

Wohnungsmarktbericht 2022

# Statistik & Stadtforschung

## Nr. 60

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zu den Darstellungsebenen im Bericht</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Demografische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
	3.1 Demografische Struktur und Entwicklung	9
	3.2 Wanderungen und Fluktuation	17
<b>4</b>	<b>Einkommen und Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Grundstücks - und Immobilienmarkt</b>	<b>43</b>
	6.1 Kauffälle	43
	6.2 Marktpreise	45
<b>7</b>	<b>Wohnungsmarkt</b>	<b>50</b>
	7.1 Bautätigkeit	50
	7.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	56
	7.3 Preisgedämpftes Wohnen, geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte	73
	7.4 Selbst genutztes Wohneigentum	87
	7.5 Wohnungsmieten	90
	7.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen	99
	7.7 Leerstand	106
	<b>Bezirksprofile</b>	<b>108</b>
	<b>Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>118</b>
	<b>Kontakt</b>	<b>123</b>

# 1 Einleitung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes beschreibt in den vergangenen Jahren sowohl auf bundes-, aber vor allem auch auf kommunalpolitischer Ebene eines der bedeutendsten Handlungsfelder. Angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, das zwar durch die Corona-Krise gebremst wurde, jedoch durch die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine wieder forciert wird, stellt die Wohnungsmarktentwicklung insbesondere in der weiterhin boomenden Stadt Düsseldorf eine große Herausforderung dar. Als eine der wirtschaftsstärksten Großstädte Deutschlands mit ihrer großen Zahl an Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätzen und ihrer hohen Lebensqualität ist Düsseldorf speziell für junge Leute ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Zudem verzeichnete Düsseldorf in den letzten Jahren vor allem auch aus dem Ausland Wanderungsgewinne. Verstärkt werden diese Dynamiken zusätzlich durch die hohe Flüchtlingszuwanderung seit dem Jahr 2013 und die aktuelle Fluchtmigration aufgrund des Ukrainekrieges. Der durch diese Gegebenheiten und Entwicklungen forcierte Nachfragedruck führt zu einer sich weiter anspannenden Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Der Düsseldorfer Markt weist (neben dem Kölner Markt) die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf. Die Mieten steigen kontinuierlich und nahezu flächendeckend weiter, ungeachtet des bereits hohen vorherrschenden Niveaus. Vor dem Hintergrund dieser fortwährenden Anspannung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht die Stadt vor der Herausforderung, eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung und -erweiterung zu gewährleisten, insbesondere auch in Anbetracht steigender Energiekosten.

Trotz der hohen Zahl an erteilten Baugenehmigungen, blieb die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen in Düsseldorf in den letzten Jahren hinter diesen Werten zurück. Diese Realisierungsdefizite in Kombination mit den derzeit vorherrschenden Kapazitätsengpässen und Preissteigerungen in der Baubranche führen dazu, dass die Ausweitung des Angebotes bisher nur zeitverzögert gegenüber der Nachfrageentwicklung erfolgt. Die Forcierung des Wohnungsneubaus ist demnach ein bedeutendes Thema für die Düsseldorfer Wohnungswirtschaft, um dem Nachfrageanstieg und gleichzeitigen Ersatzbedarf an neuem Wohnraum, insbesondere im unteren und mittleren sowie geförderten Mietpreisbereich, gerecht zu werden.

Angesichts der aufgezeigten Entwicklungen ist es von großer Bedeutung, die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt differenziert zu beleuchten, um die komplexen Zusammenhänge der Wohnungsmarktentwicklung für alle beteiligten Akteur\*innen zu erschließen. Der vorliegende, vom Amt für Statistik und Wahlen erstellte, Wohnungsmarktbericht für die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt dieses Ziel. Im Rahmen einer detaillierten, kleinräumigen Analyse wird ein umfassendes Bild des Düsseldorfer Wohnungsmarktes und seiner Teilaspekte erstellt. Dabei wird das Wohnungsmarktgeschehen vorrangig auf der kleinräumigen Ebene der 365 Wohnquartiere in Düsseldorf abgebildet. Dadurch ist es möglich, Zusammenhänge und Entwicklungen in der Düsseldorfer Wohnungswirtschaft räumlich zu differenzieren und ansonsten mitunter verzerrte Darstellungen bestimmter Entwicklungen bei einer zu verallgemeinernden Betrachtung zu vermeiden.

In Kapitel 2 des Wohnungsmarktberichtes wird ein Überblick über die verschiedenen räumlichen Darstellungsebenen im Bericht gegeben. In Kapitel 3 werden die demografischen Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktgeschehens erörtert. Dabei wird insbesondere auf die Bevölkerungsentwicklung und -bewegungen eingegangen. Anschließend informiert das Kapitel 4 über die Lage auf dem Arbeitsmarkt. Kapitel 5 gibt einen Überblick über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes. In Kapitel 6 wird die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erörtert, indem die Kauffälle und die Marktpreisentwicklung der verschiedenen Grundstücks- und Immobilienarten dargestellt werden.

Darauf wird in Kapitel 7 der Düsseldorfer Wohnungsmarkt im Detail beleuchtet. Es wird auf die Bautätigkeit sowie den derzeitigen Gebäude- und Wohnungsbestand eingegangen. Weiterhin wird speziell der öffentlich geförderte Wohnungsbestand thematisiert. Überdies wird auf die Eigentumsquoten, die Wohnungsmieten, das barrierefreie Wohnen und die Leerstandsquoten eingegangen. Der Bericht endet mit einer komprimierten Darstellung wohnungsmarktrelevanter Informationen auf Ebene der Stadtbezirke in Tabellenform in Kapitel 8.

## 2 Erläuterungen zu den Darstellungsebenen im Bericht

Um eine detaillierte, kleinräumige Analyse des Düsseldorfer Wohnungsmarktes zu gewährleisten, erfolgt die Darstellung und Erläuterung der einzelnen Ergebnisse im hier vorliegenden Wohnungsmarktbericht vorrangig, das heißt wann immer möglich und sinnvoll, auf Ebene der 365 Wohnquartiere in Düsseldorf. Nach Beauftragung durch den Rat der Stadt wurde diese Analyseeinheit durch die empirica ag in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt und abgegrenzt, um darauf aufbauend eine kleinräumige, quartierssscharfe Beobachtung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes<sup>1</sup> zu gewährleisten.

Die Analyseeinheit der Wohnquartiere basiert auf der Auswertung von Daten zur Baustruktur der Baublöcke<sup>2</sup> Düsseldorfs. Je nach in den einzelnen Baublöcken vorherrschender Bautypologie, typischem Baualter und dominierender Flächennutzung wurden angrenzende Baublöcke ähnlichen oder gleichen Types zu Wohnquartieren zusammengefasst und in neun Wohnquartierstypen<sup>3</sup> eingeteilt (siehe Tabelle 1). Bei dieser Zusammenlegung wurde darauf geachtet, dass die neu gebildeten Wohnquartiere jeweils circa 2.000 Einwohner\*innen umfassen, um die einzelnen Quartiere geeignet vergleichen zu können. In einzelnen Fällen war es jedoch nicht möglich, die Baublöcke vollständig nach diesen Vorgaben zu aggregieren, da einerseits hinsichtlich ihrer Baustruktur teils sehr heterogene benachbarte Baublöcke vorliegen oder andererseits aufgrund der gegebenen Siedlungsstrukturen Baublöcke nicht immer zu Wohnquartieren mit rund 2.000 Einwohner\*innen zusammengefasst werden konnten. In Ausnahmefällen liegen demnach auch Wohnquartiere mit gemischten Baustrukturen oder niedrigeren (zum Beispiel in eher gering verdichteten Gebieten am Stadtrand) beziehungsweise höheren Einwohnerzahlen (beispielsweise die innerstädtischen Wohnquartiere mit zum Teil rund 3.000 Einwohner\*innen) vor.

---

1 In Form der online abrufbaren Kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung Düsseldorf (<https://www.duesseldorf.de/statistik-und-wahlen/statistik-und-stadtforschung/analysen/wohnungsmarktbeobachtung/wohnquartiere.html>) werden regelmäßig Daten mit Wohnungsmarktbezug auf Ebene der Wohnquartiere durch das Amt für Statistik und Wahlen aufbereitet und veröffentlicht.

2 Im Rahmen der Blockgliederung wird das gesamte (bebaute und unbebaute) Stadtgebiet in Baublöcke unterteilt. Ein Baublock ist dabei im Regelfall allseitig durch Straßen, bauliche (zum Beispiel Bahnlinien) oder natürliche Grenzen (zum Beispiel Fließgewässer) umschlossen. In der amtlichen Statistik stellen Baublöcke die kleinste flächenbezogene Gliederungseinheit dar.

3 Zu einigen Themenbereichen erfolgt im vorliegenden Bericht neben der Auswertung auf Wohnquartiersebene ergänzend eine Analyse differenziert nach den einzelnen Wohnquartierstypen, um gegebenenfalls vorliegende Unterschiede zwischen den einzelnen Typen zu ermitteln und aufzuzeigen.

**Tabelle 1: Abgrenzung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen**

Wohnquartierstyp	Indikator 1	Indikator 2	Ausnahmen	Anzahl
Einfamilienhausgebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind EZFH <sup>1)</sup>	über 1/3 der Wohnungen in Wohngebäuden befinden sich in EZFH	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250	44
Gemischte Bautypologie ab 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbaugebiet	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind ab 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	31
Gemischte Bautypologie vor 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbaugebiet	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind vor 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	68
(Innerstädtische) Altbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH <sup>2)</sup>	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind vor 1949 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	11
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind zwischen 1949 und 1969 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	68
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	über 50% der Wohnungen in Wohngebäuden sind zwischen 1970 und 1989 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	12
Geschosswohnungsbaugebiete mit unterschiedlichen Baualtern	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	nicht Altbau, 50er/60er oder 70er/80er Jahre	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	76
Gewerbe/ Einzelhandel	Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	—	Sonderfälle werden diesem Typus händisch zugeordnet	12
Freiraum (Grün- und Wasserflächen)	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 %	Einwohner*innen unter 250	—	43

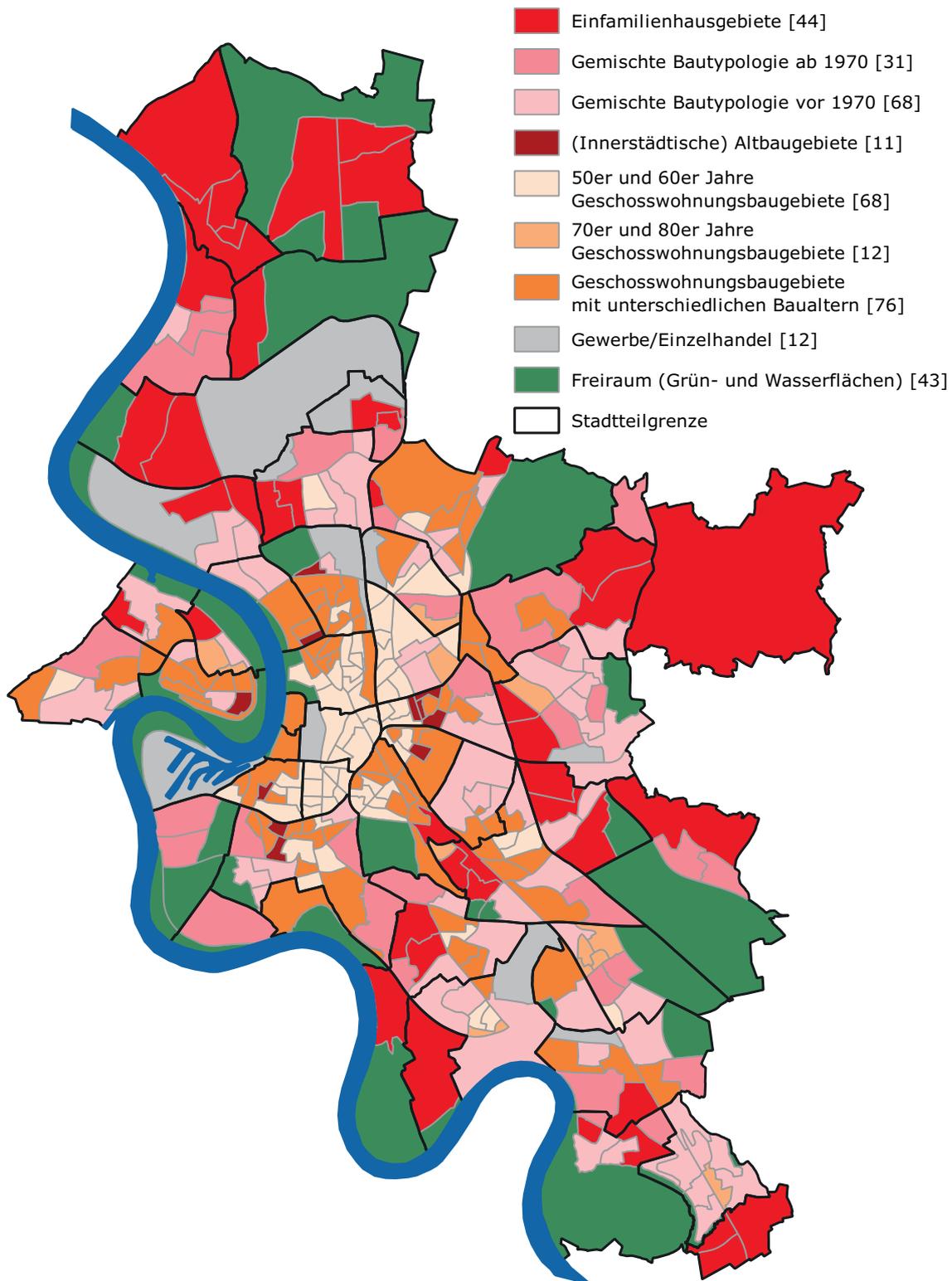
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen und empirica ag, eigene Kategorisierung

