



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf



Wohnungsmarkt Düsseldorf 2007/ 2008

1. Überblick	1
1.1 Die wichtigsten Daten	1
1.2 Zusammenfassung	2
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Entwicklung der Wirtschaft	4
2.2 Entwicklung der Baupreise.....	4
2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen.....	5
3. Grundstücksmarkt	7
3.1 Kauffälle	7
3.2 Marktpreise in Düsseldorf.....	8
3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW.....	10
4. Wohnungsangebot	13
4.1 Wohnungsbestand	13
4.2 Eigentumsquote	14
4.3 Wohnungsdichte.....	14
4.4 Alter des Wohnungsbestandes	15
4.5 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes	16
4.6 Bautätigkeit	17
4.7 Geförderter Wohnungsbestand	18
5. Wohnungsnachfrage	24
5.1 Bevölkerung	24
5.2 Beschäftigung.....	24
5.3 Einkommen.....	25
6. Lage auf dem Wohnungsmarkt	26
6.1 Fluktuation.....	26
6.2 Mieten	28
6.3 Wohngeld.....	33
6.4 Versorgung mit Mietwohnraum.....	35
6.5 Leerstand	39
7. Wohnen im Alter	43
7.1 Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+“	43
7.2 Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“	43
7.3 Handlungsfeld „Altengerechtes Wohnen“	44
8. Bezirksprofile	49
Stadtbezirk 1	49
Stadtbezirk 2.....	50
Stadtbezirk 3.....	51
Stadtbezirk 4.....	52
Stadtbezirk 5.....	53
Stadtbezirk 6.....	54
Stadtbezirk 7	55
Stadtbezirk 8.....	56
Stadtbezirk 9.....	57
Stadtbezirk 10.....	58

Abbildung 1	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung.....	6
Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	8
Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung bebauter Wohnungsbaugrundstücke.....	9
Abbildung 4	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	9
Abbildung 5	Entwicklung der Kauffälle Eigentumswohnungen NRW 1999 – 2007	11
Abbildung 6	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2007.....	13
Abbildung 7	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime (30.06.2008)	14
Abbildung 8	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2007	15
Abbildung 9	Wohnungsgröße, Wohnfläche je Einwohner, Einwohner je Wohnung (Durchschnitt 2007)	16
Abbildung 10	Anzahl der Räume (inkl. Küchen) in den Wohnungen 2007.....	16
Abbildung 11	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen 1997 – 2007	17
Abbildung 12	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	19
Abbildung 13	Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2007	19
Abbildung 14	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen.....	20
Abbildung 15	Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Objekte)	22
Abbildung 16	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts, Wanderungssalden.....	26
Abbildung 17	Wanderung Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein 2007	27
Abbildung 18	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert).....	29
Abbildung 19	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Mietwohnungen 2007/ 2008.....	31
Abbildung 20	Durchschnittliche Wohnfläche und Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2007/ 2008	31
Abbildung 21	Geforderte Netto-Kalt-Miete je Quadratmeter 2007/ 2008 Größenklasse 90 bis 105 qm.....	32
Abbildung 22	Vergleich Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2008	33
Abbildung 23	Wohngeld: Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	34
Abbildung 24	Wohngeld: Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	35
Abbildung 25	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	36
Abbildung 26	Personenkreise registrierte wohnungssuchende Haushalte 2007	37
Abbildung 27	Anzahl der Personen in registrierten wohnungssuchenden Haushalten	38
Abbildung 28	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen.....	39
Abbildung 29	Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate, 09/2008	41
Abbildung 30	Fotos Fachtagung „Wohnen im Alter“	44
Abbildung 31	Handlungskonzept „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“	45
Abbildung 32	Broschüre „Komfortables Wohnen ohne Barrieren“	47
Abbildung 33	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 1	49
Abbildung 34	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 2	50
Abbildung 35	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 3	51
Abbildung 36	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 4	52
Abbildung 37	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 5	53
Abbildung 38	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 6	54
Abbildung 39	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 7	55
Abbildung 40	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 8	56
Abbildung 41	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 9	57
Abbildung 42	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 10	58

Tabelle 1	Die wichtigsten Daten	1
Tabelle 2	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1996 – 2006	4
Tabelle 3	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	5
Tabelle 4	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	5
Tabelle 5	Kauffälle 1997 – 2007	7
Tabelle 6	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1999 – 2007	8
Tabelle 7	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2008	11
Tabelle 8	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2007	12
Tabelle 9	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 – 2007	13
Tabelle 10	Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen – Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent, Stand 2007	15
Tabelle 11	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 06/ 2008	17
Tabelle 12	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 06/ 2008	18
Tabelle 13	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2007	18
Tabelle 14	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)	21
Tabelle 15	Entwicklung der Einwohner und Haushalte	24
Tabelle 16	Entwicklung der Arbeitslosenquote	24
Tabelle 17	Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2007	26
Tabelle 18	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – 08/ 2008	28
Tabelle 19	Zeitungsanalyse der Mietangebote in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006	30
Tabelle 20	Bandbreite Wohnflächen und Netto-Kalt-Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2007/ 2008	32
Tabelle 21	Bandbreite Wohnflächen und Netto-Kalt-Miete nach Größenklassen 2007/ 2008	32
Tabelle 22	Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt	34
Tabelle 23	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	37
Tabelle 24	Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/ 2008, Auswertung Leeranlagen	42
Tabelle 25	Kennzahlen Stadtbezirk 1	49
Tabelle 26	Kennzahlen Stadtbezirk 2	50
Tabelle 27	Kennzahlen Stadtbezirk 3	51
Tabelle 28	Kennzahlen Stadtbezirk 4	52
Tabelle 29	Kennzahlen Stadtbezirk 5	53
Tabelle 30	Kennzahlen Stadtbezirk 6	54
Tabelle 31	Kennzahlen Stadtbezirk 7	55
Tabelle 32	Kennzahlen Stadtbezirk 8	56
Tabelle 33	Kennzahlen Stadtbezirk 9	57
Tabelle 34	Kennzahlen Stadtbezirk 10	58

1.1 Die wichtigsten Daten

	2005	2006	2007
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Preisindex für Lebenshaltung (2005 = 100)	100	101,4	103,7
Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2000 = 100)	102,3	104,4	111,7
Grundstücksmarkt			
Kauffälle gesamt	5.610	4.938	4.666
Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	242	252	247
Preisindex bebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1985 = 100)	157	173	171
Preisindex Eigentumswohnungen Nachkriegsbaujahre (1985 = 100)	153	155	146
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	327.833	328.829	330.010
davon Sozialwohnungen	31.631	29.227	27.031
Baugenehmigungen (Neubau in Wohngebäuden)	1.117	893	998
Förderung von Mietwohnungen	146	34	43
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	90	69	69
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung	577.416	581.858	585.054
Haushalte	309.000	314.000	319.000 ¹
verfügbares Einkommen je Einwohner	21.210	22.107	k.A.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	335.361	338.238	343.237 ²
Arbeitslosenquote (alle abhängigen Erwerbspersonen)	14,2 %	12,4 %	10,8 %
Empfänger von ALG I (31.12. d. J.)	9.931	8.430	6.130
Empfänger von ALG II (31.12. d. J.)	41.861	43.659	44.475
Empfänger von Grundsicherung	6.649	7.257	7.737
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ³	4.770	4.538	4.043
Lage auf dem Wohnungsmarkt			
Wanderungssaldo (Personen)	+ 3.814	+ 5.120	+ 3.650
Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2005 = 100)	100	101,0	102,0
Wohngeldempfänger	16.999	12.427	9.294
Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate)	1,89 % ⁴	2,28 % ⁴	2,48 % ⁴

Tabelle 1

¹ vorläufige Daten LDS NRW

² vorläufige Daten 2007 der Bundesagentur für Arbeit

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

⁴ Auswertung anhand der so genannten Leeranlagen des lokalen Stromversorgers. (Einzelheiten hierzu S. 39 ff),

1.2 Zusammenfassung

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt mit 65.689 Euro deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (28.194 Euro) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (28.040 Euro).

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Kauffälle ist in Düsseldorf um 5,5% gesunken, während sie im Durchschnitt des Landes NRW um 2% gestiegen ist.

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke ist die Zahl der Kauffälle um 9,5% gesunken, der Flächenumsatz stieg dagegen um 22,5% und der Geldumsatz sogar um 24,3%.

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sanken um 2%, während sie im Landesdurchschnitt auf dem Vorjahresniveau blieben. 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 entwickelten sich im Jahr 2007 unterschiedlich. So stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+ 5,1%) und Renditeobjekte (+ 8,2%) auf einen neuen Höchststand. Bei Reiheneinfamilienhäusern ist demgegenüber ein leichter Preisrückgang um 1,1% zu verzeichnen.

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 2007 gab es in Düsseldorf insgesamt 330.010 Wohnungen, davon 42.186 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsangebot

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime liegt im städtischen Durchschnitt bei 16,9 %.

Rund 80% der Wohnungen in Düsseldorf sind 30 Jahre und älter.

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.521 Wohnungen je Quadratkilometer. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2007 bei 70,77 qm.

Im Jahr 2007 wurden 1.137 Neubauwohnungen fertig gestellt. Für 998 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt.

Der Bestand von 27.031 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2007) wird

weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat sich mit 8,2% seit 1990 um mehr als die Hälfte reduziert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 7.164 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2007 wohnten in Düsseldorf 585.054 Personen (+ 3.196) in 319.000 Haushalten.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 1,48% auf 343.237 erhöht. 133.345 dieser Beschäftigten wohnten auch in Düsseldorf.

Die häufigen Umzüge mit einer Gesamt-Fluktuationsrate von 19,8% deuten auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die meisten ziehen innerhalb der Stadt um.

Düsseldorf erzielt insgesamt Wanderungsgewinne (Saldo + 3.650 Personen), verliert aber Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot mit über 68% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Miete der angebotenen Wohnungen liegt bei 8,12 EUR / qm/mtl. (Vorjahr 7,92 EUR/qm/mtl.)

Im Jahr 2007 bezogen 9.294 Haushalte Wohngeld. Die monatliche Wohngeldzahlung betrug im Durchschnitt 134 Euro.

Ende 2007 waren 4.043 wohnungssuchende Haushalte registriert.

Nach Auswertung der Leeranlagen ergibt sich zum 01.09.2008 eine Leerstandsquote von 2,90% (>3 Monate) bzw. 2,25% (>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 1997 - 2006										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Deutschland	23.346	23.960	24.511	25.095	25.664	25.984	26.221	26.802	27.219	28.194
NRW	23.929	24.545	24.802	25.236	25.622	25.944	26.073	26.734	27.074	28.040
Düsseldorf	55.795	57.368	59.766	60.242	62.922	61.899	62.412	63.078	63.568	65.689
Köln	38.432	39.205	39.782	38.944	40.466	40.165	40.200	41.116	40.482	42.629
Münster	33.502	34.426	36.089	36.054	36.803	37.361	38.435	39.540	40.462	42.714
Kreis NE	23.158	25.520	25.478	25.586	28.270	29.527	29.653	31.858	31.620	32.146
Krefeld	25.833	26.652	27.619	28.951	28.760	30.138	29.647	31.896	31.305	31.586
Kreis ME	22.900	23.550	23.799	23.853	24.492	24.489	24.547	25.128	26.217	27.315
Dortmund	24.213	24.600	24.278	24.940	26.290	26.578	27.773	29.387	30.573	31.500
Hamburg	40.010	41.106	41.493	42.423	44.403	44.907	44.980	45.677	46.869	48.647
München	46.456	48.897	51.029	51.656	51.974	52.572	52.602	53.595	54.046	54.589
Frankfurt	64.139	63.203	68.456	68.405	72.101	72.280	73.427	74.422	75.167	77.072
Stuttgart	48.115	46.983	48.974	49.139	52.786	54.338	56.044	55.573	54.645	57.094

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

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (+ 133%) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (+ 134%). In den vergangenen 10 Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt in Düsseldorf um 17,73%.

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

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

2.2 Entwicklung der Baupreise

2.2.1 Baupreise in NRW

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden bis Ende 2006 nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2007 ist jedoch eine deutliche Steigerung von insgesamt 7% zu verzeichnen. Dabei zeigen die Baupreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 7,19%) sowie für Mehrfamilienhäuser (+ 6,99%) eine nahezu identische Preisentwicklung, die im Wesentlichen in einer entsprechenden Erhöhung der Kosten für Rohbauarbeiten (+ 7%) begründet ist.

Im Jahr 2007 war eine überdurchschnittliche Preissteigerung bei den Baupreisen zu verzeichnen.

Seit Beginn 2008 verlangsamte sich die Preissteigerungsrate wieder und lag im Mai 2008 bei + 2,86% (Veränderung gegenüber dem

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Durchschnitt von 2007). Dabei fiel die Preissteigerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 2,77%) etwas niedriger aus als bei Mehrfamilienhäusern (+ 3,04%).

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW											
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	05/2008
Jahresdurchschnitt	98,0	98,7	100	100,4	100,2	100,2	101,4	102,3	104,4	111,7	114,9
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	-	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	+ 0,9	+ 2,1	+ 7	+ 2,9 ¹

Tabelle 3

Quelle: LDS

¹ Veränderung gegenüber Durchschnitt 2007

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 2007 für Eigenheime bei + 11,3% und für Eigentumswohnungen bei + 8,5% liegen. Angesichts der geringen Fallzahlen handelt es sich allerdings um keine repräsentativen Daten.

