



## Selbstgenutztes Wohneigentum in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Düsseldorfer Statistik  
Information

3/09

### Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund des Demographischen Wandels, der in vielen Städten nicht nur mit einer Alterung der Bevölkerung, sondern auch mit einem Bevölkerungsrückgang einhergeht, gewinnt aus Sicht der Städte die Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner an ihre Stadt eine immer wichtigere Rolle. Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen sind stärker an ihre Stadt gebunden, da sie durch den Wohneigentumserwerb immobilier sind als andere Bevölkerungsgruppen. In Anbetracht dessen stellt die Förderung von Wohneigentumsbildung eine wichtige stadtentwicklungspolitische Maßnahme dar.

In der vorliegenden Ausgabe der Düsseldorfer Statistik wird das selbstgenutzte Wohneigentum in der Landeshauptstadt Düsseldorf deshalb näher betrachtet.

Kleinräumige Angaben bzw. Daten zur Anzahl der von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen wurden zuletzt als Vollerhebung bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung 1987 erhoben.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf die Daten des Steueramtes der Stadt Düsseldorf (Stand: 30. Juni 2009) sowie auf die Gebäudedatei des Amtes für Statistik und Wahlen.

In der Grundsteuerdatei ist jede Person bzw. Institution verzeichnet, die Wohn-/Grundeigentum in einer Gemeinde besitzt und bei der daher von der Kommune Grundsteuer erhoben wird. Neben dem

Eigentümernamen ist in der Datei auch die Adresse des Wohneigentums verzeichnet. Gleichet man Personen- und Wohneigentumsadresse ab und stimmen diese überein, so ist in der Regel davon auszugehen, dass die betreffende Person ihre Immobilie selbst bewohnt. In diesen Fällen wird daher von einem selbstgenutzten Wohneigentum ausgegangen. Da jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer zu Grundbesitzabgaben herangezogen wird, entsprechen die Daten einer Vollerhebung.

In der Grundsteuerdatei wird nach verschiedenen Grundstücksarten unterschieden. Die Unterscheidung richtet sich dabei nach der gesetzlichen Grundlage zur Bestimmung der Grundstücksarten (§ 75 Bewertungsgesetz) bzw. nach der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes.

Für die Auswertung bzw. die Ermittlung der Eigentumsquote sind jedoch nur die selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser (Mietwohngrundstücke) und gemischtgenutzten Grundstücke (Wohnen/Gewerbe) berücksichtigt worden. Unberücksichtigt blieben Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke, da hier kaum Wohnraum zu finden ist.

### Selbstgenutztes Wohneigentum im Jahr 2009

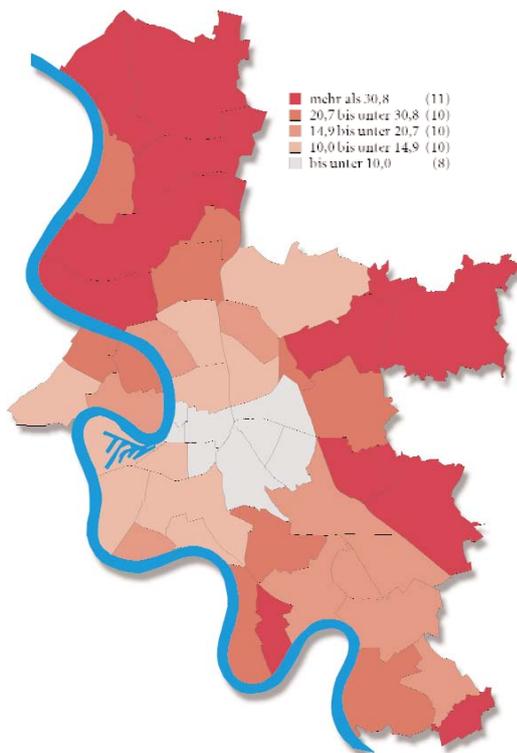
Von den insgesamt 329.144 in der Gebäudedatei verzeichneten Wohnungen in Düsseldorf wurden 2009 56.171 von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt.

Damit liegt die Eigentumsquote hier bei 17,1%. Deutlich über diesem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Eigentümeranteile in den Stadtteilen<sup>1</sup> Hellerhof (54,7%), Kalkum (49,0%), Angermund (45,2%) und Wittlaer (38,3%). Auch in den Stadtteilen Hubbelrath (38,1%), Stockum, Unterbach, Vennhausen und Ludenberg wird deutlich mehr als bzw. rund jede dritte Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die geringsten Eigentümeranteile weisen mit Werten von 2,9% bis 7,1% die Stadtteile Altstadt, Stadtmitte, Flingern Süd und Friedrichstadt auf. Eigentumsquoten von unter 10% finden sich daneben in Oberbilk (7,6%), Lierenfeld (7,8%), Flingern Nord (8,4%) und Carlstadt (9,8%).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Eigentumsquote in den randstädtischen, eher ländlich geprägten Stadtteilen meist überdurchschnittlich ist. In den innerstädtischen, zum Teil auch ehemals industriell geprägten Stadtteilen hingegen leben die wenigsten Personen in Wohneigentum.