<sup>1)</sup> EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser

<sup>2)</sup> MFH: Mehrfamilienhäuser

Die räumliche Abgrenzung der Quartiere erfolgte stadtteilscharf, das heißt mehrere Wohnquartiere lassen sich exakt zu einem Stadtteil zusammenfassen oder ein Wohnquartier stellt genau einen Stadtteil dar (zum Beispiel im Falle von Knittkuhl oder der Altstadt). Die räumliche Abgrenzung und Verteilung der einzelnen Wohnquartierstypen ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

# Karte 1: Räumliche Verteilung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen zum Stand 31.12.2021



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen und empirica ag, eigene Kategorisierung

Das gesamte Düsseldorfer Stadtgebiet wurde in Wohnquartiere unterteilt, sodass auch Quartiere vorliegen, die gänzlich oder überwiegend durch eine Nicht-Wohnnutzung (zum Beispiel Gewerbeflächen, Grünflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) charakterisiert sind und daher kaum oder gar nicht bewohnt sind. Diese 55 als *Gewerbe/Einzelhandel* oder *Freiraum (Grün- und Wasserflächen)* typisierten Quartiere (siehe auch Karte 1) werden im vorliegenden Wohnungsmarktbericht nicht betrachtet. In den jeweiligen Kartendarstellungen werden diese Quartiere ausgeblendet, da sie kaum Relevanz für die Analyse des Wohnungsmarktes besitzen beziehungsweise Verzerrungen in der Ermittlung der Indikatorenwerte für diese Quartierstypen auftreten. Folglich werden in der kleinräumigen Untersuchung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes nur die 310, durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichneten Wohnquartiere betrachtet.<sup>4</sup>

In einzelnen Fällen ist eine Darstellung der Ergebnisse auf Wohnquartiersebene nicht möglich beziehungsweise sinnvoll, da es einerseits aufgrund zu geringer Fallzahlen für die einzelnen Wohnquartiere zu Verzerrungen in der Berechnung bestimmter Indikatorenwerte kommt oder andererseits teils keine flächendeckenden Daten in derart kleinräumiger Differenzierung vorliegen. In diesen Fällen erfolgt die Analyse und Darstellung im vorliegenden Bericht auf einer höheren Gliederungsebene, das heißt auf Stadtteil-, Stadtbezirks- oder gesamtstädtischer Ebene.

Hinweis: Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2018 beziehen sich die für den vorliegenden Bericht durchgeführten Analysen auf 365 und nicht mehr auf 373 Wohnquartiere. Dies liegt darin begründet, dass für einige, die durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägten Quartiere im Jahr 2021 ein Neuzuschnitt erfolgt ist. Diese Neuabgrenzung war nötig, weil die Bundesagentur für Arbeit, als Lieferantin für kleinräumige Daten beispielsweise zu Sozialleistungsempfänger\*innen oder zum Arbeitsmarkt, nur noch Daten für Gebiete mit einer Einwohner\*innenzahl von mindestens 1.000 Personen zur Verfügung stellt. Um diese Datenlieferungen weiterhin flächendeckend zu erhalten, wurden daher im Jahr 2021 die Gebietsgrenzen durch das Amt für Statistik und Wahlen so angepasst, dass alle Wohnquartiere mit einer überwiegenden Wohnnutzung nun eine Mindesteinwohner\*innenzahl von 1.000 Personen aufweisen. In diesem Zuge wurde auch die Typisierung der nun 365 Wohnquartiere neu berechnet beziehungsweise auf Basis aktueller Daten zum Gebäudebestand überprüft.

---

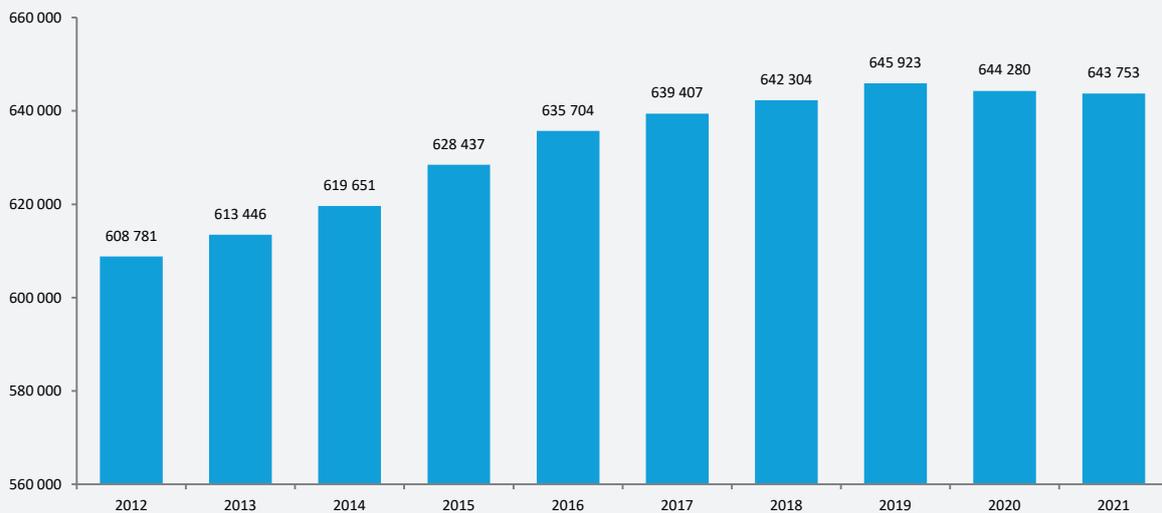
<sup>4</sup> Es ist jedoch zu beachten, dass unter den 310, durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägten Wohnquartieren, einzelne Quartiere am Stadtrand aufgrund des Zuschnittes der zugrundeliegenden Baublöcke mitunter auch hohe Anteile an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aufweisen.

## 3 Demografische Rahmenbedingungen

### 3.1 Demografische Struktur und Entwicklung

Seit dem Jahr 2000 war Düsseldorfs Bevölkerungsentwicklung von einem kontinuierlichen Wachstum bis auf 645.923 Einwohner\*innen im Jahr 2019 geprägt. In den zwei darauffolgenden, durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahren 2020 und 2021, sank die Einwohnerzahl auf 643.753 zum Jahresende 2021.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2012 bis 2021**

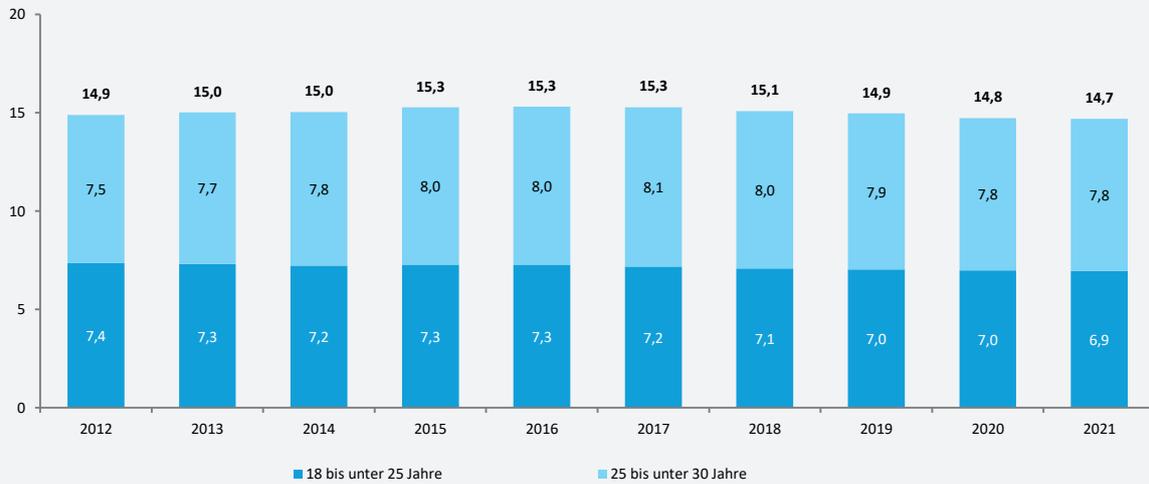


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Um Aussagen über die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt treffen zu können, wird im Folgenden auf ausgewählte Altersgruppen Bezug genommen. Diese können Hinweise geben auf Strukturen und Entwicklungen der unterschiedlichen Nachfragegruppen wie zum Beispiel junge Erwachsene, Familien oder ältere Personen.

Die folgende Abbildung zeigt, dass der Anteil jüngerer Menschen im Ausbildungs- und Studienalter (18 bis unter 30 Jahre) im Jahr 2021 bei 14,7 Prozent liegt und seit 2017 leicht rückläufig ist.

**Abbildung 2: Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studienalter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Die Anteile der Altersgruppen, die den Kindern und Jugendlichen zugerechnet werden (unter 6 Jahre sowie 6 bis unter 18 Jahre), haben im Betrachtungszeitraum leicht zugenommen. Zusammen bilden sie 15,8 Prozent der Gesamtbevölkerung ab. Abgenommen hat hingegen der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen. Im Jahr 2012 betrug ihr Anteil 32,0 Prozent und ist innerhalb von zehn Jahren auf 29,9 Prozent gesunken. Die über diese Altersgruppen definierte Familienbevölkerung stellt im Jahr 2021 einen Anteil von 45,7 Prozent an der Gesamtbevölkerung dar. Ihr Anteil reduziert sich ausgehend vom Jahr 2012 um 1,2 Prozentpunkte.

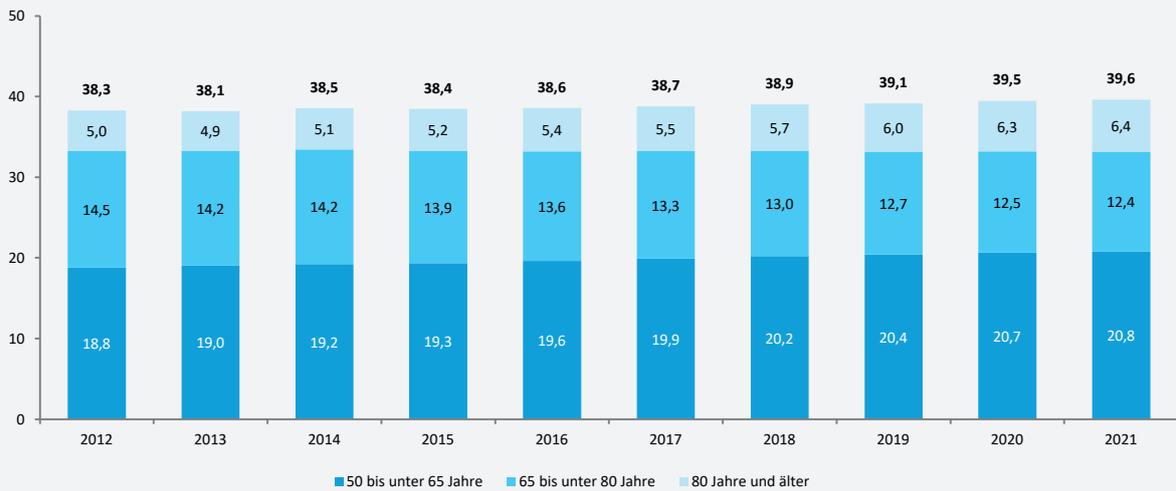
**Abbildung 3: Anteil der Bevölkerung im Familienalter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Mit Blick auf die Entwicklung der Anteile in den höheren Altersgruppen zeigt sich, dass der Anteil der über 50-Jährigen von 38,3 Prozent im Jahr 2012 auf 39,6 Prozent im Jahr 2021 gestiegen ist. Innerhalb dieser Altersgruppe zeigen sich jedoch Unterschiede. So ist der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen am stärksten gestiegen, von 18,8 Prozent auf 20,8 Prozent. Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) von 5,0 Prozent im Jahr 2012 auf 6,4 Prozent im Jahr 2021. Rückläufig ist hingegen der Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen.