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen (Euro je qm)										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einfamilienhäuser	1952	2016	1971	1951	2088	2078	2054	1991	2056	2288
Eigentumswohnungen	k. A.	1581	1588	1202	1717	2195	2116	2005	2200	2386

Tabelle 4

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen

Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nachdem im Jahr 2005 ein absoluter Tiefststand bei den Zinsen zu verzeichnen war, haben sich diese in den vergangenen Jahren kontinuierlich wieder erhöht. Das Zinsniveau liegt aber weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die Zinsen befinden sich trotz fortgesetzter Steigerung weiter auf niedrigem Niveau.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

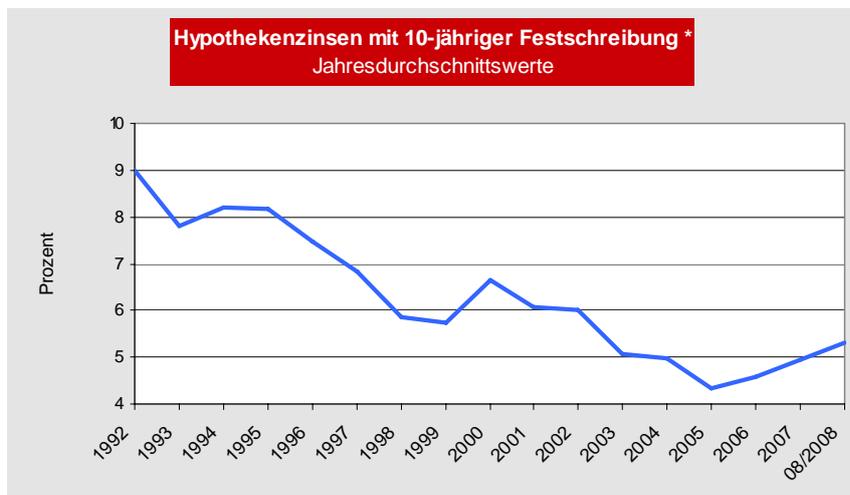


Abbildung 1

Quelle: Wfa

3.1 Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2007 gegenüber dem Vorjahr um 272 (- 5,5%) gesunken.

Zahl der Kauffälle ist um 5,5% gesunken.

Kauffälle 1997 – 2007										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unbebaute Grundstücke gesamt	360	303	292	279	251	237	256	257	284	238
- davon nur für Wohnzwecke	237	172	145	150	129	100	132	118	116	105
bebaute Grundstücke gesamt	1.030	1.088	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083	1.324	1.389	1.471
- davon Einfamilienhäuser	546	604	702	686	725	805	726	821	691	710
- davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	277	305	281	297	252	243	232	287	352	366
Wohnungs- und Teileigentum	3.831	3.852	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170	3.973	3.201	2.877
Gesamtzahl aller Kauffälle	5.251	5.319	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565	5.610	4.938	4.666

Tabelle 5

Quelle: Grundstücksmarktberichte Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

* 1997 keine entsprechende Differenzierung

3.1.1 Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um 9,5% gesunken, während der Flächenumsatz um 22,5% und der Geldumsatz sogar um 24,3% gestiegen sind.

Rückgang der Kauffälle um 9,5%, Steigerung des Flächenumsatzes um 22,5%, des Geldumsatzes um 24,3%.

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

Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser

Zwar sank die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke um 27,2% aber die hier gehandelten Flächen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,3 ha. Demgegenüber war bei den Reihenhaushausgrundstücken – nachdem im Jahr 2006 lediglich 2 Grundstücke veräußert wurden - eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stagniert jedoch auf dem erreichten niedrigen Niveau.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser stieg um 12,1%, der Flächenumsatz um 25,6% und der Geldumsatz um 49,6%.

12,1 % Steigerung bei Verkäufen von Mehrfamilienhausgrundstücken

3. Grundstücksmarkt

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 1999 – 2007								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	83	105	77	63	82	82	81	59
Flächenumsatz in ha	5,74	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25	7,10	8,37
Umsatz in Mio. Euro	18,88	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80	28,03	26,46
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,29	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28	3,95	3,16
Reihenhausgrundstücke								
Kauffälle	16	16	16	13	11	10	2	9
Flächenumsatz in ha	4,47	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43	0,13	0,20
Umsatz in Mio. Euro	11,13	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55	0,78	0,82
Umsatz in Mio. Euro je ha	2,49	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60	6,00	4,1
Mehrfamilienhausgrundstücke								
Kauffälle	46	29	36	24	39	26	33	37
Flächenumsatz in ha	8,32	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45	9,15	11,49
Umsatz in Mio. Euro	34,07	19,58	22,36	18,43	34	22,35	33,80	50,55
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,09	4,27	4,35	3,70	3,77	3,48	3,69	4,4
Gesamt								
Kauffälle gesamt	145	150	129	100	132	118	116	105
Flächenumsatz in ha	18,53	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13	16,38	20,06
Umsatz in Mio. Euro	64,08	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70	62,61	77,83
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,46	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38	3,82	3,88

Tabelle 6

Quelle: Grundstücksmarktberichte Stadt Düsseldorf, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2 Marktpreise in Düsseldorf

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Erstmals seit 2003 sanken die Preise für Einfamilienhausgrundstücke (- 2%). Demgegenüber weisen die Grundstückspreise für Renditeobjekte (Mietwohn-, Büro-, Geschäftshäuser) eine Steigerung um 5 % auf.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sanken um 2%, für Renditeobjekte stiegen sie dagegen um 5%.

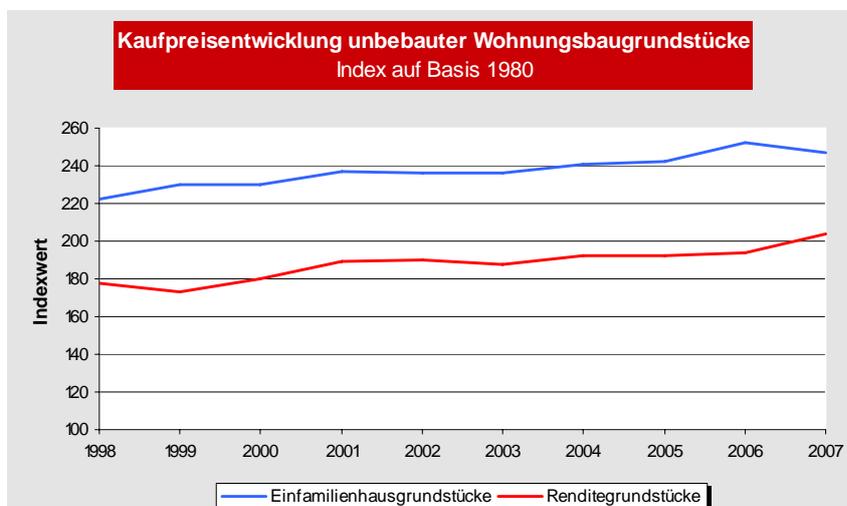


Abbildung 2

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2008 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2007 unterschiedlich. So stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+ 5,1%) und Renditeobjekte (+ 8,2%) auf einen neuen Höchststand.

Höchste Preissteigerung ist mit 8,2% bei Renditeobjekten zu verzeichnen.

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

Preise für Reiheneinfamilienhäuser sanken um 1,1%.

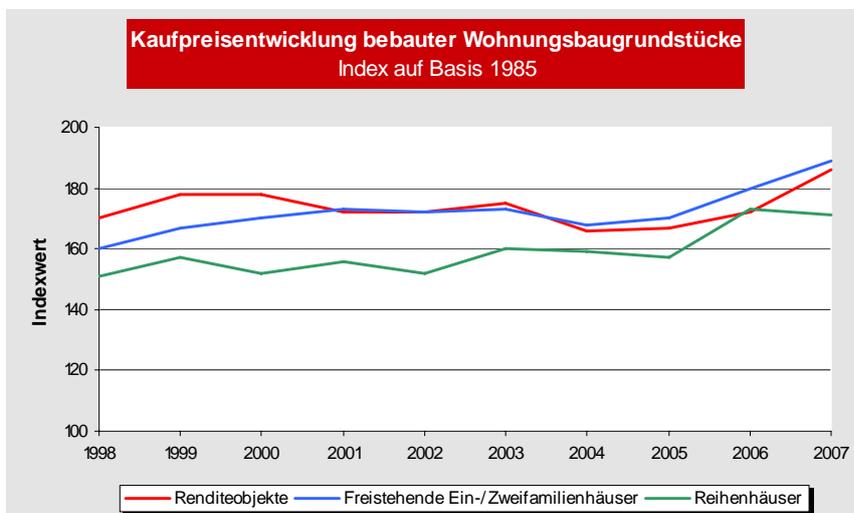


Abbildung 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2008
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.3 Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich uneinheitlich: Während die Kaufpreise für Vorkriegsbauten um 4,7%, die der Nachkriegsbauten um 6,1% sanken, stiegen die Preise für Neubauten um 3,9% und erreichen einen neuen Höchststand..

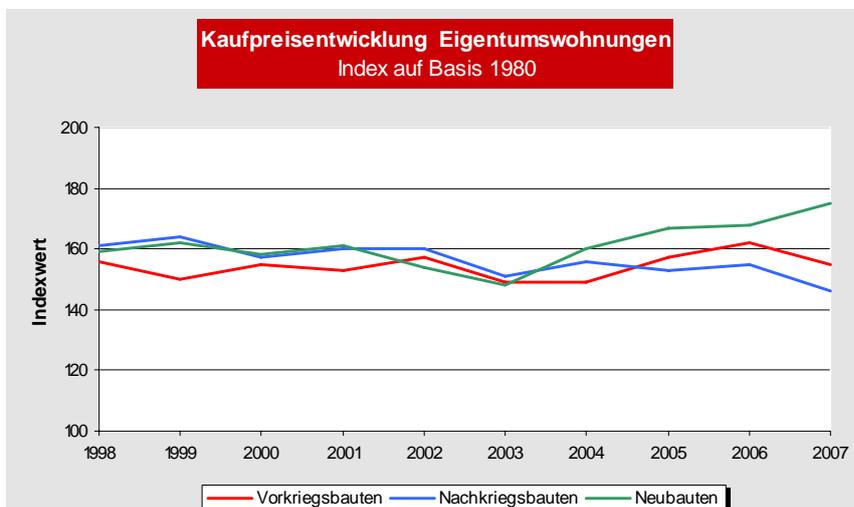


Abbildung 4

Quelle: Grundstücksmarktbericht
Stadt Düsseldorf 2008,
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Stadt Düsseldorf

3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW

3.3.1 Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Während landesweit die Bodenpreise auf dem Vorjahresniveau blieben, sanken sie in Düsseldorf um 2%.

Bodenpreise blieben landesweit auf Vorjahresniveau

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 (2006: 350 Euro), Langenfeld 330 Euro pro qm (2006: 330 Euro), Hilden 320 Euro pro qm (2006: 320 Euro) und Ratingen mit 305 Euro pro qm (2006: 305 Euro).

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden.

3.3.2 Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2007 in Düsseldorf 420 Euro pro qm (2006: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 410 Euro pro qm (2006: 410 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2006: 250 Euro), in Münster bei 250 Euro pro qm (2006: 250 Euro), in Mönchengladbach bei 220 Euro pro qm (2006: 220 Euro) und in Krefeld bei 200 Euro pro qm (2006: 200 Euro).

Baulandpreis für Geschosswohnungsbau liegt bei 420 Euro pro qm.

3.3.3 Eigentumswohnungen

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2007 in Düsseldorf mit 2.625 (2006: 2.960) rund 11% weniger Wohnungen gehandelt, während im Landesdurchschnitt lediglich ein Rückgang um 2% zu verzeichnen war.

Zahl der verkauften Eigentumswohnungen sank um 11%.

3. Grundstücksmarkt

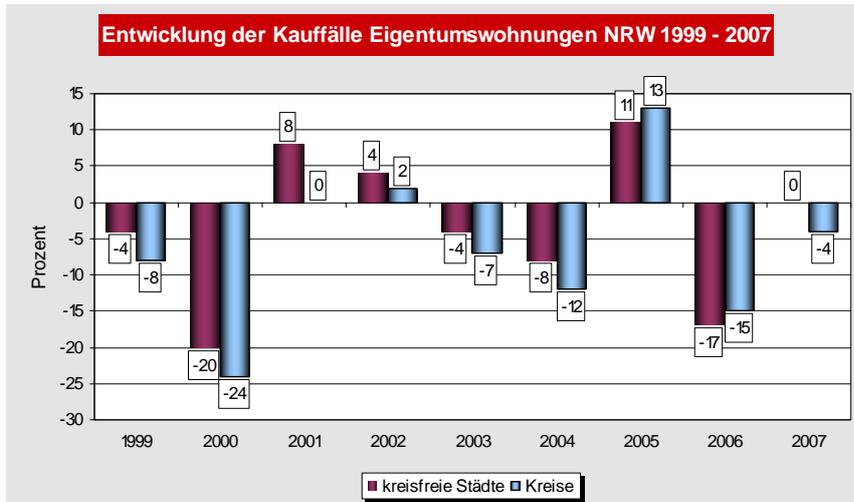


Abbildung 5

Quelle: Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 69,1% Weiterverkäufen, 15,9% Erstverkäufen und 15,1% Umwandlungen.

**Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW
Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2007**

	Bauland Euro / qm		Neubau Euro			Erstverkauf
	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	freistehende-Einfamilienhäuser	Reihenendhäuser/Doppelhaus-hälften	Reihenmittelhäuser	Eigentumswohnungen Euro / qm
Düsseldorf	460	420	564.000	359.000	-	2.470
Krefeld	260	200	-	264.000	200.000	-
Mönchengladbach	225	220	329.000	232.000	195.000	1.850
Neuss	290	-	-	291.000	254.000	2.290
Kreis Neuss	165 – 350	-	-	265.000	223.000	2.230
Kreis Mettmann	265 – 330	-	386.000	287.000	247.000	2.180
Kreis Viersen	140 – 210	-	-	-	-	1.980
Köln	315	410	356.000	347.000	239.000	2.390
Dortmund	215	250	254.000	248.000	178.000	2.030
Münster	280	250	-	284.000	233.000	2.040

Tabelle 7

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2008, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

3. Grundstücksmarkt

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2007				
	freistehende Einfamilienhäuser Euro	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Euro	Reihenmittelhäuser Euro	Eigentumswohnungen Euro/ qm
Düsseldorf	361.000 - 497.000	295.000 - 384.000	266.000 - 371.000	1.390 – 2.260
Krefeld	274.000	201.000	168.000	-
Mönchengladbach	-	-	-	410 – 1.710
Neuss	328.000	278.000	215.000	1.030 – 1.960
Kreis Neuss	223.000 - 302.000	177.000 - 263.000	205.000 - 209.000	1.010 – 1.910
Kreis Mettmann	263.000 - 333.000	181.000 - 264.000	190.000 - 232.000	940 – 1.910
Kreis Viersen	140.000 - 270.000	140.000 - 205.000	125.000 - 185.000	880 – 1.570
Köln	238.000 - 406.000	254.000 - 294.000	210.000 - 320.000	1.450 – 1.990
Dortmund	191.000 - 247.000	148.000 - 213.000	109.000 - 179.000	900 – 1.720
Münster	274.000 - 314.000	194.000 - 243.000	163.000 - 222.000	980 – 1.970

Tabelle 8

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2008, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

4.1 Wohnungsbestand

Ende 2007 gab es in Düsseldorf insgesamt 330.010 Wohnungen, 1.181 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 42.196 (2006: 42.008) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 282.268 Wohnungen (2006: 281.277) in Mehrfamilienhäusern.

