



ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF

Ein Handlungskonzept
für den Wohnungsmarkt



	Vorwort	7
1.	Einleitung	9
2.	Anlass, Aufbau und Prozess der Arbeit.	10
3.	Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes	12
	3.1 Demografische Situation in Düsseldorf	12
	3.2 Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt	28
	3.3 Angebotssituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt	31
	3.4 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	51
	3.5 Kooperativer Prozess der am Düsseldorfer Wohnungsmarkt Tätigen	72
4.	Perspektiven für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt	76
5.	Zielsetzungen für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt	80
	5.1 Hauptzielsetzung	81
	5.2 Teilziele	82
6.	Aktionsfelder – Umsetzung in 32 Maßnahmen	91
	6.1 Planen und Bauen nach dem Düsseldorfer Modell zum Wohnungsbau	91
	6.2 Planen und Bauen im Bestand	99
	6.3 Ökologisch Planen und Bauen	106
	6.4 Planen und Bauen mit Qualität	109
	6.5 Planen und Bauen in Kooperation mit der Region	113
	6.6 Beratungs- und Informationsangebote	117
7.	Zusammenfassung	123
8.	Ausblick	130
9.	Anhang	132
	9.1 Einflussmöglichkeiten und Investitionsmodelle	132
	9.2 Veränderungen der Immobilie als Investment	133
	9.3 Die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen	135
	9.4 Ergänzungsantrag 01/145/2013 der Ratsfraktionen von CDU, BÜ90/GRÜ und FDP	143
	9.5 Glossar	147
	9.6 Abkürzungsverzeichnis	155
	9.7 Literaturverzeichnis	157

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodik des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt	11
Abb. 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2001 bis 2011	12
Abb. 3: Räumliche Gliederung und Lagetypen der Stadt Düsseldorf	13
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Lagetypen 2001 bis 2011	14
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung nach den Komponenten 1972 bis 2011	15
Abb. 6: Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf 2001 bis 2011	16
Abb. 7: Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Umlandgemeinden, Saldo zwischen 2001 und 2011 (Summe)	17
Abb. 8: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich in ausgewählten Großstädten 2011	19
Abb. 9: Anteile der Haushalte nach Anzahl der Personen 2011	20
Abb. 10: Anteile der Haushalte nach Anzahl der Personen in ausgewählten Großstädten 2011 ..	21
Abb. 11: Pendelaufkommen Düsseldorf 2011	22
Abb. 12: Einpendelnde nach Düsseldorf in 2011	23
Abb. 13: Auspendelnde aus Düsseldorf in 2011	24
Abb. 14: Düsseldorfer Bevölkerungsprognose bis 2025 in den Stadtteilen	26
Abb. 15: Verfügbares Netto-Einkommen der Düsseldorfer Haushalte 2011	28
Abb. 16: Wohnungsbestand in der Region 2011	33
Abb. 17: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2011	34
Abb. 18: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 1990 bis 2011	38
Abb. 19: Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2011	39
Abb. 20: Genehmigte bzw. freigestellte und fertiggestellte Wohneinheiten 2008 bis 2011	40
Abb. 21: Durchschnittliche Mietpreise in der Region	45
Abb. 22: Angebotsmieten von Mietwohnungen im Bestand in Euro/m ² in Düsseldorf im Vergleich zu ausgewählten Städten im Jahr 2010	46
Abb. 23: Restriktionskarte Düsseldorf	48
Abb. 24: Effektivzinssätze für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäft, in Prozent) 2003 bis 2012	53
Abb. 25: Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäft, in Mio. Euro) 2003 bis 2012	54
Abb. 26: Umlaufrendite deutscher Wertpapiere am Kapitalmarkt (Monatsdurchschnitte) 2007 bis 2012	55
Abb. 27: Ausländische Investitionen und Desinvestitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt 2011 nach Herkunftsland (in Mio. Euro)	57
Abb. 28: Stabilitätsfördernde Faktoren im deutschen Wohnungsbaufinanzierungssystem	58
Abb. 29: Indexentwicklung für Neubau-Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten (2007 = 100%) 2007 bis 2012	63
Abb. 30: Indexentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen in ausgewählten Großstädten (2007 = 100%) 2007 bis 2012	65
Abb. 31: Akteure des kooperativen Prozesses ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF	72
Abb. 32: Chronologie der Fachgespräche ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF	73
Abb. 33: Zielsetzung	80
Abb. 34: Ableitung der Aktionsfelder	126
Abb. 35: Ablauforganisation ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF	131

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Strukturdaten Düsseldorfer Lagetypen 2011	14
Tab. 2:	Außenwanderungen – Zu- und Fortzüge nach Herkunft und Ziel 2011	18
Tab. 3:	Bevölkerungsprognose bis 2025 nach Altersgruppen	25
Tab. 4:	Genehmigte bzw. freigestellte Wohneinheiten 2008 bis 2011	39
Tab. 5:	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW 2001 bis 2011	40
Tab. 6:	Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in der Region 2000 bis 2010.	42
Tab. 7:	Bezugsfertigkeit geförderter Mietwohnungen 2000 bis 2011	43
Tab. 8:	Reservepotenziale an Wohnbauflächen in der Region	49
Tab. 9:	Preise für Neubau-Mietwohnungen in Düsseldorf im Vergleich zu ausgewählten Städten von 2007 bis 2012. Durchschnittlicher Mietpreis in Euro/m ²	62
Tab. 10:	Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in Düsseldorf im Vergleich zu ausge- wählten Städten von 2007 bis 2012. Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/m ²	64
Tab. 11:	Zusammenfassung der Wohnungsmarktsituation im Vergleich zu ausgewählten Großstädten	65
Tab. 12:	Kurzbewertung der Handlungsansätze aus ausgewählten Großstädten	70



Dirk Elbers
Oberbürgermeister

Wohnen zählt zu jenen Funktionen einer Stadt, die jede und jeden persönlich und individuell betreffen und daher von besonderer Bedeutung für das Lebensgefühl der Stadtgesellschaft sind. Als Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf erfahre ich – sowohl national als auch international – immer wieder großen Zuspruch zur hohen Lebensqualität unserer Stadt. Düsseldorf liegt mit München und Frankfurt in puncto Lebensqualität im internationalen Vergleich unter den zehn lebenswertesten Großstädten, was viele anerkannte Ratings regelmäßig widerspiegeln. Ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und Freizeit sorgt dafür, dass die Menschen sich hier umfassend versorgt, geborgen, unterhalten und inspiriert fühlen. Die hohe Zuwanderung zeigt dies Jahr für Jahr.

Dennoch sind unsere Flächen – im Vergleich zu Städten wie Hamburg, München oder Köln – begrenzt. Wir machen aus der Not eine Tugend: Innen- vor Außenentwicklung und Konversionsflächen und Industriebrachen umwandeln, lautet unser Rezept.

Düsseldorf braucht weiterhin ein breites Angebot an hochwertigem Wohnraum, kinder- und familienfreundlich, generationengerecht, barrierefrei, umweltfreundlich, mit guter Verkehrserschließung und Einkaufsmöglichkeiten im Wohnumfeld. Unsere Wohnbauentwicklung steht genau hierfür: Schaffung von Wohnraum in allen Preissegmenten, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Zu diesem Zweck legen wir seit Jahren Förderprogramme auf, entwickeln Pläne sowie Konzepte und führen qualitätssichernde Verfahren durch.

Im neuen Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ werden die zahlreichen erfolgreichen Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik verstärkt

sowie weiterentwickelt und Kompetenzen gebündelt. Das Ziel ist, in Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes, auch zukünftig ein quantitativ wie qualitativ angemessenes Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitzuhalten – zum Wohle unserer Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Gleichzeitig gibt das Handlungskonzept einen guten Überblick über die zahlreichen Förder-, Informations- und Beratungsleistungen. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Wohnungen sind dazu aufgerufen, hiervon regen Gebrauch zu machen und damit gemeinsam mit uns einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes zu leisten. Nur gemeinsam werden wir die Herausforderungen der Zukunft meistern und langfristige Perspektiven für unsere Stadt schaffen.

In diesem Sinne freue ich mich besonders darüber, dass die Ratsfraktionen von CDU und FDP gemeinsam mit der Ratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Konzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ mit einem Ergänzungsantrag beschlossen haben.

Bei allem Einsatz bleibt aber, dass die zukünftige Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht losgelöst von den umgebenden Städten und Gemeinden betrachtet werden kann. Dazu gehören insbesondere die Fortsetzung des Dialogs und die Kooperation mit der Region.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirk Elbers'. The signature is fluid and cursive.

Dirk Elbers
Oberbürgermeister



Dr.-Ing. Gregor Bonin
Beigeordneter



Burkhard Hintzsche
Beigeordneter

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept zeigt die Landeshauptstadt Düsseldorf die Lösungen und Maßnahmen auf, mit denen Düsseldorf auch in Zukunft als gestaltende Kraft auf dem Wohnungsmarkt agieren wird.

Die unterschiedlichen Maßnahmen und Angebote sind darauf gerichtet, dass allen Bürgerinnen und Bürgern attraktiver Wohnraum in allen Preissegmenten angeboten wird, so dass auch größere Familien, Studenten, Starterhaushalte und ältere sowie mobilitätseingeschränkte Menschen eine angemessene Wohnung in Düsseldorf finden. Durch eine verstärkte regionale Kooperation in der Siedlungsentwicklung sollen Wohnstandorte und Arbeitsstätten nachhaltig miteinander verknüpft werden, so dass regionale Synergieeffekte genutzt werden können.

Den Kern des Handlungskonzeptes bilden 32 Maßnahmen, die fußend auf einer breit angelegten Analyse des wohnungsmarktpolitischen Handelns der Stadt für die nächsten Jahre bestimmen werden. Das Hauptziel ist die Fortführung der bisherigen gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung in der Ausrichtung auf:

- eine qualitätsvolle Entwicklung des Bestandes im Innenbereich,
- Erhaltung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes in allen Preissegmenten durch Eigentumsförderung und die Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Düsseldorfer Modell) – insbesondere durch die Festlegung von bestimmten Anteilen an öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen bei Neubauvorhaben („variable Standardquote“),
- Nachhaltigkeit durch Innenentwicklung, klimangepassten Städte- und Wohnungsbau, qualitätsvolle Standards und eine zukunftsgerichtete regionale Kooperation.

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ gibt die Stadt Düsseldorf Antworten auf alle wohnungspolitischen Fragen, die sich aktuell in Düsseldorf stellen und zukünftig stellen werden. Durch den Ergänzungsantrag der Ratsfraktionen von CDU, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (siehe Anhang) wird der gemeinwohlorientierte Ansatz präzisiert. Die entsprechenden Inhalte sind in kursiver Schrift gekennzeichnet.

Der Erfolg der vorgestellten und eingeleiteten Maßnahmen wird maßgeblich von der Fortsetzung der intensiven Zusammenarbeit der verschiedenen Fachleute des Wohnungsmarktes und der Verwaltung abhängen. Die Stadt braucht auch zukünftig zuverlässige und fortschrittliche Mitwirkende, die den Wohnungsmarkt in Düsseldorf als starken „Standortmotor und -faktor“ erhalten und ausbauen wollen.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Umsetzung der Ideen und Strategien und auf die damit verbundene Stärkung des (Wohn-)Standortes Düsseldorf.

Beigeordneter für Planen und Bauen
Dr.-Ing. Gregor Bonin

Beigeordneter für Jugend, Schule,
Soziales und Sport
Burkhard Hintzsche

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) verfügt die Stadt Düsseldorf über einen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren darstellt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann. In diesem Sinne stellt das Stadtentwicklungskonzept die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt übergreifend in den Kontext weiterer Fachplanungen sowie aktueller Tendenzen und wird derzeit als „STEK 2025+“ aktualisiert, ergänzt und fortgeschrieben.

Parallel hierzu sind weitere Fachkonzepte – als Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzeptes – notwendig. Entsprechend hat der Rat der Stadt Düsseldorf die Verwaltung mit Beschluss vom 26. Mai 2011 beauftragt, ein „Handlungskonzept Wohnungsbau“ zu erstellen, das die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Grundsätze weiter präzisiert und darauf aufbauend konkrete Handlungsaufträge festlegt. Dem Konzept sollten folgende Handlungsleitlinien und -aufgaben zu Grunde liegen:

- Analyse des Wohnungsmarktes
- Befragung von Fachkundigen
- Weiteres Wachstum nur unter folgender Bedingung: Qualität statt Quantität
- Innen- vor Außenentwicklung
- Klimagerechte Stadtentwicklung
- Barrierefreies Planen und Bauen
- Zukunftsgestaltung der SWD unter Berücksichtigung der Portfolioanalyse
- Bereitstellung von Wohnraum in allen Preissegmenten
- Darstellung von Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen
- Schaffung zielgruppenorientierten Wohnraums und Unterstützung neuer Wohnformen
- Beachtung einer sinnvollen Durchmischung
- Intensivierung der regionalen Kooperation im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans

In den Sitzungen des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung (AWM) am 21. November 2011 und des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 30. November 2011 hat die Verwaltung einen Vorentwurf zum Handlungskonzept Wohnungsbau vorgestellt. Diesem Vorschlag wurde von beiden Ausschüssen gefolgt, so dass das vorliegende Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ erarbeitet wurde.

Die Erarbeitung und Qualifizierung erfolgte als kooperativer Prozess, in dem sich verschiedene Akteurinnen und Akteure des Düsseldorfer Wohnungsmarktes engagieren konnten, unter der gemeinsamen Federführung der Dezernate für Planen und Bauen sowie für Jugend, Schule, Soziales und Sport.

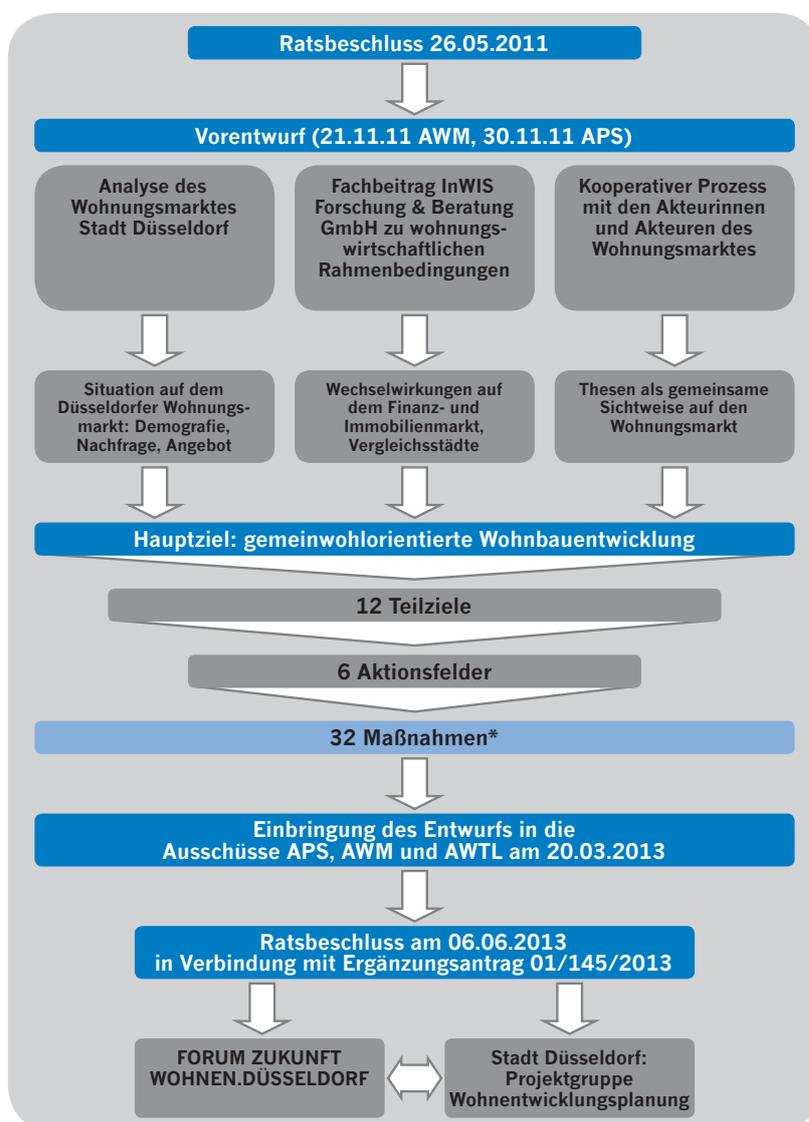
Aufbauend auf einer detaillierten Analyse der Wohnungsmarktsituation sowie einer damit verbundenen Beteiligung verschiedener Wohnungsmarktfachleute (siehe Kapitel 3: Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes) und daraus abgeleiteten zentralen Herausforderungen (siehe Kapitel 4: Perspektiven für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt) werden Zielsetzungen (siehe Kapitel 5) sowie Aktionsfelder und daraus abgeleitet 32 Maßnahmen (siehe Kapitel 6) definiert, die die im Ratsauftrag formulierten Handlungsleitlinien und -aufgaben berücksichtigen und schließlich in einer Zusammenfassung münden (siehe Kapitel 7). Die Operationalisierung der einzelnen Maßnahmen in den sechs Aktionsfeldern erfolgt in eigener Zuständigkeit der jeweiligen Fachämter. Darüber hinaus begleitet eine verwaltungsinterne Projektgruppe Wohnungsentwicklungsplanung die Umsetzung des Handlungskonzeptes (siehe Kapitel 8: Ausblick).

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt wurde am 20.03.2013 in eine gemeinsame Ausschusssitzung des APS, des AWM und des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften (AWTL) eingebracht (Vorlage 61/25/2013). Am 06.06.2013 wurde das Konzept vom Rat der Stadt Düsseldorf in Verbindung mit dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 von CDU, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

beschlossen. Die Inhalte des Ergänzungsantrages sind in kursiver Schrift mit dem Verweis auf den Antrag in einer Fußnote gekennzeichnet. Den vollständigen Ergänzungsantrag finden Sie im Anhang.

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt baut auf den bisherigen Planungen zum Wohnen auf. Es gibt einen Überblick über das gesamte Themenfeld Wohnen, beschreibt Maßnahmen, die bereits umgesetzt werden und zeigt angesichts der aktuellen Herausforderungen neue Wege für den Wohnungsmarkt auf.

Abb. 1: Methodik des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt



* Zwei Maßnahmen sind mit dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt worden.
Quelle: Eigene Darstellung

3 Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes

3.1 Demografische Situation in Düsseldorf

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf

Die Entwicklung der Stadt Düsseldorf ist seit nunmehr gut einem Jahrzehnt durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Im Zeitraum von 2001 bis 2011 stieg die Zahl der Düsseldorferinnen und Düsseldorfer um 20.388 (+3,6 %) auf 590.667 an.

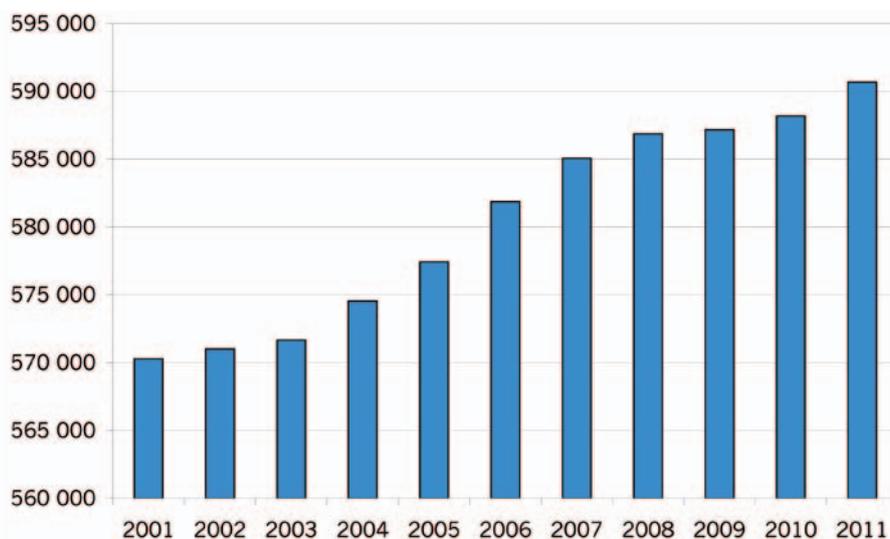
Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung mit weiteren wachsenden Großstädten wie zum Beispiel Frankfurt am Main, Stuttgart und München zeigt, dass sich in Düsseldorf zwar ein vergleichbarer Trend abzeichnet, der durch steigende Bevölkerungszahlen insbesondere seit der Jahrtausendwende gekennzeichnet ist, aber die prozentualen Zuwächse hinter der Entwicklung in den genannten Großstädten zurückbleiben.

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen¹

Die aufgezeigte Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Düsseldorf zeigte kleinräumige Unterschiede auf. Von den 49 Stadtteilen wies im Zeitraum 2001 bis 2011 mit insgesamt 35 Stadtteilen der überwiegende Teil Bevölkerungszuwächse auf, während 14 Stadtteile Bevölkerung verloren. Besonders positiv hinsichtlich der Anzahl der dort lebenden Menschen entwickelten sich Wittlaer (+31 %), Itter (+26 %) und Lohausen (+17 %). Vom gesamtstädtischen Zuwachs nicht profitieren konnten hingegen der Hafen (-44 %), die Altstadt (-19 %) und Hellerhof (-14 %).

Im Nachfolgenden werden einige Stadtteile zu Lagetypen zusammengefasst, um Entwicklungen zu verdeutlichen, die bei alleiniger Betrachtung der einzelnen Stadtteile unberücksichtigt blieben. Hierzu werden die Typen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand definiert, die sich hinsichtlich zentraler Merkmale wie Baustruktur und Einwohner deutlich unterscheiden.

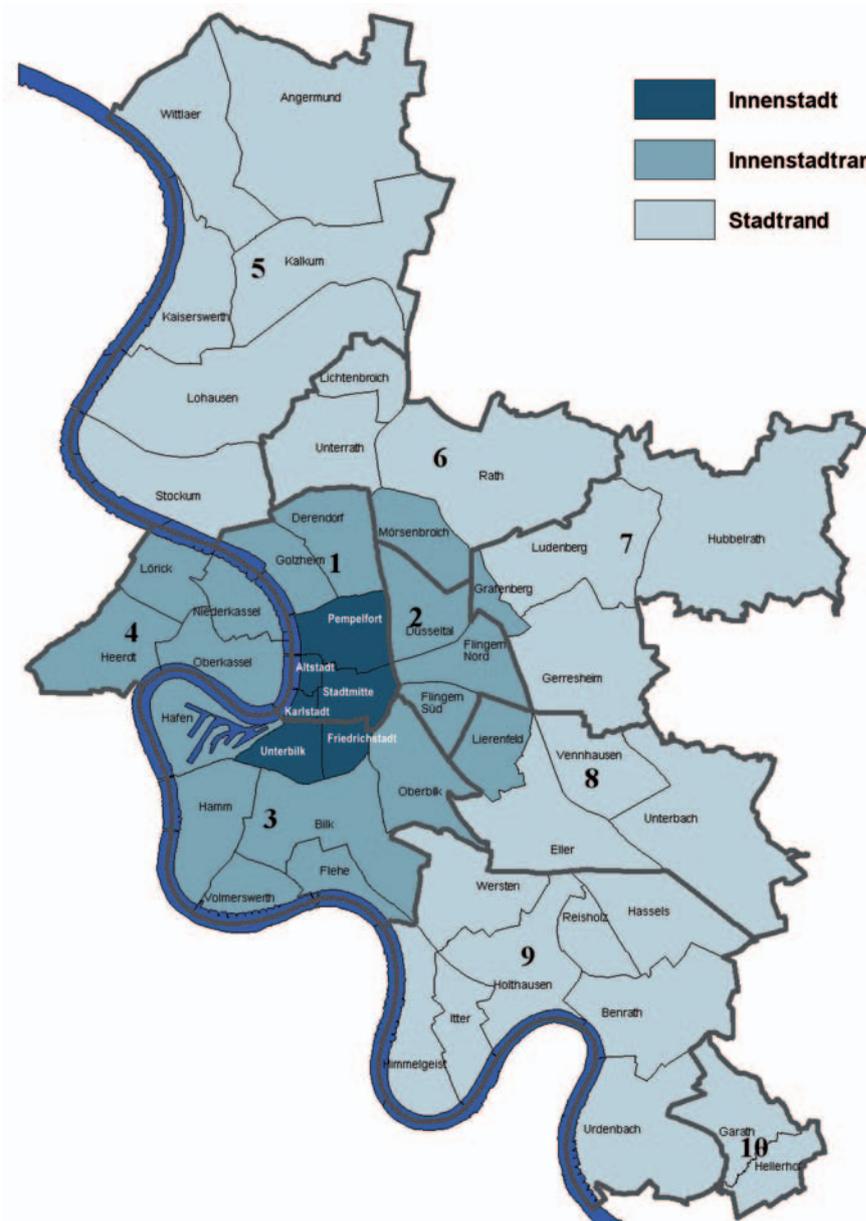
Abb. 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2001 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987, eigene Darstellung

¹ Beim Stadtteil Hafen ist die niedrige absolute Bevölkerungszahl von 127 (2010) zu berücksichtigen, die dazu führt, dass selbst kleine absolute Veränderungen eine große relative Veränderung ergeben. Mit dem Jahreswechsel 2005/2006 wurden die Gebietszuschnitte der Stadtteile Eller und Lierenfeld verändert, die auch zu Änderungen der Bevölkerungszahl und -struktur und deren Struktur geführt haben.

Abb. 3: Räumliche Gliederung und Lagetypen der Stadt Düsseldorf



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Darstellung

Tab. 1: Strukturdaten Düsseldorfer Lagetypen 2011

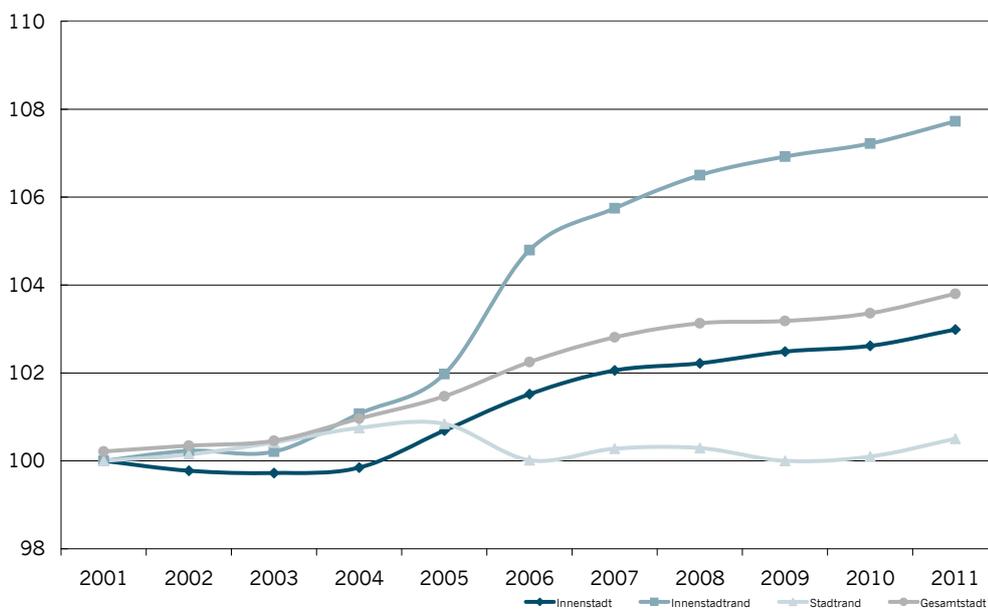
	Innenstadt (6)	Innenstadtrand (18)	Stadttrand (25)	Gesamtstadt (49)
Bevölkerung (Einwohnerzahl)	13,7% (81.169)	39,3% (232.127)	47,0% (277.371)	100% (590.667)
Fläche (in km ²)	4% (8 km ²)	24% (53 km ²)	72% (156 km ²)	100% (217 km ²)
Bev.-Dichte	10.146 EW je km ²	4.380 EW je km ²	1.778 EW je km ²	2.721 EW je km ²

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987, eigene Darstellung

Die vergleichende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den drei abgegrenzten Lagetypen im Zeitraum 2001 bis 2011 macht deutlich, dass die Innenstadt (+2,9%) und insbesondere der Innenstadtrand (+7,7%) im Betrachtungsraum Zuwächse aufweisen konnten, während der Stadttrand (+0,5%) eine eher stagnierende Entwicklung erfahren hat. Die Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem Ausdruck der Aktivitäten im Wohnungsbau, die zu großen Teilen auf die innerstädtischen Umstrukturierungsgebiete ausgerichtet waren. Diese sind im Sinne des im Stadtentwicklungskonzept formulierten räumlichen Leitbildes

„Innen- vor Außenentwicklung“ auch zukünftig Entwicklungsschwerpunkte. Des Weiteren ist eine sich langsam ändernde Nachfragesituation hinsichtlich des Wohnstandortes erkennbar. Wohnraum in urbanen Lagen erfreut sich gemessen an der Bevölkerungsentwicklung einer wachsenden Beliebtheit. Die hohe Zuwanderung vor allem junger Erwachsener einerseits, aber auch das Halten von Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen – wie beispielsweise von Familien – können maßgebende Faktoren dieser Entwicklung sein.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Lagetypen 2001 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987, Index 2001 = 100, eigene Darstellung

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung mit natürlichem und Wanderungssaldo

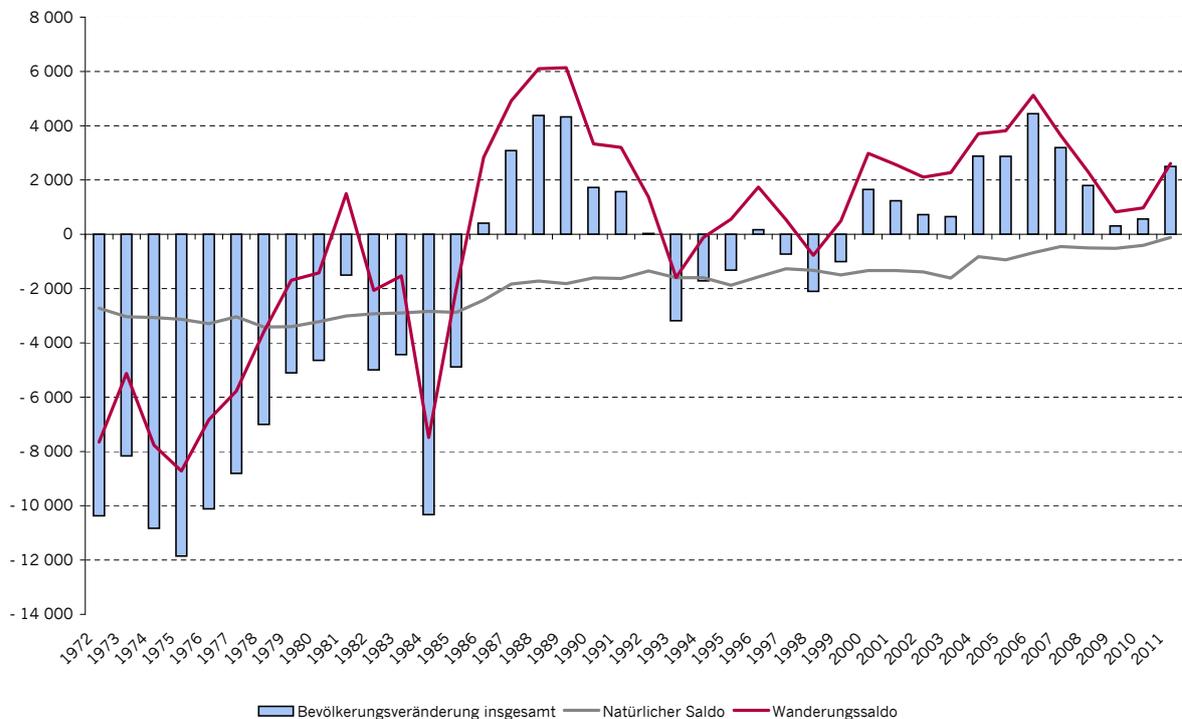
In der Betrachtung von Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) einerseits sowie Zu- und Fortzügen (Wanderungen) andererseits zeigte sich zunächst, dass die eingangs dargestellten jährlichen Bevölkerungszuwächse im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 ausschließlich auf positiven, die natürlichen Salden deutlich überwiegenden Wanderungssalden beruhten und der Einfluss des Geburtenverhaltens auf die gesamte Bevölkerungsbewegung vergleichsweise gering war. Denn trotz der in der jüngeren Vergangenheit leichten Zunahmen der Geburtenzahlen ist der natürliche Saldo seit den 1970er Jahren negativ, allerdings mit abnehmender Tendenz. Im Jahr 2011 ist ein Sterbeüberschuss von 113 Personen zu verzeichnen.

3.1.3 Wanderungsbewegungen

Die hohe Zuwanderung in die Landeshauptstadt – so zeigt es die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten – war Motor des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre. So sind in den Jahren 2001 bis 2011 über 390.000 Personen nach Düsseldorf gezogen; gleichzeitig haben knapp 360.000 die Landeshauptstadt verlassen, so dass gemessen an den Wanderungsbewegungen eine hohe Dynamik auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt feststellbar war. Im Saldo ergab sich für den genannten Zeitraum ein deutlicher Überschuss von knapp 30.000 Personen.

Allein im Jahr 2011 sind rund 39.500 Menschen von auswärts in die Landeshauptstadt zugezogen, während gut 36.900 Menschen aus der Stadt zogen. Hinzu kommen 31.200 innerstädtische Umzüge.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung nach den Komponenten 1972 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Darstellung

Anmerkung: Die Ein- und Ausgemeindungen in den Jahren 1975 und 1976 wurden nicht berücksichtigt.

In der Summe ergaben sich so über 100.000 Wanderungsbewegungen für das Jahr 2011.

Im Zeitraum 2001 bis 2011 schwankten die jährlichen Wanderungsgewinne von ca. 800 im Jahr 2009 bis über 5.000 im Jahr 2006. Im Jahr 2011 wurde dieser grundsätzlich positive Trend fortgeschrieben, der Bevölkerungszuwachs betrug 2.600 Einwohner.

Die Intensität des Wanderungsgeschehens unterlag im Betrachtungszeitraum demnach starken Schwankungen. Erkennbar war aber eine leicht ansteigende Tendenz der Anzahl der Zu- als auch der Fortzüge. Auch dies steht im Zusammenhang mit der steigenden Dynamik auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Außerdem konnte festgestellt werden, dass sich der weiterhin positive Wanderungssaldo vor allem aufgrund einer steigenden Anzahl an Fortzügen verringert.

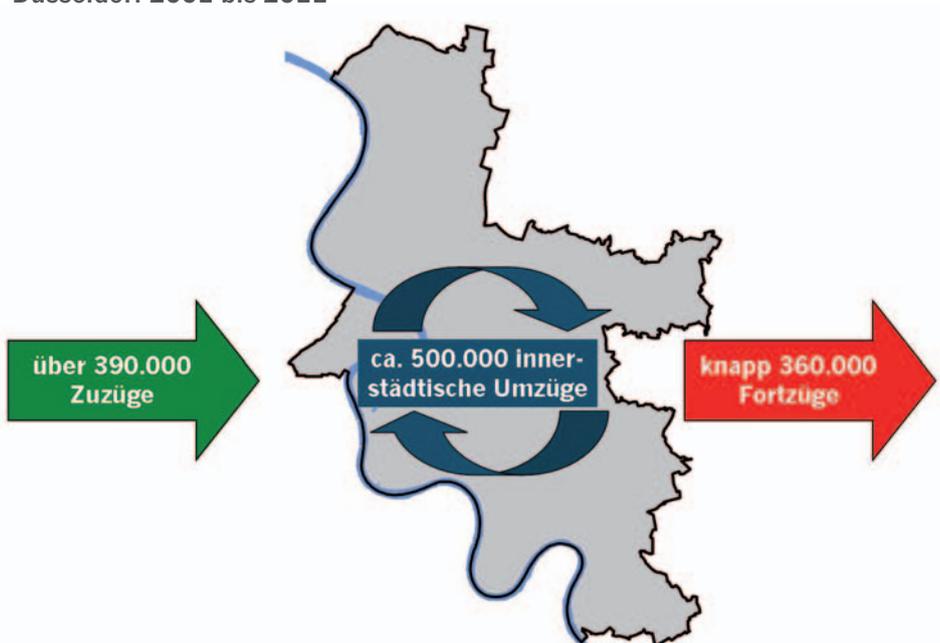
Altersgruppen- und lebensphasenspezifische Wanderungen (Außenwanderungen)

Die Wanderungsbewegungen waren gekennzeichnet durch eine unterschiedlich stark ausgeprägte Mobilität verschiedener Altersgruppen, die sich im Wanderungsvolumen insgesamt, aber auch in der Wanderungsrichtung ausdrückten.

Gemessen am absoluten Wanderungsvolumen im Jahr 2011, also der Summe von Zu- und Fortzügen, zeigten die Altersklassen zwischen 18 und 65 Jahren die höchste Mobilität. Ab dem 65. Lebensjahr nahm die Wohnmobilität hingegen sehr stark ab. Menschen im Seniorenalter ziehen dementsprechend nur noch sehr selten um.

Das Verhältnis zwischen Zuzug und Fortzug war in den Altersklassen sehr unterschiedlich. Ein deutlich höherer Zu- als Fortzug konnte für die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen konstatiert werden. Negativ war dieses Verhältnis in der Altersklasse zwischen 30 und 65 Jahren sowie bei den unter 18-Jährigen.² Dies zeigte sich auch für die Altersklassen über 65 Jahren, wenn auch auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Abb. 6: Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf 2001 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Darstellung

² Für diese beiden Altersklassen kann zumindest in Teilen von familiären Haushaltszusammenhängen ausgegangen werden.

Insgesamt kompensierte der verstärkte Zuzug von Personen in den jüngeren Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen die Verluste anderer Altersklassen, so dass festgehalten werden kann, dass Düsseldorf in erster Linie durch diese ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuzüge an Bevölkerung gewann.

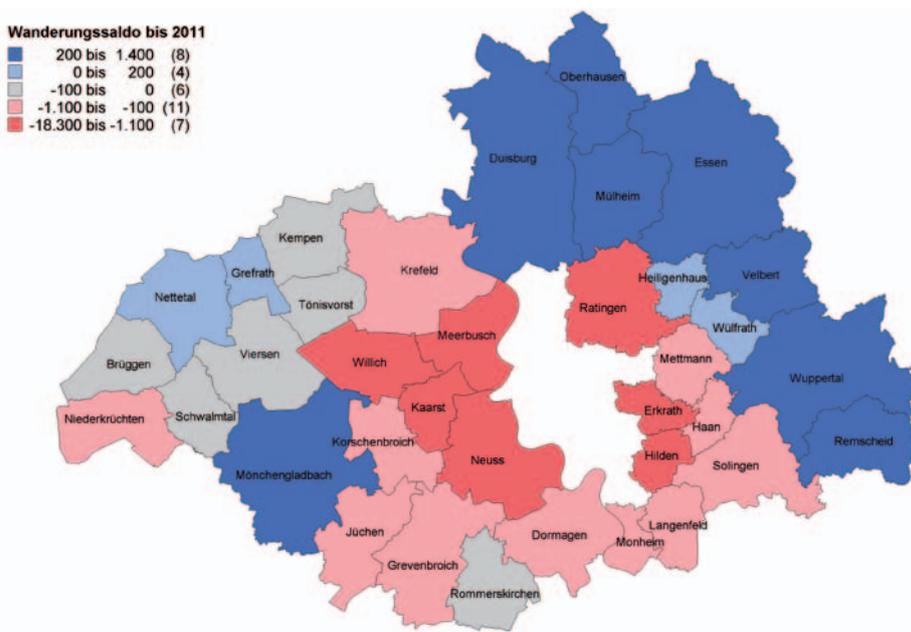
Setzt man diese Betrachtung in Beziehung zu den unterschiedlichen Lebensphasen, lässt sich herausstellen, dass Düsseldorf in Bezug auf die Familienwanderung, also bei den unter 18-Jährigen sowie den 30- bis unter 60-Jährigen, Bevölkerung verlor. Bevölkerungszuwächse konnten hingegen aus der sogenannten Bildungswanderung, also bei den 18- bis unter 30-Jährigen, erzielt werden. Die Seniorenwanderung hatte im gesamten Wanderungsgeschehen nur ein untergeordnetes Gewicht, aber auch hier überwog die Abwanderung.

Zu- und Fortzüge (Wanderungen) in der Region

Düsseldorf stand in Bezug auf die Wanderungen in sehr intensiven Beziehungen zu seinem Umland. In 2011 zogen allein über 10.000 Personen aus dem Regierungsbezirk Düsseldorf in die Landeshauptstadt, gleichzeitig aber auch rund 11.800 Personen in eine Kommune in diesem Regierungsbezirk. Demnach ergab sich also ein negativer Wanderungssaldo mit der Region. Insbesondere mit Kommunen aus dem Kreis Mettmann, zum Beispiel Ratingen, und Kommunen aus dem Rhein-Neuss Kreis, zum Beispiel der Stadt Neuss, bestanden intensive Wanderungsbeziehungen.

Düsseldorfs starke Position als zentraler Arbeitsstandort wird in den Beziehungen mit den übrigen nordrhein-westfälischen Kommunen sowie weiteren Städten im In- und Ausland deutlich. Düsseldorf kann hier ganz überwiegend positive Wanderungssalden verzeichnen. Des Weiteren ist der hohe Anteil der Zuwanderung aus dem Ausland zu betonen.

Abb. 7: Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Umlandgemeinden, Saldo zwischen 2001 und 2011 (Summe)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Darstellung

Tab. 2: Außenwanderungen – Zu- und Fortzüge nach Herkunft und Ziel 2011³

	Zugezogene		Fortgezogene	
	absolut	in %	absolut	in %
Regierungsbezirk Düsseldorf	10.043	25,2	11.769	32,7
übriges NRW	7.928	19,9	5.321	14,8
Deutschland	8.458	21,3	7.426	20,6
Ausland	13.354	33,6	11.465	31,9
Insgesamt	39.783	100,0	35.981	100,0

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Darstellung

Wanderungen in den Düsseldorfer Stadtteilen

Die Auswertung der Wanderungsbewegungen unterhalb der Gesamtstadtebene erfolgte differenziert nach Außen- und Binnenwanderungen. Unter Außenwanderungen wurden alle Zu- und Fortzüge über die Düsseldorfer Stadtgrenze hinaus gefasst, Binnenwanderungen umfassten alle innerstädtischen Umzüge.

Für die kleinräumige Analyse für das Jahr 2011 wurden zunächst die Wanderungen in den drei bereits beschriebenen Lagetypen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand betrachtet. Hier zeigte sich, dass Zuzüge von auswärts vor allem in den Bereich des Innenstadtrandes (46,0 %) gerichtet waren. Es folgten der Stadtrand (31,4 %) und die Innenstadt (22,6 %). Innerhalb der innerstädtischen Umzüge nahm die Innenstadt mit 16,4 % eine im Vergleich zu den Außenwanderungen geringere Bedeutung ein. In den Bereich des Stadtrandes zogen 42,6 %, dicht gefolgt vom Innenstadtrand mit 41,0 %.

In der Einzelbetrachtung der Außenwanderungs- und Innenwanderungssalden der 49 Düsseldorfer Stadtteile für das Jahr 2011 war zunächst erkennbar, dass Stadtteile in der Innenstadt und im Bereich des Innenstadtrandes in der Regel durch einen positiven, zum Teil sehr hohen positiven Außenwanderungssaldo und einen negativen Innenwanderungssaldo gekennzeichnet waren.

Die Stadtteile im Bereich des Stadtrandes zeigten ein heterogenes Bild, wobei der größte Teil einen negativen Außenwanderungs- und positiven Innenwanderungssaldo aufwies. Heerdt, Vennhausen, Lierenfeld, Mörsenbroich und Lüdberg konnten sowohl aufgrund von Außenwanderungen als auch Innenwanderungen an Bevölkerung gewinnen, in Hassels und Hellerhof waren beide Salden negativ.

Deutlich wurde, wie eingangs bereits angedeutet, dass mit der Nähe zum Zentrum auch das Wandervolumen stieg, d. h., Innenstadt und Innenstadtrand wiesen eine deutlich höhere Anzahl an Zu- und Fortzügen auf. Insbesondere Stadtteile wie Friedrichstadt oder die Stadtmitte präsentierten sich gemessen an den Wanderungsbewegungen sehr dynamisch.

³ Registerbereinigungen und Änderungen des Wohnstatus wurden nicht berücksichtigt.

3.1.4 Altersstruktur der Bevölkerung

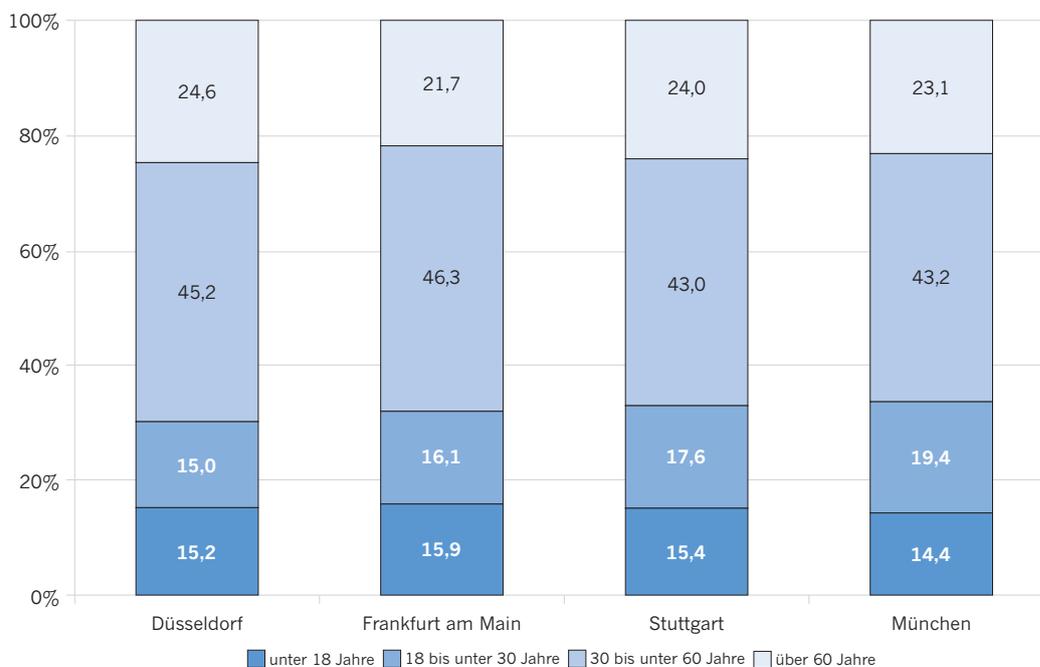
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (steigende Lebenserwartung und niedrige Geburtenhäufigkeit) und Wanderungsbewegungen (Bildungszuwanderung und Familienabwanderung) verändern die Altersstruktur der Bevölkerung nachhaltig. In der Altersstruktur und deren Entwicklung zeigt sich weiter auch die hohe Bedeutung der Stadt Düsseldorf als Bildungs- und Arbeitsstandort.

Zum Stand 31.12.2011 stellten die 30- bis unter 60-Jährigen mit knapp 266.705 Personen bzw. 45,2% die größte Altersgruppe dar. Über 60 Jahre waren 145.587 Personen bzw. 24,6% der Düsseldorfer Bevölkerung. 89.938 (15,2%) waren unter 18 Jahren und 88.437 (15,0%) im Alter von 18 bis unter 30 Jahre.

Im kurzen Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2011 zeigten sich nur kleine Veränderungen, die jedoch längjährige Trends bestätigten. So war deutlich erkennbar, dass bei einem Gesamtzuwachs von 3,6% insbesondere die Altersgruppen 18 bis unter 30 Jahre (+13,2%), 70 bis unter 80 Jahre (+21,5%) und 80 bis unter 90 Jahre (+20,2%) zugenommen hatten, während die Altersklassen 60 bis unter 70 Jahre (-17,4%) und 90 Jahre und älter (-6,1%) abnahmen. Die Altersklassen unter 18 Jahre und 30 bis unter 60 Jahre (jeweils ca. +2,5%) konnten nur leichte Zuwächse unterhalb der gesamtstädtischen Entwicklung verzeichnen.

Der Vergleich der Altersstruktur Düsseldorfs mit anderen wachsenden deutschen Großstädten zeigt – wie in der nachfolgenden Abbildung deutlich wird – nur kleine Unterschiede, so dass darauf zu schließen ist, dass die Altersstruktur charakteristisch für Städte dieser Größenordnung ist.

Abb. 8: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich in ausgewählten Großstädten 2011



Quellen: Amt für Statistik und Wahlen Düsseldorf – Fortschreibung der VZ87, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012 – Melderegister, Landeshauptstadt Stuttgart – Statistisches Amt – Statistik Stuttgart – Melderegister, Statistisches Amt München – Melderegister

3.1.5 Entwicklung der Haushaltszahlen⁴

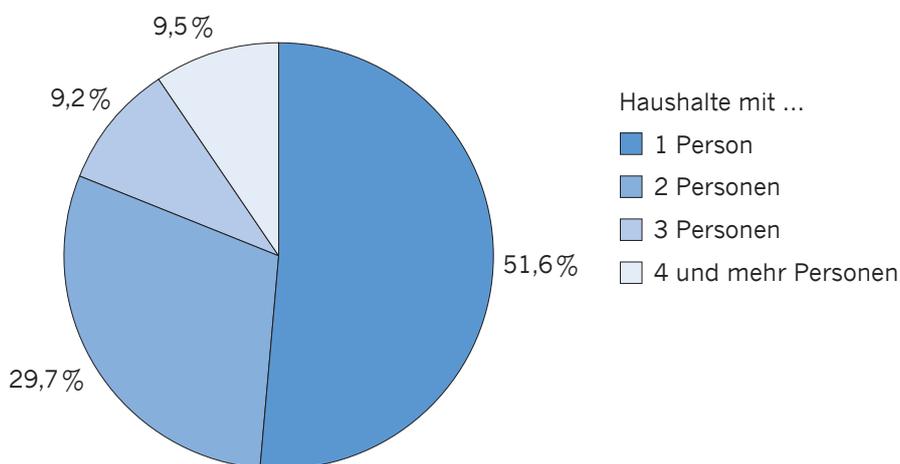
Die Anzahl der Düsseldorfer Haushalte ist im Zeitraum von 2001 bis 2011 um insgesamt 21.000 auf ca. 329.000 angestiegen.

In der Betrachtung der Haushaltsgröße zeigt sich, dass über 50 % der Haushalte aus nur einer Person bestehen. Zwei-Personen-Haushalte haben einen Anteil von knapp 30 % und jeweils ca. 9 % sind Drei-Personen-Haushalte bzw. Haushalte mit 4 und mehr Personen. Insgesamt dominieren somit kleine Haushalte in Düsseldorf. In den vergangenen Jahren bewegte sich die Einwohnerzahl pro Haushalt in Düsseldorf stets deutlich unter dem Landesdurchschnitt, welcher bei über 2 Personen je Haushalt lag (durchschnittlich leben in Düsseldorf ca. 1,8 Personen in einem Haushalt). Eine eindeutige Tendenz zur Verkleinerung oder zur Vergrößerung ist nicht erkennbar.

Fast die Hälfte der Mehrpersonenhaushalte sind Paargemeinschaften ohne Kinder. Nur ein Fünftel der Haushalte insgesamt sind Haushalte mit Kindern, davon mehr als die Hälfte mit einem Kind. Hier bestätigt sich, dass in Düsseldorf der Anteil an Familien sehr gering ist und Single- oder kinderlose Paar-Haushalte in der Mehrheit zu finden sind.

In Düsseldorf lässt sich in Bezug auf die Größe der Haushalte eine Situation erkennen, wie sie auch in vielen anderen deutschen Großstädten zu beobachten ist (siehe nachfolgende Abbildung). Die Veränderungen von Lebensformen in der Gesellschaft – zum Beispiel durch ein verändertes Heiratsverhalten oder die Herausbildung neuer Lebensformen wie des „living apart together“⁵ – haben zu einer Verkleinerung der Haushalte und einer Dominanz von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten geführt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Düsseldorf liegt bei ca. 1,8 Personen und ist somit niedriger als die Werte von Frankfurt (1,88) und Stuttgart (1,89).⁶

Abb. 9: Anteile der Haushalte nach Anzahl der Personen 2011

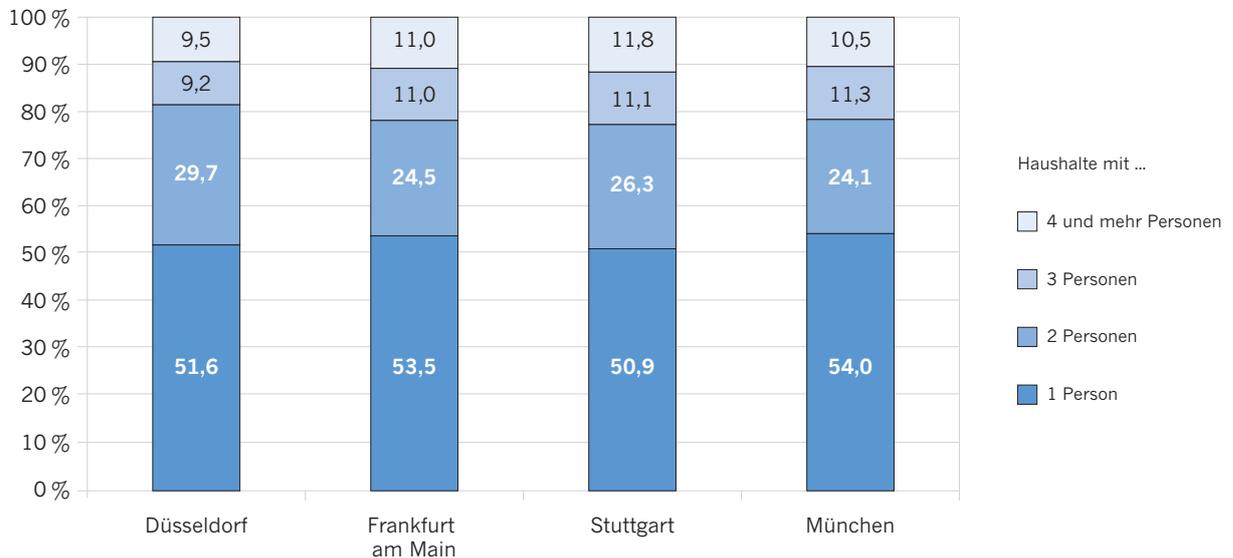


Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Darstellung

⁴ Grundlage dieser Berechnung ist der Mikrozensus.

⁵ Bezeichnung für ein Paar, das trotz fester Bindung in getrennten Wohnungen lebt.

⁶ Quellen: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012 – Melderegister – Haushalgenerierung, Landeshauptstadt Stuttgart – Statistisches Amt – Statistik Stuttgart – Melderegister – Haushalgenerierung.