Abb. 1: Selbstgenutztes Wohneigentum in % in den Stadtteilen



<sup>1</sup> Aufgrund der insgesamt sehr geringen Anzahl an selbstgenutztem Wohneigentum im Stadtteil Hafen wird dieser in den folgenden Darstellungen zu Unterbilk hinzugerechnet.

### Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von 1987 bis 2009

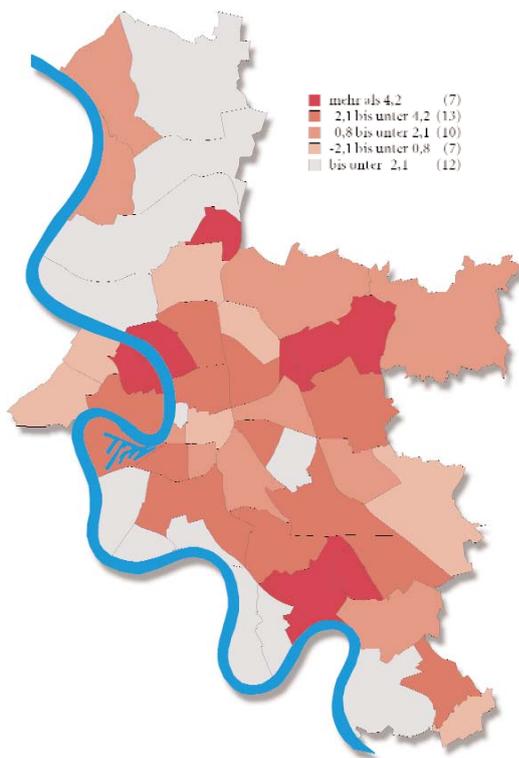
Seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 hat sich der Anteil der von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Düsseldorf von 14,3% auf 17,1% bzw. um 2,8 Prozentpunkte erhöht.

Absolut gesehen hat sich die Zahl der selbstgenutzten Wohnungen von 1987 bis 2009 von 42.276 auf 56.171 Wohnungen erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 13.895 Wohnungen bzw. 32,9%. Im gleichen Zeitraum hat sich der Gesamtwohnungsbestand um rund 11,3% vergrößert, nämlich von 295.854 auf 329.144 Wohnungen. Somit fällt der Anstieg bei den selbstgenutzten Wohnungen überdurchschnittlich hoch aus.

Die größte Zunahme an selbstgenutztem Wohneigentum ist mit Abstand im Stadtteil Lichtenbroich festzustellen. Hier nahm der Anteil in den letzten 22 Jahren um 16,9 Prozentpunkte zu. Auch in den Stadtteilen Holthausen und Niederkassel sind deutlich überdurchschnittliche Zuwächse zu verzeichnen (+13,2 bzw. +8,1 Prozentpunkte). In den Stadtteilen Lichtenbroich und Niederkassel sind diese Zunahmen vermutlich auf die starke Bautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser seit 1987 zurückzuführen. So hat sich die Zahl der Einfamilienhäuser, die in der Regel von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, in beiden Stadtteilen mehr als verdoppelt.

Der stärkste Rückgang der Eigentümerquote ist im Stadtteil Lierenfeld mit einem Minus von 7,1 Prozentpunkten zu beobachten, gefolgt von Itter (-6,7 Prozentpunkte), Stockum (-5,5 Prozentpunkte) und Angermund (-5,2 Prozentpunkte).

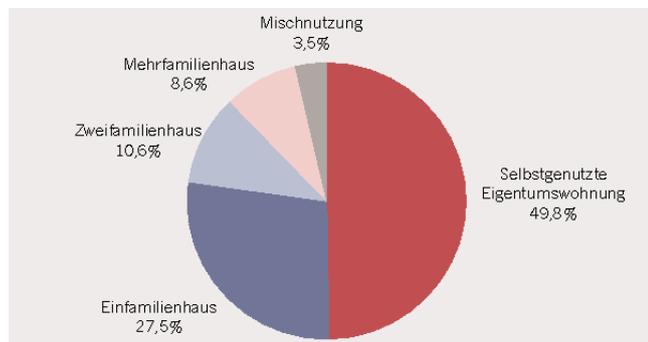
**Abb. 2: Veränderung der Eigentumsquote 1987 bis 2009 in Prozentpunkten**