Von den 330.010 Wohnungen befinden sich 42.196 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.



Abbildung 6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 324.464 Wohnungen) ist im Jahr 2007 um 1.179 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatten die Bezirke 1 (+297 Wohnungen), 3 (+273 Wohnungen) und 9 (+234 Wohnungen) die größte Zunahme an Wohnungen. Im Bezirk 10 verringerte sich der Wohnungsbestand demgegenüber um 24 Wohnungen. Der höchste Zugang an Ein- und Zweifamilienhäusern war im Bezirk 9 zu verzeichnen (+103 Wohnungen).

Bezirke	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2007	Veränderung 2000 / 2007		2007	Veränderung 2000 / 2007		2007	Veränderung 2000 / 2007	
		WE	WE		%	WE		WE	%
1	46.366	522	1,14	1.323	7	0,53	45.043	515	1,16
2	33.588	395	1,19	891	13	1,48	32.697	382	1,18
3	66.599	2.386	3,72	2.357	140	6,31	64.242	2.246	3,62
4	22.512	598	2,73	2.605	132	5,34	19.907	466	2,40
5	14.961	784	5,53	6.883	373	5,73	8.078	411	5,36
6	30.270	645	2,18	5.772	199	3,57	24.498	446	1,85
7	23.484	409	1,77	5.006	128	2,62	18.478	281	1,54
8	30.169	234	0,78	6.331	64	1,02	23.838	170	0,72
9	45.416	1.155	2,61	8.403	494	6,25	37.013	661	1,82
10	11.099	43	0,39	2.625	67	2,62	8.474	-24	-0,28
gesamt	324.464	7.171	2,26	42.196	1.617	3,98	282.268	5.554	2,01

Tabelle 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.2 Eigentumsquote

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime lag im städtischen Durchschnitt bei 16,91 % (Stand 30.06.2008). Dabei zeigen sich in den Stadtteilen erhebliche Unterschiede. So finden sich die höchsten Eigentumsquoten in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Hellerhof (55,0%), Kalkum (50,3%) und Wittlaer (46,7%). Die geringsten Eigentumsquoten* liegen in den zentrumsnahen Stadtteilen Altstadt (2,9 %), Stadtmitte (5,2 %) und Flingern Süd (5,6 %).

Im städtischen Durchschnitt werden 16,91 % der Eigentumswohnungen und Eigenheime selbstgenutzt.

In absoluten Zahlen weisen die Stadtteile Gerresheim (3.549 Wohnungen), Unterrath (3.063 Wohnungen) und Wersten (2.800 Wohnungen) die höchste Anzahl an selbstgenutztem Eigentum auf.

* ohne Stadtteil Hafen wegen der geringen Anzahl an Wohnungen

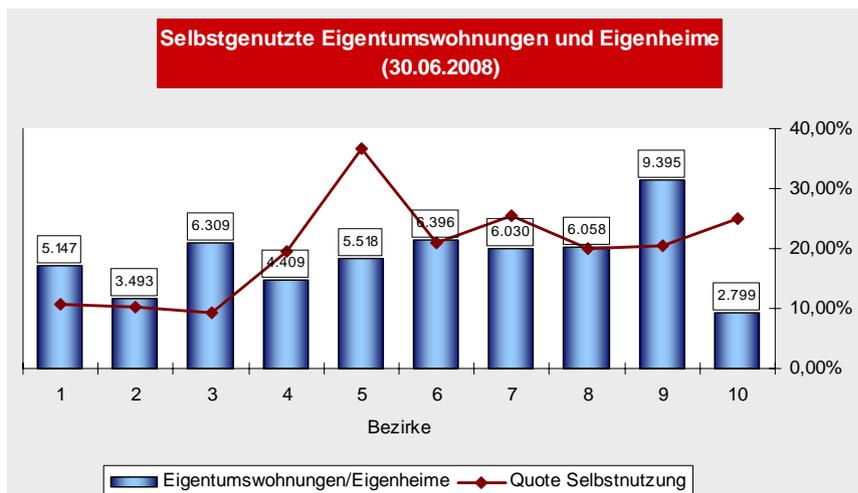


Abbildung 7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.3 Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.521 (2006: 1.515) Wohnungen je Quadratkilometer, davon rund 194 (2006: 194) Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.326 (2006: 1.321) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt bei 1.521 Wohnungen pro Quadratkilometer.

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5% der Gesamtfläche) weist mit 299 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.742 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohndichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10 (470), die geringste im Bezirk 3 (97).

4. Wohnungsangebot



Abbildung 8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.4 Alter des Wohnungsbestandes

Anhand der Gebäude- und Wohnungsdatei des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf wurde der Wohnungsbestand in Düsseldorf genauer untersucht. Danach sind über 80 % der Wohnungen 30 Jahre und älter.

Über 80 % der Wohnungen sind 30 Jahre und älter.

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

**Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen
Anteil am Wohnungsbestand in Prozent
Stand 2007**

	Baujahr							
	bis 1949	1949-1962	1963-1969	1970-1976	1977-1985	1986-1990	1991-2000	2001-2007
Stadt Düsseldorf	24,00	34,64	13,97	9,00	7,30	1,92	6,85	2,31
Bezirk 1	25,73	51,34	6,97	6,60	4,23	0,62	3,37	1,14
Bezirk 2	28,85	50,73	6,61	4,69	4,58	0,87	2,49	1,18
Bezirk 3	26,87	44,72	7,35	5,65	4,03	1,35	6,44	3,58
Bezirk 4	31,65	24,11	15,28	11,29	6,81	1,27	7,03	2,55
Bezirk 5	19,80	19,80	14,40	12,78	11,05	3,94	12,81	5,42
Bezirk 6	18,18	30,56	23,37	7,23	7,28	2,03	8,53	2,82
Bezirk 7	28,89	17,90	15,61	11,58	12,01	1,82	9,81	2,39
Bezirk 8	22,75	24,88	22,88	12,58	8,23	1,97	6,02	0,68
Bezirk 9	20,02	24,51	13,29	14,04	12,52	3,63	9,46	2,53
Bezirk 10	0,52	12,55	50,54	11,21	9,86	5,19	9,52	0,61

Tabelle 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.5 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 (69,82 qm) um 0,95 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2007 bei 70,77 qm. Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung. Mithin verfügt jeder Einwohner im Durchschnitt über 39,92 Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,77 qm. Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung.

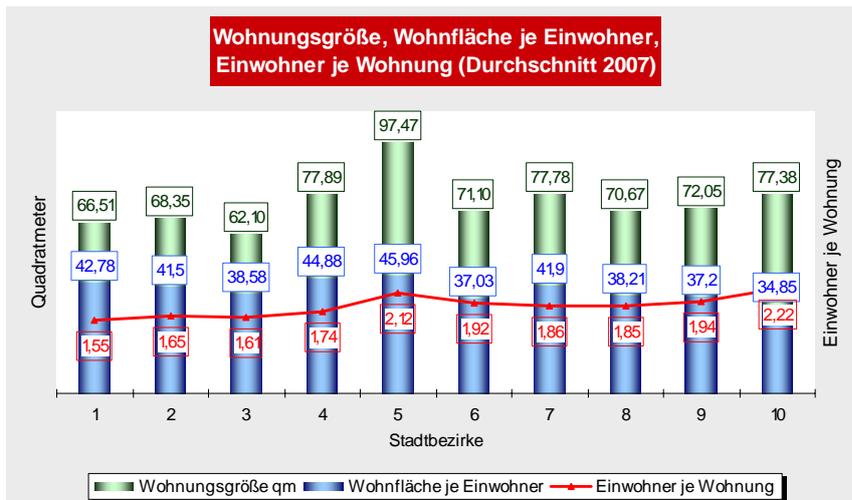


Abbildung 9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

Rund 63 % der Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume.

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

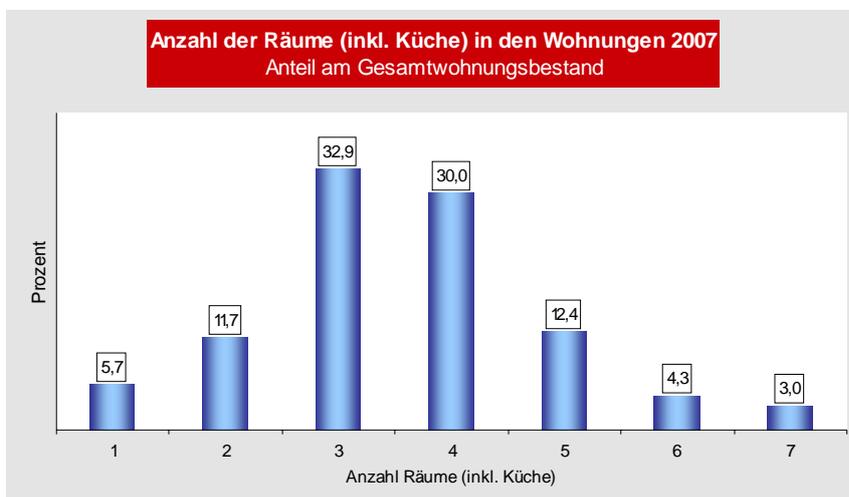


Abbildung 10

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.6 Bautätigkeit ¹

Im Jahr 2007 wurden 1.137 (2006: 932) Wohnungen fertig gestellt. Für 998 (2006: 893) Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt, darunter 403 Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen.

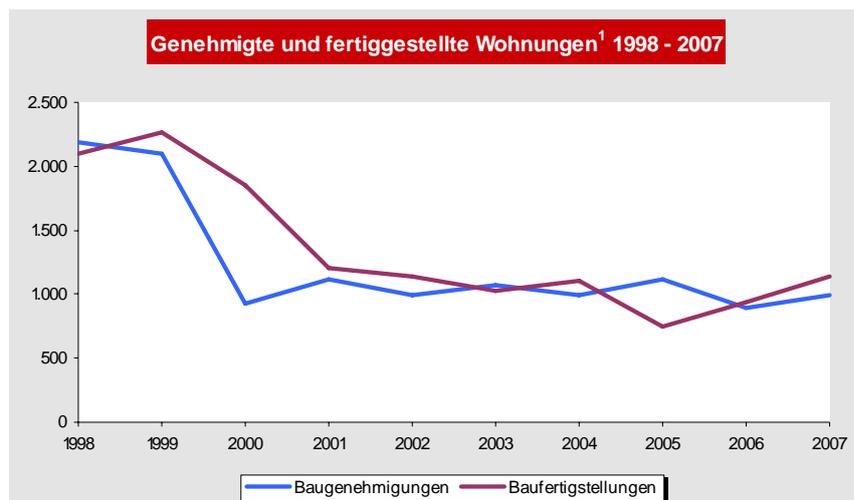


Abbildung 11
1 Neubau von Wohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 06/2008 Neubau				
Jahr	Wohnungen in	Wohnungen in		Wohnungen
	Ein- und Zweifamilienhäusern	gesamt	davon geförderte	
	gesamt	gesamt	Wohnungen	
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
2007	174	824	43	998
06/2008	90	348	78	438

Tabelle 11 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen / Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4. Wohnungsangebot

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 1998 – 06/2008				
Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2007	212	925	158	1.137
06/2008	46	104	0	150

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

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2007						
Neubau von Wohngebäuden						
Bezirke	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gesamt	
	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt
1	0	1	417	233	417	234
2	1	0	28	67	29	67
3	37	21	247	254	284	275
4	0	0	6	51	6	51
5	13	26	3	4	16	30
6	1	18	0	66	1	84
7	20	25	86	97	106	122
8	6	15	8	22	14	37
9	94	106	29	131	123	237
10	2	0	0	0	2	0

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

4.7 Geförderter Wohnungsbestand

4.7.1 Bestand geförderter Mietwohnungen

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab. So hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 20,5% im Jahr 1990 auf 8,19% im Jahr 2007 verringert.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt 8,19%.

4. Wohnungsangebot

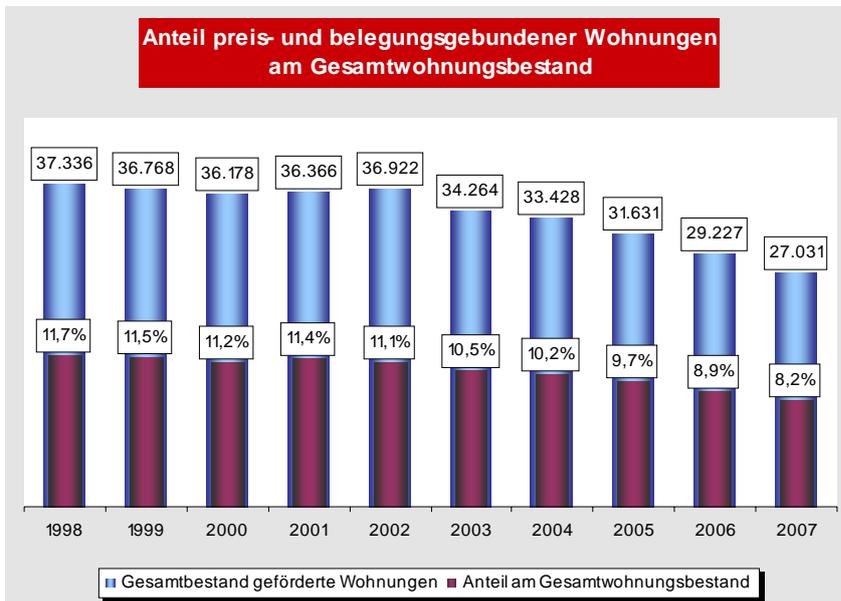


Abbildung 12

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

Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 7.164 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden. Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 6.951 Einheiten (2006: 7.459) die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 761 Sozialwohnungen (2006: 762) die geringste Anzahl.