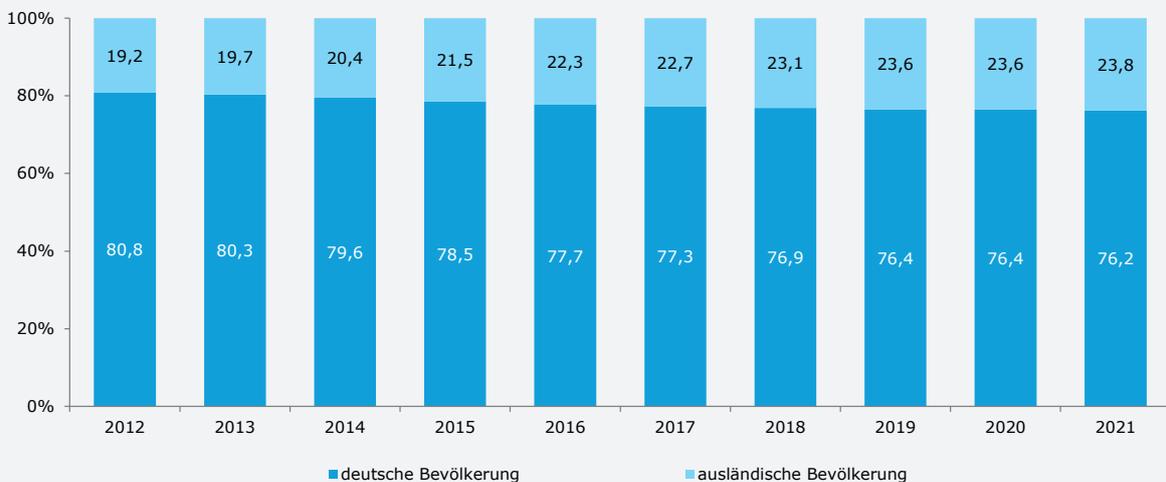
**Abbildung 4: Anteil der Bevölkerung im Alter 50 Jahre und älter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

In der zeitlichen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach Nationalität zeigt sich, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung kontinuierlich ansteigt. Zwischen 2012 und 2021 ist der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Düsseldorf von 19,2 Prozent auf 23,8 Prozent gestiegen.

**Abbildung 5: Anteil der Bevölkerung nach Nationalität in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent**

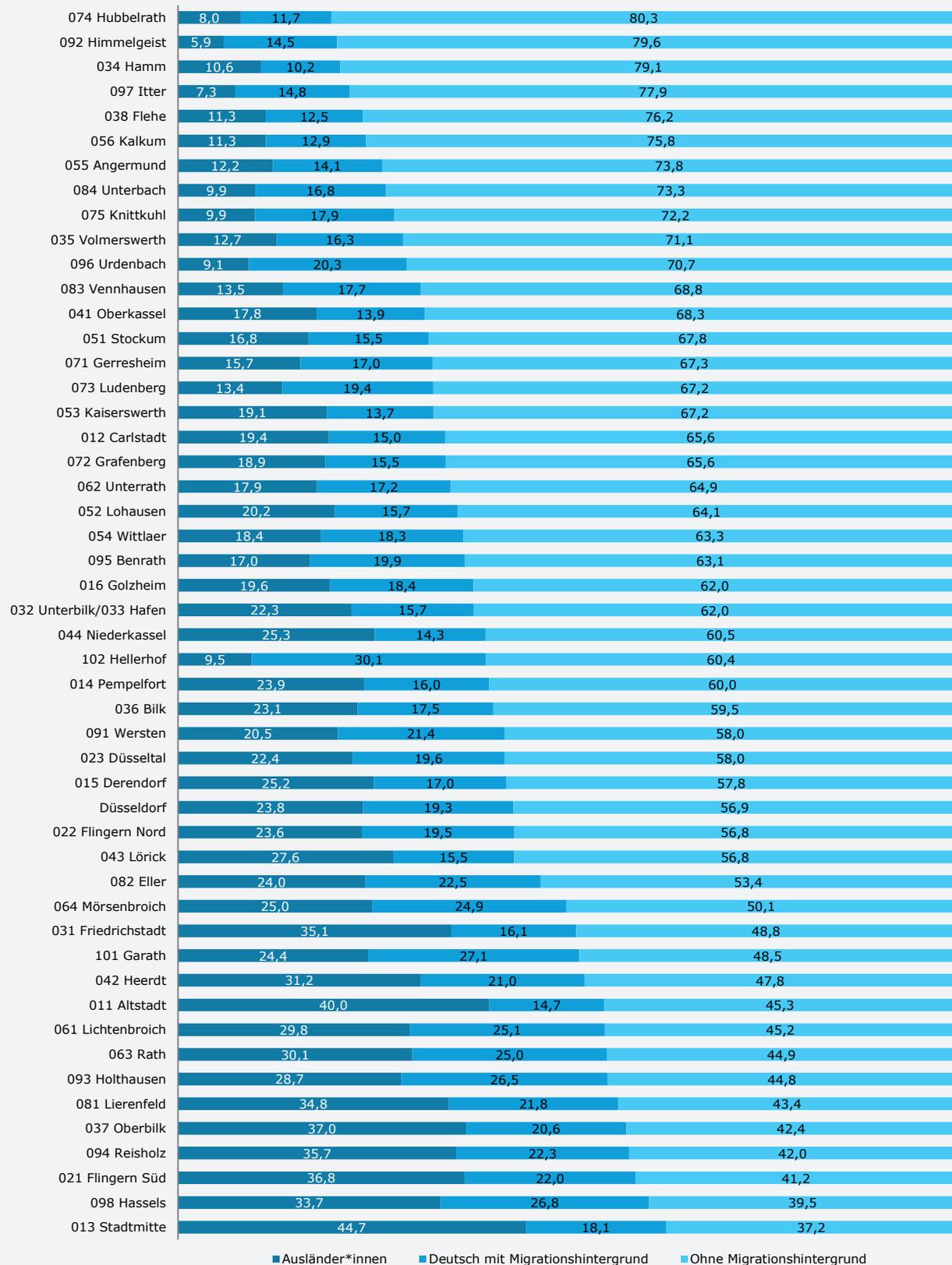


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Bei der differenzierteren Betrachtung nach dem Migrationshintergrund der Bevölkerung zeigt sich, dass im Jahr 2021 43,1 Prozent der Einwohner\*innen Düsseldorfs einen Migrationshintergrund aufweisen. Zu dem Ausländeranteil von 23,8 Prozent wird demnach der Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund (19,3 Prozent) hinzugerechnet.

Auf Ebene der 50 Düsseldorfer Stadtteile zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Höchste Anteile weisen die Stadtteile Stadtmitte (62,8 %), Hassels (60,5 %) und Flingern Süd (58,8 %) auf. Am niedrigsten sind die Anteilswerte in Hubbelrath (19,7 %), Himmelgeist (20,4 %) und Hamm (20,8 %).

**Abbildung 6: Anteil der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund)**

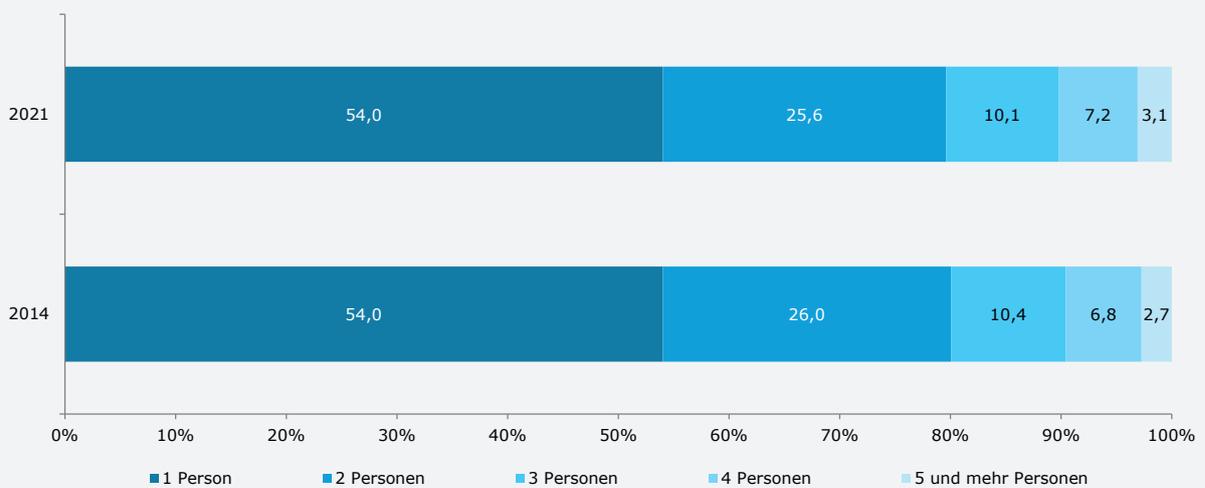


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, MigraPro

## Haushalteentwicklung<sup>5</sup>

Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben der Bevölkerungsentwicklung auch durch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und deren Größe bestimmt. Seit dem Jahr 2014 hat sich die Anzahl der Haushalte in Düsseldorf um knapp 11.600 erhöht (+3,3 %). In Düsseldorf liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten im Jahr 2021 bei 54,0 Prozent und hat sich somit gegenüber dem Jahr 2014 nicht verändert. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte (25,6 %) hat um 0,4 Prozentpunkte abgenommen. Der Anteil der Dreipersonenhaushalte (10,1 %) hat sich im Betrachtungszeitraum leicht reduziert (-0,3 %-Punkte). Demgegenüber lässt sich die anteilmäßige Zunahme zugunsten der Vierpersonenhaushalte um 0,4 Prozentpunkte auf 7,2 Prozent feststellen. Leicht zugenommen hat zudem der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen (3,1 %).

