



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf



Wohnungsmarkt Düsseldorf 2007

Fortschreibung Stand 31.12.2006

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	6
3.1 Kauffälle	6
3.2 Entwicklung der Marktpreise in Düsseldorf	7
3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW.....	9
4. Wohnungsangebot	12
4.1 Wohnungsbestand	12
4.2 Wohnungsdichte.....	13
4.3 Alter des Wohnungsbestandes	13
4.4 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes	14
4.5 Abbruch und Nutzungsänderung.....	15
4.6 Bautätigkeit	16
4.7 Geförderter Wohnungsbestand	17
5. Wohnungsnachfrage	22
5.1 Bevölkerung	22
5.2 Beschäftigung.....	22
5.3 Einkommen.....	23
6. Lage auf dem Wohnungsmarkt	24
6.1 Fluktuation.....	24
6.2 Mieten	26
6.3 Wohngeld.....	31
6.4 Versorgung mit Mietwohnraum.....	33
6.5 Leerstand	37
7. Wohnen im Alter	40
7.1 Wohnformen	40
7.2 Förderprogramme des Landes	42
7.3 Die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen.....	44
7.4 Ausblick.....	51
8. Bezirksprofile	52
Stadtbezirk 1.....	52
Stadtbezirk 2.....	53
Stadtbezirk 3.....	54
Stadtbezirk 4.....	55
Stadtbezirk 5.....	56
Stadtbezirk 6.....	57
Stadtbezirk 7.....	58
Stadtbezirk 8.....	59
Stadtbezirk 9.....	60
Stadtbezirk 10.....	61

Abbildung 1	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung.....	5
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	7
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung bebauter Wohnungsbaugrundstücke.....	8
Abbildung 4	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	8
Abbildung 5	Entwicklung der Kauffälle Eigentumswohnungen NRW 1999 – 2006.....	10
Abbildung 6	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2006.....	12
Abbildung 7	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2006	13
Abbildung 8	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stadtbezirken 2006	14
Abbildung 9	Anzahl der Räume in den Wohnungen 2006.....	15
Abbildung 10	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen 1997 – 2006	16
Abbildung 11	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	18
Abbildung 12	Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2006	18
Abbildung 13	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen.....	19
Abbildung 14	Bauvorhaben Torfbruchstraße 180 – 186, Grundriss 4-Raum-Wohnung Rollstuhlfahrer	20
Abbildung 15	Bauvorhaben Torfbruchstraße 180 – 186, Straßenansicht	20
Abbildung 16	Bewilligungen Eigentumsmaßnahmen.....	21
Abbildung 17	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts, Wanderungssalden.....	24
Abbildung 18	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2006	26
Abbildung 19	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	27
Abbildung 20	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Mietwohnungen	29
Abbildung 21	Durchschnittliche Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2007	30
Abbildung 22	Vergleich Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2007	30
Abbildung 23	Wohngeld: Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	32
Abbildung 24	Wohngeld: Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	32
Abbildung 25	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	34
Abbildung 26	Personenkreise registrierte wohnungssuchende Haushalte 2006	35
Abbildung 27	Anzahl der Personen in registrierten wohnungssuchenden Haushalten	35
Abbildung 28	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen.....	37
Abbildung 29	Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate, 09/2007	38
Abbildung 30	Gruppenwohnung Linienstraße, Grundriss.....	41
Abbildung 31	Gruppenwohnung Linienstraße, Gemeinschaftsküche	41
Abbildung 32	Einfamilienhaus: Terrassentür vorher	43
Abbildung 33	Einfamilienhaus: Terrassentür nachher	43
Abbildung 34	Vermittlung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen	48
Abbildung 35	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 1	52
Abbildung 36	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 2	53
Abbildung 37	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 3	54
Abbildung 38	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 4	55
Abbildung 39	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 5	56
Abbildung 40	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 6	57
Abbildung 41	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 7	58
Abbildung 42	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 8	59
Abbildung 43	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 9	60
Abbildung 44	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 10	61

Tabelle 1	Die wichtigsten Daten	1
Tabelle 2	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1996 – 2005	4
Tabelle 3	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	5
Tabelle 4	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	5
Tabelle 5	Kauffälle 1997 – 2006	6
Tabelle 6	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1999 – 2006	7
Tabelle 7	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2006	10
Tabelle 8	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2006.....	11
Tabelle 9	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 – 2006.....	12
Tabelle 10	Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen – Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent, Stand 2006	14
Tabelle 11	Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung.....	15
Tabelle 12	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1997 – 06/ 2007	16
Tabelle 13	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1997 – 06/ 2007	17
Tabelle 14	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2006.....	17
Tabelle 15	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)	19
Tabelle 16	Entwicklung der Einwohner und Haushalte.....	22
Tabelle 17	Entwicklung der Arbeitslosenquote	23
Tabelle 18	Wanderungen und innerstädtische Umzüge	25
Tabelle 19	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1997 – 07/ 2007.....	27
Tabelle 20	Zeitungsanalyse der Mietangebote in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006	28
Tabelle 21	Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt	31
Tabelle 22	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	34
Tabelle 23	Leerstandsquote in den Stadtteilen 07/ 2007, Auswertung Leeranlagen	39
Tabelle 24	Wohnraumanpassung: Angaben zu den Betroffenen.....	45
Tabelle 25	Wohnraumanpassung: Arbeitsergebnisse.....	46
Tabelle 26	Wohnraumanpassung: Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen.....	47
Tabelle 27	Umzugsmanagement: Angaben zu den Betroffenen	49
Tabelle 28	Umzugsmanagement: Arbeitsergebnisse.....	50
Tabelle 29	Umzugsmanagement: Finanzierung der Umzüge	50
Tabelle 30	Kennzahlen Stadtbezirk 1.....	52
Tabelle 31	Kennzahlen Stadtbezirk 2.....	53
Tabelle 32	Kennzahlen Stadtbezirk 3.....	54
Tabelle 33	Kennzahlen Stadtbezirk 4.....	55
Tabelle 34	Kennzahlen Stadtbezirk 5.....	56
Tabelle 35	Kennzahlen Stadtbezirk 6.....	57
Tabelle 36	Kennzahlen Stadtbezirk 7.....	58
Tabelle 37	Kennzahlen Stadtbezirk 8.....	59
Tabelle 38	Kennzahlen Stadtbezirk 9.....	60
Tabelle 39	Kennzahlen Stadtbezirk 10.....	61

1.1 Die wichtigsten Daten

	2004	2005	2006
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Preisindex für Lebenshaltung (2000 = 100)	106,1	108,0	109,6
Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2000 = 100)	101,4	102,3	104,4
Grundstücksmarkt			
Kauffälle gesamt	4.565	5.610	4.938
Preisindex unbebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	241	242	252
Preisindex bebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1985 = 100)	159	157	173
Preisindex Eigentumswohnungen Nachkriegsbaujahre (1985 = 100)	156	153	155
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	327.071	327.833	328.829
davon Sozialwohnungen	33.428	31.631	29.227
Baugenehmigungen (Neubau in Wohngebäuden)	998	1.117	893
Förderung von Mietwohnungen	176	146	34
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	122	90	69
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung	574.541	577.416	581.858
Haushalte	318.000	309.000	314.000
verfügbares Einkommen je Einwohner	20.839	21.210	k. A.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	333.561	335.361	338.238
Arbeitslosenquote (alle abhängigen Erwerbspersonen)	11,0 %	14,2 % ¹	12,4 %
Empfänger von ALG II	-	41.861	43.659
Sozialhilfeempfänger (inkl. Grundsicherung)	34.863	7.159 ²	7.808
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ³	4.889	4.770	4.538
Lage auf dem Wohnungsmarkt			
Wanderungssaldo (Personen)	+ 3.705	+ 3.814	+ 5.120
Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete)	104,6	105,5	106,4
Wohngeldempfänger	29.900	16.999	12.427
Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate)	- ⁴	1,89 % ⁵	2,28 % ⁵

Tabelle 1

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 Wohnberechtigungsscheines sind und eine öffentlich geförderte Wohnung suchen.

⁴ Im Jahr 2004 erfolgte keine Auswertung der Leeranlagen zur Ermittlung der Leerstandsquote.

⁵ Auswertung anhand der so genannten Leeranlagen des lokalen Stromversorgers. (Einzelheiten hierzu Seite 38),

1.2 Zusammenfassung

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt mit 63.679 Euro deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (+ 234%) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (+ 236%).

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Kauffälle ist um 12% gesunken und weist damit einen geringeren Rückgang auf als im Durchschnitt des Landes NRW (-17%)

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke ist die Zahl der Kauffälle um lediglich 1,7% gesunken, während der Flächenumsatz um 15,9% und der Geldumsatz sogar um 23,8% gestiegen sind.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind mit + 4,0% deutlich über dem Landesdurchschnitt von +/- 0. Der durchschnittliche Baulandpreis in mittlerer Wohnlage liegt mit 460 Euro pro qm rund 31% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Preise für bebaute Grundstücke sind deutlich stärker gestiegen als die Lebenshaltungskosten (+ 1,5%). Die höchsten Preissteigerungen gab es bei Reihenhäusern (+ 10,1%) sowie freistehenden Einfamilienhäusern (+ 5,7%). Aber auch bei Renditeobjekten waren Preissteigerungen festzustellen (+ 3,0%).

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 2006 gab es in Düsseldorf insgesamt 328.829 Wohnungen, davon 42.008 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 60% der Wohnungen in Düsseldorf sind 40 Jahre und älter.

Wohnungsangebot

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.515 Wohnungen je Quadratkilometer. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2006 bei 70,69 qm.

Im Jahr 2006 wurden 932 Neubauwohnungen fertig gestellt. Für 893 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt.

Der Bestand von 29.227 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2006) wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 8,9% seit 1990 um mehr als die Hälfte reduziert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits be-

kannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 7.890 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2006 wohnten in Düsseldorf 581.858 Personen (+ 4.442) in 314.000 Haushalten.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 0,86% auf 338.238 erhöht. 132.251 dieser Beschäftigten wohnen auch in Düsseldorf.

Die häufigen Umzüge mit einer Gesamt-Fluktuationsrate von 19,2% deuten auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die meisten ziehen innerhalb der Stadt um.

Düsseldorf erzielt insgesamt Wanderungsgewinne (Saldo + 5.653 Personen), verliert aber Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot mit über 73% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Miete der angebotenen Wohnungen liegt bei 7,92 EUR / qm/mtl.

Im Jahr 2006 bezogen 12.427 Haushalte Wohngeld. Die monatliche Wohngeldzahlung betrug im Durchschnitt 139 Euro.

Ende 2006 waren 4.538 wohnungssuchende Haushalte registriert.

Nach Auswertung der Leeranlagen ergibt sich zum 01.09.2007 eine Leerstandsquote von 2,48% (>3 Monate) bzw. 1,84% (>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 1996 - 2005										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Deutschland	22.909	23.346	23.960	24.511	25.095	25.664	25.984	26.194	26.754	27.175
NRW	23.441	23.929	24.545	24.802	25.236	25.622	25.944	26.047	26.529	26.968
Düsseldorf	53.727	55.795	57.368	59.766	60.242	62.922	61.899	62.290	62.977	63.679
Köln	37.009	38.432	39.205	39.782	38.944	40.466	40.165	40.293	41.066	40.493
Münster	32.506	33.502	34.426	36.089	36.054	36.803	37.361	38.360	39.144	39.563
Kreis NE	23.651	23.158	25.520	25.478	25.586	28.270	29.527	29.694	30.832	31.449
Krefeld	25.454	25.833	26.652	27.619	28.951	28.760	30.138	29.534	31.101	30.608
Kreis ME	22.441	22.900	23.550	23.799	23.853	24.492	24.489	24.453	25.110	26.409
Dortmund	22.983	24.213	24.600	24.278	24.940	26.290	26.578	27.755	28.634	28.795
Hamburg	66.221	68.312	69.955	70.640	72.554	76.417	77.574	78.682	80.834	82.938
München	55.277	56.467	58.361	60.839	62.077	63.411	64.764	64.431	66.318	66.481
Frankfurt	41.212	41.404	40.675	44.070	44.150	46.401	46.453	47.250	48.206	48.892
Stuttgart	26.919	28.170	27.436	28.493	28.637	30.905	31.953	32.932	32.656	32.640

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

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (+ 234,3%) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (+ 236,1%). In den vergangenen 10 Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt in Düsseldorf um 18,52%. Dies entspricht der Entwicklung in Deutschland (18,62%), liegt jedoch über dem Wert für Nordrhein-Westfalen (15,05%).

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 von keiner Gemeinde erzielt.

2.2 Entwicklung der Baupreise

2.2.1 Baupreise in NRW

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren bis Ende 2006 nur geringfügig erhöht. Dabei zeigen die Baupreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser eine nahezu identische Preisentwicklung. Seit Anfang 2007 ist allerdings eine deutliche Verteuerung der Baupreise festzustellen. Diese resultiert im Wesentlichen aus einer Steigerung der Kosten für Rohbauarbeiten (+ 7%).

Bis Ende 2006 haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden nur geringfügig erhöht.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW											
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	05/2007
Jahresdurchschnitt	96,9	98,0	98,7	100	100,4	100,2	100,2	101,4	102,3	104,4	111,5
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	-	+ 1,1	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	+ 0,9	+ 2,1	+ 6,8 ¹

Tabelle 3

Quelle: LDS

¹ Veränderung gegenüber Durchschnitt 2006

2.2.2 Baupreise 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 in diesem Segment die Preissteigerung im Jahr 2006 für Eigenheime bei + 3,3% und für Eigentumswohnungen bei + 9,7% liegen.

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einfamilienhäuser	1930	1952	2016	1971	1951	2088	2078	2054	1991	2056
Eigentumswohnungen	k. A.	k. A.	1581	1588	1202	1717	2195	2116	2005	2200

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. Die weiterhin niedrigen Zinsen sind dabei grundsätzlich positiv für das Investitionsklima.

Die Zinsen befinden sich trotz leichter Steigerung weiterhin auf niedrigem Niveau.

