies für das mittlere Preissegment, das allerdings immer noch ausgewogener sein wird als das untere und auch das Segment der Sozialwohnungen. Im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird sich, so

Das untere Preissegment wird von 65,1 %, das Segment der Sozialwohnungen von 79,4 % der Experten als angespannt beurteilt.

Für fast alle Segmente wird eine Verknappung des Angebots erwartet, insbesondere im unteren Preissegment und den Sozialwohnungen.

die Meinung der Experten, das aktuelle Überangebot an Wohnungen reduzieren und eine eher ausgewogene Marktlage entstehen. Insgesamt wird die Marktentwicklung weniger pessimistisch eingeschätzt als bei der Befragung im Jahr 2002 prognostiziert.

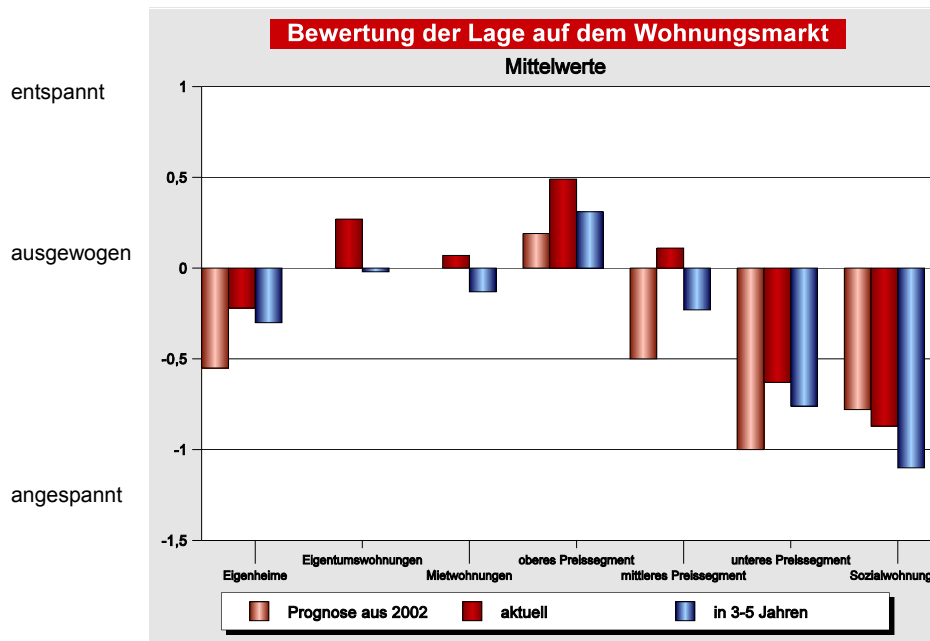


Abbildung 25

Probleme des Mietwohnungsmarktes

Am häufigsten wurde das Problem steigender Nebenkosten genannt (27). Fast gleich auf wurde "Zu wenig Bauland (Preise, Lage, Baurecht) verfügbar" (26) als gewichtiges Problem bezeichnet. Es folgt in der Häufigkeit der Nennungen die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (23). Fast ebenso viele Nennungen entfielen auf das Problem "Einkommenssituation der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)" (22).

Die geringsten Nennungen erhielten die Probleme: Steigende Nettokaltmieten (3), zu hohe Ansprüche der Vermieter bei der Auswahl der Mieter (0).

Vier Experten nannten "sonstige Probleme". Hier wurde fehlender Investorenmarkt für Mietwohnungen, Mangel an Kapitalanlegern; Hartz IV: angemessene Wohnkosten; Sauberkeit und Pflege städtischer Einrichtungen, Glas-, Papier-, Plastikcontai-

Steigende Nebenkosten, zu wenig verfügbares Bauland und geringe Bautätigkeit sind die am häufigsten genannten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.

ner, liegenlassen von Brachen und die öffentlich geförderten Wohnungen genannt.

Zwei Experten sehen bei gleichzeitiger Nennung weiterer Problemfelder keine erheblichen Wohnungsmarkt-Probleme.

