

## ALLGEMEINE SITUATION UND KURZCHARAKTERISTIK WICHTIGER TRENDS

- Düsseldorf hatte zu Beginn des Jahres 2001 rund 569 100 Einwohner. Dies waren rund 1 700 mehr als vor einem Jahr.
- Der Wohnungsbestand stieg bis Ende 2000 auf insgesamt 322 836 Wohnungen.
- Die Zahl der Haushalte hat sich mit 307 000 gegenüber 1999 nicht verändert.
- Die Zahl der Baufertigstellungen ist gegenüber 1999 um 18 Prozent auf 1 853 Wohnungen gesunken.
- Die Zahl der Baugenehmigungen ist dramatisch zurückgegangen. Sie sank von 2 097 (1999) auf 925 (2000) Wohnungen. Dabei verringerte sich die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser um 41 Prozent, die der Geschosswohnungen um 59 Prozent.
- Die Zahl der Sozialwohnungen geht weiterhin zurück auf derzeit 36 178 Wohnungen.
- Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte nach Paragraph 25 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) ist mit 6 061 auf hohem Niveau.
- Die Entwicklung der Mieten verläuft steiler als die Kosten für die Lebenshaltung.
- Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen und Immobilien blieben auf dem hohen Vorjahresniveau.
- Der Hypothekenzinssatz bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau 1999 und liegt derzeit bei circa 6,22 Prozent.
- Hauptmotive der aus Düsseldorf Wegziehenden sind berufliche Veränderungen (36,6 Prozent) sowie Gründe, die im persönlichen oder familiären Kontext stehen (22,6 Prozent).

## VERGLEICH MIT ANDEREN GEMEINDEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Wie im Vorjahr ist im Vergleich mit kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen der Immobilienmarkt in Düsseldorf gekennzeichnet von einer relativ gerin-

gen Anzahl von Verkäufen bei hohen Preisen.

## GRUNDSTÜCKE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

In Düsseldorf wurde 2000 der höchste durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau in mittlerer Wohnlage in Nordrhein-Westfalen registriert. Er liegt mit 800 Mark pro Quadratmeter (1999: 800 Mark) rund 30 Prozent höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch 600 Mark pro Quadratmeter (1999: 550 Mark), Langenfeld 560 Mark pro Quadratmeter (1999: 540 Mark), Hilden 550 Mark pro Quadratmeter (1999: 530 Mark) und Ratingen mit 530 Mark pro Quadratmeter (1999: 510 Mark). Während die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2000 in Düsseldorf stagnierten, verteuerten sich in diesen Gemeinden die Baugrundstücke um 3,7 Prozent (Langenfeld) bis 9,1 Prozent (Meerbusch).

## UNBEBAUTE FLÄCHEN FÜR DEN MEHRFAMILIENHAUSBAU

Die durchschnittlichen Preise des Baulandes für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2000 in Düsseldorf 750 Mark pro Quadratmeter (1999: 710 Mark). Vergleichbare Grundstücke in der Stadt Neuss kosteten 800 Mark pro Quadratmeter (1999: 800 Mark). Die entsprechenden Preise lagen in Köln bei 580

# Aus dem Wohnungs

Mark pro Quadratmeter (1999: 550 Mark), in Essen bei 610 Mark pro Quadratmeter (1999: 580 Mark), in Dortmund bei 470 Mark pro Quadratmeter (1999: 470 Mark) und in Krefeld bei 410 Mark pro Quadratmeter (1999: 410 Mark). Gegenüber den Werten von 1999 ergeben sich Preissteigerungen von über 5 Prozent in den Städten Düsseldorf, Köln und Essen.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden 2000 in Düsseldorf mit 3104 rund 13,2 Prozent weniger Wohnungen gehandelt als 1999 (3 577). Diese Kauffälle setzen sich zusammen aus: 52,2 Prozent (1999: 56,2 Prozent) Weiterverkäufen, 16,9 Prozent (1999: 18,9 Prozent) Erstverkäufen und 30,9 Prozent (1999: 24,9 Prozent) Wohnungsumwandlungen. Der Rückgang der Kauffälle liegt im Trend der im Jahr 2000 festgestellten Entwicklung in Nordrhein-Westfalen, bleibt jedoch erheblich unter dem landesweit zu verzeichnenden Minus von 21 Prozent. In Köln als verkaufsstärkster Stadt in Nordrhein-Westfalen ist ein Rückgang von 18,2 Prozent der Kauffälle zu verzeichnen (2000: 5 186; 1999: 6 343).