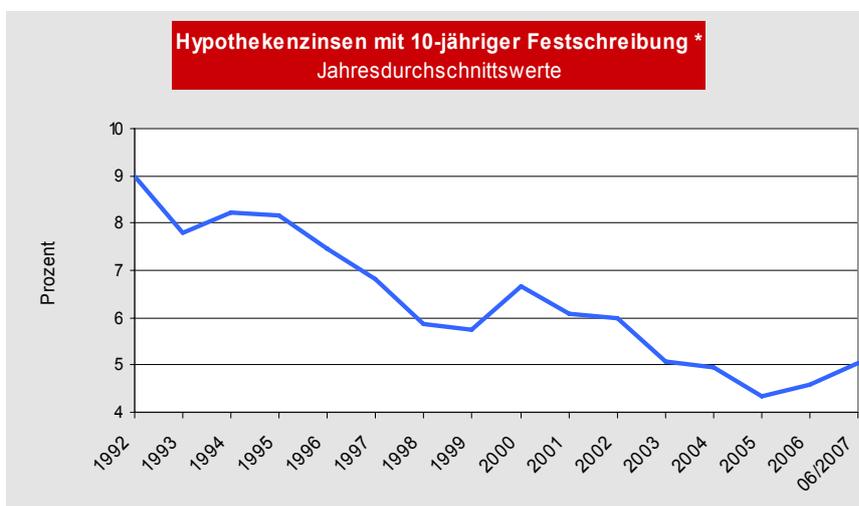


Abbildung 1

Quelle: Wfa

3.1 Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2006 gegenüber dem Vorjahr um 672 (- 12%) gesunken und weist damit einen geringeren Rückgang auf als im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (- 17%).

Zahl der Kauffälle ist um 12% gesunken.

Kauffälle 1997 – 2006										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Grundstücke gesamt	294	360	303	292	279	251	237	256	257	284
- davon nur für Wohnzwecke	*	237	172	145	150	129	100	132	118	116
bebaute Grundstücke gesamt	904	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083	1.324	1.389
- davon Einfamilienhäuser	446	546	604	702	686	725	805	726	821	691
- davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	*	277	305	281	297	252	243	232	287	352
Wohnungs- und Teileigentum	3.345	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170	3.973	3.201
Gesamtzahl aller Kauffälle	4.590	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565	5.610	4.938

Tabelle 5

Quelle: Grundstücksmarktberichte Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

* 1997 keine entsprechende Differenzierung

3.1.1 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 1,7% gesunken, während der Flächenumsatz um 15,9% und der Geldumsatz sogar um 31,3% gestiegen sind.

Rückgang der Kauffälle um 1,7%, Steigerung des Flächenumsatzes 15,9%, des Geldumsatzes um 31,3%.

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

So blieb die Zahl der Kauffälle bei den Einfamilienhausgrundstücken nahezu konstant (- 1,2%), während sich die Zahl der verkauften Reihenhausgrundstücke um 80% verringerte. Gleichzeitig ist in beiden Segmenten eine deutliche Steigerung des Umsatzes je Hektar zu verzeichnen (Einfamilienhausgrundstücke + 20,4%, Reihenhausgrundstücke + 66,7%). Im Segment der Reihenhausgrundstücke wirken sich allerdings lagebedingte Preisunterschiede aufgrund der geringen Fallzahlen besonders deutlich aus.

Bei Reihenhausgrundstücken Rückgang der Kauffälle um 80%.

Im Gegensatz hierzu ist im Bereich der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser eine deutliche Zunahme der Kauffälle (+ 26,9%) sowie des Flächen- (+ 41,9%) und Geldumsatzes (+ 51,2%) zu verzeichnen.

Steigerung der Kauffälle bei Mehrfamilienhausgrundstücken um 26,9%.

3. Grundstücksmarkt

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1999 – 2006								
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	110	83	105	77	63	82	82	81
Flächenumsatz in ha	7,67	5,74	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25	7,10
Umsatz in Mio. Euro	27,10	18,88	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80	28,03
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,53	3,29	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28	3,95
Reihenhausgrundstücke								
Kauffälle	31	16	16	16	13	11	10	2
Flächenumsatz in ha	3,94	4,47	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43	0,13
Umsatz in Mio. Euro	10,66	11,13	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55	0,78
Umsatz in Mio. Euro je ha	2,71	2,49	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60	6,00
Mehrfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	31	46	29	36	24	39	26	33
Flächenumsatz in ha	4,14	8,32	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45	9,15
Umsatz in Mio. Euro	13,73	34,07	19,58	22,36	18,43	34	22,35	33,80
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,32	4,09	4,27	4,35	3,70	3,77	3,48	3,69
Gesamt								
Kauffälle gesamt	172	145	150	129	100	132	118	116
Flächenumsatz in ha	15,75	18,53	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13	16,38
Umsatz in Mio. Euro	51,49	64,08	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70	62,61
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,27	3,46	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38	3,82

Tabelle 6

Quelle: Grundstücksmarktberichte Stadt Düsseldorf, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2 Entwicklung der Marktpreise in Düsseldorf

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die Preissteigerung für Einfamilienhausgrundstücke fiel mit + 4,0% deutlich höher aus als im Vorjahr (2005: + 0,5%). Die Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) stiegen 2006 um 1,0% (2005: + / - 0%).

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke stiegen um 4,0%, für Renditeobjekte um 1,0%.

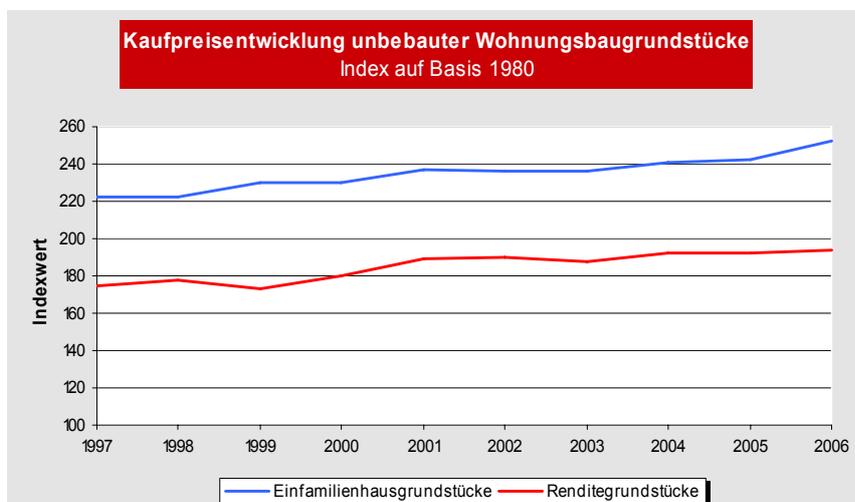


Abbildung 2

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2007 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke sind deutlich stärker gestiegen als die Lebenshaltungskosten (+ 1,5%). Dabei sind die höchsten Preissteigerungen bei den Reihenhäusern (+ 10,1%) sowie den freistehenden Einfamilienhäusern (+ 5,7%) zu verzeichnen. Die Preise in diesen Segmenten haben damit einen neuen Höchststand erreicht.

Höchste Preissteigerung ist mit 10,1% bei Reihenhäusern zu verzeichnen.

Erstmalig seit 1999 ist bei mit Renditeobjekten (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) bebauten Grundstücken eine mit + 3,0% deutliche Preissteigerung festzustellen. Die Preise bewegen sich nunmehr wieder auf dem Niveau von 2001/ 2002.

Preise für Renditeobjekte stiegen um 3,0%.

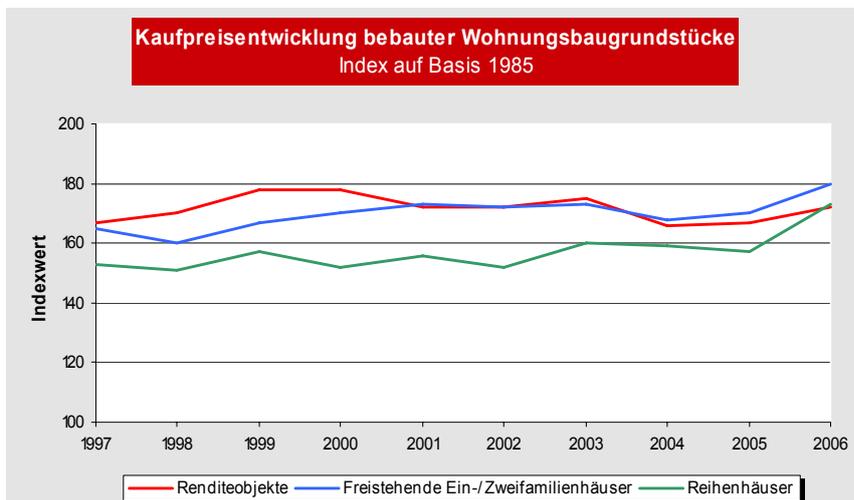


Abbildung 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2007
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.3 Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in allen Altersklassen gestiegen. Die höchste Steigerung ist bei den Vorkriegsbauten, (+ 3,4%), die geringste bei den Neubauten (+ 0,8%) zu verzeichnen.

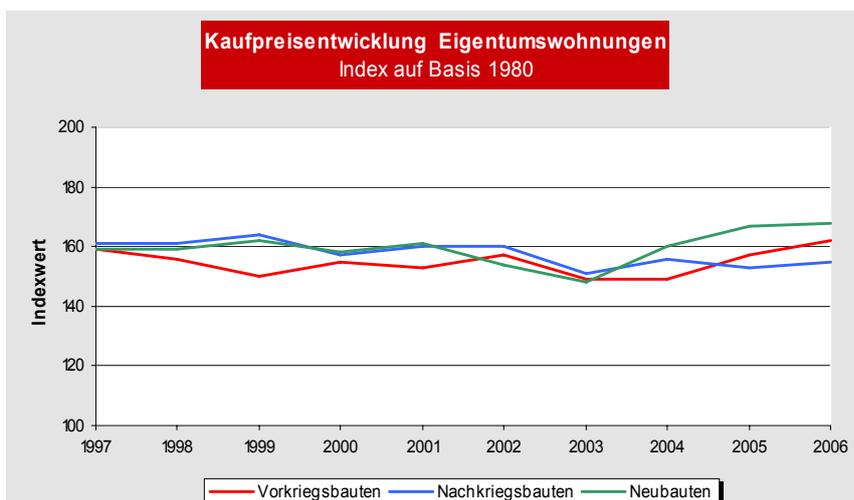


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht
Stadt Düsseldorf 2007,
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Stadt Düsseldorf

3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW

3.3.1 Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preissteigerung in Düsseldorf lag mit + 4,0% deutlich über dem Landesdurchschnitt von + / 0%.

Preissteigerung lag mit 4,0% deutlich über dem Landesdurchschnitt (+/- 0)

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 460 Euro pro qm rund 31% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau lag bei 460 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 (2005: 345 Euro), Langenfeld 330 Euro pro qm (2005: 325 Euro), Hilden 320 Euro pro qm (2005: 315 Euro) und Ratingen mit 305 Euro pro qm (2005: 295 Euro).

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden.

Die Preisentwicklung in der Wohnungsmarktregion und ausgewählten Städten in Nordrhein-Westfalen verlief uneinheitlich. Während Preissteigerungen im Kreis Neuss (+ 10,0%), dem Kreis Mettmann (+ 3,5%), in Neuss (+ 2,7%), in Ratingen (+ 1,3%) und Münster (+ 1,0%) zu verzeichnen waren, blieben die Bodenpreise in anderen Gemeinden und Kreisen stabil (Köln, Krefeld, Kreis Viersen) bzw. sanken (Mönchengladbach - 0,8%).

Uneinheitliche Preisentwicklung in der Wohnungsmarktregion

3.3.2 Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2006 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2005: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 410 Euro pro qm (2005: 390 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2005: 250 Euro), in Münster bei 250 Euro pro qm (2005: 240 Euro), in Mönchengladbach bei 220 Euro pro qm (2005: 225 Euro) und in Krefeld bei 200 Euro pro qm (2005: 210 Euro).

Baulandpreis für Geschosswohnungsbau liegt bei 400 Euro pro qm.

3.3.3 Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2006 in Düsseldorf mit 2.960 (2005: 3.503) rund 19% weniger Wohnungen gehandelt. Der Rückgang der Kauffälle folgt dem Trend in den kreisfreien Städten in NRW (- 17%).

Zahl der verkauften Eigentumswohnungen sank um 19%.

3. Grundstücksmarkt

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 70,2% Weiterverkäufen, 18,0% Wohnungsumwandlungen und 11,7% Erstverkäufen.

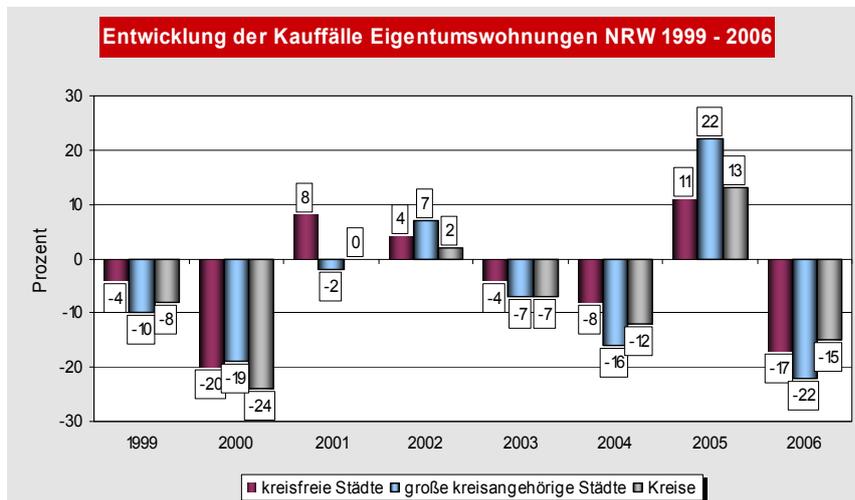


Abbildung 5

Quelle: Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

**Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW
Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2006**

	Bauland Euro / qm		Neubau Euro			Erstverkauf
	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	freistehende-Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser/Doppelhaus-hälften	Reihenmittelhäuser	Eigentumswohnungen Euro / qm
Düsseldorf	460	400	*	356.000	398.000	2.510
Krefeld	250	200	371.000	246.000	187.000	-
Mönchengladbach	225	220	319.000	242.000	203.000	1.780
Neuss	290	-	-	266.000	229.000	2.210
Kreis Neuss	165 – 350	-	*	261.000	211.000	2.040
Kreis Mettmann	215 – 330	-	422.000	294.000	253.000	2.130
Kreis Viersen	135 – 200	-	375.000	243.000	229.000	1.790
Köln	315	410	*	361.000	243.000	2.350
Dortmund	215	250	297.000	248.000	197.000	2.040
Münster	280	250	*	266.000	219.000	2.400

Tabelle 7

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2007, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

3. Grundstücksmarkt

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2006				
	freistehende Einfamilienhäuser Euro	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Euro	Reihenmittelhäuser Euro	Eigentumswohnungen Euro/ qm
Düsseldorf	446.000 - 527.000	264.000 - 362.000	275.000 - 280.000	1.510 – 2.260
Krefeld	254.000	219.000	177.000	-
Mönchengladbach	-	-	-	260 – 1.800
Neuss	401.000	267.000	222.000	1.060 – 1.700
Kreis Neuss	220.000 - 359.000	218.000 - 273.000	186.000 - 216.000	1.060 – 1.810
Kreis Mettmann	279.000 - 358.000	161.000 - 281.000	115.000 - 235.000	1.036 – 1.780
Kreis Viersen	191.000 - 258.000	125.000 - 212.000	118.000 - 180.000	840 – 1.560
Köln	310.000 - 526.000	261.000 - 327.000	229.000 - 360.000	1.180 – 2.120
Dortmund	241.000 - 308.000	109.000 - 218.000	135.000 - 174.000	920 – 1.670
Münster	295.000 - 334.000	223.000 - 326.000	187.000 - 211.000	1.260 – 1.960

Tabelle 8

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2007,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

4.1 Wohnungsbestand

Ende 2006 gab es in Düsseldorf insgesamt 328.829 Wohnungen, 996 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 42.008 (2005: 41.770) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 281.277 Wohnungen (2005: 280.520) in Mehrfamilienhäusern.