Abb. 10: Anteile der Haushalte nach Anzahl der Personen in ausgewählten Großstädten 2011

Quellen: Amt für Statistik und Wahlen Düsseldorf – Mikrozensus, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012 – Melderegister – Haushalgenerierung, Landeshauptstadt Stuttgart – Statistisches Amt – Statistik Stuttgart – Melderegister – Haushalgenerierung, Statistisches Amt München – Melderegister

3.1.6 Düsseldorfer Arbeitsmarkt

Die Stadt Düsseldorf hat auf Grund der hervorragenden Entwicklung bei Wirtschaftswachstum und Arbeitsplätzen arbeitsplatzbezogene Zuwanderung zu verzeichnen. Das breitgefächerte Arbeitsmarktangebot und die vielfältigen Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten ziehen insbesondere junge Erwerbstätige in die Stadt. Die Anzahl der Sozialversicherungsbeschäftigten⁷ im Jahr 2010 betrug 357.245, im Jahr 2011 stieg sie auf 366.225 Beschäftigte an. 205.566 (2010: 198.765) Düsseldorferinnen und Düsseldorfer waren in 2011 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Beschäftigtenquote (Anteil an den 15- bis 65-Jährigen) lag am 31.12.2011 bei 48,3 %. Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) lag bei 9,3 % (2010: 9,2 %).⁸

⁷ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind Arbeitnehmerinnen, Arbeitnehmer und Auszubildende, die kranken-, pflege- und rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig zur Arbeitslosenversicherung sind oder für die Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

⁸ Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

3.1.7 Pendelbeziehungen

Düsseldorf besitzt eine herausragende Position auf dem regionalen Arbeitsmarkt, die sich in einem sehr hohen Aufkommen an Pendlerinnen und Pendlern widerspiegelt. Insbesondere für das Düsseldorfer Umland stellt die Landeshauptstadt einen zentralen Bezugspunkt für den Arbeitsmarkt dar.

Dies zeigen auch die aktuellen Zahlen für das Jahr 2011. Von den insgesamt 366.225 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Düsseldorf lebten 138.361 innerhalb der Stadtgrenzen. Von auswärts in die Landeshauptstadt pendelten 227.864 Personen, 67.205 aus ihr heraus. In der Summe ergab sich so ein interkommunales Pendelvolumen von 295.069 Personen. Im Saldo von ein- und auspendelnden Personen ergab sich ein hoher Einpendelüberschuss von 160.659 Personen.

Abb. 11: Pendelaufkommen Düsseldorf 2011

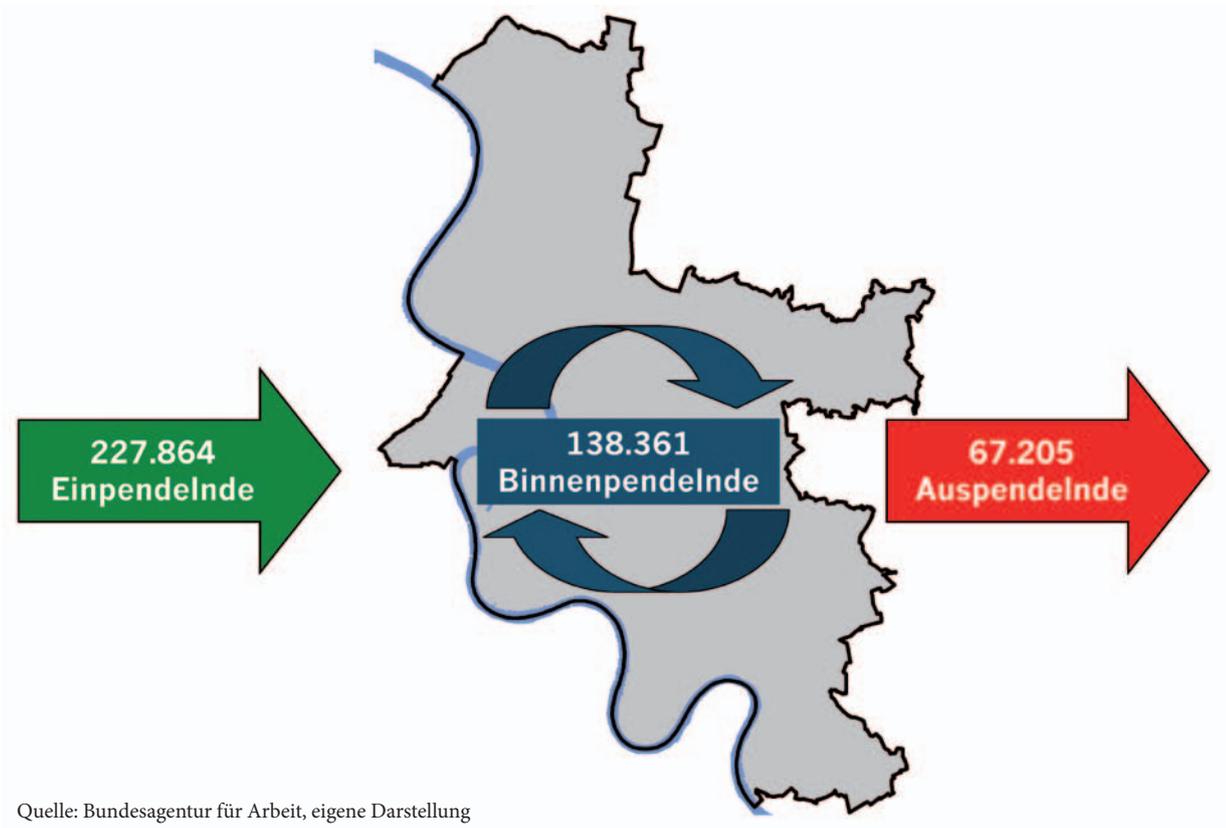
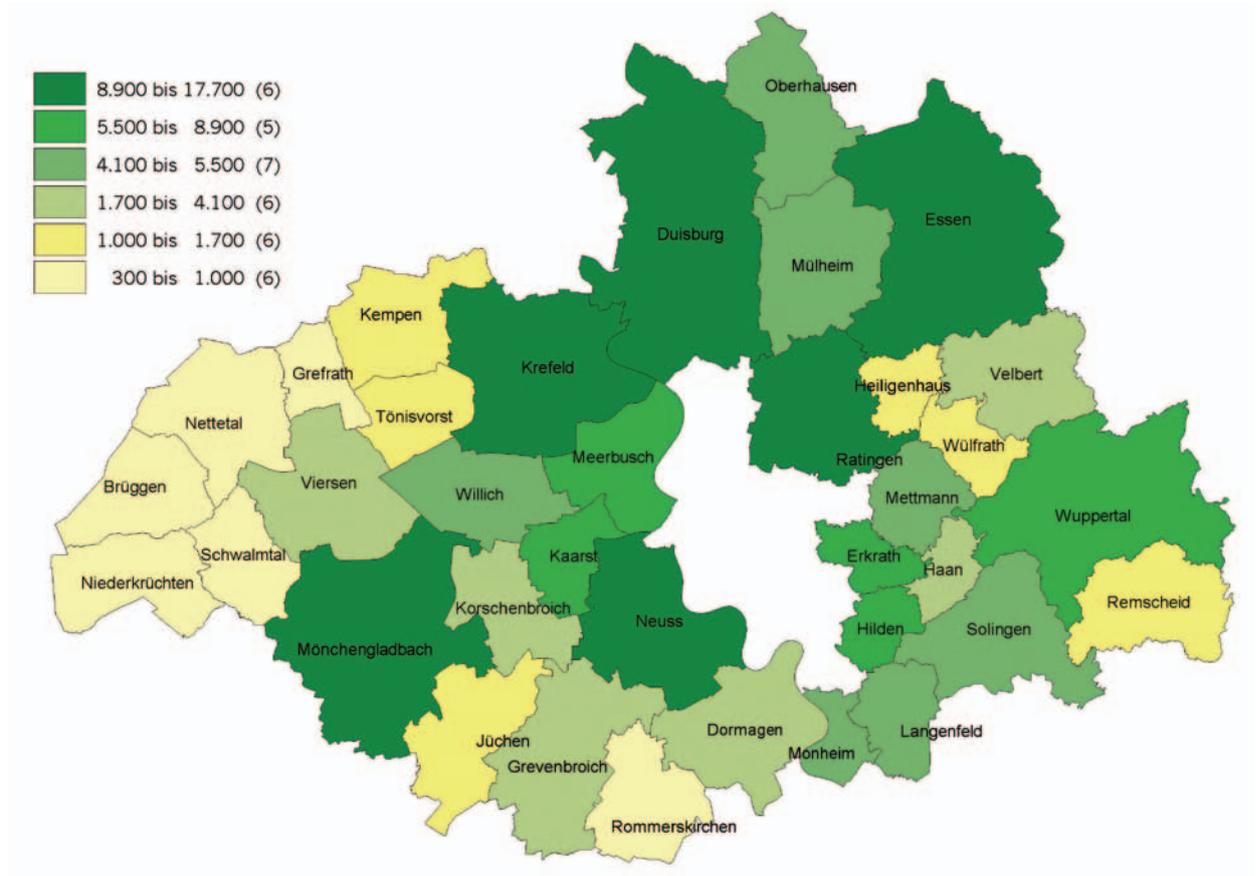


Abb. 12: Einpendelnde nach Düsseldorf in 2011

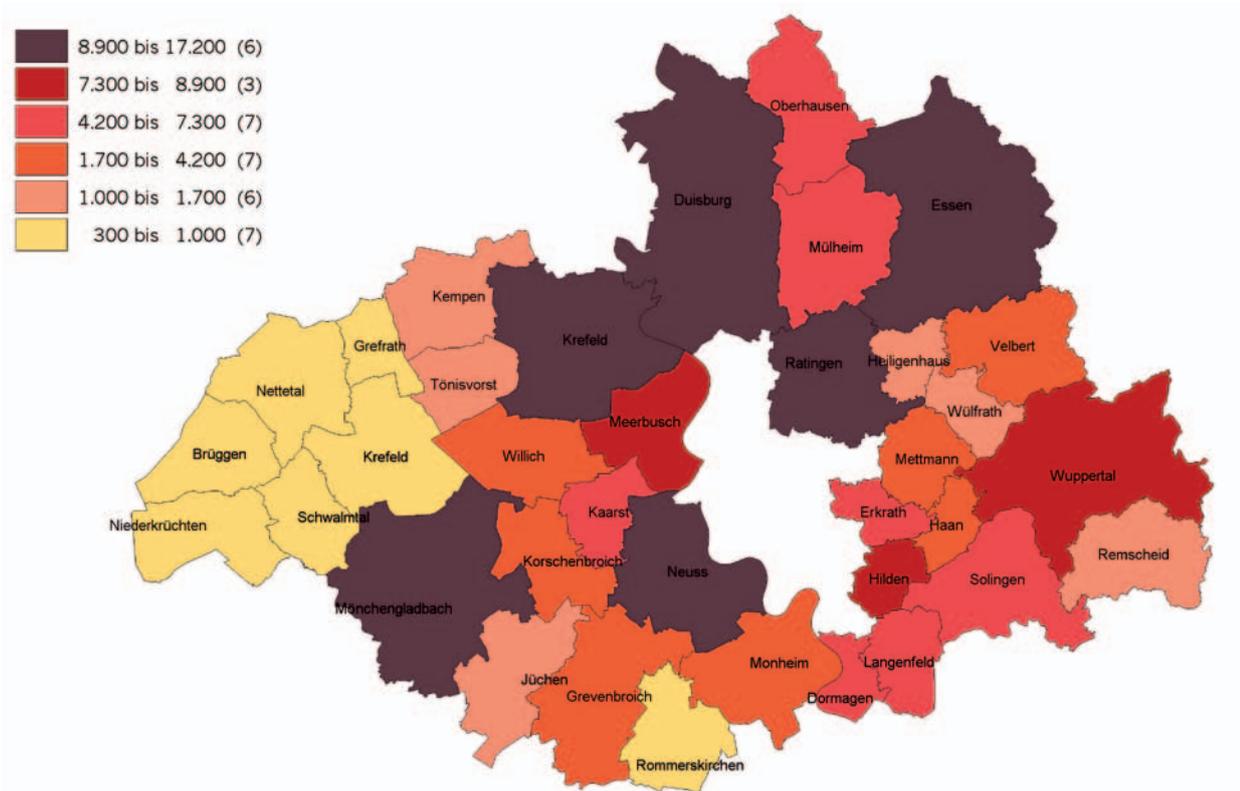


Quelle: IT.NRW, Pendlerrechnung NRW⁹

Besonders intensive Beziehungen bestanden in 2011 zu dem Kreis Mettmann (49.855 Ein- und 19.338 Auspendelnde) und dem Rhein-Kreis Neuss (44.409 Ein- und 11.292 Auspendelnde), aber auch mit den kreisfreien Städten Duisburg (17.654 Ein- und 4.067 Auspendelnde) und Essen (11.692 Ein- und 4.606 Auspendelnde).

⁹ Anmerkung zu Ein- und Auspendelgrafik: Die Pendlerrechnung NRW erfasst die Pendelbewegungen aller Erwerbstätigen. Als erwerbstätig gilt, wer eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit ausübt, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Hierzu gehören die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die geringfügig Beschäftigten, die verbeamteten Personen und die Selbstständigen.

Abb. 13: Auspendelnde aus Düsseldorf in 2011



Quelle: IT.NRW, Pendlerrechnung NRW

3.1.8 Düsseldorfer Bevölkerungsprognose¹⁰

Düsseldorfs zukünftige Entwicklung wird weiter maßgeblich durch ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum geprägt sein. Auch nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik und Wahlen wird der seit dem Jahr 2000 eingeschlagene Wachstumskurs beibehalten. Die Einwohnerzahl wird von nunmehr 590.667 auf ca. 605.500 im Jahr 2025 ansteigen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 15.000 Personen (+2,5%). Weiter geht diese Prognose davon aus, dass die Zunahmen in der ersten Hälfte des Prognosezeitraumes etwas höher ausfallen und sich dann etwas verringern werden.

Die zu erwartenden Veränderungen der Altersstruktur verlaufen in einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich und werden bestimmt durch eine veränderte Geburtenhäufigkeit, eine höhere Lebenserwartung und ein zwischen verschiedenen Altersgruppen stark differentes Wanderungsverhalten.

Die gesamtstädtische demografische Alterung wird zwar aufgrund der hohen Zuwanderung junger Menschen langsamer einsetzen als in anderen Städten und Regionen Deutschlands, aber eine Zunahme von Menschen hoher Altersjahre ist schon heute mit großer Sicherheit zu erwarten.

¹⁰ Weitere Erläuterungen zur Düsseldorfer Bevölkerungsprognose sind dem „Demografiebericht 2011 – Bevölkerungsentwicklung für Düsseldorf bis 2025“ zu entnehmen, der vom Amt für Statistik und Wahlen herausgegeben wurde.

Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2025 nach Altersgruppen

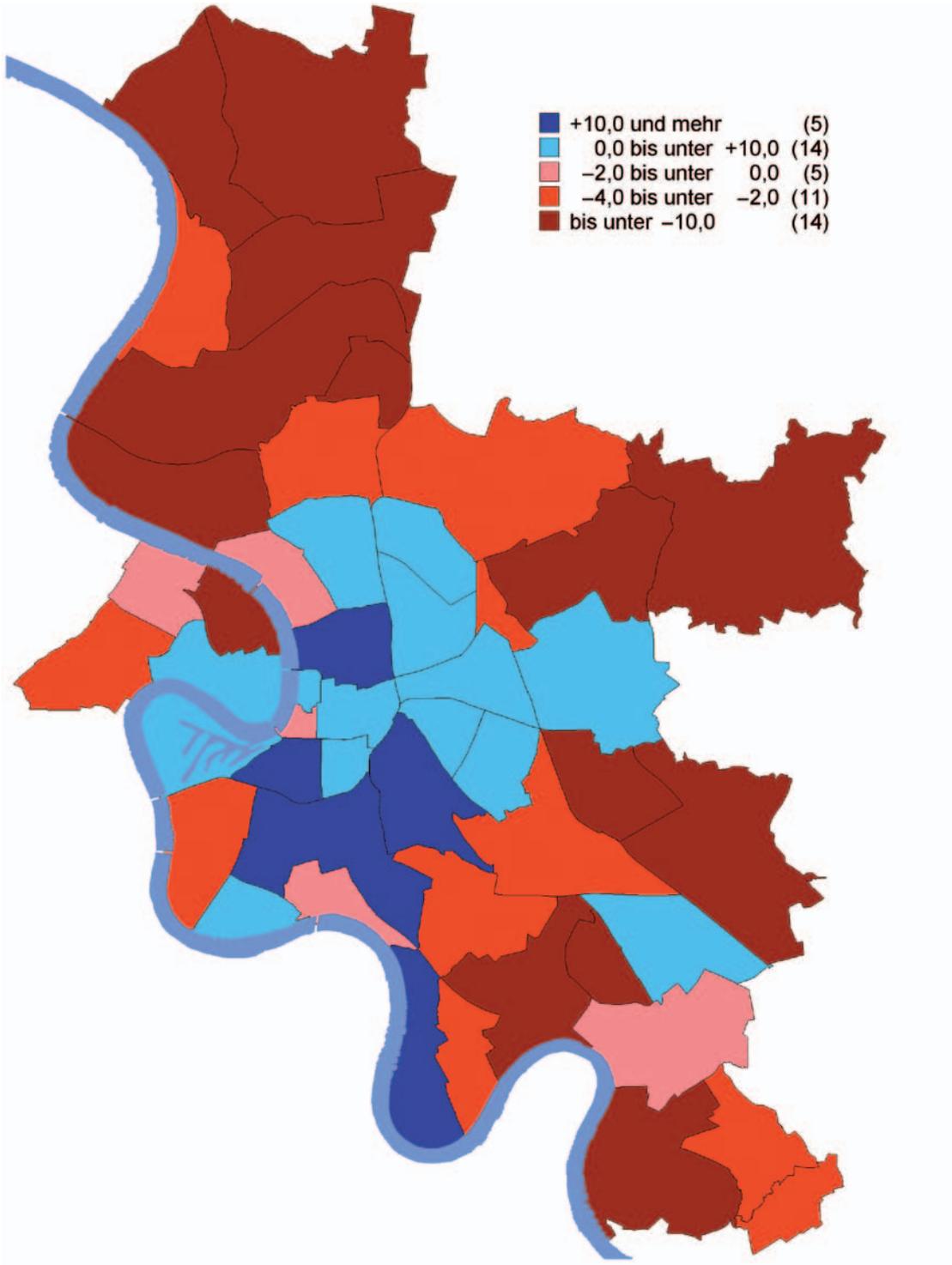
	2011		2025		Entwicklung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
bis unter 18	89.938	15,2	97.246	16,1	7.308	8,1
18 bis unter 30	88.437	15,0	90.078	14,9	1.641	1,9
30 bis unter 60	266.705	45,2	263.736	43,6	-2.969	-1,1
60 bis unter 70	60.769	10,3	70.042	11,6	9.273	15,3
70 bis unter 80	56.717	9,6	47.458	7,8	-9.259	-16,3
80 bis unter 90	24.731	4,2	31.994	5,3	7.263	29,4
90 und älter	3.370	0,6	4.985	0,8	1.615	47,9
Gesamtstadt	590.667	100,0	605.539	100,0	14.872	2,5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der VZ87, Bevölkerungsprognose (Hauptvariante)¹¹

Die aufgezeigte unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Lagetypen im Düsseldorfer Stadtgebiet wird sich gemäß Prognosemodell des Amtes für Statistik und Wahlen auch zukünftig fortsetzen. Es zeigt sich, dass sich das bis 2025 prognostizierte Bevölkerungswachstum vor allem auf den Innenstadtrand (+13.500 Personen) und die Innenstadt (+9.500 Personen) beschränken wird, während der Stadtrand Bevölkerung (-8.000 Personen) verlieren wird. Diese Veränderungen lassen sich auch in der Betrachtung auf der Ebene der 49 Düsseldorfer Stadtteile erkennen, die ein ähnliches Entwicklungsmuster mit zentral-peripherem Gefälle aufweisen. Die stärksten relativen Zunahmen werden Pempelfort (+12,9%), Unterbilk/Hafen (+11,1%), Bilk und Oberbilk (je ca. 10,4%) erreichen. Hohe Bevölkerungsrückgänge müssen hingegen Niederkassel und Holthausen (je ca. -10,0%) und Lichtenbroich (-8,0%) hinnehmen.

¹¹ Bei der Berechnung der Bevölkerungsprognose durch das Amt für Statistik und Wahlen wurden auch die zu erwartenden kleinräumigen Wohnbautätigkeiten berücksichtigt. Als Grundlage dafür wurden im Gegensatz zur Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW die erfassten Wohnbaureserven des Stadtplanungsamtes genutzt. Diese Angaben können hinsichtlich der Umsetzung mit Unsicherheiten behaftet sein. Da diese jedoch einen nicht unerheblichen Einfluss auf den Prognoseverlauf haben, wurden drei Prognose-Grundvarianten für die Bevölkerungsprognose berechnet. Bei der mittleren Variante wurde eine aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitete Realisierungsquote zugrunde gelegt, sie ist damit die wahrscheinlichste und stellt somit die Hauptvariante dar. Weitere Informationen dazu finden sich im „Demographiebericht 2011 – Bevölkerungsentwicklung für Düsseldorf bis 2025“.

Abb. 14: Düsseldorfer Bevölkerungsprognose bis 2025 in den Stadtteilen



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der VZ87, Bevölkerungsprognose

Die kleinräumigen Veränderungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsneubau, der als Parameter in das Prognosemodell aufgenommen worden ist.

3.1.9 Bevölkerungsprognose für die Region¹²

Die an das Düsseldorfer Stadtgebiet unmittelbar angrenzenden Kreise werden bis 2025 und darüber hinaus eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung erfahren. Die Entwicklung im Rhein-Kreis Neuss (zwischen min. -0,2% bis max. 0,2%) verläuft positiver als im Kreis Mettmann (zwischen min. -4,1% bis max. -5,9%). Als Gründe für diese Bevölkerungsentwicklung sind u. a. anzuführen:

- ein sich abschwächender Suburbanisierungstrend,
- die jeweiligen kreisspezifischen Demografiestrukturen und
- ein Attraktivitätsgewinn der Stadt Düsseldorf gegenüber dem Umland.

12 Nach Bevölkerungsvorausberechnung IT NRW.

3.2 Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt

3.2.1 Einkommen

Aktuelle Einkommensdaten stehen nur im Rahmen des Mikrozensus zur Verfügung. Die Ergebnisse aus der Hochrechnung der Stichprobe des Jahres 2011 sehen wie folgt aus:

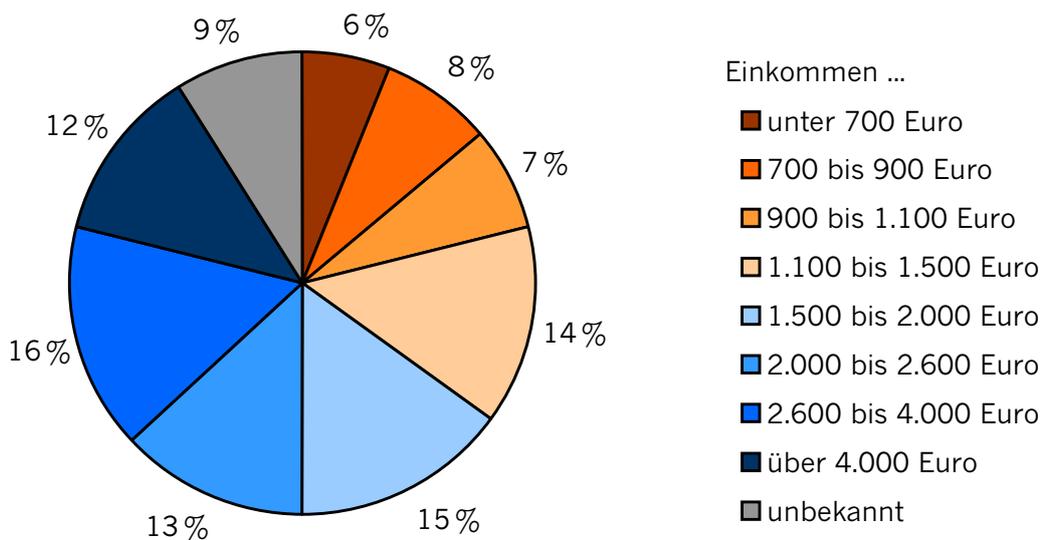
Rund 6 % der Privathaushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 700,00 Euro, 8 % über 700,00 bis unter 900,00 Euro, 7 % über 900,00 bis unter 1.100,00 Euro, 14 % über 1.100,00 bis unter 1.500,00 Euro, 15 % über 1.500,00 bis unter 2.000,00 Euro, 13 % über 2.000,00 bis unter 2.600,00 Euro, 16 % über 2.600,00 bis unter 4.000,00 Euro, 12 % über 4.000,00 Euro und mehr.

3.2.2 Anteil der potenziell Wohnberechtigungsschein (WBS)-berechtigten Haushalte

Die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau werden anhand des Jahresbruttoeinkommens der Haushalte geprüft. Dabei gibt es unterschiedliche Abzugsbeträge:

- Kategorie I (34 % Abzug vom Brutto): Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge (oder freiwillige Beiträge $\geq 40,90$ Euro/mtl.) zur Kranken- und Rentenversicherung entrichten,
- Kategorie II (22 % Abzug): Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge (oder freiwillige Beiträge $\geq 40,90$ Euro/mtl.) zur Krankenversicherung entrichten (z. B. Beamte),
- Kategorie III (10 % Abzug): Personen, die keine Steuern entrichten, aber krankenversichert sind (z. B. Rentner),
- Kategorie IV (kein Abzug): Personen, die keine Steuern und keine Versicherungsbeiträge entrichten.

Abb. 15: Verfügbares Netto-Einkommen der Düsseldorfer Haushalte 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Mikrozensus

Entsprechend der ab 01.01.2013 geltenden Einkommensgrenzen stellt sich das durchschnittliche monatliche Brutto-Einkommen, bis zu dem ein WBS erteilt werden kann, für ausgewählte Musterhaushalte wie folgt dar:

Durchschnittliches monatliches Brutto-Einkommen von Musterhaushalten in Euro

Haushalt	Einkommensgruppe A Einhaltung der Einkommensgrenze	Einkommensgruppe B bis zu 40 % Überschreitung der Einkommensgrenze
Alleinstehende Beschäftigte steuerpflichtiges Brutto	2.350	3.260
2-Personen-Haushalt (Renten- beziehende), Brutto-Rente inkl. Krankenversicherungsbeitrag	2.380	3.190
4-Personen-Haushalt (2 Kinder, 1 Arbeitseinkommen) steuerpflichtiges Brutto	4.240	5.900

Auch zur Einschätzung der potenziell wohnberechtigten Haushalte in Düsseldorf stehen lediglich die Angaben zum monatlichen Nettoeinkommen aus dem Mikrozensus zur Verfügung. In Annäherung an die Ermittlungssystematik der Einkommensgrenzen der Landesförderung sind im Ergebnis – wie in vergleichbaren Großstädten – rund 50 % (161.000) der Düsseldorfer Haushalte potenziell wohnberechtigt: 35 % (115.000) Einkommensgruppe A (ehemals 1. Förderweg), 15 % (46.000) Einkommensgruppe B (ehemals 2. Förderweg).

Mehr als die Hälfte der Ein-Personen-Haushalte sind demnach potenziell wohnberechtigt. Außerdem sind mindestens ein Drittel der Zwei-, Drei- und Mehrpersonenhaushalte potenziell wohnberechtigt. Nur ein kleiner Teil der potenziell wohnberechtigten Haushalte beantragt tatsächlich einen Wohnberechtigungsschein (WBS), da sich die Mehrheit auch ohne Nachweis am Wohnungsmarkt versorgen kann. Trotz eines Anspruches auf einen WBS kann davon ausgegangen werden, dass diese Personen sich nicht vorwiegend mit Wohnraum einfachen Standards versorgen müssen.

3.2.3 Wohngeld

Das hohe Mietniveau in Düsseldorf stellt – ähnlich wie in anderen deutschen Großstädten – 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 Empfängerinnen und 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 Wohngeldempfangenden hat sich dadurch erheblich verringert und lag Ende 2011 bei 11.182 Haushalten. Wohngeld wird insbesondere von Ein-Personen-Haushalten bezogen. Der Anteil liegt hier bei 47 %.

Wohngeld wird von Haushalten bezogen, die ein weit unterdurchschnittliches Einkommen haben. Dabei stellt Wohngeld insbesondere für Rentnerinnen und Rentner und gering verdienende Beschäftigte einen wichtigen Bestandteil der sozialen Sicherung dar.

Zur Senkung der Belastung durch Wohnkosten wurde 2011 im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 180,00 Euro gezahlt. 75 % der Wohngeldempfangenden bewohnen eine freifinanzierte Wohnung.

3.3 Angebotssituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt

3.3.1 Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke¹³

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke.

Einfamilienhausgrundstücke

Die Baulandpreise für Einfamilienhausgrundstücke sind seit 2000 um 17,4 % (freistehende Einfamilienhäuser) bzw. 19,5 % (Reihenhäuser) gestiegen und lagen Ende 2011 bei 480,00 Euro bzw. 520,00 Euro je m² Bauland. Damit liegen sie deutlich über den entsprechenden Preisen der Region, aber im gleichen Bereich wie vergleichbare Großstädte im Bundesgebiet. Einzelne Großstädte weisen noch deutlich höhere Durchschnittspreise auf.

In den an Düsseldorf angrenzenden Kreisen Mettmann und Neuss werden die Grundstücke derzeit noch zu deutlich niedrigeren Preisen angeboten (265,00 Euro bis 340,00 Euro bzw. 170,00 Euro bis 350,00 Euro). Die erheblichen Preissteigerungen seit 2000 von bis zu 29 % führen hier jedoch zu einer zunehmenden Angleichung an das Düsseldorfer Preisniveau.

Mehrfamilienhausgrundstücke

Nachdem die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke in den Jahren 2001 bis 2009 auf hohem Niveau relativ stabil blieben, bei rund 400,00 Euro je m², sind die Preise der gehandelten Grundstücke in den Jahren 2010 bzw. 2011 gegenüber diesem Zeitraum auf zuletzt 470,00 Euro je m² gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 17,5 %. Mehrfamilienhausgrundstücke im Kreis Mettmann lagen bei 265,00 bis 345,00 Euro, in Krefeld bei 230,00 Euro, in Mönchengladbach bei 210,00 Euro und in Köln bei 460,00 Euro.

3.3.2 Bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser

Die Zahl der in Düsseldorf gehandelten Einfamilienhäuser lag 2011 mit 780 Verkäufen über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre von rund 700 Fällen. Die Preise für neu erstellte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen 2011 bei rund 385.000,00 Euro, für die entsprechenden gebrauchten Immobilien lagen sie zwischen 267.000,00 Euro und 366.000,00 Euro. Neu erstellte Reihenmittelhäuser wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 367.000,00 Euro gehandelt, die Preise für gebrauchte Reihenmittelhäuser lagen zwischen 241.000,00 Euro und 314.000,00 Euro.

Im Zeitraum 2000 bis 2011 sind bei den Neubauten von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern Preissteigerungen von 18 % zu verzeichnen, dies ist eine jährliche Steigerung von nur 1,6 %. Vergleichbare Erhöhungen finden sich im Kreis Mettmann (18 %), in Mönchengladbach (15 %) und Köln (19 %). In der Stadt Neuss fiel die Steigerung mit 31 % höher aus. Die Preise für Reihenmittelhäuser stiegen um 38 %. Im Kreis Mettmann und in der Stadt Neuss blieben diese dagegen relativ stabil (4 % bzw. 6 %), im Kreis Neuss sanken die Preise gegenüber dem Jahr 2000 sogar um 15 %.

Die Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Düsseldorf stiegen im gleichen Zeitraum um bis zu 14 %, für Reihenmittelhäuser um bis zu 13 %. In den angrenzenden Kreisen Mettmann und Neuss blieben die Preise dagegen im Wesentlichen stabil.

13 Quellen der Daten für unbebaute und bebaute Grundstücke: a) Düsseldorf: Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Düsseldorf, Stichtag 01.01.2012 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf und b) Region: Grundstücksmarktbericht NRW 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Eigentumswohnungen

In den vergangenen zwölf Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr rund 3.200 Eigentumswohnungen in Düsseldorf verkauft.

Die Neubaupreise sind seit dem Jahr 2000 um etwa 33 % gestiegen und lagen 2011 bei 3.200,00 Euro je m². Die Preiserhöhungen in den angrenzenden Kreisen Mettmann und Neuss fielen dagegen mit 17 % bzw. 20 % deutlich geringer aus. Die Preise je m² lagen hier bei 2.500,00 Euro bzw. 2.600,00 Euro je m².

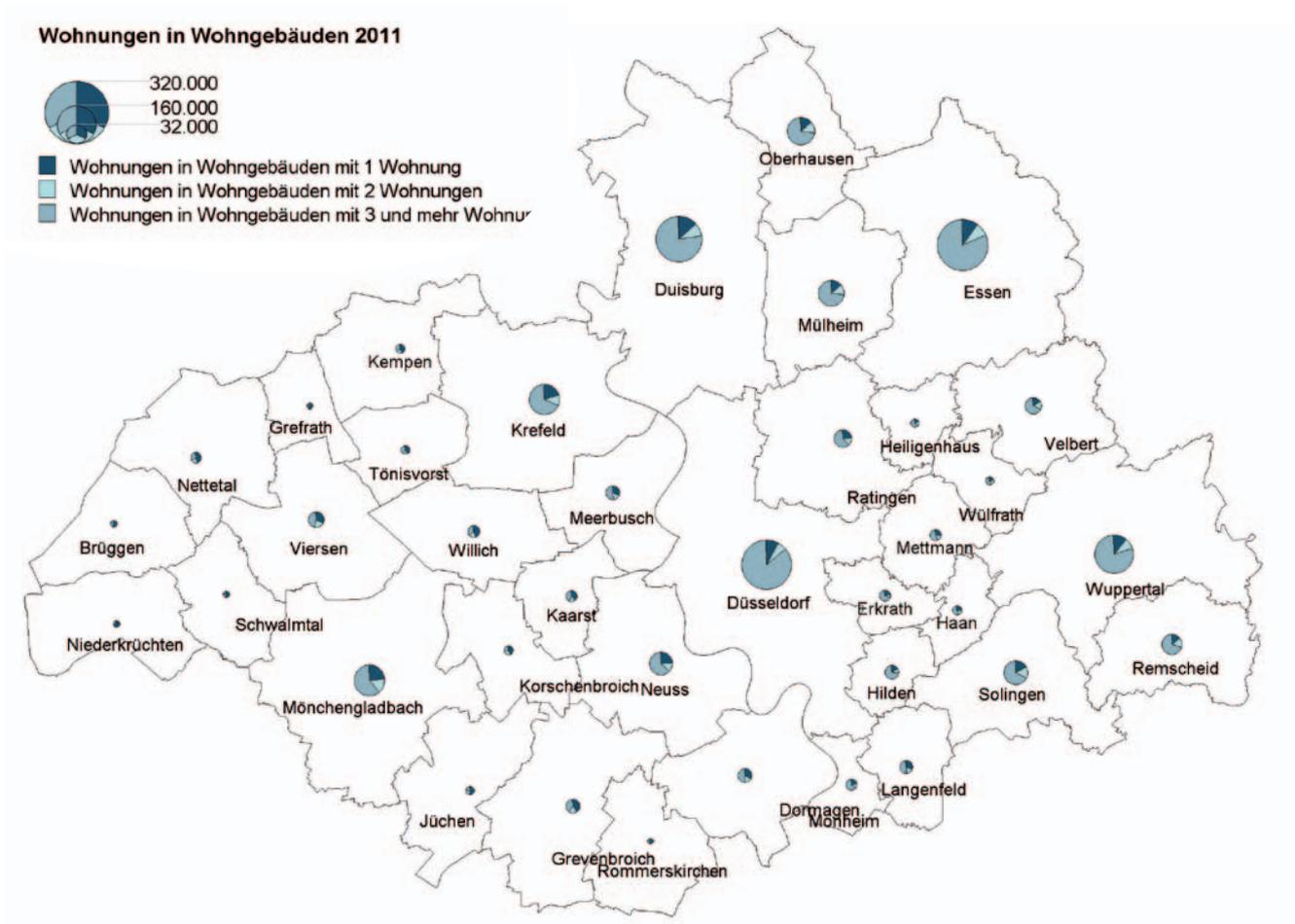
Bei rund 90 % der gehandelten Eigentumswohnungen handelt es sich um gebrauchte Immobilien. Die Preise in Düsseldorf lagen 2011 zwischen 1.546,00 Euro und 2.868,00 Euro. Im Zeitraum von 2000 bis 2011 stiegen die Preise je nach Baualtersklasse um bis zu 30 %, das sind im Jahresdurchschnitt etwa 2,7 %. Die Preissteigerung in den angrenzenden Kreisen Mettmann und Neuss fiel mit 6 % bzw. 4 % deutlich geringer aus. Die Preise liegen hier bei 980,00 Euro bis 1.840,00 Euro (Kreis Mettmann) und 1.255,00 Euro bis 1.880,00 Euro (Kreis Neuss).

3.3.3 Wohnungsbestand

Ende 2011 lag der Wohnungsbestand bei 332.638 Wohnungen, davon 42.767 (12,86 %) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 289.871 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Den höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern weisen die Stadtteile in Stadtrandlagen auf, z. B. Kalkum (69,08 %), Hellerhof (58,79 %), Angermund (58,18 %) und Lohausen (50,16 %). Den geringsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben die innerstädtischen Stadtteile Friedrichstadt (0,72 %), Flingern Süd (0,75 %), Unterbilk (0,98 %) und Pempelfort (1,23 %).

Im Vergleich mit den Städten und Gemeinden in der Region wird deutlich, dass Düsseldorf damit den geringsten Anteil an diesen Wohnformen aufweist. Insbesondere die Nachbarkommunen, zu denen intensive Wanderungsverflechtungen bestehen, verfügen über einen viel höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Dies ist ebenfalls ein wichtiger Faktor für die anhaltende Umlandwanderung der Düsseldorfer Bevölkerung, insbesondere für den Fortzug von Familien mit Kindern.

Abb. 16: Wohnungsbestand in der Region 2011



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2000

Seit 2000 ist der Gesamtwohnungsbestand um 3,04 % (9.801 WE) auf 332.638 Wohnungen gestiegen. In absoluten Zahlen waren die höchsten Zuwächse¹⁴ in den Stadtteilen Bilk (1.277 WE), Oberbilk (838 WE), Wersten (597 WE) und Wittlaer (616 WE) zu verzeichnen.

Bemerkenswert ist, dass in dieser Zeit weit mehr als 50 % des Zuwachses an Wohnungen in den Kernlagen der Stadt (Stadtbezirke 1, 2, 3 und Teile des Stadtbezirks 4) realisiert wurden.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Von 2000 bis 2011 ist der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern um 1.992 Gebäude bzw. 6,4 % gewachsen. Die absolut höchsten Zuwächse haben die Stadtteile Wersten (+286), Wittlaer (+222), Bilk (+132) und Holthausen (+90). In Relation zum Ein- und Zweifamilienhausbestand des jeweiligen Stadtteils sind die höchsten Zuwächse in den Stadtteilen Itter (39,1 %), Wittlaer (24,8 %), Holthausen (23,4 %) und Oberbilk (22,5 %) festzustellen.

14 Gesamtbilanz an Wohneinheiten von Wohnungsneubauten abzüglich Wohnungsabbrüchen.

Im Vergleich zum Wachstum des Gesamtwohnungsbestandes ist der Zuwachs bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu doppelt so hoch ausgefallen. Dies ist Folge der Konzentration auf die Entwicklung entsprechender Baugebiete für die sonst ins Umland abwandernden Familien mit Kindern.

Gebäudebestand und Modernisierungsbedarfe

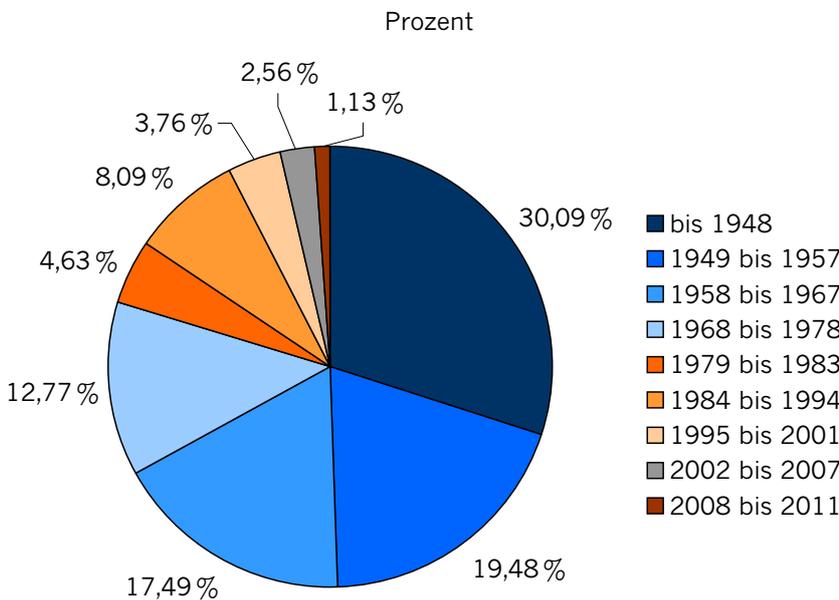
Im Jahr 2011 setzte sich der Gebäudebestand wie folgt zusammen¹⁵:

Seit dem Jahr 2000 hat sich der Bestand um 328 Gebäude älterer Baujahre verringert. Die höchsten Abgänge waren bei den Baujahren bis 1962 zu verzeichnen, hier insbesondere die Baujahre 1919 bis 1948 (-105 Gebäude) und 1949 bis 1957 (-94 Gebäude).

Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass die kreisfreien Städte in der Tendenz einen höheren Anteil an Gebäuden aus den Jahren vor 1949 haben als kreisangehörige Städte aus dem Düsseldorfer Umland. Der Anteil von Gebäuden aus den Jahren 1970 und jünger ist dagegen dort höher. Insbesondere der Rhein-Kreis Neuss weist hier einen hohen Bestand auf.

Zur Beurteilung der Modernisierungsbedarfe wird häufig auf die Baujahre der Wohngebäude zurückgegriffen. Die Auswertung des Wohnungsbestandes nach dem Baualter zeigt, dass 60 % der Gebäude in Düsseldorf 50 Jahre und älter sind. Insgesamt sind rund 80 % des Wohnbestandes vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden und haben von daher eine schlechte Energiebilanz, soweit sie nicht energetisch saniert wurden.

Abb. 17: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen

15 Die Festlegung der Baualtersklassen erfolgt anhand prägnanter Bauphasen und ab 1979 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit der 1. WSV (Wärmeschutzverordnung), 2. WSV, 3. WSV und der EnEV (Energieeinsparverordnung) 2002 und EnEV 2007.

Das jeweilige Baujahr der Gebäude allein gibt keinen Aufschluss über zwischenzeitlich erfolgte (Teil-)Modernisierungen, die in der Regel nicht genehmigungspflichtig sind, oder den tatsächlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Auch in den vergangenen Jahrzehnten waren energetische Ertüchtigungen der Gebäude immer wieder Gegenstand der Gesetzgebung oder unterschiedlicher staatlicher Förderprogramme. Hiervon haben die Eigentümerinnen und Eigentümer – in unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Qualität – in der Vergangenheit bereits Gebrauch gemacht. Seit 2009 fördert die Stadt Düsseldorf mit dem stadteigenen Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ die energetische Altbausanierung privater Wohngebäude.

Die tatsächlichen Modernisierungsbedarfe können nur im Rahmen von individuellen Untersuchungen beurteilt werden. Aufgrund der veränderten Bauvorschriften kommen für eine solche Untersuchung grundsätzlich alle Gebäude in Frage, die vor der Einführung der ersten gesetzlichen Vorgabe zum Wärmeschutz im Jahr 1977 fertig gestellt waren. Allerdings gibt es auch für die bis zur Einführung der Energieeinsparverordnung erbauten Gebäude bereits erhobene Einsparpotenziale, diese liegen oftmals in einer verbesserten Wärmedämmung der Außenhülle und im technischen Bereich.¹⁶

Hinsichtlich der Barrierefreiheit der jeweiligen Gebäude und Wohnungen (insbesondere barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss und innerhalb der Wohnung) zeigt sich ein anderes Bild. Erst seit zehn Jahren wird dieser Aspekt in breiter Öffentlichkeit diskutiert. Im Baurecht gibt es nach wie vor keine entsprechenden Vorgaben, lediglich der öffentlich geförderte Wohnungsbau schreibt die Barrierefreiheit seit 1998 bei Neubauten vor. Es ist davon auszugehen, dass hier ein erheblicher Anpassungsbedarf besteht.

3.3.4 Eigentumsquote

Im Jahr 2011 wurden 18,22% (60.616) aller Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Damit ist die Quote vergleichbar hoch wie in Berlin (14,1%), München (16%) und Hamburg (20,2%).¹⁷ Deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Eigentumsanteile in den Stadtteilen Hellerhof (52,84%), Kalkum (50,91%) und Angermund (49,06%). Auch in den Stadtteilen Wittlaer (40,50%), Hubbelrath (38,99%), Itter (36,51%), Unterbach (38,11%), Stockum (37,84%) und Vennhausen (36,5%) wird deutlich mehr als jede dritte Wohnung von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Immer noch jede dritte Wohnung wird in Ludenberg, Lohausen und Lichtenbroich selbst genutzt. Eigentumsquoten von unter 10% finden sich dagegen in Oberbilk (8,26%), Lierenfeld (8,28%) und Flingern Nord (9,32%). Die geringsten Anteile weisen mit Werten von 3,2% bis 7,9% die Stadtteile Altstadt, Stadtmitte, Flingern Süd und Friedrichstadt auf. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Eigentumsquote in den Stadtrandlagen/ eher durch Einfamilienhausbebauung geprägten Stadtteilen meist überdurchschnittlich ist. In den innerstädtischen, zum Teil auch ehemals industriell geprägten Stadtteilen hingegen leben die wenigsten Eigentümerinnen und Eigentümer in der eigenen Immobilie.

Insgesamt betrachtet stellt in Düsseldorf die Eigentumswohnung mit rund 50% die häufigste Form des selbstgenutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbstgenutzten Einfamilienhäusern, die rund ein Viertel des selbstgenutzten Wohnraums ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von rund 11% bzw. 9% aus. Den geringsten Anteil haben Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

¹⁶ Die Düsseldorfer Gebäudetypologie gibt gebäudetypische Strukturen bestimmter Baualtersklassen (G=1979–1983, J=2002–2009) wieder. Die einzelnen Hausdatenblätter für die verschiedenen Gebäudetypen enthalten für die Gebäude eine erste Einschätzung über den Sanierungsaufwand, Kosten und die hieraus resultierende Energieeinsparung. Mehr Informationen unter www.duesseldorf.de/saga/index.shtml.

¹⁷ Quellen: Wohnungsmarktbericht Düsseldorf 2010/2011, Immobilienverband IVD und die statistischen Landesämter Bayern und Sachsen-Anhalt.

3.3.5 Wohnungsdichte

Wohnungen je Wohngebäude

Im Jahr 2011 verfügte jedes Wohngebäude im Durchschnitt über 4,77 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich die Wohnungszahl je Gebäude um 0,05 Wohnungen verringert. Die höchste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude weist Friedrichstadt mit fast zehn Wohnungen auf. Es folgen mit rund neun Wohnungen die Stadtteile Flingern Süd, Unterbilk, Pempelfort und Stadtmitte. Acht Wohnungen finden sich durchschnittlich in Wohngebäuden der Stadtteile Derendorf, Oberbilk, Düsseltal und Flingern Nord. Weniger als durchschnittlich zwei Wohnungen je Gebäude weisen die Stadtteile Lohausen, Hellerhof, Angermund und Kalkum auf. Insgesamt ist festzustellen, dass vor allem die zentrumsnahen Stadtteile die größte Dichte aufweisen.

Wohnungen je Quadratkilometer

Die durchschnittliche Wohnungsdichte lag in Düsseldorf im Jahr 2011 bei 1.531 Wohnungen je Quadratkilometer (km^2), davon 197 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.334 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden. Mit Abstand die höchste Wohnungsdichte weist Friedrichstadt mit 11.050 Wohnungen je km^2 auf. Es folgen die Stadtteile Unterbilk (7.645 Wohnungen je km^2), Pempelfort (6.854 Wohnungen je km^2), Düsseltal (5.418 Wohnungen je km^2) und Stadtmitte (4.776 Wohnungen je km^2). Weniger als 200 Wohnungen je km^2 finden sich in den Stadtteilen Himmelgeist (181 Wohnungen je km^2), Lohausen (161 Wohnungen je km^2), Hubbelrath (117 Wohnungen je km^2) und Kalkum (115 Wohnungen je km^2).

Spitzenreiter bei den Ein- und Zweifamilienhäusern je km^2 sind die Stadtteile Hellerhof (759 Wohnungen je km^2), Unterrath (723 Wohnungen je km^2), Vennhausen (694 Wohnungen je km^2) und Wersten (655 Wohnungen je km^2).

Auf der Ebene der Stadtbezirke weist der flächengrößte Stadtbezirk 5 (23,5 % der Gesamtfläche) mit 303 Wohnungen je km^2 die geringste, der Bezirk 2 mit 4.794 Wohnungen je km^2 die höchste Wohndichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10 (2.008 Wohnungen je km^2), die geringste im Bezirk 3 (2.819 Wohnungen je km^2).

Insgesamt weisen die innerstädtischen Stadtteile eine deutlich höhere Wohndichte als die Gebiete in den Stadtrandlagen auf.

3.3.6 Wohnungsgrößen

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit lag Ende 2011 bei 71,05 m². Aufgrund der Veränderungen des Wohnungsbestandes durch Abriss und Neubau ist dieser Wert seit dem Jahr 2000 um rund einen Quadratmeter gestiegen. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von mehr als 100 m² pro Wohneinheit liegen die Stadtteile Angermund (104,04 m²), Wittlaer (105,69 m²), Kalkum (104,04 m²) und Hubbelrath (101,96 m²) weit über dem städtischen Durchschnitt. Diese Stadtteile weisen erwartungsgemäß auch die geringsten Wohnungsdichten auf. In den Stadtteilen mit hoher Wohnungsdichte Flingern Süd, Friedrichstadt, Stadtmitte, Oberbilk und Lierenfeld liegt die durchschnittliche Wohnfläche dementsprechend unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bei rund 60 m².

Anzahl der Räume

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 oder 3 Wohnräumen.

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.

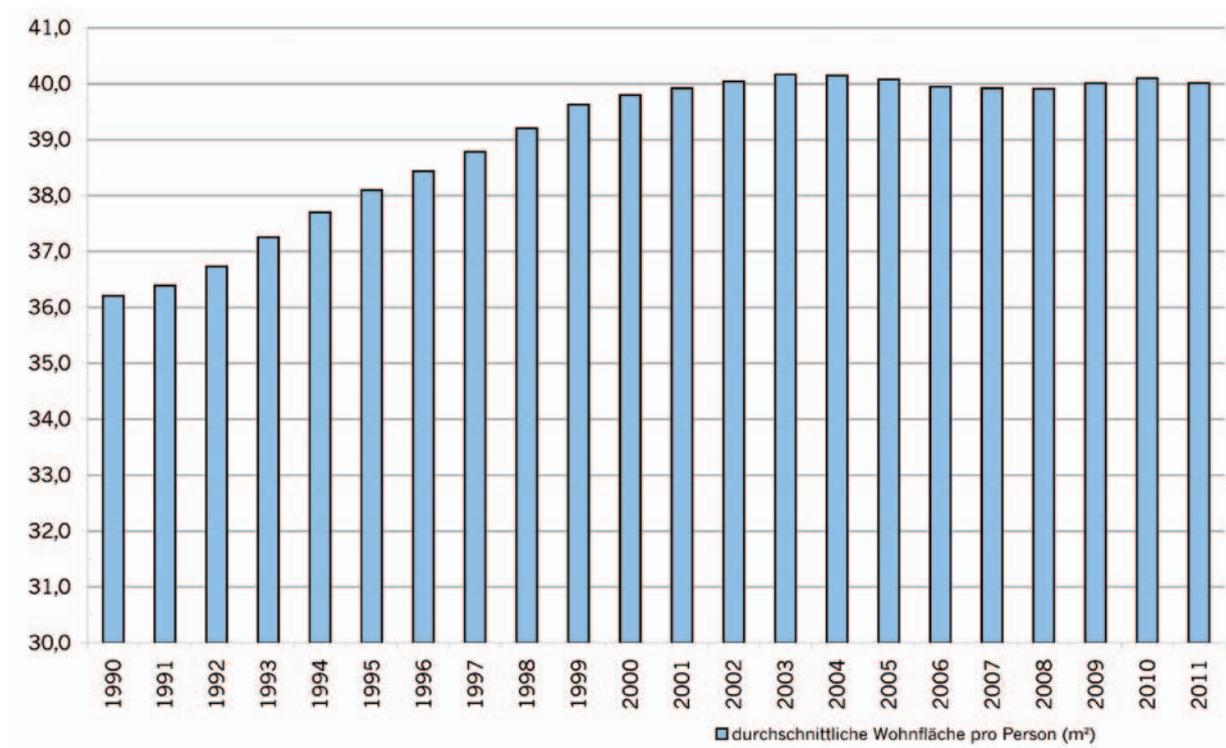
Personen je Wohnung

Im Jahr 2011 lebten im Durchschnitt 1,78 Menschen in jeder Wohnung, das ist eine Steigerung von 0,02 im Vergleich zum Jahr 2000. Auf Stadtebene stellt sich die Entwicklung unterschiedlich dar. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben in den Jahren 2000 bis 2011 einen deutlichen Rückgang an Personen je Wohnung zu verzeichnen. Spitzenreiter ist hierbei Hellerhof (-0,44 Personen je Wohnung), gefolgt von Hubbelrath (-0,15 Personen je Wohnung) und Volmerswerth (-0,15 Personen je Wohnung). Die demografischen Effekte auf Haushaltsgröße und -zusammensetzung zeigen sich aufgrund der geringen Fluktuation in selbstgenutztem Wohneigentum besonders deutlich.

Wohnfläche je Person

Im Durchschnitt verfügte im Jahr 2011 jede Person über 40 m² Wohnfläche. Dieser Wert schwankte seit dem Jahr 2000 zwischen den Maxima 39,8 und 40,2.

Abb. 18: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 1990 bis 2011



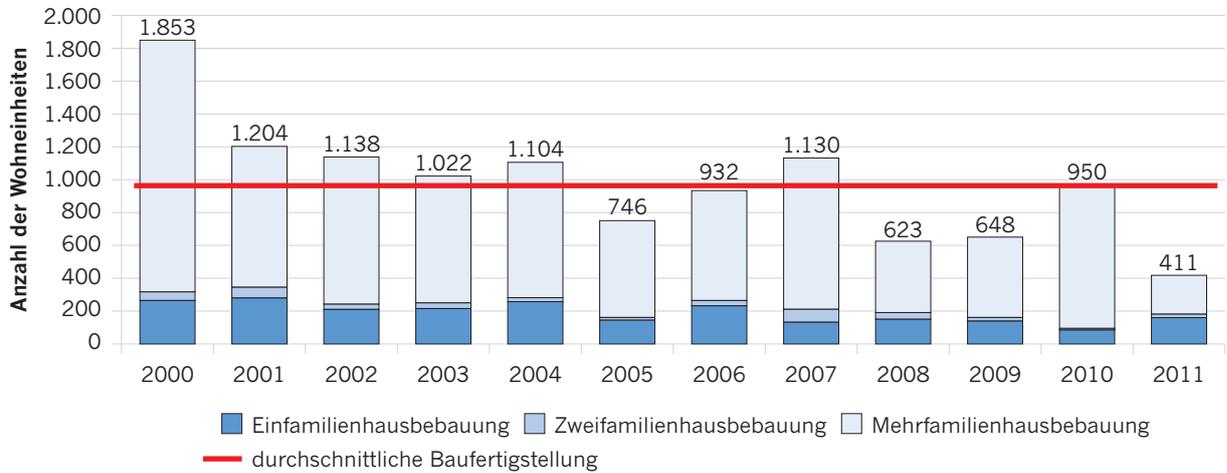
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen

3.3.7 Bautätigkeit

Die durchschnittliche Anzahl der genehmigten und fertiggestellten Neubauwohnungen beträgt seit zehn Jahren ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr.