**Selbstgenutztes Wohneigentum im Jahr 2009 nach der Grundstücksart**

Insgesamt betrachtet stellt in Düsseldorf die Eigentumswohnung mit 49,8% die häufigste Form des selbstgenutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbstgenutzten Einfamilienhäusern, die mit 27,5% über ein Viertel des selbstgenutzten Wohnraums ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von 10,6% bzw. 8,6% aus. Den geringsten Anteil verzeichnen in Düsseldorf unter den betrachteten Grundstücksarten mit 3,5% die Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

**Abb. 3: Selbstgenutztes Wohneigentum nach der Grundstücksart 2009**



Die beschriebenen Anteile der verschiedenen Grundstücksarten stellen sich in den Stadtteilen – nicht zuletzt aufgrund der ungleichen Bebauungsstruktur – sehr unterschiedlich dar. Die höchsten Anteile an selbstgenutzten Eigentumswohnungen finden sich mit Werten von jeweils über 81% in Carlstadt, Flingern Süd, Pempelfort und Düsseltal. Am geringsten ist der

Anteil in den randstädtischen Stadtteilen Kalkum (8,7%), Hellerhof (16,7%), Angermund (19,5%), Vennhausen (22,7%) und Lierenfeld (25,6%). Die zuletzt genannten Stadtteile weisen hingegen unter den Einfamilienhäusern die höchsten Anteile auf: Kalkum steht mit einem Anteil von 69,5% an der Spitze, gefolgt von Hellerhof (68,0%), Wittlaer (59,9%) und Angermund (58,3%). Auch in Lichtenbroich und Lohausen liegen die Anteile noch bei über 50% (56,0% bzw. 54,7%). Diese hohen Anteilswerte lassen sich u.a. auf den Umstand zurückführen, dass in den genannten sechs Stadtteilen auch die meisten Einfamilienhäuser in Düsseldorf insgesamt vorzufinden sind. Gar keine selbstgenutzten Einfamilienhäuser finden sich in der Altstadt und Carlstadt. Auch die innerstädtischen Stadtteile Friedrichstadt, Pempelfort, Unterbilk und Flingern Süd weisen Anteile von unter 1% auf. In diesen lassen sich auch insgesamt die geringsten Anteile an Einfamilienhäusern feststellen.

Die höchsten Anteile an selbstgenutzten Zweifamilienhäusern zwischen 24,8% und 18,3% lassen sich in Vennhausen, Lierenfeld, Eller, Reisholz und Stockum erkennen.

In der Altstadt und Friedrichstadt dagegen werden gar keine Zweifamilienhäuser von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Sehr niedrige Anteile finden sich darüber hinaus mit jeweils unter 1% in Unterbilk, Stadtmitte, Flingern Süd, Pempelfort und Carlstadt. Auch in diesen Stadtteilen weist die Bebauung jedoch auch kaum Zweifamilienhäuser auf.

Selbstgenutzte Mehrfamilienhäuser lassen sich am häufigsten im Stadtteil Hamm finden. Hier stellen sie mit einem Anteil von 27,4% rund ein Viertel aller Eigentümerwohnungen dar. Auch in Flehe (23,3%), Volmerswerth (21,4%) und Heerdt (16,4%) liegen die Anteile deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In Hellerhof, Hubbelrath, Lichtenbroich und Wittlaer sind die Anteile zwischen 1,4% und 1,8% hingegen sehr gering.

In den Stadtteilen Altstadt, Stadtmitte, Friedrichstadt und Carlstadt sind die von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Mischgrundstücke mit Anteilen zwischen 12,7% und 45,5% weit überdurchschnittlich vertreten. Mit Ausnahme von Unterbilk weisen alle übrigen Stadtteile bei der Mischnutzung einen Anteil von unter 10% auf, wobei sogar 15 Stadtteile einen Anteil von unter 2% erreichen.