Von den 328.829 Wohnungen befinden sich 42.008 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Eigentumsquote liegt bei 17,9%.



Abbildung 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 323.285 Wohnungen) ist im Jahr 2006 um 995 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatte der Bezirk 3 mit 309 Wohnungen erneut die größte Zunahme an Wohnungen (2005: + 294 Wohnungen), der Bestand im Stadtbezirk 10 blieb dagegen, wie bereits 2004 und 2005, nahezu unverändert (+ 1 Wohnung). Den höchsten Zugang an Ein- und Zweifamilienhäusern war im Bezirk 9 zu verzeichnen (+ 125 Wohnungen).

Bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2006	Veränderung 2000 / 2006		2006	Veränderung 2000 / 2006		2006	Veränderung 2000 / 2006	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	46.069	225	0,49	1.324	8	0,61	44.745	217	0,49
2	33.526	333	1,00	892	14	1,59	32.634	319	0,99
3	66.326	2113	3,29	2.343	126	5,68	63.983	1.987	3,21
4	22.459	545	2,49	2.607	134	5,42	19.852	411	2,11
5	14.930	753	5,31	6.859	349	5,36	8.071	404	5,27
6	30.181	556	1,88	5.754	181	3,25	24.427	375	1,56
7	23.363	288	1,25	4.985	107	2,19	18.378	181	0,99
8	30.126	191	0,64	6.319	52	0,83	23.807	139	0,59
9	45.182	921	2,08	8.300	391	4,94	36.882	530	1,46
10	11.123	67	0,61	2.625	67	2,62	8.498	0	0,00
gesamt	323.285	5.992	1,89	42.008	1.429	3,52	281.277	4.563	1,65

Tabelle 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.2 Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.515 (2005: 1.511) Wohnungen je Quadratkilometer, davon rund 194 (2005: 193) Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.321 (2005: 1.318) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt bei 1.515 Wohnungen pro Quadratkilometer.

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) weist mit 298 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.732 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohn-dichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10 (470), die geringste im Bezirk 3 (97).



Abbildung 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.3 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 über 60 % der Wohnungen 40 Jahre und älter.

Über 60 % der Wohnungen sind 40 Jahre und älter.

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

4. Wohnungsangebot

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent Stand 2006								
	Baujahr							
	bis 1949	1949-1962	1963-1969	1970-1976	1977-1985	1986-1990	1991-2000	2001-2006
Wohnungen ges.	24,10	34,76	14,01	9,03	7,32	1,92	6,92	1,94
- davon Bezirk 1	3,71	7,40	1,00	0,95	0,61	0,09	0,49	0,07
- davon Bezirk 2	3,02	5,31	0,69	0,49	0,48	0,09	0,26	0,10
- davon Bezirk 3	5,44	9,03	1,48	1,14	0,81	0,27	1,35	0,64
- davon Bezirk 4	2,22	1,69	1,07	0,79	0,48	0,09	0,49	0,16
- davon Bezirk 5	0,91	0,91	0,66	0,59	0,51	0,18	0,59	0,24
- davon Bezirk 6	1,72	2,88	2,21	0,68	0,69	0,19	0,81	0,24
- davon Bezirk 7	2,09	1,30	1,13	0,84	0,87	0,13	0,71	0,13
- davon Bezirk 8	2,14	2,33	2,14	1,18	0,77	0,18	0,56	0,05
- davon Bezirk 9	2,82	3,46	1,87	1,98	1,76	0,51	1,33	0,28
- davon Bezirk 10	0,02	0,44	1,74	0,39	0,34	0,18	0,33	0,02

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.4 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 (69,82 qm) um 0,87 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2006 bei 70,69 qm. Dabei variiert die durchschnittliche Wohnungsgröße in den einzelnen Stadtbezirken zum Teil erheblich.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,69 qm.

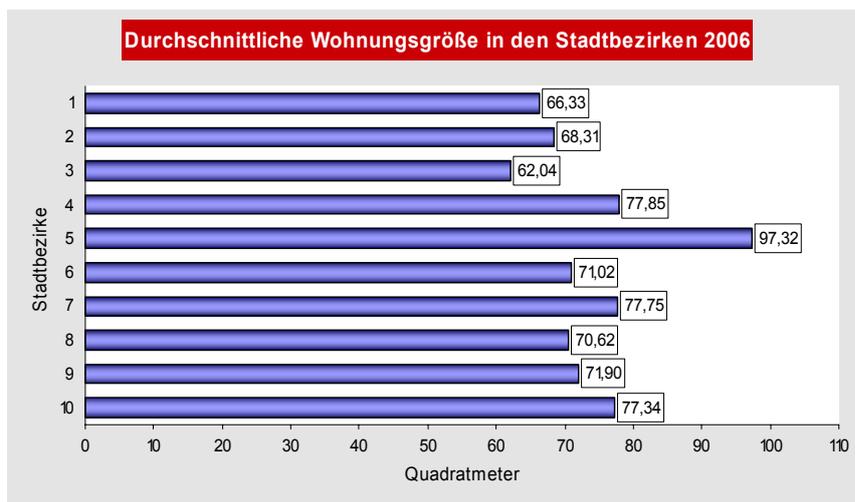


Abbildung 8

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 (2,4%) und 6 (2,1%).

63 % der Wohnungen verfügen über 3 oder 4 Wohnräume.

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.

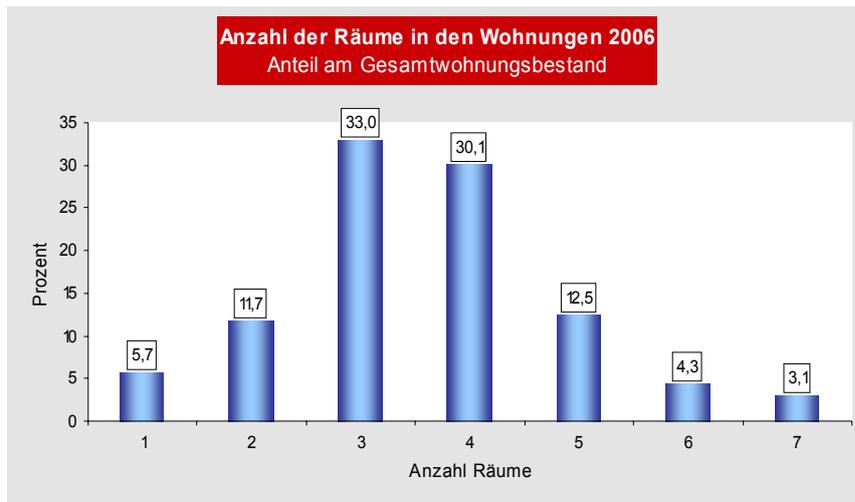


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.5 Abbruch und Nutzungsänderung

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abbruch	106	81	67	110	136	99	213	150	59	35
Umwandlung	50	82	40	80	159	69	42	99	107	89

Tabelle 11

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung nicht über den 31.12.2006 hinaus verlängert. Dies bedeutet, dass ab dem 01.01.2007 in Düsseldorf die anderweitige Nutzung von Wohnraum keinen wohnungsrechtlichen Beschränkungen mehr unterliegt. Ob und inwieweit sich diese gesetzliche Änderung auf die Wohnnutzung auswirkt, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehen.

Verordnung über das Zweckentfremdungsverbot endete zum 31.12.2006.

4.6 Bautätigkeit

Im Jahr 2006 wurden 932 Wohnungen fertig gestellt, für 893 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt.

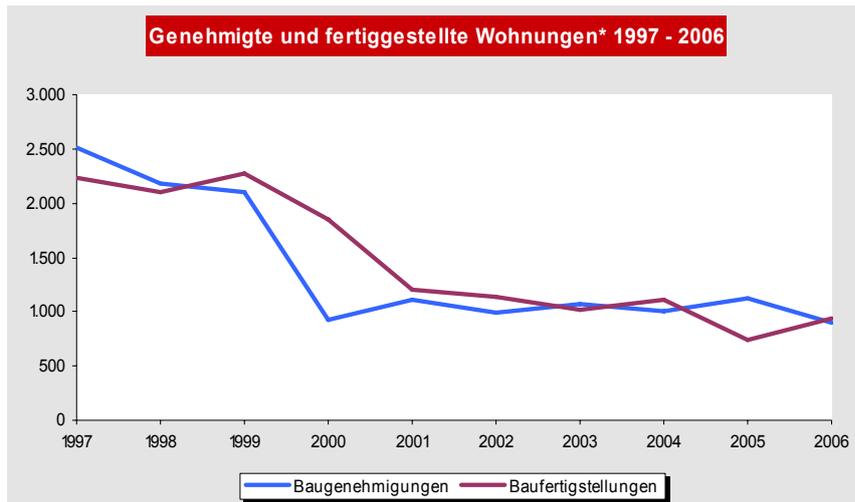


Abbildung 10
* Neubau von Wohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1997 – 06/2007 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2006	260	633	34	893
07/2007	78	524	1	602

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

4. Wohnungsangebot

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1997 – 06/2007 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2006	257	675	165	932
07/2007	85	464	99	549

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

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2006 Neubau von Wohngebäuden						
Bezirke	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gesamt	
	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt
1	0	0	181	49	181	49
2	0	0	77	79	77	79
3	12	18	81	268	93	286
4	16	16	72	91	88	107
5	43	41	4	30	47	71
6	16	22	9	42	25	64
7	19	20	66	60	85	80
8	19	9	50	32	69	41
9	135	130	93	24	228	154
10	0	1	0	0	0	1

Tabelle 14 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 8,9% im Jahr 2006 verringert.

Anteil öffentlich geförderter
Wohnungen am
Gesamtwohnungsbestand
beträgt 8,9%.

4. Wohnungsangebot



Abbildung 11

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 7.890 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 7.459 Einheiten (2005: 7.832) die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 762 Sozialwohnungen (2005: 778) die geringste Anzahl.

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 38,61% (2005: 45,32%) den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,68% (2005: 2,59%) den geringsten Anteil auf.

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

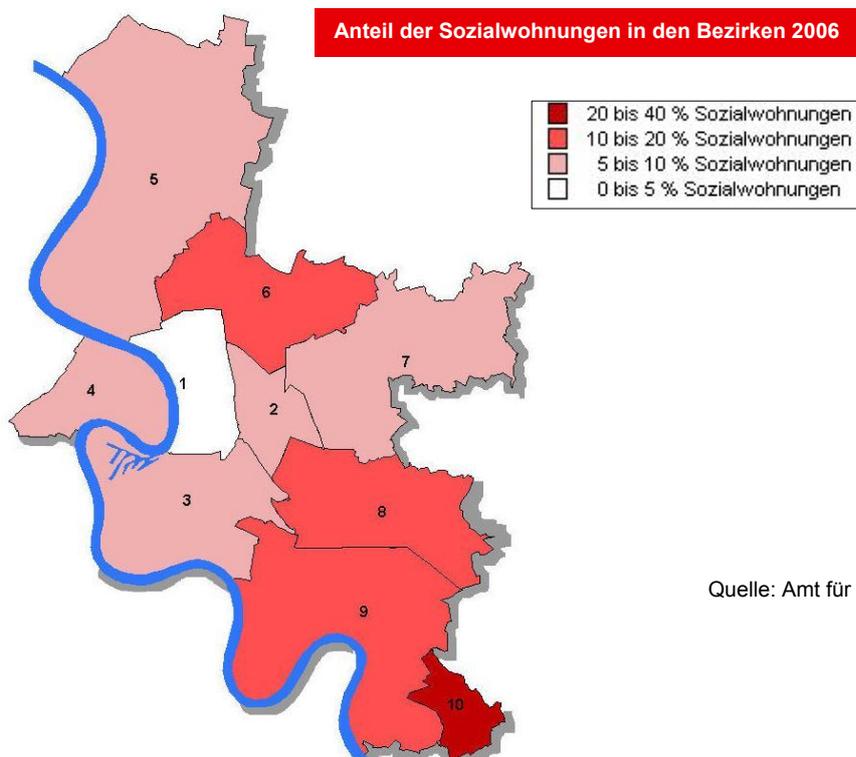


Abbildung 12
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

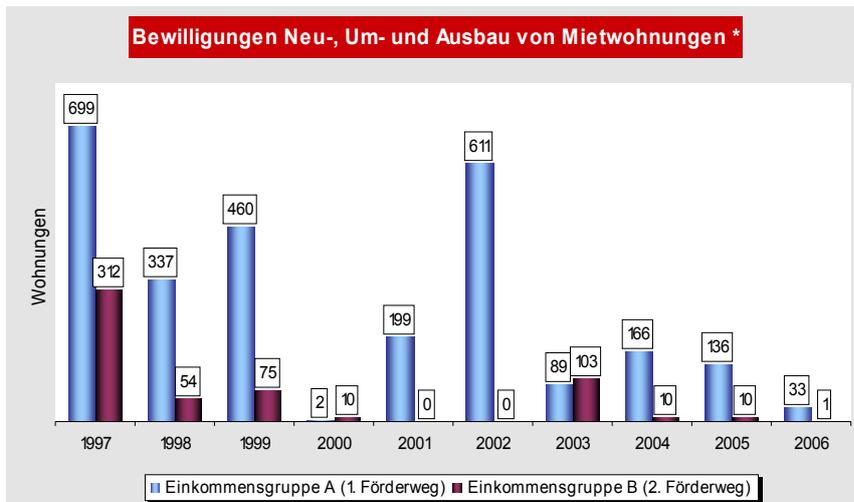


Abbildung 13 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
* zzgl. 83 Wohnungen der Einkommensgruppe C (3. Förderweg), die im Jahr 2001 gefördert wurden

Im Jahr 2006 wurden Landesmittel für 5 Bauvorhaben mit insgesamt 34 Wohnungen bewilligt. 33 dieser Wohnungen sind der Einkommensgruppe A, 1 Wohnung der Einkommensgruppe B vorbehalten.