## WOHNUNGSANGEBOT WOHNUNGSBESTAND

Ende 2000 gab es in Düsseldorf insgesamt 322 836 Wohnungen, etwa 1 900 mehr als im Vorjahr, davon 40 579 Wohnungen (1999: 40 038) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 276 714 Wohnungen (1999: 273 063) in Mehrfamilienhäusern. Der Bestand an Eigentumswohnungen wird auf 46 000, die Zahl der Zweitwohnungen auf 8 600 geschätzt.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Jahr 2000 um 1 886 gestiegen. Die Entwicklung stellt sich in den Stadtbezirken unterschiedlich dar. So hatte der Bezirk 5 mit 471 Wohnungen die größte Zunahme an Wohnungen, der Stadtbezirk 2 mit zwei Wohneinheiten die geringste. Wie bei der Bevölkerungsdichte stellen diese beiden Stadtgebiete jedoch auch die Extreme bei der Wohnungsdichte im Stadtgebiet dar. Der Stadtbezirk 5 als flächengrößter Bezirk (23,5 Prozent der Gesamtfläche) weist trotz der absolut und relativ größten Zunahme an Wohnungen im vergangenen Jahr mit 279 Wohnungen pro Quadratkilometer die geringste Wohnungsdichte auf. Der Stadtbezirk 2 weist weiterhin mit 4 623 Wohnungen je Quadratkilometer die größte Dichte auf.

## BAUGENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND BAUABGÄNGE

Der Wohnungsbestand verändert sich durch Fertigstellungen, Abbruch und Nutzungsänderung. Der Bau einer Wohnung erfordert eine Baugenehmigung oder Freistellung.

## BAUGENEHMIGUNGEN

Insgesamt sind die Baugenehmigungen für Wohnraum in 2000 gegenüber dem Vorjahr um 56 Prozent gesunken. Dabei verringerte sich die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser um 41 Prozent, die der Geschosswohnungen um 59 Prozent.

Die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, geht seit 1996 zurück. Im gleichen Zeitraum verstetigte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die

# marktbericht 2001

Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geht kontinuierlich zurück und ist im Jahr 2000 eingebrochen.

## BESTAND AN SOZIALWOHNUNGEN

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab. So hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamt-

wohnungsbestand von 20,5 Prozent im Jahr 1990 auf 11,2 Prozent im Jahr 2000 nahezu halbiert. Ein Trend, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird, da bei rund einem Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen die Bindungen in den kommenden zehn Jahren enden. Anzahl und Anteile von Sozialwohnungen verteilen sich auf die Stadtbezirke unterschiedlich. Der Stadtbezirk 9 hat mit

8 115 Einheiten die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 5 mit 1 003 Sozialwohnungen die geringste Anzahl. In der Relation zum gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 53,2 Prozent den höchsten Anteil an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,7 Prozent den geringsten Anteil auf.

## FÖRDERUNG VON SOZIALWOHNUNGEN

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten und zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von der Verfügbarkeit der Landesmittel und geeignetem Bauland sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen zwischen 1011 Wohnungen im Jahr 1997 und zwölf Wohnungen im Jahr 2000.

## ALTER UND ZUSTAND DES WOHNUNGSBESTANDES

Bereits zur Gebäude- und Wohnungszählung 1987 waren 77 Prozent aller Wohnungen (223 590) mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet, 20 Prozent mit Bad, WC ohne Sammelheizung. Inzwischen dürfte dieser Restbestand an unzureichend ausgestatteten Wohnungen fast vollständig auf heutigen Standard gebracht sein.

## LEERSTAND

Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein Indikator für das Funktionieren

der Marktkräfte. Zunächst ist davon auszugehen, dass Leerstand die Folge dieser Kräfte ist, dass nämlich Wohnungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Marktteilnehmer allein auf Gewinn- oder Preiserwartungen zu reduzieren wird jedoch, nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl und Wohnungsvergabe führen.

Von strukturellem Leerstand wird gesprochen, wenn Wohnungen länger als drei und im Einzelfall bis zu sechs Monaten nicht vermietet/genutzt sind. Beim geförderten Wohnungsbestand (etwa elf Prozent des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen.

Genauere Kenntnisse zur Leerstandssituation im frei finanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden.