In den Jahren 2000 bis 2011 wurden insgesamt 11.761 Wohnungen, davon 2.618 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (entspricht einem Anteil von 22%), neu erstellt. Die meisten Wohnungsneubauten (alle Segmente) finden sich in den Stadtteilen Oberbilk (1.165 Wohnungen¹⁸), Bilk (1.142 Wohnungen), Wittlaer (960 Wohnungen) und Wersten (685 Wohnungen).

18 Wohnungsneubauten ohne Wohnungsabbrüche.

Abb. 19: Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2011¹⁹

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, IT.NRW

Im Jahr 2011 wurden laut amtlicher Statistik lediglich 411 Wohneinheiten realisiert. Diese Zahl erscheint jedoch vor dem Hintergrund der Baugenehmigungen im Jahr 2011 wenig plausibel und zu niedrig. Gleiches ist für die Jahre 2008 bis 2010 anzunehmen. In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, wie viele genehmigte bzw. freigestellte Wohneinheiten in den Jahren 2008 bis 2011 durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Düsseldorf erfasst worden sind.

Tab. 4: Genehmigte bzw. freigestellte Wohneinheiten 2008 bis 2011²⁰

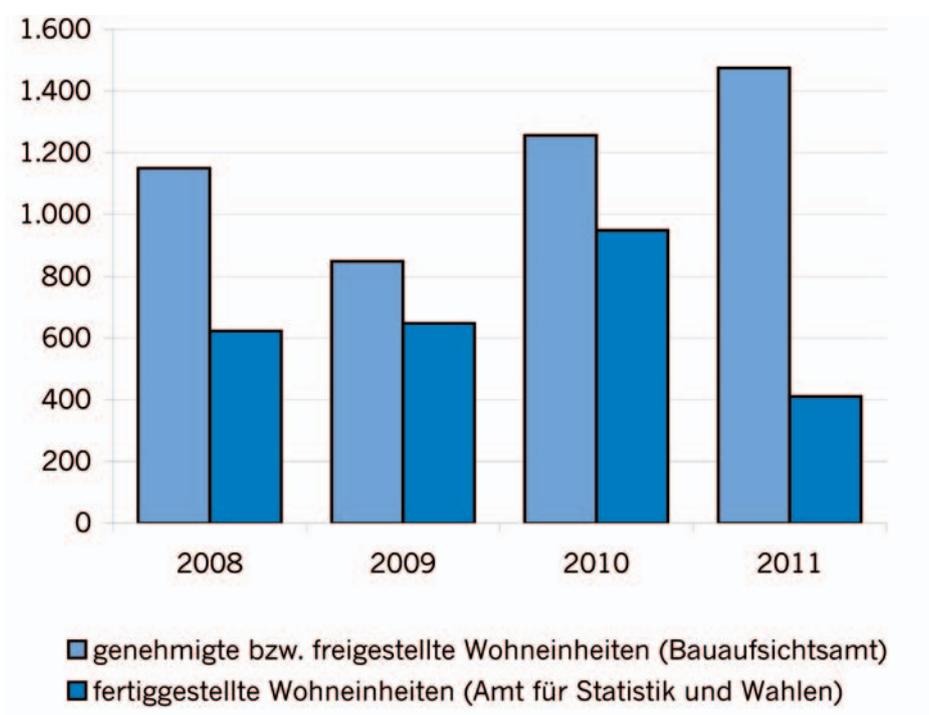
Wohneinheiten ...	2008	2009	2010	2011
... in Ein- oder Zweifamilienhäusern	141	176	262	278
... in Mehrfamilienhäusern	1.008	673	994	1.197
Gesamt	1.149	849	1.256	1.475

Quelle: Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, eigene Darstellung

¹⁹ Die niedrige Baufertigstellung im Jahr 2011 resultierte aus Ungenauigkeiten der amtlichen Statistik von IT.NRW auf Grund von Verzögerungen bei der Rückmeldung der Statistikbögen durch den Bauherrn sowie aus gänzlich fehlenden Rückmeldungen. Zukünftig werden im Rahmen einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe die amtlichen und stadtinternen Daten harmonisiert.

²⁰ In der Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 wurden insgesamt 2302 Wohneinheiten vom Bauaufsichtsamt genehmigt, davon 260 in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 2.042 in Mehrfamilienhäusern.

Abb. 20: Genehmigte bzw. freigestellte und fertiggestellte Wohneinheiten 2008 bis 2011



Quelle: Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf und Amt für Statistik und Wahlen, IT.NRW, eigene Darstellung

3.3.8 Baukostenindex

Während sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in Nordrhein-Westfalen von 2001 bis 2006 nur geringfügig erhöht haben (3,5 Prozentpunkte), sind sie in den Jahren 2007 bis 2011 mit 14,4 Prozentpunkten deutlicher gestiegen.

3.3.9 Geförderter Wohnungsbau

Geförderter Mietwohnungsbau

Die Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist seit dem Jahr 2001 um 16.900 auf rund 20.000 zum 01.01.2012 gesunken. Die Neubautwicklung von geförderten Mietwohnungen in Düsseldorf hat sich im Laufe der

Tab. 5: Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW 2001 bis 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Jahresdurchschnitt	98,2	98,0	98,0	99,2	100	101,7	108,4	111,2	111,7	113,3	116,1
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	+0,4	-0,2	0	+1,2	+0,8	+1,7	+6,6	+2,6	+0,4	+1,4	+2,5

Quelle: IT.NRW

Zeit verändert. In der ersten Hälfte des Jahrzehnts konzentrierte sich die Förderung auf einige wenige große Bauvorhaben. Seit 2005 verteilt sich die Förderung mit kleineren Vorhaben auf das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme des Stadtbezirks 5. Hier wurde während des gesamten Zeitraumes kein Mietobjekt gefördert.

Auf Stadtteilebene weist Wersten den absolut höchsten Bestand an geförderten Mietwohnungen auf (1.800 Wohnungen). Die Spitzenpositionen nehmen die Stadtteile Wersten, Gerresheim, Bilk und Eller mit jeweils 1.300 bis 1.800 Wohnungen ein. Gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen im jeweiligen Stadtteil ist Hellerhof mit rund 17 % Spitzenreiter, gefolgt von Himmelgeist (16 %), Volmerswerth (16 %), Wittlaer (16 %), Holthausen (14 %) und Wersten (13 %).

Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Düsseldorf lag am 01.01.2012 bei rund 6 %.

Die Vorausberechnung der NRW.Bank auf Basis der Daten des Jahres 2008 zeigt jedoch für alle Gemeinden den gleichen Trend: bei gleich bleibenden Förderraten wird sich die Zahl der gebundenen Mietwohnungen alle 10 Jahre um jeweils 30 % verringern. Aktuell rückt die NRW.Bank aufgrund der bewilligten Zinssenkungsanträge und der resultierenden verlängerten Laufzeiten der bis 2003 bewilligten Darlehen von dieser Auffassung ab. Die tatsächliche Entwicklung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in diesen älteren Beständen wird also stärker vom Rückzahlungsverhalten der Darlehensnehmenden bestimmt.

Tab. 6: Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in der Region 2000–2010

Stadt	Bestand		Entwicklung
	2000 (abs.)	2010 (abs.)	00–10 (%)
Monheim	4.134	808	-80,5
Niederkrüchten	160	34	-78,8
Brüggen	511	196	-61,6
Mülheim a.d. Ruhr	12.675	5.534	-56,3
Willich	1.449	659	-54,5
Essen	44.839	20.567	-54,1
Duisburg	52.708	24.778	-53,0
Krefeld	16.831	7.927	-52,9
Remscheid	9.866	4.698	-52,4
Viersen	5.229	2.567	-50,9
Haan	2.171	1.077	-50,4
Oberhausen	18.672	9.298	-50,2
Velbert	7.040	3.679	-47,7
Solingen	9.668	5.084	-47,4
Meerbusch	1.628	864	-46,9
Mettmann	2.350	1.260	-46,4
Wülfrath	1.247	672	-46,1
Schwalmtal	657	368	-44,0
Düsseldorf	37.418	21.467	-42,6
Ratingen	5.611	3.221	-42,6
Hilden	2.501	1.439	-42,5
Grevenbroich	2.968	1.739	-41,4
Neuss	13.227	7.858	-40,6
Mönchengladbach	15.637	9.328	-40,3
Kempen	1.316	789	-40,0
Heiligenhaus	1.214	733	-39,6
Wuppertal	26.415	16.031	-39,3
Nettetal	2.191	1.340	-38,8
Grefrath	409	261	-36,2
Langenfeld	2.235	1.435	-35,8
Korschenbroich	465	306	-34,2
Köln	67.629	46.145	-31,8
Dormagen	1.900	1.301	-31,5
Tönisvorst	732	526	-28,1
Erkrath	4.123	3.388	-17,8
Kaarst	425	367	-13,6
Bonn	15.009	13.307	-11,3
Jüchen	609	694	14,0

Quelle: IT.NRW/NRW.BANK

Gefördertes Wohneigentum

Seit 2000 wurden insgesamt 1.137 selbstgenutzte Eigentumsmaßnahmen gefördert. Das Fördergeschehen stellt sich wie folgt dar:

- 50 % Bestandserwerb,
- 30 % Neubau/Ersterwerb Einfamilienhäuser,
- 20 % Ersterwerb Eigentumswohnungen.

Tab. 7: Bezugsfertigkeit geförderter Mietwohnungen 2000 bis 2011

Jahr	fertiggestellte WE gesamt	WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau	% der öffentlich geförderten Wohnungen an den gesamten WE
2000	1.853	367	19,81
2001	1.204	252	20,93
2002	1.138	109	9,57
2003	1.022	170	16,63
2004	1.104	233	21,10
2005	746	313	41,96
2006	932	218	23,39
2007	1.130	159	14,07
2008	623	22	3,53
2009	648	175	27,00
2010	950	199	20,94
2011	411	88	21,41
Mittelwert			20,03

Quelle: Stadt Düsseldorf

3.3.10 Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD)

Die im Jahr 1975 gegründete Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) dient vorrangig der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die SWD verwaltet derzeit rund 1.100 eigene, ca. 300 im Fremdbestand befindliche und ca. 7.100 von der Stadt Düsseldorf gepachtete Wohneinheiten, die fast ausnahmslos im Stadtgebiet Düsseldorf liegen. Schwerpunkte der Gesellschaft sind Erwerb, Vermietung, Verwaltung und Neubau von Wohn- und Gewerbebau sowie die Instandhaltung, Modernisierung und Wertverbesserung des Bestandes. Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verzeichnet die SWD nur geringe

Leerstandsquoten und eine weitgehende Vollvermietung.

Durch Bestandsoptimierung wurde die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter verbessert, ohne sie dabei über Gebühr mit Kosten zu belasten. Auf diesem Wege konnten auch finanziell schwächer gestellte Haushalte unterstützt werden. Auf die sich wandelnden Bedürfnisse in der Bevölkerung hat die SWD mit dem Bau von Wohnanlagen für ältere Menschen reagiert, bei denen auch auf die Vermittlung vorpflegerischer Dienste gesetzt wird.

Damit wurde das Angebot an Dienstleistungen von der reinen Hausverwaltung hin zu einer ganzheitlichen Betreuung durch ein Service-Unternehmen erweitert. In den letzten fünf Jahren (Stand: September 2012) hat die SWD sechs Neubauvorhaben mit insgesamt 114 Wohnungen, davon 7 Gruppenwohnungen mit insgesamt 26 Wohnplätzen, fertiggestellt. Die Finanzierung erfolgt aus gesellschaftseigenen Mitteln und durch Darlehensaufnahme. Unterstützung erfährt die SWD dabei auch durch das Land Nordrhein-Westfalen, das zinsgünstige Darlehen zum Wohnungsneubau bereitstellt. Zur Durchführung von Maßnahmen der Energieeinsparung und der Wärmedämmung konnte die SWD sowohl auf Mittel der Stadt Düsseldorf als auch auf zinsgünstige KfW-Mittel zurückgreifen. Dies kommt sowohl der Umwelt als auch den Mieterinnen und Mietern durch Reduzierung der Wohnnebenkosten zugute.²¹

Die SWD soll ihre Aufgaben auch zukünftig wahrnehmen.

3.3.11 Mieten

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Erhebungen. Hilfsweise wird daher auf die Daten des Mietspiegels und die Angebotsmieten laut Zeitungsinseraten zurückgegriffen. Der Mietspiegel wird erstellt vom Mieterverein Düsseldorf e.V. sowie von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung. Er erscheint ca. alle zwei Jahre neu und ist als Basis der Entscheidungen von Gerichten in Mietsachen in und um Düsseldorf anerkannt.

Mieten nach Mietspiegel

Der Mieterverein und der Verein der Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer befragen regelmäßig ihre Mitglieder nach der Entwicklung der Bestands- und Neubaumieten (ohne Betriebs- und Nebenkosten = Nettokaltmiete), um die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle fortzuschreiben.

Die Entwicklung nach Mietspiegel stellt sich am Beispiel einer 75 m² großen Wohnung in mittlerer Wohnlage wie folgt dar:

Wurde im Jahr 2000 für eine zwanzig Jahre alte Wohnung eine Nettokaltmiete von bis zu 8,00 Euro je m² monatlich genannt, so lag dieser Wert im Jahr 2011 bei bis zu 9,30 Euro je m², was einem durchschnittlich jährlichen Anstieg um 1,5 % entspricht.

Mit einem Anstieg von 2000 bis 2011 um rund 20 %, dies entspricht einem Durchschnitt von 1,8 % pro Jahr, sind die unteren Mietwerte der Baujahre bis 1976 (80 % des Wohnungsbestandes) überdurchschnittlich stark gestiegen. Bei höherpreisigen und neueren Wohnungen steigt die Miete prozentual nicht so gravierend. Insgesamt nimmt die preisliche Differenzierung ab.

Angebotsmieten in Zeitungsinseraten

Die seit 2007 stattfindende Auswertung der Mietangebote in lokalen Zeitungen gibt für 2011 ein differenzierteres Bild wieder: im arithmetischen Mittel liegt die geforderte Miete bei 8,60 Euro je m² monatlich. Werden die Mietangebote nach Stadtteilen ausgewertet, ergibt sich jedoch ein deutliches Gefälle in der Stadt. In den teureren Stadtteilen, zum Beispiel Niederkassel, Oberkassel und Carlstadt, liegen die geforderten Mieten zwischen 12,00 Euro und 14,00 Euro. In Hubbelrath, Reisholz und Garath dagegen knapp unter 7,00 Euro.

21 Vgl. den Bericht „25 Jahre SWD Städtische Wohnungsbaugesellschaft Düsseldorf“.

In den teureren Stadtteilen sind die großen Wohnungen (größer als 90 m²) überrepräsentiert, das hohe Mietniveau ist aber über alle Wohnungsgrößen konstant feststellbar.

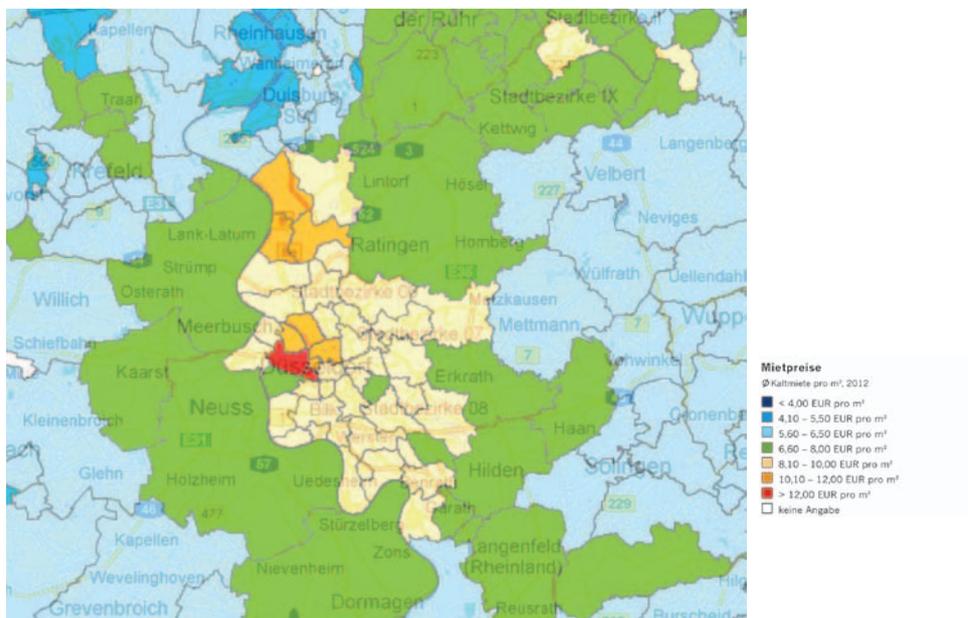
Weiterhin zeigt sich, dass der Preis je m² mit der Größe der Wohnung steigt.

Im überregionalen Vergleich (empirica: Miet- und Kaufpreisranking, 2010) lag die Nettokaltmiete in Düsseldorf im vierten Quartal 2011 bei 10,35 Euro je m². Höhere Mieten wurden beispielsweise in München (12,99 Euro), Frankfurt a.M. (11,68 Euro), Hamburg (11,38 Euro), Heidelberg (11,09 Euro) und Stuttgart (10,38 Euro) erzielt.

Mietniveau in der Region

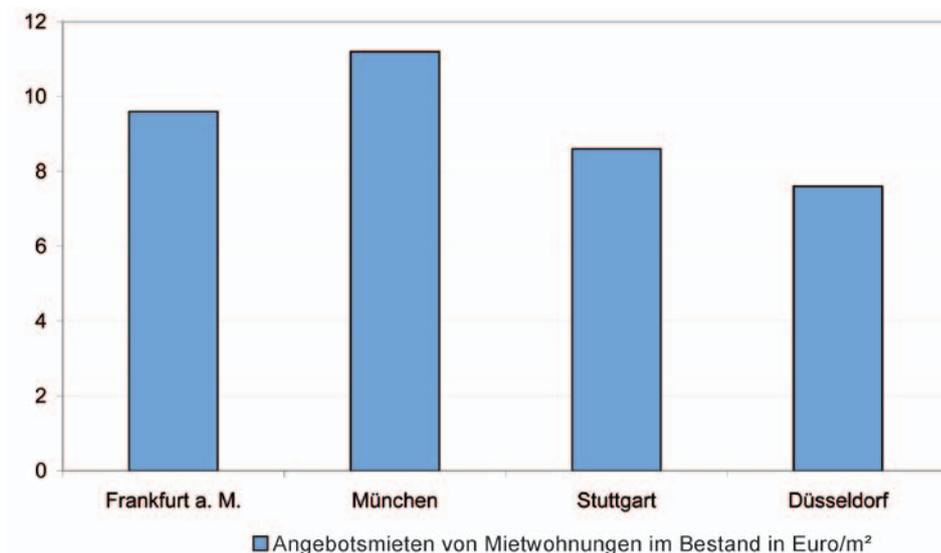
Wird in diesem Zusammenhang auch die Situation in der Region miteinbezogen, zeigt sich, dass die hohen durchschnittlichen Mietpreise mit zunehmender Entfernung zu Düsseldorf sinken.

Abb. 21: Durchschnittliche Mietpreise in der Region



Quelle: ImmobilienScout24 (Screenshot vom 09.10.2012)

Abb. 22: Angebotsmieten von Mietwohnungen im Bestand in Euro/m² in Düsseldorf im Vergleich zu ausgewählten Städten im Jahr 2010



Quelle: eigene Darstellung nach BBR: Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt. 10/2012

3.3.12 Leerstand

Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein Indikator für das Funktionieren des Wohnungsmarktes. 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 Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt allein auf Gewinn- oder Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl oder 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 oder 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 6 % des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Genauere Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden:

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

Die Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2011 abgemeldet waren oder vorübergehend von der Hauseigentümerin/dem Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 4,06 % (2010: 4,17 %, 2009: 2,89 %) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 3,35 % (2010: 3,21 %, 2009: 2,15 %), bei mehr als 6 Monaten sind es 2,93 % (2010: 2,64 %, 2009: 1,81 %). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 5,52 % (zum Stichtag), 4,60 % (> 3 Monate) und 3,99 % (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

3.3.13 Wohnbauflächenpotenziale

Wohnbauflächenpotenziale in Düsseldorf

Die gegenwärtige Baugebietsreserve²² (Stand: 04.2012) umfasst 72 Baugebiete mit 170 ha Nettobauland. Rechnerisch können auf diesen Flächen insgesamt 13.255 Wohnungen realisiert werden, hiervon 2.796 Grundstücke für den Eigenheimbau und 10.459 Wohnungen für den Geschosswohnungsbau.

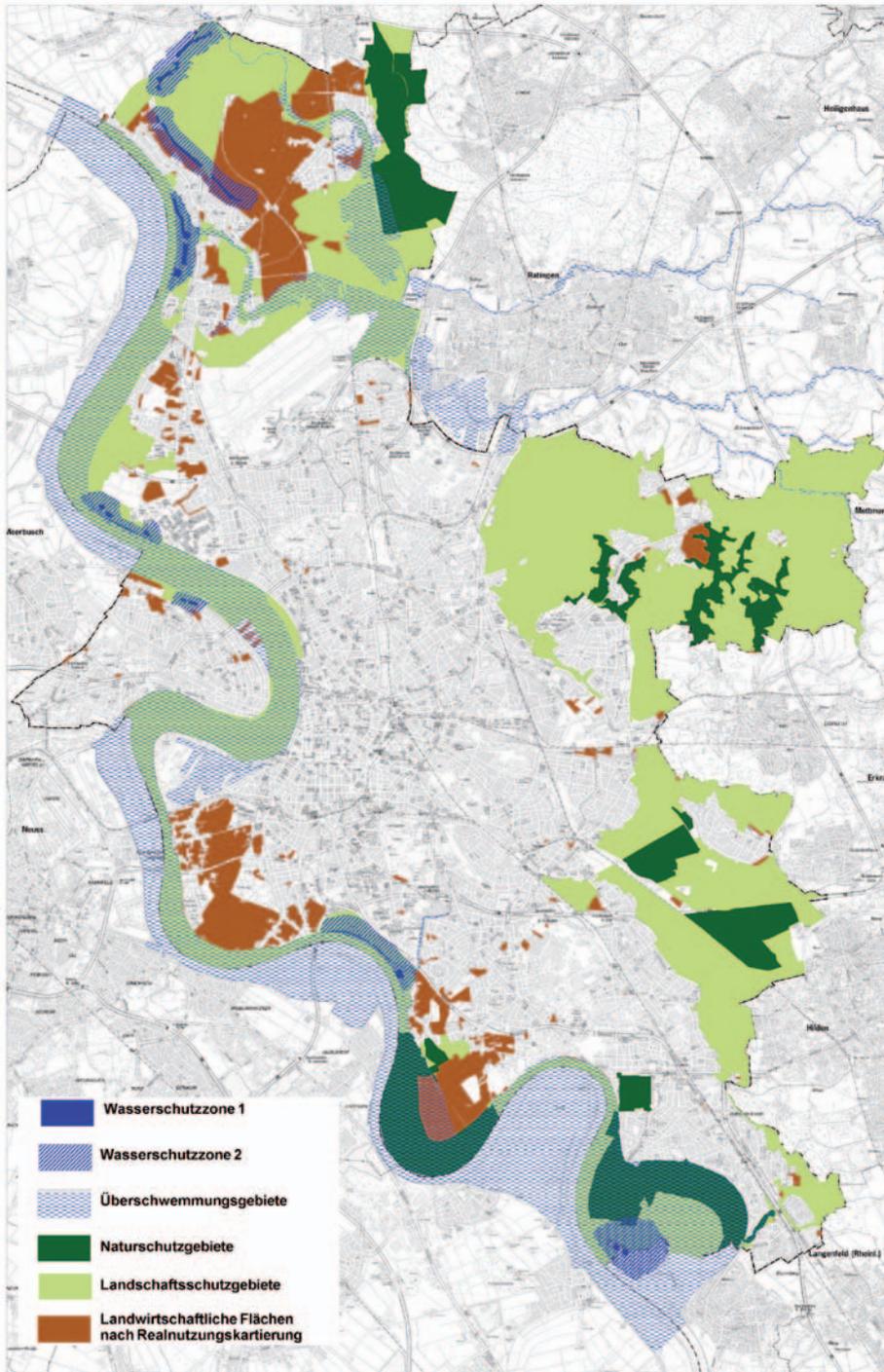
Das Bauflächenpotenzial für den Eigenheimbau ist vor allem in Gebieten mit niedriger Siedlungsdichte in Stadtrandlage, für den Geschosswohnungsbau dagegen in den verdichteten, innerstädtisch geprägten Gebieten lokalisiert.

Ein weiteres Potenzial in viel kleineren Umfang für den Wohnungsbau stellen die klassischen Baulücken – freie oder nur ungenutzte Grundstücke im Bebauungszusammenhang – dar. Insgesamt sind derzeit 137 Baulücken mit einer Fläche von rund 12,7 ha bekannt. Hieraus ergeben sich ca. 340 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 209 Grundstücke für den Eigenheimbau. Die Aktivierung dieses Baulückenpotenzials ist jedoch abhängig von der Bereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, das vorhandene Baurecht zu nutzen.

Bei einer Grobanalyse der in der Stadt vorhandenen Freiflächen, insbesondere der landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Äcker und Grünland, ist festzustellen, dass diese zum großen Teil Restriktionen unterliegen, die eine Entwicklung von Bauland unmöglich machen oder erschweren. Auch die Überschwemmungsgebiete sind nicht bebaubar. In der nachfolgenden Karte sind neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen die Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie die Wasserschutzzonen I und II und die Überschwemmungsgebiete dargestellt.

22 Die unterschiedlichen Zahlenwerte Düsseldorfs im Text sowie in der Tab. 8 basieren auf verschiedenen Berechnungsmethoden und -formeln.

Abb. 23: Restriktionskarte Düsseldorf



Quelle: eigene Darstellung

Wohnbauflächenpotenzial in der Region

Die Bezirksregierung Düsseldorf führt alle drei Jahre eine kontinuierliche Siedlungsflächen-erhebung im Regierungsbezirk durch. Im Siedlungsmonitoring 2012 sind alle Reserveflächen (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen) mit Stand 01.01.2012 im Regierungsbezirk Düsseldorf – bis auf den Kreis Wesel und die zum Regierungsbezirk gehörenden Ruhrgebietsstädte – erfasst worden. Für die Städte Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wurde dementsprechend auf das Flächeninformationssystem Ruhr des Regionalverbandes Ruhr aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse zu den Wohnbaureserven für die betrachtete Region dargestellt. Zur besseren Bewertung der Potenziale werden diese ins Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Kommune gesetzt.

Es zeigt sich deutlich, dass in der Region noch ein großes Wohnbauflächenpotenzial vorhanden ist. Hiermit ist noch keine Aussage zur Qualität der entsprechenden Flächen verbunden, beispielsweise inwieweit diese im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung z.B. in der Nähe eines Haltepunktes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen.

Tab. 8: Reservepotenziale an Wohnbauflächen in der Region

Städte und Gemeinden	Flächennutzungsplan		§ 34 LPlG (WE)	Regionalplan (GEP99) (WE)	Summe (WE)	Anteil am Wohnungsbestand in Prozent
	Wohnbau- land	WE insgesamt				
	(ha)	(WE)				
Düsseldorf ²³	167	12.380	1.650	3.600	17.630	5,4%
Duisburg ²⁴	150	–	7,3 ha	–	10.969	4,2%
Essen ²⁴	97	–	0	–	6.621	2,1%
Krefeld	117	5.850	170	3.510	9.530	7,7%
Mönchengladbach	115	6.330	0	5.630	11.960	9,3%
Mülheim an der Ruhr ²⁴	40	–	2,1	–	2.030	2,2%
Oberhausen ²⁴	64	–	2,8	–	3.646	3,4%
Remscheid	76	1.820	0	320	2.140	3,5%
Solingen	103	3.120	0	4.690	7.810	9,7%
Wuppertal	102	3.250	60	2.340	5.650	2,9%
Kreis Mettmann	234	10.840	1.400	5.090	17.330	7,1%
Erkrath	14	650	10	1.350	2.010	9,2%
Haan	28	990	120	0	1.110	7,1%
Heiligenhaus	4	250	70	880	1.200	8,8%
Hilden	42	2.660	40	320	3.020	10,6%
Langenfeld (Rhld.)	31	1.650	0	180	1.830	6,6%
Mettmann	13	640	430	490	1.560	8,3%
Monheim am Rhein	4	450	270	180	900	4,5%
Ratingen	21	1.370	220	250	1.840	4,0%
Velbert	66	1.650	160	670	2.480	5,7%
Wülfrath	11	530	80	770	1.380	13,1%

Quellen: Rheinblick – das Regionalmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Siedlung, Bezirksregierung Düsseldorf, August 2012, ruhr-FIS-Flächeninformationssystem Ruhr, Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2011, Regionalverband Ruhr, LPlG = Landesplanungsgesetz

Tab. 8: Reservepotenziale an Wohnbauflächen in der Region

Städte und Gemeinden	Flächennutzungsplan		§ 34 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe	Anteil am Wohnungsbestand
	Wohnbau-land	WE insgesamt				
	(ha)	(WE)	(WE)	(WE)	(WE)	in Prozent
Rhein-Kreis Neuss	233	8.280	1.630	10.360	20.270	9,6%
Dormagen	17	690	140	1.440	2.270	7,9%
Grevenbroich	56	1.480	10	700	2.190	7,8%
Jüchen	60	1.470	0	150	1.620	15,9%
Kaarst	11	480	120	1.050	1.650	8,3%
Korschenbroich	8	570	550	450	1.570	10,3%
Meerbusch	21	730	300	3.990	5.020	17,9%
Neuss	51	2.670	490	2.300	5.460	7,3%
Rommerskirchen	9	190	20	280	490	9,0%
Kreis Viersen	414	10.650	160	5.090	15.870	11,5%
Brüggen	19	500	0	530	1.030	14,8%
Grefrath	24	610	0	430	1.040	15,8%
Kempfen	28	510	0	1.580	2.090	13,8%
Nettetal	94	2.530	10	140	2.680	14,3%
Niederkrüchten	17	590	0	350	940	13,5%
Schwalmtal	15	880	0	130	1.010	12,1%
Tönisvorst	54	1.140	0	280	1.420	10,3%
Viersen	135	3.190	140	880	4.210	11,1%
Willich	28	670	10	770	1.450	6,2%
Gesamt	3.201	120.400	4.450	40.630	131.456	-

Quellen: Rheinblick – das Regionalmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Siedlung, Bezirksregierung Düsseldorf, August 2012, ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr, Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2011, Regionalverband Ruhr, LPIG = Landesplanungsgesetz

- 23 Die von IT.NRW ermittelten Zahlen basieren auf pauschalen Berechnungsformeln und leicht abweichenden Flächendefinitionen und weisen von daher ein höheres Potenzial aus als die kommunale Prognose.
- 24 Mit Aufnahme der planerischen Tätigkeiten des Regionalverbandes Ruhr im Jahr 2009 wurde für den Kreis Wesel sowie die zum Regierungsbezirk gehörenden Ruhrgebietsstädte Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ein eigenständiges Siedlungsflächenmonitoring durchgeführt. Die Übernahme der hier genannten Summe an Wohneinheiten orientiert sich dabei an der Berechnung des Maximalansatzes.

3.4 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Analyse und Prognose der demografischen Situation in Düsseldorf sowie die damit verbundene Nachfrage- und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt belegen die zentrale Herausforderung der hiesigen Stadtentwicklung, ein der hohen und sich differenzierenden Nachfrage entsprechendes Flächenangebot anzubieten – bei gleichzeitig schrumpfenden Flächenreserven und unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten.

Darüber hinaus nimmt seit Jahren die Bedeutung der Qualität des Wohnortes, des Wohnumfeldes und des eigentlichen Wohnraums erheblich zu. Damit einhergehend werden die Ansprüche und Erwartungen an die Infrastruktur, die Versorgung und den öffentlichen Raum sowie die Ausstattung der Immobilie immer differenzierter. Gleichzeitig führen der demografische Wandel und die Wirtschaftskrise dazu, dass sich die Funktion der Immobilie zunehmend auf ihren Wert als Vermögensgegenstand fokussiert.

Entsprechend wurde zur Einschätzung der Gesamtentwicklung und Beurteilung der bisherigen Handlungsansätze in Düsseldorf zusätzlich eine kompakte Fachexpertise („Fachbeitrag Handlungskonzept Wohnen“ der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Stand: November 2012) als wissenschaftliche Ergänzung in Auftrag gegeben. Zur Vervollständigung und Erläuterung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird in Kapitel 3.4.1 ein Auszug dieses Fachbeitrags mit dem Thema „Wechselwirkung zwischen Finanz- und Immobilienmarkt“ vorgestellt. In Kapitel 3.4.2 folgt die Darstellung der wesentlichen Rahmenbedingungen, Strategien und Maßnahmen der Städte München, Frankfurt am Main und Stuttgart aus der Fachexpertise zum Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt.

3.4.1 Wechselwirkung zwischen Finanz- und Immobilienmarkt²⁵

Zwischen Finanz- und Immobilienmärkten bestehen zahlreiche Wechselwirkungen. Zum einen beeinflussen Investitions- und Finanzierungsbedingungen auf den Kapital- und Kreditmärkten die relative Vorteilhaftigkeit des Immobilienerwerbs gegenüber anderen Anlageformen und damit die Nachfrage nach Immobilien als Vermögensanlage. Dies betrifft vor allem diejenigen Segmente des Wohnungsmarkts, die sich gut zur Kapitalanlage eignen, insb. also Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Auch die Nachfrage privater Haushalte nach selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird maßgeblich von Niveau und Entwicklung der Zinsen und Renditen auf den internationalen Finanzmärkten beeinflusst. Neben reinen Finanzmarktpreisen können sich veränderte Risikowahrnehmungen und Inflationserwartungen maßgeblich auf die Immobiliennachfrage privater und institutioneller Investoren auswirken. Im Gegenzug können von der Entwicklung der Immobilienmärkte Auswirkungen auf die Kreditvergabepraxis und die Stabilität des (lokalen) Bankensystems ausgehen, welche wiederum selbst zu verstärkenden Rückwirkungen auf den Immobilienmarkt führen können.

25 Das folgende Kapitel ist ein Auszug aus dem Fachbeitrag „Handlungskonzept Wohnen Stadt Düsseldorf“ der InWIS Forschung & Beratung GmbH (Stand: November 2012).

Die Entwicklung der internationalen Finanzmärkte seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise stellt einen wichtigen Baustein in der Erklärung der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Düsseldorf und anderen deutschen Großstädten dar. Im Einzelnen werden verstärkt folgende Einflussfaktoren diskutiert:

- ein historisch niedriges Niveau der Zinsen auf Hypothekenkredite,
- hohe Risikoprämien auf vormals als sichere Anlagen geltende Staatsschuldentitel,
- wachsende Inflationsrisiken durch expansive Geldpolitik und hohe Staatsverschuldung im Euroraum

sowie

- grenzüberschreitende Immobiliendirektanlagen.

In ihrer Gesamtwirkung tragen diese Einflussfaktoren gegenwärtig zu einer konjunkturellen Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen als Investitionsanlage in Deutschland bei. Diese Nachfragesteigerung betrifft Düsseldorf und andere wachsende Großstädte in besonderem Maße, da Wohnimmobilienanlagen an diesen Standorten als „sicherer Hafen“ gelten.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen gegenwärtigen Entwicklungen auf den Kredit- und Kapitalmärkten und dem Immobilienmarkt werden im Folgenden übersichtlich skizziert und in ihren Zusammenhang zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt gestellt.

Niveau und Entwicklung der Hypothekenzinsen

Da Immobilien in der Regel überwiegend fremdfinanziert werden, beeinflussen die Finanzierungsbedingungen auf dem Markt für Immobilienkredite maßgeblich die finanzielle Erschwinglichkeit von Immobilien und damit die Immobiliennachfrage. Beeinflusst wird neben dem Mietwohnungsvor allem das Wohneigentumssegment.

Infolge des konjunkturellen Einbruchs nach der Finanzkrise kam es im Euroraum zu starken Leitzinssenkungen. Die Geschäftsbanken gaben die günstigen Refinanzierungskosten ihrerseits über sinkende Hypothekenzinsen weiter, zumal die Baukonjunktur in den Jahren 2008 und 2009 äußerst schwach war. Durch die seit längerer Zeit historisch niedrigen Hypothekenzinsen hat das selbstgenutzte Wohneigentum für private Haushalte inzwischen relativ zur Mietwohnung deutlich an Attraktivität gewonnen. Von vielen Kreditnachfragenden werden künftig wieder steigende Zinssätze erwartet. Zahlreiche Haushalte, für die sich die Frage der Wohneigentumsbildung früher oder später ohnehin gestellt hätte, nutzen die derzeit ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen deshalb für einen vorgezogenen Immobilienkauf. Als weiterer nachfragestärkender Effekt kommt die im Jahr 2008 eingeführte Wohnriester-Förderung hinzu. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Mieten vor allem bei großen Mietwohnungen in Düsseldorf und anderen wachsenden Großstädten versuchen private Haushalte zudem, sich durch Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber künftigen Mietsteigerungen abzusichern. In der Folge werden verstärkt vergleichsweise große und innenstadtnahe Eigentumswohnungen, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser am Stadtrand nachgefragt. In der zurzeit starken Nachfrage nach innerstädtischen Eigentumswohnungen kommt der Präferenzwandel zahlreicher Haushalte zu Gunsten des urbanen Wohnens zum Tragen.

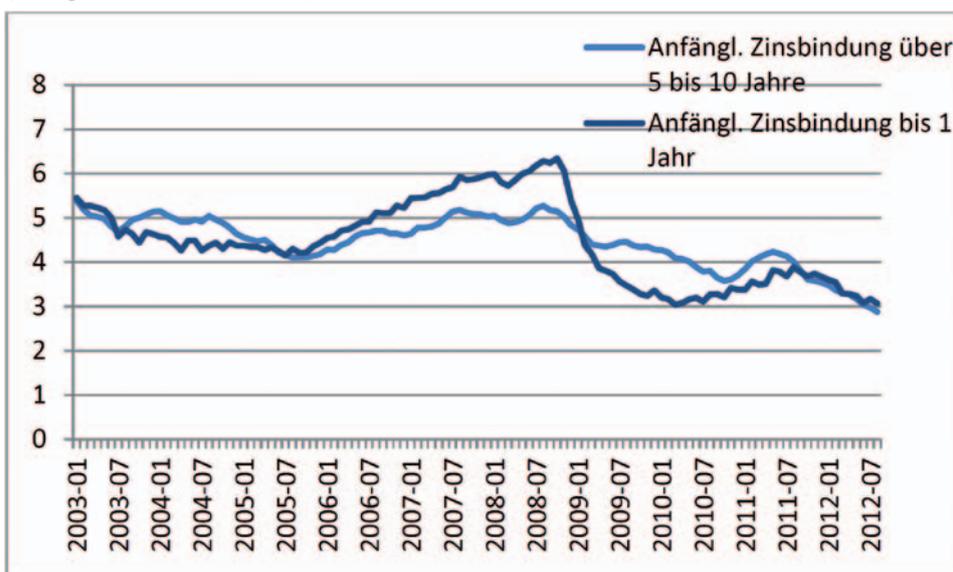
Zusammen mit Höhe und Entwicklung der Hypothekenzinsen sind für die kurzfristige Wirkung der Kreditmärkte auf den Wohnimmobilienmarkt die Veränderungen im Kreditvolumen bzw. Neukreditgeschäft entscheidend. Diese Änderungen werden maßgeblich durch die Kreditvergabepraxis der (lokalen) Banken beeinflusst. Die wichtigste Stellschraube bildet die Höhe des Beleihungsauslaufs: insbesondere in Aufschwüngen am Immobilienmarkt könnten Banken zu niedrige Eigenkapitalanteile verlangen, um Kreditnachfragepotenzial bei eigenkapitalschwächeren Kreditnachfragenden zu erschließen. Dieser Effekt verstärkt die Wirkung niedriger Bauzinsen auf die Immobiliennachfrage. Für die langfristige Wir-

kung des Kreditmarkts auf die Immobilienmärkte ist vor allem die Dauer der vereinbarten Zinsbindung maßgeblich: je größer der Anteil variabel verzinsten Darlehen am Gesamtkreditvolumen ist, desto größer ist der Anteil des von den Kreditnehmenden getragenen Zinsrisikos. Kommt es zu kurzfristigen Erhöhungen der Zinsen am Kapitalmarkt, besteht aufgrund höherer Zahlungsausfallrisiken die Gefahr negativer Rückwirkungen auf den (lokalen) Immobilienmarkt.

Trotz des sehr niedrigen Zinsniveaus sind derzeit allenfalls moderate Ausweitungen der Kreditvolumina im Baukreditbereich zu beobachten. Die steigenden Immobilienpreise haben sich noch nicht positiv auf die Kreditvergabe ausgewirkt bzw. zu einer weniger restriktiven Kreditvergabepraxis geführt, was maßgeblich auf das am Vorsichtsprinzip ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem in Deutschland zurückzuführen ist. Gemäß repräsentativer Umfragen zum Kreditangebotsverhalten (Bank Lending Survey) haben die immobilienfinanzierenden Banken in

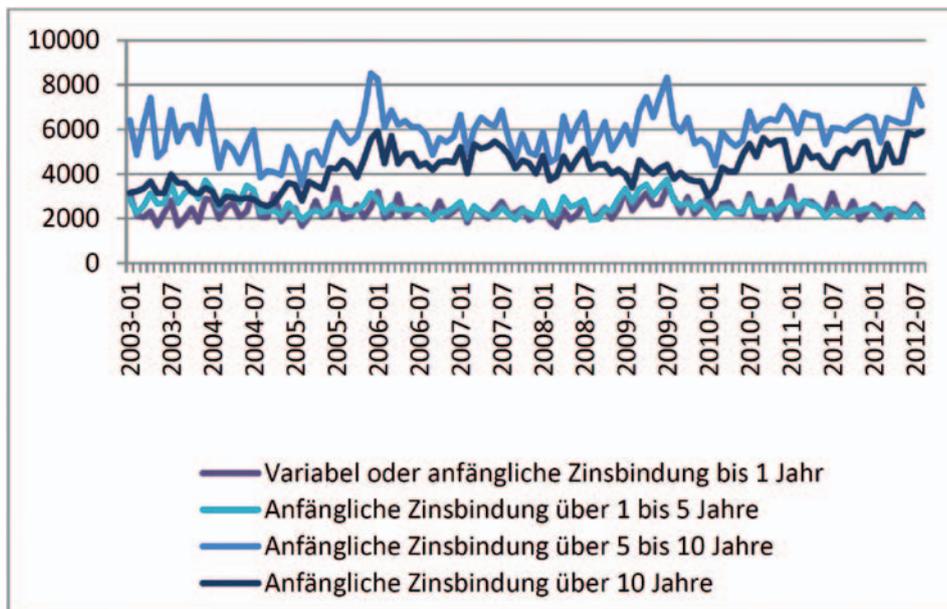
Deutschland bislang weder im gewerblichen Wohnungsbaugeschäft noch im Geschäft mit privaten Haushalten ihre Kreditstandards und Eigenkapitalanforderungen verändert. Insbesondere findet keine Ausweitung des Geschäfts auf risikoreichere Anlegergruppen statt, vor allem bei Immobilienkrediten an Private werden sogar steigende Zinsaufschläge verlangt. Kredite mit langen Zinsbindungen machen nach wie vor den Hauptteil neu vergebener Immobilienkredite aus; ihr relativer Anteil ist zuletzt sogar leicht gestiegen. Vor allem bei den Privathaushalten wird das niedrige Zinsniveau offenbar statt größeren Finanzierungen vorrangig dazu genutzt, höhere Tilgungsraten und eine langfristige Sicherung der Niedrigzinsen zu vereinbaren. Die ohnehin hohen Eigenkapitalanteile im privaten Wohnungsbau erhöhen sich aufgrund mangelnder Anlagealternativen derzeit tendenziell sogar. Auch institutionelle Anlegerinnen und Anleger, die im Vergleich zu Privaten mit vergleichsweise hohen Fremdkapitalhebeln arbeiten, sind derzeit vor allem an einer sicheren Anlage ihres Eigenkapitals interessiert.

Abb. 24: Effektivzinssätze für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäft, in Prozent) 2003 bis 2012



Quellen: Deutsche Bundesbank, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Abb. 25: Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäft, in Mio. Euro) 2003 bis 2012



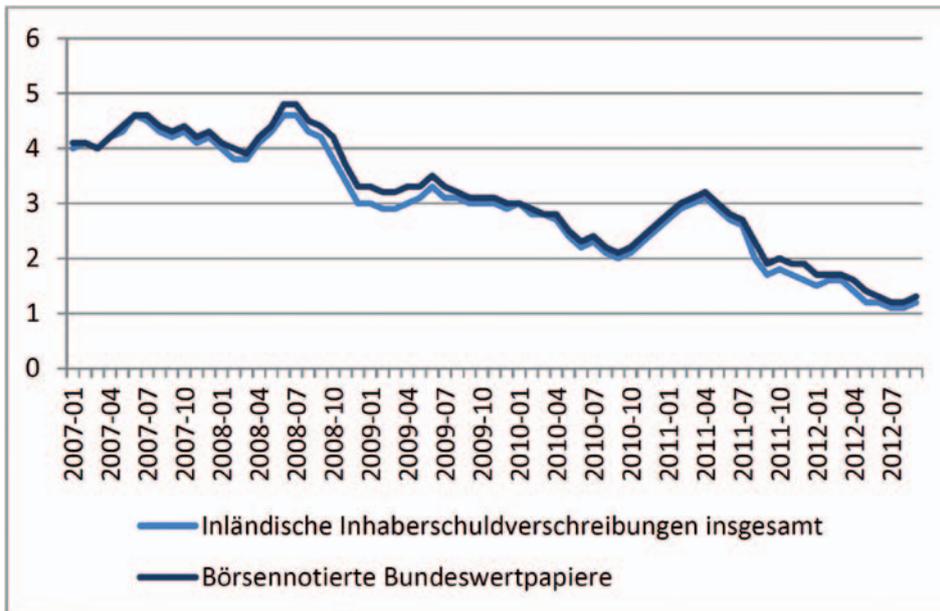
Quellen: Deutsche Bundesbank, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Hohe Risikoprämien auf vormals als sichere Anlagen geltende Staatsschuldentitel

Neben den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen stellt die mit der Verschärfung der Staatsschuldenkrise im Euroraum aufgekommene Verunsicherung auf den internationalen Kapitalmärkten eine weitere Triebfeder der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Düsseldorf dar. Durch die Eurokrise hat sich das Spektrum festverzinslicher Staatsschuldentitel mit sehr guter Bonität dramatisch verengt. Da institutionelle Anlegerinnen und Anleger wie Versicherungen und Pensionsfonds gesetzlich zur Haltung entsprechender Wertpapiere verpflichtet sind und zudem wesentlich risikoscheuer als vor der Krise agieren, fragen sie verstärkt als sicher geltende deutsche Staats- und Unternehmensanleihen nach. Die durch entsprechende „Safe haven“-Kapitalzuflüsse an den internationalen Anleihemärkten steigenden Kurse drücken die Realzinsen fest-

verzinslicher Wertpapiere deutscher Emittenten derzeit in den Negativbereich. Dieser Mechanismus erhöht zum einen die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber Finanzinvestitionen am Kapitalmarkt, zum anderen wird die Refinanzierung für immobilienfinanzierende Kreditinstitute am Kapitalmarkt tendenziell erleichtert.

Abb. 26: Umlaufrendite deutscher Wertpapiere am Kapitalmarkt (Monatsdurchschnitte) 2007 bis 2012



Quellen: Deutsche Bundesbank, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Als Folge dieser Entwicklung ist gegenüber den Jahren 2009 und 2010 derzeit eine deutliche Belebung des Wohnungsinvestmentmarktes zu erkennen. Die niedrigen Renditen langfristiger Wertpapiere erhöhen derzeit vor allem die Nachfrage nach vermieteten Geschosswohnungen, da diese sich besonders gut zur Kapitalanlage eignen. Schwerpunkte der Entwicklung sind neben Düsseldorf vor allem Berlin und München, aber auch alle weiteren A-Standorte. Unter den Investierenden sind zum einen Institutionen wie Versicherungen, Pensions- und Immobilienfonds, aber auch vermögende Private. Um variabel zu bleiben und ihre Vermögensportfolios kurzfristig an Veränderungen auf dem Kapitalmarkt anpassen zu können, investieren vor allem Versicherungen und Pensionsfonds vorwiegend in indirekte Immobilienanlagen. Immobilienfonds und Private bevorzugen dagegen den Weg der Direktanlage.

Die erhöhte Nachfrage nach Kapitalanlageobjekten lässt die Kaufpreise im Geschosswohnungssegment zurzeit spürbar ansteigen. Die hohe Attraktivität dürfte noch eine Weile andauern, insbesondere solange sichere alternative Anlageformen derart gering verzinst bleiben. Zur gleichen Zeit ist zu berücksichtigen, dass vor allem direkte Immobilienkäufe im großen Stil von Seiten institutioneller Anlegerinnen und Anleger nicht zu erwarten sind. Diese Interessentengruppe ersetzt im Zuge der Eurokrise zunehmend Gewerbe- durch Wohnimmobilien in ihren Investmentportfolios, und gerade auf dem Düsseldorfer Markt war vor allem das Büroimmobiliensegment im Vergleich zu Wohnimmobilien zuletzt weniger attraktiv. Dennoch stellen direkt gehaltene Wohnimmobilien für institutionelle Anlegerinnen und Anleger ein gewisses Flexibilitätshemmnis dar und lassen sich kurzfristig oft nur mit Verlusten veräußern.

Wachsende Inflationsgefahr durch expansive Geldpolitik und hohe Staatsverschuldung im Euroraum

Vor allem bei privaten Kapitalanlegerinnen und -anlegern wird das gegenwärtige Interesse an Wohnimmobilien auch von Inflationsängsten gestützt. In der Tat ist die derzeit unkonventionell expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank bemerkenswert. Seit Beginn der Finanzkrise befinden sich die Zentralbankzinsen im Euroraum nahe der Nullzinsgrenze. Der fehlende Spielraum für weitere Leitzinssenkungen und zuletzt vor allem die hohen Zinsaufschläge auf Staatsanleihen der stark verschuldeten Mitgliedsländer der Eurozone haben die Europäische Zentralbank wiederholt zu direktem Aufkauf von Anleihen am Kapitalmarkt veranlasst, um die langfristigen Zinsen zu senken. Durch die entsprechende Ausweitung der Geldmenge besteht langfristig in der Tat die Gefahr einer anziehenden Inflation im Euroraum. Die Höhe der Inflation sollte jedoch nicht überschätzt werden und hängt stark von der konjunkturellen Entwicklung in den krisengeschüttelten Südländern der Eurozone ab. Die mittelfristigen Inflationserwartungen auf den Finanzmärkten sind derzeit offenbar noch niedrig.

Wohnimmobilien gelten gemeinhin als Anlageklasse mit gutem Inflationsschutz. Zwar hängt die reale Rendite von Immobilieninvestitionen von vielen Faktoren ab, dennoch machen wachsende Inflationsgefahren Wohnimmobilien tendenziell attraktiver. Immobilienkäufe werden in der Regel überwiegend fremdfinanziert, sodass Immobilieninvestoren zumindest dann von einer höheren Inflation profitieren, wenn sich diese im gegenwärtigen Marktzinsniveau noch nicht widerspiegelt und lange Zinsbindungen vereinbart wurden. Derzeit befinden sich sowohl die Kerninflation (Inflationsrate ohne Energieträger und unverarbeitete Nahrungsmittel) als auch die Inflationserwartungen in Deutschland noch auf einem niedrigen Niveau, sodass weder die sehr niedrigen Bauzinssätze noch die langfristigen Kapitalmarktzinsen künftige Inflationsgefahren deutlich widerspiegeln. Zudem folgte die Entwicklung der Mieten zuletzt in Düsseldorf und anderen wachsenden Ballungsräumen mindestens der allgemeinen Teuerung, sodass sowohl Selbstnutzende als auch Anlegerinnen und Anleger in vermietbaren Objekten ein weiteres Motiv des Inflationsschutzes haben. Ein entsprechender Schutz lässt sich allerdings nur langfristig realisieren, die Immobilien müssen also über einen dauerhaften Investitionshorizont gehalten werden.

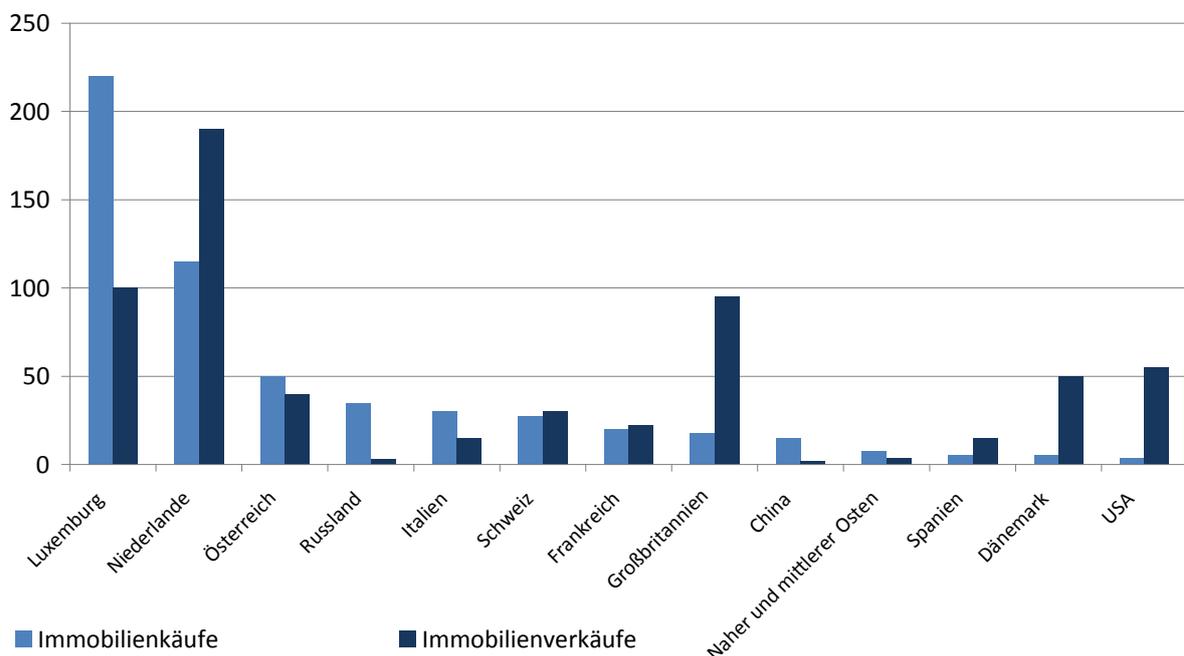
Grenzüberschreitende Immobiliendirektanlagen

Wachsende Ballungsräume in Deutschland gelten derzeit als sicherer Hafen für Immobilienkapitalanlagen. Vor dem Hintergrund der schwelenden Eurokrise wäre denkbar, dass neben heimischen Investierenden auch ausländische Kapitalanlegerinnen und -anleger – insbesondere aus den südeuropäischen Krisenländern – verstärkt Wohnungen in wachsenden Metropolregionen als Investment nachfragen. Dies würde die ohnehin stabile heimische Nachfrage zusätzlich verstärken. Für entsprechende Investitionskapitalzuflüsse spräche zudem, dass Wohnimmobilien in Düsseldorf und anderen wachsenden Ballungszentren im internationalen Vergleich weiterhin als günstig einzustufen sind. Viele wachsende Großstädte in anderen europäischen Ländern weisen wesentlich höhere Kaufpreise auf.