Im Jahr 2006 wurden 34 Mietwohnungen gefördert.

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)										
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	-	-	-	102	-	-	-
2006	-	8	13	1	-	-	-	12	-	-
gesamt	333	352	890	281	417	512	154	139	191	121

Tabelle 15 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4. Wohnungsangebot

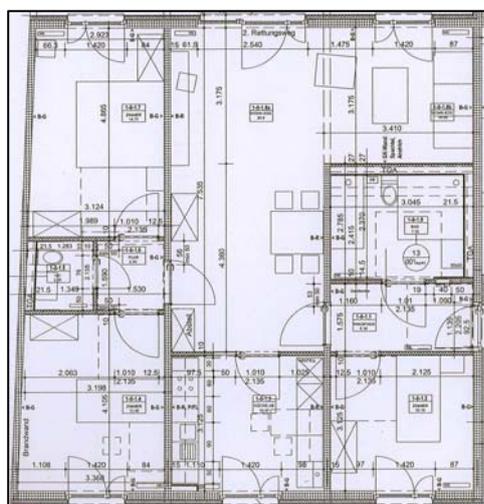
Im Berichtsjahr wurden insgesamt 165 geförderte Mietwohnungen (Einkommensgruppe A) fertig gestellt und bezogen.

Beispielhaft wird im Folgenden das Bauvorhaben Torfbruchstr. 180 – 186 vorgestellt, das zum Teil bereits bezogen werden konnte. Im Jahr 2005 wurden Fördermittel für 23 der insgesamt 37 Wohnungen bewilligt. Erstellt werden

- 9 Dreiraumwohnungen (davon 3 Wohnungen für Einkommensgruppe A, 2 Wohnungen für Einkommensgruppe B),
- 26 Vierraumwohnungen (davon 9 Wohnungen für Einkommensgruppe A, 8 Wohnungen für Einkommensgruppe B),
- 1 Fünfraumwohnung (Einkommensgruppe A)
- 1 Einraumwohnung

Für Rollstuhlfahrer sind 6 dieser Wohnungen geeignet, wovon 4 Wohnungen gefördert sind.

Bauvorhaben Torfbruchstraße 180 - 186



Abbildungen 14
Grundriss 4-Raum-Wohnung für Rollstuhlfahrer



Abbildung 15

Straßenansicht

4.7.3 Förderung von Wohneigentum

Im Jahr 2006 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 35 Einfamilienhäusern (2005: 58) und 34 (2005: 32) Eigentumswohnungen, also von insgesamt 69 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Im Jahr 2006 wurden
35 Einfamilienhäuser und
34 Eigentumswohnungen
gefördert.

4. Wohnungsangebot

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr zeigt sich insbesondere bei den Eigenheimen. Hier sanken die Zahlen um 39% (Eigentumswohnungen - 6%). Wesentliche Gründe für die rückläufigen Zahlen dürften die gestiegenen Preise, insbesondere für Einfamilienhäuser (siehe hierzu auch S. 9, Grundstücksmarkt), und der Wegfall der Eigenheimzulage ab 01.01.2006 sein.

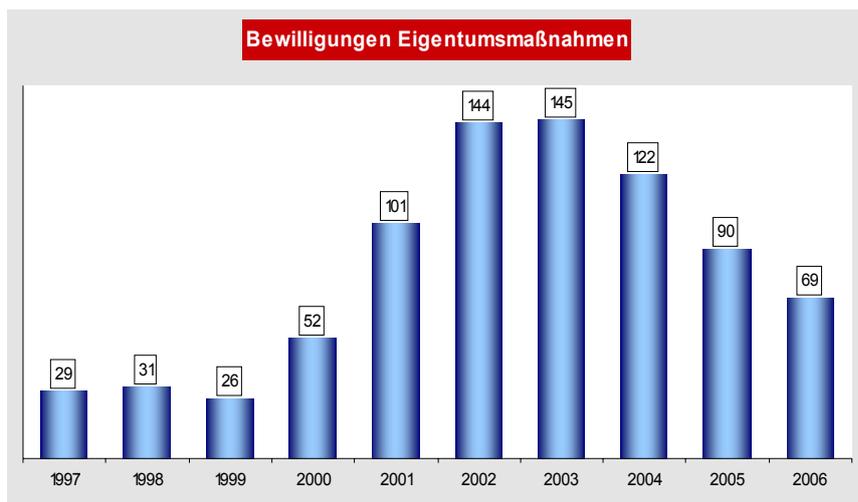


Abbildung 16

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

5.1 Bevölkerung

Ende 2006 waren 581.858 (+ 4.442) Personen mit alleinigem bzw. Hauptwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Diese Einwohner lebten nach Mikrozensus in 314.000 Haushalten. Darüber hinaus sind 23.274 Personen mit Nebenwohnsitz in Düsseldorf gemeldet. Die folgenden Aussagen beziehen sich, sofern nichts anderes angegeben ist, auf die Personen mit Hauptwohnsitz.

Ende 2006 wohnten 581.858 Einwohner in 314.000 Haushalten.

In 49% (2005: 48%) der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 31% (2005: 32%) zwei Personen. Kinder unter 18 Jahren leben in insgesamt 20% aller Haushalte (11% mit 1 Kind, 7% mit 2 Kindern und 2% mit 3 und mehr Kindern).

In 80% der Haushalte leben 1 bis 2 Personen.

In 20% der Haushalte leben Kinder.

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen beträgt 42 Jahre und 10 Monate (2005: 43 Jahre und 1 Monat).

Entwicklung der Einwohner und Haushalte										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einwohner	570.504	568.400	567.396	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416	581.858
Haushalte	311.000	308.000	307.000	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000	314.000

Tabelle 16

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

5.2 Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2006 um 2.877 bzw. 0,86% auf 338.238 (2005: 335.361) erhöht. Von diesen Beschäftigten wohnten 132.251 (2005: 134.090) in Düsseldorf.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 2.877 erhöht.

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2006 bei 10,9% (2005: 12,5%), bezogen auf alle Erwerbstätigen und bei 12,4% (2005: 14,2%), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. Bis Juni 2007 sanken die Quoten auf 10,8% (alle Erwerbstätigen) bzw. 12,0% (alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen).

Arbeitslosenquote lag bei 10,9% (alle Erwerbstätigen) bzw. 12,4% (alle abhängig Beschäftigten)

Entwicklung der Arbeitslosenquote									
Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	06/2007
alle Erwerbspersonen	10,4	8,9	9,2	9,1	9,7	9,6	12,5*	10,9	10,8
abhängig beschäftigte Erwerbspersonen	11,9	10,1	10,4	10,3	11,0	11,0	14,2*	12,4	12,0

Tabelle 17

Quelle: Landesarbeitsamt NRW

* 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 (2005) mit 21.110 Euro (2004: 20.839 Euro) um rund 13,3% (2004: 13,6%) über dem Landesdurchschnitt von 18.724 Euro (2004: 18.340 Euro). Seit 1995 nähert sich das verfügbare Einkommen in Düsseldorf allerdings dem Landesdurchschnitt.

Das verfügbare Einkommen lag zuletzt bei 21.110 Euro.

Im Jahr 2006 bezogen 7.283 Personen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, 525 Personen bezogen Hilfe zum Lebensunterhalt.¹ 43.659 Personen erhielten Arbeitslosengeld II.¹

¹ Quelle: Amt für soziale Sicherung und Integration, Geschäftsbericht 2006

6.1 Fluktuation

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbewegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von 19,2%. Diese hohe Mobilität lässt auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

Fluktuationsrate bezogen auf den Bevölkerungsstand beträgt 19,2%.

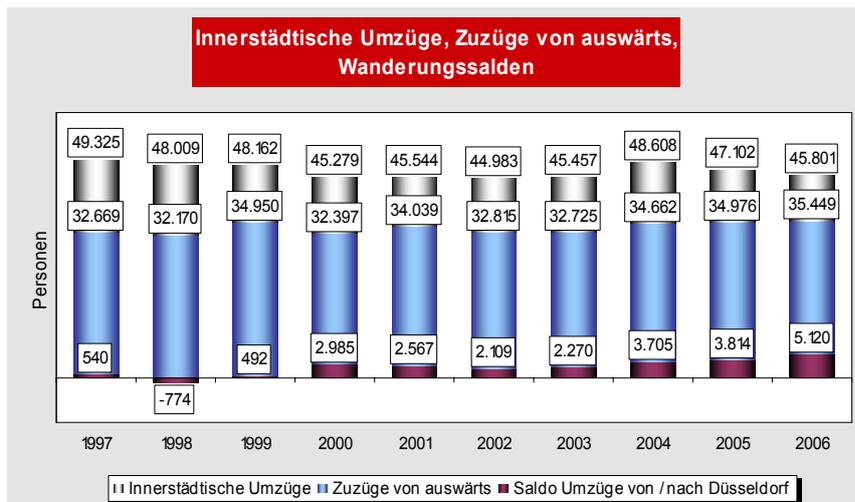


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.1 Umzüge in den Stadtbezirken

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

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

Wanderungen und innerstädtische Umzüge (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 31.12.06	Umgezogene je 100 Einw.
1	1.522	4.431	5.349	-918	6.687	5.105	1.582	23.094	73.939	31,23
2	1.371	3.586	3.937	-351	3.834	3.164	670	15.892	55.741	28,51
3	3.002	6.782	7.253	-471	9.391	7.314	2.077	33.742	108.271	31,16
4	902	1.768	1.625	143	2.645	2.379	266	9.319	38.988	23,90
5	662	1.430	1.138	292	2.046	1.745	301	7.021	32.051	21,91
6	1.427	3.075	2.602	473	2.447	2.361	86	11.912	58.783	20,26
7	1.186	2.222	1.834	388	1.809	1.872	-63	8.923	43.755	20,39
8	1.406	2.859	2.696	163	2.210	2.205	5	11.376	56.436	20,16
9	2.318	4.324	3.986	338	3.684	3.420	264	17.732	88.798	19,97
10	783	745	802	-57	696	764	-68	3.790	25.096	15,10
Stadt	14.579	31.222	31.222		35.449	30.329	5.120	111.579	581.858	19,18

Tabelle 18

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.2 Wanderungsbeziehungen

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 2006 +5.653 Personen. Seit dem Jahr 2000 konnten durch Zuzüge insgesamt 20.536 zusätzliche Einwohner gewonnen werden.

2006 wurde ein Wanderungsgewinn von 5.653 Personen erzielt.

Düsseldorf erzielt Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 3.185), den anderen Bundesländern (+ 3.058, davon 931 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 2.155).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führte im Jahr 2006 erstmals zu nur geringen Wanderungsverlusten an die Region. So verlor Düsseldorf im Jahr 2006 insgesamt 6 Personen an die Umlandgemeinden (2005: 1.090, 2004: 267, 2003: 2.129). Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 860 Einwohner gewonnen (2005: 560, 2004: 460, 2003: 17).

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf Einwohner an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Mettmann (- 589) und Neuss (- 436). Die größten Wanderungsverluste sind dabei zugunsten der Gemeinden Ratingen (- 235), Meerbusch (- 195) und Hilden (- 146) zu verzeichnen.

Wanderungsverlust von 1.025 Personen an die angrenzenden Kreise Neuss und Mettmann.

Spitzenreiter bei den nicht direkt angrenzenden Gemeinden ist die Stadt Willich mit einem Wanderungssaldo aus Düsseldorf von 101 Personen.

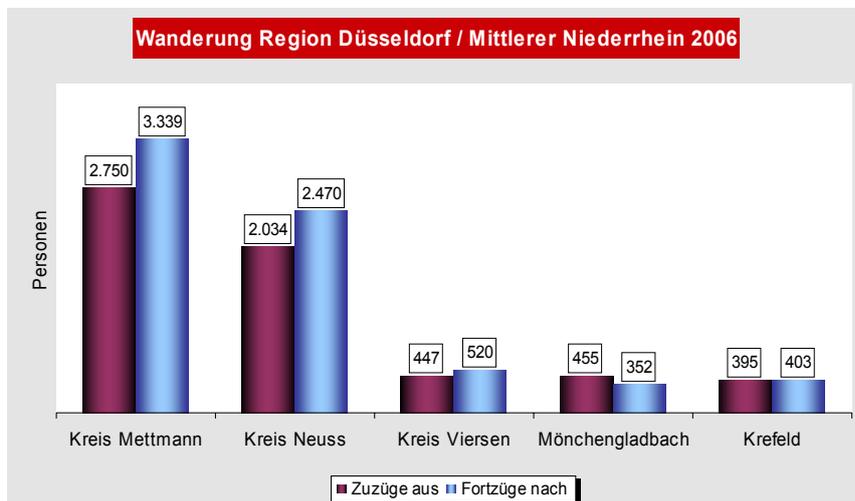


Abbildung 18

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 1997 bis 2006 insgesamt um 10,5%, die Nebenkosten um 22,8%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 13,1%.