**Abbildung 7: Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen in Düsseldorf 2014 und 2021 in Prozent**

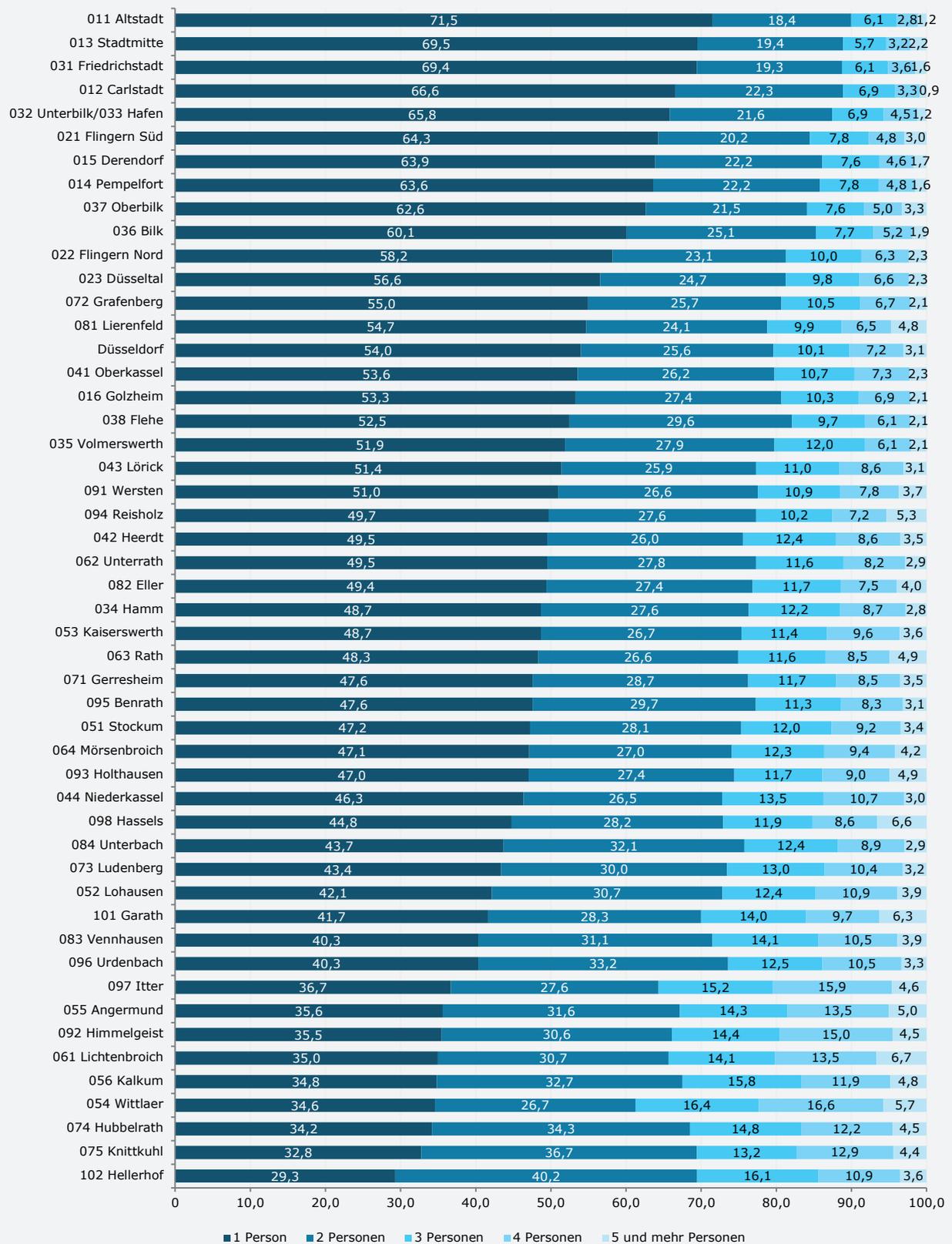


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltgenerierung

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich, dass die höchsten Anteile an Einpersonenhaushalten im Innenstadtbereich zu finden sind. Im Stadtteil Altstadt sind 71,5 Prozent aller Haushalte Einpersonenhaushalte, in Stadtmitte sind es 69,5 Prozent und in Friedrichstadt 69,4 Prozent. Am niedrigsten sind die Anteile an Einpersonenhaushalten in Hellerhof (29,3 %), in Knittkuhl (32,8 %) und in Hubbelrath (34,2 %). Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an Haushalten mit 5 und mehr Personen sind Lichtenbroich (6,7 %), Hassels (6,6 %) und Garath (6,3 %).

<sup>5</sup> Auf Grund einer Verfahrensumstellung umfasst der Betrachtungszeitraum im Kapitel Haushaltsentwicklung die Jahre 2014 bis 2021.

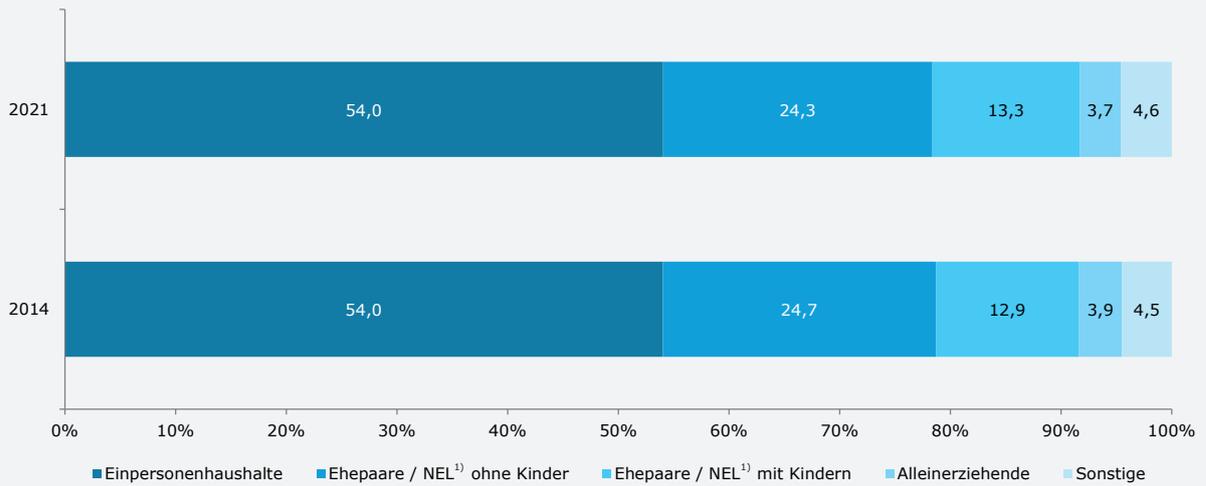
**Abbildung 8: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Haushalten mit 1 Person)**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltegenerierung

Mit Blick auf die Verteilung der Haushalte nach Haushaltstyp zeigt sich, dass im Jahr 2021 der weitaus größte Anteil dem Typ Einpersonenhaushalt zuzurechnen ist (54,0 %). Der Anteil der Ehepaare und Nichtehelichen Lebensgemeinschaften (NEL) ohne Kinder ist ausgehend von 24,7 Prozent im Jahr 2014 auf 24,3 Prozent im Jahr 2021 gesunken. Zugenommen hat hingegen der Anteil der Ehepaare/NEL mit (mindestens) einem Kind. Dieser Anteil stieg ausgehend von 12,9 Prozent im Jahr 2014 auf 13,3 Prozent im Jahr 2021. Der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte ist hingegen leicht auf 3,7 Prozent zurückgegangen.

**Abbildung 9: Anteil der privaten Haushalte nach Haushaltstyp in Düsseldorf 2014 und 2021 in Prozent**



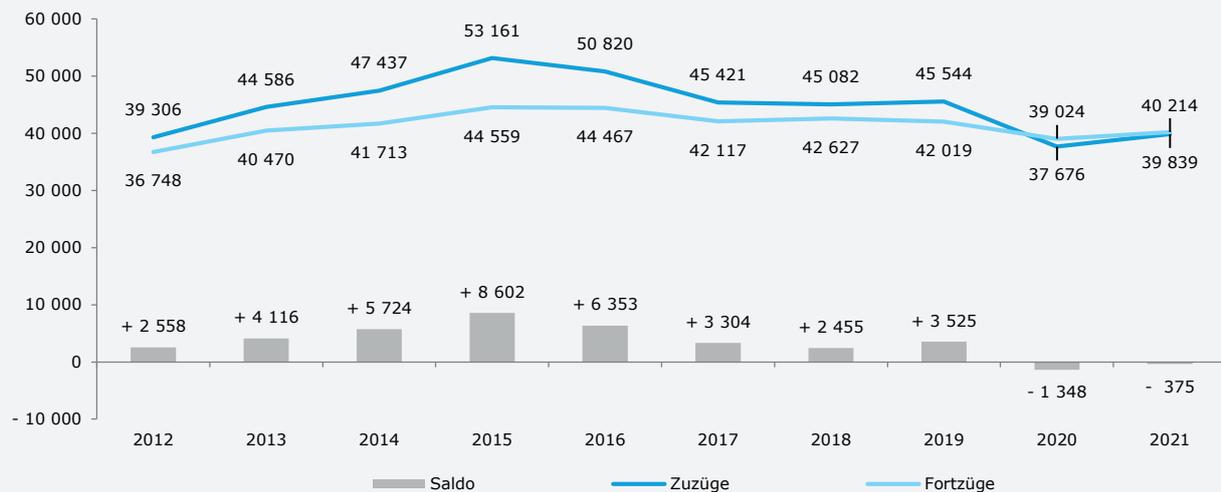
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltgenerierung

<sup>1)</sup> Nichteheliche Lebensgemeinschaften

## 3.2 Wanderungen und Fluktuation

Seit 1999 und bis einschließlich 2019 lag Düsseldorfs jährlicher Wanderungssaldo durchgehend im positiven Bereich. Das bedeutet, dass jedes Jahr mehr Menschen nach Düsseldorf zuzogen als aus Düsseldorf fortzogen sind. Im Jahr 2020 sank die Zahl der Zuzüge pandemiebedingt von 45.544 (2019) auf 37.676, was dazu führte, dass der Wanderungssaldo in den negativen Bereich rutschte (-1.348). Im darauffolgenden Jahr 2021 stieg die Zahl der Zuzüge wieder leicht auf 39.839 an und der Saldo erreichte den Wert von -375.

**Abbildung 10: Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Mit Blick auf die Wanderungssalden nach Altersgruppen zeigt sich, dass Düsseldorfs Wanderungsgewinne im Zeitraum 2017 bis 2021 ausschließlich in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen erfolgen. In den Jahren bis 2019 lag der positive Saldo in dieser Altersgruppe bei durchschnittlich über 6.000 Personen pro Jahr, fiel im Jahr 2020 pandemiebedingt auf 4.729 und erreichte bereits 2021 wieder knapp das Niveau von 6.000.

Hinsichtlich der potentiellen Familienwanderungen<sup>6</sup> zeigt sich in den Jahren 2020 und 2021 eine Veränderung gegenüber den Vorjahren. In diesen zwei Jahren haben sich die negativen Wanderungssalden in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen sprunghaft erhöht. Während die Fortzüge relativ stabil blieben, haben die Zuzüge insbesondere bei den 30 bis unter 50-Jährigen stark abgenommen.

**Abbildung 11: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Düsseldorf 2017 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Bei den Wanderungen nach Herkunft und Ziel werden die Stadt-Umlandwanderungen von den Fernwanderungen unterschieden. Während die Stadt-Umlandwanderungen in der durch einen Wohnortwechsel motiviert sind, werden Fernwanderungen überwiegend als Folge von Arbeitsplatzwechseln ausgelöst.

Bei den Nahwanderungen zwischen Düsseldorf und den angrenzenden Kreisen (Rhein-Kreis Neuss und Kreis Mettmann) verliert die Stadt Bevölkerung im Zuge der seit den 1970er Jahren anhaltenden Suburbanisierung: 20,0 Prozent (8.035 Personen) der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2021 ins angrenzende Umland gezogen. Demgegenüber kommen nur 11,9 Prozent (4.756 Personen) der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen. Der Wanderungssaldo mit dem Umland liegt 2021 bei -3.279, das ist zwar nur unwesentlich höher als in den Vorjahren, aber in der Langzeitbetrachtung der höchste negative Wert seit 1980.

Der Blick auf die Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens zeigt zweierlei: Erstens, die von starken Verlusten geprägten Wanderungsbeziehungen mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden. Gegenüber Meerbusch, Neuss, Ratingen, Erkrath und Hilden verzeichnet Düsseldorf im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021 die höchsten Wanderungsverluste. Zudem sind, wie aus dem Vergleich mit den Wanderungsverflechtungen des Zeitraums 2013 bis 2017 ersichtlich wird, die Städte Krefeld, Duisburg, Solingen und auch Mönchengladbach in den vergangenen fünf Jahren stärker in den Fokus von Düsseldorfer Umlandwanderern gerückt. Auch zeigt sich, dass sich die Suburbanisierung auf die im Westen angrenzenden Umlandgemeinden, bis hin an die Grenzen der Kreise Viersen und Heinsberg, ausgedehnt hat.

<sup>6</sup> Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definiert *Familienwanderer* statistisch über die kombinierte Altersgruppe der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen. Da sich aus den kommunalen Bevölkerungsstatistiken keine Wanderungsbewegungen von Haushaltstypen abbilden lassen, ist diese Interpretation nur als grobe Annäherung an das Wanderungsverhalten von Familien zu verstehen.

Zweitens bilden die in den Karten blau eingefärbten Städte und Gemeinden jene Gebiete ab, aus denen Düsseldorf im jeweiligen Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne erzielen konnte. Insbesondere aus den größeren Städten des Landes, aus Köln, Dortmund, Aachen, Münster, Bochum und Bonn, ziehen im Betrachtungszeitraum deutlich mehr Menschen nach Düsseldorf zu als dorthin fortziehen.