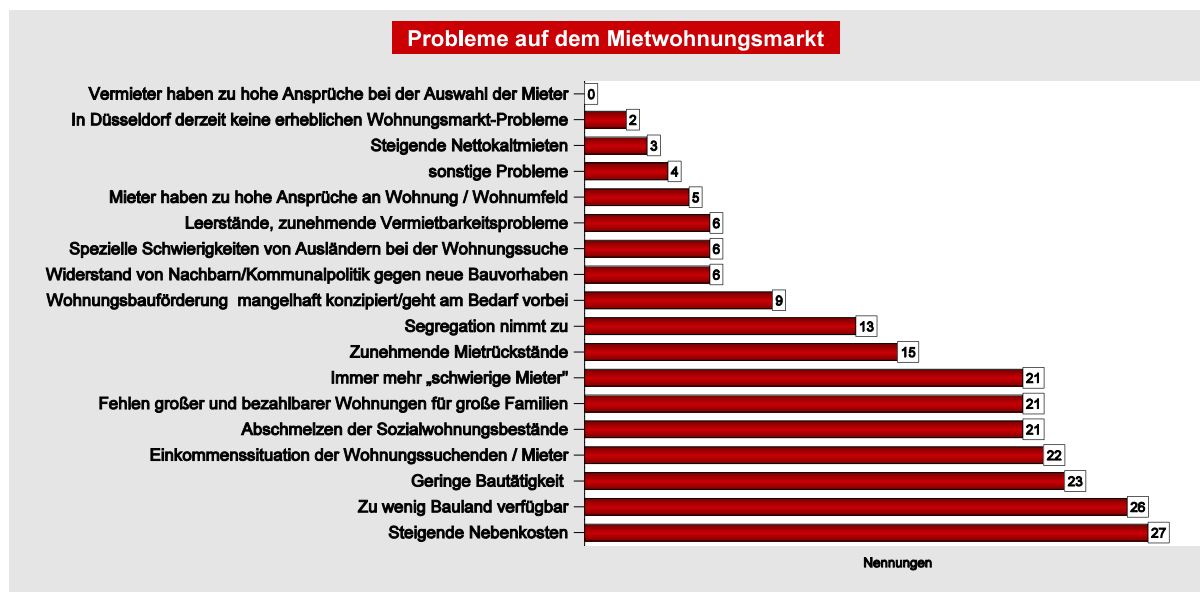


Abbildung 26

Entwicklung des Investitionsklimas

Bei der Frage nach der künftigen Entwicklung des Investitionsklimas erwarten die Experten für den Bereich des Mietwohnungsbaus tendenziell eine Verschlechterung des Investitionsklimas. Lediglich 6 der Befragten sehen hier eher Verbesserungen. Insbesondere in den Bereichen “Neubau von Eigentumswohnungen” und “Bestandsmaßnahmen (Modernisierung)” wird eine eher positive Entwicklung des Investitionsklimas erwartet.

Die Experten erwarten Verschlechterung im Mietwohnungsbaus, aber positive Entwicklungen bei Eigentumswohnungen und Bestandsmaßnahmen.

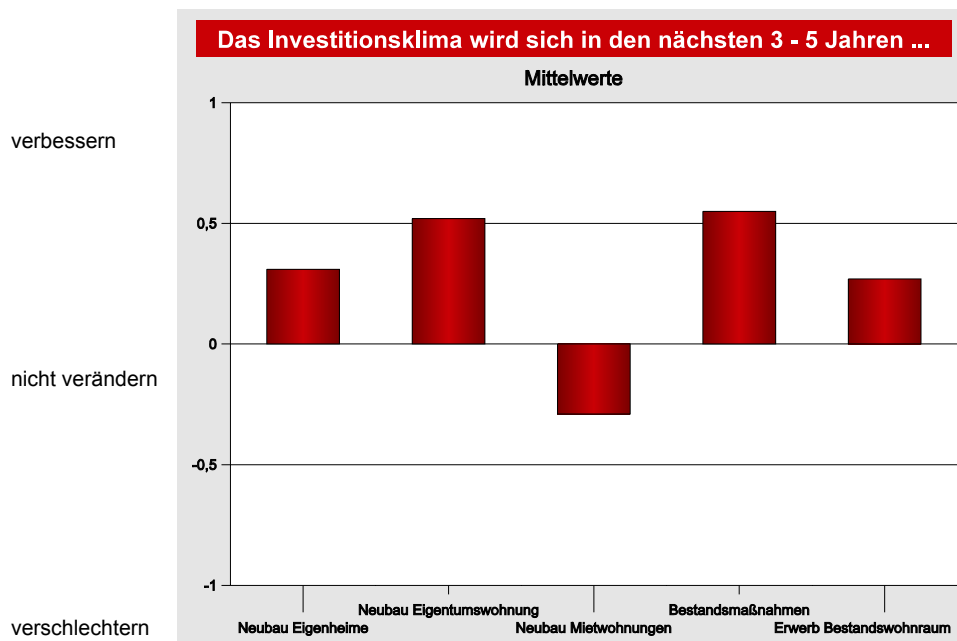


Abbildung 27

Faktoren des Investitionsverhaltens

Der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren wird in den drei Teilmärkten annähernd gleich bewertet. Insgesamt sind die Einschätzungen der Experten, unabhängig vom betrachteten Teilmarkt, über alle Faktoren hinweg gespalten. Nur rund 23 % aller Nennungen finden sich im Bereich "hoher Anreiz / Anreiz", rund 30 % im Bereich "wenig Einfluss" und rund 47 % im Bereich "Hemmnis / hohes Hemmnis".

Als Anreiz werden derzeit gerade noch die Finanzierungsbedingungen bewertet. Der Einfluß aller anderen Faktoren auf das Investitionsverhalten wird im Mittel gering bis hemmend eingeschätzt. Als größtes Hemmnis für Investitionen bei Eigentumsmaßnahmen und im Mietwohnungsbau werden die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland genannt.

Einfluss der verschiedenen Faktoren wird im Mittel gering bis hemmend eingeschätzt.

Größtes Hemmnis bei Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau sind Kosten und Verfügbarkeit von Bauland.