Zahlenspiegel												
Stadtteil	Eigentümerwohnungen											
	insgesamt 2009		davon nach der Grundstücksart									
			Selbstgenutzte Eigentumswohnung		Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus		Mehrfamilienhaus		Mischnutzung	
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Altstadt	44	2,9	22	50,0	-	-	-	-	2	4,5	20	45,5
Carlstadt	166	9,8	135	81,3	-	-	1	0,6	9	5,4	21	12,7
Stadtmitte	417	5,1	283	67,9	4	1,0	1	0,2	38	9,1	91	21,8
Pempelfort	2 082	11,4	1 734	83,3	7	0,3	10	0,5	186	8,9	145	7,0
Derendorf	1 253	10,6	973	77,7	86	6,9	38	3,0	103	8,2	53	4,2
Golzheim	1 326	19,7	1 039	78,4	172	13,0	29	2,2	64	4,8	22	1,7
Flingern Süd	316	5,8	262	82,9	3	0,9	1	0,3	28	8,9	22	7,0
Flingern Nord	1 068	8,4	670	62,7	167	15,6	33	3,1	110	10,3	88	8,2
Düsselal	2 182	13,7	1 781	81,6	89	4,1	44	2,0	193	8,8	75	3,4
Friedrichstadt	818	7,1	631	77,1	1	0,1	-	-	71	8,7	115	14,1
Unterbilk	1 294	10,4	1 036	80,1	10	0,8	1	0,1	118	9,1	129	10,0
Hamm	307	14,8	97	31,6	70	22,8	27	8,8	84	27,4	29	9,4
Volmerswerth	182	15,3	91	50,0	33	18,1	15	8,2	39	21,4	4	2,2
Bilk	2 361	10,4	1 489	63,1	273	11,6	146	6,2	375	15,9	78	3,3
Oberbilk	1 211	7,6	839	69,3	76	6,3	73	6,0	136	11,2	87	7,2
Flehe	210	14,6	111	52,9	24	11,4	17	8,1	49	23,3	9	4,3
Oberkassel	1 964	18,9	1 267	64,5	199	10,1	127	6,5	269	13,7	102	5,2
Heerd	684	13,0	268	39,2	213	31,1	53	7,7	112	16,4	38	5,6
Lörick	940	23,8	462	49,1	329	35,0	85	9,0	48	5,1	16	1,7
NiederKassel	937	29,3	670	71,5	141	15,0	46	4,9	72	7,7	8	0,9
Stockum	992	36,5	321	32,4	416	41,9	182	18,3	57	5,7	16	1,6
Lohausen	592	32,5	155	26,2	324	54,7	61	10,3	46	7,8	6	1,0
Kaiserswerth	1 173	29,1	478	40,8	495	42,2	96	8,2	68	5,8	36	3,1
Wittlaer	1 073	38,3	289	26,9	643	59,9	117	10,9	19	1,8	5	0,5
Angermund	1 271	45,2	248	19,5	741	58,3	225	17,7	45	3,5	12	0,9
Kalkum	426	49,0	37	8,7	296	69,5	64	15,0	25	5,9	4	0,9
Lichtenbroich	732	30,5	276	37,7	410	56,0	30	4,1	12	1,6	4	0,5
Unterrath	3 072	27,8	1 031	33,6	1 202	39,1	541	17,6	225	7,3	73	2,4
Rath	1 424	14,9	683	48,0	398	27,9	171	12,0	113	7,9	59	4,1
Mörsenbroich	1 168	15,2	816	69,9	173	14,8	63	5,4	90	7,7	26	2,2
Gerrshheim	3 518	23,2	1 389	39,5	1 136	32,3	537	15,3	353	10,0	103	2,9
Grafenberg	831	23,8	591	71,1	52	6,3	30	3,6	133	16,0	25	3,0
Ludenberg	1 105	33,0	553	50,0	386	34,9	107	9,7	54	4,9	5	0,5
Hubbelrath	621	38,1	209	33,7	300	48,3	98	15,8	9	1,4	5	0,8
Lierenfeld	437	7,8	112	25,6	134	30,7	103	23,6	70	16,0	18	4,1
Eller	2 356	14,9	965	41,0	477	20,2	479	20,3	340	14,4	95	4,0
Vennhausen	1 836	36,5	416	22,7	849	46,2	455	24,8	86	4,7	30	1,6
Unterbach	1 437	35,6	607	42,2	451	31,4	253	17,6	104	7,2	22	1,5
Wersten	2 871	21,2	914	31,8	1 110	38,7	507	17,7	263	9,2	77	2,7
Himmelgeist	217	30,8	101	46,5	55	25,3	24	11,1	29	13,4	8	3,7
Holthausen	1 124	18,5	787	70,0	208	18,5	38	3,4	65	5,8	26	2,3
Reisholz	337	19,1	90	26,7	146	43,3	65	19,3	22	6,5	14	4,2
Benrath	1 797	20,7	747	41,6	595	33,1	193	10,7	186	10,4	76	4,2
Urdenbach	1 465	27,1	484	33,0	561	38,3	264	18,0	116	7,9	40	2,7
Itter	305	31,5	106	34,8	129	42,3	38	12,5	26	8,5	6	2,0
Hassels	1 456	16,9	744	51,1	383	26,3	173	11,9	123	8,4	33	2,3
Garath	1 401	16,1	721	51,5	559	39,9	84	6,0	29	2,1	8	0,6
Hellerhof	1 372	54,7	229	16,7	933	68,0	189	13,8	19	1,4	2	0,1
zusammen	56 171	17,1	27 959	49,8	15 459	27,5	5 934	10,6	4 833	8,6	1 986	3,5

Herausgegeben von der  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Statistik und Wahlen

Verantwortlich  
Manfred Golschinski

Redaktion  
Jennifer Kühnel

Telefon  
0211.89-93330

E-Mail  
statistik@duesseldorf.de