Düsseldorf hat zur Zeit einen Einwohnerbestand von 569 100 Personen. Die Zahl der Haushalte liegt bei geschätzten 307 000 mit durchschnittlich 1,85 Personen. Diesen 307 000 Haushalten stehen 323 000 Wohnungen gegenüber. Werden vom Wohnungsbestand die als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen (geschätzte 8 600) abgezogen, verbleibt eine Fluktuationsreserve von rund 2,5 Prozent.

Eine aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Stromzählern, für die zum Stichtag 15. Oktober 2001 länger als drei Monate keine Zählermiere gezahlt wurde, weist eine Zahl von 3 686 Leeranlagen auf. Hierin enthalten sind auch Zähler für Gewerberäume und wegen Zahlungsrückständen stillgelegte Zähler. Daraus ergibt sich, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, eine Quote von 1,2 Prozent.

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von 3 Prozent für erforderlich gehalten. In Düsseldorf ist also kein struktureller Leerstand feststellbar. ■

## WIR STELLEN VOR



**Eckehard Breuch ist als Jurist seit November 1978 beim Mieterverein Düsseldorf tätig. Ein Jahr später wurde er Geschäftsführer.**



**Alexandra Drescher ist neu beim Mieterverein Düsseldorf. Sie arbeitet als Rechtsberaterin seit dem 1. August 2001 beim Mieterverein.**



**Michaelo Damerow arbeitet seit dem 1. Januar 1988 als juristischer Berater beim Mieterverein Düsseldorf.**

## RECHTSSCHUTZRICHTLINIE:

# Falsches Verhalten führt zu Prozessniederlagen

Die mit Wirkung vom 1. Januar 2002 geänderte und mit Leistungsverbesserungen ausgestaltete Rechtsschutzrichtlinie des Mietervereins Düsseldorf musste neue Voraussetzungen und Durchführungsbedingungen erhalten, um die Mitgliedschaft des Mietervereins Düsseldorf vor Schaden durch das Fehlverhalten von einzelnen Mitgliedern zu bewahren.

An einem Beispiel soll dies erläutert werden: Nicht selten schätzen Mitglieder ihre Renovierungsarbeiten an der gekündigten Wohnung falsch ein. Sie gehen davon aus, dass diese Arbeiten fachmännisch geleistet worden sind und fallen aus allen „Wolken“, wenn vereidigte Sachverständige vor Gericht das Gegenteil aussagen. Noch schlimmer aber wird es, wenn vom Mitglied genannte Zeugen andere als angekündigte Erklärungen, zum Teil sehr negative Erklärungen, abgeben oder gar das Mitglied selbst bei Gericht Aussagen macht, die denen beim Mieterverein vor Vorbe-

reitung der Prozessvertretung gemachten Aussagen total entgegenstehen. In all diesen Fällen geht der Prozess häufig teilweise oder voll verloren und die Mitgliedschaft muss insgesamt den Schaden durch Bezahlung der Gerichtskosten, der Anwaltskosten für beide Seiten und seit dem 1. Januar 2002 auch der Sachverständigenkosten tragen. Die neue Rechtsschutzrichtlinie sieht aus diesem Grund vor, dass den Mitgliedern ein bereits vom Vorstand zuerkannter Deckungsschutz für den jeweiligen Prozess nachträglich aberkannt werden kann, wenn der Prozess im leichtfertigen oder vorsätzlichen Fehlverhalten des prozessführenden Mitgliedes verloren gegangen ist.

Das trifft auch dann zu, wenn beispielsweise ein Mitglied gegen die Kündigung wegen Eigenbedarf des Vermieters klagt und vor dem Urteilsspruch des Gerichtes entgegen den formulierten Erwartungen freiwillig aus der gekündigten Wohnung auszieht, diese räumt und eine andere Wohnung belegt. Dieser

Tatbestand führt zur Prozessniederlage, weil das Mitglied durch sein Verhalten die Kündigung des Vermieters nachträglich sozusagen „legalisiert“ hat. Auch in diesem Fall hätte die Gesamtmithliedschaft des Vereins die Kosten zu tragen, die dem leichtfertigen und unüberlegten Verhalten eines Mitgliedes zuzuordnen sind. Auch in diesem Fall kann demnach künftig bereits gewährter Kostendeckungsschutz vom Mieterverein versagt werden. Das betreffende Mitglied hat dann alle durch sein Fehlverhalten entstandenen Kosten selbst zu tragen.