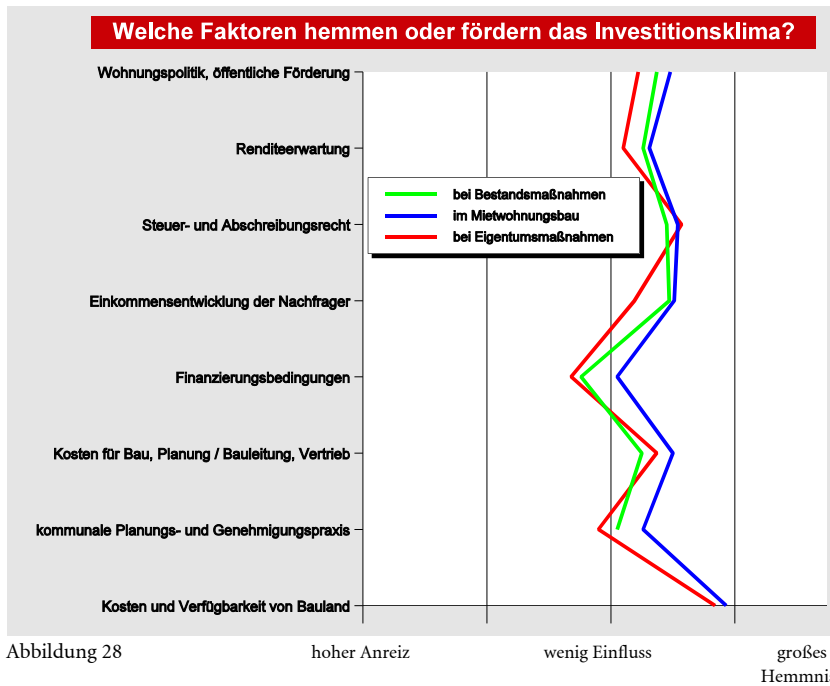


Abbildung 28

Von zwei Experten wurde bei der Bewertung der Faktoren für das Investitionsverhalten im Mietwohnungsmarkt die Punkte “unausgewogenes Mietrecht” und “hohe Infrastrukturkosten” als großes Hemmnis genannt.