Wie groß die in den Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt investierten ausländischen Kapitalzuflüsse sind, lässt sich nicht direkt quantifizieren. Eine Vielzahl an Fachkundigen berichtet über ein deutlich gestiegenes Interesse ausländischer Kapitalanleger an Investitionsmöglichkeiten in den deutschen und auch den Düsseldorfer Immobilienmarkt. Festzuhalten ist aber auch, dass die Zahl an Anlagemöglichkeiten überschaubar ist. Entsprechend dürften zwar das zunehmende Interesse und auch die Bereitschaft Risikokapital zur Verfügung zu stellen durchaus preistreibend wirken, in belastbaren Statistiken ist dies aber noch nicht abzulesen. Aktuelle gesamtwirtschaftliche Zahlen der Bundesbank lassen vermuten, dass Geldflüsse ausländischer Investierender für

die derzeitige Entwicklung in Düsseldorf und anderen wachsenden Großstädten eine eher untergeordnete Rolle spielen. Zwar zeigen die steigenden Target2-Salden zuletzt Nettokapitalzuflüsse vor allem aus den europäischen Krisenländern an, der Umfang ausländischer Käufe auf dem Immobilienmarkt ist jedoch offenbar gering. Die investierten Beträge bewegen sich seit 2008 stabil zwischen 0,2 und 2 Milliarden Euro. Per Saldo wurde im Jahr 2011 das von ausländischen Personen/ Unternehmen gehaltene Immobilienvermögen in Deutschland sogar deutlich verringert (was aber auch auf Portfolio-Umschichtungen von schwachen hin zu starken Märkten zurückgeführt werden könnte).

Abb. 27: Ausländische Investitionen und Desinvestitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt 2011 nach Herkunftsland (in Mio. Euro)



Quellen: Deutsche Bundesbank, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Potenzielle Rückwirkungen eines Preisaufschwungs am Immobilienmarkt auf die (lokalen) Finanzmärkte

Finanzmarktentwicklungen üben nicht nur Einfluss auf die Immobilienmärkte aus, vielmehr können von der Entwicklung der Immobilienmärkte auch Rückkopplungen auf das Finanzsystem ausgehen. Diese Rückkopplungen betreffen insbesondere das Kreditvergabeverhalten immobilienfinanzierender Banken und das Kreditnachfrageverhalten privater Immobilieninvestierender. Zum einen werden Liquidität und Solvenz des Bankensystems von der Bedienung der ausgereichten Kredite und der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Objekte beeinflusst (sog. Bilanzkanal). Zum anderen können Preissteigerungen auf Immobilienmärkten zu einer expansiveren und riskanteren Kreditvergabepraxis führen (sog. Kreditkanal). Zuletzt können steigende Immobilienpreise eine positive Rückwirkung auf

die Immobiliennachfrage privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger auslösen, da steigende Immobilienwerte weitere Investitionen erschwinglicher erscheinen lassen (sog. Vermögenskanal). Je größer die Rückwirkungen der Immobilienmärkte auf die Immobilienfinanzierung sind, desto eher kann es zu einer kreditfinanzierten Perpetuierung von Preissteigerungen am Immobilienmarkt und letztlich zur Entwicklung von spekulativen Immobilienblasen kommen.

Die Gefahr sich selbst verstärkender Rückkopplungen ist in Deutschland derzeit allenfalls als sehr begrenzt anzusehen. Grund für diese Annahme ist vor allem das am Vorsichtsprinzip ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem. Folgende institutionellen Merkmale sind hier hervorzuheben:

Abb. 28: Stabilitätsfördernde Faktoren im deutschen Wohnungsbaufinanzierungssystem

<p>Zinsbindung</p> <p>Bei der Vergabe von Hypothekenkrediten dominieren nach wie vor die langfristigen Zinsbindungen. Knapp 70% der seit Anfang 2009 an private Haushalte vergebenen Darlehen haben eine Zinsbindungsdauer von mehr als 5 Jahren, 30% sogar von mehr als 10 Jahren. Diese langfristige Fixierung der Hypothekenzinsen macht die deutschen Wohnimmobilienmärkte weniger anfällig für künftige Zinsschwankungen auf den Kapitalmärkten.</p>	<p>Beleihungsauslauf</p> <p>Die durchschnittliche Beleihungshöhe bei Immobilienkrediten an private Haushalte liegt in Deutschland bei etwa 75% des Immobilienwerts. Die nach wie vor hohen Eigenkapitalanforderungen dämpfen die Nachfrage und stellen eine Schutzmaßnahme gegenüber künftigen Überschuldungen und Zwangsverkäufen vor.</p>
<p>Wertermittlung</p> <p>Immobilienfinanzierungen knüpfen in der Regel nicht an den aktuellen Marktwert, sondern an den Beleihungswert der finanzierten Immobilien an. Im Gegensatz zu marktwertorientierten Bewertungssystemen steigt der Wert der Sicherheiten daher bei Preisaufschwüngen am Immobilienmarkt nicht automatisch mit, die Möglichkeit positiver Rückwirkungen von Preissteigerungen auf die Neukreditvergabe wird erheblich eingeschränkt.</p>	<p>Refinanzierung</p> <p>Die im deutschen Wohnungsbaufinanzierungssystem dominierenden Refinanzierungsformen der Pfandbriefe und Bauspareinlagen begünstigen in ihrer Ausgestaltung längere Zinsbindungen und Zinsaufschläge für riskantere Darlehen. Die hohen regulatorischen Anforderungen an die Refinanzierung von Immobilienkrediten in Deutschland haben die Herausbildung eines Subprime-Segments am Hypothekenmarkt verhindert.</p>

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt weniger empfänglich für sich selbst verstärkende Preisschwankungen als z. B. der amerikanische oder der britische Wohnimmobilienmarkt. Vor allem die Abstellung auf Beleihungs- statt Marktwerte und die Dominanz langfristiger Zinsbindungen wirken sich dämpfend auf die Interaktion von Finanz- und Immobilienmarkt aus. Die oben aufgeführten institutionellen Rahmenbedingungen sind überwiegend auf nationale Gesetze zurückzuführen und unterscheiden sich regional nur begrenzt. Lokale Banken haben daher nur eingeschränkte Möglichkeiten, bei Aufschwüngen am lokalen Immobilienmarkt verstärkend in den Prozess einzugreifen. Gerade bei der Vergabe riskanterer Hypothekenkredite ist es für Banken wichtig, auch die langfristige Preisentwicklung auf dem (lokalen) Immobilienmarkt zu bewerten, da hiervon der Wert ihrer Sicherheiten abhängt. Da die Kreditvergabe überwiegend auf Beleihungswerte abstellt, müssen die Banken dabei auch Negativszenarien durchspielen. Die Kreditvergabepraxis ist keineswegs an der Erwartung dauerhaft steigender Marktwerte ausgerichtet.

Gibt es eine spekulative Preisblase am Düsseldorfer Wohnungsmarkt?

Immobilienpreisblasen zeichnen sich als Phasen andauernder, sich beschleunigender Preissteigerungen aus, die einzig auf erwartete Preissteigerungen in der Zukunft zurückgehen. Die fundamentalen Erträge einer Immobilieninvestition – die Mieteinnahmen bzw. beim selbstgenutzten Wohneigentum die Einsparung von Mietzahlungen – treten bei spekulativen Preisblasen hinter das Anlagemotiv erwarteter Wiederverkaufsgewinne zurück.

Steigen die Kaufpreise in einer Stadt über einen längeren Zeitraum deutlich stärker an als die Mieten und Haushaltseinkommen, kann dies ein Indikator einer Preisblase sein. In diesem Fall hält die lokale Kaufkraft- und Beschäftigungsentwicklung nicht Schritt mit der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt. Die Mietrenditen sinken unter ein fundamental zu rechtfertigendes Niveau, und Käufe werden letztlich nur aus der Erwartung steigender Wiederverkaufswerte motiviert. Die Ent-

wicklung in Düsseldorf zeigt gleichwohl ein anderes Bild: in den letzten zwei Jahren sind nicht nur die Preise gestiegen, sondern (allerdings im Durchschnitt) auch die Einkommen und Mieten (vgl. Kapitel 2). Vor allem junge Arbeitsplatzwanderer ziehen verstärkt in innerstädtische Stadtbezirke, sodass die Mieten dort beständig anziehen. Die steigenden Kaufpreise – insbesondere im Segment der Bestandseigentumswohnungen – sind somit weniger Ausdruck einer spekulativen Preisblase, als durch steigende Mieten (gerade im Segment größerer Mietwohnungen) sowie niedrige Finanzierungskosten fundamental gerechtfertigt. Hohe Qualitätsansprüche und ein im Vergleich zur übrigen Wohnungsmarktregion ausgesprochen hohes Niveau der Baulandpreise sorgen gleichzeitig für hohe Preise im Neubau.

Neben der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Einkommen wird die aktuelle Entwicklung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt sehr stark von kurzfristigen, finanzmarktbedingten Veränderungen der Investitionsnachfrage nach Bestandsimmobilien ausgelöst. Diese Veränderungen betreffen sowohl die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung als auch Geschosswohnungen zur Kapitalanlage. Die durch niedrige Hypothekenzinsen, niedrige Wertpapierrenditen und zunehmende Inflationsangst getriebene zusätzliche Investitionsnachfrage trifft auf ein strukturell langsam reagierendes Immobilienangebot; steigende Preise auf den Bestandsmärkten sind die logische Konsequenz. Da die Baugenehmigungen in Düsseldorf vor allem im Geschosswohnungssegment in den letzten Jahren deutlich hinter dem langfristig prognostizierten Bedarf zurückgeblieben sind, reichen die Fertigstellungen nicht aus, um der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen entsprechen zu können. In der Tat waren die ökonomischen Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau über die letzten Jahre hinweg tendenziell ungünstig. Dabei spielten insb. die Abschaffung der degressiven Abschreibung, Investitionshemmnisse im Mietrecht (z. B. steigende Anforderungen an energetische Standards bei eingeschränkten Überwälzungsmöglichkeiten auf Mieterinnen und Mieter) sowie die massive Unsicherheit über künftige Fördermodelle

und steuerliche Behandlung im Bereich der energetischen Sanierung eine tragende Rolle. Problematisch ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu sehen, dass die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken ist.

Dass sich finanzmarktbedingte Aufschwünge am Wohnimmobilienmarkt zunächst auf große Ballungsräume konzentrieren und erst sukzessive auf andere Teilräume ausbreiten, ist ein sehr typisches Phänomen. Eine entsprechende Entwicklung war bereits bei zahlreichen früheren Aufschwüngen am Wohnimmobilienmarkt – auch international – zu beobachten. In ihr kommt vor allem die Anziehungskraft großer Ballungsräume für private und institutionelle Immobilieninvestoren zum Ausdruck, die im Rahmen ihrer Kapitalanlagemöglichkeiten zunächst auf vergleichsweise liquiden und transparenten Wohnungsmärkten mit hohen Transaktionsvolumina aktiv werden. Zugleich konzentrieren sich renditeorientierte Immobilieninvestoren auf Wohnungsmarktregionen, die auch mittelfristig demografisch und wirtschaftlich wachsen werden.

In Anbetracht der der aktuellen Entwicklung zugrunde liegenden Faktoren ist davon auszugehen, dass die Preissteigerungen in ihrer derzeitigen Höhe nicht dauerhaft Bestand haben werden. Sollte es konjunkturbedingt oder aufgrund steigender Inflationsgefahren zu einer schrittweisen Anhebung der Leitzinsen im Euroraum kommen, werden auch die Hypothekenzinsen wieder anziehen. Anstehende Regulierungsreformen wie Basel III könnten Immobilienkredite zudem mittelfristig verteuern. Sollten die Kapitalmarktakteure durch eine tragfähige Lösung der Staatsschuldenproblematik wieder Vertrauen in die Staatsfinanzen im Euroraum zurückgewinnen, dürfte es zu einem steigenden Druck auf die Kurse deutscher Staatsanleihen kommen, sodass auch die Kapitalmarktrenditen wieder ansteigen dürften. Bei einer dauerhaften Wachstumsschwäche der europäischen Krisenländer besteht gleichwohl die Gefahr, dass die Geldpolitik im Euroraum für Deutschland über einen längeren Zeitraum zu expansiv bleibt. Die Kreditvolumina am Immobilienmarkt sind vor diesem Hintergrund genau zu beobachten.

Neben finanzmarktinternen Prozessen treten derzeit auch auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt selbst Anpassungen auf, die der derzeitigen Preisentwicklung mittelfristig entgegenwirken sollten. Zum einen setzen die steigenden Bestandspreise in Kombination mit den steigenden Neuvermietungsmieten starke Anreize für private Bauherren, in zusätzlichen Wohnungsbau zu investieren. Dies gilt gerade für jene Segmente, bei denen der Preisdruck am Markt derzeit am größten ist. Die derzeitige Verbesserung der preislichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau fällt in Düsseldorf sogar stärker aus als in einigen anderen wachsenden deutschen Großstädten, in denen die Investitionsrenditen zuletzt stagnierten (z. B. in Stuttgart). Zum anderen wird davon ausgegangen, dass das Mietsteigerungspotenzial in Düsseldorf nicht ausreicht, um auch dauerhaft steigende Kaufpreise zu rechtfertigen. Da die am Markt agierenden Personen die Gefahr von Überbewertungen sehr genau im Auge haben, dürften steigende Preis-Miet-Relationen bzw. sehr niedrige Mietrenditen schnell zu einer Abschwächung der Nachfrage führen. Sofern die Fertigstellungszahlen dauerhaft auf das langfristige Bedarfsniveau zurückkehren und sich die Mietentwicklung abschwächt, kann auch von einer Entspannung der Preisentwicklung ausgegangen werden.

Neben der Entwicklung der Baukosten bildet eine wichtige Voraussetzung für steigende Fertigstellungen, dass ausreichend geeignetes Bauland zur Verfügung gestellt und zudem der Planungs- und Genehmigungsprozess beschleunigt und vereinfacht wird. Spekulative Blasen sind in der Vergangenheit vor allem in Metropolregionen aufgetreten, in denen permanente Nachfrageüberhänge aufgrund eines inflexiblen Immobilienangebots zu einem dauerhaften Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen geführt haben, welcher dann von Anlegerinnen und Anlegern stetig in die Zukunft fortgeschrieben wurde. Bei der Anpassung des Marktes an steigende Preise ist unbedingt auch die Angebotsentwicklung im Umland zu berücksichtigen. Die Stadt Düsseldorf und ihre Umlandgemeinden müssen deshalb noch verstärkter gemeinsame Konzepte entwickeln, um das Wachstum der Stadt angemessen steuern zu können.

3.4.2 Wohnungsmarktsituation und Handlungsansätze in weiteren wachsenden Großstädten Deutschlands

Rahmenbedingungen

Die InWIS Beratung & Forschung GmbH stellte fest, dass in allen betrachteten Städten die Anzahl preisgebundener Wohnungen im Bestand aufgrund auslaufender Belegungsbindungen rückläufig ist.

Während Düsseldorf nach Angaben der NRW. BANK bis zum Jahr 2039 einen Verlust von -14,5 Prozent im Segment der geförderten Mietwohnungen verzeichnen wird, wird die Entwicklung in Hamburg oder Frankfurt z. T. drastischer sein. In Frankfurt hat sich bereits in den vergangenen zehn Jahren der preisgebundene Bestand von über 40.000 Wohnungen auf aktuell etwa 32.000 Wohnungen reduziert. Eine ähnliche Entwicklung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hat für die Stadt Hamburg ebenfalls prognostiziert, wie sich der preisgebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 entwickelt: ohne Berücksichtigung stattfindender Neubauaktivität und Verlängerung von Bindungen wird sich die Anzahl von derzeit 165.000 Wohnungen auf 65.000 Einheiten verringern.

Die stärkste Dynamik auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt verzeichnen Neubau-Angebote in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Im Vergleich mit weiteren wachsenden Großstädten ergibt sich folgendes Bild:

Der Vergleich der Preisentwicklung für Neubau-Mietwohnungen in den vier abgebildeten Großstädten untermauert die starke Preisdynamik der Stadt Düsseldorf im Zeitraum 2007 bis 2012. Während in den drei Großstädten Frankfurt am Main, München und Stuttgart jährliche Preissteigerungen um 2 bis etwa 4 Prozent zu verzeichnen sind, hebt sich der Düsseldorfer Markt von dieser Entwicklung nochmals deutlich ab.

Tab. 9: Preise für Neubau-Mietwohnungen in Düsseldorf im Vergleich zu ausgewählten Städten von 2007 bis 2012. Durchschnittlicher Mietpreis in Euro/m²

Jahr/Quartal	Frankfurt a. M.	München	Stuttgart	Düsseldorf
2007/1	11,73	12,24	9,84	9,35
2007/2	11,73	11,99	10,42	9,04
2007/3	11,90	12,25	10,81	9,39
2007/4	11,89	12,18	10,72	9,65
2008/1	12,47	12,40	10,60	10,83
2008/2	12,58	12,87	11,38	10,51
2008/3	12,44	13,37	10,18	10,27
2008/4	12,68	13,14	11,37	10,72
2009/1	12,31	12,97	10,54	11,57
2009/2	12,28	13,39	10,61	10,93
2009/3	12,42	13,52	10,62	10,88
2009/4	13,49	13,01	11,09	11,13
2010/1	12,66	13,05	11,07	10,92
2010/2	12,68	13,30	10,84	10,78
2010/3	12,77	13,66	10,90	11,08
2010/4	12,79	13,35	11,04	11,55
2011/1	12,58	13,78	10,96	11,95
2011/2	12,59	13,78	11,20	12,23
2011/3	12,87	14,17	11,04	12,18
2011/4	13,17	14,33	11,65	12,57
2012/1	12,95	14,92	11,78	12,49
2012/2	13,18	15,01	11,79	12,35

Quelle: ImmobilienScout24, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Abb. 29: Indexentwicklung für Neubau-Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten (2007 = 100%) 2007 bis 2012



Quelle: ImmobilienScout24, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

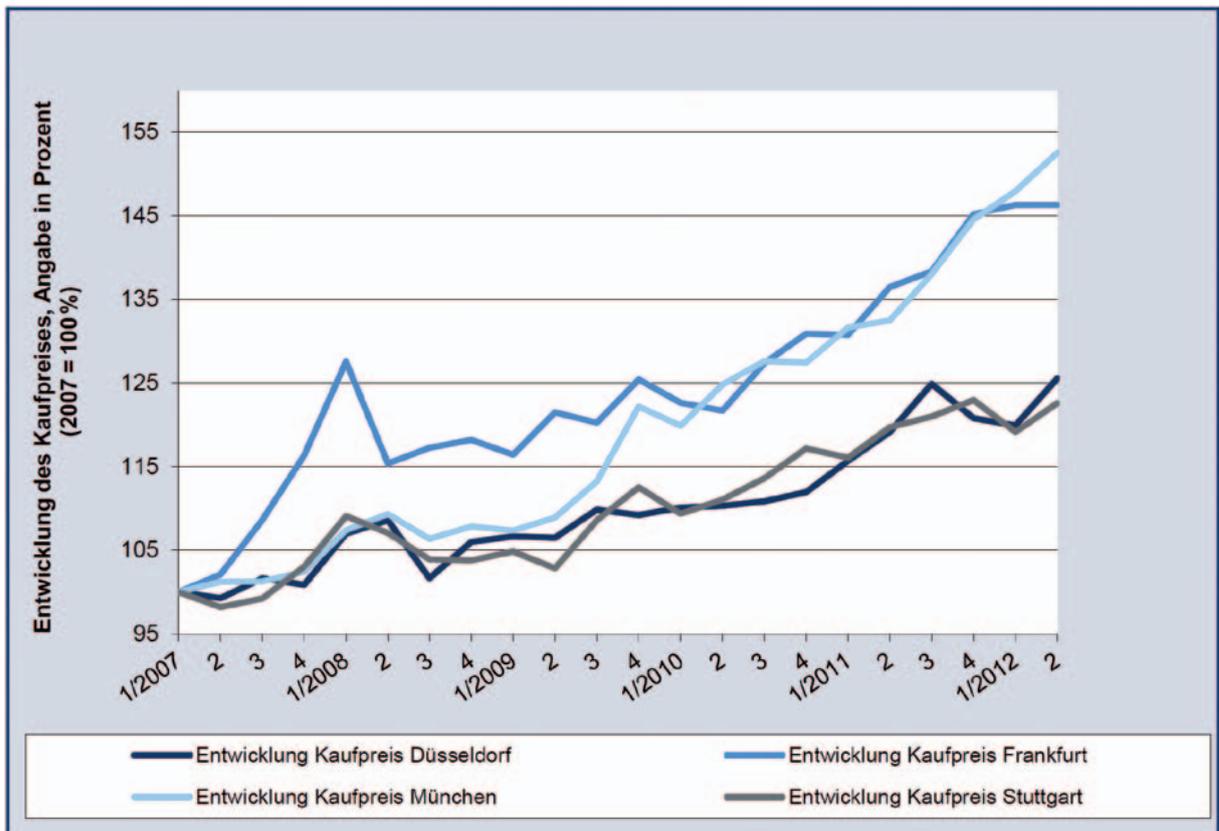
Differenzierter stellt sich die Preisentwicklung bei Neubau-Eigentumswohnungen dar. Im Vergleich der abgebildeten Großstädte ist die Preisdynamik der Stadt Düsseldorf mit der der Stadt Stuttgart zu vergleichen. Beide Städte erzielten im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen eine jährliche Preissteigerung von etwa 4 Prozent. Ähnlich hat sich die Entwicklung des Preisniveaus in den Städten Frankfurt am Main und München vollzogen.

Tab. 10: Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in Düsseldorf im Vergleich zu ausgewählten Städten von 2007 bis 2012. Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/m²

Jahr/Quartal	Frankfurt a. M.	München	Stuttgart	Düsseldorf
2007/1	2.718	3.656	2.978	2.754
2007/2	2.775	3.700	2.925	2.734
2007/3	2.952	3.702	2.955	2.800
2007/4	3.162	3.744	3.069	2.778
2008/1	3.468	3.926	3.249	2.946
2008/2	3.136	3.997	3.189	2.991
2008/3	3.187	3.889	3.095	2.799
2008/4	3.212	3.943	3.091	2.919
2009/1	3.165	3.925	3.123	2.938
2009/2	3.301	3.982	3.062	2.933
2009/3	3.269	4.139	3.234	3.026
2009/4	3.409	4.468	3.351	3.007
2010/1	3.333	4.383	3.258	3.032
2010/2	3.308	4.563	3.307	3.038
2010/3	3.462	4.666	3.383	3.053
2010/4	3.558	4.659	3.490	3.084
2011/1	3.554	4.813	3.456	3.186
2011/2	3.709	4.844	3.566	3.282
2011/3	3.760	5.047	3.604	3.440
2011/4	3.947	5.286	3.662	3.327
2012/1	3.976	5.409	3.548	3.303
2012/2	3.976	5.577	3.651	3.458

Quelle: ImmobilienScout24, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Abb. 30: Indexentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen in ausgewählten Großstädten (2007 = 100%) 2007 bis 2012



Quelle: ImmobilienScout24, InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Tab. 11: Zusammenfassung der Wohnungsmarktsituation im Vergleich zu ausgewählten Großstädten

Düsseldorf im Vergleich zu weiteren Großstädten
Preisentwicklung im Bestand: geringere Mietpreissteigerung, gleichzeitig aber hohe Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen
Starke Preissteigerung bei Neubau-Mietwohnungen, dynamische Nachfrage- und Preisentwicklung bei Neubau-Eigentumswohnungen
Preisentwicklung bei Neubau-Mietwohnungen hebt sich in Düsseldorf deutlich von Entwicklung in Frankfurt a. M., München und Stuttgart ab; Preisentwicklung bei Neubau-Eigentumswohnungen ist mit Stuttgart zu vergleichen
Nachfrage nach großzügigen Neubau-Mietwohnungen schwächt sich mit steigender Wohnfläche und Gesamtmiete deutlich ab

Quelle: Eigene Darstellung nach InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Vergleich der Handlungsansätze verschiedener Städte mit ähnlichen Rahmenbedingungen

Der Vergleich zeigt auf, dass in allen Städten ähnliche Rahmenbedingungen vorherrschen. Doch wie gehen andere wachsende Städte mit dem hohen Nachfragedruck um?

München

Die Stadt München ist der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bislang vor allem mit der Ausweisung neuer Bauflächen in den Außenbezirken und der Umnutzung von Konversionsflächen begegnet. Für die Baurechtschaffung im Wohnungsbau wurden Zielzahlen von 3.500 WE pro Jahr und für den geförderten Wohnungsbau 1.800 WE pro Jahr festgesetzt. Ähnlich wie in Düsseldorf sind jedoch die Flächenreserven für eine weitere bauliche Entwicklung knapp, so dass auch in München langfristig der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt werden muss. Aufgrund der stetig steigenden Kauf- und Mietpreisniveaus ist auch hier die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen ein wesentliches Ziel.

Zur allgemeinen Ausweitung des Angebots an Wohnraum werden im Rahmen der Bauleitplanung verbindliche Regelungen getroffen, z. B. durch die Festsetzung hoher Geschossflächenzahlen, die Definition neuer Kernbereiche oder die Vorgabe kompakter Baustrukturen nach dem Münchener Leitbild „kompakt, urban, grün“. In städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen sind oftmals Vorgaben zur Umsetzung günstigen Wohnraums nach dem „Münchener Modell“ enthalten (s. u.) oder es werden Flächenanteile für Baugruppen und/oder Genossenschaften reserviert.

Zur Verfahrensbeschleunigung werden größere Bauvorhaben oftmals auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach besonderem Städtebaurecht umgesetzt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN sind die seit 1989 fortgeschriebenen Handlungsprogramme „Wohnen in München (I-V)“, die hauptsächlich Förder- und Maßnahmenpakete sowie Umsetzungsvorschläge zum Neubau sowie zur Bestandsentwicklung beinhalten. Im aktuellen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ wurden „z. B. die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau angehoben, die Förderkonditionen beim Ankauf von Belegungsrechten verbessert und auf städtischen Flächen verstärkt zielgruppenspezifische Konzeptausschreibungen vorgenommen, um Grundstückspreissteigerungen zu dämpfen. Des Weiteren wurden die Rahmenbedingungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften verbessert, indem auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent vorgesehen sind.“²⁶ Im Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ wurden insbesondere die Förderbedingungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen verbessert. Zur Förderung von familien- und altersgerechten sowie alternativen Wohnformen wurde das Konzept „Wohnen in München“ mit der „einkommensorientierten Förderung (EOF) fortgeschrieben.

Das sog. „Münchener Modell“ sieht drei Fördervarianten (Eigentum, Miete und Genossenschaften) vor und soll u. a. Haushalte mit mittlerem Einkommen unterstützen. Das Modell ist fester Bestandteil der Ausschreibungen von Grundstücken; für Wohnungen werden ermäßigte Kauf- bzw. Mietpreise festgesetzt, die über Bindungsfristen fixiert werden. Grundsätzlich gilt es als erfolgreiches Instrument. Dennoch sind auch hier einige Schwierigkeiten erkennbar, u. a. das komplizierte Beantragungs- und Vergabeverfahren.

26 InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012).

Ein weiterer Baustein zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist das seit 1994 bestehende Programm „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“. Demnach müssen die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in der Regel zur Entlastung des städtischen Haushalts die Kosten der Baulandentwicklung mittragen. Durch die Schaffung von höherwertigen Nutzungen auf dem Baugrundstück erfolgt eine Bodenwertsteigerung. Die Wertsteigerung errechnet sich aus dem Grundstückswert vor (Verkehrswert) und nach der B-Plan-Erstellung. Dieser finanzielle Gewinn wird gedrittelt: zwei Drittel werden für Planung, Herstellung von Erschließung und sozialer Infrastruktur sowie zur Abtretung bzw. Errichtung von gefördertem Wohnungsbau eingesetzt und ein Drittel verbleibt dem Investierenden als Investitionsanreiz. Kerngedanke ist die Begrenzung der maximal möglichen Belastung des Investierenden. Hierdurch soll dem Angemessenheitsgrundsatz genügt werden. Die Form der Kostenbeteiligung kann in Geldbeträgen, Flächenabtretungen oder Übernahme der tatsächlichen Last erfolgen. Flächen im Plangebiet, die hinterher öffentlich sind, müssen jedoch durch Flächenabtretungen zur Verfügung gestellt werden. Für den geförderten Wohnungsbau ist ein Anteil von 30 Prozent der Fläche festgesetzt. Dieser soll möglichst im Planungsgebiet verwirklicht werden. Das Instrument unterscheidet hierbei zwischen der Förderung von 20 % für den Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen und gefördertem Wohnungsbau sowie 10 % für Eigenheimförderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Auf städtischen Flächen wie z. B. Kasernenarealen werden sogar 50 % der Fläche für gefördertem Wohnungsbau reserviert. Bei SoBoN handelt es sich um eine freiwillige Vereinbarung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und dem Investierenden.

Darüber hinaus unterstützt das Kommunale Wohnungsbauprogramm (KomPro – „Wohnen statt Unterbringen“) Geringverdienende und sozial benachteiligte Personenkreise, die kurz vor akutem Wohnungsverlust stehen oder aus der Wohnungslosigkeit zurückkehren möchten.

Insgesamt kann die Stadt München ein breites Instrumentarium aufweisen, um die Ziele der allgemeinen Erweiterung des Angebots an Wohnungen sowie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erreichen. Dennoch ist festzustellen, dass es weder zu nennenswerten Preissenkungen noch zu einer nachhaltigen Verlangsamung des Trends steigender Kauf- und Mietpreinsniveaus gekommen ist. Die negativen Auswirkungen der Preissteigerung auf den Wohnungsmarkt sind in der Stadt überall präsent: „Im Zentrum breiten sich High-Luxury-Inseln aus, zugleich werden die Bewohner [...] wie mit zentrifugalen Kräften an den Rand der Stadt geschleudert.“²⁷ Die Preise steigen insbesondere bei „normalen“ Wohnungen, was dazu führt, dass in München auch die sog. „Mittelschicht“ kein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu angemessenen Preisen vorfindet. Nachbesserungen in der Wohnraumförderung gab es zur Förderung von Eigentum, nicht jedoch für den Mietwohnungsbau. Kritisch wird die mangelnde Transparenz des Verfahrens gesehen: „Obwohl die SoBoN bereits seit 1994 in Kraft ist und die Stadt nach eigenen Angaben bis 2008 nahezu 100 B-Planverfahren abgeschlossen hat, wollte [...] niemand eine anwendungsbezogene Kostenaufstellung [...]“²⁸ veröffentlichen.

27 Bauwelt 36 (2012), S.16.

28 Bauwelt 36 (2012), S.26.

Frankfurt am Main

Zur Bewältigung der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat die Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2003 die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes „Leitplan Wohnen“ beschlossen, das aus vier Teilbereichen besteht. Dazu gehören die Wohnungsmarktbeobachtung, die als Basis des Konzeptes der ständigen Analyse des Wohnungsmarktes dient, und die darauf aufbauenden übergeordneten „Leitlinien Wohnen“. Während die Leitlinien Handlungsfelder für alle Bevölkerungsgruppen vorsehen, liegt der Schwerpunkt des Wohnraumversorgungskonzeptes – des dritten Teilbereichs – auf der Schaffung von preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungen. Der letzte Baustein, das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm dient der Flächenvorsorge durch Darstellung und Steuerung der planerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen.

Zur Deckung der Nachfrage von Haushalten mit mittlerem bis geringem Einkommen fördert die Stadt Frankfurt – z. B. durch die Vergabe von Erbbaurechten – gezielt die Wohneigentumsbildung.

Anknüpfend an die im Jahr 2005 beschlossenen wohnungspolitischen Leitlinien zur Wohnraumversorgung von einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerungsgruppen wurde das Fünfjahresprogramm „Wohnen in Frankfurt 2009–2013“ entwickelt. Zu den Zielen gehört u. a., ausreichend geförderte Wohnungen zu sichern, den Wohnungsbestand nachhaltig zu verbessern, innovative Wohnmodelle zu unterstützen sowie Beratungs- und Förderangebote zu erweitern. Die jährliche Neubaurate wurde auf 600 geförderte Wohnungen festgelegt.

Die Umsetzung erfolgt u. a. durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen (z. B. die Regelung, dass 30 Prozent der Fläche im Bebauungsplan für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reserviert werden muss) oder den Ankauf von Belegungsbindungen.

Seit 2007 gibt es mit der mittelbaren Belegung von geförderten Wohnungen ein weiteres Instrument, das nicht nur zur Schaffung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte beiträgt, sondern auch zu ausgewogenen Verhältnissen in den betroffenen Wohngebieten führt. Hier werden Neubauprojekte nur gefördert, wenn gleichzeitig im Bestand Belegrechte zur Verfügung gestellt werden. Dafür dürfen die neu errichteten Wohnungen wiederum auch an Haushalte vermietet werden, deren Einkommen die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus überschreiten.

Gefördert werden zudem der familien- und altersgerechte Mietwohnungsbau und die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen.

Bislang führten die Maßnahmen der Stadt Frankfurt noch zu keiner spürbaren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Stuttgart

Ähnlich wie in Düsseldorf ist die Nachfrage in den innerstädtischen und innenstadtnahen Quartieren in Stuttgart am höchsten. Zur Förderung der Urbanisierung lenkt die Stadt den Investitionsdruck auch gezielt nach innen. Zu den Zielen des Stuttgarter Stadtentwicklungskonzeptes gehören die Wohnraumsicherung und die Entwicklung urbaner Wohnformen. Darauf aufbauend besteht das Konzept „urbanWohnen“ aus vier zentralen Handlungsfeldern, zu denen Neubau- und Bestandsentwicklung, innovative Wohnformen und die Versorgung benachteiligter Nachfragergruppen mit Wohnraum gehören.

Das Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Stuttgart ist in einer Datenbank erfasst und durch die „Zeitstufenliste Wohnen“ in Prioritäten und hinsichtlich der Umsetzbarkeit (von „sofort bebaubar“ bis „langfristig bebaubar“) sortiert. Das Instrument dient somit nicht nur der Information, sondern auch der Finanzplanung der Verwaltung.

Das seit 1969 bestehende, aber mehrfach modifizierte „Stuttgarter Modell“ sieht vor, dass Eigentümerinnen und Eigentümer bei vereinbarten, freiwilligen Umlegungen 30 Prozent ihrer Fläche unentgeltlich abgeben und einen Sozialbeitrag in Höhe von 20 Prozent zugunsten des geförderten Mietwohnungsbaus, des Sonderprogramms „Preiswertes Wohneigentum“ oder für Flächen des Gemeinbedarfs leisten.

Im Jahr 2011 wurde das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM eingeführt, das zur Schaffung von preiswertem Wohnraum die Mobilisierung von Wohnbauflächen im Innenbereich zum Inhalt hat. Wird durch Schaffung von neuem Planungsrecht eine höherwertige Nutzung oder eine deutlich verbesserte Grundstücksausnutzung erreicht, werden in der Regel 2/3 der Bodenwertsteigerung für die Planung und Erschließung des Vorhabens, die Sicherung von Mindestqualitätsstandards sowie Bindungen der Wohnbauförderung (20- bis 30 %-Quote) eingesetzt – von dem verbleibenden Drittel profitiert der Investierende.

Zur Unterstützung der Eigentumsbildung von Haushalten (Familien) mit mittlerem Einkommen hat die Stadt das Programm „Preiswertes Wohneigentum“ aufgestellt, das in Abhängigkeit vom Einkommen eine Grundstücksvergünstigung von bis zu 40 Prozent bzw. bis zu 48.000,00 Euro vorsieht.

Dieses Prinzip der Preisgestaltung bei Grundstücksverkäufen wird auch zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für mittlere Einkommensgruppen eingesetzt. Eine Vergünstigung von bis zu 45 Prozent wird nur bei Mietpreisbindung erteilt. Zur Unterstützung des Baus neuer öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen kommen neben verbilligten städtischen Grundstücken auch günstige Darlehen und Zuschüsse zum Einsatz.

Tab. 12: Kurzbewertung der Handlungsansätze aus ausgewählten Großstädten

München

- Breites Instrumentarium, welches bereits seit vielen Jahren erprobt und stetig weiterentwickelt wird
- Umfassendstes Wohnraumversorgungsprogramm in Deutschland
- Anhebung der Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau
- Stärker als in weiteren Großstädten ist in München auch die breite Mittelschicht mit durchschnittlichen Einkommen von der Wohnraumversorgungsproblematik betroffen
- Programme zielen daher verstärkt auch auf die Zielgruppe mit mittleren Einkommen, dies wurde insbesondere im Programm „Wohnen in München V“ angepasst
- Insbesondere Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen schwierig: Voraussetzungen für Bezug einer solchen Wohnung und die bürokratischen Hürden erschweren Zuzug von außerhalb (immense Versorgungsprobleme, z. B. für Auszubildende, Studierende)
- Trend der Preissteigerung konnte bislang noch nicht nachhaltig verlangsamt werden

Frankfurt am Main

- Fünfjahresmodell „Wohnen in Frankfurt 2009–2013“ mit breitem Instrumentarium sowie kleinteiligen Zielsetzungen und Maßnahmen (z. B.: jährliche Neubaurate von geförderten Wohnungen wird auf den Wert 600 gesetzt) ist als positiv hervorzuheben
- Beispiel für erzielten Erfolg: städtebaulicher Vertrag im Europaviertel West sichert Fläche für 350 öffentlich geförderte Wohnungen
- Aber: breites Instrumentarium wird z. T. erst seit kurzem eingesetzt (Ankauf von Belegungsbindungen z. B. seit 2007)
- Einbindung von Wohnungsunternehmen, z. B. bei Ankauf von Belegungsbindungen: vertragliche Vereinbarungen zum Belegungsankauf bei frei werdenden Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen
- Aktuell konnten Maßnahmen noch zu keiner spürbaren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen
- Messinstrument Wohnversorgungsquote: diese ist aktuell gesunken, Wohnraumversorgung stellt sich noch immer als problematisch dar

Stuttgart

- „Stuttgarter Modell“ zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat gute Erfolge in Stuttgart erzielt
- Beispiel: in der ersten Phase des Modells konnten insgesamt 1.380 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden (bis zum Jahr 1983)
- Neueste Regelungen (Beispiel SIM) befinden sich derzeit aber in der Erprobungsphase und können noch nicht hinreichend bewertet werden
- Aber: positiv zu bewertender Ansatz der Festsetzung von Anteilen für den geförderten Wohnungsbau; Stärkung und Weiterentwicklung von Innenentwicklungsgebieten

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2012)

Fazit

Die vorgestellten Städte München, Frankfurt am Main und Stuttgart haben mit ähnlichen Rahmenbedingungen zu kämpfen wie Düsseldorf. Dabei hat jede Stadt auf ihren eigenen ausdifferenzierten und kleinteiligen Instrumentenbaukasten gesetzt, um der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu begegnen. Einige Instrumente werden in ähnlicher Weise in mehreren Städten angewendet: so fördern beispielsweise die Städte München und Stuttgart den sozialen Wohnungsbau mit der Festlegung von Quoten, die bei Neubauprojekten umgesetzt werden müssen. Die flexible Preisgestaltung als Maßnahme bei städtischen Grundstücken bzw. Gebäuden findet sowohl in München wie auch in Stuttgart Anwendung. Insgesamt sind die jeweiligen Instrumentarien breit gefächert, auf den jeweiligen Wohnungsmarkt ausgerichtet und bieten zum Teil erfolgreiche Ansätze.

Die Vergleichsbeispiele dienen als Grundlage zur Entwicklung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“. Dabei sind die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Vergleichsstädte zu berücksichtigen. Ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm für die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes für alle Nachfragegruppen muss auf die ortsspezifischen Standortbedingungen der Stadt Düsseldorf ausgerichtet sein. In den folgenden Kapiteln werden die Perspektiven für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt herausgearbeitet und Ziele definiert, aus denen sich im Anschluss Aktionsfelder ableiten.

Vorweg sei gesagt, dass es keine Pauschallösung gibt, sondern eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen notwendig sein wird, um auf den Wohnungsmarkt steuernd einzugreifen. Die im Folgenden dargestellten Ziele und Maßnahmen sind dabei nicht abschließend zu verstehen. Die Stadtverwaltung wird das vorliegende Konzept analog zu den Vergleichsstädten kontinuierlich fortschreiben. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft werden, wie die hier beispielhaft vorgestellten Methoden und Strategien anderer vergleichbarer Städte zu bewerten sind und wie das Gesamtkonzept durch die Ergänzung weiterer Ansätze qualifiziert

werden kann. Hinsichtlich der Übertragbarkeit sind dabei Kriterien wie Flächen- und Mittelverfügbarkeit sowie vorhandene Kooperationsstrukturen zu beachten.

Zudem zeigen die Erfahrungen aus den anderen Städten, dass erste Erfolge erst nach Überwindung einer arbeitsintensiven Anfangsphase sichtbar werden. Es erfordert neben umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit viel Zeit und Arbeitseinsatz sowie die Zusammenarbeit aller Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt, um langfristig eine Situationsverbesserung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen.

Eine wesentliche Aufgabe ist zudem, die rechtswirksame Umsetzung (Stichwort: gerechte Lastenverteilung, d.h. Weitergabe von Kosten im Rahmen städtebaulicher Verträge) auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung zu prüfen. Es ist Zielsetzung der Stadt, rechtswirksame, nachvollziehbare und transparente Lösungen zu finden, die das Gebot der wirtschaftlichen Angemessenheit beachten.

In jedem Fall ist unabdingbar, die Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten und Transparenz für alle am Wohnungsmarkt Tätigen sicherzustellen. Dabei muss die Möglichkeit bestehen, im Einzelfall auch standortbezogen zu urteilen, welche Maßnahmen zur Zielerreichung beitragen können. Die Sicherung von Mindestqualitätsstandards ist dabei eine Selbstverständlichkeit.

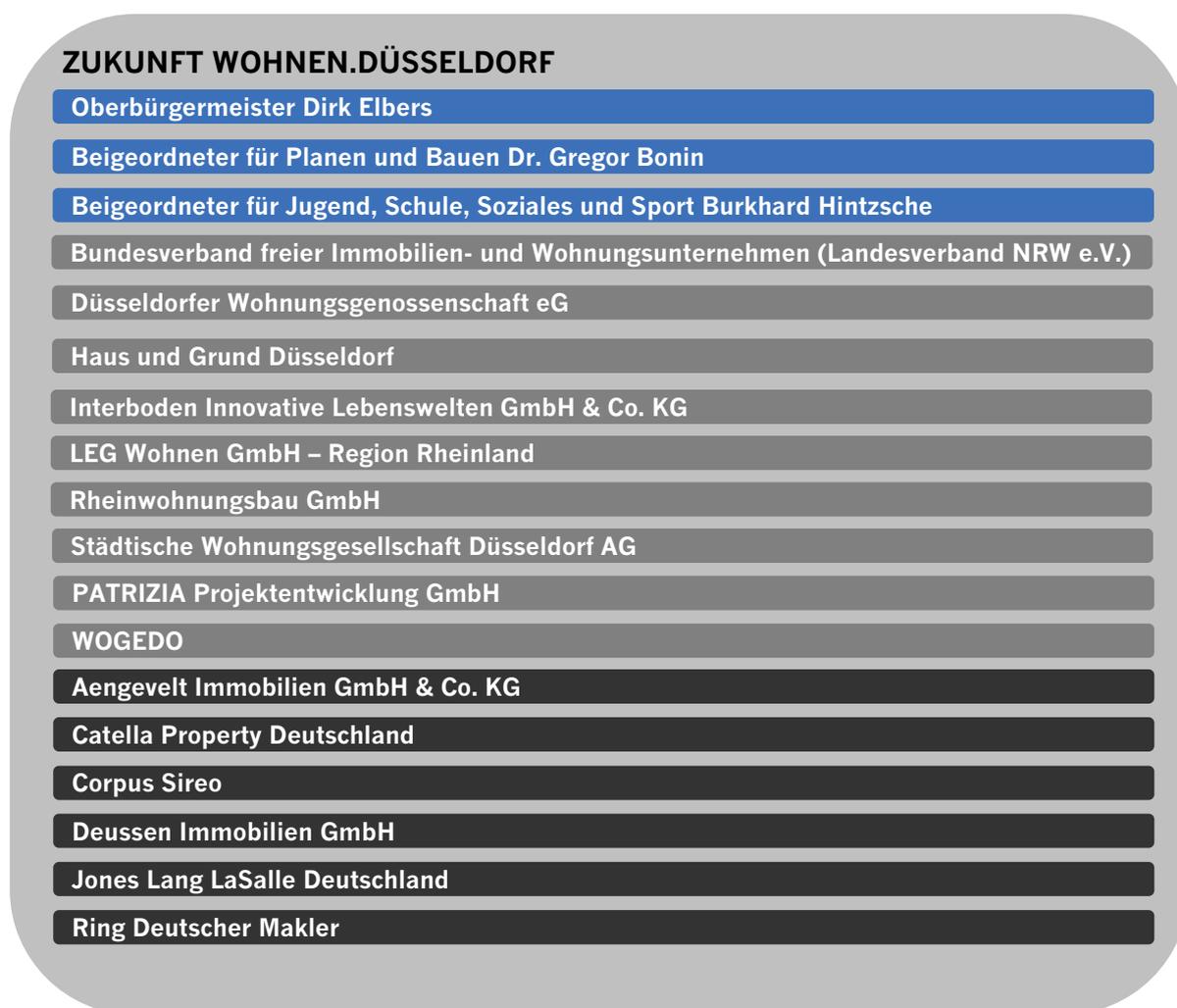
3.5 Kooperativer Prozess der am Düsseldorfer Wohnungsmarkt Tätigen

Zur Weiterentwicklung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes wurde die Notwendigkeit erkannt, privatwirtschaftliche und öffentliche Sichtweisen zusammenzuführen sowie Kompetenzen und Erfahrungen unterschiedlicher Personen der Immobilienwirtschaft zu bündeln.

Zu diesem Zweck wurden gemeinsame Gesprächsrunden unter Beteiligung von Herrn Oberbürgermeister Elbers, den Beigeordneten der Dezernate

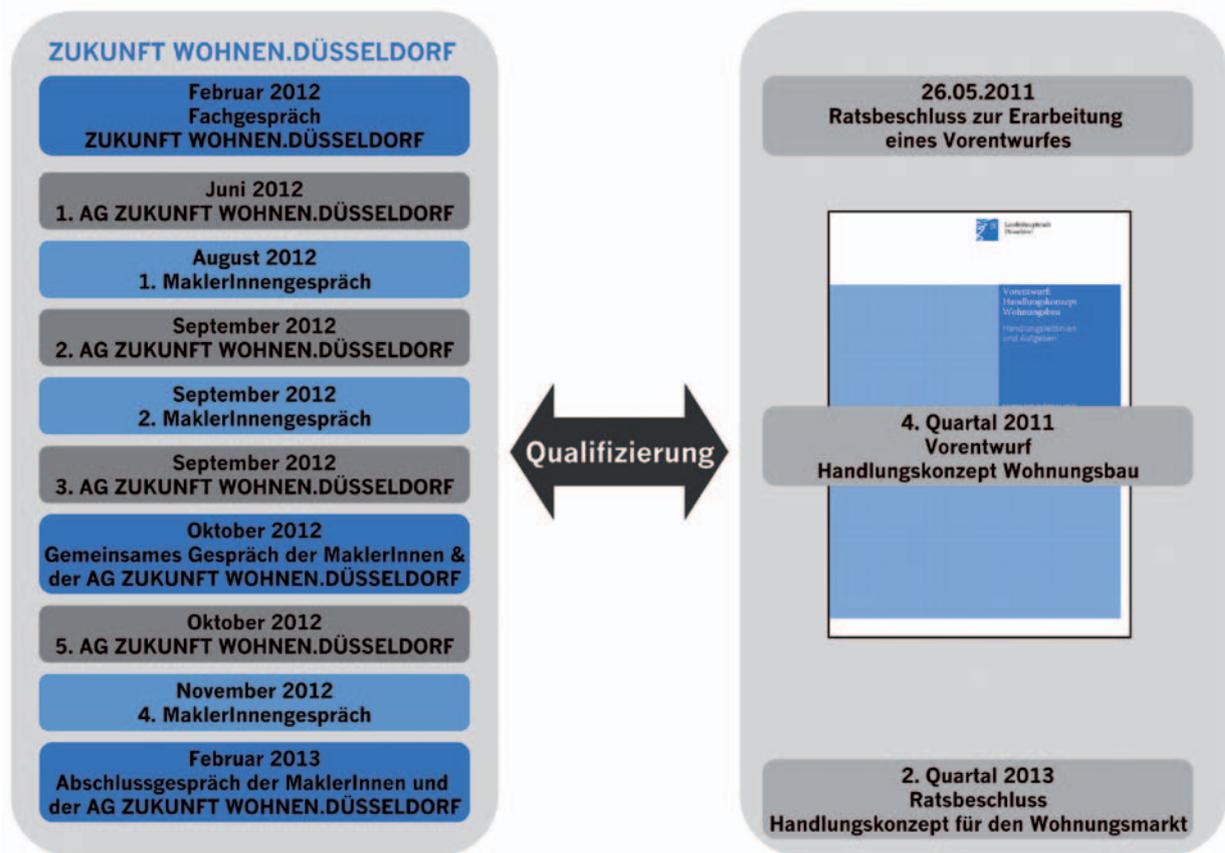
„Planen und Bauen“ und „Jugend, Schule, Soziales und Sport“ sowie Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Wohnungswesen mit Personen des lokalen Wohnungsmarktes initiiert. Dazu wurden parallel sowohl Vertreterinnen und Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft als auch der Düsseldorfer Immobilienmaklerinnen und -makler zum Erfahrungsaustausch eingeladen.

Abb. 31: Akteure des kooperativen Prozesses ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF



Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 32: Chronologie der Fachgespräche ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF



Quelle: Eigene Darstellung

In den Fachgesprächen mit der Wohnungswirtschaft wurden zunächst die Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes analysiert. Das Themenfeld „Schaffung von preiswertem Wohnraum“ wurde anhand von Beispielen und Erfahrungssätzen aus anderen Städten vertieft. Ähnlich verliefen die Gespräche mit den Maklerinnen und Maklern. Aufbauend auf der Markteinschätzung aus Sicht der Düsseldorfer Fachkundigen wurde diskutiert, inwiefern eine Verbesserung bzw. Mobilisierung des Angebotes, insbesondere im Hinblick auf „bezahlbaren Wohnraum“, ermöglicht werden könnte.

Ziel der Gesprächsrunden war ein koordinierter Meinungs-austausch in Form eines kooperativen Dialogprozesses zur gemeinsamen Einschätzung der Rahmenbedingungen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt. Neben Einzelgesprächen mit den Maklerinnen und Maklern sowie der Wohnungswirtschaft erfolgte auch eine gemeinsame Gesprächsrunde.

Die Initiierung dieser Foren stellte sich als ein großer Erfolg dar. Zentrales Ergebnis ist die gemeinsame Sichtweise auf den Düsseldorfer Wohnungsmarkt, in Form folgender – von allen Beteiligten mitgetragener – Thesen:

These 1: Die hohe Wohn- und Lebensqualität zählt mit zu den ausschlaggebenden Faktoren, die zum unverwechselbaren Profil der Landeshauptstadt beitragen.

These 2: Das im STEK 2020+ benannte Ziel der arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung wurde auf Basis der Steigerung der Wohn- und Lebensqualität, der Stärkung des Wirtschaftsstandortes sowie der Förderung von Kultur, Bildung und Sport erreicht.

These 3: Die große Beliebtheit der Landeshauptstadt Düsseldorf führt zu einer sehr hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt – insgesamt ist weder eine Immobilienblase noch eine Wohnungsnot erkennbar. Einige Wohnungssegmente weisen jedoch Angebotslücken, andere Nachfrageüberhänge auf.

These 4: Es ist ein noch ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial vorhanden. Gleichzeitig liegt die Zukunft des Wohnungsmarktgeschehens zukünftig als großes Potenzial im Bestand – also in den gewachsenen Quartieren.

These 5: Die zukünftige Wohnungsbauentwicklung ist weiterhin unter der Beachtung des Erhalts und der Schaffung städtebaulicher Qualitäten vorzunehmen.

These 6: Wohnungsneubau führt zu einer Mobilität auf dem Wohnungsmarkt, so dass preiswertere Wohnungen freigezogen oder einer baulichen Sanierung/Aufwertung unterzogen werden.

These 7: Der Neubau in niedrigen Preissegmenten ist u. a. aufgrund hoher Grundstückspreise im Wesentlichen in Form von Bestandsersatz oder im Kontext preisreduzierter Grundstücke möglich.

These 8: Miet- und Kaufpreisniveaus steigen derzeit wie in allen wachsenden Großstädten Deutschlands.

These 9: Düsseldorf als eine der nachhaltigen Wachstumsregionen ist Ziel der nationalen und globalen Geldströme und ihrer aktuellen Treibenden, wie z. B. Eurokrise, Finanzkrise.

These 10: Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trägt eine variable Quotierung des Anteils geförderter Wohnungen in Planungsverfahren und/oder die Festsetzung moderater Miethöhen bei.

These 11: Angesichts der großen Trends der soziodemografischen Entwicklung und des Klimawandels gewinnen die Themen der Energieeinsparung und der Barrierearmut zunehmend an Bedeutung.

These 12: Die Fluktuation im Bestand unterstützt grundsätzlich Erneuerungs- und Sanierungsbestrebungen. Dabei besteht ein Zielkonflikt zwischen preiswerten und anspruchsgerechten Angeboten.

These 13: Die vielfältige Düsseldorfer Stadtstruktur erfordert ein differenziertes Vorgehen am Wohnungsmarkt. Eine einfache Pauschallösung ist nicht erkennbar – stattdessen ist eine Summe von Einzelmaßnahmen notwendig.

These 14: Die Kompetenzen der Verwaltung und der am Wohnungsmarkt Tätigen sollten in einem kontinuierlichen Informationsaustausch sowie in der gemeinsamen und differenzierten Erarbeitung von Projekten gebündelt werden. (FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF)

These 15: Der Wohnungsmarkt endet nicht an den eng gezogenen Düsseldorfer Stadtgrenzen. Intensive wirtschaftliche und verkehrliche Verflechtungen mit dem Umland machen eine nachhaltige und siedlungsstrukturell sinnvolle Steuerung der Wohnbaulandentwicklung im Rahmen einer regionalen Kooperation erforderlich.

These 16: Die Förderbestimmungen des Landes sollten der dynamischen Entwicklung wachsender Großstädte in NRW kontinuierlich angepasst und auf die verschiedenen Marktlagen hin ausgerichtet werden.

Beide Foren wurden in die Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnungsbau einbezogen und konnten wertvolle Hinweise zur Qualifizierung des Konzeptes liefern.

Aus diesem Grund soll als Verstärkung der Akteursgespräche das „FORUM ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ unter Beteiligung der Düsseldorfer Maklerinnen und Makler sowie der Wohnungswirtschaft auch zukünftig dem Meinungsaustausch dienen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine verwaltungsweite Projektgruppe Wohnentwicklungsplanung unter Federführung des Stadtplanungsamtes einzurichten, deren Aufgabe es ist, die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnungsbau zu koordinieren und aktiv zu begleiten. In der Projektgruppe sollen die wohnungsrelevanten Projekte des Stadtentwicklungskonzeptes begleitet und unterstützt werden (siehe Kapitel 8: Ausblick).