Diese zusätzlichen Bestimmungen sind in die Rechtsschutzrichtlinie aufgenommen worden, weil die Leistungsverbesserung, die der Mieterverein vom 1. Januar 2002 an beschlossen hat, natürlich viel Geld kostet. Da ist zunächst eine Erhöhung der Grenze des Streitwertes von bis 10 000 Mark (ca. 5 000 Euro) auf künftig 8 000 Euro vorgesehen. Des Weiteren will der Verein die vom Gericht

angeordneten Sachverständigen und deren Kosten nicht mehr wie bisher dem Mitglied allein aufbürden, sondern bis zu einem Höchstbetrag von 1 000 Euro pro Fall künftig erstatten beziehungsweise übernehmen. Da in zahlreichen Fällen Sachverständige vom Gericht beauftragt werden, strittige Fragen sachkundig zu beurteilen, ist auch hier eine erhebliche Kostenausweitung zu erwarten, die nur dann verantwortet werden kann, wenn sich die Mitglieder auch verantwortungsbewusst im Interesse aller Mitglieder des Vereins verhalten und sich sorgfältig bei ihren Aussagen und Handlungen verhalten und nicht durch leichtfertiges oder mutwilliges Verhalten Prozessniederlagen herbeiführen, die nicht nur die gesamte Mitgliedschaft Geld kosten, sondern den Mitgliedern selbst auch, denn sie haben ja neben den durch den verlorenen Prozess an den Vermieter zu zahlenden Leistungen auch noch die Selbstbeteiligungskosten in Höhe von 100 Euro zu zahlen. ■

Die Vorlage über die Gebührenkalkulation für das Jahr 2002 ist vom Rat der Stadt Ende 2001 verabschiedet worden. Sie sieht vor, die seit 1997 geltenden und danach gesenkten speziellen Gebührensätze von 1,43 Euro je Kubikmeter (2,81 Mark) für Schmutzwasser und 0,96 Euro je Kubikmeter (1,87 Mark) für Regenwasser für 2002 nicht zu erhöhen.

Ab dem 1. Januar 2002 werden in Düsseldorf durchgehend getrennte Abwassergebühren erhoben, und zwar für Schmutzwasser einerseits und für Regenwasser andererseits. Deshalb gelten von da ab die vorstehend genannten speziellen Gebührensätze nicht nur (wie bisher) für die rund 3 000 Großeinleiter, sondern für alle Grund-

## Abwassergebühren 2002

stücke in Düsseldorf. Der Einheitsgebührensatz von 1,99 Euro (für Schmutzwasser/Regenwasser) je Kubikmeter Frischwasser entfällt.

Damit werden ab dem 1. Januar 2002 die Regenwasser-Kosten zwischen/unter den Regenwasser-Einleitern, die bisher die Einheitsgebühren zahlten, anders verteilt, und zwar je Grundstück nicht mehr nach dem Frischwasserverbrauch, sondern nach den abflusswirksamen Flächen mit dem seit 1997 geltenden Regenwasser-Gebührensatz.

Die veränderte, verursachungsgerechtere Umverteilung der

Kostentragung bei Regenwasser zwischen den Regenwasser-einleitern führt zwangsläufig dazu, dass ab 2002 der eine mehr, teils erheblich mehr, der andere weniger, teils erheblich weniger, zahlen wird. Dies ist nicht nur rechtlich erforderlich, sondern sachlich geboten. Es werden die Missverhältnisse zwischen Kostenverursachung und Kostentragung mit der dabei in der Vergangenheit verbundenen Quersubventionierung zwischen den Einleitern für die Zukunft korrigiert.

Die Stadt hat in zehn Informationsabenden diese Umstände erläutert und darauf

besonders hingewiesen. Es wurde auch die Möglichkeit aufgezeigt, dass man sich über den im Internet von der Stadt installierten Gebührenrechner ([www.stadt.duesseldorf.de](http://www.stadt.duesseldorf.de)) mit seinen individuellen Daten die Größenordnung der Veränderung recht einfach berechnen lassen kann.

Der Mieterverein kommt der Bitte der Stadt, seine Mitglieder über die ab 1. Januar 2002 veränderte Abwassergebührenregelung zu informieren, gerne nach und empfiehlt, bei Unklarheiten sich an die entsprechenden Stellen der Stadt zu wenden. ■

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47,  
40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18:  
Andreas Dahmen, Vorsitzender