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

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 21,68 % (2006: 38,61%) den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,34 % (2006: 2,68%) den geringsten Anteil auf.

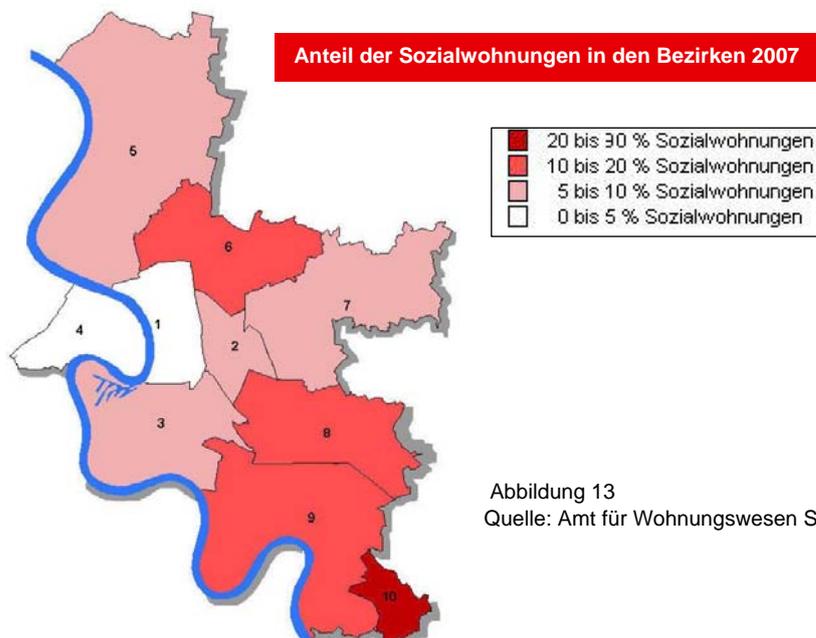


Abbildung 13

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.2 Förderung von Mietwohnungen

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten bzw. zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von geeignetem Bauland, der Verfügbarkeit der Landesmittel sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

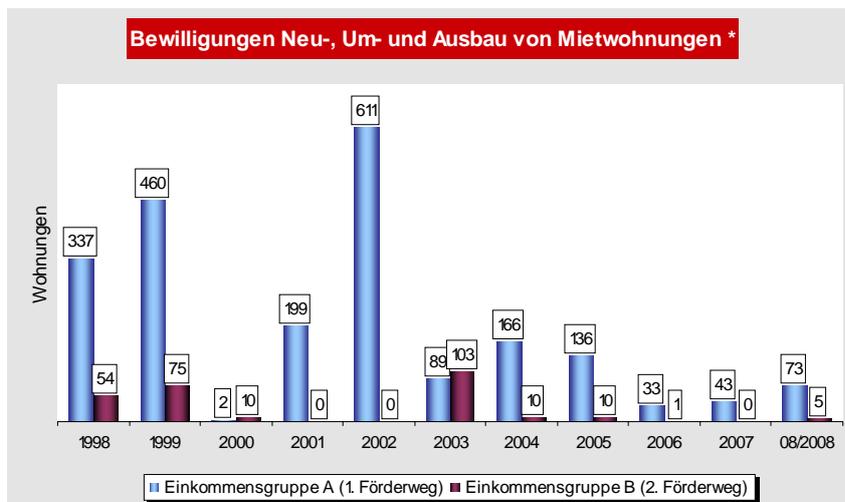


Abbildung 14 Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
* zzgl. 83 Wohnungen der Einkommensgruppe C (3. Förderweg), die im Jahr 2001 gefördert wurden

Im Jahr 2007 wurden Landesmittel für 4 Bauvorhaben mit insgesamt 43 Wohnungen der Einkommensgruppe A bewilligt.

Im Jahr 2007 wurden 43 Mietwohnungen gefördert.

Im Jahr 2008 zeichnet sich ein deutlich besseres Ergebnis ab. So konnten bis August 2008 bereits Bewilligungen für 78 Mietwohnungen erteilt werden. 73 dieser Wohnungen sind der Einkommensgruppe A, 5 Wohnungen der Einkommensgruppe B vorbehalten. Nach 2005 wurden dabei erstmals wieder Förderdarlehen für Gruppenwohnungen bewilligt, und zwar 4 Gruppenwohnungen für die Einkommensgruppe A und 2 Gruppenwohnungen für die Einkommensgruppe B.

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)										
Jahr	Stadtbezirke									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	-	-
2007	-	-	14	-	-	-	-	8	-	21
gesamt	272	606	788	249	17	341	108	90	114	109

Tabelle 14

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 158 geförderte Mietwohnungen fertig gestellt und bezogen, und zwar 148 Wohnungen für die Einkommensgruppe A sowie 10 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

Im Jahr 2008 konnten bis August weitere 11 Wohnungen für die Einkommensgruppe B bezogen werden.

4.7.3 Förderung von Wohneigentum

Im Jahr 2007 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 33 Einfamilienhäusern (2006: 35) und 36 (2006: 34) Eigentumswohnungen, also von insgesamt 69 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Im Jahr 2007 wurden 33 Einfamilienhäuser und 36 Eigentumswohnungen gefördert.

Damit stabilisierten sich zwar die Förderzahlen, die Ergebnisse der Jahre 2001 bis 2005 konnten jedoch nicht erreicht werden. Wesentliche Gründe für die rückläufigen Zahlen dürften die hohen Preise (siehe hierzu auch S. 8 f, Grundstücksmarkt), der Wegfall der Eigenheimzulage ab 01.01.2006 sowie Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften wirtschaftlichen Situation der für die Förderung in Frage kommenden Familien sein.

Städtisches Förderprogramm zum Eigentumserwerb

Um Familien den Erwerb von Eigentum in Düsseldorf zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, hat der Stadtrat am 06.03.2008 ein städtisches Förderprogramm beschlossen. Seitdem können neben Landesdarlehen auch zinsgünstige städtische Darlehen in Anspruch genommen werden. Dabei dürfen im Rahmen des städtischen Förderprogramms die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungs-

Stadtrat beschließt im März 2008 städtische Richtlinien zur Eigentumsförderung

baus um bis zu 70% überschritten werden. Hierdurch können insbesondere so genannten „Schwellenhaushalte“ unterstützt werden, die bei den derzeitigen Konditionen keine Fördermittel des Landes erhalten.

Bis August 2008 lagen 92 Anträge auf städtische Darlehen vor, von denen bereits 25 bewilligt werden konnten. In 6 dieser Fälle wurden die Einkommensgrenzen für eine Landesförderung überschritten, so dass ausschließlich städtische Mittel bewilligt wurden.

Insgesamt lag das Antragsvolumen bereits im August 2008 (107 Anträge) deutlich über dem des Jahres 2007 (89 Anträge).

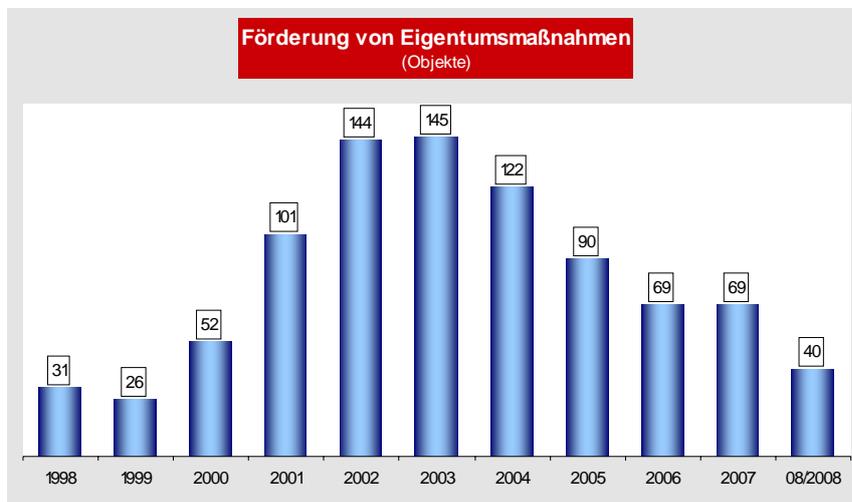


Abbildung 15

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.4 Förderung des Wohnungsbestandes

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

Zur Schaffung differenzierter Wohnungsangebote im Bestand hat das Land NRW ab 2006 ein Bestandsförderungsprogramm (BestandsInvest) aufgelegt. Gefördert werden u. a. bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand. Im Rahmen dieses Programms konnten in den vergangenen 2 Jahren insgesamt 103 Wohnungen barrierefrei umgebaut werden.

Im Rahmen des Landesprogramms „BestandsInvest“ wurden 103 Wohnungen gefördert

Städtisches Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Im Mai 2008 verabschiedete der Rat städtische Richtlinien zur Förderung von Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, die zusätzlich zu den Landesmitteln gewährt werden (siehe auch Kapitel 7 „Wohnen im Alter“).

Stadtrat beschließt im
Mai 2008 städtische
Richtlinien zur
Reduzierung

Bereits jetzt ist feststellbar, dass das Interesse an dem neuen (zusätzlichen) Förderprogramm außerordentlich groß ist. So wurden seit Mai 2008 zahlreiche Beratungsgespräche, darunter auch mit einigen Wohnungsunternehmen, geführt. Da es sich hier zumeist um größere Umbaumaßnahmen handelt, die zeitintensive Planungsarbeiten erfordern und in die Wirtschaftspläne der Unternehmen integriert werden müssen, werden die meisten Anträge im letzten Quartal 2008 und vor allem im Jahr 2009 erwartet

5.1 Bevölkerung

Ende 2007 wohnten 585.054 (+ 3.196) Personen in Düsseldorf. Diese Einwohner lebten in 319.00 Haushalten¹. Im Durchschnitt leben 1,83 Personen in jedem Haushalt.

Ende 2007 wohnten 585.054 Einwohner in 319.000 Haushalten.

In 49% der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 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 81% der Haushalte leben 1 bis 2 Personen.

In 20% der Haushalte leben Kinder.

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen beträgt unverändert 42 Jahre und 10 Monate.

Entwicklung der Einwohner und Haushalte										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner	568.400	567.396	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416	581.858	585.054
Haushalte	308.000	307.000	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000	314.000	319.000

Tabelle 15

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

5.2 Beschäftigung

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Jahr 2007 um 4.999 bzw. 1,48% auf 343.237 (2006: 338.238) erhöht. Von diesen Beschäftigten wohnten 133.345 (2006: 132.251) in Düsseldorf.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um 4.999 erhöht.

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2007 bei 9,7% (2006: 10,9%) bezogen auf alle Erwerbstätigen und bei 10,8% (2006: 12,4%), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. Im Juni 2008 lagen die Arbeitslosenquoten auf unverändertem Niveau.

Arbeitslosenquote lag bei 9,7% (alle Erwerbstätigen) bzw. 10,8% (alle abhängig Beschäftigten)

Entwicklung der Arbeitslosenquote											
Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	06/2008	
alle Erwerbspersonen	10,4	8,9	9,2	9,1	9,7	9,6	12,5 ²	10,9	9,7	9,7	
abhängig beschäftigte Erwerbspersonen	11,9	10,1	10,4	10,3	11,0	11,0	14,2*	12,4	10,8	10,8	

Tabelle 16

Quelle: Landesarbeitsamt NRW

¹ vorläufige Daten LDS NRW

² 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 (2006) mit 22.107 Euro (2005: 21.110 Euro) um rund 13,6% (2005: 13,3%) über dem Landesdurchschnitt von 19.104 Euro (2005: 18.724 Euro).

Das verfügbare Einkommen lag zuletzt bei 22.107 Euro.

Im Dezember 2007 bezogen 7.737 Personen Grundsicherung im Alter (2006: 7.257). 63.372 Personen lebten in Bedarfsgemeinschaften der SGB II Leistungsempfänger. Hiervon waren 46.565 Personen erwerbsfähig.

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 19,8%. Diese hohe Mobilität lässt weiterhin auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

Fluktuationsrate bezogen auf den Bevölkerungsstand beträgt 19,8%.

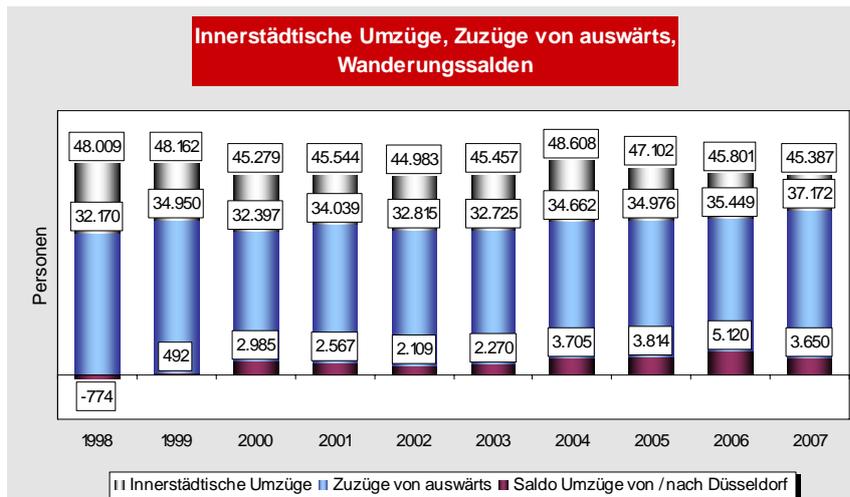


Abbildung 16

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 Bezugfertigkeit größerer Neubaugebiete aus.

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

Tabelle 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.2 Wanderungsbeziehungen

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

2007 wurde ein Wanderungsgewinn von 3.650 Personen erzielt.

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

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

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

Wanderungsverlust von 1.830 Personen an die angrenzenden Kreise Neuss und Mettmann.