Nachdem in Kapitel 3.4.2 die Wohnungsmarktsituation und Handlungsansätze in weiteren wachsenden Großstädten Deutschlands dargestellt wurden und in Kapitel 3.5 der Düsseldorfer Immobilienmarkt durch die Fachleute vor Ort bewertet wurde, werden nun Perspektiven für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt herausgearbeitet.

Bei Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeichnet sich ab, dass deutschlandweit in wachsenden Städten eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besteht, die aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend gedeckt werden kann und somit steigende Kauf- und Mietpreisniveaus zur Folge hat.

Doch was sind die Hintergründe für diesen Sachverhalt? Die InWIS Forschung & Beratung GmbH hat diesbezüglich Folgendes festgestellt:

Die Entwicklung der internationalen Finanzmärkte seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise stellt einen wichtigen Baustein in der Erklärung der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Düsseldorf und anderen deutschen Großstädten dar. Historisch niedrige Hypothekenzinssätze, Risikoaufschläge auf Staatsschuldentitel und wachsende Inflationsangst sowie mittlerweile einfachere grenzüberschreitende Immobiliendirektanlagen haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf wachsenden Märkten wie Düsseldorf stark angeheizt, da Wohnimmobilienanlagen an diesen Standorten als „sicherer Hafen“ gelten. In ihrer Gesamtwirkung tragen diese Einflussfaktoren gegenwärtig zu einer konjunkturellen Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen als Investitionsanlage und damit zugleich auch der Preise bei.

Die Gefahr spekulativer Immobilienblasen, die aus einer risikoreichen Finanzierungspraxis der Finanzmärkte herrührt, ist dabei in Deutschland im Allgemeinen vergleichsweise gering. Grund für diese Annahme ist vor allem das am Vorsichtsprinzip ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem mit seinen stabilitätsfördernden Faktoren der längerfristigen Zinsbindung, der vergleichsweise hohen Eigenkapitalanforderungen, der Anforderungen an zugrunde liegende Wertermittlungen der Immobilien und der dominierenden Refinanzierungsform über Pfandbriefe und Bauspareinlagen. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist daher weniger empfänglich für sich selbst verstärkende Preisschwankungen als z.B. der amerikanische oder der britische Wohnimmobilienmarkt.

Neben der soziodemografischen und sozioökonomischen Entwicklung ist der in Düsseldorf aktuell zu beobachtende Nachfrage- und Preisanstieg somit auch von den kurzfristigen, finanzmarktbedingten Veränderungen der Investitionsnachfrage nach Neubau- und Bestandsimmobilien beeinflusst. Die eher kurzfristige Orientierung dieser neu am Markt zu beobachtenden Akteurinnen und Akteure hat dabei erheblichen Anteil an der Steigerung der Bodenpreise und der investitionsseitig angestrebten Mieten. Dass sich finanzmarktbedingte Aufschwünge am Wohnimmobilienmarkt zunächst auf große Ballungsräume konzentrieren und erst sukzessive auf andere Teilräume ausbreiten, ist dabei typisch. Spekulative Blasen sind in der Vergangenheit vor allem in Metropolregionen aufgetreten, in denen permanente Nachfrageüberhänge aufgrund eines inflexiblen Immobilienangebots zu einem dauerhaften Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen geführt haben, welcher dann von Anlegerinnen und Anlegern stetig in die Zukunft fortgeschrieben wurde. Die Verfügbarkeit von Bauland in Düsseldorf und der Region sowie die Erhöhung der Fertigstellungszahlen sind somit wesentliche Aspekte, um einer spekulativen Blasenbildung frühzeitig entgegenzuwirken.

In Anbetracht der der aktuellen Entwicklung zugrunde liegenden Faktoren ist davon auszugehen, dass die Preissteigerungen in ihrer derzeitigen Höhe nicht dauerhaft Bestand haben werden. Sollte es konjunkturbedingt oder aufgrund steigender Inflationsgefahren zu einer schrittweisen Anhebung der Leitzinsen im Euroraum kommen, werden auch die Hypothekenzinsen wieder anziehen. Anstehende Regulierungsreformen wie Basel III könnten Immobilienkredite zudem mittelfristig verteuern. Sollten die am Kapitalmarkt Tätigen durch eine tragfähige Lösung der Staatsschuldenproblematik wieder Vertrauen in die Staatsfinanzen im Euroraum zurückgewinnen, dürfte es zu einem steigenden Druck auf die Kurse deutscher Staatsanleihen kommen, sodass auch die Kapitalmarktrenditen wieder ansteigen dürften.

Die unterschiedlichen Handelnden am Düsseldorfer Wohnungsmarkt weisen auch unterschiedliche Anlagehorizonte und Renditeanforderungen auf. Gerade das Handeln der vergleichsweise kurzfristig orientierten Unternehmen führt dabei zu einer Verschärfung der Preisentwicklung. Während insbesondere die langfristig orientierte Wohnungswirtschaft mit ihrem Geschäftsmodell auf dauerhaft erzielbare Mieteinnahmeströme setzt, die sich auch an der Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter orientieren müssen, ist das „aktive Portfoliomanagement“ kurzfristiger Kapitalanlegerinnen und -anleger an einer schnellen Erhöhung der Immobilienwerte interessiert. Kurzfristige Mietsteigerungspotenziale werden daher ausgenutzt und langfristige Risiken eher untergewichtet. Die Bewirtschaftungsstrategie ist dabei in der Regel nur bis zum Verkauf des „Assets“ ausgerichtet. Eine Folge dieser Unternehmenspolitik ist, dass so ausgerichtete Unternehmen bereit sind, höhere Bodenpreise zu bezahlen, als es die langfristig Orientierten in ihren Wirtschaftlichkeitsberechnungen darstellen können. Es kommt – solange Grundstücke durchgängig zu Höchstpreisen veräußert werden – somit zu, Verdrängung der für Kontinuität und Preisstabilität sorgenden Unternehmen vom Neubaumarkt.

Neben dem hohen Bodenpreisniveau hat der Anstieg der Baukosten dazu geführt, dass moderate Miet- und Verkaufspreise am Wohnungsmarkt kaum wirtschaftlich realisierbar sind. Für Bauträger und Projektentwickler hat dies zu einem Abschmelzen der Margen und einer Erhöhung des Risikos geführt. Viele bestandshaltende Wohnungsunternehmen haben sich komplett aus dem Neubau zurückgezogen oder konzentrieren sich auf die Errichtung neuer Gebäude auf eigenen Grundstücken. Die Option, diese in den Investitionsrechnungen nicht in der Höhe aktueller Richtwerte anzusetzen, ermöglicht dabei Gestaltungsspielräume in der Mietenkalkulation. Dennoch zeigt eine Vielzahl entsprechender Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dass Renditen oberhalb von drei Prozent nicht mit moderaten Mieten unterhalb von 10,00 Euro/m² darstellbar sind.

Häufig werden demnach Wohnungsneubauten in Düsseldorf im höheren Preissegment realisiert. Diese neuen Wohnungen werden von Personen nachgefragt, die bisher eine Wohnung mit geringerer Miete angemietet bzw. mit geringerem Kaufpreis finanziert haben. Diese freigezogenen Wohnungen stehen dem Markt dann wieder zur Verfügung, so dass durch den Wohnungsneubau auch Haushalte mit niedrigerem Einkommen profitieren. Diese Umzugskette wird Sickertheorie genannt. „Dahinter steht die idealtypische Vorstellung, dass die durch Umzugsketten ausgelösten Sickereffekte auch dann zu einer allgemeinen Verbesserung der Wohnungsversorgung führen können, wenn die Neubautätigkeit ausschließlich in Marktsegmenten mit gehobener Wohnqualität stattfindet.“ (Kofner: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München 2004) Diese grundsätzlichen Erkenntnisse wurden in den Gesprächen mit den Fachleuten des Immobilienmarktes Düsseldorfs bestätigt.

Vor dem Hintergrund der Preissteigerungen für Neubauten und angesichts steigender Ansprüche auch im Bereich des energiesparenden Wohnens (Novellierung der ENEC) steht auch die Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, Kosten zu reduzieren, um sich am Wohnungsmarkt konkurrenzfähig behaupten zu können. Eine Möglichkeit kann dabei eine Reduzierung der Angebotsvielfalt bei gleichzeitig höherer Standardisierung sein. Werden beispielsweise nur eine begrenzte Zahl von Wohntypen angeboten, wahlweise mit oder ohne Balkon und mit einer geringen Auswahl von zur Verfügung stehenden Ausbaustandards bzw. Materialien, können Kosten gespart werden.

Bei diesen Überlegungen darf jedoch der Qualitätsaspekt nicht vernachlässigt werden. Die große Beliebtheit der Stadt Düsseldorf lässt sich nicht nur mit der Wirtschaftskraft erklären, sondern ist eben Ausdruck der hohen Wohn- und Lebensqualität in der Landeshauptstadt.

Das soll auch weiterhin so bleiben. Düsseldorf hat allerdings auf der Grundlage einer sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung vor allem aufgrund der hohen ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen und präsentiert sich seit über einem Jahrzehnt als Wachstumspol im Rheinland. So sind es vor allem die Altersklassen zwischen 18 und 30 Jahren, die hierherziehen. Dies hat Auswirkungen auf die Altersstruktur der Stadt, die zwar ebenfalls durch einen Anstieg des Anteils von Personen im Seniorenalter gekennzeichnet ist, dies aber auf einem moderaten Niveau. Geprägt wird die Struktur der Düsseldorfer Bevölkerung auch durch eine fast alle Großstädte kennzeichnende Suburbanisierung, die insbesondere die Abwanderung von Familien in das unmittelbare Umland umfasst. Hieraus resultiert, dass der Düsseldorfer Arbeitsmarkt durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem Wohnort außerhalb der Stadtgrenzen gekennzeichnet ist. In Düsseldorf zu arbeiten und zu einer Kommune der Region zu pendeln, ist für viele Menschen alltägliche Realität. Dieses nach Alter und Lebenssituation differente Wanderungsverhalten führt auch zu einer für Großstädte typischen Zusam-

mensetzung der Haushalte: der Anteil von kleinen Haushalten ist sehr hoch.

Auch auf Stadtteilebene ist die Bevölkerungsentwicklung prägend. So konnten vor allem die bei jungen Menschen beliebten Stadtteile in der Innenstadt und am Innenstadtrand vom Wachstum profitieren. Kleinräumig zeigen sich neben vielen Wachstumsbereichen auch Stadträume, die nicht vom gesamtstädtischen Trend Nutzen ziehen konnten. Dies ist ein Bild, das auch die städtische Bevölkerungsprognose für den Zeitraum bis 2025 darstellt. Sie zeigt weiter auf, dass auch die Entwicklung in Bezug auf die kleinräumige Altersstruktur unterschiedlich verlaufen wird.

Eine wachsende Stadt führt wiederum zu einer sehr hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt, die zurzeit aus unterschiedlichen Gründen in einzelnen Segmenten nicht ausreichend gedeckt werden kann. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht somit vor der Herausforderung, ein dieser hohen Nachfrage entsprechendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sicherzustellen.

Insgesamt ist zurzeit weder eine Immobilienblase noch eine Wohnungsnot erkennbar. Es ist auch noch ein ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial vorhanden. Gleichzeitig soll im Sinne des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst vermieden werden. Somit muss zukünftig das Hauptaugenmerk auf den Bestand gelegt werden – also auf die gewachsenen Quartiere. Dazu gehören zum Beispiel die Umnutzung von brachliegenden Betriebsflächen und die behutsame Nachverdichtung in den Beständen.

Prinzipiell gilt es, alle Stadtteile, ausgerichtet an den jeweiligen Herausforderungen, weiterzuentwickeln und Antworten auf die demografischen Veränderungen zu finden. Auf die Modernisierung der Bestände sollte besonderes Augenmerk gelegt werden – insbesondere angesichts der demografischen Entwicklung und des Klimawandels gewinnen die Themen der Energieeinsparung und der Barrierearmut zunehmend an Bedeutung. Die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität steht dabei immer im Vordergrund.

Aber nicht nur diese Veränderungen sind maßgebend für die weitere Entwicklung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes. Dessen Rahmenbedingungen sowie der Grundstücksmarkt müssen ebenso in die weitere Entwicklung einbezogen werden. Das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen wird aber auch geprägt durch einen veränderten Blickwinkel der in der institutionellen Wohnungswirtschaft Tätigen. So ist nicht mehr nur die Errichtung und der Erhalt von Wohnungen, sondern auch die Berücksichtigung besonderer Wohnformen wie Wohnen in Gemeinschaft oder Service-Wohnen in den Fokus gerückt. Während früher die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung maßgeblich war, konzentriert sich die öffentliche und private Wohnungswirtschaft immer mehr auf die Versorgung bestimmter Personenkreise. Auch in Düsseldorf ist der Markteintritt kapitalkräftiger internationaler Finanzinvestierender, wenn auch schwächer als in anderen Städten, zu beobachten. Im Zusammenspiel mit den verschärften Bedingungen des Finanzmarktes sowie den energetischen und demografischen Herausforderungen steigt die Notwendigkeit des gezielten Einsatzes planerischer und finanzieller Ressourcen.

Perspektivisch sollten Strategien entwickelt werden, ausreichenden Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne den Erhalt und die Schaffung städtebaulicher Qualitäten zu vernachlässigen. Die Stadt Düsseldorf muss diesbezüglich Wege finden, finanzielle Anreize zur Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum zu bieten. Dies schließt neue, freifinanzierte Investorenprogramme ebenso ein wie verbindliche Vorgaben zur Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebotes.

Hierfür ist es erforderlich, öffentliches und privates wohnungswirtschaftliches Handeln zu bündeln, um am Markt zu bestehen und damit zukunftsfähig zu sein und zu bleiben. Das „FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ zum kontinuierlichen Informationsaustausch zwischen der Verwaltung sowie den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes kann hierfür ein guter Ansatz sein.

Die intensiven regionalen Wanderungs- und Pendlerbeziehungen machen deutlich, dass eine zukünftige Entwicklung der Stadt Düsseldorf nicht losgelöst von der Region vorangetrieben werden kann. Es ist daher auch Aufgabe, die Wohnungsmarktpolitik an regionalen Rahmenbedingungen auszurichten und sich mit den Kommunen in der Region abzustimmen.

Mit dem integrierten und sich zurzeit in Fortschreibung befindlichen Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) verfügt die Stadt Düsseldorf über einen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren darstellt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann.

Das vorliegende Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt dient der Konkretisierung dieser Leitlinien. Die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Grundsätze werden weiter präzisiert und darauf aufbauend konkrete Handlungsaufträge festgelegt.

Nach einer detaillierten Analyse der Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes wird nun ersichtlich, dass es keine einfache Pauschallösung gibt. Stattdessen ist eine Summe von Einzelmaßnahmen notwendig. Die Stadt Düsseldorf hat diesbezüglich einen kleinteiligen Instrumentenkasten entwickelt, dessen Bausteine in den folgenden Kapiteln vorgestellt werden.

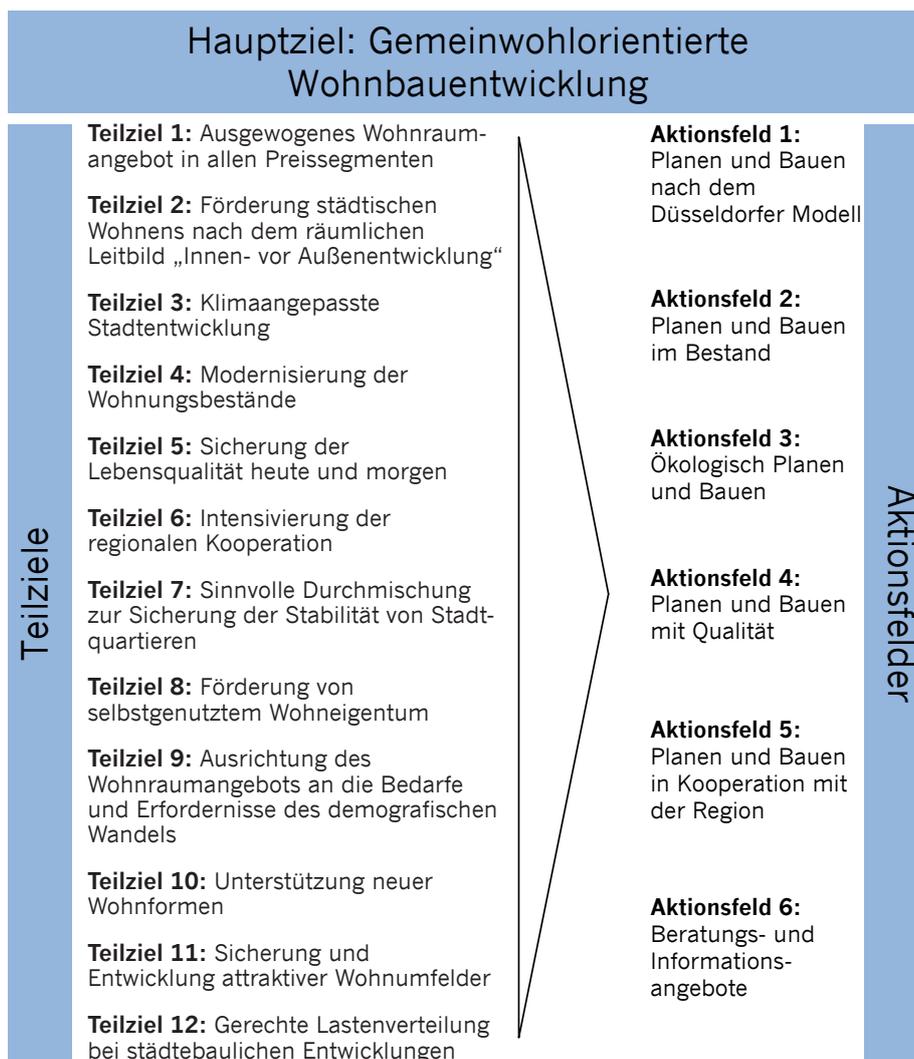
5 Zielsetzungen für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt

Die Rahmenbedingungen und daraus resultierenden Herausforderungen besitzen eine hohe Dynamik und ändern sich häufig schneller, als dies im Wohnungsbestand und am Wohnungsmarkt nachvollzogen werden kann.

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt („ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“) knüpft an die bisherige nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes an. Das Konzept formuliert grundsätzliche Zielsetzungen für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt, die dem weiteren Handeln einen Orientierungsrahmen geben, an dem die

Wohnbauentwicklung der nächsten Jahre ausgerichtet wird. Sie verdeutlichen Grundsätze, die als maßgeblich für die weitere Entwicklung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes angesehen werden und bestehende Qualitäten sichern sowie neue schaffen.

Abb. 33: Zielsetzung



Quelle: Eigene Darstellung

5.1 Hauptzielsetzung

Es ist Zielsetzung der Stadt, eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zu verfolgen, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten schafft, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Der bisherige Leitsatz „Qualität statt Quantität“, der seinen Ursprung in den Anforderungen an eine verträgliche (Nach-) Verdichtung der Stadt hat, wird zu „Qualität und Quantität“ weiterentwickelt. Städtebauliche und architektonische Qualitäten sind wichtig und nicht automatisch mit „Luxus“ und „teuer“ gleichzusetzen. Gleichzeitig soll im Sinne des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst vermieden werden.

Unter diesen Rahmenbedingungen verfolgt die Landeshauptstadt Düsseldorf das Ziel des Haushaltsplans, die Deckung der jährlichen Nachfrage durch Baurecht zu sichern, um die auf dem STEK 2020+ basierende Anzahl fertig zu stellender Wohneinheiten zu erreichen.²⁹

Im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es bereits gängige Praxis, die Planungen an den Bedarf und die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen. Ebenso gilt es, vor dem Hintergrund des Klimawandels ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig zu handeln. Die Stadt mit ihren Beteiligungen nimmt hierbei eine Vorbildfunktion wahr. Sie führt die Kooperation mit den langfristig orientierten und Düsseldorf-interessierten am Wohnungsmarkt tätigen Personen/ Unternehmen in Stadt und Region fort und baut diese Kooperation weiter aus. Die vorhandenen Kooperationsvereinbarungen für einzelne Quartiere sind dabei bundesweit vorbildlich.³⁰

Das Ziel, lebendige Stadtquartiere mit einem Angebot an gutem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, trägt zur hohen Lebensqualität bei, gleichzeitig sichert und steigert es die Anziehungskraft der Stadt. Die Wohnung und das Wohnumfeld mit Angeboten an Grün- und Freiflächen, mit attraktiven öffentlichen Räumen sowie guten Versorgungsmöglichkeiten sind für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von hoher Bedeutung.

Um dies zu erreichen, müssen im Sinne der Nachhaltigkeit verstärkt innovative, wirtschaftliche, ökologische und soziale Konzepte im Bestand und im Neubau umgesetzt werden. Es ist erforderlich, städtebauliche und architektonische Maßnahmen mit ökologischen Programmen, sozialen Prozessen und wirtschaftlichen Interessen zu verknüpfen.

²⁹ Textpassage aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

³⁰ InWIS Forschung und Beratung GmbH, November 2012.

5.2 Teilziele

Im Rahmen dieser Zielsetzung verfolgt die Stadt weitere, das Hauptziel konkretisierende Teilziele. Diese wurden aus den Leitlinien des Vorentwurfs abgeleitet und im Zuge der weiteren Erarbeitung des Handlungskonzeptes präzisiert. Zum Teil ergeben sich Überschneidungen, zum Teil bedingen sich Teilziele gegenseitig oder ergänzen sich. Prinzipiell stehen aber alle Ziele gleichrangig nebeneinander – es erfolgt keine Priorisierung.

Orientiert an aktuellen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen zeigen die Teilziele die weitere Ausrichtung der kommunalen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt auf. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt in verschiedenen Aktionsfeldern (siehe Kapitel 6).

Teilziel 1: Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten

Hintergrund

Nicht nur die Gespräche der Stadt Düsseldorf mit den Fachleuten des Wohnens (z. B. Wohnungsunternehmen und Immobilienmaklerinnen und -makler) im Rahmen des „FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“, sondern auch aktuelle Untersuchungen von Instituten und Unternehmen sowie die derzeitige Diskussion auf allen politischen Ebenen zeigen für die Landeshauptstadt auf, dass eine Investition in den Düsseldorfer Wohnungsmarkt eine zukunftsfähige Handlungsmaxime darstellt. Die Attraktivität Düsseldorfs führt dazu, dass die Realisierung hochpreisiger exklusiver Wohnungen keiner besonderen Unterstützung bedarf. Im mittleren und unteren Preissegment sind jedoch weitere Handlungsbedarfe auszumachen.

Zielsetzung

Es ist daher Ziel der Stadtentwicklung, ein ausgewogenes Wohnraumangebot – differenziert in alle Preissegmente des Düsseldorfer Wohnungsmarktes (hochpreisig, mittelpreisig, tiefpreisig, dies ist

in der Regel die Wohnraumförderung durch Land und Stadt) – bereitzustellen.

Zur Erreichung der im Haushaltsplan vorgesehenen Zielzahlen zur Errichtung von gefördertem Wohnraum sollen die Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen vollumfänglich ausgeschöpft werden. Die Erreichung der Haushaltsziele soll vorrangig durch die Wohnungsgenossenschaften und private Investoren erfolgen. Sollten die Zielzahlen des Haushaltsplans zur Errichtung geförderten Wohnraums absehbar nicht erreicht werden, sollen die Aktivitäten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Düsseldorf (SWD) in diesem Bereich entsprechend angepasst werden.³¹

Umsetzung/Aktionsfelder

Die Stadt Düsseldorf setzt dieses Ziel durch folgende Maßnahmen um:

- Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten (→ 6.1.1)
- Städtisches Förderprogramm zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Grunderwerb (→ 6.1.2)
- Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (→ 6.1.3)
- Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“ (→ 6.1.4)
- Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für den geförderten Neubau von selbstgenutztem Eigentum (→ 6.1.5)
- Städtisches Förderprogramm zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (→ 6.1.6)
- Städtisches Förderprogramm zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (→ 6.1.7)
- Bebauungspläne und Satzungen (→ 6.4.2)
- Wohnungsmarktbeobachtung (→ 6.6.4)

31 Textpassage aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

Teilziel 2: Förderung städtischen Wohnens nach dem räumlichen Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“

Hintergrund

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf Grund des prognostizierten Bevölkerungswachstums sind die vorhandene dichte Bebauung und die räumliche Grenze der Stadt maßgebend. Der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung wächst somit nicht nur im Innenbereich, sondern auch auf Flächen im Außenbereich.

Zielsetzung

Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung ist es jedoch, diese bisher nicht bebauten Flächen außerhalb der Siedlungsflächen insbesondere für den Naturschutz, die Trinkwassergewinnung, die Landwirtschaft und als Erholungsraum zu bewahren und die weitere bauliche Entwicklung weitestgehend auf den Innenbereich zu konzentrieren. Weiter gilt es, bestehende städtebauliche Strukturen zu erhalten und diese behutsam unter Wahrung des Charakters der Stadträume weiterzuentwickeln.

Die Stadt Düsseldorf hat hierzu im Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ das räumliche Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ formuliert. Eine Fortschreibung des STEK (2025+) wird derzeit erarbeitet.

Umsetzung/Aktionsfelder

Folgende Strategien und Maßnahmen fördern eine dem räumlichen Leitbild entsprechende bauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt:

- Nachnutzung von Brachflächen (→ 6.2.1)
- Düsseldorfer Innenhofatlas (→ 6.2.2)
- Evaluierung der Bebauungspläne (→ 6.2.3)
- Umnutzung von Büro- in Wohngebäude (→ 6.2.4)

Teilziel 3: Klimaangepasste Stadtentwicklung

Hintergrund

Der Klimawandel und seine absehbaren Folgewirkungen stehen im Mittelpunkt kommunaler Aufgaben der Zukunft und somit auch der Stadtentwicklung. Erste Anzeichen sind langfristige Veränderungen meteorologischer Parameter wie Temperatur und Niederschläge, aber auch die Zunahme von Extremwetterereignissen. Als Ursache für den Klimawandel wird vor allem die deutliche Zunahme von Treibhausgasen wie beispielsweise Kohlendioxid gesehen. Eine Reduzierung des Ausstoßes dieser Gase hat damit im Klimaschutz oberste Priorität.

Zielsetzung

Die Stadt Düsseldorf hat die Dringlichkeit von Klimaschutzaktivitäten frühzeitig erkannt und bereits in den neunziger Jahren mit ersten Projekten im Klimaschutz begonnen. Das gesamtstädtische Programm zum Klimaschutz „Die Schöpfung bewahren – 30 Initiativen für den Klimaschutz in Düsseldorf“ wurde im März 2008 durch den Rat verabschiedet. Das Programm setzt vorrangig auf die drei zentralen Säulen der Energieeinsparung, Optimierung der Energieeffizienz und den Ausbau der erneuerbaren Energien.

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes sollen die klimaschädlichen Kohlendioxidemissionen innerhalb von 5 Jahren stadtweit um 10 % gesenkt werden. Anschließend soll das Konzept fortgeschrieben werden. Das langfristige Ziel ist die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050. Dies bedeutet, dass die durchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen auf zwei Tonnen Kohlendioxid pro Jahr reduziert werden. Ein ambitioniertes Ziel für den zweitgrößten Industriestandort in NRW.

Umsetzung/Aktionsfelder

Besondere Bedeutung im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau haben:

- Klimaangepasste und umweltbewusste Stadtplanung (→ 6.3.1)
- Städtisches Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ (→ 6.3.2)
- Qualitative Standards in städtebaulichen Verträgen (→ 6.4.3)
- Bauberatung (→ 6.6.2)
- Serviceagentur Altbausanierung (SAGA) (→ 6.6.6)

Teilziel 4: Modernisierung der Wohnungsbestände

Hintergrund

Ca. 60% des Gebäudebestandes in Düsseldorf sind älter als 50 Jahre. Nur ca. 1,5% des Gebäudebestandes sind barrierearm oder barrierefrei. Zudem entsprechen große Teile der Bestandsgebäude nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen: so werden hellere, großzügigere Wohnzuschnitte gefordert, größere Fensterflächen, Loggien und Balkone. Die Gespräche der Stadt Düsseldorf mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes im Rahmen des „FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ zeigen auf, dass hier ein großes Aktionspotenzial für Investitionen liegt, das auch zur Stärkung einzelner Stadtteile und zu nachbarschaftlichen Quartieren führt.

Zielsetzung

Es ist Ziel der Stadtentwicklung, die Wohnungsbestände zukunftsfähig zu entwickeln und zu modernisieren. Dazu gehören neben Maßnahmen zur barrierefreien Ausgestaltung auch qualitative Modernisierungen, z. B. in Form von Wohnraumerweiterungen (Zusammenlegung von Wohnungen, Anbau von Balkonen, Dachausbau etc.) oder optischer Aufwertung (z. B. Fassadenanstrich) und insbesondere energetische Sanierungen.

Hier gilt es, nicht nur Förderprogramme und Beratungsangebote anzubieten, sondern auch gezielt auf Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter zuzugehen und vor Ort – zum Beispiel in Form von Modellprojekten – Aufwertungsprozesse zu initiieren. Gerade bei Mehrfamilienhäusern und/oder Blockrandbebauung kann es hilfreich sein, mehrere Betroffene an einen Tisch zu holen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Insgesamt kann durch unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im gesamten Wohn- und Lebensumfeld erzielt werden.

Dabei spielt auch die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG mit einem Wohnungsbestand von ca. 1.120 eigenen und 7.110 von der Stadt Düsseldorf angepachteten Wohnungen eine Rolle. In Anbetracht ihrer Bedeutung bei der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum modernisiert sie im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten den Bestand und trägt so zu den wesentlichen Zielen der Stadtentwicklung bei.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Städtisches Förderprogramm zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (→ 6.2.5)
- Integrierte Quartiersentwicklung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ (→ 6.2.6)
- Modellprojekt „Kooperation im Quartier (KIQ)“ (→ 6.2.7)
- Klimaangepasste und umweltbewusste Stadtplanung (→ 6.3.1)
- Städtisches Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ (→ 6.3.2)
- Wohnberatung (→ 6.6.1)
- Serviceagentur Altbausanierung (SAGA) (→ 6.6.6)

Teilziel 5: Sicherung der Lebensqualität heute und morgen

Hintergrund

Die Stadtentwicklung in Düsseldorf muss vielen Anforderungen gerecht werden. Das Interesse am Wohn- und Arbeitsstandort Düsseldorf ist ungebrochen groß: die wachsende Stadt muss für ihre heutige und zukünftige Bevölkerung kurzfristig ausreichend Wohnraum schaffen. Gleichzeitig sind die verfügbaren Flächen knapp und die Verwertungserwartungen hoch.

Zielsetzung

Auch wenn der Druck auf die Stadt wächst, möglichst kurzfristig neuen Wohnraum zu schaffen, hat die Sicherung der Lebensqualität heute und morgen eine hohe Priorität in Düsseldorf. Das bedeutet, dass keinesfalls unkontrolliert ein hohes Bauvolumen geschaffen werden soll, sondern bei jedem Neubauprojekt auch auf die Qualität geachtet wird – im Sinne von städtebaulicher und architektonischer Qualität, aber vor allem auch im Sinne von Lebensqualität im Quartier und bei der Wohnung selbst.

Zur Schaffung von qualitativ hochwertigen und konsensfähigen Planungskonzepten sollen alle verfügbaren planerischen Instrumente genutzt werden. Bereits bei der ersten Entwurfsplanung muss auf die Schaffung eines lebenswerten Quartiers in angemessener Maßstäblichkeit und mit ausreichend und nutzbaren Grünflächen und Aufenthaltsbereichen geachtet werden. Die Möglichkeiten des Baurechts zur Optimierung der Gestaltung von Neubauprojekten, aber auch zur Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen in bestehenden Quartieren sollen hinreichend ausgeschöpft werden. Die Durchsetzung der Ziele kann durch den Abschluss städtebaulicher Verträge verbindlich geregelt und sichergestellt werden.

Neben den gesetzlich formellen Instrumenten gewinnen informelle Beteiligungsformen zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der bisherigen positiven Erfahrungswerte sollen auch weiterhin – insbesondere bei komplexen Projekten – vermehrt Wettbewerbe, Gutachter- oder Werkstattverfahren durchgeführt werden, um durch die Einbindung externer Planungs- und Architekturbüros und den möglichen Vergleich unterschiedlicher Entwürfe das bestmögliche Konzept für den jeweiligen Standort zu erhalten. Die frühzeitige Einbindung aller Betroffenen – Bürgerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer, Investierende, Politik – in den Planungsprozess sorgt dabei für Transparenz, eine höhere Akzeptanz und die Identifikation mit dem jeweiligen Projekt.

Die Ansprüche an Städtebau, Architektur und Lebensqualität gelten auch für die Entwicklungen in den vorhandenen Stadtquartieren. Die Qualitäten im Bestand sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Auch hier sind die hohen Maßstäbe anzuwenden, die in der Neuplanung relevant sind.

Insgesamt gilt – für Neuplanungen ebenso wie für die Entwicklung im Bestand: das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen wird nur unter Absicherung von Qualitäten umgesetzt werden. Denn die derzeitige positive Bevölkerungsentwicklung ist das Resultat guter Stadtplanung mit hohen Anforderungen an die einzelnen Projekte. Sie sichern die Qualität in den Stadtquartieren, die Düsseldorf attraktiv für die Bewohnerinnen und Bewohner macht.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Gutachterverfahren, Wettbewerbe, Werkstattverfahren (→ 6.4.1)
- Bebauungspläne und Satzungen (→ 6.4.2)
- Qualitative Standards in städtebaulichen Verträgen (→ 6.4.3)

Teilziel 6: Intensivierung der regionalen Kooperation

Hintergrund

Erklärtes Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung ist es, die Stadt als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, vielfältigen und attraktiven Wohnraum bereitzustellen. Wesentliche stadtplanerische Ziele sind dabei die Innen- vor Außenentwicklung und die Wahrung der städtebaulichen Qualitäten. Es gilt, über Qualität, Attraktivität und Vielfältigkeit den Menschen in Düsseldorf angemessenen Raum zum Wohnen zu sichern.

Aufgrund dieser Zielsetzungen und der Flächenknappheit sind jedoch dem Umfang des Angebotes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes Grenzen gesetzt. Im Hinblick auf das prognostizierte weitere Bevölkerungswachstum der Stadt Düsseldorf ist davon auszugehen, dass die enge Wanderungsverflechtung mit dem Umland weiter anhalten wird.

Zielsetzung

Die Wanderungsbewegungen in die Region sollten durch eine nachhaltige und siedlungsstrukturell sinnvolle Steuerung der Wohnbaulandentwicklung regional verträglich gelenkt werden. Durch regionale Kooperationen kann vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Konkurrenz um Einwohnerinnen und Einwohner zwischen allen beteiligten Städten und Gemeinden in konstruktive Bahnen gelenkt werden. Hier können Strategien diskutiert und Entscheidungen vorbereitet werden, die die Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung erleichtern. Dabei sollen die kommunalen Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben, die Planungshoheit der Gemeinden wird nicht infrage gestellt. Vielmehr zielt die Zusammenarbeit darauf ab, regionale Ziele dezentral mit Unterstützung der Gemeinden zu verwirklichen, so dass z. B. im Hinblick auf Ausnutzung der Infrastruktur ein Vorteil für alle daraus entsteht.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Neuaufstellung des Regionalplans (→ 6.5.1)
- Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung (KOGERE) (→ 6.5.2)
- Regionale Kooperation Rhein-Kreis Neuss, Stadt Düsseldorf und Kreis Mettmann (→ 6.5.3)

Teilziel 7: Sinnvolle Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Stadtquartieren

Hintergrund

Die Wirkungen kommunaler Wohnungspolitik werden von vielen Akteurinnen und Akteuren gemeinsam erzeugt. Dabei ist Konsens, dass soziale Qualitäten des Wohnens sich nur einstellen, wenn alle Beteiligten ihre Arbeit an gemeinsamen Qualitätszielen orientieren. Die Stadt verfolgt bei der Beratung der Investorinnen und Investoren von Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus ein aktives und ausgewogenes Belegungsmanagement und stimmt zu entwickelnde Quartiere sowie die Größenordnung der Vorhaben standortbezogen und sensibel ab. Unterstützt wird die Kommune durch das Förderinstrument des Landes, Mietwohnungen auch für Haushalte mit Einkommen bis 40 % über der Einkommensgrenze zu errichten.

Zielsetzung

Die Herstellung ausgewogener und sozial durchmischter Strukturen ist eine Kernaufgabe der Verantwortlichen in der privaten und öffentlichen Wohnungswirtschaft.

Einkommensschwachen Haushalten gelingt es aber nur schwer, sich am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen. Land und Kommunen fördern daher – unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel – den Bau von Wohnungen für diesen Personenkreis. Die Vermittlung solcher Wohnungen ist den Gemeinden als gesetzliche Pflichtaufgabe zugewiesen.

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW schreibt als Fördervoraussetzung ausschließlich eine zielgruppenorientierte Schaffung von Wohnraum vor. Dies sind Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Auch die Versorgung der Personenkreise der gering verdienenden Ein-Personen-Haushalte ist großstadttypisch.

Die Stadt achtet im Hinblick auf ihr Belegungsmanagement (sowohl im Bestand als auch bei Neubau-Vorhaben) in enger Abstimmung mit den Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern darauf, dass die wohnungssuchenden Haushalte stabilen Wohnquartieren zugewiesen werden. Ziel ist es, bei der Ausübung von Besetzungsrechten keine „überforderten Nachbarschaften“ entstehen zu lassen. Es wird zur Förderung der Integration aller Nationalitäten und Aufrechterhaltung einer stabilen Struktur versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Deutsche, ausländische Personen verschiedener Kulturkreise, ausgesiedelte Personen, Flüchtlinge) und unterschiedlicher Einkommensverhältnisse (z. B. Empfängerinnen und Empfänger von Lohn/Gehalt, Rente oder Transferleistungen etc.) zu erreichen.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten (→ 6.1.1)
- Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für den geförderten Neubau von selbstgenutztem Eigentum (→ 6.1.5)
- Städtisches Förderprogramm zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (→ 6.1.6)
- Bebauungspläne und Satzungen (→ 6.4.2)

Teilziel 8: Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Hintergrund

Eine Kernaufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist die Hilfestellung bei Errichtung und Erwerb von privatem Wohneigentum. Es gilt das Prinzip, dass die Versorgung mit Wohneigentum die nachhaltigste Wohnraumversorgung darstellt. Neben der Förderung des Wohneigentums mit Darlehen des Landes NRW³² erfolgt eine Förderung im Rahmen der städtischen Richtlinie „Förderung selbstgenutzten Wohneigentums“ – ebenfalls in Darlehensform.

Zielsetzung

Ziel der städtischen Förderung ist die Schaffung eines zusätzlichen Anreizes, im Düsseldorfer Stadtgebiet Eigentum zu errichten oder zu erwerben. Dadurch sollen auch Neubürgerinnen und -bürger – insbesondere Familien mit Kindern – angesprochen und Abwanderungswillige in der Stadt gehalten werden. Durch die mögliche Überschreitung der Einkommensgrenze in der sozialen Wohnraumförderung um bis zu 50% profitieren hiervon auch junge „Mittelschichtfamilien“ mit Kindern.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten (→ 6.1.1)
- Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für den geförderten Neubau von selbstgenutztem Eigentum (→ 6.1.5)
- Städtisches Förderprogramm zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (→ 6.1.7)

32 Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) hat Änderungen der Förderbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung für 2013 am 21.02.2013 veröffentlicht, die insbesondere für die Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bestimmungen darstellen (siehe Anhang).

Teilziel 9: Ausrichtung des Wohnraumangebots an die Bedarfe und Erfordernisse des demografischen Wandels

Hintergrund

Bereits heute ist knapp ein Viertel der Düsseldorfer Bevölkerung 60 Jahre und älter. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose macht deutlich, dass weitere Veränderungen der Altersstruktur zu bewältigen sind.

Zielsetzung

Nicht nur im Hinblick auf die Alterung unserer Gesellschaft, sondern für alle Menschen ist ein barrierefreies Wohnen und Wohnumfeld notwendig. Fußläufig erreichbare infrastrukturelle Nahversorgung gehört ebenso dazu wie die individuelle Anpassung des Wohnraums. Darüber hinaus sind neue nachbarschaftliche Wohnformen zu entwickeln und zu fördern.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Städtisches Förderprogramm zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (→ 6.2.5)
- Wohnberatung (→ 6.6.1)
- Bauberatung (→ 6.6.2)
- Leitfaden für neue gemeinschaftliche Wohnformen (→ 6.6.7)

Teilziel 10: Unterstützung neuer Wohnformen

Hintergrund

Auch neue (gemeinschaftliche) Wohnformen erfreuen sich einer immer größeren Beliebtheit und damit einer immer stärkeren Nachfrage. Gemeinschaftliches Wohnen unterscheidet sich in zwei wesentlichen Punkten von anderen Wohnangeboten (altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen): Die Betroffenen entscheiden sich hier bewusst für ein Zusammenleben mit Gleichgesinnten, um sich gegenseitig zu unterstützen und gemeinsam aktiv zu sein. Sie wollen mehr als eine unverbindliche Nachbarschaft. Eine weitere Besonderheit ist die aktive Rolle der Bewohnerinnen und Bewohner.

Neue Wohnformen werden von der Verwaltung aber auch außerhalb des altersgerechten Wohnens unterstützt: der Verein „Wohnen mit Kindern e.V., Ortsverband Düsseldorf“ fördert insbesondere durch das gleichnamige Projekt das Wohnen mit Kindern in der Stadt. Der Verein errichtete im Plangebiet „Gerresheim, Am Quellenbusch“ im Rahmen einer Baugemeinschaft geförderte und freifinanzierte Eigentumswohnungen.

Zielsetzung

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Realisierung von Wohnprojekten „Wohnen in Gemeinschaft“ nur dann erfolgreich sein kann, wenn die Beratungs- und Koordinierungsaufgaben intensiviert werden. Diese Aufgaben werden seitens der Stadt von der Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen wahrgenommen.

Die Aufgabe „Schaffung zielgruppenorientierten Wohnraums und Unterstützung neuer Wohnformen“ wird derzeit von der Verwaltung zielgerichtet und bedarfsorientiert optimiert: die Leistungen der Wohnberatung, sowohl die Wohnraumanpassung als auch die Wohnungsvermittlung für ältere Menschen und das Umzugsmanagement, werden auch künftig mit gleicher Qualität fortgeführt. Ggf. muss der Leistungsumfang entsprechend optimiert werden.

Die Beratung von Investorinnen und Investoren im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung

wird im Hinblick auf den Bedarf an altersgerechten Wohnungen entsprechend verstetigt.

Umsetzung /Aktionsfelder

- Wohnberatung (→ 6.6.1)
- Bauberatung (→ 6.6.2)
- Leitfaden für neue gemeinschaftliche Wohnformen (→ 6.6.7)

Teilziel 11: Sicherung und Entwicklung attraktiver Wohnumfelder

Hintergrund

Wie bereits im Teilziel 5 (Sicherung der Lebensqualität heute und morgen) dargestellt, gilt – für Neuplanungen ebenso wie für die Entwicklung im Bestand: das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen wird nur unter Absicherung von Qualitäten umgesetzt.

Damit ist aber nicht nur die Wohnung selbst gemeint (vgl. hierzu Modernisierung der Wohnungsbestände unter Teilziel 4) – ausschlaggebend für ein lebenswertes Quartier ist auch ein attraktives Wohnumfeld.

Zielsetzung

Zielsetzung für Neubauprojekte ist dementsprechend eine enge Vernetzung von Wohnungsbau und Infrastrukturplanung. Dies erfolgt bereits im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren – auf Basis der Vorplanungen entscheiden die Fachämter und Behörden beispielsweise, inwiefern das Gebiet bereits gut erschlossen ist, eine neue Haltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr eingeplant werden muss, ob ausreichend Plätze in der Kindertagesstätte vorhanden sind oder ein Neubau erforderlich wird. Des Weiteren wird u. a. geprüft, inwiefern im Umfeld hinreichend Grünflächen und Spielplätze vorhanden sind, oder ob das Projekt zum Anlass genommen werden kann, nicht nur den ausgelösten, sondern auch – im angemessenen Rahmen und ohne die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu gefährden – den ggf. bereits bestehenden Bedarf im Zuge der Neuplanung zu decken.

Ein entscheidender Bestandteil eines attraktiven Wohnumfeldes ist – insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – eine wohnungsnaher Versorgung. Die Sicherung dieser Nahversorgung durch Stärkung der bestehenden Zentrenstruktur und Schließung von Versorgungslücken ist eine wesentliche Zielsetzung des Rahmenplans Einzelhandel.

Neben der Schaffung attraktiver Wohnumfelder bei Neubauprojekten gilt es auch weiterhin, in bestehenden Quartieren ein lebenswertes Umfeld zu erhalten und fortzuentwickeln. Hier sollen auch zukünftig Modellprojekte und informelle Beteiligungsformen genutzt werden, um Aufwertungsprozesse zu initiieren.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Integrierte Quartiersentwicklung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ (→ 6.2.6)
- Modellprojekt „Kooperation im Quartier (KIQ)“ (→ 6.2.7)
- Rahmenplan Einzelhandel (→ 6.2.8)
- Klimaangepasste und umweltbewusste Stadtplanung (→ 6.3.1)

Teilziel 12: Gerechte Lastenverteilung bei städtebaulichen Entwicklungen

Hintergrund

Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung, Erschließung und mit der Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur sowie Grün- und Ausgleichsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung verbunden. Diese Aufwendungen stellen den Kommunalhaushalt angesichts der erreichten Versorgungsstandards in der Daseinsvorsorge vor immer größere Herausforderungen.

Zielsetzung

Da die Stadt ihre Planungstätigkeit in der Bestandsentwicklung ausbauen möchte, sollen die Planungsbegünstigten (Investierende, Vorhabenträger, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer) an den Kosten, die aus Anlass oder als Folge des geplanten Investitionsvorhabens entstehen, ganz oder in angemessener Weise beteiligt werden. Zur Refinanzierung schließt die Stadt regelmäßig städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge sowie Erschließungsverträge mit den Planungsbegünstigten ab.

Umsetzung/Aktionsfelder

- Qualitative Standards in städtebaulichen Verträgen (→ 6.4.3)

Zur Umsetzung der genannten Ziele werden in sechs Aktionsfeldern verschiedene Strategien und Maßnahmen zusammengefasst.

Der Status „in Umsetzung“ in den jeweiligen Steckbriefen bedeutet, dass das Projekt bereits begonnen wurde und derzeit bearbeitet wird.

6.1 Planen und Bauen nach dem Düsseldorfer Modell

Das Ziel, ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, bedarf insbesondere im preiswerten und mittleren Wohnungsmarktsegment einer begleitenden Steuerung durch Politik und Verwaltung. Die bisherigen freiwilligen Angebote von Investierenden und das vorhandene umfangreiche Förderangebot der Stadt Düsseldorf sind zu ergänzen. Aufgabe ist es, das gesellschaftliche Ziel einer ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung mit den Interessen der Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes in Einklang zu bringen, um ein attraktives Angebot für alle Nachfragegruppen gewährleisten zu können.

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF als gesamtstädtischem Handlungsrahmen sollen Standards und Ziele definiert werden, die in der Wohnbauentwicklung erreicht werden sollen.

Dabei hat die Stadt Düsseldorf im Wesentlichen neben den formellen Instrumenten wie dem Planungsrecht zwei Möglichkeiten, den Wohnungsmarkt zu beeinflussen: einerseits durch das Schließen von städtebaulichen Verträgen mit Investorinnen und Investoren oder Projektentwicklern im Rahmen der Bauleitplanung und andererseits durch die Kaufvertragsgestaltung bei dem Verkauf von städtischen Grundstücken. Im Bestand, der über 99 % der Wohnungen in Düsseldorf umfasst, kann die Stadt nur sehr begrenzt Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen.

Durch die Festsetzung in Bebauungsplänen kann die Stadt Düsseldorf im Rahmen der Planungshoheit die Art und das Maß der Bebauung bestimmen. So kann zum Beispiel die Festsetzung der Dichte und der Bauform eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und damit die Vielfalt der Bewohnerstruktur im Quartier begünstigen. Dieses trägt zu einer qualitätvollen und nachhaltigen Stadtentwicklung bei und wird im Rahmen dieses Konzeptes im Aktionsfeld 4 „Planen und Bauen mit Qualität“ (Kap. 6.4) näher erläutert.

Im Aktionsfeld „Planen und Bauen nach dem Düsseldorfer Modell zum Wohnungsmarkt“ kommt neben vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Quotierung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum, Miet- und Kaufpreisbindung sowie der flexiblen Preisgestaltung bei Grundstücksverkäufen, die an die jeweilige Projektentwicklung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt anzupassen sind, auch ein breitgefächertes Instrumentarium an Förder-, Kredit-, Zuschuss- und Unterstützungsprogrammen zum Einsatz. In Kooperation mit der Stadtparkasse Düsseldorf wird darüber hinaus ein Programm zur Förderung und Sicherung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus entwickelt.

Die Stadt Düsseldorf führt verbindliche Vorgaben zur Schaffung entsprechender Kontingente ein, um den Anteil an gefördertem und miet- sowie kaufpreisgebundem Wohnungsbau bei neuen Wohnungsbauprojekten zu erhöhen.

Ein Modell kann die Einführung einer festen Quote für den geförderten Wohnungsbau sein. Feste Quotierungsvorgaben wirken als Kalkulationsgrundlage bei Projektentwicklungen investitionserleichternd und schaffen die nötige Transparenz für alle am Markt Teilnehmenden. Die Realisierung der Wohneinheiten wird gewährleistet. Nachteil ist, dass eine feste Quote nicht allen städtebaulichen Situationen gerecht werden kann (zum Beispiel im Bereich des Programmgebietes „Soziale Stadt“ in Rath sind keine zusätzlichen Sozialwohnungen an der Westfalenstraße sinnvoll) und unter Umständen problemverschärfend wirkt.

Ein weiteres Modell ist die Einführung einer plangebietsbezogenen individuellen Quote. Sie birgt jedoch die Gefahr, den Gleichbehandlungsgrundsatz der Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes nicht ausreichend gewährleisten zu können. Vor allem können die zusätzlichen Unsicherheiten im Vorfeld einer Projektentwicklung zu verzögerter Investition und zeitlich erschwerter Baurechtschaffung wegen notwendiger Abstimmung führen. Hintergrund ist, dass Vorgaben für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Kalkulation eines Investments und damit auf die Grundstückspreisoption haben. Werden diese von den Entwicklerinnen und Entwicklern falsch eingeschätzt oder insbesondere bei überregionalen Investierenden gar nicht berücksichtigt, führt dies spätestens beim städtebaulichen Vertrag zu erheblichen Problemen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Bildung eines Fonds, in den Investierende, die die geförderten Anteile für geförderten Wohnungsbau nicht in ihre Planung integrieren können, einzahlen. Mit diesem Geld kann die Stadt den Bau von geförderten Wohnungen zeitlich und räumlich selbst bestimmen. Nachteil dieses Fonds ist der hohe Erstellungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abgabenermittlung für jeden Einzelfall ist aufwändig, außerdem ist die Realisierung der Wohneinheiten nicht sichergestellt. Die Einführung eines Fonds wird daher kritisch gesehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine feste Quotierungsvorgabe als Kalkulationsgrundlage bei der Projektentwicklung investitionserleichternd. Entscheidend ist jedoch, dass die Möglichkeit einer abweichenden Einzelfallentscheidung für beide Vertragsseiten für besondere Situationen besteht. Es wird somit eine variable Standardquote vereinbart, von der im Einzelfall abgewichen werden kann.

6.1.1 Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten

Beschreibung	<p>Grundsatzregelung:</p> <p>Die Stadt Düsseldorf setzt verbindliche Grundsatzregelungen für die zu erzielenden prozentualen Anteile des geförderten Mietwohnungsbaus und des preisgedämpften Wohnungsbaus in Neubaugebieten fest, um die Anzahl von Wohnungen im preiswerten und bezahlbaren Preissegment zu erhöhen und damit auf die Nachfrage zu reagieren. Verbindliche Regeln gewährleisten die Gleichbehandlung aller am Markt Tätigen und schaffen Transparenz im Planungsprozess. Eine standortbezogene Einzelfallentscheidung bleibt ausdrücklich möglich.</p> <p>Bei städtebaulichen Projekten, bei denen im Rahmen bauleitplanerischer Aktivitäten insgesamt mindestens 100 Wohneinheiten³³ realisiert werden, sind 20 % der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und 20 % der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten. <i>Bei Bauvorhaben unterhalb von 100 Wohneinheiten, bei denen ein Bebauungsplan vorgesehen ist, sollen die verbindlichen Grundsatzregelungen des Düsseldorfer Modells beachtet werden.</i>³⁴ Der preisgedämpfte Wohnungsbau kann sowohl im Mietwohnungsbau als auch im individuell erwerbbaaren Eigentumswohnungsbaus realisiert werden. Die Festlegungen der Quoten werden in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB festgeschrieben. Wenn standort- und quartiersbezogene Besonderheiten es gebieten, individuelle Lösungen zu erarbeiten, müssen diese durch den Rat bzw. seine Gremien beschlossen werden. <i>Die Verwaltung soll bei jedem Bauvorhaben, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Wohneinheiten, auf die Verwirklichung der Ziele aus dem Handlungskonzept hinwirken, um eine sinnvolle Durchmischung aus gefördertem, preisgedämpftem und frei finanziertem Wohnungsbaus zu ermöglichen.</i></p> <p>Für den geförderten Mietwohnungsbaus gelten dabei die Bestimmungen des Landes NRW der sozialen Wohnraumförderung.³⁵ Als preisgedämpfter Wohnungsbaus werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 10,00 Euro/m² ³⁶ Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 2.500,00 Euro/m² ³⁷ Wohnfläche (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz) an Eigennutzer veräußert werden. <i>Der preisgedämpfte Wohnraum nach dem Düsseldorfer Modell wird auf 8,50 Euro/m² Nettokaltmiete begrenzt, wenn über Drittmittel, beispielsweise Fördermittel der KfW, des Bundes oder des Landes NRW, bei der Finanzierung des Grundstücks eine Kompensation geleistet wird, oder wenn die Begrenzung im Rahmen der Mischkalkulation für das gesamte Bauprojekt finanziell darstellbar ist.</i>³⁸</p>
--------------	---

33 Bruttogeschossfläche (BGF)/100 m² = Anzahl der Wohneinheiten. Die Quotierung ist aus städtebaulichen Gründen und denen der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit erst ab einer gewissen Größe oder Wohneinheitenanzahl eines Plangebietes im Sinne einer sozialverträglichen Mischung im Rahmen einer Quartiersentwicklung umsetzbar. Nach Angaben von Betreibern von Sozialwohnungsbeständen ist der wirtschaftliche Betrieb eines Wohnkomplexes erst bei einer Zahl ab 20 bis 30 Wohneinheiten möglich, weswegen vorgeschlagen wird, die Quotierungsregelung erst ab einer Gebietsgröße ab 100 Wohneinheiten anzuwenden.

34 Textpassage aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

35 Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) hat Änderungen der Förderbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung für 2013 am 21.02.2013 veröffentlicht, die insbesondere für die Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bestimmungen darstellen (siehe Anhang).