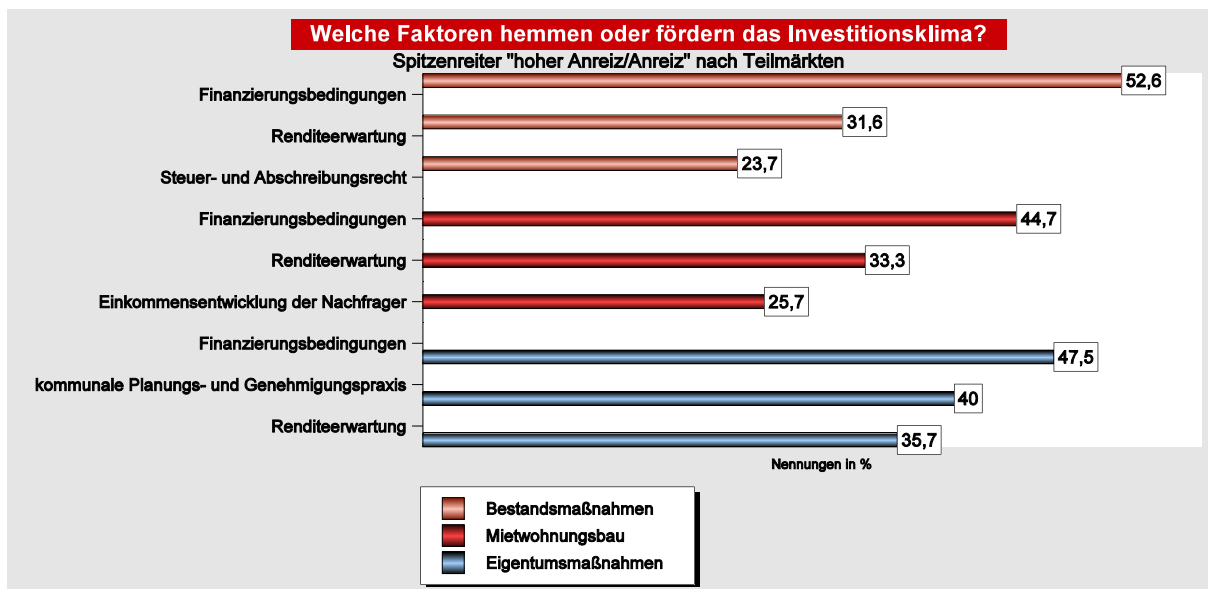


Abbildung 29

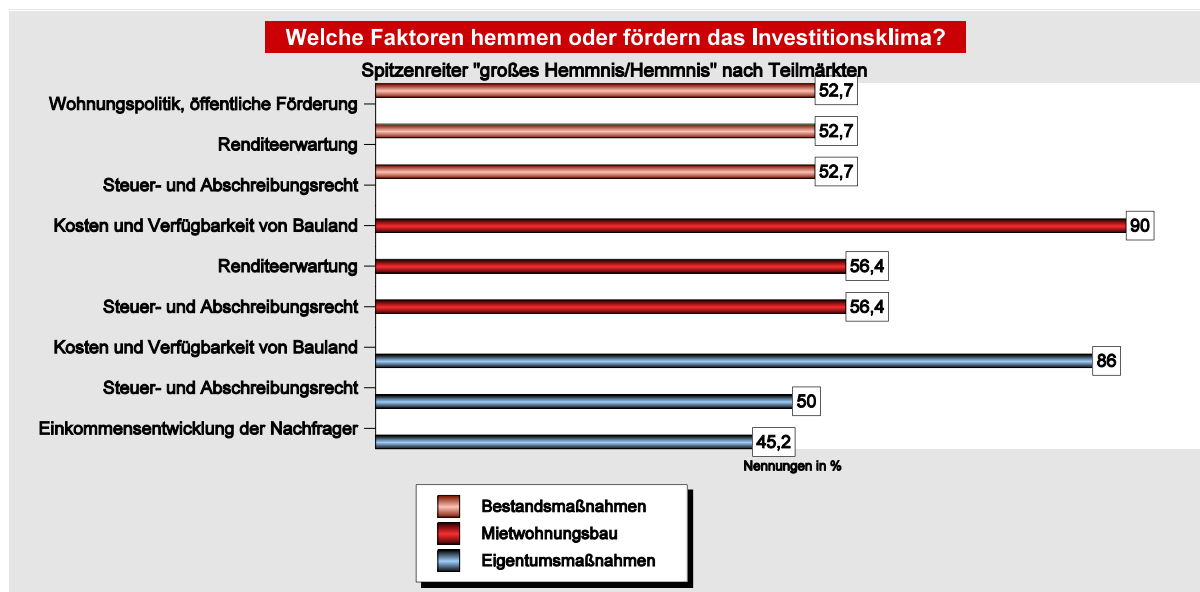


Abbildung 30

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist für die Experten von großer Bedeutung. Mit einer im Rahmen dieser Befragung seltenen Einmütigkeit werden alle Handlungsfelder im Ergebnis für wichtig erachtet. Dennoch kann dem Votum der Befragten eine deutliche Rangfolge entnommen werden. Für mehr als 3/4 der Befragten sind die Durchführung von Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.) (78,6 %) und die Modernisierung von Bädern / Küchen (78 %) sehr wichtig. Für immer noch mehr als die Hälfte der Experten sind Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote) (51,3 %) sehr wichtig.

Rund 80 % der Experten beurteilen Energiesparmaßnahmen und Modernisierungen von Bad/ Küche als sehr wichtig.

Rangfolge: Handlungsfelder der Bestandsentwicklung in Düsseldorf			
	weniger wichtig	wichtig	sehr wichtig
1. Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	2,4 %	19,0 %	78,6 %
2. Modernisierung von Bad / Küche	-	22,0 %	78,0 %
3. Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	10,3 %	38,5 %	51,3 %
4. Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	10,0 %	42,5 %	47,5 %
5. Instandhaltungsrückstau beseitigen	7,5 %	50,0 %	42,5 %
6. Barrierefreier / barrierearmer / altengerechter Umbau	4,8 %	57,1 %	38,1 %
7. Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	10,3 %	51,3 %	38,5 %
8. Zusammenlegung kleiner Wohnungen	11,1 %	75 %	13,9 %

Tabelle 20

Weiterhin wurden von einzelnen Experten als sehr wichtig benannt: Kinderfreundliches Wohnumfeld, geothermische Energieversorgung und wohnbegleitende Dienstleistungen.



Abbildung 31

Als stärkstes Hemmnis für eine gezielte Bestandsentwicklung werden die finanziellen Spielräume der Wohnungseigentümer gesehen. Der Mangel an strategischer Planung und an Informationen zur Nachfrageentwicklung folgen in der Einschätzung.

Die bestehenden Förderprogramme werden eher als unattraktiv und aufwändig in der Beantragung empfunden, der Mangel an Informationen zur Förderung wird mit 7 % der Nennungen jedoch am geringsten als Hemmnis gesehen. Bei der Frage zur Bekanntheit des vom Land NRW neu eingeführten Modernisierungsprogramms "BestandsInvest" (Frage 11) geben gleichzeitig 62,8 % an, diese Förderung nicht zu kennen.

Die Hälfte der Befragten sehen einen sehr hohen bis hohen Bedarf an Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (Frage 12). Kein Experte verneint diesen Bedarf.

Geringe finanzielle Spielräume der Wohnungseigentümer stellen das größte Hindernis für eine gezielte Bestandsentwicklung dar.

Die Hälfte der Befragten sieht einen hohen Bedarf am Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand.

Entwicklung der Nachfrage

Nach Einschätzung von rund 90 % der Befragten wird künftig vor allem das Wohnen im städtischen Umfeld stärker nachgefragt (Frage 9).