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

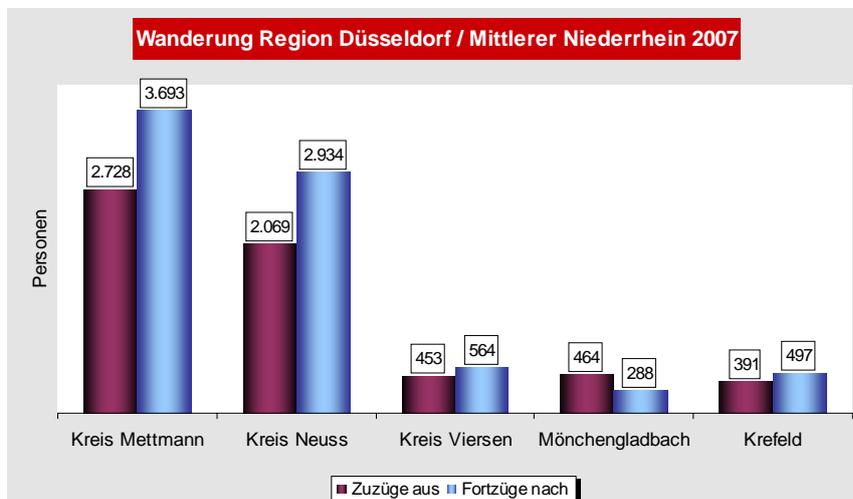


Abbildung 17

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.2 Mieten

6.2.1 Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach erhöhten sich die Nettomieten von 2000 bis 2007 insgesamt um 7,4%, die Nebenkosten um 16,6%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 11,6%.

Seit 2000 stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 11,6%, die Nettomieten um 7,4% und die Nebenkosten um 16,6%.

Die Preissteigerung der Nettomieten fällt seit 2000 geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Diese Entwicklung setzte sich auch im 1. Halbjahr 2008 fort.

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – 08/ 2008										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹			Nebenkosten ²		Insgesamt				
	Insgesamt	Altbau	Neubau						Index	% ³
2000	95,0	-	94,0	95,0	88,0	-	94,0	-	92,9	-
2001	96,1	+ 1,2	95,7	96,2	91,6	+ 4,1	95,4	+ 1,5	94,8	+ 2,1
2002	97,3	+ 1,2	97,5	97,3	93,1	+ 1,6	96,7	+ 1,4	96,0	+ 1,3
2003	98,2	+ 0,9	98,4	98,2	96,2	+ 3,3	97,9	+ 1,2	97,1	+ 1,2
2004	99,0	+ 0,8	99,0	99,0	98,3	+ 2,2	98,9	+ 1,0	98,6	+ 1,5
2005	100	+ 1,0	100	100	100	+ 1,7	100	+ 1,1	100	+ 1,4
2006	101,0	+ 1,0	100,9	101,1	100,8	+ 0,8	101,0	+ 1,0	101,4	+ 1,4
2007	102,0	+ 1,1	101,8	102,0	102,6	+ 1,8	102,1	+ 1,1	103,7	+ 2,3
08/2008	103,0	+ 0,9	102,7	103,0	104,5	+ 1,9	103,2	+ 1,1	106,9	+ 3,1
2000 – 2007 ⁴	+ 7,4		+ 8,3	+ 7,4	+ 16,6		8,6		11,6	

Tabelle 18

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1 = Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

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

3 = Veränderung gegenüber Vorjahr

4 = Prozentuale Steigerung 2000 – 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 zuletzt im Januar 2006 herausgegeben.

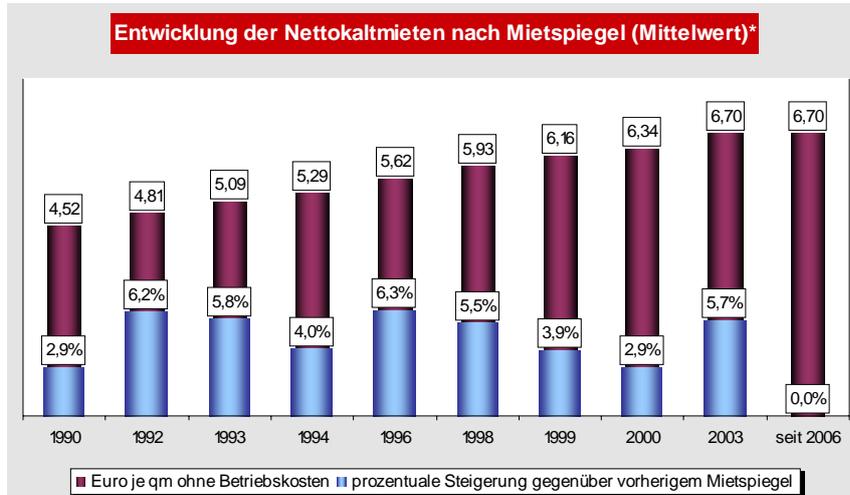


Abbildung 18

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

6.2.3 Mietentwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse

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

Zeitungsauswertung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)

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

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

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

Tabelle 19

Quelle: Wfa

1 = Durchschnitt je Ausgabe

Zeitungsauswertung durch das Amt für Wohnungswesen

Seit Februar 2007 erfasst das Amt für Wohnungswesen monatlich die Mietwohnungsangebote jeweils einer Ausgabe der „Rheinischen Post“ und des „Rheinboten“. Zu beachten ist, dass die inserierten Wohnungsangebote tendenziell eher ein höheres Mietniveau abbilden, da beispielsweise Genossenschafts- und Sozialwohnungen hier nur in geringem Umfang angeboten werden. Weiterhin werden insbesondere preiswertere Wohnungen oft über andere Wege, beispielsweise Nachmieterstellung, Nachbarschaft und andere soziale Kontakte vermittelt. Und nicht zuletzt wird über den zunächst inserierten Preis getestet, was die Nachfrager bereit sind zu zahlen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Monate September 2007 bis August 2008 dargestellt. Insgesamt wurden 7.881 Inserate ausgewertet. Diese setzen sich zu rund 68% 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 (rund 9%).

68% der angebotenen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume.

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

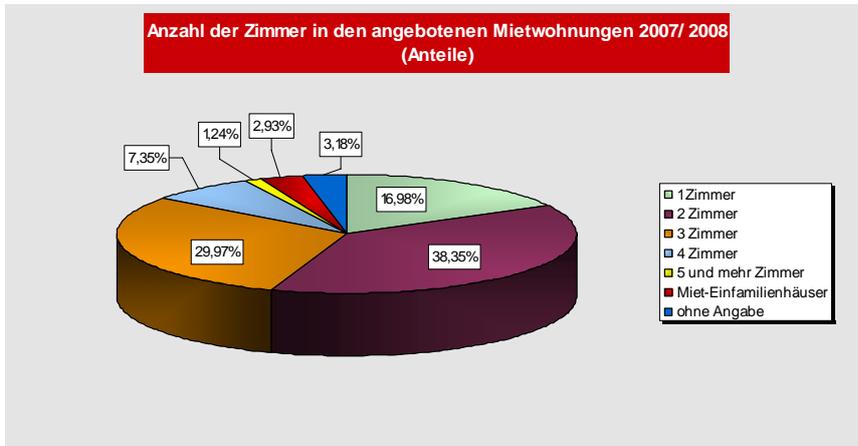


Abbildung 19

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

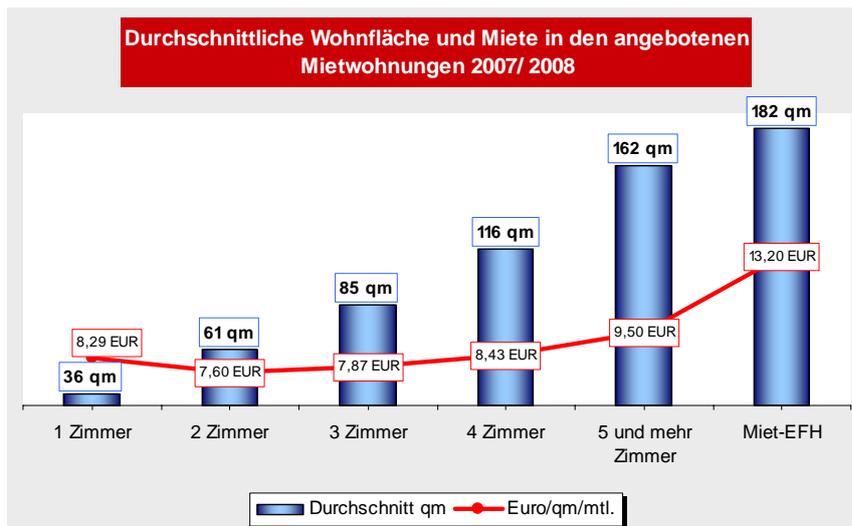


Abbildung 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bei den oben dargestellten Werten handelt es sich jeweils um das arithmetische Mittel. Betrachtet man die durchschnittliche Abweichung von diesen Mittelwerten, so fällt auf, dass – je mehr Zimmer – desto größer die als normal anzusehende Abweichung (Standardabweichung).

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Bandbreite Wohnflächen und Netto-Kalt-Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2007/ 2008				
Anzahl Zimmer	Wohnfläche		Netto-Kalt-Miete je qm monatlich	
	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung
1	36,27	8,65	8,29	1,65
2	60,59	13,62	7,60	1,39
3	85,05	18,97	7,87	1,85
4	115,51	29,99	8,43	2,24
5 und mehr	162,39	43,23	9,50	3,13
Miet-EFH ¹	182	50,58	13,20	3,02

Tabelle 20

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

¹ Miet-Einfamilienhäuser

Die Untersuchung nach Größenklassen zeigt, dass bei den Wohnungen bis 45 Quadratmetern sowie den Wohnungen über 90 Quadratmetern im Durchschnitt deutlich höhere Mieten verlangt werden.

Bandbreite der Netto-Kalt-Mieten nach Größenklassen 2007/ 2008			
Größenklasse	Anteil an den ausgewerteten Inseraten	Netto-Kalt-Miete je qm monatlich	
		Durchschnitt	Standardabweichung
bis 45 qm	17,54 %	8,36 Euro	1,69 Euro
45 bis 60 qm	21,22 %	7,45 Euro	1,25 Euro
60 bis 75 qm	21,99 %	7,48 Euro	1,34 Euro
75 bis 90 qm	17,40 %	7,67 Euro	1,68 Euro
90 bis 105 qm	7,93 %	8,29 Euro	2,01 Euro
105 bis 120 qm	5,57 %	8,65 Euro	2,18 Euro
über 120 qm	8,35 %	11,41 Euro	3,21 Euro

Tabelle 21

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Allerdings nimmt auch die Bandbreite der verlangten Mieten zu. Die nachfolgende Grafik zeigt dies am Beispiel der Wohnungen von 90 bis 105 Quadratmetern.

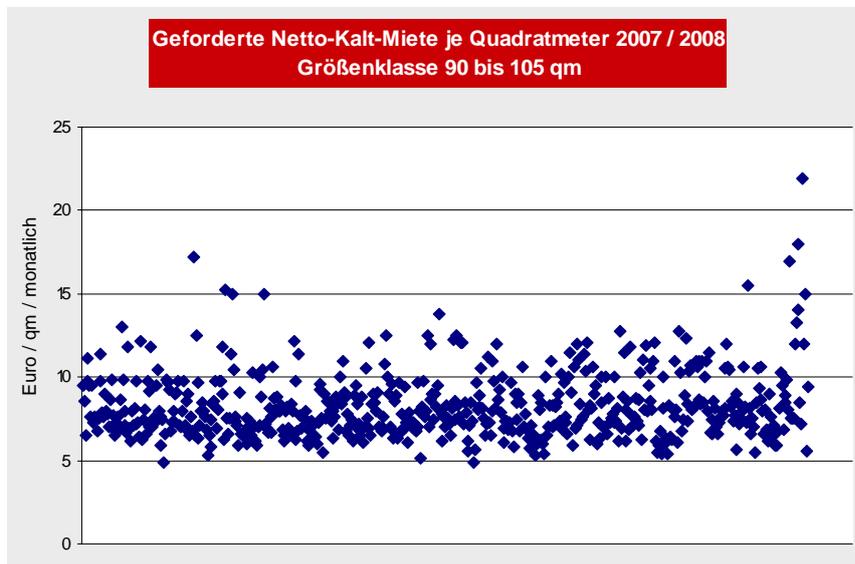


Abbildung 21
Quelle: Amt für Wohnungswesen
Stadt Düsseldorf

6.2.4 Mietvergleich mit anderen Städten

Das Hamburger Forschungsunternehmen „F + B“ veröffentlichte 2008 erneut die Ergebnisse aus der Untersuchung von nahezu 500 Mietspiegeln in Deutschland.

Ein Vergleich der Mieten innerhalb Deutschlands zeigt, dass in Düsseldorf ein Spitzenniveau von 7,45 Euro/ qm/ monatlich (2007: 7,26 Euro/ qm/ monatlich) erreicht wird. Höhere Mieten werden danach lediglich in 6 (2007: 7) anderen Städten gefordert.

Ein hohes Mietniveau wird auch in den beiden an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden Hilden (2008: 7,27 Euro/ qm/ monatlich; 2007: 7,09 Euro/qm/monatlich) und Neuss (2008: 6,80 Euro/ qm/ monatlich; 2007: 6,62 Euro/qm/monatlich) erreicht.

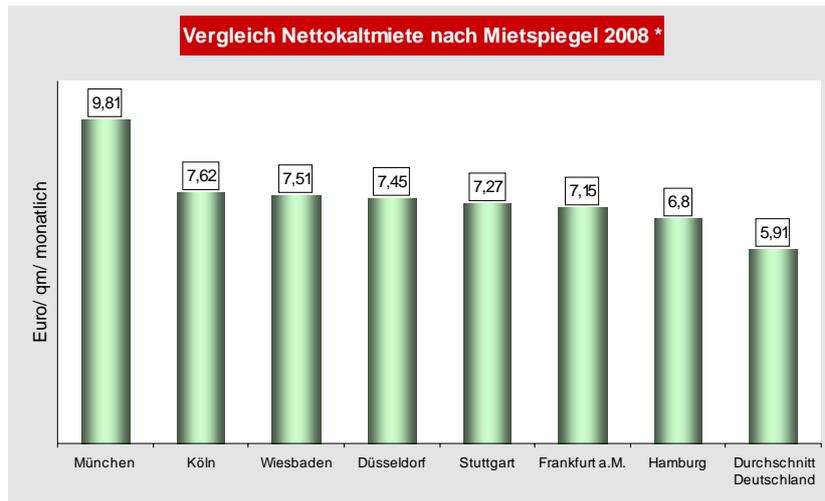


Abbildung 22

* Durchschnittsmiete für eine 65 qm große Wohnung

Quelle: F + B

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
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 %)
2007	9.294	4.705 (50,6 %)	1.527 (16,4 %)	1.092 (11,7 %)	1.106 (11,9 %)	864 (9,3 %)

Tabelle 22

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.