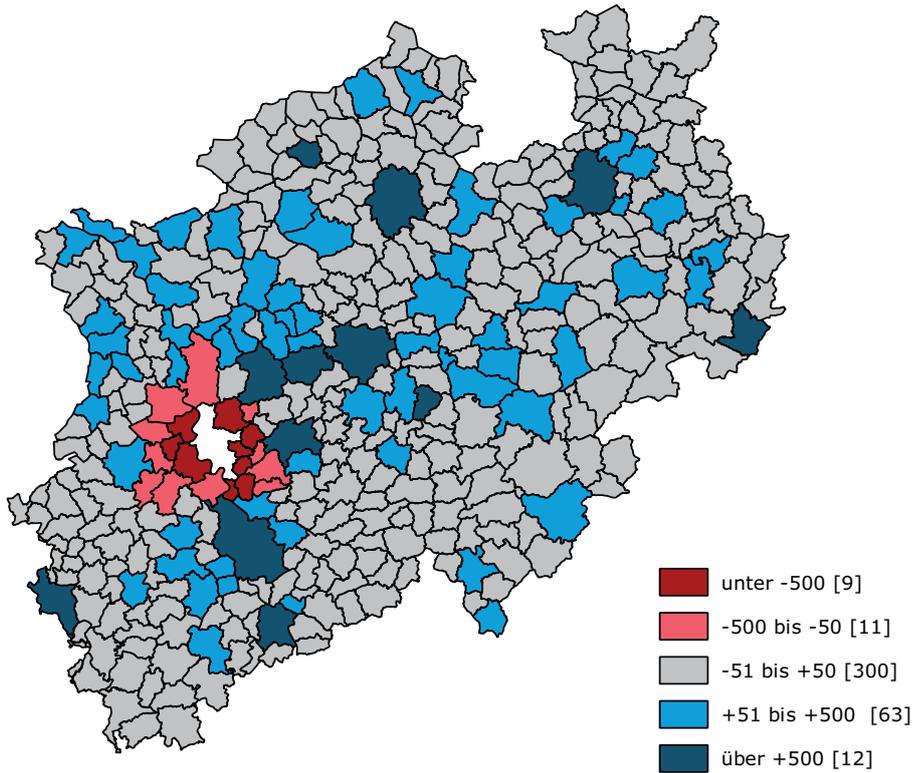
Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Vergleich der Zeiträume 2013/2017 und 2017/2021 die Zahl der nordrhein-westfälischen Gemeinden an die Düsseldorf in größerem Umfang Bevölkerung verliert (negativer Wanderungssaldo) angestiegen ist (von 9 auf 13), wohingegen die Zahl der Gemeinden aus denen Düsseldorf in größerem Umfang Bevölkerung gewinnt (positiver Wanderungssaldo), gesunken ist (von 12 auf 6).<sup>7, 8</sup>

---

<sup>7</sup> Berücksichtigt sind hier nur die Städte und Gemeinden mit Wanderungsgewinnen bzw. -verlusten in Höhe von unter -500 bzw. über +500 im jeweiligen Betrachtungszeitraum.

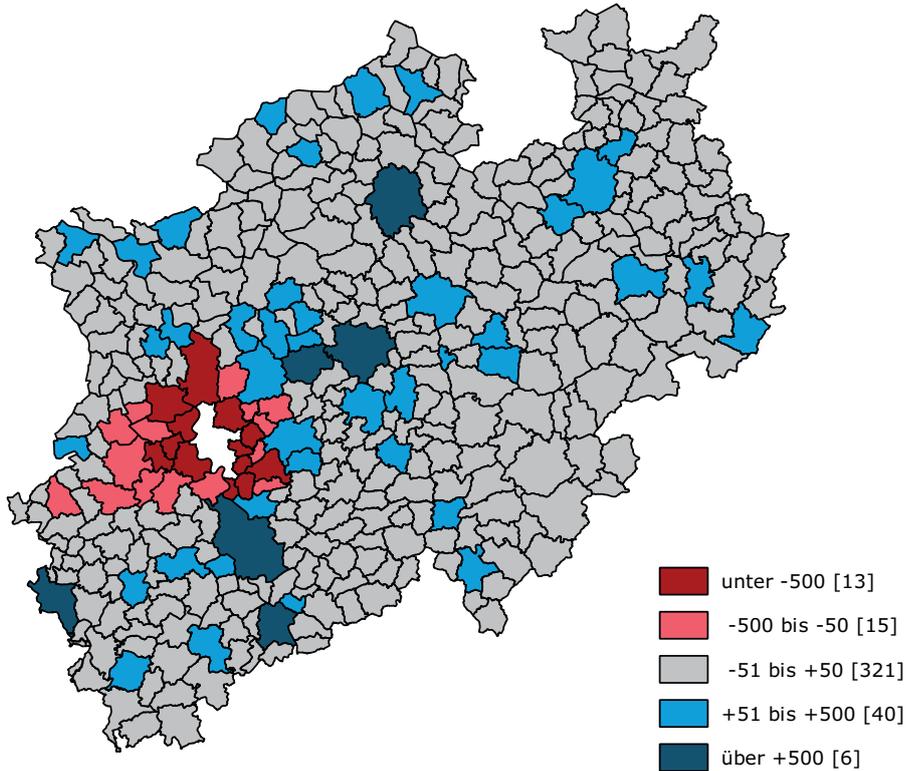
<sup>8</sup> Saldo der aufsummierten Zu- und Fortzüge

**Karte 2: Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Wanderungssalden, 2013 bis 2017**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

**Karte 3: Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Wanderungssalden, 2017 bis 2021**



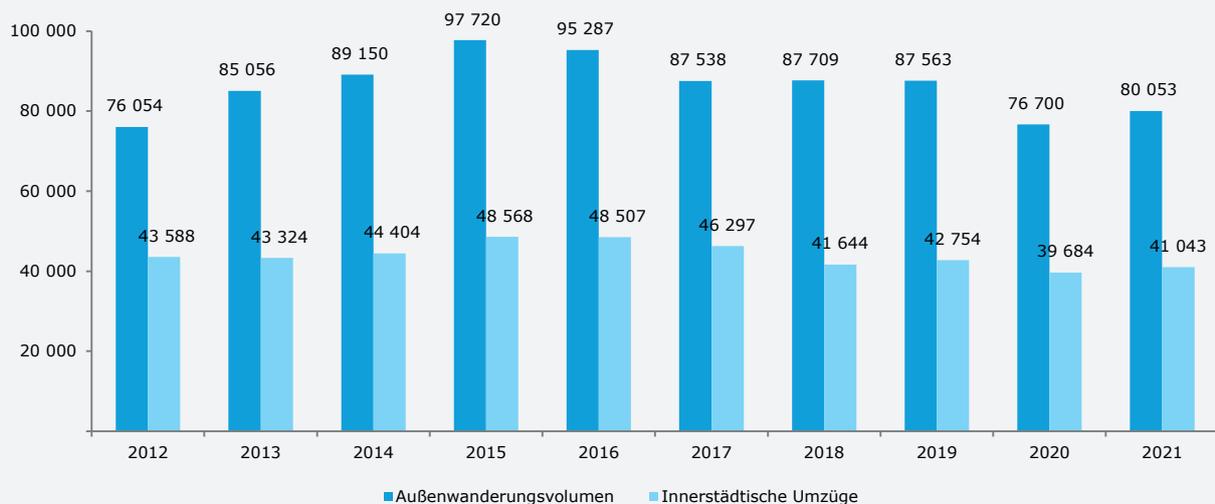
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Die Wanderungsbewegungen zwischen Düsseldorf und dem Ausland sind seit Beginn der 2000er-Jahre von einem positiven Wanderungssaldo geprägt, der für das Bevölkerungswachstum der Stadt mitverantwortlich ist. In den Pandemie-Jahren 2020 und 2021 ist die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland gegenüber dem Vorjahr deutlich eingebrochen von 15.157 (2019) auf 10.158 (2020) und 11.618 im Jahr 2021. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland reduzierte sich daraufhin von +7.121 (2019) auf +3.301 im Jahr 2020 und stieg im darauffolgenden Jahr 2021 wieder auf +4.887 an.

## Fluktuation

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung des Wohnungsmarktes stellt die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt dar. Diese wird gemessen als die Summe aller Wanderungsbewegungen (innerstädtische Umzüge plus Wanderungen über die Stadtgrenze). Im Zeitraum seit 2012 markiert das von Fluchtmigration geprägte Jahr 2015 den höchsten Wert an Außenwanderungen in Höhe von 97.720. In den Jahren 2017 bis 2019 stabilisierte sich die Zahl der Außenwanderungen auf dem Niveau von über 87.000, fiel dann mit Beginn der Pandemie auf zunächst 76.700 (2020) zurück und stieg 2021 wieder an auf 80.053 Außenwanderungsbewegungen. Auch die Zahl der innerstädtischen Umzüge fiel mit Beginn der Pandemie auf 39.684, den niedrigsten Stand seit 2012. Im Jahr 2021 erfolgte ein leichter Wiederanstieg auf 41.043 innerstädtische Umzüge.

**Abbildung 12: Außenwanderungsvolumen und innerstädtische Umzüge in Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Die Fluktuationsrate bildet das Ausmaß der Wanderungsdynamik ab und dient als wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage. Für das Jahr 2021 ergibt sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, eine Gesamtfluktuationsrate von 18,8 Wanderungsbewegungen je 100 der Bevölkerung.<sup>10</sup> Im Jahr 2019 betrug die Fluktuationsrate noch 20,2. Die ausschließlich auf die innerstädtischen Umzüge bezogene Fluktuationsrate ist bereits seit dem Jahr 2015 rückläufig und fiel im ersten Pandemiejahr 2020 auf den bislang niedrigsten Wert von 6,2. Im Jahr 2021 erholte sich die innerstädtische Mobilität nur leicht und die Fluktuationsrate stieg auf 6,4.

9 Saldo der aufsummierten Zu- und Fortzüge der Jahre 2017 bis 2021

10 Die Fluktuationsrate dient als relatives Maß der Wanderungsbewegungen bezogen auf die mittlere Einwohnerzahl.

**Tabelle 2: Fluktuationsraten in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent**

Jahr	Außenwanderungen	Innerstädtische Umzüge	Insgesamt
2012	12,8	7,4	20,2
2013	14,3	7,3	21,6
2014	14,8	7,4	22,2
2015	15,7	7,8	23,5
2016	15,1	7,7	22,7
2017	13,7	7,3	21,0
2018	13,7	6,5	20,2
2019	13,6	6,6	20,2
2020	11,9	6,2	18,0
2021	12,5	6,4	18,8

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

### Umzüge in den Stadtbezirken

Am gesamtstädtischen Wanderungsgeschehen partizipieren die einzelnen Stadtbezirke unterschiedlich. Im Jahr 2021 konnten nur die innerstädtischen Bezirke 1 und 3 einen positiven Außenwanderungssaldo verzeichnen. Gleichzeitig verbuchen diese zwei Bezirke einen negativen innerstädtischen Umzugssaldo. Das bedeutet, dass diese Gebiete einerseits als Ankunftsgebiete für Zuwanderung von außerhalb fungieren, andererseits jedoch per Saldo Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge an andere Bezirke abgeben. Zusammen mit den Bezirken 4 und 2 sind die Fluktuationsraten, das heißt das Ausmaß der Wanderungsdynamik, in diesen Bezirken am höchsten. Die mit Abstand niedrigste Fluktuationsrate weist im Jahr 2021 der Bezirk 10 auf.