Bei der offenen Frage nach Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Wohnen in der Stadt attraktiv zu machen, zeigen die 33 Antworten (siehe Seite 52 f) eine deutliche Häufung bei dem Themenfeld "Verkehr!". Von der Verkehrslenkung / -beruhigung über den öffentlichen Personennahverkehr bis zum Parkraum sehen die Befragten erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Nach Einschätzung der Experten wird Wohnen im städtischen Umfeld künftig stärker nachgefragt.

Zur Erhöhung der Attraktivität städtischen Wohnens werden von zahlreichen Experten Maßnahmen im Bereich "Verkehr" genannt.

Besondere Wohnformen

Betreutes Wohnen im Bestand

Zehn der Befragten planen, den Mietern in "normalen" Mietwohnungen ein besonderes Betreuungsangebot zur Verfügung zu stellen.

Wohnen in Gemeinschaft / Generationenwohnen

Mehr als die Hälfte der Befragten sind hier in ihrer Bedarfseinschätzung eher zurückhaltend. Nur 26 % sehen einen sehr hohen bis hohen Bedarf für diese Wohnform, bei der die Bewohner in der Regel in ihrer eigenen Wohnung leben, aber mit den Mitbewohnern des Hauses / Quartiers eine gezielte, selbstorganisierte Gemeinschaft bilden. Sechs der Befragten planen in den kommenden Jahren ein solches Angebot zu entwickeln.

Sechs der Befragten planen in den kommenden Jahren ein entsprechendes Angebot.

Neue urbane Wohnformen

Mehr als zwei Drittel der Experten sehen eine sehr hohe bis hohe Marktrelevanz für urbane Wohnformen in ehemaligen Fabrikgebäuden bzw. im Loft, das "Wohnen im Denkmal" in Gründerzeitvierteln, aber auch das Wohnen im Stadthaus sowie in Terrassen- oder ausgebauten Dachwohnungen etc..

Die Experten sehen überwiegend eine hohe Marktrelevanz für neue urbane Wohnformen.

7. Expertenbefragung - Fragebogen

Die Nennungen sowie die Antworten in Textform sind **blau** gekennzeichnet.

Rahmendaten der Teilnehmer

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

- 15 Wohnungsunternehmen, -genossenschaft
- 3 Finanzierungsinstitut
- 7 Makler und deren Verbände
- 6 Bauwirtschaft und deren Verbände
- 2 Verbände der Haus- und Grundeigentümer
- 1 Mieterverein
- 4 Architekten und deren Verbände
- 1 Soziale Einrichtungen und deren Verbände
- 1 Politik
- 2 Verwaltung
- 3 Wissenschaft, Sachverständige
- 0 andere

Aktuelle Marktlage

2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt?

“Anspannung” und “Entspannung” verstehen sich aus Sicht der Nachfrager. “Anspannung” bedeutet also Wohnungsmangel, “Entspannung” ein ausreichendes bis reichliches Wohnungsangebot.

Einschätzung des aktuellen Düsseldorfer Wohnungsmarkts					
	sehr entspannt	entspannt	ausgewogen	angespannt	sehr angespannt
Eigenheime	2	2	24	11	2
Eigentumswohnungen	2	13	20	4	1
Mietwohnungen	0	15	14	10	1
- oberes Preissegment	5	17	16	4	1
- mittleres Preissegment	1	13	21	8	1
- unteres Preissegment	1	6	8	21	7
- Sozialwohnungen	1	2	5	24	7

7. Expertenbefragung - Fragebogen

3. Wie wird, Ihrer Einschätzung nach, die Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt in den nächsten 3 - 5 Jahren aussehen ?

“Anspannung” und “Entspannung” verstehen sich aus Sicht der Nachfrager. “Anspannung” bedeutet also Wohnungsmangel, “Entspannung” ein ausreichendes bis reichliches Wohnungsangebot.

Einschätzung des Düsseldorfer Wohnungsmarkts in 3 - 5 Jahren					
	sehr entspannt	entspannt	ausgewogen	angespannt	sehr angespannt
Eigenheime	1	4	17	18	0
Eigentumswohnungen	2	5	24	10	0
Mietwohnungen	1	6	20	11	1
- oberes Preissegment	3	12	23	3	1
- mittleres Preissegment	0	7	19	17	0
- unteres Preissegment	2	4	7	18	11
- Sozialwohnungen	1	4	2	15	17

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

Bitte kreuzen Sie **maximal 6 Möglichkeiten** aus der Liste an. Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen sie die Liste bitte unten (Stichworte).

- 26 Zu wenig Bauland (Preise, Lage, Baurecht) verfügbar
- 23 Geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor
- 6 Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau
- 9 Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei (ggf. erklären)
 - Subjektförderung wird nicht genügend unterstützt
- 21 Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)
- 21 Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien (Wohngemeinschaften)
- 22 Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)
 - 6 Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern bei der Wohnungssuche
- 21 Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)
- 15 Zunehmende Mietrückstände
 - 0 Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter
 - 5 Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung / Wohnumfeld
- 13 Segregation nimmt zu, d.h. die soziale Mischung geht zurück
 - 3 Steigende Nettokaltmieten
- 27 Steigende Nebenkosten