36 Festgeschrieben für 10 Jahre und indiziert unter Berücksichtigung der bundesweiten Inflationsrate, bezogen auf das Jahr 2012. Die Grenzen wurden im Rahmen der Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren ermittelt.

37 Siehe Fußnote 36.

38 Textpassage aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

<p>Beschreibung</p>	<p>Für Projektentwicklungen, die auf Grundstücken der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgen oder für die städtische Grundstücke veräußert werden sollen, gelten die vorgenannten Regelungen ohne eine Mindestanzahl von Wohneinheiten als Zielwert für das Jahresmittel aller für wohnbauliche Nutzung veräußerten Grundstücke, gemittelt über Dreijahreszeiträume.</p> <p>Die Festlegungen werden hierzu in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen festgeschrieben.</p> <p>Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Wohnungsbaufördermittel durch das Land NRW. Es wird angestrebt, eine entsprechende Zielvereinbarung mit den zuständigen Stellen der Landesverwaltung abzuschließen.</p> <p>Bei jedem Projekt ist zu prüfen, inwieweit der Standort für die Umsetzung von sozialem und preisgedämpftem Wohnungsbau geeignet ist. Gründe für eine Abweichung von der Standardquote sind z. B. die instabile Sozialstruktur des städtebaulichen Umfeldes, außergewöhnliche Belastungen des Grundstückes, z. B. durch Altlasten oder das Fehlen von sozialer Infrastruktur. Ausnahmen werden hingegen nicht ausschließlich auf Grundlage von hohen Grundstückspreisen oder einer abweichenden Zielkonzeption eines Investierenden gewährt.</p> <p>Im Rahmen der begründeten Einzelfallbetrachtung gilt folgende Entscheidungsabfolge: die festgelegten Quoten für geförderten Wohnungsbau sind im Plangebiet zu realisieren. Ist etwa das soziale Umfeld nicht geeignet für die Umsetzung von neuen Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau, kann die Quotierung zu Gunsten eines höheren Anteils an preisgedämpftem Wohnungsbau variiert werden. Eine Reduktion des preisgedämpften Anteils unter 20% ist nicht möglich.</p> <p>Ist auf dem Grundstück kein geförderter Wohnungsbau möglich, ist zunächst die Realisierung im näheren Umfeld zu prüfen. Wenn auch dies nicht umsetzbar ist, kann den Anforderungen an die Quotierung für den geförderten Wohnungsbau auf einem Alternativstandort innerhalb des Stadtgebietes oder durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand nachgekommen werden. Die Höhe des Anteils für den geförderten Wohnungsbau außerhalb des eigentlichen Projektgebietes ist für diese Einzelfälle jeweils zu bestimmen.</p> <p>Für beide Vertragsparteien besteht die Möglichkeit, das Verfahren zur Einholung eines politischen Beschlusses zu initiieren, wenn von der Standardquote abgewichen werden soll.</p> <p>Die Ergebnisse sind alle drei Jahre zu evaluieren, mit den Zielwerten abzugleichen und die Regelungen gegebenenfalls anzupassen.</p>
---------------------	--

Beschreibung	<i>Die Verwaltung wird nach Ablauf eines Jahres dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) sowie dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung (AWM) eine Aufstellung über die Wohnungsbauprojekte, inklusive der erzielten Quoten für geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungsbau zur Kenntnis vorlegen. Die Verwaltung wird über die gesammelten Erfahrungen berichten, insbesondere über den Erfolg und die Akzeptanz dieser Vorgehensweise. APS und AWM werden über die Beibehaltung oder Anpassung der Quoten beraten und dem Rat eine Beschlussempfehlung vorlegen.³⁹</i>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Verbindliche Realisierung von Wohnungen für das preiswerte bzw. bezahlbare Wohnungsmarktsegment für alle Marktakteurinnen und -akteure in Düsseldorf
Beteiligte	PG Wohnentwicklungsplanung ⁴⁰ , Federführung Stadtplanungsamt
Zeitraum	laufend
Status	in Planung

6.1.2 Städtisches Förderprogramm zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Grunderwerb

Beschreibung	Investorinnen und Investoren erwerben ein privates Grundstück in Düsseldorf zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen. Die Stadt gewährt ein Darlehen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Darstellung der hohen Grundstückskosten mit dem Ziel der Einhaltung der sogenannten Bewilligungsmiete in der Einkommensgruppe A (ehemals 1. Förderweg) und in der Einkommensgruppe B (ehemals 2. Förderweg).
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Unterstützung der sozialen Mietwohnraumförderung – flankierend zur Förderung von Mietwohnungen mit Mitteln des Landes NRW
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Investorinnen und Investoren
Zeitraum	2013 bis 2015
Status	in Umsetzung

³⁹ Textpassage aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

⁴⁰ Aufgabe der Projektgruppe ist grundsätzlich die Umsetzung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt. Im Hinblick auf das Projekt ist die PG für die fachliche und rechtliche Konkretisierung zuständig.

6.1.3 Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungsbau

Beschreibung	Die Stadt subventioniert städtische Grundstücke für die Errichtung von Mietwohnungen in der sozialen Wohnraumförderung auf 230,00 Euro/m ² Wohnfläche in der Einkommensgruppe A (ehemals 1. Förderweg) und auf 290,00 Euro/m ² Wohnfläche in der Einkommensgruppe B (ehemals 2. Förderweg).
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Unterstützung der sozialen Mietwohnraumförderung – flankierend zur Förderung von Mietwohnungen mit Mitteln des Landes NRW
Beteiligte	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Wohnungswesen, Investorinnen und Investoren
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.1.4 Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“

	Zur Förderung und Sicherung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus <i>auf städtischen Grundstücken</i> ⁴¹ wird die Stadt gemeinsam mit der Stadtparkasse Düsseldorf ein neues, frei finanziertes Investitionsprogramm entwickeln mit dem Ziel einer Mietpreisbindung von 8,50 Euro/m ² , indiziert auf 10 Jahre. Die Stadtparkasse Düsseldorf unterstützt dieses Programm durch Sicherung einer langfristigen Zinsbindung über 20 Jahre und verzichtet unter Voraussetzung einer positiven Bonitätsprüfung auf den Einsatz von liquiden Eigenmitteln der Investorinnen und Investoren.
	Gesamtstadt
	Unterstützung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus
	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Stadtparkasse Düsseldorf, Investorinnen und Investoren
	laufend
	in Vorbereitung

41 Gestrichen gem. Ergänzungsantrag 01/145/2013.

6.1.5 Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für den geförderten Neubau von selbstgenutztem Eigentum

Beschreibung	Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses von 20% auf städtische Grundstücke zur Förderung von selbstgenutzten Eigentumsmaßnahmen für Familien mit Kindern, die gleichzeitig Wohnungsbaudarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen erhalten
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung von Eigentumsmaßnahmen – flankierend zur Förderung mit Mitteln des Landes NRW
Beteiligte	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amt für Wohnungswesen, Familien
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.1.6 Städtisches Förderprogramm zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Beschreibung	Wohnungsinhaber stellen der Stadt Wohnungen für 15 Jahre zur Belegung zur Verfügung und erhalten 2,00 Euro/m ² Wfl. mtl. als Zuschuss für 15 Jahre als Gegenleistung; in einer Summe oder nach Jahren aufgeteilt (bei einer 75-m ² -Wohnung sind dies 27.000,00 Euro).
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Akquirierung von mindestens 20 Wohnungen pro Jahr mit Mietpreis- und Belegungsbindungen – über die soziale Mietwohnraumförderung hinaus
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Haus- sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.1.7 Städtisches Förderprogramm zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Beschreibung	Die Stadt gewährt Darlehen für die Errichtung von Wohneigentum für Familien. Komplementär zur Landesförderung (Einkommensgrenze in der sozialen Wohnraumförderung darf nicht überschritten werden) fördert die Stadt Haushalte, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenze in der sozialen Wohnraumförderung um max. 50% überschreitet. Dies entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von ca. 72.000,00 Euro bei einer 4-köpfigen Familie. Diese erhält ein zunächst zinsfreies Darlehen in Höhe von 55.000,00 Euro.
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Forcierung der Eigentumsbildung
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.1.8 Beitrag der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau⁴²

Beschreibung	<p>Der kommunale Wohnungsbestand in der Verwaltung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) soll zukunftsfähig weiterentwickelt werden, um den satzungsgemäßen Zweck der SWD, zur gesicherten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung beizutragen, auch zukünftig zu gewährleisten. Dazu ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Bestände und auch Bestandsersatz notwendig.</p> <p>Der SWD werden jährlich 1,5 Mio. Euro aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt. Entsprechende Mittel sind in der Haushaltsplanung 2014 und im Finanzplanungszeitraum einzusetzen. Mit der Bereitstellung dieser Mittel zur Modernisierung und zum Ersatz von nicht modernisierungswürdigem Altbestand ihres kommunalen Wohnungsbestandes trägt die Stadt Düsseldorf für ihren Bereich dazu bei, dass folgende Teilziele aus dem Handlungskonzept erreicht werden können:</p> <p>Teilziel 1: Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten Teilziel 3: Klimaangepasste Stadtentwicklung Teilziel 4: Modernisierung der Wohnungsbestände Teilziel 7: Sinnvolle Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Stadtquartieren Teilziel 9: Ausrichtung des Wohnraumangebots an die Bedarfe und Erfordernisse des demografischen Wandels Teilziel 11: Sicherung und Entwicklung attraktiver Wohnumfelder</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Weiterentwicklung und Ersatz des Wohnungsbestandes der SWD
Beteiligte	Kämmerei, SWD
Zeitraum	Sicherung bis 2014 im Haushaltsplan und im Finanzplanungszeitraum einzusetzen
Status	in Vorbereitung

42 Diese Maßnahme ist gem. dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt worden.

6.2 Planen und Bauen im Bestand

Aktuell umfasst der Düsseldorfer Wohnungsbestand rund 330.000 Wohnungen. Der Bezug zur Bauleistung von durchschnittlich rund 1.000 Wohnungen pro Jahr in den letzten zehn Jahren macht deutlich, dass es zur Anpassung des Wohnraumangebots an die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse notwendig ist, insbesondere den Wohnungsbestand in den Fokus zu stellen, gleichwohl hierzu ergänzenden Neubau zu forcieren. So kann durch die Umnutzung von Brachflächen nicht nur neues Wohnbauland aktiviert werden, gleichzeitig wird durch den einhergehenden Aufwertungsprozess das gesamte Quartier gestärkt. In kleinerem Maßstab kann durch eine behutsame Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Stadtplanungsamt prüft darüber hinaus durch eine eingehende Evaluierung des bestehenden Baurechts, wo weiteres Wohnbauflächenpotenzial besteht. Dazu gehört auch die Prüfung, ob beispielsweise leer stehende Bürogebäude umgenutzt werden können.

Zugleich gilt es, die Lebensqualität in den bestehenden Quartieren zu erhalten und fortzuentwickeln. Dazu beitragen können infrastrukturelle Maßnahmen – zum Beispiel die Steuerung von Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung – aber auch die Modernisierung der Wohnbestände selbst – im Rahmen einer energetischen Sanierung (siehe Kapitel 6.3) oder auch durch den Abbau von Barrieren im Bestand. Die Stadt Düsseldorf bietet hier nicht nur umfangreiche Beratungs- und Informationsangebote an (siehe Kapitel 6.6), sondern auch unterschiedliche Förderprogramme.

Zusätzlich engagiert sich die Stadtverwaltung in mehreren Modellprojekten, um gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern vor Ort Konflikte zu erkennen, Ideen zu sammeln und Aufwertungsprozesse zu initiieren.

6.2.1 Nachnutzung von Brachflächen

Beschreibung	<p>Düsseldorf hat sich in den letzten vierzig Jahren von einer Industriestadt zur Handels-, Dienstleistungs-, Medien- und Kommunikationsstadt gewandelt. Die Düsseldorfer Stadtentwicklung wurde in diesem Zeitraum von dem Prozess des Strukturwandels bestimmt: Firmen – hauptsächlich der Eisen verarbeitenden Industrie – gaben ihre Produktionsstandorte auf und setzten Flächen frei, zusätzlich gab die Deutsche Bahn AG Flächen ab.</p> <p>Aufgrund der nur noch begrenzt verfügbaren Flächenressourcen konzentrieren sich die vielfältigen Aktivitäten der Düsseldorfer Stadtplanung auf die Entwicklung mehrerer Umstrukturierungsgebiete. Diese freigesetzten Flächen wurden und werden in der Regel vom Stadtplanungsamt über städtebauliche Rahmenpläne, städtebauliche Wettbewerbe oder Gutachterverfahren und Bebauungspläne überplant und in der Folge über den Markt realisiert. Die Überplanung der Umstrukturierungsgebiete vollzieht sich zur Vermeidung einseitig genutzter Stadtbereiche mit dem Ziel einer gemischten Nutzung. Die Entwicklung von Umstrukturierungsgebieten trägt daher wesentlich zur Innenentwicklung im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts und der Lokalen Agenda 21 bei.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Sinnvolle Umnutzung brach liegender Flächen als Beitrag zum Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“
Beteiligte	Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit betroffenen Fachämtern
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.2.2 Düsseldorfer Innenhofatlas

Beschreibung	<p>In innerstädtischen Blockstrukturen finden sich einerseits Entwicklungspotenziale in Form von Baulücken, deren Entwicklung seit Jahren in Form einer internetorientierten Öffentlichkeitsarbeit gefördert wird, andererseits ist ein weiteres Potenzial – so die Annahme – in den sehr heterogen genutzten Innenhöfen dieser Baublöcke vorhanden, das bei gleichzeitigem Erhalt oder sogar einer Aufwertung vorhandener Qualitäten eine weitere bauliche Entwicklung in vertretbarem Ausmaß ermöglicht. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung hat die Stadt Düsseldorf mit dem STEK auch das Projekt „Düsseldorfer Innenhofatlas“ auf den Weg gebracht.</p> <p>Der Innenhofatlas erfasst anhand zahlreicher Geodaten und ergänzender Daten durch Ortsbegehungen die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in Blockinnenhöfen in den innerstädtischen Stadtbezirken 1 bis 4 – nicht nur mit dem Ziel, weitere Flächen zu bebauen, sondern im Rahmen dieser Entwicklungen auch die bestehenden Wohnumfelder aufzuwerten.</p> <p>Das Instrument stellt die Qualitäten und Entwicklungspotenziale von Blockinnenhöfen dar. Diese Informationen können für verschiedene Arbeitsprozesse der Stadtverwaltung herangezogen werden (beispielsweise als flexibles Instrument zur Vorbewertung von Projekten), ersetzen jedoch keine fallbezogene baurechtliche Prüfung. Zur Aktivierung dieser Entwicklungspotenziale wird es im Weiteren notwendig werden, Umsetzungsstrategien zu entwickeln.</p>
Aktionsraum	Innenstadt (Stadtbezirke 1 bis 4)
Ziele	Behutsame Nachverdichtung
Beteiligte	Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt, Umweltamt, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Umlegungsausschuss, ggf. weitere Fachämter
Zeitraum	kurz- bis mittelfristig
Status	in Umsetzung

6.2.3 Evaluierung der Bebauungspläne

	Die verdichteten städtebaulichen Strukturen der Landeshauptstadt spiegeln sich in einem engen Netz der verschiedensten baurechtlichen Festsetzungen wider. Für einen Großteil des nutzbaren Siedlungsraumes sind bereits Bebauungspläne wirksam. Die Evaluierung dieser Pläne ist darauf ausgerichtet, die nicht ausgeschöpften Wohnbauflächenpotenziale systematisch und grundstücksscharf zu ermitteln und darauf aufbauend zu prüfen, warum diese bisher nicht genutzt wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse können dazu dienen, Eigentümer zu kontaktieren und zu einer Nutzung der Baurechte zu motivieren, die Flächen im Rahmen des kommunalen Liegenschaftsmanagements zu erwerben, Umlegungsverfahren durchzuführen oder – insoweit notwendig und zielführend – das bestehende Baurecht aktuellen Anforderungen an eine marktfähige Entwicklung anzupassen.
	Gesamtstadt
	Mobilisierung neuer Bauflächenpotenziale
	Stadtplanungsamt
	kurz- bis mittelfristig
	in Umsetzung

6.2.4 Umnutzung von Büro- in Wohngebäude

Beschreibung	<p>Zahlreiche Beispiele in Düsseldorf zeigen, dass ehemalige Bürogebäude heute attraktive Wohnstandorte darstellen. Die frühere Büro- oder Gewerbenutzung entsprach an einzelnen Standorten aufgrund stark veränderter Anforderungen an Gebäude und Standorte nicht mehr dem aktuellen Marktgeschehen. Es wird davon ausgegangen, dass Bürogebäude an weiteren Standorten, die schon leer stehen oder wo ein Leerstand droht, für eine solche Umnutzung infrage kommen. Sind diese innerstädtisch gut eingebunden, gibt es Möglichkeiten, hier eine Entwicklung in Richtung urbanes Wohnen anzustoßen.</p> <p>Die Stadt unterstützt die Umnutzung von Büro- in Wohngebäude durch aktive Begleitung von Einzelprojekten im Rahmen der bauordnungs- und planungsrechtlichen Bearbeitung.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, Bauverwaltungsamt, Bauaufsichtsamt, Wirtschaftsförderungsamt, Amt für Statistik und Wahlen, Eigentümer von Gewerbeimmobilien
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.2.5 Städtisches Förderprogramm zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand

Beschreibung	Die Stadt gewährt Zuschüsse in Höhe von 20% der förderfähigen Gesamtkosten zur barrierefreien Ertüchtigung von Wohnungen an Wohnungs- und Hauseigentümer. Dies erfolgt entweder in Verbindung mit der Landesförderung, die ein Darlehen in Höhe von 50% der Gesamtkosten gewährt, oder als alleinige Zuschuss-Maßnahme der Stadt.
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Erhöhung des Angebotes an barrierearmem Wohnraum
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Haus- und Wohnungseigentümer
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.2.6 Integrierte Quartiersentwicklung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“

Beschreibung	Die Landeshauptstadt wählte mit Ratsbeschluss zu zwei integrierten Handlungskonzepten im März 2012 die beiden Städtebaufördergebiete Rath/Mörsenbroich und Wersten/Holthausen aus, um hier mit einer ressortübergreifenden Strategie der integrierten Quartiersentwicklung die Lebensbedingungen in den beiden Programmgebieten innerhalb von fünf Jahren nachhaltig zu verbessern – sowohl durch eine städtebauliche Erneuerung als auch durch eine soziale Stabilisierung der Quartiere. Die Erneuerungsstrategie in den beiden Gebieten bezieht sich auf definierte Leitziele, entlang derer das Quartiersmanagement im Stadtplanungsamt mit den Akteuren, Bewohnerinnen und Bewohnern und der Verwaltung Handlungsfelder und zu vernetzende Maßnahmen entwickelt und umsetzt. Städtebauförderungsmittel in Höhe von ca. 9 Mio. Euro können von Bund, Land und Stadt eingesetzt werden. Private Mittel sollen ergänzend im Programmgebiet mobilisiert werden, sowohl bei den Wohnungsgesellschaften, Einzeleigentümern und Geschäftsleuten als auch bei Kirchengemeinden, Verbänden und Stiftungen.
Aktionsraum	Programmgebiete „Rath/Mörsenbroich“ mit 250 ha und ca. 19.000 Einwohnern sowie „Wersten/Holthausen“ mit 240 ha und ca. 18.000 Einwohnern. Beide Gebiete sind mit Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) vom 05.07.2012 in das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt NRW“ aufgenommen worden.
Ziele	Stabilisierung der Wohnverhältnisse/Aufwertung des Wohnumfeldes und des Freiraums/Schaffung von sozialer Stabilität – Stärkung des Zusammenlebens/Stärkung des Zentrums Westfalenstraße (für Rath/Mörsenbroich)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Federführung), Jugendamt, Amt für soziale Sicherung und Integration, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Amt für Wohnungswesen, Amt für Verkehrsmanagement, Amt für Statistik und Wahlen, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, Kirchen und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, Geschäftsleute, Akteure sowie Bewohnerinnen und Bewohner in den beiden Programmgebieten, Bezirkspolitik
Zeitraum	2011 bis 2016
Status	in Umsetzung

6.2.7 Modellprojekt „Kooperation im Quartier (KIQ)“

Beschreibung	Zur Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und der zukunftsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände und damit einer langfristigen Wertsicherung der Immobilien sind eine stärkere Aktivierung der privaten Eigentümer und eine engere Kooperation zwischen Kommunen und Eigentümern erforderlich. Im Rahmen des Forschungs- und Förderprojektes „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ sollen anhand von Modellvorhaben verschiedene Formen der Kooperation von privaten Eigentümern und Kommunen praktisch erprobt werden. Das Forschungsfeld soll aufzeigen, wie private Investitionen in den Quartieren erfolgreich angestoßen und umgesetzt werden können. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) getragen und ist im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) angesiedelt. Das Plangebiet liegt zugleich im Städtebaufördergebiet Soziale Stadt „Rath/Mörsenbroich“ (siehe Kapitel 6.2.6). Ideen und Veränderungswünsche, die aus dem KIQ-Prozess entstehen werden, können mit der Auflage eines „Verfügungsfonds“ im Stadtteilzentrum umgesetzt werden.
Aktionsraum	Das ca. 27,5 ha große KIQ-Quartier liegt beiderseits der Westfalenstraße etwa zwischen dem Hülsmeierplatz und den Bahngleisen. Das Stadtteilzentrum Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath stagniert seit vielen Jahren.
Ziele	Sensibilisierung und Aktivierung von privaten Eigentümern/Aufbau von Kooperationsstrukturen/Stärkung des Wohn- und Einzelhandelsstandortes/Schaffung von zukunftsfähigen, generationengerechten Wohnverhältnissen/Wohnumfeldverbesserung
Beteiligte	Lenkungsgruppe: Stadtplanungsamt, Haus und Grund Düsseldorf (Antragsteller und Zuwendungsempfänger), Serviceagentur Altbausanierung, Industrie- und Handelskammer und Initiative „Wir in Rath“. Zusätzlich wurde ein sog. „Kümmerer vor Ort“ eingestellt.
Zeitraum	2011 bis 2014
Status	in Umsetzung

6.2.8 Rahmenplan Einzelhandel

Beschreibung	Der Rahmenplan Einzelhandel ist ein wichtiges gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels, das vom Rat der Stadt Düsseldorf 2007 beschlossen worden ist. Der Rahmenplan Einzelhandel besteht aus drei Konzeptbausteinen: dem Zentren-, dem Nahversorgungs- und dem Fachmarktkonzept. Diese drei Konzepte dienen dazu, Investitionen des Einzelhandels an die geeigneten Standorte zu lenken. Eine effiziente Steuerung des Einzelhandels stärkt das urbane Beziehungsgeflecht zwischen dem Handel und der Stadt als Wohn- und Lebensraum. Erhalt und Entwicklung der Identität der Düsseldorfer Innenstadt und der Nebenzentren sowie die Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung sind wesentliche Ziele des Rahmenplans.
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	<p>Stärkung der oberzentralen Funktion Düsseldorfs als Mode-, Handels- und Einkaufsstadt mit internationaler Ausrichtung</p> <p>Erhalt und Weiterentwicklung einer funktionalen Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentrenstufen sowie die Stärkung der City, der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte</p> <p>Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung</p> <p>Gute Erreichbarkeit der großflächigen Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten durch eine dezentrale Konzentration der Fachmarktstandorte im Stadtgebiet</p> <p>Regionalverträgliche Entwicklung des Einzelhandels durch ein regional abgestimmtes Vorgehen bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe</p>
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Federführung), insbesondere unter Beteiligung von: Amt für Wirtschaftsförderung, Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf, Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Handwerkskammer, Bezirksregierung Düsseldorf
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung Die Aktualisierung des Rahmenplans Einzelhandel wird zurzeit vorbereitet.

6.3 Ökologisch Planen und Bauen

Der Klimawandel und seine absehbaren Folgewirkungen stehen im Mittelpunkt kommunaler Aufgaben der Zukunft. Die Landeshauptstadt stellt sich dieser Herausforderung mit wachsendem Erfolg. So beschäftigt sich das städtische Klimaschutzprogramm „Die Schöpfung bewahren – 30 Initiativen für den Klimaschutz in Düsseldorf“ im besonderen Maße mit den Themenfeldern Energieeinsparung, Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien. Neben Klimaschutzprojekten für die lokale Wirtschaft und für private Haushalte formuliert das Programm Initiativen zum energieeffizienten Planen und Bauen. Dazu gehören u. a. auch die „Leitlinien für energieeffizientes Bauen“, die der Stadtverwaltung vorgeben, bei der Neuerrichtung, aber auch bei der Sanierung von städtischen Gebäuden einen höheren energetischen Standard als den gesetzlich gültigen umzusetzen. Als Anreiz für die Initiierung von privaten Maßnahmen hat die Stadt Düsseldorf zusätzlich ein eigenes Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ eingerichtet. Die Serviceagentur Altbausanierung steht dabei als Beratungsstelle für Fachfragen zur Verfügung.

Zum Themenkomplex „Ökologisch Planen und Bauen“ gehören neben der Reduzierung von Kohlendioxidemissionen durch die Einsparung von Energie und die Stärkung von erneuerbaren Energien aber auch die Begrenzung des Flächenverbrauchs (siehe Aktionsfeld 6.2) und somit die Sicherung von Freiräumen und Grünbereichen. Hier wird die Stadtverwaltung steuernd tätig, zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und/oder Regelungen in städtebaulichen Verträgen. Bauherren und Investoren können sich im Rahmen der Bauberatung (regelmäßige Sprechstunden des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht) über aktuelle Anforderungen, Rechte und Pflichten informieren.

6.3.1 Klimaangepasste und umweltbewusste Stadtplanung

Beschreibung	<p>Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ist selbstverständlich. Das beginnt bereits bei der städtebaulichen Entwurfsplanung: so kann zum Beispiel eine kompakte Bauweise mit Südausrichtung zur Energieeinsparung beitragen. Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 besteht die Möglichkeit festzusetzen, dass Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen sind. Zudem wird bereits bei der ersten Konzepterstellung geprüft, wie der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt werden kann – beispielsweise durch die Anlage eines effizienten Erschließungssystems und die Ausweisung begrenzter überbaubarer Flächen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt die Verwaltung, durch welche Maßnahmen ein Ausgleich erfolgen kann, wie zum Beispiel durch die Einplanung öffentlicher Grünflächen oder die Festsetzung von Maßnahmen zur Bepflanzung von Dächern, Tiefgaragen und nicht überbauten Flächen.</p> <p>Während die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nur begrenzt sind, besteht im Rahmen der Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen ein größerer Gestaltungsspielraum. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind vertraglich regelbar, indem der Planungsbegünstigte verpflichtet wird, nach dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) den Wärmeenergiebedarf neu errichteter Gebäude durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu decken.</p> <p>Der festzulegende Baustandard städtischer Liegenschaften orientiert sich an den „Leitlinien für energieeffizientes Bauen“ der Stadt Düsseldorf, die für die Errichtung und Sanierung des städtischen Immobilienbestands aufgestellt wurden. Darüber hinaus sollen Vorgaben zur geeigneten Wärmeversorgung der Gebäude eingeführt werden (Anschluss an die Fernwärme, Einrichtung eines Nahwärmenetzes durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes).</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Begrenzung des Versiegelungsgrades/Ausbau der erneuerbaren Energien und/oder Kraft-Wärme-Kopplung
Beteiligte	Stadtplanungsamt, Umweltamt, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Bauverwaltungsamt
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.3.2 Städtisches Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“

Beschreibung	<p>Von den rund 68.000 Wohngebäuden in der Stadt Düsseldorf sind 55.000 vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 erbaut worden. Nicht sanierte Häuser haben eine schlechte Energiebilanz. Durchschnittlich werden 78 Prozent des Energieeinsatzes in einem Haushalt für das Heizen benötigt. Es ist also sinnvoll, das Haus energetisch zu sanieren. Aus diesen Überlegungen heraus unterstützt die Stadt mit dem Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ Sanierungen, die der Energieeinsparung dienen.</p> <p>Die bundesweiten Förderprogramme zur energetischen Altbausanierung bestehen überwiegend aus den zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). In der Vergangenheit konnten nur Mittel über die KfW abgerufen werden, wenn ganzheitliche, das bedeutet umfassende, kostenintensive Sanierungen an der Immobilie vorgenommen wurden. Eine schrittweise Sanierung war ausgeschlossen. Auf dieser Grundlage wurde das Förderprogramm der Stadt Düsseldorf entwickelt, mit dem die bestehenden Förderprogramme ergänzt werden. Damit sollen auch kleinere Sanierungsvorhaben bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Streubesitz zusätzlich gefördert werden, so dass eine erhöhte Sanierungsquote erreicht wird.</p> <p>Am 11. Dezember 2008 hat der Rat der Stadt Düsseldorf erstmals die Richtlinie zum Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“ beschlossen. Seit dem 16.03.2009 werden schwerpunktmäßig die Dämmung der Außenhülle, die Optimierung von Heizungsanlagen und solarthermische Anlagen gefördert. Weitere förderfähige Maßnahmen liegen u.a. im Bereich der Anlagentechnik (Lüftungsanlagen) und der Wärmeversorgung (Fernwärme, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk). Zukünftige technologische Entwicklungen, die zu energetischen Einsparungen führen, sind in diesem Portfolio auch förderfähig. Die Richtlinie zum Förderprogramm wird in einem jährlichen Turnus novelliert.</p> <p>Die Stadt verspricht sich durch die Umsetzung des Förderprogramms einen Anstieg der Sanierungen im Wohngebäudebestand von Düsseldorf, die drei positive Wirkungen vereinen. Zum Einen ist es eine konkrete Hilfe für Immobilienbesitzer, etwas für den Klimaschutz zu tun und den Wert ihrer Immobilie nachhaltig zu steigern. Zum Zweiten reduziert die Sanierung von Gebäuden die CO₂-Emissionen in der Stadt und zum Dritten ist es ein kommunales Konjunkturprogramm für das regionale Bauhandwerk.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Kommunale Ergänzung bestehender Förderprogramme zur energetischen Altbausanierung (überwiegend aus den zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau) zur weiteren Forcierung energetischer Sanierungsmaßnahmen
Beteiligte	Umweltamt
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.4 Planen und Bauen mit Qualität

Ziel der Stadt Düsseldorf ist es, auch bei kurzfristig zu schaffendem Wohnraum jetzt und zukünftig die Lebensqualität sicherzustellen. Der bisherige Leitsatz „Qualität statt Quantität“, der seinen Ursprung in den Anforderungen an eine verträgliche (Nach-)Verdichtung der Stadt hat, wird zu „Qualität und Quantität“ weiterentwickelt.

Zur Schaffung von qualitativ hochwertigen und konsensfähigen Planungskonzepten werden alle zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente genutzt: bereits bei den ersten Entwürfen für ein Neubaugebiet wird darauf geachtet, dass ein lebenswertes Quartier entsteht – in angemessener Maßstäblichkeit und mit ausreichend und nutzbaren Grün- und Freiflächen sowie attraktiven Aufenthaltsbereichen, die als Treffpunkt dienen können. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann nicht nur die städtebauliche Struktur mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sondern auch die Gestaltung optimiert werden (z. B. einheitliche Ausführung von Hausgruppen, Vorgaben zu Materialien und Farben etc.). Zugleich besteht beispielsweise die Möglichkeit, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zu fordern. Die verbindliche Verpflichtung zur Umsetzung wird durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt geregelt.

In besonderen Einzelfällen, die den erforderlichen Arbeitsumfang rechtfertigen, können ergänzend Satzungen die Qualität in bestehenden, aber auch in neuen Quartieren sichern. Dazu gehört neben der gezielten aktiven Vorgabe von Gestaltungsleitlinien auch die Vermeidung von Beeinträchtigungen, zum Beispiel in aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart oder besonderen Architektur besonders erhaltenswerten Gebieten, aber auch im Umfeld von Denkmälern.

Neben diesen gesetzlichen Instrumenten nutzt die Stadt Düsseldorf aber auch vermehrt informelle Beteiligungsformen, um durch die frühzeitige Einbindung aller Betroffenen – Bürger, Eigentümer, Investoren, Politiker – den Planungsprozess transparent zu gestalten und eine höhere Akzeptanz und Identifikation mit dem jeweiligen Projekt zu erzeugen. Die Diskussion der Planungsaufgabe mit den Betroffenen, die Berücksichtigung von individuellen Planungsanforderungen und die frühzeitige Transparenz im Planungsprozess sind wirksame Instrumente, um Vorbehalte zu überwinden und Planungserfolge zu erzielen.

Unverzichtbarer Bestandteil der Düsseldorfer Planungskultur sind die so genannten qualitätssichernden Verfahren. Dabei werden – nach sorgfältiger Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Umnutzung, Nachverdichtung oder Neuentwicklung eines Gebietes – in Wettbewerben, Gutachter- oder Werkstattverfahren alternative Planungsansätze durch namhafte Architekten und Stadtplaner entwickelt und diese in einem oftmals mehrstufigen Verfahren mit üblicherweise intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung bewertet. Dieses Vorgehen sorgt für innovative Ansätze und ermöglicht die Auswahl des besten Konzeptes (ggf. auch durch die Kombination mehrerer eingereichter Vorschläge). Die Düsseldorfer Planungskultur wird von allen langfristig orientierten Akteuren explizit geschätzt.⁴³

Der Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren hat die Akzeptanz von Projekten stark verbessert. Des Weiteren wirkt sich die frühzeitige Abstimmung und gemeinsame Entwicklung von Qualitäten positiv auf das anschließende förmliche Bebauungsplanverfahren aus und führt zu dessen Beschleunigung.

43 InWIS Forschung und Beratung GmbH, November 2012.

6.4.1 Gutachterverfahren, Wettbewerbe, Werkstattverfahren

<p>Beschreibung</p>	<p>Die Stadtplanung in Düsseldorf legt großen Wert auf die frühzeitige Einbindung aller Planungsbeteiligten: Politiker, Bürger, Eigentümer und Investoren. Die Diskussion der Planungsaufgabe mit den Betroffenen, die Berücksichtigung von individuellen Planungsanforderungen und die frühzeitige Transparenz im Planungsprozess sind wirksame Instrumente, um Vorbehalte zu überwinden und Planungserfolge zu erzielen. Insbesondere bei städtebaulichen Vorhaben von außerordentlicher Bedeutung oder in exponierter Lage hat es sich bewährt, in (nach festen Vorgaben der Architektenkammer geregelten) Wettbewerben oder in (den freier gestaltbaren) Gutachterverfahren alternative Planungsansätze durch national und international namhafte Architekten und Stadtplaner entwickeln zu lassen und diese in einem umfassenden Verfahren mit üblicherweise intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung zu bewerten und auszuwählen. Dieses Vorgehen sorgt für innovative Ansätze und ermöglicht die Auswahl des besten Konzeptes (ggf. auch durch die Kombination mehrerer eingereicherter Vorschläge).</p> <p>Bei sensiblen Aufgabenstellungen haben Werkstattverfahren vor Ort zu breiter Akzeptanz von Planungen geführt und geben den Beteiligten die Möglichkeit, nicht nur die fertigen Ergebnisse, sondern auch den Arbeitsprozess der Planer zu verfolgen.</p> <p>Zahlreiche Projekte aus der Vergangenheit zeigen die Vorzüge der so genannten qualitätssichernden Verfahren. Dieser Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren hat die Akzeptanz von Projekten stark verbessert und hat inzwischen Vorbildfunktion für die Stadtplanung anderer Kommunen.</p>
<p>Aktionsraum</p>	<p>Gesamtstadt</p>
<p>Ziele</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung aller Betroffenen/Transparenz des Planungsprozesses/Sicherung von Qualitäten/Auswahl des besten Konzeptes durch Vergleich</p>
<p>Beteiligte</p>	<p>Stadtplanungsamt (Federführung), Umweltamt, Amt für Verkehrsmanagement, Garten-, Friedhofs- und Forstamt sowie ggf. weitere Fachämter</p>
<p>Zeitraum</p>	<p>laufend</p>
<p>Status</p>	<p>in Umsetzung</p>

6.4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Beschreibung	<p>In einem Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Bebauung konkret und rechtsverbindlich geregelt. Die einzelnen Festsetzungen – in zeichnerischer und/oder textlicher Form – werden jeweils bezogen auf den Einzelfall bestimmt und müssen städtebaulich begründet werden. Soll ein ausreichendes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten im Plangebiet geschaffen und eine Durchmischung hinsichtlich der Bewohnerstruktur im Gebiet erzielt werden, können hierfür durch entsprechende Festsetzungen die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden. So kann zum Beispiel durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, d.h. die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie die Bestimmung der zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Höhe der baulichen Anlagen die Dichte im Plangebiet reguliert werden. Die Festlegung bestimmter Nutzergruppen oder die verbindliche Realisierung von Wohnraum im Rahmen aktueller Förderbestimmungen ist aufgrund entsprechender Rechtsprechung in Bebauungsplänen nicht möglich. Die Festsetzung unterschiedlicher Bauformen im Plangebiet, z.B. Ausweisung mehrgeschossiger Riegelbebauung an der Straße und geringer verdichteter, niedrigerer Innenbereiche, begünstigt jedoch die Entstehung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und kann zu einer Vielfalt der Bewohnerstruktur im Quartier beitragen.</p> <p>Zur Sicherung von Qualitäten im Wohnungsbau besteht u.a. die Möglichkeit, Mindestmaße von Wohnbaugrundstücken festzulegen oder die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen. So können neben der Dichte für die zukünftigen Bewohner hinreichend Freiflächen und Grünräume eingeplant werden, zudem erhöhen Quartiersplätze als Treffpunkt und Kommunikationsort die Aufenthaltsqualität im Quartier und tragen zur Entstehung von Nachbarschaften bei.</p> <p>Bestehen darüber hinaus besondere Gestaltungsansprüche an das Quartier – zum Beispiel, um die Eingliederung des neuen Bauvorhabens in die Umgebung zu verbessern –, besteht die Möglichkeit, Gestaltungsfestsetzungen gem. der Landesbauordnung im Bebauungsplan zu treffen (wie etwa einheitliche Ausführung von Hausgruppen, Bestimmung von Dachneigung und -ausführung, Vorgaben zur Materialwahl).</p> <p>In Teilbereichen des Stadtgebietes – zum Beispiel in der Altstadt – kann es sinnvoll sein, eine Satzung aufzustellen, um negative Beeinträchtigungen des Gebäudebestandes durch Werbeanlagen zu vermeiden.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Erzielung einer sinnvollen Durchmischung und Stabilität von Stadtquartieren/Sicherung von Qualitäten im Quartier/Schutz bestehender Ensembles vor Beeinträchtigung
Beteiligte	Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt, Untere Denkmalbehörde
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.4.3 Qualitative Standards in städtebaulichen Verträgen

Beschreibung	<p>Zur Finanzierung der durch ein Bauvorhaben ausgelösten Kosten (u.a. Planung, Baureifmachung und Erschließung) schließt die Stadt regelmäßig städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten ab. Die Verträge werden grundsätzlich jeweils individuell auf den Einzelfall ausgelegt und beinhalten neben den Regelungen zur angemessenen Kostentragung durch die Planungsbegünstigten insbesondere auch Regelungen zu den Rechten und Pflichten der Vertragsparteien.</p> <p>Dazu gehören zum Beispiel Bau- und Sanierungsverpflichtungen, die grundsätzlich unentgeltliche Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt, die Errichtung oder Kostentragung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur sowie die Übernahme der Herstellungskosten von öffentlichen Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen, aber u.a. auch qualitative Planungsansprüche. So ist es beispielsweise möglich, die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden vertraglich zu regeln. Ebenso können Vorgaben zur Nutzung (Erhalt von Gebäudeteilen, Beschränkung der Verkaufsfläche etc.) oder bestimmte Gestaltungsanforderungen (Fassadenmaterial) festgeschrieben werden. Konkretisierende Planzeichnungen/Ausführungspläne werden als Anlage zum Vertrag aufgenommen.</p> <p>Durch Bürgschaften und Vertragsstrafen wird die Verbindlichkeit gesichert.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Gerechte Lastenverteilung bei städtebaulichen Entwicklungen/Festschreibung von Rechten und Pflichten der Stadt und ihrer Vertragspartner/Sicherstellung von qualitativen Planungsansprüchen
Beteiligte	Bauverwaltungsamt (Federführung), Stadtplanungsamt, Umweltamt, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Amt für Verkehrsmanagement, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Jugendamt, Amt für Gebäudemanagement, Schulverwaltungsamt, Feuerwehr, Stadtwerke Düsseldorf AG usw.
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.5 Planen und Bauen in Kooperation mit der Region

Aufgrund der hohen Ansprüche an die Schaffung von Wohnquartieren bei gleichzeitiger Flächenknappheit im Düsseldorfer Stadtgebiet kann und wird das wohnungspolitische Handeln zukünftig nicht alleine auf das Stadtgebiet der Stadt Düsseldorf eingegrenzt bleiben. Die Wanderungsbewegungen in die Region sollten durch eine nachhaltige und siedlungsstrukturell sinnvolle Steuerung der Wohnbaulandentwicklung regional verträglich gelenkt werden. Dabei ist besonders die Anbindung an den ÖPNV zu berücksichtigen. Es gilt, Ansätze und Möglichkeiten für regionale Kooperationen in der Siedlungsentwicklung auszuloten und die Basis für die Entwicklung regionaler Konzepte und Strategien zu schaffen.

Der Neuaufstellungsprozess des Regionalplans für die Planungsregion Düsseldorf bietet dafür erste Ansatzpunkte. Bei diesem Prozess werden von Seiten der Regionalplanungsbehörde die Akteure in der Region aktiv eingebunden. Das Thema der regionalen Zusammenarbeit soll dabei eine große Bedeutung haben. Die Vorarbeiten zu dem neuen Regionalplan, die bereits seit Mitte 2010 laufen, werden in konstruktiver Zusammenarbeit mit den Städten und Kommunen geleistet. Im Rahmen verschiedener Gespräche und runder Tische, an denen auch Vertreter der Stadt Düsseldorf teilgenommen haben, wurden bereits die Chancen und Perspektiven für regionale Kooperationen in der Siedlungsentwicklung angesprochen.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2011 der regionale Arbeitskreis KOGERE (Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung) gegründet. Zweck des Arbeitskreises auf Arbeitsebene ist es, Ansätze und Möglichkeiten für regionale Kooperationen in der Siedlungsentwicklung auszuloten und die Basis für die Entwicklung regionaler Konzepte und Strategien zu schaffen. Zudem haben sich die Stadt Düsseldorf, der Kreis Mettmann und der Rhein-Kreis Neuss im Juli 2011 zur „Regionalen Arbeitsgemeinschaft Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss“ zusammengeschlossen.

6.5.1 Neuaufstellung des Regionalplans

Beschreibung	Zentrale Determinanten der Regionalplanung im Regierungsbezirk Düsseldorf sind im Umbruch: der neue Landesentwicklungsplan LEP 2025 wird nicht nur den alten LEP und das bisherige Landesentwicklungsprogramm zusammenführen, sondern er wird auch neue Vorgaben bringen. Die Planungsregion des Regionalrates hat im Zuge der Übertragung von Planungskompetenzen auf den Regionalverband Ruhrgebiet bereits neue Grenzen bekommen. Vor allem aber erfordern aktuelle Themen wie z.B. der demografische Wandel eine Neuausrichtung der entsprechenden Vorgaben für die regionale Entwicklung. Diesen Veränderungen gilt es sich zu stellen. Im Zuge der anvisierten Neufassung des Regionalplans muss in der Region über die zukünftige Entwicklung nachgedacht und diskutiert werden. Dieser Prozess steht noch am Anfang. Wesentlich für einen erfolgreichen regionalen Zukunftsplan ist, dass alle Akteure offen für die vielfältigen Positionen in der Region sind und darüber miteinander sprechen. Dabei ist der Prozess des Austauschens und Diskutierens so wesentlich wie das Planwerk am Ende selbst.
Aktionsraum	Planungsregion Düsseldorf
Ziele	Koordinierung von unterschiedlichen Flächenansprüchen und Nutzungen in der Region
Beteiligte	Bezirksregierung Düsseldorf (Federführung), Kommunen der Planungsregion Düsseldorf
Zeitraum	bis 2014
Status	in Umsetzung

6.5.2 Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung (KOGERE)

Beschreibung	<p>Regionale Zusammenarbeit ist in der Region in und um Düsseldorf schon häufig thematisiert worden und wird zu verschiedenen Sachthemen bereits erfolgreich praktiziert. Die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf war Anlass für Arbeitsgespräche, die sich mit der Siedlungsentwicklung in und um Düsseldorf beschäftigten. Aus diesen Gesprächen heraus haben sich Vertreter verschiedener Städte und Kreise zusammengeschlossen und im Mai 2011 den Arbeitskreis „Großregion Düsseldorf – Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung“, kurz „KOGERE“, gebildet. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Vertretern der kreisfreien Städte Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal sowie des Rhein-Kreises Neuss und der Kreise Mettmann und Viersen. Die Geschäftsführung obliegt der Stadt Düsseldorf. Themen aus dem Verfahren zur Regionalplanaufstellung werden aufgegriffen und diskutiert, eigene Positionen ausgearbeitet.</p> <p>Der Arbeitskreis soll die Basis für die Entwicklung regionaler Konzepte schaffen und Möglichkeiten für Kooperationen in der Siedlungsentwicklung ausarbeiten. Die Ergebnisse sollen dazu beitragen, in der Region ein angemessenes und vielfältiges Angebot an Bauland und Wohnraum bereitstellen zu können.</p> <p>Dabei gilt es, die Entwicklung der Gemeinden wie auch die möglichen „Überschwapp-effekte“ aus Düsseldorf beim quantitativen Angebot an Wohnbau land zu berücksichtigen, den Wohnungsbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie eine qualitätvolle Siedlungsentwicklung bei der Neuplanung von Wohngebieten (z.B. durch begleitende qualitätssichernde Verfahren) sicherzustellen.</p>
Aktionsraum	Großregion Düsseldorf
Ziele	Erarbeitung regionaler Konzepte für eine qualitätvolle Siedlungsentwicklung/Entwicklung und Vertiefung von Kooperationen
Beteiligte	Geschäftsführung Stadt Düsseldorf; kreisfreie Städte Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal sowie Rhein-Kreis Neuss und die Kreise Mettmann und Viersen
Zeitraum	ab Mai 2011
Status	in Umsetzung

6.5.3 Regionale Kooperation Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann und Rhein-Kreis Neuss

Beschreibung	Die Stadt Düsseldorf, der Kreis Mettmann und der Rhein-Kreis Neuss haben sich im Juli 2011 zur „Regionalen Arbeitsgemeinschaft Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss“ zusammengeschlossen. Arbeitsgruppen befassen sich mit überörtlich bedeutsamen Projekten zu den Themenbereichen Verkehr, Wirtschaftsförderung, Kultur/ Tourismus und Energie. Im Rahmen der Arbeitsgruppe Wirtschaftsförderung werden Handlungsgrundsätze zur Flächennutzung erarbeitet, die neben der Gewerbeflächenentwicklung auch die Wohnbaulandentwicklung in den Fokus rücken.
Aktionsraum	Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss
Ziele	Gemeinsame Erarbeitung von Handlungsgrundsätzen für regional bedeutsame Flächennutzungen/Initiierung von interkommunalen Projekten der Wohnbaulandentwicklung
Beteiligte	Oberbürgermeister Stadt Düsseldorf, Landrat Kreis Mettmann, Landrat Rhein-Kreis Neuss, Mitarbeiter der Verwaltungen und Fachämter
Zeitraum	ab Juli 2011
Status	in Umsetzung

6.6 Beratungs- und Informationsangebote

Das Angebot einer Vielzahl von Förderprogrammen allein reicht nicht aus – ergänzend ist die wesentliche Aufgabe der Stadtverwaltung, interessierte Bürgerinnen und Bürger über ihre Möglichkeiten zu informieren und zu beraten. Dazu gehören zum Beispiel die kostenlosen Sprechstunden des Amtes für Wohnungswesen, des Stadtplanungsamtes und des Bauaufsichtsamtes sowie der Serviceagentur Altbausanierung. Allgemeine

Informationen zu aktuellen Wohnbauprojekten finden sich zudem im Internet auf der Homepage der Stadt Düsseldorf (www.duesseldorf.de). Zahlreiche Broschüren und Publikationen runden das Informationsangebot ab. Zugleich werden zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen regelmäßige Veranstaltungsreihen auch mit externen Referenten angeboten.

6.6.1 Wohnberatung

Beschreibung	<p>Viele Wohnungen werden den besonderen Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht und müssen häufig den individuellen Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden. Entsprechende Maßnahmen sind z.B. der Austausch der Badewanne gegen eine ebenerdige Dusche, die Verbreiterung von Türen, das Anbringen von Handläufen und Haltegriffen, die Beseitigung von Balkonschwellen oder der Bau einer Rampe. Die Wohnberatung unterstützt Mieterinnen und Mieter bei der Planung und Umsetzung der individuellen Wohnraumanpassung im Alter, bei Behinderung und bei Demenz (Beratung und Zuschüsse). Neben der kostenfreien individuellen Beratung für alle Betroffenen werden einkommensschwache Haushalte zusätzlich mit städtischen Zuschüssen unterstützt.</p> <p>Nicht immer kann die vorhandene Wohnung an die Bedürfnisse der älteren oder behinderten Menschen angepasst werden, so dass ein Umzug in eine andere Wohnung eine sinnvolle Alternative bzw. Notwendigkeit darstellt. Die Wohnberatung unterstützt Mieterinnen und Mieter, wenn sie eine senioren- oder behindertengerechte Wohnung suchen.</p> <p>Gerade ältere oder behinderte Menschen haben häufig Schwierigkeiten, einen Umzug zu bewältigen. Deshalb verbleiben viele Betroffene in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Bei der Wohnberatung ist ein Umzugsmanagement eingerichtet, um auch in diesen Fällen Hilfe anbieten zu können. Wenn Mieterinnen und Mieter aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung umziehen müssen, unterstützt die Wohnberatung diese bei der Planung und Organisation ihres Umzuges mit Beratung und Zuschüssen. Neben der kostenfreien individuellen Beratung für alle Betroffenen werden einkommensschwache Haushalte zusätzlich mit städtischen Zuschüssen unterstützt.</p>
--------------	--

6.6.1 Wohnberatung

Beschreibung	Das Wohnmodell richtet sich an Seniorinnen und Senioren sowie Studierende und Auszubildende, die eine zeitlich befristete Wohnpartnerschaft nach dem Prinzip der gegenseitigen Hilfen eingehen wollen: ältere Menschen bieten jungen Menschen günstigen Wohnraum an, die Studierenden/Auszubildenden verpflichten sich als Gegenleistung zur Verrichtung praktischer Alltagshilfen, z.B. Einkaufen, Kochen, Begleitdienste oder gemeinsame Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge. Ausgeschlossen sind dabei alle pflegerischen Tätigkeiten. Die geleisteten Stunden werden als Mieterlass angerechnet, wobei in der Regel ein m ² Wohnfläche mit einer Stunde Hilfe im Monat verrechnet wird. Die Wohnberatung unterstützt die Wohnpartnerschaften durch Auswahl und Zusammenführung der Wohnpartner, Unterstützung beim Vertragsabschluss sowie durch die Begleitung der Wohnpartnerschaft.
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Verbleib in der eigenen Wohnung trotz Handicaps/Serviceangebot für Umzugswillige
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Mieterinnen und Mieter
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.6.2 Bauberatung

Beschreibung	<p>Das Stadtplanungsamt und das Bauaufsichtsamt bieten parallel an zwei Vormittagen in der Woche Sprechstunden an, in denen jedermann sich auch ohne Termin kostenlos informieren und beraten lassen kann. Zu den Inhalten gehören gewöhnlich Vorabstimmungen zur Klärung von Fragen vor Einreichung von Baugesuchen, Fragen nach dem aktuellen Baurecht für ein bestimmtes Grundstück oder Erkundigungen nach aktuellen Bebauungsplanverfahren. Oftmals können auf diese Weise auch neue Wohnbauflächen (hier insbesondere Baulücken) aktiviert werden. Zur Beschleunigung der Umsetzung von Vorhaben werden oftmals gemeinsame Beratungsgespräche von Beschäftigten des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht mit Bauwilligen geführt.</p> <p>Darüber hinaus bietet die Stadtverwaltung im Zusammenhang mit der Beantragung einer Baugenehmigung die Beratung über die innere Barrierefreiheit von Wohnungen gegenüber Bauwilligen kostenfrei an.</p> <p>Hintergrund ist, dass in der sozialen Wohnraumförderung seit dem Programmjahr 1998 die Barrierefreiheit der Wohnungsgrundrisse detailliert nach der ehemaligen DIN 18025, Teil II (jetzt: DIN 18040, Teil II) vorgeschrieben ist. Anders verhält es sich bei der Errichtung frei finanzierten Wohnraums nach der Bauordnung NRW: in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen lediglich die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies bezieht sich auf die Erschließung des Wohnhauses (z. B. zusätzliche Errichtung einer Rampe zur Hauseingangstür, Einbau eines Aufzugs). Zur Gestaltung dieser barrierefrei erreichbaren Wohnungen selbst ist lediglich festgelegt, dass bestimmte Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.</p> <p>Eine Beratung zur Barrierefreiheit stellt ein zusätzliches Service-Angebot an Bauwillige dar, das auch zur Nachhaltigkeit bei der Vermietung von Wohnungen führt.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Aktivierung geeigneter Wohnbauflächen/Serviceangebot an Bauwillige zur Optimierung des Planens und Bauens
Beteiligte	Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt, Amt für Wohnungswesen, Bauwillige und Architekten
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.6.3 Aktuelle Information zu Wohnbauprojekten

Beschreibung	<p>Die Stadt Düsseldorf ist gekennzeichnet durch eine hohe Dynamik – auch im Wohnungsbau. An zahlreichen Stellen im Stadtgebiet werden in unterschiedlichen Größenordnungen Wohnungsbauprojekte geplant oder derzeit realisiert. Zielsetzung der Stadtverwaltung ist es, über die Aktivitäten zu informieren und so die zahlreichen neuen Wohnungsbauprojekte in Düsseldorf zu veranschaulichen.</p> <p>Im Internetauftritt der Stadt Düsseldorf (www.duesseldorf.de/planung) werden die Planungsstände aktuell laufender Bebauungsplanverfahren aufgeführt. Im Archiv sind u.a. Wettbewerbsergebnisse und Beispiele realisierter Projekte enthalten. Zahlreiche Broschüren und Publikationen in digitaler sowie gedruckter Form runden das Informationsangebot ab. Interessierte Bürger haben zugleich die Möglichkeit, sich im Rahmen von Veranstaltungsreihen über aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen zu informieren (zum Beispiel „Ein Dialog zur Stadtentwicklung“).</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Information über aktuelle Wohnbauprojekte
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Federführung)
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.6.4 Wohnungsmarktbeobachtung

Beschreibung	<p>Die Wohnungsmarktbeobachtung dient der kontinuierlichen Darstellung der wichtigsten Daten zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt – unter Einbeziehung von Akteuren der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft – im jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbericht. Berichtet wird insbesondere zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Grundstücksmarkt, dem Wohnungsangebot, der Wohnungsnachfrage und der Lage auf dem Wohnungsmarkt. Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings werden darüber hinaus aktuelle Themen aufbereitet.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt, zum Teil Wohnungsmarktregion
Ziele	Bereitstellung von Daten und Darstellung von Entwicklungen für die Akteure auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Amt für Statistik und Wahlen, Stadtplanungsamt, Wohnungswirtschaft
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.6.5 Harmonisierung der Daten für den Wohnungsmarkt

Beschreibung	Bisher gibt es unterschiedliche Erhebungen von verschiedenen Akteuren zur Beschreibung des Wohnungsmarktes. Es soll auf freiwilliger Basis mit den Düsseldorfer Wohnungsmarktexterten eine Harmonisierung der Zahlen zum Wohnungsmarkt erfolgen. Anknüpfungspunkt kann beispielsweise die GIF als Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. sein. Ziel der GIF ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher interdisziplinärer Forschung und Lehre in allen relevanten Fachrichtungen sowie die Darstellung der Bedeutung der Immobilienwissenschaft in der Öffentlichkeit (www.gif-ev.de).
Aktionsraum	Gesamtstadt, zum Teil Wohnungsmarktregion
Ziele	Bereitstellung von einheitlichen Daten zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt
Beteiligte	Düsseldorfer Wohnungsmarktexterten, Stadtplanungsamt
Zeitraum	laufend
Status	in Vorbereitung

6.6.6 Serviceagentur Altbausanierung (SAGA)

Beschreibung	<p>Die Serviceagentur Altbausanierung (SAGA) wurde 2004 gegründet und ist seit 2007 als dauerhafte Beratungsstelle eingerichtet, um Hauseigentümer bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilien zu beraten. Der Schwerpunkt der Beratung liegt neben dem Thema der Altbaumodernisierung bei der Beantwortung von Fragen zu Anforderungen durch den Gesetzgeber und zu Fördermöglichkeiten. Die vorhandenen Angebote wurden mit der Zeit verstetigt. Sie werden laufend den aktuellen Anforderungen angepasst und ausgebaut. Dabei werden Belange der SAGA-Partner oder angefragter Bedarf durch Hauseigentümer berücksichtigt. In Zusammenhang mit dem stadt eigenen Förderprogramm werden seit 2011 persönliche Beratungen in Form einer Fördersprechstunde angeboten. Die Leistungen und Angebote der SAGA werden durch regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit präsentiert.</p> <p>Die SAGA hat in ihrer Bilanz rund 4.750 registrierte Beratungskontakte (Stand: 2011). Diese verteilen sich gleichmäßig auf die Hotline-Beratung, Gespräche bei Vorträgen und Infoständen sowie auf E-Mails. Es ist eine kontinuierliche Nachfrage mit jahreszeitbedingten Schwankungen festzustellen.</p> <p>Die SAGA nimmt auf Landesebene an dem landesgeförderten Projekt „ALTBAU NEU“ teil und gestaltet aktiv Arbeitsschwerpunkte. Neben der Erprobung neuer Beratungsansätze ist der Austausch zwischen den Kommunen ein zentraler Aspekt für das Landesprojekt.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Beratung von Hauseigentümern bei der energetischen Sanierung
Beteiligte	Umweltamt
Zeitraum	seit 2004 – dauerhaftes Angebot
Status	in Umsetzung

6.6.7 Leitfaden für neue gemeinschaftliche Wohnformen

Beschreibung	Die Stadt hat unter Beteiligung des Seniorenbeirates, des Stadtplanungsamtes, des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes sowie des Amtes für Wohnungswesen und des Seniorenreferates einen Leitfaden erstellt. Der Leitfaden bietet Informationen über Verwaltungsstrukturen, Koordinierungsstellen, Förder- und Beratungsangebote. Weiterhin kann der Leitfaden Überlegungen hinsichtlich der Rechtsform, Realisierung von Bau- oder Wohnprojekten unterstützen und bei Bedarf als Richtungsweiser für die weitere Planung, aber auch zur gezielten Kontaktaufnahme innerhalb der Verwaltung dienen.
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Unterstützung interessierter Gruppen bei der Realisierung eines Wohnprojektes
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen (Federführung), Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt
Zeitraum	laufend
Status	in Umsetzung

6.6.8 Verbesserung der bestehenden Services für Wohngruppen und Baugemeinschaften⁴⁴

Beschreibung	<p>Die bestehenden Angebote für Wohngruppen und Baugemeinschaften, die unter www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen_in_gemeinschaft/index.shtml angeboten werden, sollen inhaltlich verbessert und stärker beworben werden, um Interessentinnen und Interessenten eine ämterübergreifende Information und Beratung zu</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ möglichen Wohnformen und Wohnmodellen ■ in Frage kommenden städtischen oder privaten Liegenschaften ■ Finanzierungsfragen <p>anzubieten.</p> <p>Die Beratungsstelle für Wohngruppen und Baugemeinschaften soll dabei als zentrale Anlaufstelle für eine bessere Vernetzung aller Akteure rund um die Themen Wohngruppen und Baugemeinschaften sorgen.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Verbesserung der Angebote für Wohngruppen und Baugemeinschaften
Beteiligte	Amt für Wohnungswesen, Stadtplanungsamt
Zeitraum	seit 2004 – dauerhaftes Angebot
Status	in Planung

44 Diese Maßnahme ist gem. dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt worden.

Düsseldorf hat auf Grundlage einer sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung vor allem durch eine hohe ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen und gehört seit Jahren zu den wenigen wachsenden Städten in Deutschland. Die große Beliebtheit der Landeshauptstadt ist aber auch Ergebnis der hohen Wohn- und Lebensqualität in der Stadt, die durch stetige Förderung von Kultur-, Bildungs- und Sportangeboten weiter gesteigert wird.