**Tabelle 3: Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge in den Stadtbezirken Düsseldorfs 2021**

Stadtbezirk	Umzüge				Außenwanderungen			Fluktuationsrate <sup>1)</sup>
	Umzüge innerhalb des Stadtbezirks	Zuzüge aus anderen Stadtbezirken	Fortzüge in andere Stadtbezirke	Saldo innerstädt. Umzüge	Zuzüge von auswärts	Fortzüge nach auswärts	Saldo Außenwanderungen	
1	1 440	4 849	5 975	- 1 126	8 265	7 344	+ 921	25,5
2	1 092	3 469	3 744	- 275	4 277	4 331	- 54	20,6
3	2 256	6 169	7 308	- 1 139	10 151	9 283	+ 868	23,1
4	840	2 087	1 594	+ 493	3 150	3 447	- 297	21,2
5	534	1 474	1 073	+ 401	1 591	1 879	- 288	15,9
6	1 083	3 262	2 698	+ 564	3 261	3 427	- 166	16,6
7	654	1 972	1 557	+ 415	1 727	2 106	- 379	13,7
8	877	2 591	2 287	+ 304	2 456	3 012	- 556	14,8
9	1 467	3 731	3 464	+ 267	4 156	4 479	- 323	14,7
10	505	691	595	+ 96	805	906	- 101	11,8
<b>Insgesamt</b>	<b>10 748</b>	<b>30 295</b>	<b>30 295</b>	<b>x</b>	<b>39 839</b>	<b>40 214</b>	<b>- 375</b>	<b>18,8</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<sup>1)</sup> Zur Berechnung der Fluktuationsraten wird die mittlere Jahresbevölkerungszahl verwendet.

## 4 Einkommen und Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt

### Beschäftigung und Einkommen

#### Beschäftigung

Die Einkommens- und Beschäftigungssituation von Personen hat eine große Bedeutung für die Realisierung von Wohnmöglichkeiten und Wohnwünschen. Je höher das Einkommen beziehungsweise Vermögen von Personen und Haushalten ist, desto eher können Wohnbedarfe und Wohnwünsche auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden.

Im Dezember 2021 sind in Düsseldorf 261.224 Personen im Rahmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erwerbstätig. Davon waren 125.474 Frauen (48,0 %) und 135.750 Männer (52,0 %). Die Beschäftigungsquote<sup>11</sup> liegt damit in Düsseldorf insgesamt bei 59,9 Prozent.

Die Beschäftigungsquote der Frauen liegt in Düsseldorf bei 57,4 Prozent, die der Männer bei 62,4 Prozent. Es ergibt sich somit eine Differenz von 5,0 Prozentpunkten.

#### Geringfügig entlohnte Beschäftigung<sup>12</sup>

53.614 Düsseldorfer\*innen und damit etwa ein Fünftel aller Beschäftigten<sup>13</sup> (20,5 %) geht im Dezember 2021 einer geringfügig entlohnten Beschäftigung nach. Diese wird entweder ausschließlich oder zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ausgeübt.

Der Anteil von Frauen an den geringfügig entlohnten Beschäftigten ist dabei mit 56,6 Prozent vergleichsweise hoch. Insgesamt sind etwas mehr als die Hälfte (54,7 %) der geringfügig Beschäftigten ausschließlich in dieser Beschäftigungsform tätig (29.321 Personen). Dem gegenüber sind etwas weniger als die Hälfte (45,3 %) zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, in einem Nebenjob geringfügig beschäftigt (24.293 Personen).

Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist zwischen 2017 und 2021 insgesamt um 2,7 Prozent gesunken, wobei die Zahl der Personen, die in einem Nebenjob zusätzlich einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen, im gleichen Zeitraum um 13,8 Prozent zugenommen hat.

#### Einkommen

Zwischen 2011 und 2020 stieg das verfügbare Einkommen<sup>14</sup> der privaten Haushalte je Einwohner\*in in Düsseldorf um 18,4 Prozent an. Damit standen 2020 jeder beziehungsweise jedem Düsseldorfer\*in durchschnittlich 26.729 Euro zur Verfügung.

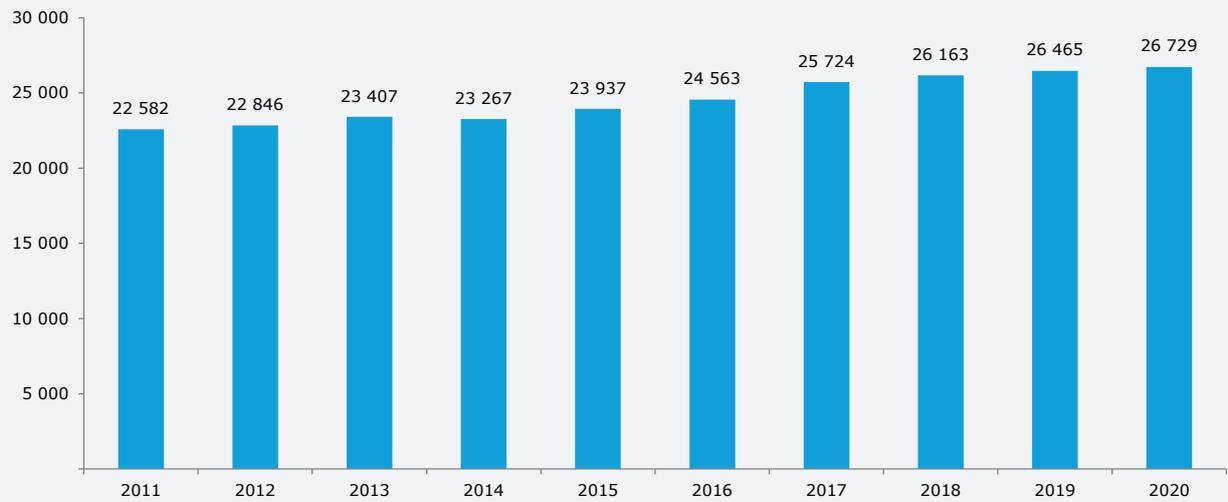
<sup>11</sup> Die Beschäftigungsquote im Rahmen der Beschäftigungsstatistik ist der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) an der jeweiligen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (von 15 bis unter 65 Jahren). Beamte, Selbstständige und andere nicht sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige sind nicht berücksichtigt. Personen in Vollzeit- und in Teilzeitbeschäftigung werden gleichermaßen gezählt. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>12</sup> Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 SGB IV liegt vor, wenn das Arbeitsentgelt aus dieser Beschäftigung (§ 14 SGB IV) regelmäßig im Monat 450 Euro nicht überschreitet.

<sup>13</sup> Gemeint sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie geringfügig entlohnte Beschäftigte. Da die geringfügig entlohnten Beschäftigten im Nebenjob gleichzeitig im Hauptjob zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen, handelt es sich hier um eine entsprechend verzerrte Quote. Begrenzt auf die ausschließlich geringfügig Beschäftigten liegt die Quote bei 11,2 Prozent.

<sup>14</sup> Das verfügbare Einkommen ergibt sich durch Addition der Primäreinkommen je Einwohner\*in sowie der monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden (vorwiegend staatlichen) Transferzahlungen abzüglich der Einkommens- und Vermögenssteuern, der Sozialbeiträge und sonstiger laufender, seitens der Haushalte zu leistender Transferzahlungen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist somit als Betrag zu verstehen, der für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht. Jedoch ist zu beachten, dass bei der Berechnung des verfügbaren Einkommens das vorherrschende Preisniveau unberücksichtigt bleibt.

**Abbildung 13: Entwicklung des Verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner\*in in Düsseldorf von 2011 bis 2020 in Euro**

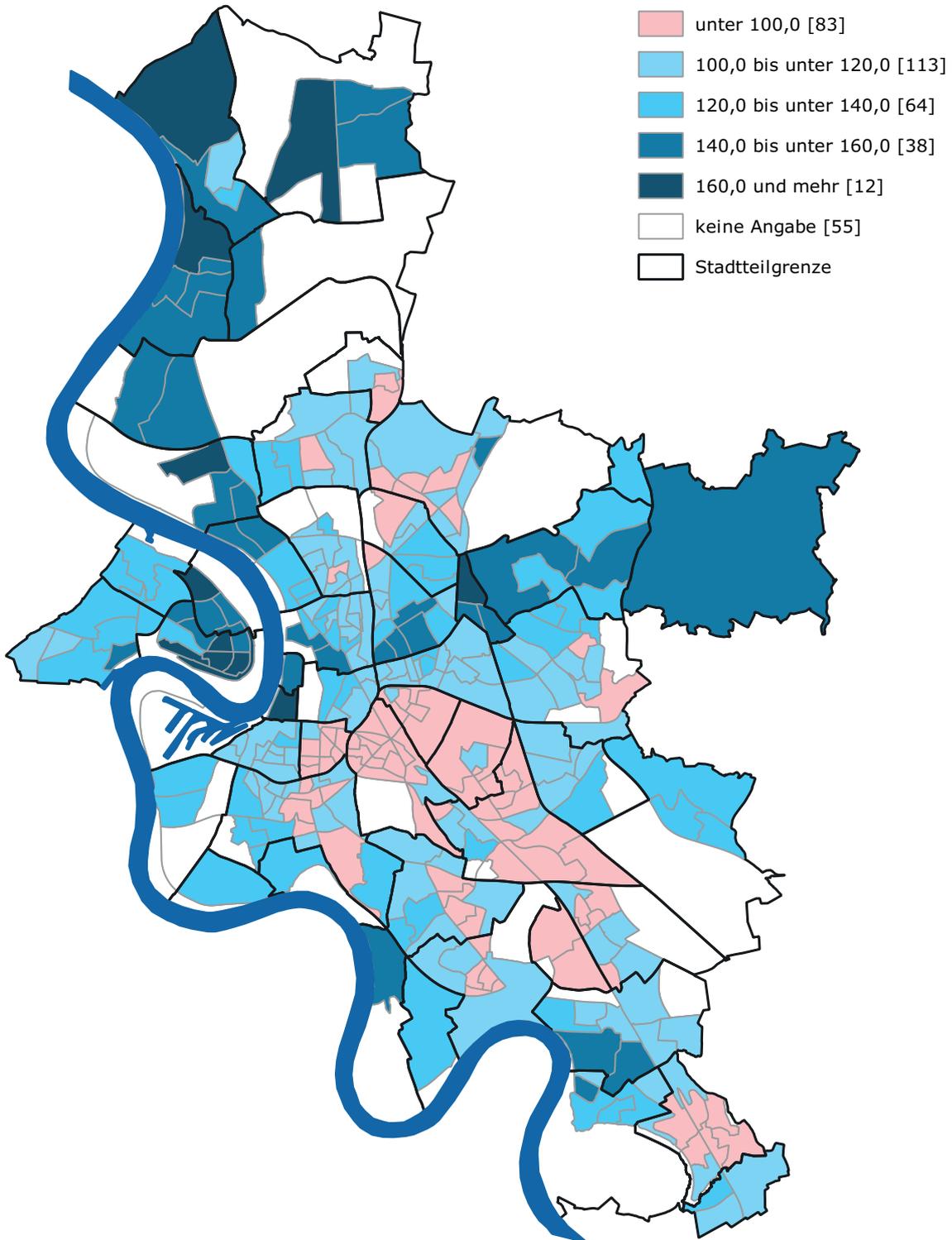


Quelle: IT.NRW, VGRdL

Mit einem Indexwert von 115,8 weist die Stadt Düsseldorf insgesamt eine überdurchschnittliche Kaufkraft<sup>15</sup> auf. Bei Betrachtung auf Wohnquartiersebene ergibt sich jedoch ein differenzierteres Bild: In 83 der 310 betrachteten Wohnquartiere liegt eine unterdurchschnittliche Kaufkraft vor. Insbesondere die Wohnquartiere in Friedrichstadt, Oberbilk, Flingern Süd, Lierenfeld, Eller, Reisholz und Garath weisen unterdurchschnittliche Werte auf. Dagegen liegen die Wohnquartiere mit den höchsten Indexwerten in den Stadtteilen Kaiserswerth, Angermund, Wittlaer, Stockum, Grafenberg, Carlstadt, Oberkassel und Niederkassel.

<sup>15</sup> Die Kaufkraft beschreibt das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inklusive empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines bestimmten Gebietes. Der Kaufkraftindex gibt dabei die regionale Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wieder.