7. Expertenbefragung - Fragebogen

- 6 Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme (wo besonders)
 - Verkehrsachsen
 - Demographische Entwicklungen
 - Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen
 - In nicht so gefragten Stadtteilen, u. a. nördl. Flügeln
- 5 sonstige Probleme:
 - Fehlende altengerechte und barrierearme Wohnungen
 - Fehlender Investorenmarkt für Mietwohnungen, Mangel an Kapitalanlegern
 - Hartz IV angemessene Wohnkosten
 - Sauberkeit und Pflege städtischer Einrichtungen, Glas-, Papier-, Plastikcontainer, Liegenlassen von Brachen
 - Bestand öffentlich geförderter Wohnungen
- 2 In Düsseldorf sehe ich derzeit keine erheblichen Wohnungsmarkt-Probleme

Investitionsklima

5. Wie wird sich das Investitionsklima in Düsseldorf in den nächsten 3-5 Jahren entwickeln?

Investitionsklima in Düsseldorf in den nächsten 3 - 5 Jahren					
	sehr verbessern	verbessern	unverändert	verschlechtern	sehr verschlechtern
Neubau Eigenheime	1	14	24	3	0
Neubau Eigentumswohnungen	2	21	16	3	0
Neubau Mietwohnungen	1	5	17	19	0
Bestandsmaßnahmen (z.B. Modernisierung)	1	25	9	5	0
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	1	11	26	2	0

7. Expertenbefragung - Fragebogen

6. Welche Faktoren hemmen oder fördern Ihrer Erfahrung nach das Investitionsklima in Düsseldorf ...

...bei Eigentumsmaßnahmen					
	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4	12	10	12	2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	3	3	0	29	8
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	1	2	20	17	1
Finanzierungsbedingungen	5	14	12	5	4
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	14	9	16	3
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	4	16	12	9
Renditeerwartung	0	15	13	9	5
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	1	6	18	15	1
sonstiges:					
– Arbeitsmarkt Dienstleistungssektor (hoher Anreiz)					
– Bezahlbarer Wohnraum für Familien (hoher Anreiz)	2	0	0	2	0
– Eigenheimzulage, Förderung (Hemmnis)					
– Hohe Infrastruktur Kosten (Hemmnis)					

... im Mietwohnungsbau					
	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	8	12	16	2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	1	1	2	32	4
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	0	1	20	14	3
Finanzierungsbedingungen	1	16	6	10	5
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	9	5	17	7
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	4	10	13	9
Renditeerwartung	3	10	4	16	6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	6	13	17	4
sonstiges:					
– Demographie "Zunahme der Hochbetagten" (hoher Anreiz)	1	0	0	0	2
– unausgewogenes Mietrecht (großes Hemmnis)					
– Hohe Infrastruktur Kosten (großes Hemmnis)					

7. Expertenbefragung - Fragebogen

... bei Bestandsmaßnahmen					
	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	8	22	8	1
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	0	26	7	1
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	1	3	20	10	2
Finanzierungsbedingungen	1	19	7	10	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	8	10	14	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	7	9	12	8
Renditeerwartung	3	9	6	15	5
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	1	6	11	18	2
sonstiges: _____	0	0	0	0	0

Bestandsentwicklung

7. Wie schätzen Sie die verschiedenen Handlungsfelder der Bestandsentwicklung in Düsseldorf ein?

Handlungsfelder der Bestandsentwicklung in Düsseldorf				
	weniger wichtig	wichtig	sehr wichtig	weiß nicht
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	4	27	5	0
Modernisierung von Bad / Küche	0	9	32	0
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	1	8	33	0
Barrierefreier / barrierearmer / altengerechter Umbau	2	24	16	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	3	20	17	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	4	20	15	0
Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	4	17	19	0
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	4	15	20	0
sonstige Handlungsfelder: – Wohnbegleitende Dienstleistungen (wichtig) – Geothermische Energieversorgung (sehr wichtig) – Kinderfreundliches Wohnumfeld (sehr wichtig) – Zu viel Fremdbestimmung bei der Nutzung (sehr wichtig)	0	1	3	0

8. Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung ?

- 25 Geringe finanzielle Spielräume der Wohnungseigentümer
- 20 Zu wenig mittel- bis langfristige strategische Planung bei den Wohnungseigentümern
- 18 Fehlende Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage
- 15 Mietniveau lässt keine Investitionen zu
- 16 Schlechte Lage der Wohnungsbestände
- 10 Fehlende Informationen über Förderprogramme
- 18 Unattraktive Förderprogramme
- 17 Organisatorischer Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln
- 1 Sonstiges:
 - Mietrecht

9. Welche Wohnlagen werden nach Ihrer Einschätzung in der Zukunft stärker nachgefragt?

Bitte nur eine Antwort auswählen.

- 41 Wohnen im städtischen Umfeld
- 4 Wohnen im Grünen am Stadtrand / Ballungsrand
- 0 Wohnen im ländlichen Umfeld

10. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um das Stadtwohnen attraktiv zu machen?