Die Preissteigerung der Nettomieten fällt seit 2003 geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Diese Entwicklung setzte sich auch im 1. Halbjahr 2007 fort.

Seit 1997 stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 13,1%, die Nettomieten um 10,5% und die Nebenkosten um 22,8%.

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 1997 – 07/ 2007										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹			Nebenkosten ²		Insgesamt				
	Insgesamt	Altbau	Neubau	Index	% ³	Index	% ³	Index	% ³	Index
1997	96,3	-	95,3	96,6	93,5	-	95,8	-	96,9	-
1998	97,3	+ 1	96,2	97,6	97,4	+ 4,2	97,3	+ 1,6	97,7	+ 0,8
1999	98,3	+ 1	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
2006	106,4	+ 0,9	106,6	106,3	114,8	+ 1,1	107,5	+ 0,8	109,6	+ 1,5
07/2007	107,3	+ 0,8	-	107,3	116,8	+ 1,7	108,5	+ 0,9	112,3	+ 2,5
1997 – 2006 ⁴	10,5		11,9	10,0	22,8		12,2		13,1	

Tabelle 19

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1 = Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagenutzung

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

3 = Veränderung gegenüber Vorjahr

4 = Prozentuale Steigerung 1997 – 2006/7/ 2007

6.2.2 Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahreserhebungen. 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 im Januar 2006 erstellt.

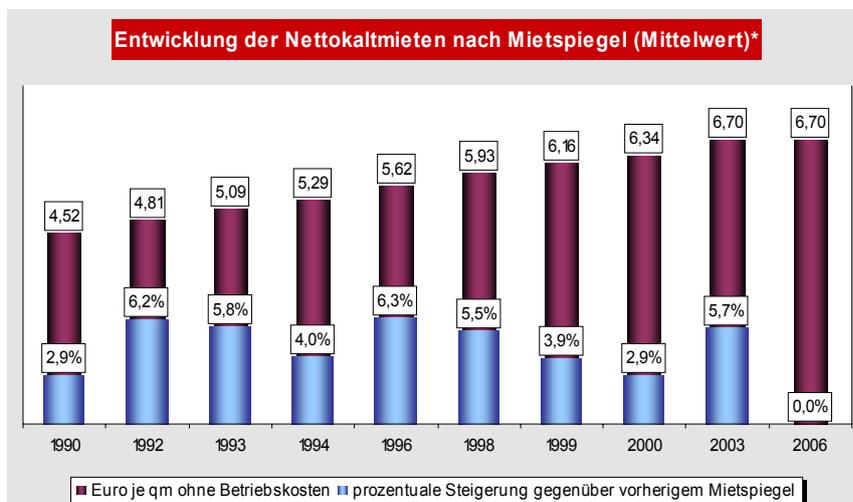


Abbildung 19

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
möbliert	10,69	56,55			
2006	Frühjahr	931	normal	7,50	70,21
			gehoben	9,03	98,16
			möbliert	9,36	35,27

Tabelle 20

Quelle: Wfa

1 = Durchschnitt je Ausgabe

Zeitungsauswertung durch das Amt für Wohnungswesen

Seit Februar 2007 wertet das Amt für Wohnungswesen ein Mal monatlich die Mietwohnungsangebote in der „Rheinischen Post“ und dem „Rheinboten“ aus. Dabei werden unter anderem die geforderte Miete, Anzahl der Zimmer, Größe, geographische Angaben (Stadtteil, Bezirk), Ausstattungsmerkmale sowie die Lage der Wohnung im Gebäude erfasst.

Insgesamt wurden 6.835 Inserate ausgewertet. Diese setzen sich zu rund 73% aus Zwei- und Dreiraumwohnungen zusammen. Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen, die erfahrungsgemäß besonders häufig von Familien mit Kindern nachgefragt werden, finden sich dagegen in deutlich geringem Umfang.

73% der angebotenen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume.

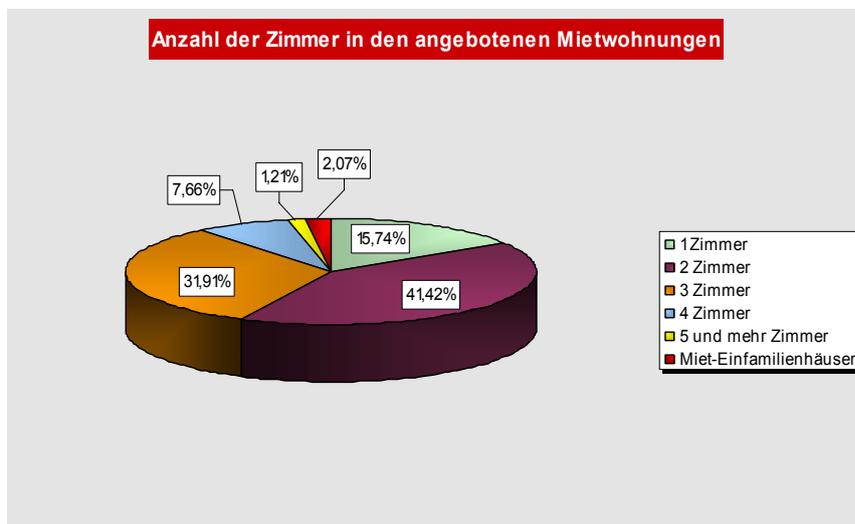


Abbildung 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 72,70 qm, die durchschnittliche Miete bei 7,92 Euro je Quadratmeter. Erheblich über dieser Durchschnittsmiete liegen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen sowie Miet-Einfamilienhäuser. Allerdings liegt der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtangebot nur bei rund 3%.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 72,70 qm, die durchschnittliche Miete bei 7,92 Euro je qm.

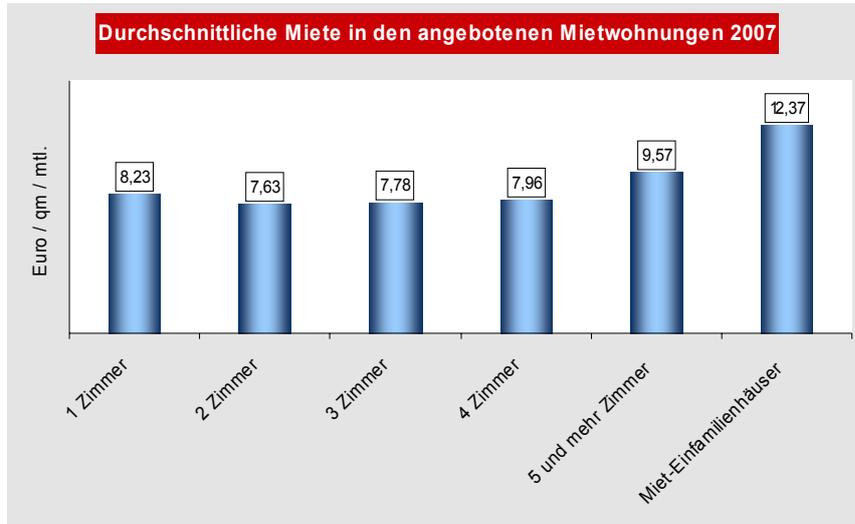


Abbildung 21

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.2.4 Mietvergleich mit anderen Städten

Das Hamburger Forschungsunternehmen „F + B“ veröffentlichte im Herbst 2007 die Ergebnisse aus der Untersuchung von nahezu 500 Mietspiegeln in Deutschland. Danach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 qm große Wohnung in Deutschland 5,81 Euro/ qm/ monatlich.

Ein Vergleich der Mieten innerhalb Deutschlands zeigt, dass in Düsseldorf ein Spitzenniveau (7,26 Euro/ qm/ monatlich) erreicht wird. Höhere Mieten werden danach lediglich in 7 anderen Städten gefordert.

Ein hohes Mietniveau wird auch in den beiden an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden Hilden (7,09 Euro/qm/monatlich) und Neuss (6,62 Euro/qm/monatlich) erreicht.

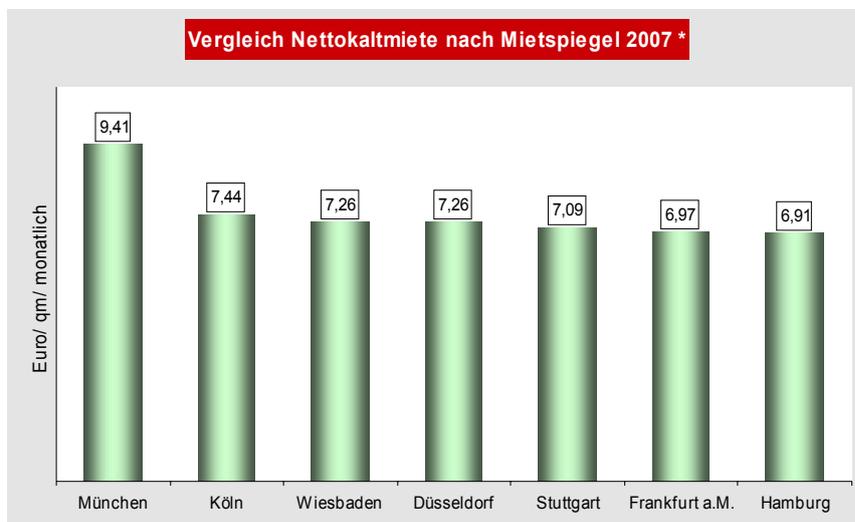


Abbildung 22

Quelle: F + B

* Durchschnittsmiete für eine 65 qm große Wohnung

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
1997	19.361	10.513 (54,3 %)	3.078 (15,9 %)	2.168 (11,2 %)	2.072 (10,7 %)	1.530 (7,9 %)
1998	19.123	10.231 (53,5 %)	3.098 (16,2 %)	2.218 (11,6 %)	2.046 (10,7 %)	1.530 (8,0 %)
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 %)

Tabelle 21

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.

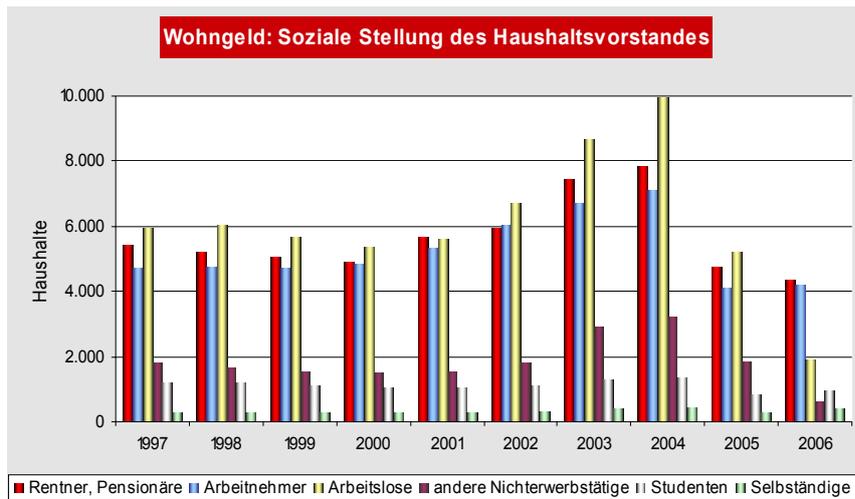


Abbildung 23

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.3.3 Durchschnittliche Wohngeldzahlung

Zur Senkung der Wohnkosten wurde im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 139 Euro gezahlt. Durch den Ausschluss der Transferleistungsempfänger hat sich die durchschnittliche Wohngeldzahlung seit 2005 um 13,7% verringert.

Im Durchschnitt wurde ein monatliches Wohngeld von 139 Euro gezahlt.

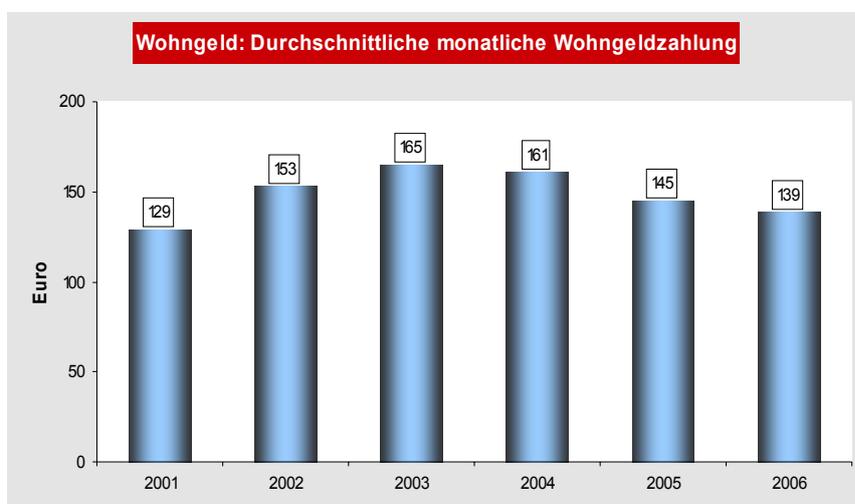


Abbildung 24

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.4 Versorgung mit Mietwohnraum

Während die Nachfragesituation im mittleren und oberen Preissegment als ausgeglichen angesehen werden kann, sind im unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungen Engpässe zu verzeichnen (vgl. hierzu „Grundstücksmarkt Düsseldorf 2006“, Expertenbefragung 2006, S. 39 ff). 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. 18 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 Niveau.



Abbildung 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

Zusätzlich zu den 4.538 bereits registrierten wohnungssuchenden Haushalten müssen weitere 643 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnraum" versorgt werden. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt damit insgesamt bei 5.181.

Ende 2006 waren
4.538 Haushalte
als wohnungssuchend
registriert.

Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte		
	31.12.2005	31.12.2006
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	5.372	5.181
▪ davon Wohnungsnotfälle (inkl. Haushalte in Notunterkünften)	1.523	1.497
▪ davon Dringlichkeitsfälle	1.016	917
▪ davon Verbesserungswunsch	2.833	2.767

Tabelle 22

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Personenkreise und Haushaltsgröße der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

Rund 90% 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 30,2% erheblich über dem städtischen Durchschnitt von 17,1%. Entsprechend groß

Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte liegt bei und 90%.

ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

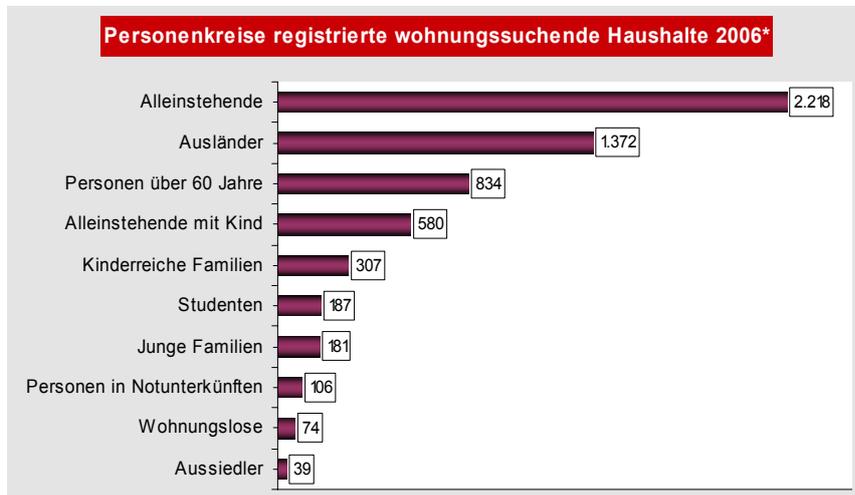


Abbildung 26

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Zusammensetzung der als wohnungssuchend registrierten Haushalte entspricht mit 49% Ein-Personen-Haushalte und 32% Zwei-Personen-Haushalte im Wesentlichen der Zusammensetzung der Haushalte in Düsseldorf (siehe S. 22, „Wohnungsnachfrage“).

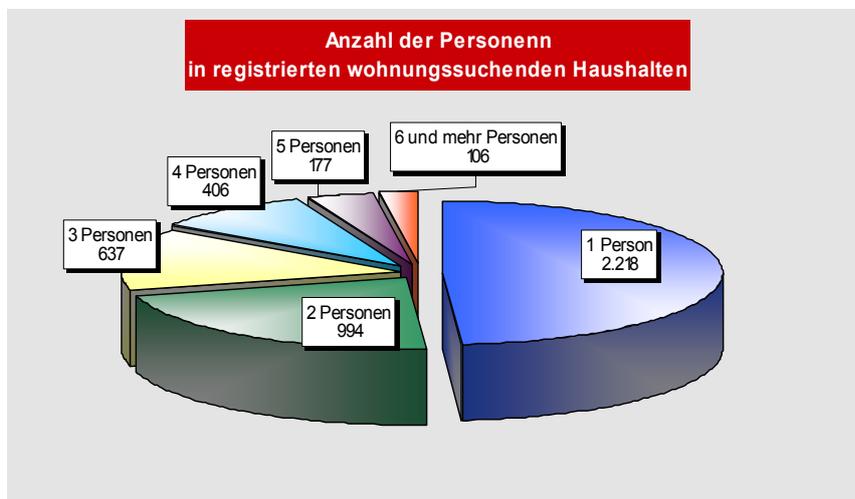


Abbildung 27

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 2.773 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung, 579 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 Aussiedler in Notunterkünften steht nicht ausreichend geförderter Wohnraum zur Verfügung. Für diese Personengruppen 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.

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.

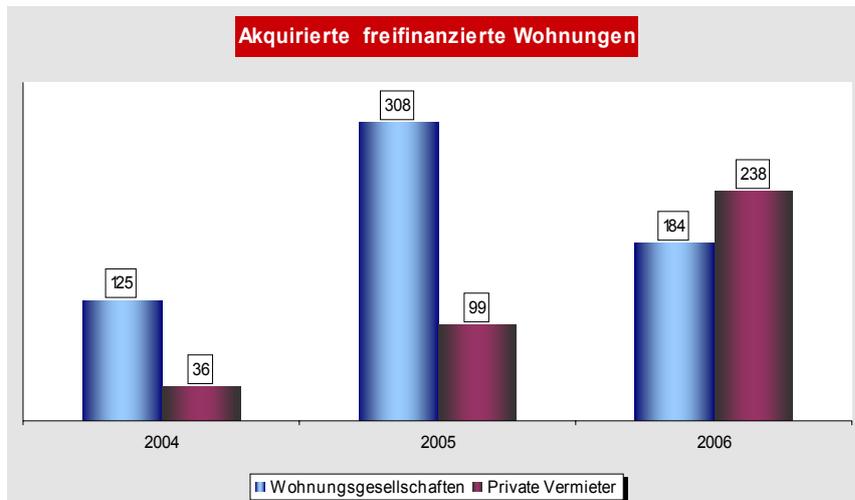


Abbildung 28

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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 9% 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).

Die aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2007 abgemeldet wurden bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 3,60% (2006: 2,54%) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 2,48% (2006: 2,28%), bei mehr als 6 Monaten sind es 1,84% (2006: 1,63%). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 5,01% (zum Stichtag), 3,57% (> 3 Monate) bzw. 2,70% (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

Herleitung der Leerstandsquote anhand der Daten des lokalen Stromversorgers

Leerstandsquoten zum Stichtag 3,60%
> 3 Monate = 2,48 %
> 6 Monate = 1,84 %

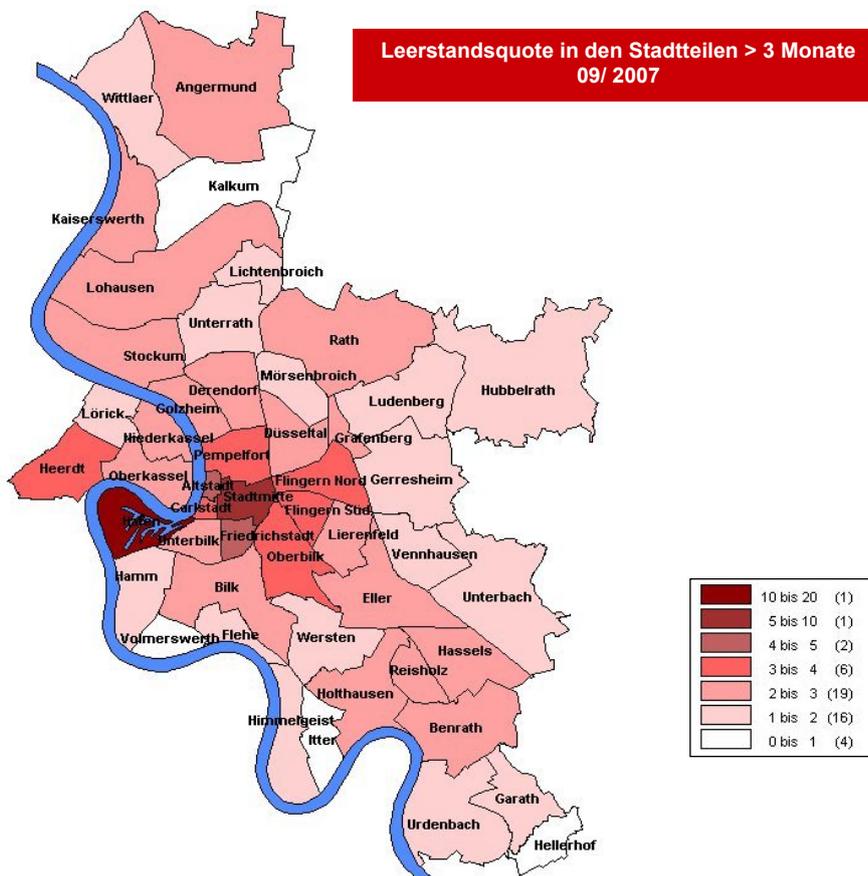


Abbildung 29

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/ 2007				
Auswertung Leeranlagen				
Stadtteil		zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate
11	Altstadt	7,72	4,72	3,25
12	Karlstadt	4,49	3,38	2,58
13	Stadtmitte	8,39	6,29	4,95
14	Pempelfort	4,49	3,15	2,44
15	Derendorf	3,59	2,54	1,74
16	Golzheim	4,11	2,86	2,17
	Bezirk 1	5,01	3,57	2,70
21	Flingern Süd	4,99	3,00	2,07
22	Flingern Nord	4,51	3,04	2,25
23	Düsseltal	3,69	2,52	1,83
	Bezirk 2	4,20	2,79	2,03
31	Friedrichstadt	6,11	4,35	3,31
32	Unterbilk	3,93	2,71	2,01
33	Hafen	20,11	16,09	12,07
34	Hamm	1,82	1,07	0,71
35	Volmerswerth	0,79	0,36	0,22
36	Bilk	2,97	2,02	1,45
37	Oberbilk	4,48	3,02	2,21
38	Flehe	1,55	1,24	1,14
	Bezirk 3	3,97	2,73	2,02
41	Oberkassel	3,59	2,55	1,83
42	Heerd	4,77	3,83	3,11
43	Lörrick	3,28	1,81	1,13
44	Niederkassel	2,84	2,09	1,41
	Bezirk 4	3,71	2,67	1,96
51	Stockum	3,05	2,28	1,78
52	Lohausen	2,66	2,12	1,46
53	Kaiserswerth	3,19	2,17	1,48
54	Wittlaer	2,19	1,29	0,83
55	Angermund	3,13	2,10	1,63
56	Kalkum	1,38	0,79	0,59
	Bezirk 5	2,79	1,93	1,39
61	Lichtenbroich	2,52	1,97	1,39
62	Unterrath	2,44	1,59	1,16
63	Rath	3,84	2,71	2,02
64	Mörsenbroich	1,86	1,91	1,40
	Bezirk 6	2,99	2,05	1,51
71	Gerresheim	2,65	1,69	1,28
72	Grafenberg	3,15	2,11	1,61
73	Ludenberg	2,11	1,48	1,15
74	Hubbelrath	2,89	1,89	1,52
	Bezirk 7	2,67	1,74	1,33
81	Lierenfeld	4,35	2,97	2,31
82	Eller	3,38	2,38	1,72
83	Vennhausen	1,78	1,26	1,00
84	Unterbach	2,32	1,43	1,16
	Bezirk 8	3,10	2,14	1,60
91	Wersten	2,37	1,48	1,08
92	Himmelgeist	1,77	1,18	0,94
93	Holthausen	3,36	2,21	1,57
94	Reisholz	3,79	2,48	2,06
95	Benrath	3,61	2,59	1,97
96	Urdenbach	2,04	1,20	0,89
97	Itter	2,15	0,90	0,72
98	Hassels	3,48	2,64	1,99
	Bezirk 9	2,95	1,99	1,49
101	Garath	2,17	1,24	0,82
102	Hellerhof	1,61	0,97	0,75
	Bezirk 10	2,05	1,18	0,81
	Stadt gesamt	3,60	2,48	1,84

Tabelle 23

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. Um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden, ist also ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen erforderlich. Dabei gewinnt insbesondere bei nachlassender Mobilität und einem kleiner werdenden Aktionsradius die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes immer mehr an Bedeutung.

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

Auch in den kommenden Jahren werden die meisten Menschen in bereits heute vorhandenen Wohnungen leben. Es ist also wichtig, neben einem bedarfsgerechten Neubau insbesondere den Wohnungsbestand künftigen Anforderungen anzupassen. Im Folgenden werden verschiedene Wohnalternativen, Förderprogramme des Landes NRW sowie die Serviceangebote des Wohnungsamtes vorgestellt.

7.1 Wohnformen

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf bietet bereits heute eine Reihe verschiedener Wohnformen an, die – abhängig von den jeweiligen Wünschen und Erfordernissen – unterschiedlich für ältere Menschen geeignet sind. Die konkreten Angebote in Düsseldorf werden ausführlich in der vom Amt für Wohnungswesen und dem Amt für soziale Sicherung und Integration herausgegebenen Broschüre „Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ vorgestellt.

7.1.1 Seniorenwohnungen /-wohnanlagen (ohne Betreuung)

Seniorenwohnungen sind Geschosswohnungen, die die Bedürfnisse älterer Menschen in besonderem Maße berücksichtigen. Über das Angebot an freifinanzierten Seniorenwohnungen liegen keine verlässlichen Angaben vor. Allerdings verfügt die Stadt Düsseldorf über eine Reihe öffentlich geförderter Seniorenwohnungen. Darüber hinaus müssen seit 1998 alle öffentlich geförderten Wohnungen barrierefrei erstellt werden und sind damit grundsätzlich für ältere Menschen geeignet.

Seniorenwohnungen sind Geschosswohnungen, die die Bedürfnisse älterer Menschen in besonderem Maße berücksichtigen.

7.1.2 Betreutes Wohnen/ Service-Wohnen

Diese Wohnform bietet ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung sowie, bei Bedarf, Unterstützung und Hilfe im unmittelbaren Wohnumfeld. Hierfür werden ein Miet- und ein Betreuungsvertrag abgeschlossen. Neben der Miete ist hier eine Betreuungspauschale für die so genannten Grundleistungen zu zahlen, und zwar unabhängig davon, ob die Angebote genutzt werden oder nicht. Darüber hinaus werden in der Regel Wahlleistungen angeboten, die nur bei Inanspruchnahme bezahlt werden müssen. Da der Begriff „Betreutes Wohnen“ gesetzlich nicht geschützt ist und keine verbindlichen Standards im Bestand vorgegeben sind, verfügen die Wohnanlagen über sehr unterschiedliche Angebote.

Betreutes Wohnen bietet ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung sowie, bei Bedarf, Unterstützung und Hilfe im unmittelbaren Wohnumfeld.

Düsseldorf verfügt über eine Reihe von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnanlagen mit Betreuung.

7.1.3 Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sind eine Variante der Mietwohnung. Hier leben bis zu 8 Personen in eigenen Apartments mit Gemeinschaftsfläche oder in eigenen Wohnschlafräumen mit Gemeinschaftsfläche. Bei Bedarf organisieren die Mieter ihre Pflege bzw. Betreuung eigenständig und damit individuell mit Hilfe ambulanter Dienste. In Düsseldorf wurden bisher 2 geförderte Gruppenwohnungen fertig gestellt, 2 weitere Wohnungen befinden sich noch im Bau.