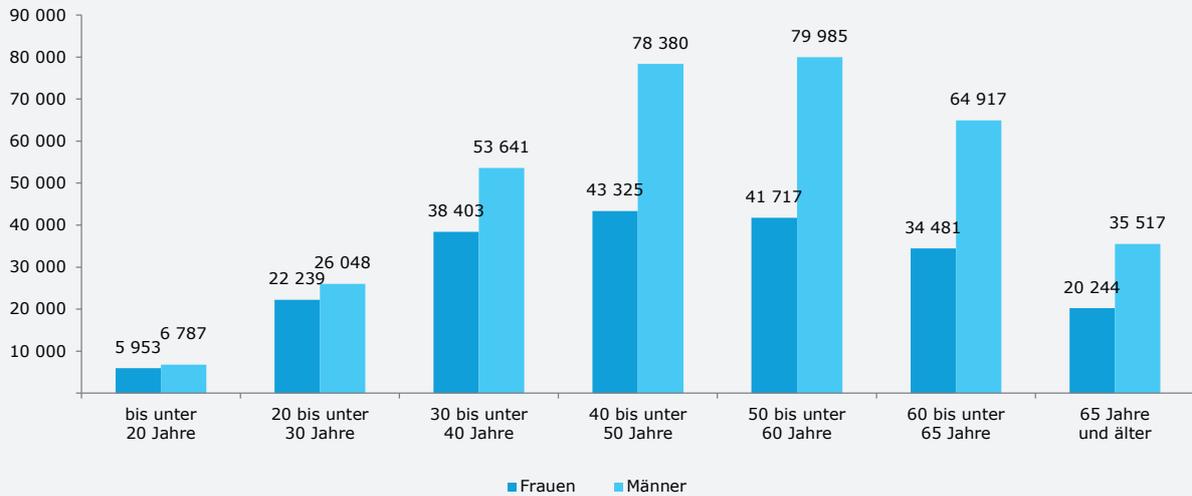
**Karte 4: Kaufkraftindex in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 (Deutschland = 100,0)**



Quelle: MB Micromarketing GmbH

Die Einkommenssituation von Frauen und Männern in Düsseldorf unterscheidet sich erheblich. Männer verzeichnen durchschnittlich höhere Einkünfte als Frauen, insbesondere ab einem Alter von 30 Jahren und älter.

**Abbildung 14: Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerfall in Düsseldorf 2021 nach Geschlecht der Steuerpflichtigen in Euro**



Quelle: IT.NRW

## Renten und Pensionen

Im Juli 2021 beziehen in Düsseldorf insgesamt 115.668 Personen Renten (ohne Waisenrente) - hierunter sind 58,9 Prozent Frauen und 41,1 Prozent Männer. Der durchschnittliche Rentenzahlungsbetrag liegt bei 1.118,57 Euro. Rentnerinnen erhalten mit 1.052,07 Euro deutlich weniger Rente als Rentner mit 1.214,04 Euro. Mit einem Anteil von 89,4 Prozent sind die meisten Rentner\*innen bereits im sogenannten Rentenalter von 65 Jahren und älter<sup>16</sup>. Der Anteil der Einwohner\*innen im Alter von 65 Jahren und älter, die eine Rente beziehen, liegt in Düsseldorf im Juli 2021 bei 85,3 Prozent. Zusätzlich haben 10.445 ehemalige verbeamtete Personen ihren Wohnort in Düsseldorf. Davon sind 52,1 Prozent weiblich und 47,9 Prozent männlich. Davon waren 8.950 (85,7 %) im Alter von 65 Jahren und älter.

**Tabelle 4: Rentner\*innen in Düsseldorf nach ausgewählten Merkmalen 2021<sup>1)</sup>**

Altersgruppen	insgesamt	davon			
		Frauen		Männer	
		absolut	in %	absolut	in %
unter 65 Jahre	12 299	7 494	60,9	4 805	39,1
65 bis unter 70 Jahre	21 997	12 052	54,8	9 945	45,2
70 bis unter 75 Jahre	23 579	13 225	56,1	10 354	43,9
75 bis unter 80 Jahre	19 743	11 486	58,2	8 257	41,8
80 bis unter 85 Jahre	20 829	12 393	59,5	8 436	40,5
85 bis unter 90 Jahre	11 211	7 157	63,8	4 054	36,2
90 Jahre und älter	6 030	4 383	72,7	1 647	27,3
<b>Insgesamt</b>	<b>115 688</b>	<b>68 190</b>	<b>58,9</b>	<b>47 498</b>	<b>41,1</b>

Quelle: Deutsche Rentenversicherung Bund, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Daten zum 01. Juli 2021.

**Tabelle 5: Versorgungsempfänger\*innen in Düsseldorf nach ausgewählten Merkmalen 2021<sup>1)</sup>**

Altersgruppen	insgesamt	davon			
		Frauen		Männer	
		absolut	in %	absolut	in %
unter 65 Jahre	1 500	750	50,0%	750	50,0%
65 Jahre und älter	8 945	4 690	52,4%	4 255	47,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>10 445</b>	<b>5 440</b>	<b>52,1%</b>	<b>5 005</b>	<b>47,9%</b>

Quelle: Destatis, IT.NRW, Informationssystem Finanzstatistik (ISF), Ergebnisse der Versorgungsempfängerstatistik, eigene Berechnung.

<sup>1)</sup> Daten zum 01. Januar 2021.

<sup>16</sup> Im Jahr 2007 wurde gesetzlich beschlossen, dass die Regelaltersgrenze für den Renteneintritt stufenweise beginnend ab 2012 bis zum Jahre 2029 von 65 auf 67 Jahre angehoben wird. Im Jahr 2021 konnte der Geburtsjahrgang 1957 erst mit 65 Jahren und elf Monaten eine Regelaltersrente beanspruchen. Um die statistische Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wird in der Darstellung jedoch weiterhin das Rentenalter von 65 Jahren berücksichtigt.

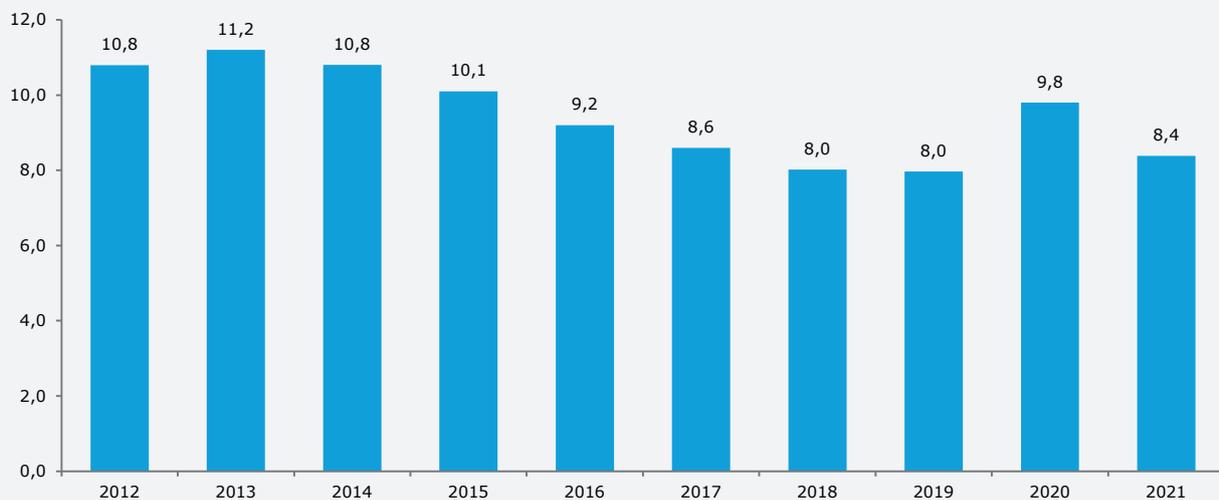
## Arbeitslosigkeit und Transferleistungen

### Arbeitslosigkeit

8,4 Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) sind im Dezember 2021 arbeitslos gemeldet. In den Stadtteilen Garath (16,4 %), Hassels (16,0 %) und Reisholz (15,2 %) liegt der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung am höchsten, gefolgt von Lierenfeld (14,8 %) und Flingern Süd (13,6 %). Die geringsten Anteile an Arbeitslosen weisen die Stadtteile Himmelgeist mit 2,1 Prozent, Flehe mit 3,2 Prozent und Knittkuhl mit 3,5 Prozent auf.

Die Arbeitslosenquote hat sich in Düsseldorf im Zeitraum 2012 bis 2019 rückläufig entwickelt. So ist der Anteil der Arbeitslosen an allen abhängigen Erwerbstätigen von 10,8 Prozent auf 8,0 Prozent gesunken (- 2,8 %-Punkte). Nach einem pandemiebedingten Anstieg 2020 auf 9,8 Prozent, ist die Arbeitslosenquote 2021 auf 8,4 Prozent (- 1,4 %-Punkte) gesunken.

**Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitslosenquoten<sup>1)</sup> in Düsseldorf von 2012 bis 2021 in Prozent**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

<sup>1)</sup> Die Arbeitslosenquote setzt die Zahl der Arbeitslosen ins Verhältnis zur Zahl der Erwerbspersonen. Erwerbspersonen sind die abhängigen Erwerbstätigen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus Arbeitslose).

Die Verteilung der als arbeitslos gemeldeten Personen auf die Wohnquartierstypen zeigt, dass die Mehrheit der Arbeitslosen (60,0 %) in Geschosswohnungsbaugebieten wohnt, die vor allem in der Innenstadt, sowie stellenweise linksrheinisch sowie im Süden und Osten der Stadt vorhanden sind. 22,0 Prozent der Arbeitslosen leben in Gebäuden gemischter Bautypologie, die vor 1970 errichtet wurden und somit ältere Wohngebäude darstellen. Nur 6,3 Prozent der Arbeitslosen leben in Einfamilienhausgebieten, die unter anderem verstärkt im Norden und Osten Düsseldorfs verortet sind.

**Tabelle 6: Arbeitslose in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021**

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	1 496	6,3
Gemischte Bautypologie ab 1970	1 794	7,5
Gemischte Bautypologie vor 1970	5 258	22,0
(Innerstädtische) Altbaugebiete	650	2,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	6 280	26,3
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	1 416	5,9
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	6 648	27,8
keine Zuordnung	369	1,5
<b>Insgesamt</b>	<b>23 911</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

## Transferleistungen

### Leistungsbezug nach SGB II

Von den insgesamt 27.896 Bedarfsgemeinschaften (BG) im Jahr 2021, die nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) eine Grundsicherung für Arbeitsuchende erhalten, sind mehr als die Hälfte, nämlich 56,6 Prozent, sogenannte Single-Bedarfsgemeinschaften<sup>17</sup>. 16,2 Prozent der Bedarfsgemeinschaften stellen Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften und 25,1 Prozent Partner-Bedarfsgemeinschaften mit und ohne Kinder dar. Der Typ der Bedarfsgemeinschaft gibt allerdings nicht unbedingt Auskunft darüber, wie viele Personen tatsächlich in einem Haushalt mit SGB II Bezug leben. So wohnen Mitglieder einer Single-Bedarfsgemeinschaft nicht unbedingt auch alleine in einer Wohnung. Tatsächlich sind 49,4 Prozent - und somit etwa jede zweite Bedarfsgemeinschaft - Einpersonenhaushalte. In 19,2 Prozent leben Leistungsbeziehende mit einer anderen Person zusammen – unabhängig davon, ob diese Person ebenfalls Teil der Bedarfsgemeinschaft ist. 22,0 Prozent aller Haushaltsgemeinschaften<sup>18</sup> bestehen aus drei oder vier Personen und 9,3 Prozent aus fünf oder mehr Personen.

Der Großteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (61,3%) sind in Geschosswohnungsbaugebieten verortet, die sich vor allem im Innenstadtbereich und einigen Stellen in Richtung Süden und Osten befinden. 22,5 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften leben in Gebieten mit gemischter Bautypologie und vorrangig älteren Gebäuden (Baujahr vor 1970). Nur ein geringer Anteil (5,1 %) lebt in Einfamilienhausgebieten, die sich vor allem in den nördlichen und östlichen Stadtteilen, aber auch stellenweise im Süden befinden. Die Verteilung der SGB II Beziehenden auf die Wohnquartierstypen ähnelt jener der arbeitslos gemeldeten Personen.

<sup>17</sup> Eine Bedarfsgemeinschaft (BG) bezeichnet eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft (nach § 7 SGB II) hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten. Des Weiteren zählen dazu:

- a) weitere erwerbsfähige Leistungsberechtigte,
- b) die im Haushalt lebenden Eltern oder der im Haushalt lebende Elternteil eines unverheirateten erwerbsfähigen Kindes, welches das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und die beziehungsweise der im Haushalt lebende Partnerin beziehungsweise Partner dieses Elternteils,
- c) als Partner\*in des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten
  - o die/der nicht dauernd getrennt lebende Ehegatte\*in,
  - o der/die nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner\*in,
  - o eine Person, die mit dem erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenlebt, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen,
- d) die dem Haushalt angehörenden unverheirateten Kinder der in den ersten drei aufgezählten Punkten genannten Personen, wenn sie das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, soweit sie die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen beschaffen können.