33 schriftliche Antworten:

- Wohnumfeldmaßnahmen, z.B. Verkehrsberuhigung, Maßnahmen zur „sozialen Stadt“
- bezahlbare Wohnungen für mittlere und geringe Einkommen, Minimierung von Lärm und anderen Immissionen, Beruhigung von Verkehrsräumen, Erhöhung der Straßenbegrünung
- passende Angebote für verschiedene Zielgruppen wie z.B. Alte, junge Familien usw., familien- und altenfreundliches Wohnumfeld
- Umfeldmaßnahmen (zentrale Grünanlagen), Parkplatznot entzerren, Unterzentren infrastrukturell fördern (Einkaufen, ÖPNV)
- ausreichend Angebote in der Stadt schaffen, mit Investoren und Projektentwicklern
- Verkehrsmanagement verbessern, Preisexplosionen in gefragten Lagen stoppen, Infrastrukturangebot aufrecht erhalten
- Verkehrsberuhigung, soziale Mischung
- Förderung des ÖPNV, insbesondere U-Bahn, Gestaltung öffentlicher Plätze, Ganztagsangebote für 0-12-jährige Kinder bis 19 Uhr
- B-Plan Änderungen, Förderung neuer, zeitgemäßer Wohnformen: Weg vom Häuslebauer-Image
- soziale und bauliche Wohnumfeldmaßnahmen, niedrigere Kosten im Geschoßwohnungsbau, attraktivere bauliche Gestaltung, Dachterrassen und mehr Stadtgrün (für Kinder)
- Umfeld: attraktive Förderprogramme für Sanierung
- bezahlbarer Wohnraum, ganzheitliche Quartiersentwicklung
- bezahlbarer Wohnraum bei größtmöglichem Komfort bzw. Ausstattung wie Aufzug, Sicherheit etc. bei gewährleisteter Wirtschaftlichkeit -> Senkung der Fluktuation
- Bestandsentwicklung, Infrastruktur, Mietpreisgestaltung, Wohnumfeldgestaltung
- kostengünstigerer ÖPNV, Parkraum

7. Expertenbefragung - Fragebogen

- bessere Infrastruktur, z.B. Kindergärten, Einrichtungen für Mütter mit Kindern u.ä.
- Ausbau der bestehenden Infrastruktur, Modernisierung des Bestandes
- attraktive Architektur, gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung
- preisgünstige Häuser und Wohnungen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. Townhouses
- Baulandpreisniveau niedrig halten, Wohnbauflächen innenstadtnah entwickeln
- gute Infrastruktur, barrierefreies Wohnen, soziale Durchmischung
- Verkehrslenkung, Schaffung von Parkraum, Förderung des Einzelhandels
- Bereitstellung baureifer Grundstücke zu vertretbaren Konditionen
- Gestaltung der Innenstädte, Parkraumbewirtschaftung, Schaffung attraktiver innerstädtischer Wohnlagen
- attraktives Umfeld, Grünanlagen, "saubere" Stadt, ÖPNV, Verkehrsberuhigung
- Wohnanlagen für ältere Menschen mit Service, Finanzierung mit öffentlichen Mitteln
- Infrastrukturmaßnahmen
- guter ÖPNV, Einkaufsinfrastruktur, aktiver Lärmschutz, barrierefreier, -armer Zugang, attraktive soziale Mischung
- städtisch: ausgewogener Mix aus bezahlbarem und höherwertigem Wohneigentum, Stadtrand: gute Anbindung an ÖPNV muß gewährleistet sein
- soziale Einrichtungen
- Wohnumfeldverbesserung, Reduzierung des Verkehrs, Lärm und Feinstaub-Reduzierung
- preiswertes Bauland, kurze Brachnutzungszeiten in der Stadt
- Stadtentwicklung, Standorte, Auswahl kompetenter Teilnehmer

Landesprogramm "BestandsInvest"

Das Land NRW hat das bisherige Modernisierungsprogramm durch das so genannte BestandsInvest ersetzt. Mit Darlehen werden nunmehr Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand gefördert. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit den Darlehen nicht verbunden.

11. Ist Ihnen das neue Landesprogramm "BestandsInvest" bekannt?

- 16 ja (weiter mit 11.1)
- 27 nein
- 0 keine Angabe

11.1 Falls Antwort "Ja": Gab es bereits Kontakte mit dem Wohnungsamt?

- 5 ja (weiter mit 11.1.1)
- 12 nein
- 0 keine Angabe

11.1.1 Falls Antwort "Ja": Wie zufrieden waren Sie mit der Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt?

Auf einer Schulnotenskala von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (sehr unzufrieden)

1	2	3	4	5	6	Keine Angaben
1	4	0	0	0	0	0

12. Wie schätzen Sie den Bedarf an Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand ein?

Auf einer Skala von 1 (sehr hoher Bedarf) bis 6 (kein Bedarf)

1	2	3	4	5	6	Keine Angaben
10	9	13	5	1	0	0

Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen

Die Wohnberatung des Wohnungsamtes bietet u.a. kostenlose Beratung und Unterstützung zu Anpassungsmaßnahmen in Bestandswohnungen an. Ziel ist es, den älteren oder behinderten Mietern dieser Wohnungen ein selbständiges Leben und damit Verbleiben in dieser Wohnung zu ermöglichen.