In Gruppenwohnungen leben bis zu 8 Personen in eigenen Apartments mit Gemeinschaftsfläche oder in eigenen Wohnschlafräumen mit Gemeinschaftsfläche

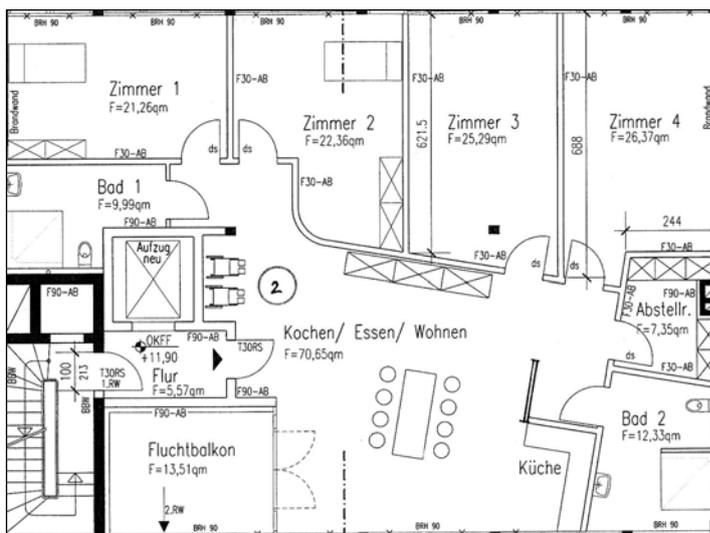


Abbildung 30

Gruppenwohnung Linienstraße Grundriss



Abbildung 31
Gruppenwohnung Linienstraße
Gemeinschaftsküche

7.1.4 Wohnen in Gemeinschaft

Neben den „klassischen“ Wohnungen und den Gruppenwohnungen werden zunehmend gemeinschaftliche Wohnformen nachgefragt. Dabei unterscheidet sich gemeinschaftliches Wohnen in wesentlichen Punkten von anderen Wohnangeboten für ältere Menschen. Die Betroffenen entscheiden sich hier bewusst für ein Zusammenleben mit Gleichgesinnten, um sich gegenseitig zu unterstützen, gemeinsam aktiv zu sein und mehr als eine unverbindliche Nachbarschaft zu bilden. Dabei übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner auch eine aktive Rolle bei der Gestaltung und Organisation des Gemeinschaftslebens.

Bei dieser Wohnform entscheiden sich die Betroffenen bewusst für ein Zusammenleben mit Gleichgesinnten, um sich gegenseitig zu unterstützen, gemeinsam aktiv zu sein und mehr als eine unverbindliche Nachbarschaft zu bilden.

In einigen Städten wurden bereits verschiedene Konzepte erfolgreich umgesetzt. Auch in Düsseldorf wird diese Wohnform aktiv begleitet. So steht seit Beginn des Jahres 2006 das Amt für Wohnungswesen als Ansprechpartner zur Verfügung.

In einem ersten Schritt wurden alle wichtigen Informationen zum Thema „Wohnen in Gemeinschaft“ gemeinsam mit der Lokalen Agenda 21 zusammengestellt und können im Internet über die Startseite des Wohnungsamtes (www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen_in_gemeinschaft) abgerufen werden.

Die Wohnberatung des Wohnungsamtes steht für Interessierte und Investoren als Ansprechpartner zur Verfügung.

Das Wohnungsamt vermittelt zudem Kontakte zu interessierten Investoren. So wird z.B. derzeit ein Projekt an der Vennhauser Allee begleitet. In Golzheim, Lörick und Heerdt möchte die Städtische Wohnungsgesellschaft drei weitere Projekte realisieren.

7.2 Förderprogramme des Landes

7.2.1 Gruppenwohnungen

Seit 2004 fördert das Land NRW zusätzlich eine neue Form der Mietwohnung: die Gruppenwohnung (Einzelheiten zu den Wohnungen siehe Seite 42). Gruppenwohnungen sind möglichst in Gebäuden/ Quartieren mit herkömmlichen Mietwohnungen zu integrieren. Mit dieser Variante der Mietwohnung kommt das Land der Nachfrage nach einer wohnorientierten Pflege nach und versucht damit, die Lücke zwischen der nicht immer möglichen dauerhaften Versorgung in der eigenen Wohnung und einem Heimaufenthalt zu schließen.

Förderung von Gruppenwohnungen seit 2004

Trotz der Ende 2005 verbesserten Konditionen wurden im Berichtsjahr keine Förderdarlehen für Gruppenwohnungen bewilligt. Von den im Jahr 2005 geförderten Gruppenwohnungen wurden allerdings 2 Wohnungen fertig gestellt. Im Laufe des Jahres 2007 werden weitere 2 Gruppenwohnungen bezogen werden können.

2006 wurden 2 Gruppenwohnungen fertig gestellt, weitere 2 Wohnungen können 2007 bezogen werden

7.2.2 Abbau von Barrieren im Bestand (BestandsInvest)

Viele Wohnungen sind für ältere oder behinderte Menschen ungeeignet, weil sie nicht barrierefrei sind. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert daher seit 2006 mit zinsgünstigen Darlehen bauliche Maßnahmen, durch die Barrieren in bestehenden Wohngebäuden reduziert werden. Dieses Programm nennt sich "BestandsInvest" und richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Durch die Förderung entstehen keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen. Außerdem müssen keine Einkommensgrenzen oder Wohnflächenobergrenzen eingehalten werden.

Seit 2006 Förderung
baulicher Maßnahmen zum
Abbau von Barrieren im
Wohnungsbestand

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 20 Interessenten umfassend beraten. Für 5 Bauvorhaben mit 102 Wohnungen konnten Darlehen von insgesamt 153.000 Euro bewilligt werden.

2006 wurden für 102
Wohnungen Förderdarlehen
bewilligt.

Gefördert wurde z.B. der erstmalige Einbau eines behindertengerechten Aufzuges. Nach Fertigstellung werden dann insgesamt 38 Wohnungen barrierefrei zugänglich sein. Bewilligt wurde aber auch ein Darlehen zur rollstuhlgerechten Anpassung eines Einfamilienhauses. Hier wurden unter anderem Bewegungsflächen durch Grundrissänderungen vergrößert, Türen verbreitert, Schwellen beseitigt und eine ebenerdige Dusche eingebaut.

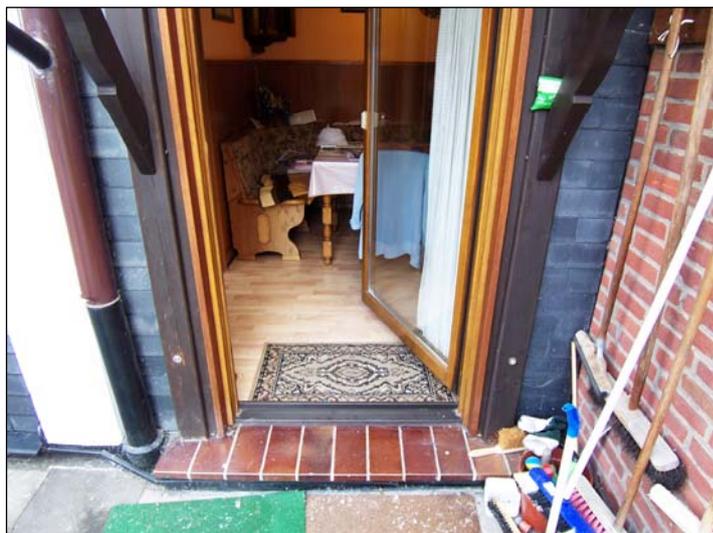


Abbildung 32
Einfamilienhaus: Terrassentür vorher



Abbildung 33
Einfamilienhaus: Terrassentür nachher

7.2.3 Schwerbehindertendarlehen

Mit Schwerbehindertendarlehen fördert das Land NRW Baumaßnahmen in Eigenheimen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern, die wegen der Art der Behinderung erforderlich sind. Dazu gehören z.B. der Bau einer Rampe, eines behindertengerechten Badezimmers, aber auch der Einbau einer behindertengerechten Küche. Voraussetzung für eine Förderung ist das Vorliegen einer Behinderung von mindestens 80 % sowie die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Im Berichtsjahr wurden keine Schwerbehindertendarlehen bewilligt.

Förderung von Umbaumaßnahmen in Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit Schwerbehindertendarlehen.

7.3 Die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen

Trotz der unterschiedlichen Vorstellungen über die eigene individuelle Wohnsituation möchten die meisten älteren Menschen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben und möglichst nicht auf fremde Hilfe angewiesen sein. Dies ist aber in der Regel nur dann möglich, wenn die Wohnsituation älterer Menschen auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Wohnungen ist 40 Jahre und älter und entspricht, z.B. aufgrund vorhandener Stufen im Eingangsbereich oder zu schmaler Türen häufig nicht den Bedürfnissen älterer Menschen. Ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung wird hierdurch deutlich erschwert, zum Teil sogar unmöglich.

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.

Das Beratungsangebot besteht seit 1989 und wird seit 1993 im Rahmen eines Projektes mit Mitteln des Landes NRW gefördert. Seit dem 01.01.1997 sind auch die Pflegekassen an der Finanzierung der Wohnberatung beteiligt.

7.3.1 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.

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

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.

Wohnberatung unterstützt bei der Planung und Durchführung individueller Anpassungen

Wohnraumanpassung: Angaben zu den Betroffenen		
	2005	2006
unter 60 Jahre	48	39
▪ davon Pflegebedürftige	23	26
über 60 Jahre	111	130
▪ davon Pflegebedürftige	57	73
Betroffene gesamt	159	169

Tabelle 24

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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.

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

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 Kostangebote, 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		
	2005	2006
Erstberatungen (ohne telefonische Beratungen)	171	172
Hausbesuche	226	226
Mit Unterstützung der Wohnberatung abgeschlossene Anpassungsmaßnahmen	134	170
Art der durchgeführten Anpassungsmaßnahmen		
▪ bauliche Veränderung	46	70
▪ Hilfsmiteinsatz	3	2
▪ Ausstattungsveränderung	2	8

Tabelle 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Finanzierung der durchgeführten Wohnraumanpassungen

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 20 % (seit 2007 bis 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: Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)		
	2005	2006
Städtischer Zuschuss		
▪ Bewilligungen insgesamt	33	19
▪ in Höhe von EUR	154.166	73.620
▪ Fälle (realisiert und abgeschlossen)	14	26
▪ in Höhe von EUR	66.024	92.872
Zuschuss Pflegekasse	30	50
Krankenkasse	1	3
Finanzierung durch Eigentümer	6	4
Finanzierung durch Eigenmittel	15	25
Finanzierung durch Eingliederungshilfe (Amt für soziale Sicherung und Integration)	6	15
Landesdarlehen (Schwerbehinderte)	0	0

Tabelle 26

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.3.2 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.

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

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Seniorenwohnungen ist sehr groß

derzeit 14 Wohnanlagen mit 526 Wohnungen erfreuen sich einer großen Nachfrage.

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.

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.

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.

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

Vermittlungen

Im Jahr 2006 konnten durch die Wohnberatung insgesamt 101 Wohnungen vermittelt werden.

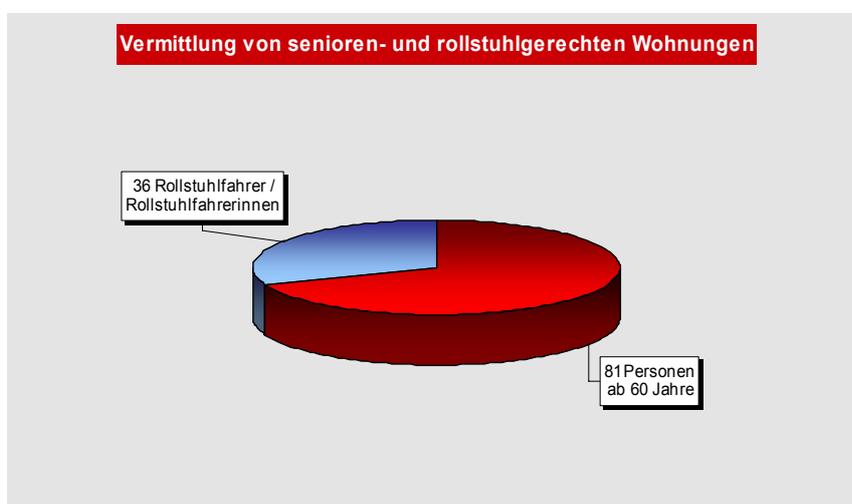


Abbildung 34

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.3.3 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: Angaben zu den Betroffenen	
	2006
unter 60 Jahre	17
▪ davon Pflegebedürftige	6
über 60 Jahre	61
▪ davon Pflegebedürftige	10
Betroffene gesamt	78
▪ davon allein lebend	51

Tabelle 27

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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.

Umzugsmanagement unterstützt durch beratende, organisatorische und praktische Hilfen

Konkret beinhaltet die Unterstützung durch die Wohnberatung folgende Schwerpunkte:

- 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	
	2006
Erstberatungen	78
▪ davon Hausbesuche	71
Folgeberatungen	30
▪ davon Hausbesuche	30
Beratung und Begleitung des Umzugs	28
▪ davon mit Unterstützung realisierte Umzüge	25

Tabelle 28

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.

Finanzierung der Umzüge

Wie bei der Wohnraumanpassung sind zur Finanzierung zunächst alle vorrangigen Mittel einzusetzen. Soweit diese nicht ausreichen und die Einkommensvoraussetzungen erfüllt sind (Einzelheiten siehe Seite 47), 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 50.000 Euro bereit. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 13 Umzüge durch den Einsatz der städtischen Mittel realisiert werden.

Umzugsmanagement: Finanzierung der Umzüge (Mehrfachnennungen möglich)	
	2006
Städtischer Zuschuss	
▪ Bewilligungen insgesamt	13
▪ in Höhe von Euro	29.644
▪ Fälle (realisiert und abgeschlossen)	6
▪ in Höhe von Euro	13.764
Finanzierung durch Eigenmittel	15
Finanzierung durch Grundsicherung	13
Zuschuss Pflegekasse	6
Finanzierung durch ARGE	2

Tabelle 29

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.4 Ausblick

Der viel diskutierte demografische Wandel macht sich in den nächsten Jahren auch in Düsseldorf vor allem durch eine steigende Anzahl älterer Menschen bemerkbar. Zusätzlich wird auch der Trend zu veränderten Lebensformen zu einer Änderung der Bedarfslagen und Nachfragewünsche führen.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Düsseldorf erarbeitet derzeit, unter Beteiligung aller betroffenen Fachstellen, das Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ (StEK).