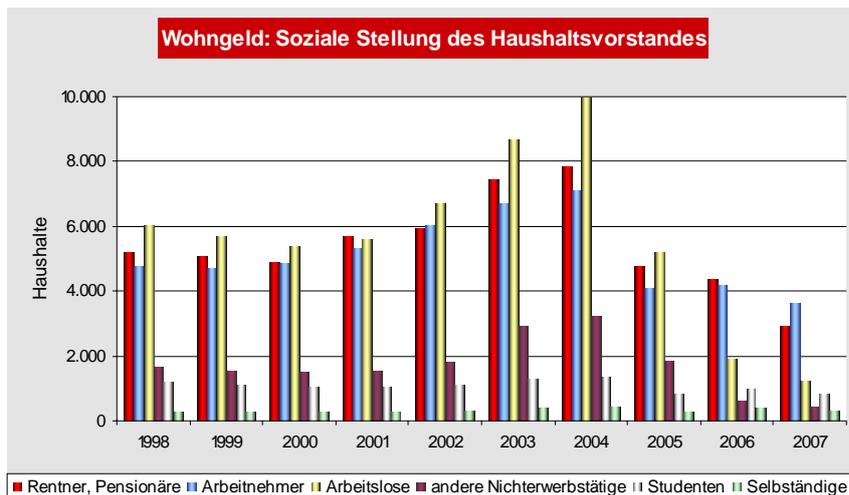


Abbildung 23
Quelle: Amt für Wohnungswesen
Stadt Düsseldorf

6.3.3 Durchschnittliche Wohngeldzahlung

Zur Senkung der Wohnkosten wurde im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 134 Euro gezahlt. Durch den Ausschluss der Transferleistungsempfänger hat sich die durchschnittliche Wohngeldzahlung seit 2005 deutlich verringert.

Im Durchschnitt wurde ein monatliches Wohngeld von 134 Euro gezahlt.

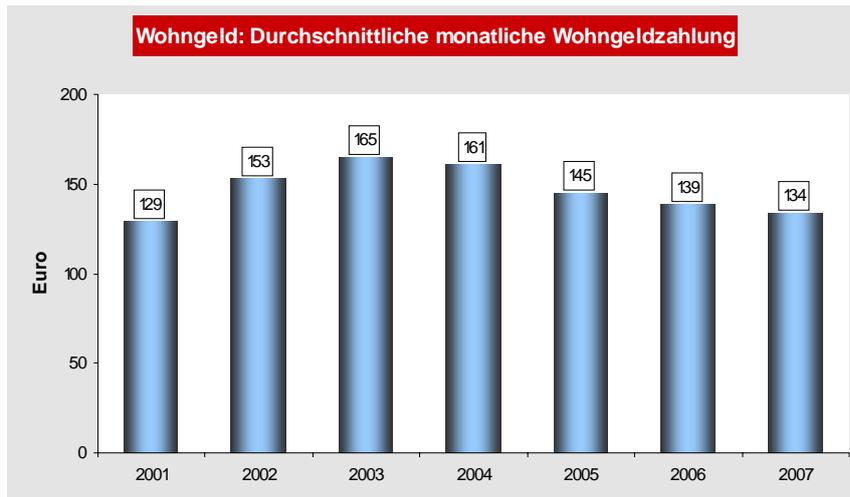


Abbildung 24

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 Wohnberechtigungs Scheins 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, jedoch mit sinkender Tendenz.

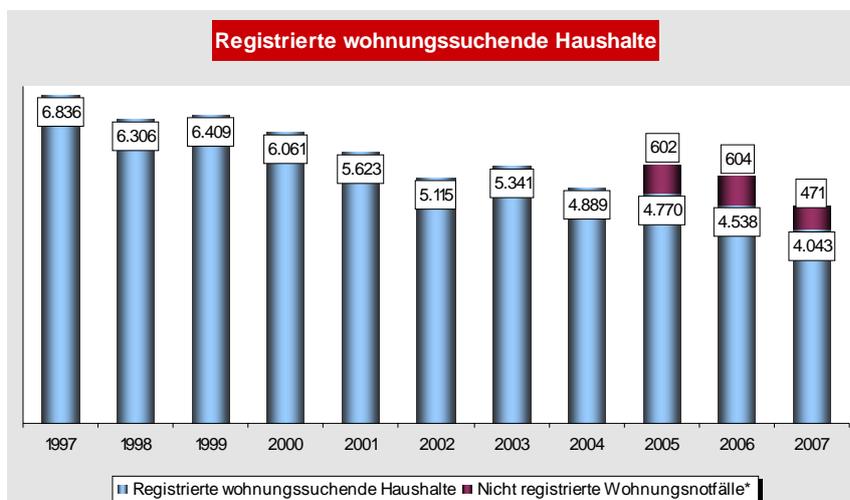


Abbildung 25

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

Zusätzlich zu den 4.043 bereits registrierten wohnungssuchenden Haushalten müssen weitere 471 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnraum" versorgt werden. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt damit insgesamt bei 4.514.

Ende 2007 waren
4.043 Haushalte
als wohnungssuchend
registriert.

Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte		
	31.12.2006	31.12.2007
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	5.142	4.514
▪ davon Wohnungsnotfälle (inkl. Haushalte in Notunterkünften)	1.458	1.308
▪ davon Dringlichkeitsfälle	917	838
▪ davon Verbesserungswunsch	2.767	2.368

Tabelle 23 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 32,4% erheblich über dem städtischen Durchschnitt von 17,2%. Entsprechend groß ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

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

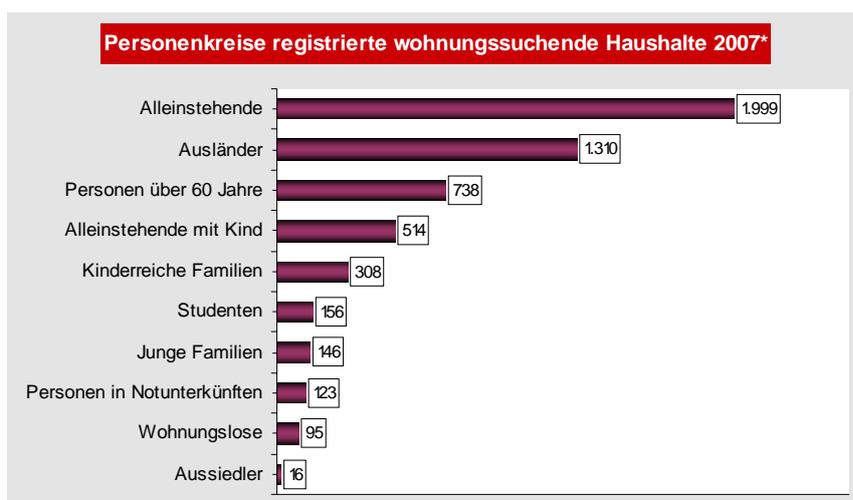


Abbildung 26
* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Die Zusammensetzung der als wohnungssuchend registrierten Haushalte entspricht mit 49% Ein-Personen-Haushalte und 20% Zwei-Personen-Haushalte im Wesentlichen der Zusammensetzung der Haushalte in Düsseldorf (siehe S. 24, „Wohnungsnachfrage“).

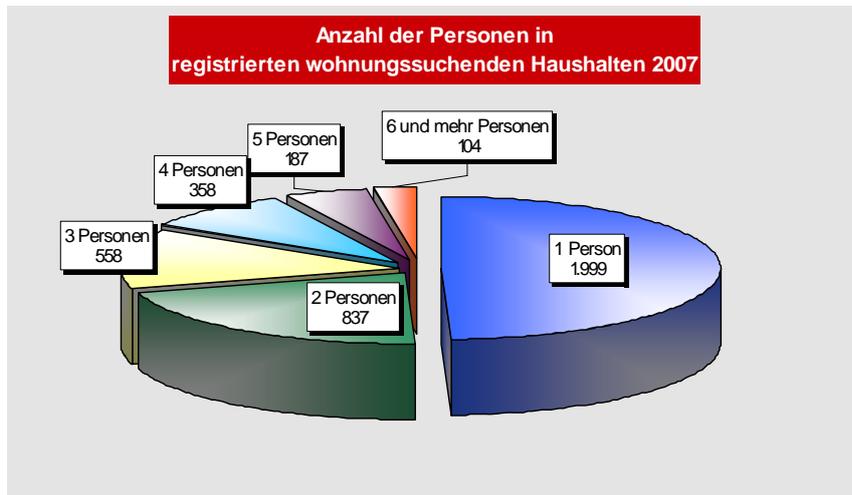


Abbildung 27

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 2.418 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung, 521 dieser Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.

6.4.2 Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

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

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

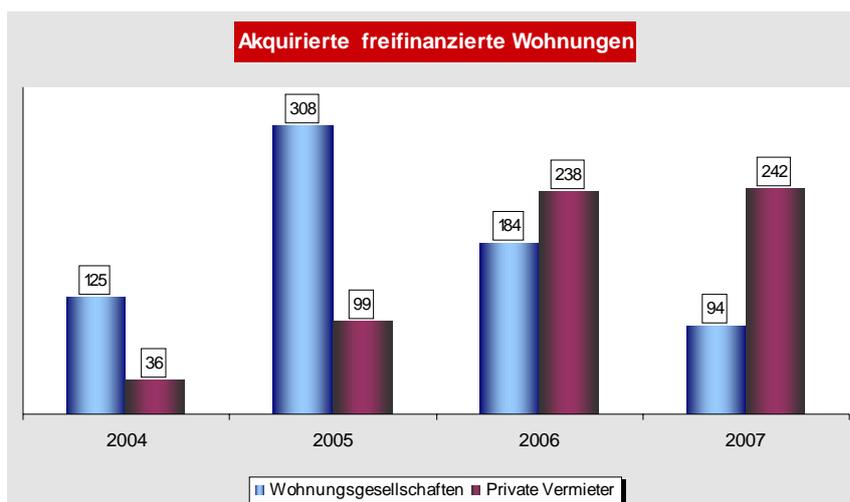


Abbildung 28

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bis zum Abschluss eines Mietvertrages übernimmt die Wohn­raumakquisition die Koordination zwischen dem Vermieter und weiteren Stellen der Stadtverwaltung. Im Einzelfall kann auch die Fortsetzung der Betreuung oder die Festlegung eines Ansprech­partners nach Vertragsabschluss vereinbart werden.

6.5 Leerstand

Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein In­dikator für das Funktionieren der Marktkräfte. Zunächst ist davon auszugehen, dass Leerstand die Folge dieser Kräfte ist, dass nämlich Wohnungen mit den individuellen Ausstattungsstandards und Lagebedingungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haus­halten nachgefragt werden. Das Verhalten der Marktteilnehmer

allein auf Gewinn- bzw. Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl bzw. Wohnungsvergabe führen.

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

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

Kein struktureller Leerstand
im geförderten Wohnungs-
bestand

6.5.1 Rückgriff auf Versorgerdaten

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

Herleitung der
Leerstandsquote anhand
der Daten des
lokalen Stromversorgers

Die aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2008 abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 4,09% (2007: 3,60%) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 2,90% (2007: 2,48%), bei mehr als 6 Monaten sind es 2,25% (2007: 1,84%). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 5,82% (zum Stichtag), 4,28% (> 3 Monate) bzw. 3,38% (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

Leerstandsquoten
zum Stichtag 4,09 %
> 3 Monate = 2,90 %
> 6 Monate = 2,25 %

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate
09/ 2008

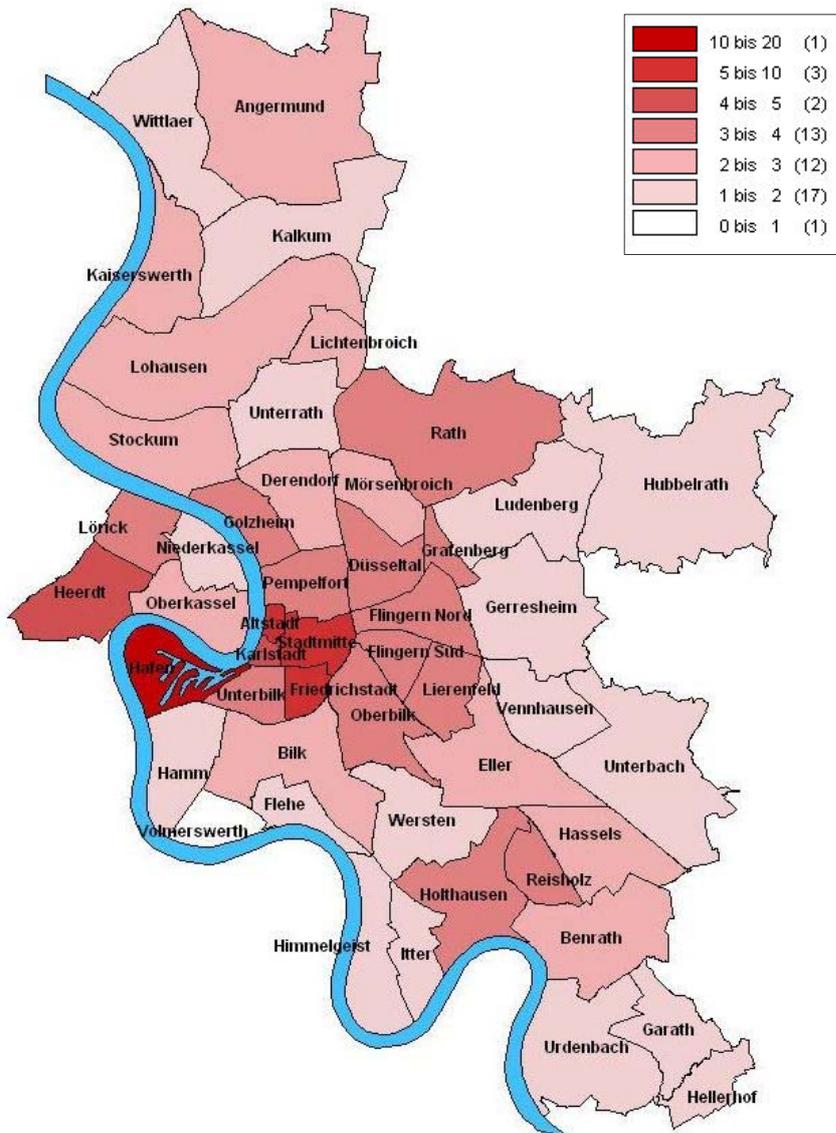


Abbildung 29 Quelle: Stadtwerke Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6. Lage auf dem Wohnungsmarkt