13. Ist Ihnen das Angebot der Wohnberatung des Wohnungsamtes bekannt?

- 23 ja (weiter mit 13.1)
- 16 nein
- 0 keine Angabe

13.1 Falls Antwort "Ja": Gab es bereits Kontakte mit der Wohnberatung?

- 13 ja
- 7 nein
- 0 keine Angabe

13.1.1 Falls Antwort "Ja": Wie zufrieden waren Sie mit der Zusammenarbeit mit der Wohnberatung?

Auf einer Schulnotenskala von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (sehr unzufrieden)

1	2	3	4	5	6	Keine Angaben
1	6	1	2	0	0	0

Betreutes Wohnen im Bestand

"Betreutes Wohnen im Bestand" bedeutet, dass der Vermieter den Mietern in "normalen" Mietwohnungen ein Betreuungsangebot zur Verfügung stellt.

14. Planen Sie ein derartiges Angebot?

- 9 ja (weiter mit 14.1)
- 25 nein
- 1 keine Angabe

14.1 Falls Antwort "Ja": Wie weit sind Ihre Planungen fortgeschritten?

- 7 erste Vorbereitungen laufen bereits
- 2 Realisierung erfolgt voraussichtlich in den nächsten 1 - 3 Jahren
- 1 Realisierung erfolgt voraussichtlich in den nächsten 3 - 5 Jahren
- 0 Realisierung erfolgt voraussichtlich später

Wohnen in Gemeinschaft / Generationenwohnen

Bei dieser Wohnform leben die Bewohner in der Regel in ihrer eigenen Wohnung, bilden aber mit den Mitbewohnern des Hauses / Quartiers eine gezielte, selbstorganisierte Gemeinschaft.

15. Wie schätzen Sie den Bedarf an diesen alternativen Wohnformen ein?

Auf einer Skala von 1 (sehr hoher Bedarf) bis 6 (kein Bedarf)

1	2	3	4	5	6	Keine Angaben
5	6	15	7	9	0	0

16. Planen Sie ein entsprechende Projekt bzw. sind daran beteiligt?

- 6 ja (weiter mit Frage 16.1)
- 29 nein (weiter mit Frage 16.2)
- 0 keine Angabe

16.1 Falls Antwort "Ja": Wie weit sind Ihre Planungen fortgeschritten?

- 2 erste Vorbereitungen laufen bereits
- 4 Realisierung erfolgt voraussichtlich in den nächsten 1 - 3 Jahren
- 0 Realisierung erfolgt voraussichtlich in den nächsten 3 - 5 Jahren
- 0 Realisierung erfolgt voraussichtlich später

16.2 Falls Antwort "Nein": Aus welchen Gründen wurde bisher kein entsprechendes Projekt geplant?

- 17 schriftliche Antworten
- derzeit kein entsprechendes Grundstück vorhanden.
 - Flächenbedarf (Baukosten versus Erträge), Betreuung der Gemeinschaften, Nachfrage fehlt (wenn auch evtl. latent vorhanden)
 - Im Moment ist diese Wohnform noch in der Testphase und muß daher derzeit eher als Exot bezeichnet werden. Wir werden die Marktentwicklung genau beobachten und ggf. später dieses Thema aufnehmen.
 - Konzentration auf Angebot von Wohnraum mit Betreuungsdiensten
 - mangelndes Interesse der Investoren
 - hat sich nicht ergeben
 - andere Projekte vorrangig
 - kein entsprechender Eigenbestand
 - Konzentration auf Sanierung des Bestandes, ältere Bewohner wollen in ihrem angestammten Umfeld bleiben
 - bislang keine Ansätze, Kooperationen
 - sehr individuell als Neubaukonzept, der Nutzer sollte vorher feststehen und ggf. mitplanen
 - sehe keinen Bedarf, der nicht mit vorhandenem Wohnraum gedeckt werden könnte
 - mangelnde Rendite, hoher administrativer Aufwand, keine Nachfrage
 - obwohl Räumlichkeiten (Wohnungen) zur Verfügung standen, wurden keine Mieter gefunden
 - keine satzungsgemäße Aufgabe
 - kein geeigneter Standort, keine aktuellen Erfahrungen (Statistik)
 - spezielles Wissen nicht vorhanden

Neue urbane Wohnformen

Unter neuen urbanen Wohnformen versteht man zum Beispiel das Wohnen in ehemaligen Fabrikgebäuden bzw. im Loft, das "Wohnen im Denkmal" in Gründerzeitvierteln, aber auch das Wohnen im Stadthaus sowie in Terrassen- oder ausgebauten Dachwohnungen.

17. Wie schätzen Sie die marktrelevante Bedeutung von neuen urbanen Wohnformen in der Stadt Düsseldorf ein?

Auf einer Skala von 1 (sehr hoher Bedarf) bis 6 (kein Bedarf)

1	2	3	4	5	6	Keine Angaben
11	18	7	4	3	0	0



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Armin Bank

Redaktion und Gestaltung
Martin Schmidt
Dagmar Anger

Druck
Service Center Druck und Postlogistik

www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/veroeffentlichung

Düsseldorf, November 2006