Eine wachsende Stadt führt wiederum zu einer sehr hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt, die zurzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend gedeckt werden kann. Durch die Verknappung von Wohnraum kommt es – wie in anderen Großstädten auch – zu steigenden Kauf- und Mietpreisniveaus. Damit entsteht insbesondere für einkommensschwächere Haushalte ein Versorgungsengpass mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Folge ist eine verstärkte Abwanderung ins Umland: in Düsseldorf zu arbeiten und zu einer Kommune der Region zu pendeln, ist für viele Menschen alltägliche Realität.

Dieses Bild bestätigte sich auch beim Vergleich der Rahmenbedingungen und Handlungsansätze anderer wachsender Städte – betrachtet wurden München, Frankfurt am Main und Stuttgart – in Deutschland. Doch was sind die Hintergründe der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien? Die InWIS Forschung & Beratung GmbH hat in ihrem Fachbeitrag die Wechselwirkungen zwischen Finanz- und Immobilienmarkt dargelegt. Demnach stellt die

Entwicklung der internationalen Finanzmärkte seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise [...] einen wichtigen Baustein in der Erklärung der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Düsseldorf und anderen deutschen Großstädten dar. Historisch niedrige Hypothekenzinssätze, Risikoaufschläge auf Staatsschuldentitel und wachsende Inflationsangst sowie mittlerweile einfachere grenzüberschreitende Immobiliendirektanlagen haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf wachsenden Märkten wie Düsseldorf

stark angeheizt, da Wohnimmobilienanlagen an diesen Standorten als „sicherer Hafen“ gelten. In ihrer Gesamtwirkung tragen diese Einflussfaktoren gegenwärtig zu einer konjunkturellen Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen als Investitionsanlage und damit zugleich auch der Preise bei.

Die Gefahr spekulativer Immobilienblasen, die aus einer risikoreichen Finanzierungspraxis der Finanzmärkte herrührt, ist dabei in Deutschland im Allgemeinen vergleichsweise gering. Gründe für diese Annahme sind vor allem das am Vorsichtsprinzip ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem mit seinen stabilitätsfördernden Faktoren der längerfristigen Zinsbindung, der vergleichsweise hohen Eigenkapitalanforderungen, der Anforderungen an zugrunde liegende Wertermittlungen der Immobilien und der dominierenden Refinanzierungsform über Pfandbriefe und Bauspareinlagen.

Die derzeitige Verschärfung der Preisentwicklung lässt sich u.a. auch durch das verstärkte Auftreten kurzfristig orientierter Akteure erklären. Im Gegensatz zu institutionellen Anlegerinnen und Anlegern verfolgen diese nur das Ziel einer schnellen Erhöhung der Immobilienwerte (Gewinnmaximierung). Da langfristige Risiken untergewichtet werden, steigt die Bereitschaft, höhere Bodenpreise zu zahlen. Langfristig orientierte Akteure (Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds) können bei diesen Geboten nicht mithalten und werden vom Markt verdrängt. Erschwerend wirken das hohe Bodenpreisniveau und steigende Baukosten, so dass moderate Miet- und Verkaufspreise am Wohnungsmarkt kaum wirtschaftlich realisierbar sind.

Insgesamt ist auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage – zum einen durch das stetige Bevölkerungswachstum, aber auch von Anlageseite aus – zu rechnen, so dass kurzfristig keine Preisstabilisierungen/-senkungen zu erwarten sind.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht weiterhin vor der Herausforderung, ein der hohen Nachfrage entsprechendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sicherzustellen.

Das bedeutet, dass sich die Wohnungswirtschaft der Aufgabe stellen muss, wie sie – trotz steigender Ansprüche auch im Bereich des energiesparenden Wohnens – ihre Position am Markt durch die Reduzierung von Kosten wieder stärken kann. Hier sollten insbesondere die Möglichkeiten einer Standardisierung und/oder Professionalisierung der Modulbauweise in Betracht gezogen werden.

Zugleich werden unterstützend steuernde Eingriffe der Verwaltung notwendig.

Mit dem sich zurzeit in Fortschreibung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) verfügt die Landeshauptstadt bereits über einen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren darstellt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann. Zur Konkretisierung dieses Rahmens hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die Verwaltung mit Beschluss vom 26. Mai 2011 beauftragt, ein „Handlungskonzept Wohnungsbau“ zu erstellen, das die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Grundsätze weiter präzisiert und darauf aufbauend konkrete Handlungsaufträge festlegt.

In den Sitzungen des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung (AWM) am 21.11.2011 und des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 30.11.2011 hat die Verwaltung einen Vorentwurf zum Handlungskonzept Wohnungsbau („ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“) vorgestellt. Diesem Vorschlag wurde von beiden Ausschüssen gefolgt. Die Erarbeitung und Qualifizierung des vorliegenden Handlungskonzepts für den Wohnungsmarkt erfolgte als kooperativer Prozess, in dem sich verschiedene Akteure des Düsseldorfer Wohnungsmarktes engagieren konnten.

Ergänzend erfolgte ein Vergleich der Handlungsansätze weiterer wachsender Städte in Deutschland (München, Frankfurt am Main und Stuttgart), die ähnliche Rahmenbedingungen aufweisen wie Düsseldorf. Dabei zeigte sich, dass überall auf ausdifferenzierte und kleinteilige Instrumentenkästen gesetzt wird, um den definierten Ansätzen der Wohnungspolitik zu entsprechen. Einige Instrumente werden in ähnlicher Weise in mehreren Städten angewendet, andere sind speziell auf die jeweilige Stadt ausgerichtet.

Ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm für die Stadt Düsseldorf zur Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes für alle Nachfragegruppen muss demnach sowohl auf die Instrumentarien der Vergleichsstädte wie auch auf die ortsspezifischen Standortbedingungen ausgerichtet sein. Es gilt auch in Düsseldorf eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen zu definieren, die langfristig zur Stärkung des Wohnungsmarktes beitragen. Zudem zeigen die Erfahrungen aus den anderen Städten, dass erste Erfolge erst nach Überwindung einer arbeitsintensiven Anfangsphase sichtbar werden. Es erfordert neben umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit viel Zeit und Arbeitseinsatz sowie eine Zusammenarbeit aller Wohnungsmarktakteure, um langfristig eine Situationsverbesserung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen.

Nach einer detaillierten Analyse der Rahmenbedingungen und der daraus abgeleiteten zentralen Herausforderungen wurden Zielsetzungen sowie Aktionsfelder und daraus abgeleitet 32 Maßnahmen definiert, die die im Ratsauftrag formulierten Handlungsleitlinien und -aufgaben berücksichtigen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt gibt einen Gesamtüberblick über alle Maßnahmen zur Stärkung des Wohnungsmarktes in der Stadt Düsseldorf. Es sind neben neuen Projekten, die sich den aktuellen Herausforderungen stellen, auch Projekte aufgeführt, die bereits gängige Praxis in der nachhaltigen Stadtplanung sind. Die Wohnraumpolitik der Stadt Düsseldorf kann hier an die Kooperation mit den langfristig orientierten und an Düsseldorf interessierten Wohnungsmarktakteuren anknüpfen und diese ausbauen. So sind vorhandene Kooperationsvereinbarungen für einzelne Quartiere bundesweit vorbildlich.⁴⁵

Die wesentlichen Ergebnisse des Handlungskonzepts werden im Folgenden zusammengefasst.

Hauptziel: Gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung

Es ist Zielsetzung der Stadt, eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zu verfolgen, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten schafft, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Die reine Verfügbarkeit von Wohnraum ist kein ausreichendes Kriterium, es müssen auch die entsprechenden Qualitäten vorhanden sein.⁴⁶ Gleichzeitig soll im Sinne des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst vermieden werden.

Es gilt, alle Stadtteile, ausgerichtet an den jeweiligen Herausforderungen, weiterzuentwickeln. Dabei ist angesichts der demografischen Entwicklung und des Klimawandels besonderes Augenmerk auf die Themen der Energieeinsparung und der Barrierearmut zu legen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind innovative wirtschaftliche, ökologische und soziale Konzepte im Bestand und im Neubau zu fördern. Es ist erforderlich, städtebauliche und architektonische Maßnahmen mit ökologischen Programmen, sozialen Prozessen und wirtschaftlichen Interessen zu verknüpfen.

Die Stadt mit ihren Beteiligungen nimmt hierbei eine Vorbildfunktion wahr und sucht zur Erreichung ihrer Ziele tragfähige Kooperationen mit den Akteuren des Wohnungsmarktes in Stadt und Region.

Teilziele

Zur Konkretisierung des Hauptziels hat die Stadt zwölf Teilziele aufgestellt, die aus den Leitlinien des Vorentwurfs abgeleitet und im Zuge der weiteren Erarbeitung des Handlungskonzeptes präzisiert wurden. Zum Teil ergeben sich Überschneidungen, zum Teil bedingen sich Teilziele gegenseitig oder ergänzen sich. Prinzipiell stehen aber alle Ziele gleichrangig nebeneinander – es erfolgt keine Priorisierung.

Orientiert an aktuellen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen zeigen die Teilziele die weitere Ausrichtung der kommunalen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt auf. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt in sechs Aktionsfeldern.

⁴⁵ InWIS Forschung und Beratung GmbH, November 2012.

⁴⁶ InWIS Forschung und Beratung GmbH, November 2012.

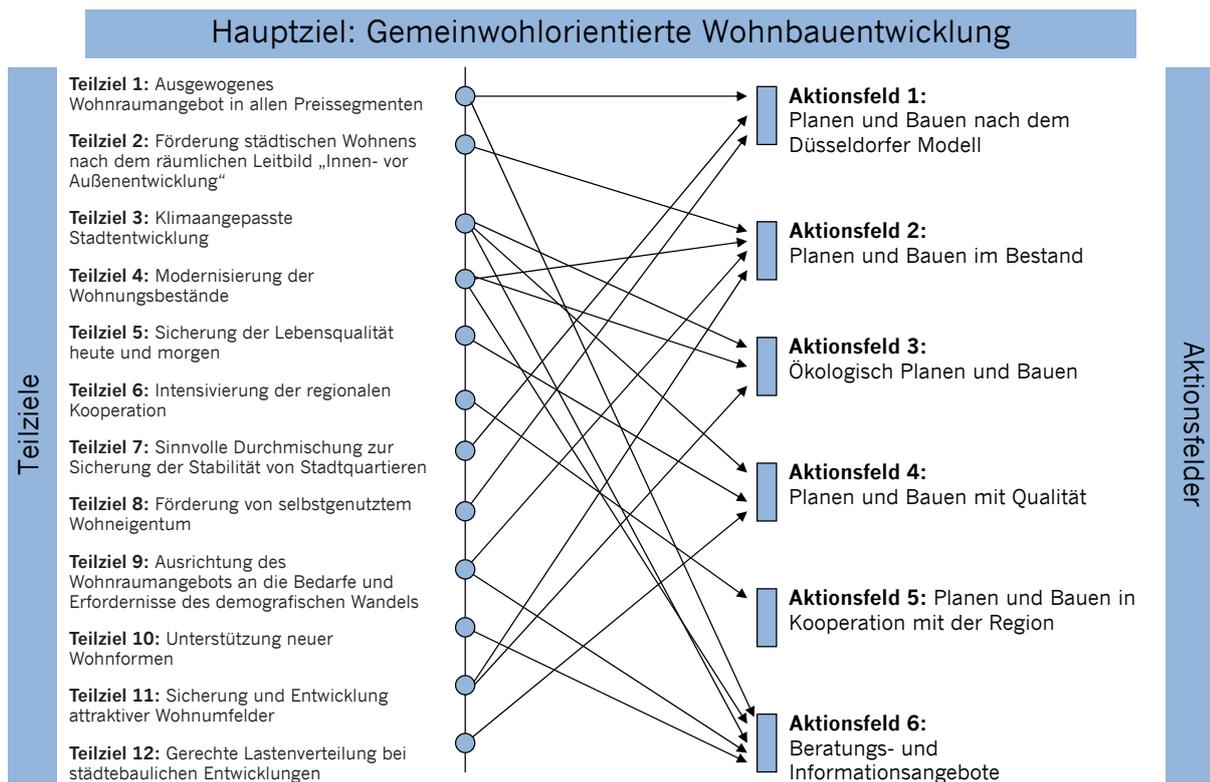
Aktionsfelder

Zur Operationalisierung der Teilziele dienen sechs Aktionsfelder. Dabei kann es vorkommen, dass sich allein aus einem Teilziel ein gesamtes Aktionsfeld ergibt (Teilziel „Intensivierung der regionalen Kooperation“ → Aktionsfeld „Planen und Bauen in Kooperation mit der Region“). Gewöhnlich finden sich die Teilziele aber in unterschiedlichen Aktionsfeldern wieder bzw. setzen sich die Aktionsfelder aus mehreren Zielen zusammen.

Aktionsfeld 1: Planen und Bauen nach dem Düsseldorfer Modell

Ziel ist, ein **ausgewogenes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen** zur Verfügung zu stellen. Dazu bedarf es – insbesondere im preiswerten und mittleren Wohnungsmarktsegment – einer begleitenden Steuerung durch Politik und Verwaltung. Die Stadt Düsseldorf hat zu diesem Zweck einen kleinteiligen Instrumentenbaukasten zusammengestellt, der u.a. ein breitgefächertes Angebot an Förder-, Kredit-, Zuschuss- und Unterstützungsprogrammen bzw. vertraglichen Regelungen vorsieht.

Abb. 34: Ableitung der Aktionsfelder



Quelle: Eigene Darstellung

Die Stadtverwaltung führt verbindliche Grundsatzregelungen zur Schaffung von angemessenem Wohnraum durch die **Quotierung von gefördertem Wohnraum** ein. Dabei sollen *bei allen Wohnungsbauprojekten ab 100 Wohneinheiten, bei denen ein Bebauungsplan vorgesehen ist, 20% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau und 20% der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau errichtet werden. Bei Bauvorhaben unterhalb 100 Wohneinheiten, bei denen ein Bebauungsplan vorgesehen ist, sollen die verbindlichen Grundsatzregelungen des Düsseldorfer Modells beachtet werden. Die Verwaltung soll darüber hinaus bei jedem Vorhaben, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Wohneinheiten, auf die Verwirklichung der Ziele aus dem Handlungskonzept hinwirken.*⁴⁷ Eine standortbezogene Einzelfallentscheidung bleibt ausdrücklich möglich. Das Handlungskonzept gibt die Ausstiegsregelungen vor. In Neubauprojekten Quoten für den geförderten Wohnungsbau vorzugeben ist bundesweit üblich und schreckt keinen Investor ab.⁴⁸ Darüber hinaus fördert die Stadt Düsseldorf seit Juli 2012 die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen durch die **Gewährung von attraktiven Darlehen zum Grunderwerb** von geeigneten privaten Grundstücken. Der geförderte Wohnungsbau und der geförderte Neubau von selbstgenutztem Eigentum werden durch eine flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstückskäufen unterstützt. Gleiches gilt für den innovativen Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen, in Verbindung mit einem neuen frei finanzierten Investorenprogramm. *Der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWD werden aus dem städtischen Haushalt 1,5 Mio. Euro zur Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände und für Bestandsersatz zur Verfügung gestellt.*⁴⁹ Die vom Rat beschlossenen Richtlinien zur Förderung von selbstgenutztem Eigentum und zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen sind in Düsseldorf bereits gängige Praxis.

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt bildet einen Rahmen im Hinblick auf Standards und Ziele, die in der Wohnbauentwicklung erreicht werden sollen, die Vereinbarung individueller Lösungen bei standort- und quartiersbezogenen Besonderheiten erfordert einen Beschluss des Rates bzw. seiner Gremien. Ziel ist es, eine ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung mit den Interessen der Marktakteure in Einklang zu bringen, um ein attraktives Angebot für alle Nachfragergruppen gewährleisten zu können.

Aktionsfeld 2: Planen und Bauen im Bestand

Im Sinne des Leitbildes „**Innen- vor Außenentwicklung**“ soll möglichst auf eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden. Aus diesem Grund wird der Fokus der Wohnbauentwicklung auf die gewachsenen Quartiere gelegt. Durch die Umnutzung von Brachflächen kann nicht nur neues Wohnbauland aktiviert werden, sondern gleichzeitig durch den einhergehenden Aufwertungsprozess das gesamte Quartier gestärkt werden. In kleinerem Maßstab schafft die Stadt Düsseldorf durch eine behutsame Nachverdichtung und die Umnutzung von Büro- in Wohngebäude neuen Wohnraum. Dabei wird darauf Wert gelegt, dass durch diese Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität in den bestehenden Quartieren entstehen. Der Erhalt und die Fortentwicklung von Grün- und Freiräumen, Kommunikationsorten und Treffpunkten sorgen für ein **attraktives Wohnumfeld** und sind wesentlich für die Entstehung funktionierender Nachbarschaften. Zur Verbesserung der Wohnqualität können des Weiteren infrastrukturelle Maßnahmen, zum Beispiel die Steuerung von Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung, aber auch die **Modernisierung der Wohnungsbestände** selbst – im Rahmen einer energetischen Sanierung oder auch, angesichts des **demografischen Wandels**, durch den Abbau von Barrieren im Bestand beitragen. Die Landeshauptstadt bietet zu diesem Zweck Förderprogramme und entsprechende Beratungs- und Informationsoptionen an (siehe auch Aktionsfelder 3 und 6). Zudem engagiert sich die Stadt

47 Inhalte aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

48 InWIS Forschung und Beratung GmbH, November 2012.

49 Inhalte aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

Düsseldorf in mehreren Modellprojekten, um gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern vor Ort Problemstellen auszuloten, Ideen zu sammeln und Aufwertungsprozesse im Quartier zu initiieren.

Aktionsfeld 3: Ökologisch Planen und Bauen

Der Klimawandel und seine absehbaren Folgewirkungen sind eine der wesentlichen kommunalen Aufgaben der Zukunft. Die Landeshauptstadt hat zu diesem Zweck ein eigenes städtisches Klimaschutzprogramm („Die Schöpfung bewahren – 30 Initiativen für den Klimaschutz in Düsseldorf“) aufgestellt, das sich im besonderen Maße mit den Themenfeldern Energieeinsparung, Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien beschäftigt. Zudem geben „Leitlinien für energieeffizientes Bauen“ der Stadtverwaltung vor, bei der Neuerrichtung, aber auch bei der Sanierung von städtischen Gebäuden einen höheren energetischen Standard als den gesetzlich gültigen umzusetzen. Als Anreiz für die Initiierung von privaten Maßnahmen hat die Stadt Düsseldorf zusätzlich ein eigenes Förderprogramm („Klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf“) eingerichtet. Zum Themenkomplex „Ökologisch Planen und Bauen“ gehört aber auch die Begrenzung des Flächenverbrauchs (siehe auch Aktionsfeld 2) und somit die Gewährleistung von Freiräumen und Grünbereichen. Zur Sicherung einer **klimaangepassten und umweltgerechten Stadtplanung** wird die Stadtverwaltung steuernd tätig, zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und/oder Regelungen in städtebaulichen Verträgen.

Aktionsfeld 4: Planen und Bauen mit Qualität

In der Landeshauptstadt besteht die klare Zielvorgabe, dass auch bei steigendem Druck, möglichst kurzfristig neuen Wohnraum zu schaffen, die **Sicherung der Lebensqualität heute und morgen** oberste Priorität hat. Der bisherige Leitsatz „Qualität statt Quantität“, der seinen Ursprung in den Anforderungen an eine verträgliche (Nach-) Verdichtung der Stadt hat, wird zu „Qualität und Quantität“ weiterentwickelt. Städtebauliche und architektonische Qualitäten sind wichtig und sind nicht automatisch mit „Luxus“ und „teuer“ gleichzusetzen.

Deswegen wird zum Beispiel bereits heute in der Entwurfsphase darauf geachtet, dass für die zukünftigen Bewohner zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier hinreichend Freiflächen und Grünräume in Verbindung mit Quartiersplätzen eingeplant werden. Des Weiteren wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Gestaltungs- und Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen oder durch Erhaltungs- oder Denkmalschutzbestimmungen bestehende Qualitäten zu schützen.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten besteht zum Beispiel die Möglichkeit, Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden oder bestimmte Gestaltungsanforderungen rechtsverbindlich zu regeln. Die Verträge werden grundsätzlich jeweils individuell auf den Einzelfall ausgelegt und beinhalten neben den Regelungen zur **angemessenen Kostentragung** durch die Planungsbegünstigten insbesondere auch Regelungen zu den Rechten und Pflichten der Vertragsparteien.

Düsseldorf verfügt bereits heute über eine Vielzahl an Instrumenten, um der differenzierten Nachfrage und Bedarfssituation einzelner Zielgruppen gerecht zu werden. Neben den gesetzlichen Instrumenten (Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen, Aufstellung von Satzungen, Regelungen in städtebaulichen Verträgen) nutzt die Stadt Düsseldorf vermehrt informelle Beteiligungsformen, um durch die frühzeitige Einbindung aller Betroffenen – Bürger, Eigentümer, Investoren, Politiker – den Planungsprozess transparent zu gestalten und eine höhere Akzeptanz und Identifikation mit dem jeweiligen Projekt zu erzeugen. Die Auslobung von Wettbewerben, Gutachter- oder Werkstattverfahren sorgt für innovative Ansätze und ermöglicht die Auswahl des besten Konzeptes (ggf. auch durch die Kombination mehrerer eingereicherter Vorschläge). Die Düsseldorfer Planungskultur wird von allen langfristig orientierten Akteuren explizit geschätzt.

Aktionsfeld 5: Planen und Bauen in Kooperation mit der Region

Angesichts der hohen Ansprüche an die Schaffung von Wohnquartieren bei gleichzeitiger Flächenknappheit im Düsseldorfer Stadtgebiet wird der Druck auf den Wohnungsmarkt auch zukünftig hoch bleiben. Aus diesem Grund gilt es, Ansätze und Möglichkeiten für regionale Kooperationen in der Siedlungsentwicklung auszuloten und die Basis für die Entwicklung regionaler Konzepte und Strategien zu schaffen. Die Wanderungsbewegungen in die Region sollten durch eine nachhaltige und siedlungsstrukturell sinnvolle Steuerung der Wohnbaulandentwicklung regional verträglich gelenkt werden. Der Neuaufstellungsprozess des Regionalplans für die Planungsregion Düsseldorf bietet dafür erste Ansatzpunkte. Die Kooperation mit der Region wurde durch den im Jahr 2011 gegründeten regionalen Arbeitskreis KOGERE (Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung) und die „Regionale Arbeitsgemeinschaft Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss“ erweitert. Die Fortsetzung des Dialoges und der Kooperation mit der Region ist alternativlos.

Aktionsfeld 6: Beratungs- und Informationsangebote

Ergänzend zum breitgefächerten Angebot von Förderprogrammen ist die wesentliche Aufgabe der Stadtverwaltung, interessierte Bürgerinnen und Bürger über ihre Möglichkeiten zu informieren und zu beraten. Die Stadt Düsseldorf ist hier auf mehreren Ebenen aktiv: neben den regelmäßigen kostenlosen Sprechstunden des Amtes für Wohnungswesen, des Stadtplanungsamtes und des Bauaufsichtsamtes sowie des Beratungsangebotes der Serviceagentur Altbausanierung finden sich zudem im Internet auf der Homepage der Stadt Düsseldorf (www.duesseldorf.de) eine Vielzahl allgemeiner Informationen zu aktuellen Wohnbauprojekten. Zahlreiche Broschüren und Publikationen sowie regelmäßige Veranstaltungsreihen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen runden das Informationsangebot ab. Das bereits bestehende Informationsangebot wird nun

durch den stetig aktualisierten Leitfaden für neue gemeinschaftliche Wohnformen erweitert, dieser ist bereits auf der Internetseite der Stadt Düsseldorf veröffentlicht (www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/broschuere_wohnformen_leitfaden.pdf). *Darüber hinaus wird der bestehende Service für Wohngruppen und Baugemeinschaften stetig verbessert.*⁵⁰

Fazit

Die Herausforderungen des Wohnungsmarktes, denen sich die Stadt Düsseldorf aktuell stellen muss, sind komplex und erfordern eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Themenfeld. Das gesamtstädtische Stadtentwicklungskonzept bildet hierzu den Orientierungsrahmen, den es zu präzisieren gilt. Zu diesem Zweck ist unter Mitwirkung der wesentlichen Akteure eine detaillierte Analyse der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes erfolgt. Darauf aufbauend sind Ziele aufgestellt worden, die in Aktionsfeldern umgesetzt werden sollen.

Das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ bietet ein breitgefächertes Angebot an Instrumenten, um der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Dabei wird nicht nur auf bereits etablierte Maßnahmen zurückgegriffen, sondern auch der Versuch gewagt, neue Strategien zu etablieren. Ziel ist hierbei, nicht nur quantitativ mehr – bezahlbaren – Wohnraum zu schaffen, sondern auch den Bestand qualitativ weiterzuentwickeln.

Zusammenfassend bietet das Handlungskonzept die Chance, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne auf die gewünschte Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren verzichten zu müssen.

50 Inhalte aus dem Ergänzungsantrag 01/145/2013 hinzugefügt.

Die Zusammenschau der dargestellten Daten zeigt sehr deutlich: Düsseldorf präsentiert sich aufgrund guter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und einer hohen Lebensqualität als attraktiver Wohnstandort. Die hohen Zuwanderungen aus dem In- und Ausland in den vergangenen Jahren unterstreichen dies.

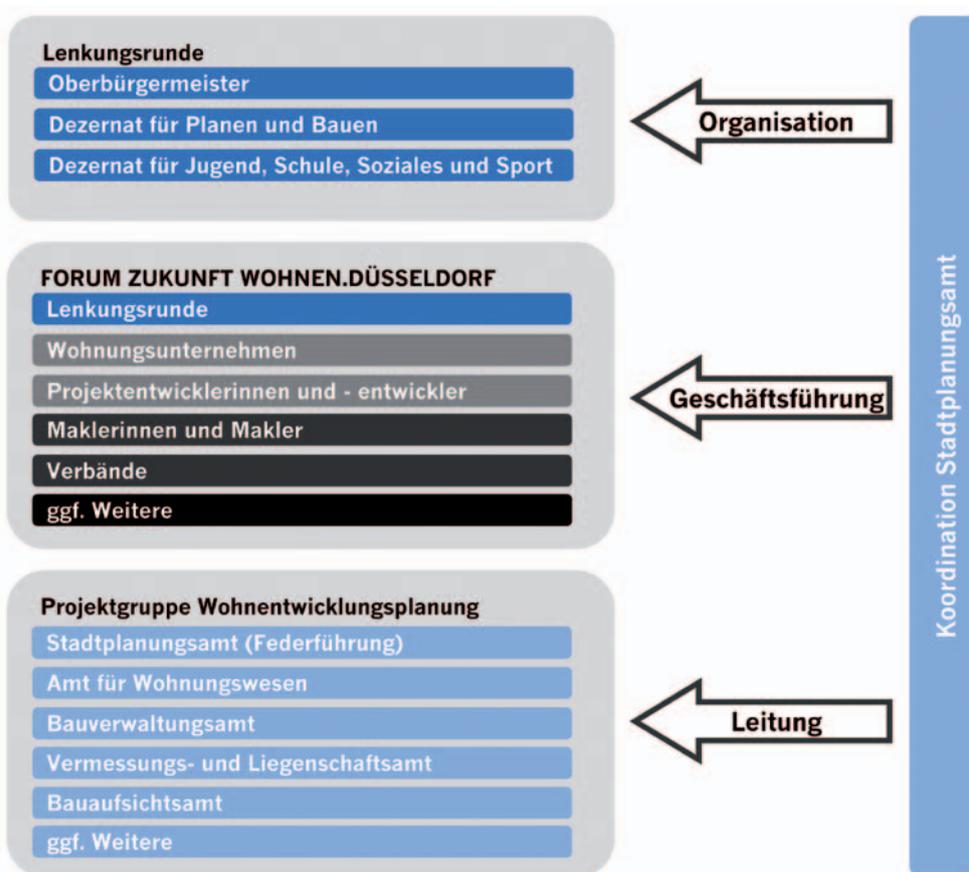
Das Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ hat im Jahr 2009 einen umfassenden Grundstein gelegt, auf den es im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes aufzusetzen gilt, um die Diskussion zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Düsseldorf voranzubringen. Das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ ist Teil des Diskurses: es liefert analytische Grundlagen, zeigt darüber hinaus Handlungsleitlinien und konkrete Aufgaben auf, an denen sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung zukünftig ausrichten kann.

Im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung ist wesentliches Ziel der Stadt, ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für alle Nachfragegruppen zu gewährleisten. Der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss angesichts steigender Miet- und Kaufpreisniveaus besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei darf die Sicherstellung der städtischen Wohn- und Lebensqualität nicht vernachlässigt werden. Ziel ist, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch die bestehenden Quartiere qualitativ aufzuwerten und weiterzuentwickeln.

Der Handlungsdruck wurde erkannt und ein vielfältiges Instrumentarium zusammengestellt, um steuernd in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Außerdem werden die Festlegung von Anteilen preiswerter bzw. bezahlbarer Wohnungen in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB festgeschrieben.

Nun gilt es, die bereits erprobten Instrumente weiterzuentwickeln und neue Maßnahmen zu etablieren. Hier kann auch ein Blick auf die Handlungsansätze anderer wachsender Städte hilfreich sein.

Abb. 35: Ablauforganisation ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF



Quelle: Eigene Darstellung

Die Einbeziehung der wesentlichen Akteure des Düsseldorfer Wohnungsmarktes hat entscheidend zur Qualifizierung des vorliegenden Konzeptes beigetragen und soll auch weiterhin Bestandteil des Verwaltungshandelns sein. So wird das neu gegründete „FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ mit Düsseldorfer Wohnungsmarktakteuren auch zukünftig dem Meinungsaustausch dienen und ist somit als Verstärkung der Akteursgespräche zu betrachten. Die Koordinierung und aktive Begleitung der Umsetzung des Handlungskonzeptes wird durch eine verwaltungsweite Projektgruppe unter Federführung des Stadtplanungsamtes erfolgen. Eine mittelfristige Evaluierung des Handlungskonzeptes ermöglicht in drei bis fünf Jahren die Anpassung und Neuausrichtung der Teilziele, Aktionsfelder und Projekte.

Aufgrund der engen Wanderungsverflechtungen mit dem Umland muss zugleich über die eigenen Stadtgrenzen hinaus gedacht werden. Hier ist in Kooperation mit den Nachbarkommunen eine zukunftsweisende Siedlungsentwicklung zu initiieren. Es muss Ziel sein, die Region und damit auch Düsseldorf zu stärken und allen Menschen, die hier leben möchten, einen ihren Wünschen und Vorstellungen entsprechenden Wohnraum anbieten zu können.

Unter Beachtung dieser Grundsätze kann das Ziel einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung verwirklicht werden.

9.1 Einflussmöglichkeiten und Investitionsmodelle

Diesen Herausforderungen gegenüber stehen die aktuellen Handlungsmöglichkeiten der Stadt Düsseldorf: das kommunale Handeln hat sich verändert, derzeit stehen der Stadt Düsseldorf nicht mehr die gleichen rechtlichen und finanziellen Instrumente und Mittel zur Verfügung, so dass in der Folge neue Handlungsweisen und Instrumente erforderlich sind. Von diesen neuen Handlungsweisen ist jedoch nicht nur die Kommune betroffen – auch die Investoren am Wohnungsmarkt agieren heute anders, sind weniger risikobereit und beziehen verstärkt auch globale Entwicklungen am Finanz- und Immobilienmarkt in ihre Entscheidungsketten mit ein.

Für die Bewertung der aktuellen Entwicklungen des Düsseldorfer Immobilienmarktes ist es auch erforderlich, die unterschiedlichen Akteure und Rahmenbedingungen zu betrachten. Angesichts des spürbaren Nachfrageüberhangs und der steigenden Preise steht dabei die grundsätzliche Vermutung im Raum, dass Immobilieneigentümer, Bauträger, Projektentwickler und Wohnungsunternehmen in Düsseldorf sehr gut verdienen können. Im Folgenden soll aufgezeigt werden, welchen Rahmenbedingungen einzelne Akteure des Immobilienmarktes ausgesetzt sind und welche Investitions- und Renditemöglichkeiten aktuell bestehen. Dabei sollen an dieser Stelle die Gruppen der bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und die der Bauträger/Projektentwickler fokussiert werden.

Die bestandshaltende Wohnungswirtschaft mit ihrer Historie der Gemeinnützigkeit und in Düsseldorf mit einer großen Anzahl von Genossenschaften unterliegt hierbei der grundsätzlichen Erwartungshaltung, nicht kurzfristig renditemaximierend, sondern langfristig orientiert zu handeln. Unter anderem mit ihrer Bereitschaft, über eine Zielvereinbarung als Kooperationspartner der Stadt in der Quartiersentwicklung zu agieren, haben die Düsseldorfer Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit auch ihre Bereitschaft dokumentiert, (soziale) Verantwortung für die

Stadtentwicklung zu übernehmen. Dennoch ist das Neubauengagement dieser Unternehmen in den vergangenen Jahren vergleichsweise niedrig und auch diesen Unternehmen ist es ihren Aussagen zufolge nicht oder nur unter erheblichen Zugeständnissen an die Wirtschaftlichkeit möglich, Mieten von deutlich unter 10,00 Euro/m² im Neubau zu realisieren.

Auch die Stadt Düsseldorf selbst ist mit ihrer städtischen Wohnungstochter SWD AG ein Akteur auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt. Sie hat einen Wohnungsbestand von 8.200 Wohnungen und gehört damit zu den größten Bestandshaltern in Düsseldorf. Gemessen an dem Gesamtwohnungsbestand von mehr als 322.000 sind ihre Einflussmöglichkeiten jedoch auf Nischen- und Teilmärkte beschränkt. Unter Beachtung des wirtschaftlich Möglichen wird hier weiterhin der Wohnungsbestand behutsam nach bautechnischer und kaufmännischer Analyse zukunftsfähig entwickelt, unwirtschaftlicher Bestand verkauft und neuer Wohnungsbau erstellt.

Die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen sowie die Bauträger argumentieren gleichermaßen, dass die Kosten des Bauens (wie im Übrigen auch der Modernisierung) schlicht keine günstigeren Preise zulassen (siehe Kapitel 3.3.8).

9.2 Veränderungen der Immobilie als Investment

Für Bauträger und Projektentwickler sind zwei Kundengruppen grundsätzlich zu unterscheiden: zum einen die privaten Selbstnutzer und zum anderen institutionelle Anleger. Während der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser auch weiterhin in erster Linie ein Selbstnutzer-orientierter Markt (mit wenigen Ausnahmen) ist, waren Mehrfamilienhäuser schon immer auch als Investmentobjekte interessant.

„Zunächst waren die Investoren vorwiegend Bestandhalter, die die Immobilien als langfristige Kapitalanlage ansahen und daher auch keine schnell umsetzbaren „Exit-Strategien“ benötigten. Die Marktteilnehmer, deren Verhalten durch die konsequente Verfolgung des „Buy-and-hold“-Ansatzes charakterisiert war, kamen zumeist aus der Immobilienbranche und waren durch diese geprägt. Wertbestimmend für eine Immobilie und ihr Entwicklungspotenzial waren maßgeblich der Vermietungsmarkt und dessen Perspektiven. Der Preis ergab sich durch den diskontierten Wert der erwarteten zukünftigen Mieteinnahmen eines Objektes, womit den Zukunftserwartungen eine große Bedeutung zukam (auch hinsichtlich Immobilienspekulation). Das Investment war damit Vermietungsmarkt-orientiert und die Rendite direkt durch die zukünftigen Mieteinnahmen bestimmt.

Der einsetzende Wandel des Immobilien-Investmentmarktes wurde im Besonderen durch drei Trends geprägt. Zum einen die Globalisierung, die neben neuen Märkten und Marktteilnehmern auch zu mehr Transparenz und einem höheren Professionalisierungsgrad führte. Zum anderen sorgte die zunehmende Verzahnung von Immobilien- und Kapitalmarkt für weitere Dynamik. Dies zeigte sich in einem veränderten Verhalten der Marktteilnehmer sowie durch ein deutlich höheres Angebot an mittelbaren Immobilienanlagealternativen, wie z. B. Verbriefungen. Schließlich zeigte sich in den letzten Jahren, dass sich neben

klassischen Investmentformen, wie beispielsweise Aktien oder Wertpapieren, auch die Assetklasse „Immobilie“ erfolgreich am Kapitalmarkt etablieren konnte. Hierdurch haben auch neue Investorengruppen diese Anlageform (direkt oder mittelbar) für sich entdeckt.

Neben den typischen Marktakteuren ist der Anteil internationaler Investoren enorm angestiegen. Diese verfolgen bei ihren Investment-Entscheidungen allerdings eher kurzfristige Strategien. Die vom Kapitalmarkt vorgegebenen Anforderungen für Investments in Immobilien werden im Zuge dieser Entwicklung immer bestimmender für den Immobilienmarkt. Ein am Immobilieninvestmentmarkt festzustellender Strategiewechsel bei Banken und Investoren zeigt dies. Die Banken setzen dabei auf ein aktives Portfoliomanagement und verfolgen klar definierte Exit-Strategien. Dies bedeutet einen Strategiewechsel hin zu „buy and sell“ oder „buy and manage“.

Für die Immobilienmärkte bedeutet der vermehrte Markteintritt neuer Akteure mit anderen Geschäftsmodellen einen deutlichen Anstieg der Wettbewerbsintensität. Trotz eines deutlich erhöhten Marktvolumens kam es zu höheren Preisen und Multiplikatoren. Bei den immobilienfinanzierenden Banken sind durch die auch hier erhöhte Wettbewerbsintensität die Margen unter Druck geraten. Neben die klassischen Immobilienmarktakteure, die häufig primär auf die nationalen Märkte fokussiert waren, tritt damit ein neuer Typus: international agierende, opportunistisch ausgerichtete Investoren mit einem eher kurzfristigen Anlagehorizont. Diese richten ihre Entscheidungen an Portfoliostrategien aus und suchen sich gezielt Anlageklassen aus, zu denen auch Immobilien zählen.⁵¹

51 Siehe auch „Deutsche Hypo (2010): Immobilien-Investmentmarkt: Nach dem Boom ist vor dem Boom. Global Markets Real Estate Marktanalyse, Hannover“, der diese Textpassagen entnommen sind.

Für die Bauträger bedeuten diese Veränderungen am Investmentmarkt eine gestiegene Nachfrage und somit bessere Absatzmöglichkeiten. Das Potenzial an Selbstnutzern unterliegt durch die demografische Entwicklung und die Einkommensentwicklung Restriktionen. Insbesondere bei urban orientierten und zugleich sehr mobilen Zielgruppen, die klassische Düsseldorfer Standorte präferieren, liegt eine nur unterdurchschnittliche Eigentumsneigung vor. Gleichzeitig bedeutet das Interesse internationaler Investoren eine Ausweitung des Absatzmarktes. Zugleich stellen diese neuen Akteure andere Anforderungen an die Investition und somit an die Preiskalkulation, welche nicht unerhebliche Risiken für die langfristige Marktentwicklung bergen.

Die eher kurzfristige Orientierung dieser Investoren erlaubt es, längerfristige Zukunftsrisiken einzugehen. Immer unter der Annahme, dass man sich innerhalb der nächsten fünf bis sieben Jahre von der Immobilie in Folge realisierter Preissteigerungen wieder trennt, ist es nur von begrenztem Interesse, ob die Annahmen zur langfristigen Entwicklung der Mieten auch tatsächlich eintreffen. Wie im Rahmen der internationalen Finanzkrise gesehen, funktionieren diese Geschäftsmodelle natürlich nur so lange, wie ein anderer Marktteilnehmer gefunden werden kann, der noch an weiterhin steigende Marktpreise glaubt. Es ist davon auszugehen, dass ein relevanter Anteil der Bodenpreissteigerungen für Renditeobjekte auf diesen Markteintritt kurzfristig orientierter Investoren zurückzuführen ist.

9.3 Die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen haben mit ihrer Historie der Gemeinnützigkeit traditionell ein langfristig orientiertes Geschäftsmodell, sprich eine „Hold“-Strategie. Auch wenn mittlerweile ein aktives Portfoliomanagement Standard geworden ist, also auch das Kaufen und Verkaufen von Wohnungsbeständen, so dient dies in der Regel nicht der Erzielung kurzfristiger Renditen, sondern einer langfristigen Strategie. So ist es z. B. sinnvoll, Streubesitz zu veräußern und stattdessen Investitionen in Quartiere mit viel eigenem Bestand und entsprechenden Synergien zu konzentrieren.

Für nahezu alle Wohnungsunternehmen besteht aktuell die Herausforderung, mit den vorhandenen Wohnungsbeständen zukunftsorientierte Strategien zu entwickeln. In Folge der hohen Fertigstellungszahlen in den 50er- bis 70er-Jahren verfügen nahezu alle Unternehmen über einen Wohnungsbestand, der Defizite in seiner bautechnischen Substanz, in seinem energetischen Zustand, aber auch in seiner Attraktivität für heutige gestiegene Wohnansprüche aufweist. Letzteres lässt sich oftmals sehr einfach an der Größe und dem Ausstattungsstandard der Bäder festmachen. Auch wenn viele Wohnungsunternehmen – insbesondere die Genossenschaften, die trotz ihres eigentlichen zentralen Auftrags der Mitgliederförderung in der Regel auch bereit sind, sich für darüber hinausgehende soziale und gemeinnützige Fragen der Stadtentwicklung zu engagieren – nicht die kurzfristige Renditemaximierung anstreben, sondern auf langfristige, nachhaltige Geschäftsmodelle setzen, verbleibt die Anforderung, wirtschaftlich sauber zu arbeiten. Infolgedessen sind natürlich Investitionen – sei es in Form von Modernisierungen im Bestand oder Neubau – hinsichtlich ihrer Vorteilhaftigkeit zu überprüfen und mit anderen Handlungsalternativen abzuwägen. Die Langlebigkeit des Investitionsguts Immobilie und der hohe erforderliche Kapitaleinsatz führen dabei zu der Restriktion, dass ein Unternehmen nur in einem begrenzten Umfang jedes Jahr in seine Bestände oder in den Neubau investieren kann. Ein ausgeglichenes Unternehmensportfolio weist dabei sowohl ältere Wohnungsbestände auf, die zum Ende ihrer

Nutzungsdauer vergleichsweise hohe Deckungsbeiträge ausweisen können, als auch jüngere (oder aufwändig modernisierte) Bestände, die insbesondere in der Phase der Finanzierung und Abschreibung das Unternehmensergebnis und den Cashflow oftmals negativ belasten.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen für langfristige Investitionsgüter unterliegen grundsätzlich dem Problem, dass lange Nutzungsdauern auch mit zunehmender Unsicherheit hinsichtlich der zu treffenden Annahmen einhergehen. Dies ist bei Immobilien ebenfalls in hohem Maße gegeben. So sind bspw. Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Mieten, der Instandhaltungskosten, der Inflation und der Entwicklung der Zinsen zu treffen. Insbesondere bei der Entscheidung zum Umgang mit vorhandenen Wohnungsbeständen sind zudem Annahmen über die Entwicklung der Mieten und der Nachfrage in diesen Beständen (welche Qualitäten akzeptieren Mieter im Altbau und zu welchen Preisen?) sowie der zukünftig anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (wie lange halten gewisse Bauteile tatsächlich durch?) durch noch mehr Unsicherheit geprägt. Hier ergeben sich somit, auch wenn man versuchen kann, durch eine Vielzahl entsprechender Szenarien möglichst stabile Ergebnisse und Entscheidungsvarianten herzuleiten, vielfältige Unsicherheiten und somit Gestaltungsspielräume.

9.3.1 Grundlagen zu den Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Für wohnungswirtschaftliche Investitionsrechnungen hat sich die Methode „Vollständige Finanzpläne (VoFi)“ durchgesetzt.⁵² Sie zählt zur Kategorie der dynamischen Investitionsrechenverfahren, bei welcher der unterschiedliche zeitliche Anfall von Ein- und Auszahlungen mithilfe von Zinssätzen berücksichtigt wird. Gegenüber statischen Verfahren haben dynamische Verfahren den Vorteil, dass sie den tatsächlichen Verlauf einer Investition der Realität entsprechend und damit besser abbilden.

Die VoFi-Methode ist sehr transparent, weil sämtliche Zahlungen (z.B. Auszahlungen für anfängliche Modernisierungsaufwendungen, zusätzliche Mieten nach modernisierungsbedingter Mietenumlage, Zins- und Tilgungszahlungen), die für die Beurteilung wichtig sind, prognostiziert und entsprechend dem Zeitpunkt der Auszahlung berücksichtigt werden. Drei Kriterien dienen zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit:

- **Vermögensendwert/VoFi-Endwert:** Kapital in Euro, das zum Ende des Planungshorizontes aufgelaufen ist. Es ist die Summe der verzinsten Überschüsse bzw. Defizite (Cashflow-Überschuss bzw. Cashflow-Defizit), die über die Laufzeit Jahr für Jahr angefallen sind und zum Ende bilanziert werden. Je höher der Vermögensendwert, desto vorteilhafter ist die Investition gegenüber der Unterlassensalternative. Zu diskutieren ist hierbei die anzusetzende Laufzeit. Zeiträume zwischen 30 und 40 Jahren sind hier die Regel.

- **Amortisationsdauer:** Dauer in Jahren, bis das anfänglich eingesetzte Eigenkapital durch die Investition wieder verdient wurde (Pay-Back-Periode). Maßgeblich ist das Jahr, in dem die Summe der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Überschüsse, vermindert um Defizite in einzelnen Jahren, unter Berücksichtigung von Zinseffekten das ursprünglich eingesetzte Eigenkapital erstmals und dauerhaft übersteigt. Nach der Amortisationsperiode werden Überschüsse erwirtschaftet, die zur Verzinsung des Eigenkapitals beitragen. Je länger es dauert, bis das Eigenkapital wieder „verdient“ wurde, desto weniger vorteilhaft ist die Alternative. Längere Amortisationsdauern sind kritisch, weil die Prognosen und Annahmen mit zunehmender Dauer unsicherer werden und Risiken steigen.

- **VoFi-Rendite** (Rendite des Vollständigen Finanzplanes): Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Prozent im Jahr als Return on Investment/Eigenkapitalrendite. Mathematisch lässt sich eine Eigenkapitalrendite nur berechnen, wenn der Vermögensendwert positiv ist, d.h. zum Ende des Planungshorizontes ein Überschuss erwirtschaftet wurde. Die Eigenkapitalrendite ist negativ, wenn der Überschuss niedriger ist als das eingesetzte Eigenkapital, d.h., trotz positivem Vermögensendwert wird das Eigenkapital nicht wieder erwirtschaftet. Auch die Berechnung einer VoFi-Rendite ist abhängig von der Entscheidung über die anzusetzende Laufzeit.

Jedoch ist es üblich, dass nicht nur eine positive Eigenkapitalrendite ausreicht, um sich für ein Investitionsvorhaben zu entscheiden, sondern dass in der Regel eine Mindestverzinsung erreicht werden soll. Die Mindestverzinsung (Cut-off-Rate), die mindestens erreicht werden muss, damit eine Investition als vorteilhaft und wirtschaftlich einzuschätzen ist, hängt von den Renditeansprüchen

52 Vgl. GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Energieeffizientes Bauen und Modernisieren, GdW Arbeitshilfe 64. Die VoFi-Methode und deren Anwendung sind detailliert ab S. 55 dargestellt. Die VoFi-Methode ist eine Weiterentwicklung der modifizierten Internen-Zinsfuß-Methode sowie der Kapitalwertmethode (vgl. VDI 6025: Betriebswirtschaftliche Berechnungen für Investitionsgüter und Anlagen). Für die Ermittlung von Zahlungsströmen wird auf die Festlegungen der Norm VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen – Blatt 1 Grundlagen und Kostenberechnung – Bezug genommen. Die VDI 2067 wendet für gebäudetechnische Anlagen die Annuitätenmethode an.

des Investors ab. Sie kann nicht allgemeingültig vorgegeben werden.

Gleichwohl haben sich Maßstäbe herausgebildet: so wird – falls nichts anderes vorgegeben ist – üblicherweise verlangt, dass mindestens die Verzinsung von risikofreien Anlageformen erreicht werden soll. Hier wird häufig auf langlaufende festverzinsliche Wertpapiere erstklassiger Emittenten, d. h. z. B. Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland, Bezug genommen. Die Durchschnittsrendite 10-jähriger Bundesanleihen lag im langfristigen Durchschnitt bei rd. 3,8 Prozent pro Jahr. Hinzu kommt üblicherweise ein für vergleichbare Investitionen typischer Risikoaufschlag.

Für die Wohnungswirtschaft werden Eigenkapitalrenditen von 3,8 Prozent pro Jahr oft als zu hoch empfunden, weil viele Unternehmen eine deutlich darunterliegende Eigenkapitalrentabilität (bzw. in der GdW-Statistik die Eigenmittelrentabilität) erwirtschaften und im bundesdeutschen Durchschnitt lediglich ein Wert von rd. 2,9 Prozent im Jahr 2008 erreicht wurde.

D. h., jedes Wohnungsunternehmen sollte eine individuelle Zielrendite festlegen, und zwar auf der Grundlage

- der bisherigen Eigenmittelrentabilität,
- der – auch unter Rating-Gesichtspunkten – erstrebenswerten Ziel-Eigenmittelrentabilität,
- der Rentabilität vergleichbarer Immobilien- (direkt)investitionen oder Unternehmensrenditen,
- der Rentabilität von risikolosen Bundespapieren,
- der Finanzierungsbedingungen für langfristige Darlehen, d. h. die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Eigenkapitals, weil oft Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen, sodass Kosten in Höhe der laufenden Verzinsung eingespart werden können.

Unter dem Gesichtspunkt der Mitgliederförderung kann eine Genossenschaft auch bewusst eine niedrigere Rendite akzeptieren, die aber oberhalb des allgemein anerkannten Schwellwertes für wirtschaftliches, kaufmännisch vorsichtiges Handeln liegen sollte.

Auch ist zu hinterfragen, ob der schwankende Anlagezins eine adäquate Referenzgröße ist, um den unternehmensindividuellen Schwellwert zu bestimmen. In konjunkturellen Krisenzeiten oder in Zeiten einer Finanzkrise, in der die kurzfristigen Zinsen wie derzeit sehr niedrig sind, würde man Immobilieninvestitionen mit geringerer Rendite durchführen, als dies sonst der Fall wäre. Die Verzinsung einer Investition oberhalb kurzfristiger Guthabenzinsen würde zwar zu einem höheren Cashflow und zu einer leichten Verbesserung des Jahresergebnisses führen, jedoch die Rentabilität insgesamt mindern.