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/ 2008				
Auswertung Leeranlagen				
Stadtteil		zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate
11	Altstadt	7,95	6,01	4,82
12	Karlstadt	5,52	4,26	3,55
13	Stadtmitte	9,32	7,48	5,94
14	Pempelfort	5,26	3,64	2,96
15	Derendorf	4,27	2,88	2,18
16	Golzheim	5,10	3,89	2,90
	Bezirk 1	5,82	4,28	3,38
21	Flingern Süd	5,40	3,58	2,67
22	Flingern Nord	4,65	3,19	2,50
23	Düsseltal	4,34	3,09	2,30
	Bezirk 2	4,62	3,20	2,43
31	Friedrichstadt	7,20	5,30	4,27
32	Unterbilk	4,55	3,03	2,57
33	Hafen	20,65	17,93	17,39
34	Hamm	2,04	1,48	1,04
35	Volmerswerth	0,66	0,44	0,37
36	Bilk	3,64	2,30	1,70
37	Oberbilk	5,02	3,33	2,54
38	Flehe	2,75	1,81	1,19
	Bezirk 3	4,65	3,15	2,47
41	Oberkassel	3,85	2,78	2,17
42	Heerdt	4,94	4,02	3,48
43	Lörrick	3,91	3,17	2,77
44	Niederkassel	2,54	1,58	1,26
	Bezirk 4	3,93	2,96	2,44
51	Stockum	3,02	2,57	2,27
52	Lohausen	3,33	2,35	1,77
53	Kaiserswerth	3,56	2,51	2,04
54	Wittlaer	2,31	1,33	1,07
55	Angermund	3,05	2,38	1,96
56	Kalkum	1,49	1,00	0,90
	Bezirk 5	2,98	2,16	1,78
61	Lichtenbroich	3,08	2,37	1,93
62	Unterrath	2,63	1,91	1,36
63	Rath	4,21	3,05	2,32
64	Mörsenbroich	3,46	2,30	1,72
	Bezirk 6	3,37	2,40	1,79
71	Gerresheim	2,95	1,94	1,50
72	Grafenberg	4,03	3,02	2,30
73	Ludenberg	2,23	1,21	0,76
74	Hubbelrath	1,97	1,33	1,12
	Bezirk 7	2,94	1,96	1,50
81	Lierenfeld	4,66	3,46	2,31
82	Eller	3,91	2,86	2,12
83	Vennhausen	2,15	1,67	1,37
84	Unterbach	2,61	1,72	1,35
	Bezirk 8	3,55	2,59	1,92
91	Wersten	2,88	1,87	1,37
92	Himmelgeist	2,52	1,44	0,84
93	Holthausen	4,36	3,07	2,38
94	Reisholz	4,01	3,10	2,15
95	Benrath	3,82	2,72	2,07
96	Urdenbach	2,27	1,60	1,30
97	Itter	1,94	1,33	1,15
98	Hassels	3,82	2,86	2,29
	Bezirk 9	3,38	2,37	1,82
101	Garath	2,40	1,62	1,18
102	Hellerhof	2,40	1,74	1,31
	Bezirk 10	2,40	1,64	1,21
	Stadt gesamt	4,09	2,90	2,25

Tabelle 24

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7.1 Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+“

Die Altersstruktur der Düsseldorfer Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren verändern und zu einer deutlichen Zunahme an älteren Erwerbspersonen (50 bis unter 65 Jahre) und Hochbetagten (über 80 Jahre) führen. Genauere Aussagen hierzu finden sich in verschiedenen Bevölkerungsprognosen, zuletzt im Demografiebericht des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf. Allein die Erkenntnisse über Einwohnerzahlen und Altersstrukturen reichen jedoch nicht aus, um die Entwicklung einer Stadt vorausschauend zu planen und zu gestalten.

Im November 2006 beauftragte daher der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) das Stadtplanungsamt mit der Erarbeitung eines mittel- bis langfristigen Stadtentwicklungskonzeptes (STEK). Im Rahmen des STEK wurde ein ressortübergreifendes Handlungskonzept erarbeitet, das die Weichen für die Zukunft Düsseldorfs stellt. Neben Themenfeldern wie Sport, Soziales und Wirtschaft, wurde der Bereich Wohnen umfassend untersucht, um anschließend siebzehn Projekte in acht Handlungsfelder zu definieren.

7.2 Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“

Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) führte im Jahr 2007 im Auftrag der Stadt Düsseldorf eine umfassende angebots- und nachfrageorientierte Analyse und Bewertung der wohnräumlichen Bedingungen und Perspektiven durch. Untersucht wurden dabei sowohl die quantitativen wie auch die qualitativen Veränderungen. Wesentliche Elemente der Expertise waren eine differenzierte Ist-Analyse des vorhandenen Wohnungsangebots, die Befragung von 515 Düsseldorfer Haushalten zu ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Wohnwünschen und Standortanforderungen sowie Umzugsbereitschaft, die Erarbeitung einer Wohnungsbedarfsprognose.

Insgesamt wurden fünf Handlungsfelder herausgearbeitet:

- Wohnungsbestand
- Sozialer Wohnungsbau
- Neubau und Wohnflächenmanagement
- Familienfreundliche Stadt
- Altengerechtes Wohnen

Die Ergebnisse der Expertise wurden im Herbst 2007 den Fachausschüssen (Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung) vorgestellt.

In verschiedenen Handlungsfeldern wurden bereits erste Schritte eingeleitet (Einzelheiten zum Handlungsfeld „Altengerechtes Wohnen“ siehe Nr. 7.3). So werden derzeit z. B. zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in den Wohngebieten Wersten Süd-Ost und Schwietzke-Gelände in Rath gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern, Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungswesen sowie weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes integrierte Quartierskonzepte entwickelt.

7.3 Handlungsfeld „Altengerechtes Wohnen“

Mit Blick auf den zu erwartenden demografischen Wandel und den festgestellten Defiziten hinsichtlich des entsprechenden Wohnungsangebotes, wurde dem Handlungsfeld „Altengerechtes Wohnen“ besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Expertise wurde ein Konzept mit konkreten Handlungsempfehlungen erstellt und in Teilen bereits umgesetzt. Hierdurch konnte die bereits vorhandene Angebotspalette (insbesondere Wohnraumanpassungen, Umzugshilfen, Wohnungsvermittlung für ältere oder behinderte Menschen) deutlich erweitert werden. Im Einzelnen gab es folgende Aktivitäten:

7.3.1 Fachtagung „Wohnen im Alter“

Als ersten Schritt hin zur konkreten Umsetzung von Maßnahmen wurde am 06. Dezember 2007 eine Fachtagung zum Thema „Wohnen im Alter“ veranstaltet. An der Tagung nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer, des Seniorenbeirates, von Seniorengruppen, der Lokalen Agenda, den Wohlfahrtsverbänden sowie weiterer städtischer Fachstellen statt.

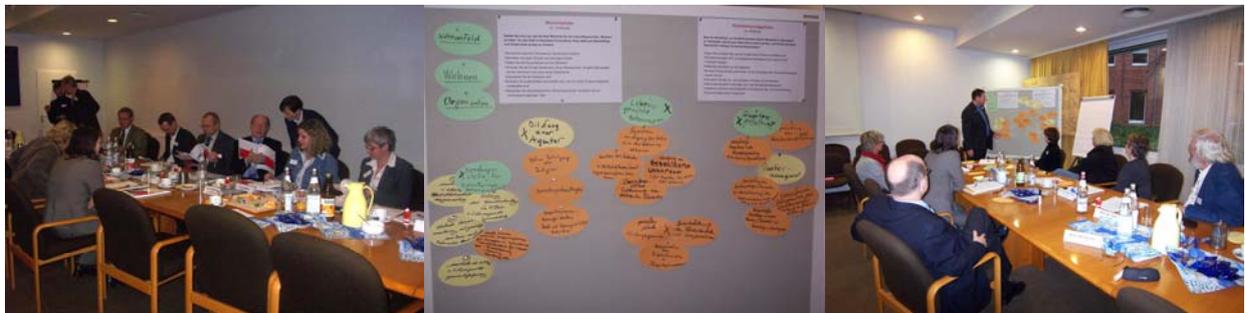


Abbildung 30
Fachtagung „Wohnen im Alter“

Die Ergebnisse der durchgeführten Workshops dienen als wichtige Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen bis hin zur konkreten Umsetzung von Maßnahmen. Eine umfassende Dokumentation der Veranstaltung steht im Internet unter www.duesseldorf.de/wohnen/veroeffentlichung/index.shtml zum download zur Verfügung.

7.3.2 Handlungskonzept „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“

Die Expertise macht deutlich, dass künftig neben der rein quantitativen Zunahme älterer Einwohner auch mit erheblich vielschichtigeren Erwartungen und Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld zu rechnen ist.

Um diesen Anforderungen in den kommenden Jahren gerecht werden zu können, hat das Wohnungsamt ein Handlungskonzept „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“ entwickelt, in dem konkrete Empfehlungen formuliert sind. Dieses Handlungskonzept wurde dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung in seiner Sitzung am 21.04.2008 vorgelegt und am 15.05.2008 vom Rat beschlossen. Das Handlungskonzept steht im Internet unter www.duesseldorf.de/wohnen/veroeffentlichung/index.shtml zum download bereit.

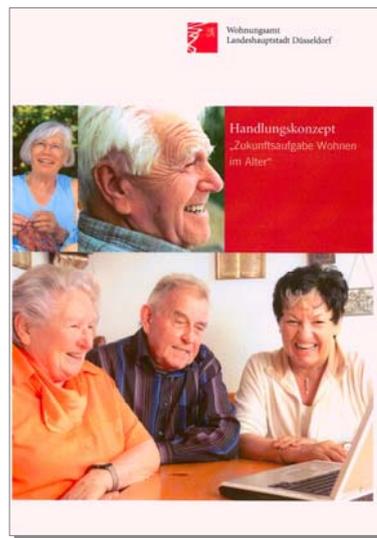


Abbildung 31 Handlungskonzept

Konkret wurden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

Ziele

Schaffung barrierefreier bzw. angepasster Wohnungen.

Erhöhung des Bekanntheitsgrades der verschiedenen Beratungsangebote und Intensivierung der Vernetzung.

Handlungsempfehlungen Wohnungsneubau

Information potenzieller Investoren über die angestrebte Barrierefreiheit durch am Projekt beteiligte Ämter (z. B. Bauaufsichtsamt, Amt für Immobilienmanagement, Stadtplanungsamt)

Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Barrierefreier Wohnungsbau

Handlungsempfehlungen Wohnungsbestand

Förderung der „Restkosten“ aus dem Landesprogramm „BestandsInvest“ mit städtischen Mitteln in Form von Zuschüssen.

Intensivierung der Informations- und Beratungsangebote der Wohnberatung.

Handlungsempfehlungen Neue Wohnformen

Wohnen in Gemeinschaft:

- Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Koordinierung und Begleitung durch die Wohnberatung
- Bereitstellung geringfügiger städtischer Mittel zur Unterstützung von Wohnprojektgruppen.

Wohnen für Hilfe

- Initiierung und Etablierung des Wohnmodells „Wohnen für Hilfe“

Handlungsempfehlung Wohnumfeld

Die Wohnberatung strebt die Teilnahme an Sitzungen der „Stadtbezirkskonferenzen Seniorenarbeit“ an, soweit das Thema „Wohnen im Alter“ betroffen ist.

Handlungsempfehlungen Öffentlichkeit

Durchführung einer Kampagne zum Thema „Barrierefreies Wohnen“, „Angebote der Wohnberatung“. Bereitstellung entsprechender städtischer Mittel.

Durchführung von Veranstaltungen zu Themenschwerpunkten, z.B. in Form von Fachtagungen.

7.3.3 Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Städtische Zuschüsse zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Im Mai 2008 verabschiedete der Rat städtische Richtlinien zur Förderung von Baumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohnungen und Häusern. Hierfür wurden städtische Mittel in Höhe von 1,8 Mio. Euro bereitgestellt.

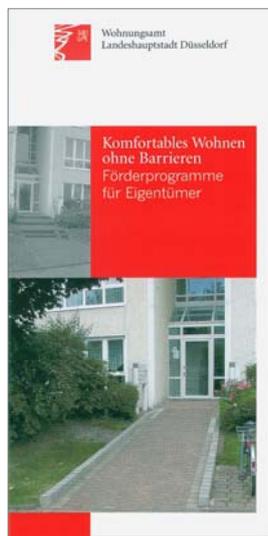


Abbildung 32
Flyer „Komfortables Wohnen ohne Barrieren“

Etablierung der Wohnform „Wohnen für Hilfe“

Derzeit wird ein entsprechendes Konzept erarbeitet, das Ende 2008 dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung vorgelegt wird. Im Dezember ist eine Fachtagung „Modell Wohnen für Hilfe“ geplant, an der u. a. Vertreterinnen und Vertreter aus dem Kreis der Studenten sowie der älteren Menschen teilnehmen. Im Rahmen von Workshops sollen hier insbesondere die jeweiligen Erwartungen, Wünsche und Möglichkeiten dieser Wohnform erarbeitet werden. Die Ergebnisse der Fachtagung dienen als eine wichtige Grundlage für die anschließende praktische Arbeit.

Koordinierung und Begleitung der Wohnform „Wohnen in Gemeinschaft“

Bisher konnten mehrere Wohnprojekte unterstützt und begleitet werden. Zwei Bauvorhaben in Vennhausen und Golzheim werden zurzeit realisiert. In beiden Fällen entstehen sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen. Die Unterstützung erfolgte u.a. durch Pressemitteilungen, um weitere Mietinteressenten zu finden, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen mit den Investoren, Vertretern verschiedener Gruppen und weiteren Mietinteressenten, Beratung von Mietinteressenten ebenso wie durch technische Beratung und Begleitung. Weitere Bauvorhaben sind bereits in der Planung.

Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit

Die bisherige Öffentlichkeitsarbeit (insbesondere Teilnahme an Messen und Vorträge vor unterschiedlichem Publikum) wurde weiter intensiviert. So war das Wohnungsamt an den Immobilien-tagen der Düsseldorfer Banken mit einem eigenen Stand vertreten, nahm erstmals –ebenfalls mit einem eigenen Stand - an den Rhei-

nischen Immobilientagen teil, hielt im Stadtmuseum einen Vortrag im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Alt + Jung – Stadt im demografischen Wandel“. Darüber hinaus wird das Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand im Rahmen der Dauerausstellung „Wohnqualität erhöhen – Barrieren beseitigen – Energiekosten senken“ von Haus und Grund präsentiert und in einem Vortrag vorgestellt.

Teilnahme an Stadtbezirkskonferenzen „Seniorenarbeit“

Im Laufe dieses Jahres nahm die Wohnberatung des Wohnungsamtes bereits an mehreren Veranstaltungen teil.

Von den im Handlungskonzept formulierten Empfehlungen konnten also im Jahr 2008 bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt bzw. eingeleitet werden.

Stadtbezirk 1

Stadtteile

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

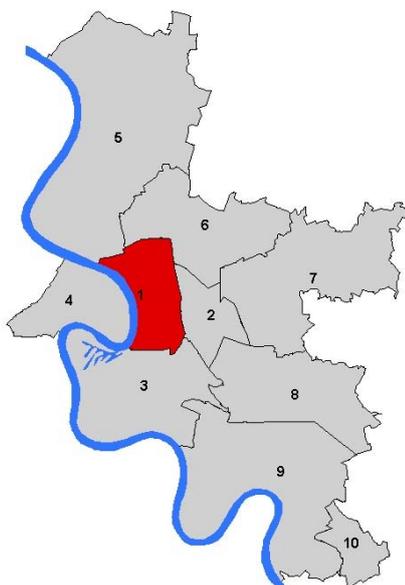


Abbildung 33

Kennzahlen Stadtbezirk 1				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	11,35	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	74.768	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	6.587	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	20,8	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	3.371	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	4.804	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	35.073	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	14.303	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	11.605	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	5.612	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 829	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	7.003	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	996	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	3.730	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	27.407	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	48.098	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	1.323	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	66,51	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	42,78	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,55	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	4.238	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	2,34	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	4,28	2,90

Tabelle 25

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 2

Stadtteile

- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsseldorf

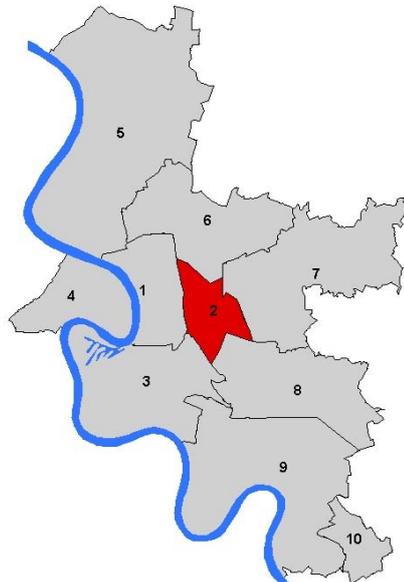


Abbildung 34

Kennzahlen Stadtbezirk 2				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	7,18	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	56.068	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	7.809	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	20,1	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	3.014	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	4.700	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	24.425	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	10.864	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	8.889	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	4.176	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 327	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	7.677	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	852	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	3.722	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	18.952	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	34.047	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	891	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	68,35	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	41,50	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,65	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	4.742	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	5,46	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	3,20	2,90

Tabelle 26

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

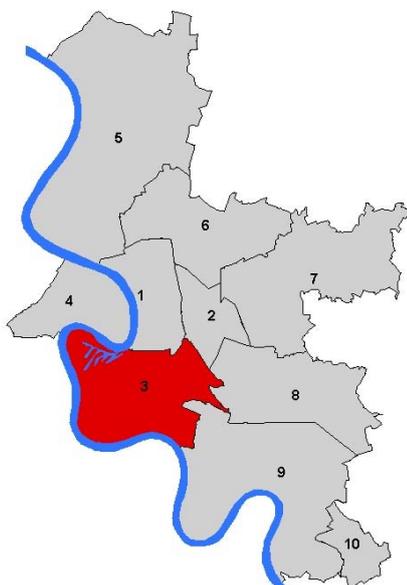


Abbildung 35

Kennzahlen Stadtbezirk 3				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	24,20	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	108.956	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	4.502	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	21,7	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	5.159	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	8.184	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	52.618	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	20.415	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	15.211	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	7.369	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 685	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	13.015	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	1.538	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	6.481	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	39.380	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	67.683	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	2.357	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	62,10	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	38,58	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,61	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	2.797	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	5,46	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	3,15	2,90

Tabelle 27

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 4

Stadtteile

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

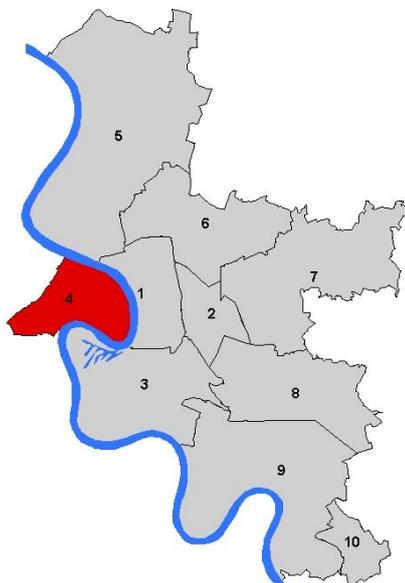


Abbildung 36

Kennzahlen Stadtbezirk 4				
	Einheit	Bezugs-zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	12,77	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	39.534	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	3.096	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	18,4	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	2.233	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	3.586	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	14.843	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	7.686	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	7.187	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	3.999	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 546	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	2.032	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	283	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	1.019	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	12.048	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	22.781	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	2.605	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	77,89	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	44,88	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,74	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	1.784	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	4,53	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	2,96	2,90

Tabelle 28

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 5

Stadtteile

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

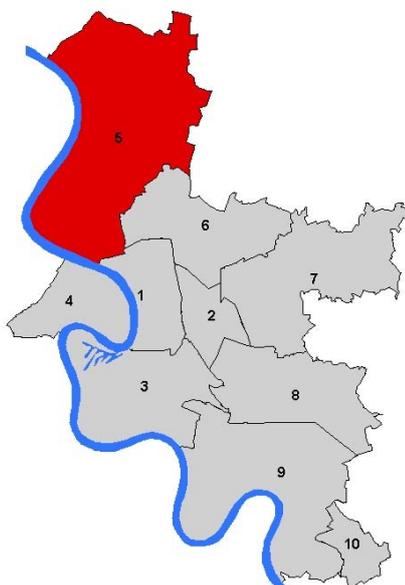


Abbildung 37

Kennzahlen Stadtbezirk 5				
	Einheit	Bezugs-zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	50,90	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	32.273	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	634	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	11,7	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	2.031	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	4.179	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	10.805	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	6.603	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	5.779	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	2.876	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 222	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	905	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	148	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	526	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	8.822	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	15.219	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	6.883	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	97,47	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	45,96	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	2,12	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	299	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	5,0	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	2,16	2,90

Tabelle 29

1 Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 6

Stadtteile

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

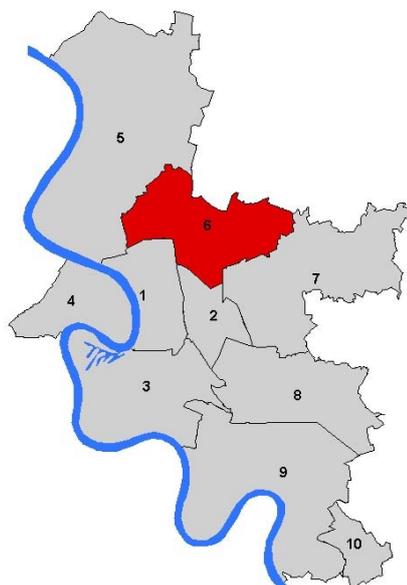


Abbildung 38

Kennzahlen Stadtbezirk 6				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	19,49	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	58.935	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	3.024	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	16,6	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	3.243	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	6.753	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	21.176	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	12.398	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	10.154	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	5.211	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 152	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	6.851	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	815	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	3.088	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	18.991	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	30.696	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	5.772	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	71,10	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	37,03	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,92	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	1.575	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	10,93	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	2,40	2,90

Tabelle 30

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 7

Stadtteile

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

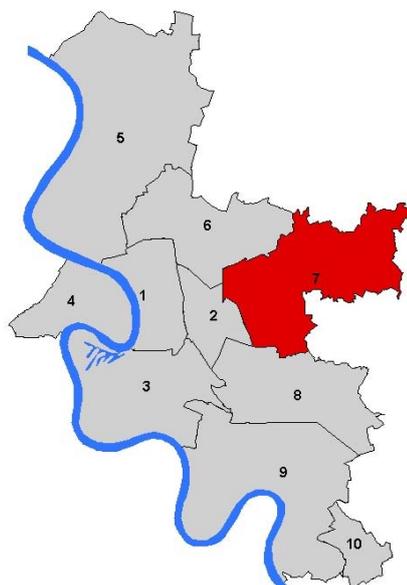


Abbildung 39

Kennzahlen Stadtbezirk 7				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	27,91	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	44.098	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	1.580	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	10,8	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	2.253	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	4.963	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	15.176	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	9.620	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	8.184	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	3.902	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 343	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	3.475	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	365	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	1.615	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	14.111	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	23.754	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	5.006	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	77,78	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	41,90	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,86	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	851	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	7,76	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	1,96	2,90

Tabelle 31

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 8

Stadtteile

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

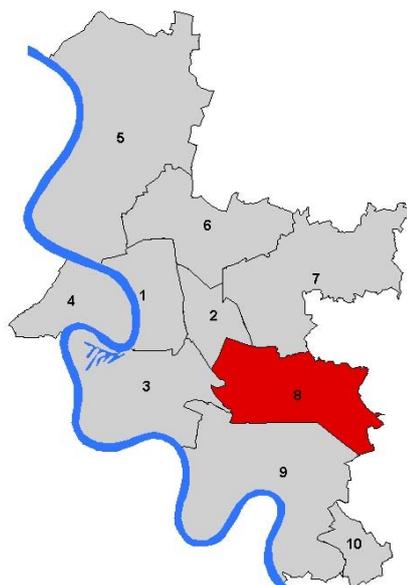


Abbildung 40

Kennzahlen Stadtbezirk 8				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	21,05	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	56.501	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	2.684	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	14,9	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	2.905	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	6.171	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	19.843	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	11.994	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	10.675	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	4.913	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 65	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	7.169	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	786	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	3.219	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	18.041	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	30.553	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	6.331	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	70,67	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	38,21	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,85	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	1.451	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	9,67	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	2,59	2,90

Tabelle 32

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

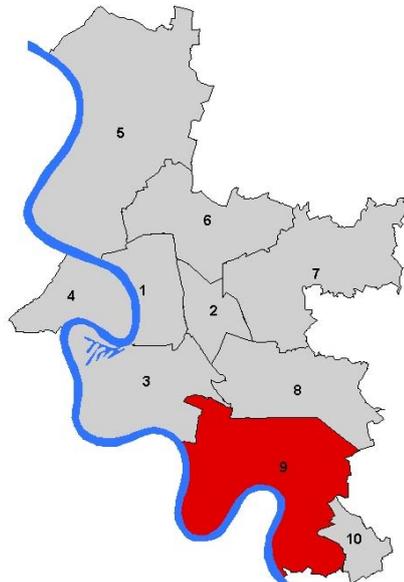


Abbildung 41

Kennzahlen Stadtbezirk 9				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	36,57	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	89.079	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	2.436	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	15,1	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	4.974	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	10.411	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	32.218	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	18.278	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	15.521	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	7.677	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	+ 281	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	10.530	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	1.422	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	4.177	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	28.707	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	45.989	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	8.403	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	72,05	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	37,20	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	1,94	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	1.258	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	15,11	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	2,37	2,90

Tabelle 33

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 10

Stadtteile

- 101 Garath
- 102 Hellerhof

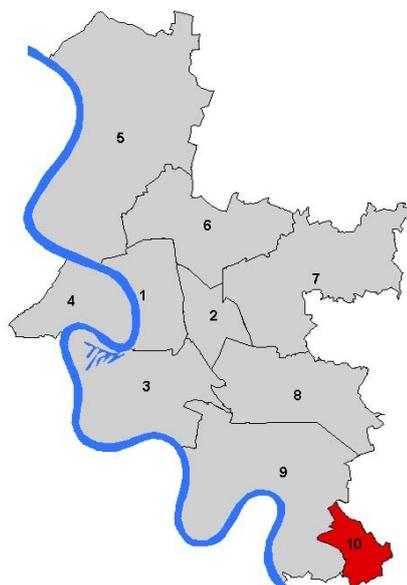


Abbildung 42

Kennzahlen Stadtbezirk 10				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche	km ²	31.12.2007	5,59	217,01
Einwohner	Personen	31.12.2007	24.842	585.054
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2007	4.444	2.681
Anteil Ausländer	%	31.12.2007	10,5	17,2
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2007	1.312	30.495
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2007	3.333	57.084
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2007	8.123	234.300
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2007	5.456	117.617
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2007	4.583	97.788
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2007	2.035	47.770
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2007	- 254	+ 3.196
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2007	3.876	63.372
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2007	532	7.737
Arbeitslose	Personen	31.12.2007	1.382	29.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2007	7.640	196.308
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2007	11.190	330.010
▪ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2007	2.625	42.196
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2007	77,38	70,77
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2007	34,85	39,92
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2007	2,22	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2007	2.002	1.521
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2007	21,68	8,19
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2008	1,64	2,90

Tabelle 34

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/08-.4