In diesem Zusammenhang hat die Firma InWIS Forschung & Beratung GmbH eine umfassende Expertise zum Thema „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ mit einem integrierten Handlungsfeld „Altengerechtes Wohnen“ erstellt.

Die Ergebnisse der Expertise wurden im Oktober 2007 dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung und dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung vorgestellt.

Außerdem wurde die Expertise im Rahmen eines „Dialoges zur Stadtentwicklung“ mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Experten diskutiert. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden in die Entwicklung des StEK einfließen.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Düsseldorf im Juni 2007 die Verwaltung beauftragt, ein umfassendes Handlungskonzept zum Thema „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“ zu erarbeiten.

Das Wohnungsamt der Stadt Düsseldorf wird federführend, aufbauend auf der Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“, dieses Konzept erstellen. Zur Berücksichtigung möglichst umfassender Erkenntnisse, Erfahrungen, Bedarfe und Anregungen wird dazu ein Expertenforum durchgeführt werden. Hier sollen betroffene Akteure, z.B. Vertreterinnen und Vertreter des Seniorenbeirates, von Seniorengruppen, der Wohnungswirtschaft und der Wohlfahrtsverbände, Gelegenheit haben, das Ergebnis aktiv mit zu gestalten. Ziel ist die Erarbeitung und Formulierung verbindlicher Handlungsempfehlungen, die geeignet sind, in der Umsetzung die Bedürfnisse aller älteren Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen.

Stadtbezirk 1

Stadtteile

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

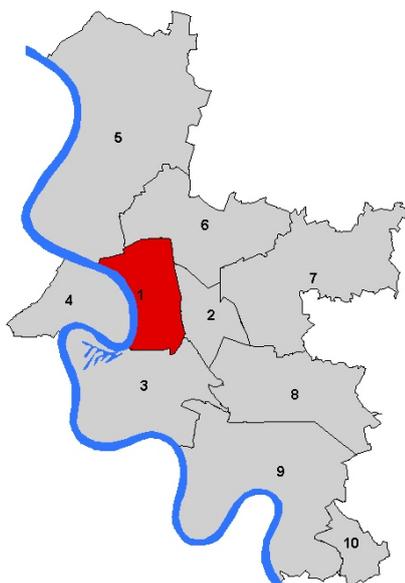


Abbildung 35

Kennzahlen Stadtbezirk 1				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	11,35	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	73.939	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	6.514	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	20,5	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	3.249	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	4.837	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	34.481	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	14.081	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	11.605	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	5.686	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 660	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	6.956	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2006	894	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	4.389	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	47.803	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	1.324	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	66,33	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	42,89	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,55	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	4.212	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	2,7	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	3,57	2,48

Tabelle 30

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 2

Stadtteile

- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsseldtal

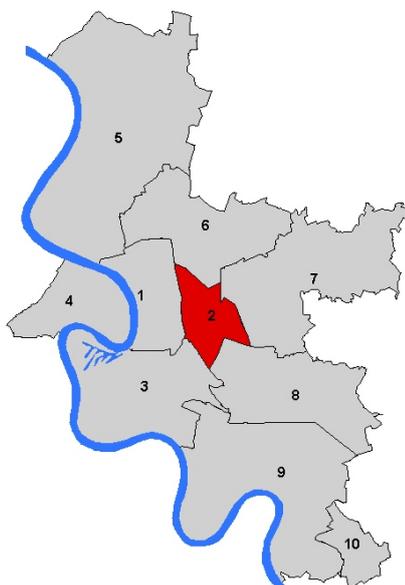


Abbildung 36

Kennzahlen Stadtbezirk 2				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	7,18	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	55.741	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	7.763	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	19,9	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	2.954	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	4.714	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	24.267	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	10.753	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	8.852	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	4.201	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 343	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	7.620	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	796	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	3.972	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	33.978	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	892	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	68,31	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	41,64	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,64	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	4.732	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	5,59	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	2,79	2,48

Tabelle 31

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

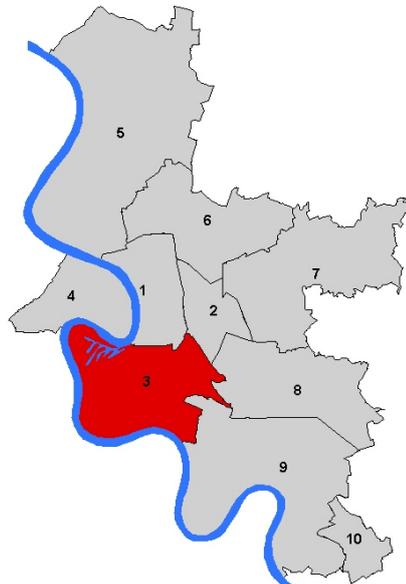


Abbildung 37

Kennzahlen Stadtbezirk 3				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	24,20	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	108.271	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	4.474	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	21,7	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	5.105	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	8.307	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	52.493	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	19.785	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	15.236	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	7.345	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 1.660	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	12.755	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	1.501	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	7.370	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	67.410	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	2.343	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	62,04	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	38,62	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,61	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	2.786	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	5,69	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	2,73	2,48

Tabelle 32

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 4

Stadtteile

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

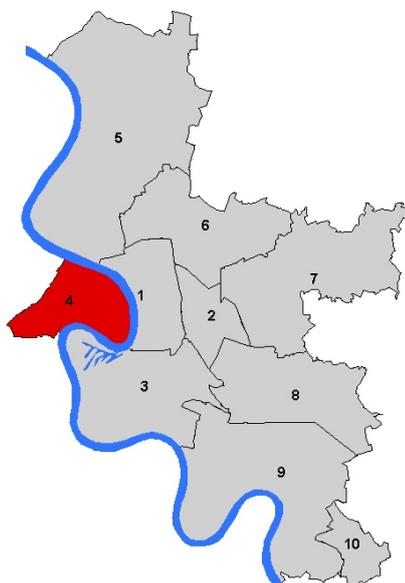


Abbildung 38

Kennzahlen Stadtbezirk 4				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	12,77	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	38.988	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	3.053	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	17,6	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	2.182	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	3.536	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	14.517	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	7.577	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	7.146	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	4.030	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 338	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	2.053	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	264	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	1.379	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	22.728	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	2.607	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	77,85	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	45,38	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,72	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	1.780	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	5,06	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	2,67	2,48

Tabelle 33

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 5

Stadtteile

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

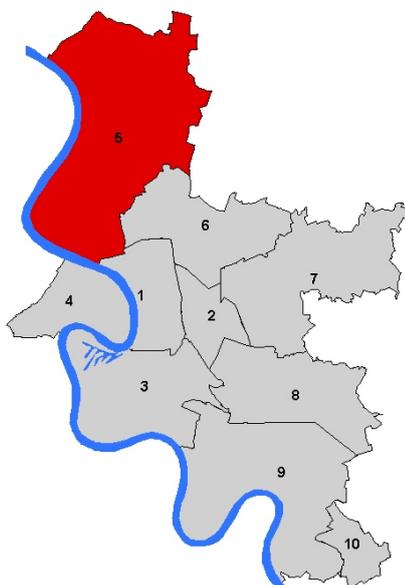


Abbildung 39

Kennzahlen Stadtbezirk 5				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	50,90	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	32.051	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	630	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	11,9	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	2.024	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	4.077	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	10.858	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	6.531	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	5.731	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	2.830	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 473	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	769	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	130	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	647	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	15.190	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	6.859	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	97,32	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	46,12	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	2,11	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	298	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	5,02	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	1,93	2,48

Tabelle 34

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 6

Stadtteile

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

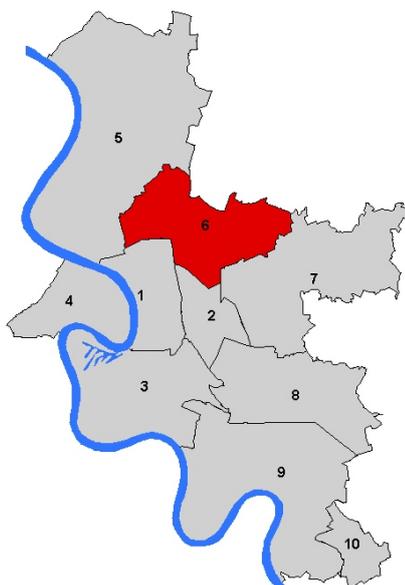


Abbildung 40

Kennzahlen Stadtbezirk 6				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	19,49	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	58.783	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	3.016	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	16,5	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	3.241	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	6.843	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	21.232	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	12.193	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	10.143	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	5.131	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 511	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	6.474	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	780	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	3.257	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	30.607	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	5.754	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	71,02	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	36,98	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,92	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	1.570	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	11,60	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	2,05	2,48

Tabelle 35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 7

Stadtteile

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

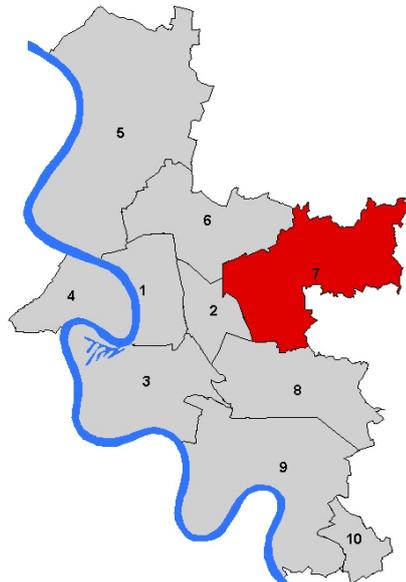


Abbildung 41

Kennzahlen Stadtbezirk 7				
	Einheit	Bezugs-zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	27,91	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	43.755	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	1.568	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	10,9	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	2.270	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	4.992	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	15.184	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	9.385	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	8.067	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	3.857	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 242	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	3.390	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	314	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	1.808	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	23.633	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	4.985	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	77,75	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	41,99	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,85	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	847	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	8,48	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	1,74	2,48

Tabelle 36

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 8

Stadtteile

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

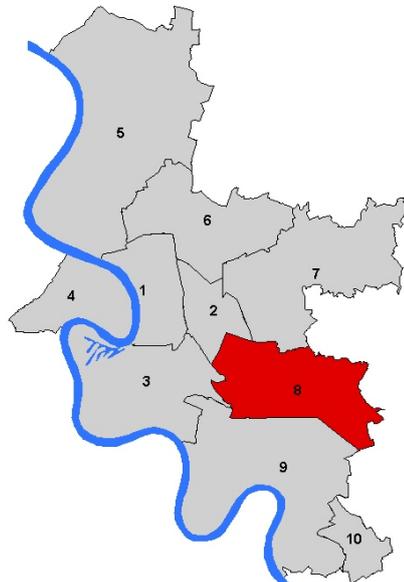


Abbildung 42

Kennzahlen Stadtbezirk 8				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	21,05	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	56.436	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	2.681	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	14,5	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	2.861	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	6.247	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	19.993	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	11.711	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	10.718	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	4.906	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 62	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	7.000	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	704	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	3.613	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	30.509	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	6.319	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	70,62	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	38,18	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,85	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	1.450	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	12,31	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	2,14	2,48

Tabelle 37

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

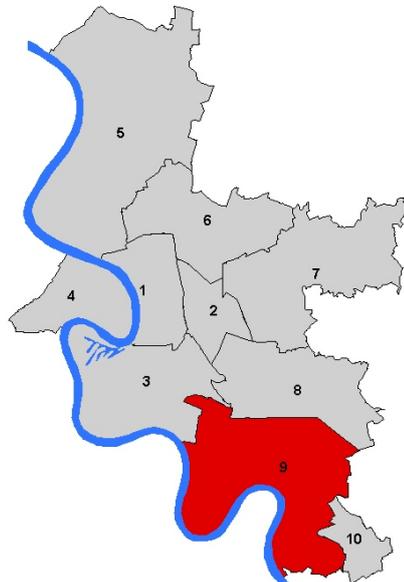


Abbildung 43

Kennzahlen Stadtbezirk 9				
	Einheit	Bezugs-zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	36,57	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	88.798	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	2.428	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	15,3	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	4.804	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	10.609	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	32.329	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	17.949	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	15.567	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	7.540	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	+ 456	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	10.766	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	1.358	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	4.853	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	45.757	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	8.300	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	71,90	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	37,05	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	1,94	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	1.251	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	16,30	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	1,99	2,48

Tabelle 38

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 10

Stadtteile

- 101 Garath
- 102 Hellerhof

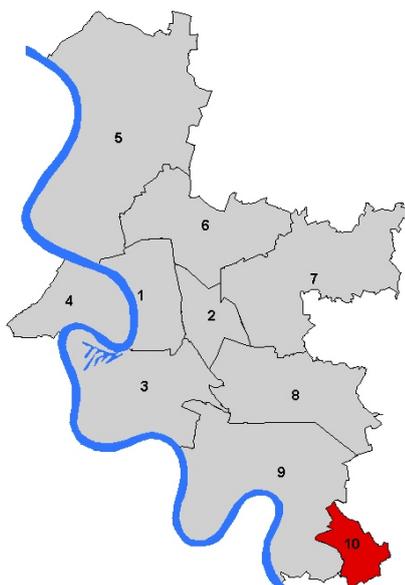


Abbildung 44

Kennzahlen Stadtbezirk 10				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2006	5,59	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2006	25.096	581.858
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2006	4.489	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2006	10,5	17,1
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2006	1.346	30.036
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2006	3.505	57.667
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2006	8.360	233.714
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2006	5.208	115.173
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2006	4.721	97.786
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2006	1.956	47.482
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2006	- 203	+ 4.442
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	30.09.2006	3.891	62.528
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	30.09.2006	516	7.257
Arbeitslose	Personen	31.12.2006	1.632	33.448
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2006	11.214	328.829
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2006	2.625	42.008
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2006	77,34	70,69
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2006	34,56	39,95
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2006	2,24	1,77
Wohnungsdichte	Quote je qm	31.12.2006	2006	1.515
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2006	38,61	8,9
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2007	1,99	2,48

Tabelle 39

1 Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Armin Bank

Redaktion und Gestaltung
Dagmar Anger
Martin Schmidt

Produktion
Stadtdruckerei

www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/veroeffentlichung

X/07-.4