Diskussion eines Restwertes

In der Investitionsrechnung ist es üblich, zum Ende der Laufzeit einen Restwert der Investition anzusetzen. Der Restwert kann bei einer Maschine aus einem Schrottwert bestehen, wenn die Maschine nicht mehr nutzbar ist. In der Wohnungswirtschaft sind viele Wohnungsbestände heute noch nutzbar, die ein Alter von mehr als 30 Jahren haben. Solche Bestände werden durch Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem Zustand gehalten, der eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Wobei es auch Bestände gibt, die aufgrund ihrer Eigenschaften heutigen Ansprüchen so erheblich nicht mehr genügen, dass sie weder mit einfachen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in einen für heutige Maßstäbe angemessenen Zustand versetzt werden können. In diesen Fällen ist der Restwert nahe Null bzw. beschränkt sich auf die Frage, welche Verwertungsmöglichkeiten sich für das freigeräumte Grundstück ergeben.

Da die Vorteilhaftigkeitsberechnungen darauf abstellen, welche Wertänderungen sich bei der Durchführung der Maßnahme im Verhältnis zur Unterlassensalternative einstellen, ist bspw. ein Grundstückswert abzgl. der Abrisskosten nicht in Ansatz zu bringen, weil dieser Wert auch in der Unterlassensalternative realisiert werden kann. Ein über die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks hinausgehender Wert muss sich demzufolge aus der weiteren Nutzung des Gebäudes über den Planungshorizont hinaus ergeben, wobei nur solche Wertbestandteile relevant sind, die auf die Investition zurückzuführen sind. Oft wird für den Restwert ein fiktiver Veräußerungserlös für das Gebäude mit Hilfe einer Ertragswertberechnung oder mit Hilfe eines Vervielfältigers angesetzt. Diese Überlegung stellt darauf ab, dass ein Erwerber das Gebäude weiter nutzen wird. De facto wird der Planungszeitraum damit weiter ausgedehnt. Risiken, die dadurch entstehen, dass nicht bekannt ist, wie die Immobilie über den Planungszeitraum hinaus genutzt werden kann, müssen jetzt im Restwert berücksichtigt werden. Je kürzer der Planungszeitraum ist, desto höher wird man den Restwert ansetzen, je länger der Planungszeitraum ist, desto niedriger wird der Restwert ausfallen.

Eine Lösung dieses Dilemmas ist es, den Planungszeitraum streng an der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Investition auszurichten, bspw. bis ein neuer Investitionszyklus ausgelöst werden muss, und eine Renditeforderung zu formulieren, die im operativen Geschäft mindestens erreicht werden soll. Dies entspricht auch dem Going-Concern-Prinzip, dass die Wohnungsbestände in der Regel dauerhaft genutzt und nicht veräußert werden sollen. Eine höhere wirtschaftliche Nutzungsdauer und ein noch bestehender Restwert der anfänglichen Investition stellen einen Ausgleich für Risiken dar, die während der Laufzeit auftreten können. Dies führt zu der Empfehlung, die erforderliche Mindestverzinsung bei moderater Laufzeit nicht zu hoch zu wählen, wenn der Restwert nicht mit angesetzt wird, um die Vorteilhaftigkeitskriterien zu formulieren. Eine auf diesen Grundlagen nachvollziehbare Anforderung wäre daher, dass sich eine Investition auch ohne Berücksichtigung eines Restwertes innerhalb eines

Betrachtungshorizontes von 30 Jahren rechnen sollte.

Berücksichtigung von Differenzinvestitionen

Bei der Abwägung unterschiedlicher Handlungsalternativen, also bspw. der Frage, ob man modernisiert oder abreißt und neu baut, sind wegen des unterschiedlichen Eigenkapitaleinsatzes Differenzinvestitionen zu bilden, um die Handlungsalternativen auch untereinander vergleichen zu können. Somit sind bei der Betrachtung der Maßnahmen mit geringerem Eigenkapitaleinsatz zusätzliche Geldanlagen/Investitionen mit in das Kalkül aufzunehmen. Über den Vermögensendwert einschl. Differenzinvestition können die Investitionsalternativen miteinander verglichen werden, auch dann, wenn eine positive Rendite nicht berechnet werden kann.

9.3.2 Renditen in der Praxis

In der täglichen Praxis sehen sich die Wohnungsunternehmen – nicht nur in Düsseldorf – der Problematik ausgesetzt, dass angesichts der deutlich gestiegenen Kosten für den Neubau, aber auch für die Modernisierung (hier ist die Kostensteigerung zum Teil auch auf die deutlich gestiegenen gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des energetischen Zustandes zurückzuführen, die nur sehr begrenzt die Attraktivität der Bestände aus Sicht der Mieter erhöhen) eine ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals (auch auf dem dargestellten, vergleichsweise niedrigen Niveau des Branchendurchschnitts von unter 3 %) wohnungswirtschaftlicher Investitionen oftmals nur sehr schwer darzustellen ist.

Insbesondere die Investitionen in vorhandene Wohnungsbestände scheitern in der Regel an den sehr hohen Kosten einer umfassenden, den rechtlichen Anforderungen und den Mieterwünschen Rechnung tragenden Modernisierung. In der 2011 von der InWIS erstellten Studie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ konnte hierzu aufgezeigt werden, dass, unter Vernachlässigung des rechtlichen Problems der Umlegbarkeit von Modernisierungskosten auf die Miete, diese zur Erreichung einer Rendite von 3,5 Prozent (Planungshorizont 30 Jahre) durchschnittlich

um deutlich über 2,00 Euro/m² steigen müsste. Die Studie kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass sich aus der Einsparung an Endenergie eine aufwändige Modernisierung auf einen niedrigen Energieeffizienzstandard nicht finanzieren lässt (oftmals geäußerte These einer Win-win-Situation). Wirtschaftlich ist eine Maßnahme lediglich, wenn dadurch Leerstand abgebaut werden kann und/oder zukünftig deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Beide Annahmen sind in Düsseldorf angesichts des Nachfrageüberhangs und somit praktisch nicht vorhandenen (marktbedingten) Leerstandes und vergleichsweise hoher Mieten auch in unmodernisierten Beständen (die sich nach der Modernisierung nur bedingt weiter erhöhen lassen) nicht zu erfüllen. Erschwerend kommt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer Modernisierung in Düsseldorf hinzu, dass der Weiterbetrieb dieser Bestände (also die Unterlassungsalternative einer Investition) auf noch vergleichsweise lange Zeit gut funktionieren wird.

Analog zur oben dargestellten Kostensituation lassen sich für Neubauprojekte auf zu kaufenden Grundstücken keine positiven Eigenkapitalrenditen bei Mieten unter 10,00 Euro/m² rechnerisch nachweisen. Viele Unternehmen versuchen daher auf die Variante auszuweichen, auf bereits vorhandenen Grundstücken zu bauen. Hierbei ergeben sich Spielräume in der wertmäßigen Ansetzung dieser Grundstücke.

Verzichtet das Wohnungsunternehmen komplett darauf, den Grundstückswert anzusetzen und erfolgt die Finanzierung unter Hinzuziehung von KfW-Fördermitteln, verbleibt die Wirtschaftlichkeit dennoch grenzwertig. Bei einem Kostenansatz von 2.400,00 Euro/m² Wohnfläche an Erstellungskosten und einer Anfangsmiete von 8,50 Euro/m² würde sich erstmalig nach 28 Jahren ein positiver VoFi-Endwert ergeben. Unter Berücksichtigung eines Restwertes auf der Grundlage eines vereinfachten Ertragswertverfahrens würde sich die VoFi-Rendite auf 2,48 Prozent belaufen. Zu hinterfragen ist natürlich, ob die Nichtberücksichtigung der Grundstückskosten den Ansprüchen eines wirtschaftlich handelnden Unternehmens entspricht. Zumindest kann mit einer solchen Vor-

gehensweise eine Neubautätigkeit noch begründet werden.

Noch schwieriger wird diese Begründung allerdings, wenn es um Aktivitäten auf eigenen Grundstücken geht, die den Abriss vorhandener Bestände erfordern. Berücksichtigt man hier die Unterlassungsalternative, so sind keine hinreichenden Wirtschaftlichkeiten darstellbar. Notwendig sind für die Begründung solcher Bestandsersatzprojekte in jedem Fall weitere Argumente hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Bestände. Erst wenn die technischen Mängel am Bestand so groß sind, dass auch eine Weiterbewirtschaftung nur mit erheblichem Finanzmitteleinsatz möglich oder unter Umständen (bspw. wegen Schimmelbildung o. ä.) technisch ganz unmöglich ist, können diese Projekte (wiederum unter Vernachlässigung der Grundstückswerte und bei relativ langen Laufzeiten) rechnerisch begründet werden.

Beispielrechnungen für solche Bestandsersatzprojekte sind in Folge der Individualität der einzelnen Projekte nicht darstellbar. Die Wirtschaftlichkeit des Neubaus im Rahmen des Bestandsersatzes wird in der Regel durch die zusätzlichen Kosten des Abrisses und des Herrichtens des Grundstücks weiter erschwert. Diverse Projektberechnungen der Wohnungsunternehmen zu unterschiedlichen Projekttypen, die teilweise auch öffentlich vorliegen (bspw. in der aktuellen VdW-Veröffentlichung „Empfehlungen an die Landespolitik. Für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in den nordrhein-westfälischen Teilmärkten“), zeigen dieses Dilemma.

Dabei ist dies kein Düsseldorfer Problem. Die Baukosten differieren innerhalb der Bundesrepublik vergleichsweise gering und innerhalb NRWs so gut wie gar nicht. Lediglich der deutlich höhere Bodenpreis in Düsseldorf stellt hierbei ein Problem dar, dem wiederum höhere Mieten – niemand erwartet in Düsseldorf einen frei finanzierten Neubau für 7,00 Euro/m² – entgegenstehen. Im Ergebnis ist allerdings in weiten Teilen der angespannten Märkte in Deutschland, die deutlich geringere Preisniveaus aufweisen, die Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment vollständig zum Erliegen gekommen. Nur vereinzelte Projekte, die

sich in der Regel sehr gezielt an spezielle Zielgruppen wenden (vor allem altersgerechte Wohnformen) und die in sehr guten Teillagen liegen, werden noch erfolgreich fertiggestellt.

Während somit diese Marktkonstellation für Düsseldorf positiv ist, führt dieses Marktumfeld auch dazu, dass der Sozialwohnungsbau unter wirtschaftlichen Aspekten noch schwieriger zu begründen ist. Die Differenz zwischen der aktuellen Fördermiete und der in freifinanzierten Projekten erzielbaren Marktmiete ist viel zu hoch. In der weiter oben genannten Veröffentlichung des VdW Rheinland-Westfalen konnte anhand eines Kölner Projektes aufgezeigt werden, dass in einem Mischprojekt aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen nur durch die Annahme eines Verkaufes der Objekte nach 15 Jahren eine Eigenkapitalrendite von 1,55 Prozent erzielt werden könnte. Mit Sicherheit im Vergleich zu freifinanzierten Projekten keine attraktive Alternative.

Festzuhalten ist, dass die aktuellen Förderkonditionen die soziale Wohnraumförderung in angespannten Märkten mit hohen Marktmieten nicht hinreichend attraktiv machen können.⁵³ Mögliche Ansätze, die von Seiten der Wohnungswirtschaft gefordert werden, wären:

- Anhebung der Bewilligungsmieten zur Abschwächung der Differenz zwischen der Fördermiete und der Marktmiete,
- Anhebung der Förderdarlehen,
- Anpassung der Darlehen an die gestiegenen Baukosten.

Allerdings liegen diese Maßnahmen nicht im Einflussbereich der Stadt Düsseldorf. Trotz dieser problematischen Wirtschaftlichkeit sozial geförderten Wohnungsbaus ist das Vorhaben, über Quotierungen in Neubauprojekten zumindest einen Teil des Rückgangs aktuell noch vorhandener Sozialwohnungen aufzufangen, sicherlich richtig. Nicht nur die Düsseldorfer Wohnungsunternehmen, sondern auch alle im Rahmen dieser Studie interviewten Bauträger und Projektentwickler bestätigten, dass man bereit wäre, sich entsprechenden Vorgaben zu unterwerfen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich diese Vorgaben direkt auf die Wirtschaftlichkeit eines Projektes und somit auf den Bodenwert auswirken.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen bereit sind, zu moderaten Mieten zu agieren. Dies ist durchaus auch betriebswirtschaftlich sinnvoll, da die Gefahr von Mietschulden und zunehmender Fluktuation mit der Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte wächst. Allerdings ist die Strategie angesichts der gestiegenen Grundstücks- und Baukosten in Düsseldorf in Neubau- und Modernisierungsprojekten aktuell kaum umzusetzen. Entsprechende Projekte, die in einer sehr langfristigen Unternehmensbetrachtung fraglos sinnvoll und richtig sind, bedürfen hierbei in ihrem ersten Lebenszyklusabschnitt erheblicher Quersubventionierungen, die aus anderen Beständen des Unternehmens erwirtschaftet werden müssen.

⁵³ Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW hat Änderungen der Förderbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung für 2013 am 21.02.2013 veröffentlicht, die insbesondere für die Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bestimmungen darstellen (siehe Anhang).

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es wünschenswert, den Anteil des Düsseldorfer Wohnungsbestandes, der sich im Besitz der institutionellen und langfristig orientierten Wohnungswirtschaft befindet, zu halten und weiter zu erhöhen. Angesichts der dargelegten Ergebnisse einschlägiger Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist dabei aber auch erkennbar, dass Neubauprojekte auf zu aktuellen Marktpreisen erworbenen Grundstücken nicht zu moderaten Mieten realisiert werden können. Selbst die Projekte auf eigenen Grundstücken, die in den Investitionsrechnungen günstiger angesetzt werden können, erfordern eine unternehmensweite Quersubventionierung und verbleiben mit langfristigen Risiken. Die Alternative, die für eine akzeptable Rendite erforderlichen hohen Mieten zu nehmen – soweit sie denn überhaupt erzielbar sind –, sind hier nur bedingt eine Option. Helfen solche Projekte doch dem städtischen Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen nur sehr bedingt (die Entlastungseffekte am Markt sind angesichts des aufgestauten Nachfrageüberhangs nicht spürbar) und nehmen zugleich dem Unternehmen Investitionsspielräume für den Bestand.

Die von der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Gespräche mit der Stadtverwaltung geäußerten Wünsche bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke sind vor diesem Hintergrund ausdrücklich zu unterstützen. Nicht das höchste Kaufpreisangebot darf hier das entscheidende Kriterium sein, sondern ein Mix unterschiedlicher Aspekte, die das Nutzungskonzept, sprich auch die geplante Mietenkalkulation (die als verpflichtende Vereinbarung festzuhalten ist) und die baulichen Qualitäten mit einbeziehen. Dass dieses Vorgehen den Wert städtischer Grundstücke mindert und somit ein Konflikt mit haushaltspolitischen Zielsetzungen entsteht, steht dabei außer Frage. Allerdings sollten, wie in der Vergangenheit ja auch im Rahmen der diversen qualitätssichernden Verfahren zur Realisierung größerer Baumaßnahmen, die Zielsetzungen der Stadtentwicklung und die langfristigen Folgen einer Nichtbeachtung der auch in den unterschiedlichen wohnungspolitischen Konzepten formulierten städtischen Ziele hierbei entsprechende Beachtung finden.

9.3.3 Änderung der Förderbestimmung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau 2013

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) hat Änderungen der Förderbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung für 2013 am 21.02.2013 veröffentlicht, die insbesondere für die Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bestimmungen darstellen. Im Folgenden werden die wichtigsten Eckdaten der sozialen Wohnraumförderung für das Jahr 2013 zusammengefasst.

Programmvolumen

- Kürzung des Programmvolumens von 850 Mio. Euro auf 800 Mio. Euro, davon:
 - 450 Mio. Euro für Mietwohnraum
 - 80 Mio. Euro für Neubau und Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
 - 150 Mio. Euro für Bestandsinvestitionen
 - 50 Mio. Euro für studentischen Wohnraum
 - 70 Mio. Euro Förderung für Quartiersentwicklung

Mietwohnungsbauförderung

- Maßnahmen zur Verbesserung der Förderkonditionen im Mietwohnungsneubau:
 - Anhebung der Förderpauschalen
 - von 1.400,00 auf 1.500,00 Euro/m² Wfl. für Einkommensgruppe A
 - von 885,00 auf 965,00 Euro/m² Wfl. für Einkommensgruppe B
 - Verzicht auf Zinsen in Kommunen mit Mietniveau M3 oder M4, dazu gehört auch Düsseldorf, für die ersten 10 Jahre (alt: 0,5%), Option auf Bindungsdauer-Verlängerung von 20 auf 25 Jahre
 - Anhebung der Bewilligungsmieten um 20 % in Düsseldorf:
 - von 5,25 auf 6,25 Euro für Einkommensgruppe A
 - von 6,35 auf 7,15 Euro für Einkommensgruppe B
 - Tilgungszuschüsse für Darlehen zur Finanzierung der Kosten zur Aufbereitung von Bauland in den obersten Mietstufen M4
 - Anhebung der zulässigen Vollgeschosse von vier auf fünf in Düsseldorf

- Förderung von Abriss und Teilrückbau in hoch verdichteten Wohnsiedlungen, auch wenn damit keine Reduzierung der Wohnfläche einhergeht

Eigentumsförderung

- Konzentration der Förderung des Neubaus und des Ersterwerbs von selbstgenutztem Wohnungsbau auf Städte und Gemeinden mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau
- Erhalt der Förderung des Bestandserwerbs von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit gutem energetischen Standard in allen Regionen

Bestandsförderung

- Anpassung der Mietobergrenzen an die neuen Bewilligungsmieten in den Wohnraumförderbestimmungen erfolgt auch in den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL Bestands-Invest)
- Verzicht auf Belegungsbindungen bei Neuvermietungen in Gebietskulissen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“. Die Mietbindung bleibt erhalten.

9.4 Ergänzungsantrag 01/145/2013 der Ratsfraktionen von CDU, BÜ90/GRÜ und FDP

Vorlage 01/145/2013

öffentlich nicht öffentlich

CDU-Ratsfraktion Düsseldorf
B90/DIE GRÜNEN
Ratsfraktion Düsseldorf
FDP-Ratsfraktion Düsseldorf

06.06.2013

An
Herrn Oberbürgermeister
Dirk Elbers

Ergänzungsantrag der Ratsfraktionen von CDU, BÜ90/GRÜ und FDP: ZUKUNFT
WOHNEN.Düsseldorf – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Elbers,

im Namen der Ratsfraktionen von CDU, B90/DIE GRÜNEN und FDP bitten wir Sie,
nachfolgenden Ergänzungsantrag auf die Tagesordnung der Ratssitzung am 06. Juni
2013 zu setzen und zur Abstimmung zu bringen.

Antrag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Handlungskonzept ZUKUNFT
WOHNEN.DÜSSELDORF um folgende Punkte und Formulierungen zu ergänzen:

1. Unter Ziffer 5.1 am Ende des ersten Absatzes:

Unter diesen Rahmenbedingungen verfolgt die Landeshauptstadt Düsseldorf das
Ziel des HH-Plans, die Deckung der jährlichen Nachfrage durch Baurecht zu
sichern, um die auf dem STEK basierende Anzahl fertig zu stellender
Wohneinheiten zu erreichen.

2. Unter Ziffer 5.2 – Teilziel 1

Zur Erreichung der im Haushaltsplan vorgesehenen Zielzahlen zur Errichtung von
gefördertem Wohnraum sollen die Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen
vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Die Erreichung der Haushaltsziele soll vorrangig durch die
Wohnungsgenossenschaften und private Investoren erfolgen.

Vorlage 01/145/2013

Sollten die Zielzahlen des Haushaltsplans zur Errichtung geförderten Wohnraums absehbar nicht erreicht werden, sollen die Aktivitäten der SWD in diesem Bereich entsprechend angepasst werden.

3. Unter Ziffer 6.1.1

Die Verwaltung soll bei jedem Bauvorhaben, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Wohneinheiten, auf die Verwirklichung der Ziele aus dem Handlungskonzept hinwirken, um eine sinnvolle Durchmischung aus gefördertem, preisgedämpftem und frei finanziertem Wohnungsbau zu ermöglichen. Bei Bauvorhaben unterhalb von 100 Wohneinheiten, bei denen ein Bebauungsplan vorgesehen ist, sollen die verbindlichen Grundsatzregelungen des Düsseldorfer Modells beachtet werden.

Die Verwaltung wird nach Ablauf eines Jahres dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) sowie dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung (AWM) eine Aufstellung über die Wohnungsbauprojekte, inklusive der erzielten Quoten für geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungsbau, zur Kenntnis vorlegen. Die Verwaltung wird über die gesammelten Erfahrungen berichten, insbesondere über den Erfolg und die Akzeptanz dieser Vorgehensweise. APS und AWM werden über die Beibehaltung oder Anpassung der Quoten beraten und dem Rat eine Beschlussempfehlung vorlegen.

Der preisgedämpfte Wohnraum nach dem Düsseldorfer Modell wird auf 8,50 €/m² Nettokaltmiete begrenzt, wenn über Drittmittel, beispielsweise Fördermittel der KfW, des Bundes oder des Landes NRW, bei der Finanzierung des Grundstücks eine Kompensation geleistet wird, oder wenn die Begrenzung im Rahmen der Mischkalkulation für das gesamte Bauprojekt finanziell darstellbar ist.

4. Unter Ziffer 6.1.4

Im Text werden folgende Wörter gestrichen: „...auf städtischen Grundstücken...“

5. Als Ziffer 6.1.8 wird eingefügt

Beitrag der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

Der kommunale Wohnungsbestand in der Verwaltung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) soll zukunftsfähig weiterentwickelt werden, um den satzungsgemäßen Zweck der SWD, zur gesicherten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung beizutragen, auch zukünftig zu gewährleisten. Dazu sind die Weiterentwicklung der vorhandenen Bestände und auch Bestandsersatz notwendig.

Der SWD werden jährlich 1,5 Mio. Euro aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt. Entsprechende Mittel sind in der Haushaltsplanung 2014 und im Finanzplanungszeitraum einzusetzen. Mit der Bereitstellung dieser Mittel zur Modernisierung und zum Ersatz von nicht modernisierungswürdigem Altbestand ihres kommunalen Wohnungsbestandes trägt die Stadt Düsseldorf für ihren Bereich dazu bei, dass folgende Teilziele aus dem Handlungskonzept erreicht werden können:

Vorlage 01/145/2013

- 5.2 Teilziel 1: Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten
 5.2 Teilziel 3: Klimaangepasste Stadtentwicklung
 5.2 Teilziel 4: Modernisierung der Wohnungsbestände
 5.2 Teilziel 7: Sinnvolle Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Stadtquartieren
 5.2 Teilziel 9: Ausrichtung des Wohnraumangebots an die Bedarfe und Erfordernisse des demografischen Wandels
 5.2 Teilziel 11: Sicherung und Entwicklung attraktiver Wohnumfelder

6. Unter 6.6.8

Verbesserung der bestehenden Services für Wohngruppen und Baugemeinschaften

Die bestehenden Angebote für Wohngruppen und Baugemeinschaften, die unter http://www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen_in_gemeinschaft/index.shtml angeboten werden, sollen inhaltlich verbessert und stärker beworben werden, um Interessentinnen und Interessenten eine ämterübergreifende Information und Beratung zu

- möglichen Wohnformen und Wohnmodellen
- in Frage kommenden städtischen oder privaten Liegenschaften
- Finanzierungsfragen

anzubieten.

Die Beratungsstelle für Wohngruppen und Baugemeinschaften soll dabei als zentrale Anlaufstelle für eine bessere Vernetzung aller Akteure rund um die Themen Wohngruppen und Baugemeinschaften sorgen.

Begründung:

Das gemeinsam mit den Akteuren des Düsseldorfer Wohnungsmarktes entwickelte Konzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ ist gegenwärtig in Deutschland das differenzierteste Konzept für einen großstädtischen Wohnungsmarkt. Das Konzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ konkretisiert das „Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“, um bei steigender Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern den gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt zu sichern.

„ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beinhaltet wichtige neue Aktionsfelder, wie zum Beispiel das „Planen und Bauen nach dem Düsseldorfer Modell“, die „Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten“ oder das Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“.

Vorlage 01/145/2013

Damit werden bereits bestehende Projekte und Maßnahmen, wie das barrierefreie Planen und Bauen, die klimafreundliche Ausrichtung der Stadtentwicklung, die sinnvolle Durchmischung von neuen Wohngebieten, aber auch die Weiterentwicklung der Möglichkeiten zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen, sinnvoll ergänzt, um den Bedürfnissen der Menschen auch zukünftig gerecht zu werden.

Die Ratsfraktionen von CDU, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN verfolgen mit ihrem Ergänzungsantrag das Ziel, das Konzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ in Teilbereichen zu ergänzen, um insbesondere den gemeinwohlorientierten Ansatz des Konzepts zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Friedrich G. Conzen

Rüdiger Gutt

Iris Bellstedt

Norbert Czerwinski

Manfred Neuenhaus

Dr. Strack-Zimmermann

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Rat	-/- ¹	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.
 2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

9.5 Glossar

A

Akquirierung

In diesem Zusammenhang = Erwerb, Ankauf

Angemessenheitsgrundsatz

Bezieht sich auf städtebauliche Verträge gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB): „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“ (§ 11 Absatz 2 BauGB)

arithmetisches Mittel

Durchschnitt, gebräuchlichster Mittelwert der Statistik. Quotient aus der Summe aller beobachteten Werte und der Anzahl der Werte.

Asset

Ein Vermögenswert oder eine Kapitalanlage, bspw. Aktien, Devisen, Immobilien.

B

Ballungsraum

Gebiet, das durch eine sehr hohe Konzentration von Bevölkerung, Wirtschaft und Infrastruktureinrichtungen und damit zusammenhängend durch eine hohe Dichte der Bebauung gekennzeichnet ist (z.B. das Ruhrgebiet).

barrierearm

Im Gegensatz zu barrierefrei (s. u.) mit so wenigen Barrieren wie möglich.

barrierefrei

Gestaltung der (baulichen) Umwelt in der Weise, dass sie von Menschen mit Behinderung und von älteren Menschen in derselben Weise genutzt werden kann wie von Menschen ohne Behinderung. „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische

und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“ (§ 4 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen – BGG)

Basel III (Regulierungsreform)

Der Begriff Basel III bezeichnet ein Reformpaket des Baseler Ausschusses der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) für die bereits bestehende Bankenregulierung Basel II. Es stellt die ab 2013 gültige Reaktion auf die von der weltweiten Finanz- bzw. Wirtschaftskrise ab 2007 offengelegten Schwächen der bisherigen Bankenregulierung dar.

Baukostenindex

Indikator für Veränderungen der Baukosten, der alle drei Monate vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Zeigt auf, um wie viel Prozent die Preise für Bauleistungen und die wesentlichsten Bauwerksarten innerhalb bestimmter Zeiträume gestiegen oder gefallen sind. Um die Preisentwicklungen über längere Zeiträume genau messen zu können, werden sogenannte Basisjahre festgelegt. Als letztes Basisjahr wurde das Jahr 2000 gewählt.

Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der Nutzung und Bebauung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen für räumlich eng begrenzte Bereiche verbindlich fest. Aus dem Plan kann abgelesen werden, welche Nutzungsart, welche Geschossigkeit und welche Bebauungsdichte für die einzelnen Grundstücke festgesetzt sind. Darüber hinaus kann die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegte bebaubare Fläche erfasst werden. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen, die Festsetzungen des Planes sind für den Grundstückseigentümer rechtsverbindlich. Er ist Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Baugenehmigungsverfahren.

Belegungsbindung

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterliegen generell einer 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 an Haushalte vermieten, welche einen für die jeweilige Wohnung passenden, in NRW gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen.

Beleihungsauslauf

Quotient aus Darlehensbeträgen und Beleihungswert (festgelegter maximal möglicher Kredit). Die Summe aller Darlehen/Kredite einer Gesamtbaufinanzierung wird prozentual in Relation zum Beleihungswert gesetzt. Bei einem Beleihungsauslauf unter 60 Prozent handelt es sich um einen Realkredit. Normalerweise sollte ein Beleihungsauslauf 80 Prozent des Beleihungswertes nicht übersteigen.

besicherter Wohnungsbaukredit

Unter einem besicherten bzw. gesicherten Kredit versteht man ein Darlehen, für das vertraglich bestimmte Sicherheiten bestellt werden. Bei diesen Darlehen erfolgt die Besicherung durch die Bestellung von Grundpfandrechten.

Bestandsentwicklung

Allgemein im Gegensatz zu Neubau-Maßnahmen in vorhandenen Siedlungsstrukturen, Bauwerken, Infrastrukturen oder Siedlungsflächen. Bei bestehenden Gebäuden: Aus- und Umbau, Modernisierung etc.

Bestandsoptimierung

Allgemein Schaffung eines ausgewogenen Immobilienbestandes, um den Umsatz zu sichern und zu erhöhen (siehe Portfolio). (Bauliche) Veränderungen an/in bestehenden Gebäuden z. B. durch Aus- und Umbau oder Modernisierung.

Bonität

Kreditwürdigkeit. In der Finanzwirtschaft die Fähigkeit einer natürlichen Person oder von Unternehmen oder Staaten, die aufgenommenen Schulden zurückzahlen zu können (wirtschaftliche Rückzahlungsfähigkeit), und die Bereitschaft, diese zurückzahlen zu wollen (Zahlungswilligkeit).

Bruttogeschossfläche (BGF)

In diesem Zusammenhang definiert als Summe aller oberirdischen Grund(riss)flächen für den Wohnungsbau, dabei sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen (Bruttogrundfläche oberirdisch).

buy and hold

Englisch für „Kaufen und Behalten“

buy and manage

Englisch für „Kaufen und Verwalten“

buy and sell

Englisch für „Kaufen und Wiederverkaufen“

C**Cashflow**

Überschuss der Einzahlungen über die Auszahlungen einer Unternehmung, der je nach Abgrenzung der betrachteten Zahlungsgrößen unterschiedlich ermittelt wird. Der Net Operating Cashflow bezieht sich nur auf Zahlungen aus der Produktions- und Absatztätigkeit der Unternehmung, der gesamte Cashflow berücksichtigt zusätzlich Zahlungen aus Finanzierungs-, Investitions- und Ausschüttungsentscheidungen.

D**Darlehen**

Schuldrechtlicher Vertrag, durch den einem Darlehensnehmer Geld oder vertretbare Sachen auf Zeit zum Gebrauch überlassen werden.

Deckungsbeiträge

Der Deckungsbeitrag gibt an, wie viel das Bezugsobjekt unter den jeweiligen Bedingungen zur Deckung der Gemeinkosten und damit zum Gesamterfolg beiträgt. Dabei wird der Deckungsbeitrag als Differenz zwischen dem Erlös und den Kosten eines Produkts ermittelt. Die Summe aller Deckungsbeiträge dient dann zur Deckung der fixen Kosten und darüber hinaus zur Erzielung des Gesamtgewinns einer Periode.

degressive Abschreibung

Abschreibungsmethode, mit der die Anpassung des Buchwertes eines Anlagegegenstandes an seinen jeweiligen Gebrauchswert erreicht werden soll, im Hinblick darauf, dass der Veräußerungswert eines gebrauchten Gegenstandes in den ersten Nutzungsjahren schneller sinkt als in späteren (z. B. Kraftfahrzeuge). Dabei wird der Abschreibungssatz (in Prozent) nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgelegt und die Abschreibung jeweils vom Restwert des letzten Jahres berechnet. Der am Ende der Abschreibungsperiode verbleibende restliche Buchwert wird im letzten Jahr mit abgeschrieben.

Desinvestition

Freisetzung des in längerfristigen Vermögensgegenständen gebundenen Kapitals durch den Verkauf dieser Vermögensgegenstände (z. B. betrieblich nicht mehr benötigte Anlagen). Als Maßnahmen der Innenfinanzierung haben Desinvestitionen grundsätzlich eine Finanzierungsfunktion. Die Desinvestition ist das Gegenstück zur Investition.

Determinante

Bestimmender Faktor, maßgebender Umstand.

Diskontierung (Abzinsung)

Rechenoperation aus der Finanzmathematik, bei der der Wert einer zukünftigen Zahlung für einen Zeitpunkt, welcher vor dem der Zahlung liegt, berechnet wird. Häufig wird mittels Diskontierung der gegenwärtige Wert (Barwert) einer zukünftigen Zahlung ermittelt.

E**Effektivzinssatz bei besicherten Wohnungsbaukrediten**

Zinsgröße in Prozent, welche die mit einem Kapitaleinsatz erzielte Rentabilität bzw. die mit einer Kapitalaufnahme verbundenen Kosten wiedergibt. Hierzu sind die jeweiligen Bestimmungsfaktoren des Effektivzinses wie Nominalzins, Gebühren, Laufzeit, Zinszahlungs- und Verrechnungstermine, Tilgungsmodalitäten etc. zu einer Größe zu verdichten.

Eigenkapital und Fremdkapital

Ein Unternehmen kann sich aus Eigenkapital und Fremdkapital finanzieren. Das Eigenkapital besteht im Gegensatz zum Fremdkapital aus jenen Mitteln, die von den Eigentümern einer Unternehmung zu deren Finanzierung aufgebracht oder als erwirtschafteter Gewinn im Unternehmen belassen wurden (Selbstfinanzierung). Fremdkapital bezeichnet vereinfacht ausgedrückt die Schulden, die eine Unternehmung besitzt. Im Gegensatz zum Eigenkapital sind Fremdkapitalgeber nicht am Gewinn, Verlust oder der Geschäftsführung beteiligt. Für die zeitlich befristete Überlassung von Kapital wird hingegen ein Zins gezahlt.

Eigenkapitalanforderung

Banken dürfen Kredite nur unter Beachtung eines vorgegebenen Verhältnisses von Risiko und bestimmter Eigenkapitalmenge vergeben. Wird eine bestimmte Eigenkapitalquote unterschritten, bedeutet das den Wegfall weiterer Kreditge-

schäfte. Die Vorschriften zur (Mindest-)Eigenkapitalanforderung sind flexibel anwendbar. Eine weitere Verwendung findet der Begriff bei der Wohnungsbaufinanzierung (Eigenkapitalanforderung je Kreditnehmer von 20 bis 25 Prozent).

Eingriffsbilanzierung

Eingriffe sind gemäß deutschem Naturschutzrecht Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Laut Gesetz ist der Verursacher eines Eingriffs zunächst verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe hat er durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Eingriffsbilanzierung ermittelt i. d. R. über bestimmte Berechnungsmodelle, wie schwer ein Eingriff ist und in welchem Umfang und durch welche Maßnahmen er ausgeglichen werden kann.

Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau

Der Landesgesetzgeber legt Einkommensgrenzen fest, die zum Bezug einer geförderten Wohnung des Typs A (Einkommensgrenze A) oder des Typs B (Einkommensgrenze $B = A + 40\%$) berechtigen. Die Einkommensgrenzen werden alle drei Jahre gemäß der Entwicklung des Lebenshaltungsindex angepasst.

Emissionen

Austrag oder Ausstoß. Aussendung von Störfaktoren (z. B. Lärm oder Abgase) in die Umwelt.

Emittenten

Verursacher/Quelle von Emissionen (s. o.).

energetische Sanierung

In der Regel die Modernisierung eines Gebäudes, um den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Lüftung zu verringern (z. B. durch Wärmedämmung, bessere Fenster und neue Heizungssysteme).

Energiebilanz

Mit der Energiebilanz wird der Energieverbrauch mengenmäßig dargestellt, so dass Energieverluste ausfindig gemacht werden können. Die Energiebilanz bildet eine Grundlage für den sparsamen Umgang mit Energie.

Exit-Strategien

Exit bezeichnet den Ausstieg eines Investors aus einer Unternehmung, d. h. die Veräußerung der Beteiligung. Im Gegensatz zur Wachstumsstrategie kennzeichnet die Rückzugsstrategie einen teilweisen (regionalen) oder totalen Rückzug von Produkten bzw. Dienstleistungen oder ganzen Geschäftsbereichen vom Markt. Die Gründe für einen Marktaustritt können in stagnierenden, schrumpfenden oder erfolglos bearbeiteten Märkten liegen.

expansive Geldpolitik

Geldpolitische Maßnahme der Ausdehnung der Geldmenge oder des Geldangebotes einer Zentralbank. Eine expansive Geldpolitik verfolgt die Senkung der Reservesätze durch die Zentralbank und ermöglicht dadurch die Entstehung von Überschussreserven.

Extremwetterereignisse

Extreme Wetterereignisse (umgangssprachlich Unwetter) wie Stürme, extreme Trockenheit/Hitzeperioden, Starkniederschläge und Überschwemmungen, die hohe Sachschäden und Lebensgefahr für Menschen mit sich bringen.

F

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Neben der Festlegung der Flächennutzung bereits bebauter Gebiete wird im Flächennutzungsplan auch die auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklung beabsichtigte Flächennutzung bisher unbebauter Flächen dargestellt. Aus dem Plan kann abgelesen werden, wo im Stadtgebiet Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieauflächen,

Grünflächen, Verkehrsflächen usw. ausgewiesen sind. Der Flächennutzungsplan ist verbindlich für Behörden, hat jedoch keine unmittelbare Rechtswirksamkeit für den Bürger. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Bebauungspläne abgeleitet.

formelle Beteiligungsverfahren

In diesem Zusammenhang: Vom Gesetzgeber vorgegebene Verfahrensschritte zur Beteiligung anderer Behörden oder der Öffentlichkeit bei der Aufstellung von Plänen.

So gibt das Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen (siehe jew. da) vor, die Öffentlichkeit und Behörden im Laufe des Verfahrens zweimal einzubeziehen.

G

geförderter Wohnungsbau

Bezeichnet den staatlich geförderten Neubau, Wiederaufbau, Ausbau und Umbau von Wohnungen, insbesondere für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die in der Regel mit zinsverbilligten Darlehen gebauten Wohnungen sind im Mietpreis gedeckelt (siehe Mietpreisbindung) und stehen bei der Vermietung nur für bestimmte Einkommenschichten (Einkommensgruppe A und B) und/oder Personenkreise zur Verfügung.

generationengerechter Wohnraum

Wohnungen/Gebäude, die den Anforderungen aller Generationen (jung und alt) entsprechen und über einen langen Zeitraum den unterschiedlichen Wünschen, Bedürfnissen und Ansprüchen seiner Bewohner in den unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden.

Gewinnmaximierung

Handeln mit dem Ziel, den höchstmöglichen Gewinn zu erzielen (Verhaltensannahme der Wirtschaftswissenschaft).

Going-Concern-Prinzip

Das Going-Concern-Prinzip des § 252 Abs. 1 Nr. 2 Handelsgesetzbuch (HGB) als eines der „Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung“ besagt, dass bei der Bewertung von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit auszugehen ist, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten (z.B. eine Insolvenzanmeldung) entgegenstehen.

H

High-Luxury-Inseln

Bereiche (Baublöcke, Stadtquartiere), die durch sehr hohe Mieten bzw. Kaufpreise gekennzeichnet sind.

Hypothekenkredite

Das Hypothekendarlehen ist ein durch ein Grundpfandrecht auf eine (oder mehrere) Immobilien besichertes Darlehen. Hypothekendarlehen bilden einen wichtigen Baustein jeder privaten Immobilienfinanzierung. Sie dienen regelmäßig zur Finanzierung des Baus, Erwerbs oder der Modernisierung einer Immobilie.

Hypothekenzinsen

Ein Darlehen, welches durch die Eintragung eines Grundbuchrechtes in Form der Hypothek oder Grundschuld besichert wird, wird als Hypothekendarlehen bezeichnet. Die damit verbundene Verzinsung für das gewährte Baudarlehen ist die Hypothekenverzinsung oder der Hypothekenzins. Die Höhe der Hypothekenzinsen wird durch das Niveau der Kapitalmarktzinsen beeinflusst.

I

Immobilienfonds

Ein offener Investmentfonds, kurz als Fonds bezeichnet, ist ein Konstrukt zur Geldanlage. Eine Investmentgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft) sammelt das Geld der Anleger, bündelt es in einem Sondervermögen – dem Investmentfonds – und

investiert es in einem oder mehreren Anlagebereichen. Immobilienfonds sind eine Art von Investmentfonds, bei denen die Kapitalanlage im Wesentlichen aus Grundstücken und Gebäuden besteht.

Inflation

Eine Inflation ist ein Prozess anhaltender Preisniveausteigerungen, gleichbedeutend mit einer Minderung der Kaufkraft des Geldes.

institutionelle Anleger

Kapitalmarktteilnehmer, deren Investitionsvolumen so hoch ist, dass dafür ein in kaufmännischer Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb erforderlich ist. Institutionelle Anleger sind beispielsweise Kreditinstitute, Investmentgesellschaften, Versicherungen und Investmentfonds, aber auch Institutionen und Organe der öffentlichen Hand (z. B. Bund oder Länder).

K

Konversionsflächen

Nicht mehr genutzte Flächen (= Brachen), teilweise auch Gebäude, insbesondere mit militärischer Vornutzung, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (Umnutzung).

M

Marge

Preisspanne, Abstand, Spielraum, Differenz. Begriff aus der Betriebswirtschaftslehre: Allgemein ist die Marge der prozentuelle Gewinn je Leistungseinheit.

Mietpreisbindung

Festlegung einer höchstzulässigen Miete ohne Betriebskosten (Nettokaltmiete) im geförderten Wohnungsbau. Für den bis 2002 geförderten Wohnungsbau gilt das sogenannte Kostenmietprinzip, bei dem individuell je nach Entwicklung bestimmter Kostenarten und -höhen die jeweilige höchstzulässige Miete errechnet wird. Ab dem

Förderjahr 2003 wird eine höchstzulässige Miete inkl. möglicher Mietsteigerungen für die Dauer der Mietpreisbindung festgesetzt.

Mikrozensus

Statistische Erhebung, bei der im Gegensatz zur Volkszählung nur nach bestimmten Zufallskriterien ausgewählte Haushalte beteiligt sind. (Dient der Überprüfung der durch die umfassenden Volkszählungen erhobenen Daten in kurzen Zeitabständen mit überschaubarem organisatorischem Aufwand.)

mobilitätseingeschränkte Menschen

Personen, deren Bewegungsradius und Möglichkeit, andere Orte zu erreichen, aufgrund einer körperlichen oder geistigen Behinderung oder äußerer Hindernisse (Barrieren) eingeschränkt ist. Neben Menschen mit Behinderungen in der Regel ältere Menschen.

Multiplikator

In diesem Zusammenhang = Verbreitung, Auslöser weiterer Folgen

O

opportunistisch

In übertriebener Weise an die gegebenen Verhältnisse angepasst um des augenblicklichen Nutzens willen unter Preisgabe seiner Grundsätze. Transaktionskostentheorie: Strategisches Verhalten der Akteure gegenüber ihren Vertragspartnern, um ihre Interessen (auch gegen die Vertragsnorm) durchzusetzen.

P

Perpetuierung

Aufrechterhaltung und Fortdauer einer Situation oder eines Zustands.

Portfolio, Portfoliomanagement, Portfolioanalyse

In einem Immobilienportfolio werden mehrere Einzelimmobilien zusammengefasst.

Ziel des Portfoliomanagements ist es, als strategisches Planungsinstrument Möglichkeiten und Wege aufzuzeigen, wie mittel- bis langfristig der Immobilienbestand eines Eigentümers gesteuert und optimiert werden kann. Ferner soll es einen konzeptionellen Gesamtüberblick über den Immobilienbestand ermöglichen. Das Portfoliomanagement muss die Schaffung eines einheitlichen Analyse- und Bewertungssystems anstreben und damit in der Lage sein, Investitionsentscheidungen für Dritte nachvollziehbar zu machen. Mit der Festlegung einheitlicher Parameter und einem für den Gesamtimmobilienbestand gültigen Maßstab können sehr unterschiedliche Objekte vergleichbar gemacht werden.

Preisblasen

Siehe (spekulative) Preisblasen

R

Rating

In diesem Zusammenhang: 1. Verfahren zur Beurteilung/zum Vergleich von z.B. Kommunen. 2. Einstufung von Ländern, Banken etc. hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit.

Regionalplan

Ein Regionalplan (für den Regierungsbezirk Düsseldorf bislang Gebietsentwicklungsplan – GEP 99) ist ein Plan, der von der Bezirksplanungsbehörde erarbeitet und vom Regionalrat für den Regierungsbezirk aufgestellt wird. In diesem Plan werden die Ziele der Landesentwicklung, die in dem Landesentwicklungsplan enthalten sind, konkretisiert. In dem Gebietsentwicklungsplan wird z.B. die im Landesentwicklungsplan vorgenommene Abgrenzung des Siedlungs- und Frei- raumes dargestellt, die für die Gemeinden den Rahmen der Siedlungsentwicklung bildet. Jeder Bauleitplan, also Bebauungsplan und Flächennut-

zungswplan, muss sich an die Ziele der Landesplanung anpassen.

Risikoprämie

Je nach Vorzeichen auch Risikoabschlag oder Risikozuschlag genannt, bezeichnet in der Finanzmathematik und Entscheidungstheorie die Differenz zwischen dem mathematischen Erwartungswert eines unsicheren Vermögens, z. B. Wertpapiers (Aktie, Anleihe), und dem individuellen Sicherheitsäquivalent dieses Vermögens, das heißt derjenigen sicheren Auszahlung, z. B. sofort und in bar, die dem Betreffenden subjektiv den gleichen Nutzen verspricht (und damit gleich viel wert ist) wie das unsichere Vermögen.

S

Saldo

1. Allgemein: Differenzbetrag. 2. Buchführung, Bankwesen: Differenzbetrag, der sich nach Aufrechnung der Soll- und Habenseite des Kontos ergibt. 3. Kaufmannssprache: Betrag, der nach Abschluss einer Rechnung zu deren völliger Begleichung fällig bleibt.

Save haven

Englisch für „sicherer Hafen“, im Börsenjargon eine (relativ) krisensichere Anlage.

(spekulative) Preisblasen

Allgemein werden mit Preisblasen der schnelle Anstieg von Preisen und ein im Anschluss unerwarteter Preiszerfall bezeichnet. In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs erhöhen sich in der Regel die Preise der Vermögenswerte. Die Liquidität einer Gesellschaft steigt, genauso wie eine gewisse Risikobereitschaft, Kredite sind einfacher und schneller verfügbar. Die Preiserwartungen steigen und Vermögenspreise werden in die Höhe getrieben. Oftmals stehen diese Preise nicht mehr in einem realistischen Verhältnis zu dem tatsächlichen Wert des Vermögens und dennoch steigt diese Entwicklung stark an, weil sich die Akteure an dem Verhalten der Marktführer orientieren. Sol-

che spekulativ überbewerteten Vermögenspreise üben Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Nachfrage aus. Dies kann sich sowohl auf die Konsumnachfrage von privaten Haushalten als auch auf die Investitionsaktivitäten von Unternehmen auswirken.

Suburbanisierung

Ansiedlung von Bevölkerung oder Funktionen aus der Kernstadt oder dem ländlichen Raum in das städtische Umland (suburbaner Raum) und damit häufig verbunden Bildung eines Verflechtungsraum aus Kern und Umland (Stadtregion). Folgen der Suburbanisierung sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Flächenverbrauch und die Zersiedelung des Freiraums.

T

Target2-Salden

Target2 (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System) bezeichnet das Zahlungsverkehrssystem der Zentralbanken des Euroraums zur Abwicklung grenzüberschreitender Zahlungsströme. Das System bildet somit wesentlich die Geldflüsse innerhalb der Eurostaaten ab. Die zuletzt deutlich steigenden Target2-Salden der Deutschen Bundesbank sind daher auch darauf zurückzuführen, dass ausländisches (europäisches) Kapital verstärkt nach Deutschland fließt.

W

Win-win-Situation

(englisch win für „Gewinn“), auch Doppelsieg-Strategie. Strategie, bei der alle Beteiligten und Betroffenen einen Nutzen erzielen. Jeder Verhandlungspartner respektiert auch sein Gegenüber und versucht, dessen Interessen ausreichend zu berücksichtigen. Es wird von gleichwertigen Partnern um einen für beide Seiten positiven Interessenausgleich gerungen. Diese Strategie ist eher auf langfristigen nachhaltigen Erfolg und auf langfristige Zusammenarbeit als auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet.

Wohnberechtigungsschein

Nachweis, dass ein Haushalt zum Bezug einer geförderten angemessen großen Wohnung berechtigt ist. Gehört die wohnungssuchende oder eine haushaltsangehörige Person einem bestimmten von der Förderung begünstigten Personenkreis an, so ist dies auf dem Wohnberechtigungsschein vermerkt. Der Wohnberechtigungsschein ist für ein Jahr gültig.

Wohnriester-Förderung

Der Bundesrat hat 2008 dem vom Bundestag 2008 verabschiedeten Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (EigRentG) zugestimmt. Seitdem gelten die Regelungen der Riester-Förderung auch für den Erwerb oder den Bau selbstgenutzter Wohnimmobilien. Mit den Riester-Zulagen wird der Kauf, der Bau oder die Entschuldung einer Wohnung oder eines Hauses sowie der Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften belohnt. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnung selbst genutzt wird. Durch das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz sind im Jahre 2013 weitere Verbesserungen erfolgt. Danach darf jetzt das in Riester-Verträgen angesparte Kapital z.B. für die Entschuldung der eigenen Wohnung oder den altersgerechten Umbau einer eigen genutzten Immobilie genutzt werden.

9.6 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
abzgl.	abzüglich		
AG	Arbeitsgruppe		
ALTBAU NEU	vom Land gefördertes Projekt, an dem die SAGA auf Landesebene teilnimmt	gem.	gemäß
		GEP	Gebietsentwicklungsplan
		ggf.	gegebenenfalls
		GIF	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
APS	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	GIMA	Genossenschaftliche Immobilienagentur München e. G.
AWM	Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
AWTL	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften	ha	Hektar
		HGB	Handelsgesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch	inkl.	inklusive
BauNVO	Baunutzungsverordnung	insb.	insbesondere
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	i. S.	im Sinne
BGG	Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen	IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bev.	Bevölkerung	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
BGF	Bruttogeschossfläche	KIQ	Kooperation im Quartier
BIZ	Bank für Internationalen Zahlungsausgleich	KOGERE	Großregion Düsseldorf – Kooperation für eine gemeinsame Raumentwicklung
B-Plan	Bebauungsplan	KomPro	Kommunales Wohnungsbauprogramm
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	LEP	Landesentwicklungsplan
bspw.	beispielsweise	LPIG	Landesplanungsgesetz
bzw.	beziehungsweise	m ²	Quadratmeter
ca.	circa	max.	maximal
d. h.	das heißt	MBWSV	Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	mind.	mindestens
EigRentG	Eigenheimrentengesetz	mtl.	monatlich
einschl.	einschließlich	NRW	Nordrhein-Westfalen
EnEV	Energieeinsparverordnung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EOF	einkommensorientierte Förderung	PG	Projektgruppe
etc.	et cetera		
e. V.	eingetragener Verein		
EW	Einwohner		
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau		

rd.	rund	u. a.	unter anderem
Rhld.	Rheinland		
RL BestandsInvest	Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen	VdW	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
SAGA	Serviceagentur Altbausanierung	vgl.	vergleiche
SGB	Sozialgesetzbuch	VoFi	Vollständige Finanzpläne
SIM	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell	VZ 87	Volkszählung 1987
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung	WBS	Wohnberechtigungsschein
sog.	sogenannt	WE	Wohneinheiten
STEK	Stadtentwicklungskonzept	Wfl.	Wohnfläche
STEK 2025	aktualisiertes, ergänztes und fortgeschriebenes Stadtentwicklungskonzept	WOGEDO	Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG
SWD	Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf	WSVO	Wärmeschutzverordnung
		z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil
Tab.	Tabelle		

9.7 Literaturverzeichnis

- Bauwelt 36 (2012): Wohnen in München. Gütersloh 21.09.2012
- Bezirksregierung Düsseldorf: Rheinblick – das Regionalmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Siedlung. Düsseldorf, August 2012
- Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktstatistik für Düsseldorf. Nürnberg, 31.12.2011
- Bundesagentur für Arbeit: Pendleraufkommen Düsseldorf. Nürnberg, 30.06.2011
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt. Bonn 10 (2012)
- Deutsche Bundesbank (Hg.) 2012a: Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland 2011. In: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2012. Frankfurt am Main
- Deutsche Bundesbank (Hg.) 2012b: Perspektiven der deutschen Wirtschaft – Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzungen 2012 und 2013. In: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Juni 2012. Frankfurt am Main
- Deutsche Bundesbank (Hg.) 2012c: Die Wirtschaftslage in Deutschland im Sommer 2012: Finanzmärkte. In: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2012. Frankfurt am Main
- Deutsche Hypo: Immobilien-Investmentmarkt: Nach dem Boom ist vor dem Boom. Global Markets Real Estate Marktanalyse. Hannover 2010
- empirica: Miet- und Kaufpreisranking. Berlin 2010
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.): Energieeffizientes Bauen und Modernisieren, GdW Arbeitshilfe 64. Hamburg 2010
- ImmobilienScout24: Durchschnittliche Mietpreise in der Region. Screenshot vom 09.10.2012
- ImmobilienScout24: Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen in ausgewählten Großstädten. Berlin 2012
- ImmobilienScout24: Preisentwicklung für Neubau-Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten. Berlin 2012
- InWIS Forschung & Beratung GmbH: Fachbeitrag Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf. Bochum, 29.11.2012
- Kofner: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München 2004
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Anteile der Haushalte nach Personen 2010. Düsseldorf 2011
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Außenwanderungen – Zu- und Fortzüge nach Herkunft und Ziel 2011. Düsseldorf 2012
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Baukostenindex. Düsseldorf 2012
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Bevölkerungsvorausberechnung. Düsseldorf 2012
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Ein- und Auspendler nach Düsseldorf in 2011. Düsseldorf Pendlerrechnung, 30.06.2011
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Umlandgemeinden. Düsseldorf 2012
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Wohnungsbestand in der Region 2010. Düsseldorf 2011
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW),NRW.BANK: Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in der Region 2000 bis 2010. Düsseldorf 2011
- Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen: Demografiebericht 2011 – Bevölkerungsentwicklung für Düsseldorf bis 2025. Düsseldorf 2012
- Landeshauptstadt Düsseldorf, Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Grundstücksmarktbericht. Düsseldorf 01.01.2012

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Stadtentwicklungskonzept 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten. Düsseldorf, 30.04.2009
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimabericht 2009. Die Schöpfung bewahren – 30 Initiativen für den Klimaschutz in Düsseldorf. Düsseldorf, Mai 2009
- Landeshauptstadt München (Hg.): Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). München, 26.07.2006
- Landeshauptstadt Stuttgart – Statistisches Amt – Statistik Stuttgart – Melderegister
- Norm VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen – Blatt 1: Grundlagen und Kostenberechnung. Düsseldorf, September 2009
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Grundstücksmarktbericht NRW 2012. Düsseldorf 2012
- Regionalverband Ruhr: ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr: Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2011. Essen Datum
- Statistisches Amt München – Melderegister
- Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012 – Melderegister – Haushaltegenerierung, Landeshauptstadt
- SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG: Geschäftsbericht 2011. Düsseldorf 2012
- SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG: 25 Jahre SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf. Düsseldorf 2001
- Vilis GmbH, Stefan Hohnen (Prokurist) in Expertenrunde „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“: „Vorstellung preiswerter Wohnungsbau“. Düsseldorf 04.09.2012



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Verantwortlich
Dr.-Ing. Gregor Bonin

Fotos
Landeshauptstadt Düsseldorf