Der Begriff der Bedarfsgemeinschaft ist enger gefasst als derjenige der Haushaltsgemeinschaft respektive Wohnungsgemeinschaft, zu der alle Personen gehören, die auf Dauer mit einer Bedarfsgemeinschaft in einem Haushalt leben und wirtschaften. So zählen zum Beispiel Großeltern und Enkelkinder sowie sonstige Verwandte und Verschwägerter nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt (Ausnahme: Kinder), eine sog. bedingte Einstandspflicht. Zweckgemeinschaften (wie zum Beispiel studentische Wohngemeinschaften) fallen nicht unter die Definition der Bedarfsgemeinschaft.

<sup>18</sup> Bedarfsgemeinschaften, die mit mindestens einer weiteren anderen Person zusammenleben, bilden zusammen eine Haushaltsgemeinschaft. Hierzu gehören verwandte oder verschwägerter Personen, die mit im Haushalt leben, aber nicht Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind (zum Beispiel Eltern, Großeltern, Onkel, Tanten, Neffen, Nichten und Geschwister über 25 Jahre oder eigene Kinder und Pflegekinder, die das 25. Lebensjahr vollendet haben und im Haushalt leben).

**Tabelle 7: SGB II Bedarfsgemeinschaften in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021**

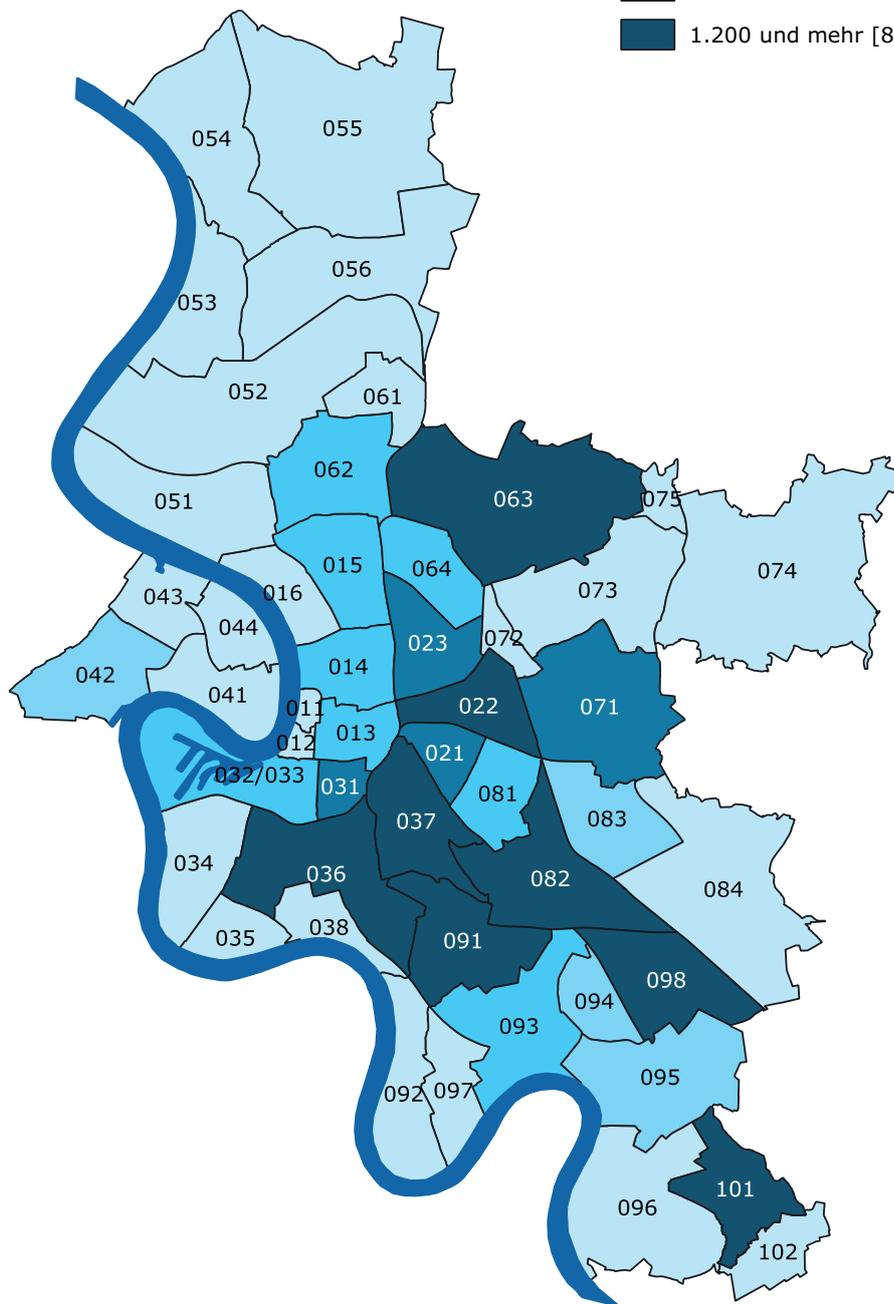
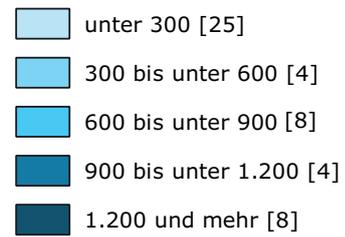
Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	1 434	5,1
Gemischte Bautypologie ab 1970	1 942	7,0
Gemischte Bautypologie vor 1970	6 263	22,5
(Innerstädtische) Altbaugebiete	740	2,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugelände	7 545	27,0
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugelände	1 729	6,2
Geschosswohnungsbaugelände (versch. Baualter)	7 813	28,0
keine Zuordnung	430	1,5
<b>Insgesamt</b>	<b>27 896</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf Stadtteilebene ist in der folgenden Karte dargestellt. Es zeigt sich, dass Stadtteile mit einer hohen Anzahl an SGB II Bedarfsgemeinschaften auf einer Achse von der nördlichen Innenstadt über die Stadtmitte bis in den Süden Düsseldorfs verteilen. Im Norden und in direkter Nähe zum Rhein hingegen befinden sich vergleichsweise wenige Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.

## Karte 5: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021

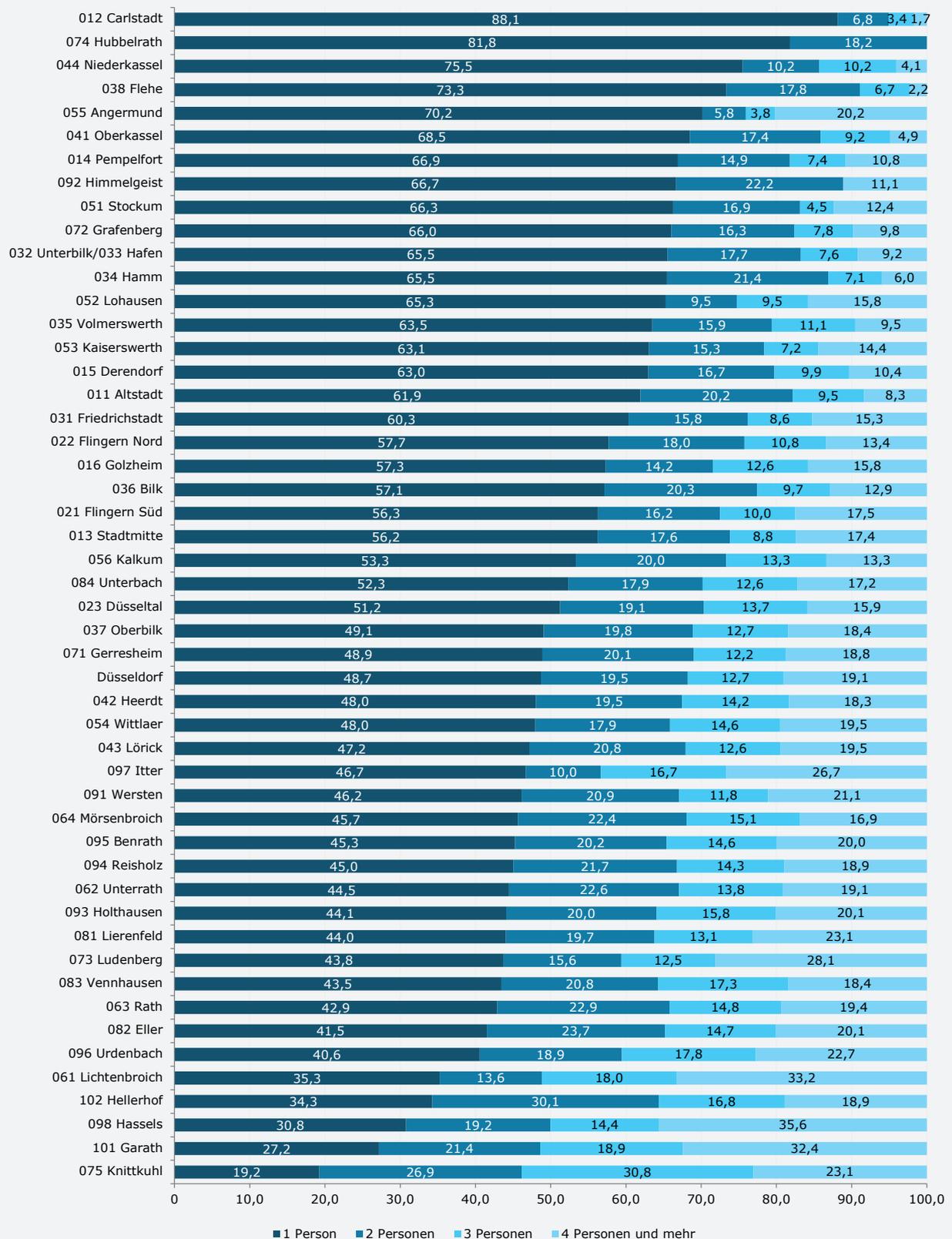
- 011 Altstadt
- 012 Carlstadt
- 013 Stadtmitte
- 014 Pempelfort
- 015 Derendorf
- 016 Golzheim
  
- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsselal
  
- 031 Friedrichstadt
- 032 Unterbilk
- 033 Hafen
- 034 Hamm
- 035 Volmerswerth
- 036 Bilk
- 037 Oberbilk
- 038 Flehe
  
- 041 Oberkassel
- 042 Heerdt
- 043 Lörick
- 044 Niederkassel
  
- 051 Stockum
- 052 Lohausen
- 053 Kaiserswerth
- 054 Wittlaer
- 055 Angermund
- 056 Kalkum
  
- 061 Lichtenbroich
- 062 Unterrath
- 063 Rath
- 064 Mörsenbroich
  
- 071 Gerresheim
- 072 Grafenberg
- 073 Ludenberg
- 074 Hubbelrath
- 075 Knittkuhl
  
- 081 Lierenfeld
- 082 Eller
- 083 Vennhausen
- 084 Unterbach
  
- 091 Wersten
- 092 Himmelgeist
- 093 Holthausen
- 094 Reisholz
- 095 Benrath
- 096 Urdenbach
- 097 Itter
- 098 Hassels
  
- 101 Garath
- 102 Hellerhof



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Die Haushaltsgrößen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind innerhalb der Stadtteile sehr unterschiedlich verteilt. So bestehen beispielsweise die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Stadtteilen Carlstadt (88,1 %), Hubbelrath (81,8%) und Niederkassel (75,5 %) in mehr als drei von vier Fällen aus einer Person. Dem gegenüber sind es in den Stadtteilen Knittkuhl (19,2 %), Garath (27,2 %) und Hassels (30,8 %) deutlich weniger Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, die aus einer Person bestehen.

**Abbildung 16: Mitglieder in den Bedarfs- beziehungsweise Haushaltsgemeinschaften nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person)**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

## Wohnsituation und Bedarfe der Unterkunft

Insgesamt erhalten fast alle Bedarfsgemeinschaften (94,7 %) in der Stadt im Rahmen des SGB II-Bezugs auch Leistungen für Unterkunft (LfU). Im System der Mindestsicherung (Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II und der Sozialhilfe nach SGB XII) sind die Kommunen für die Übernahme der Bedarfe der Unterkunft zuständig.<sup>19</sup> Die Richtwerte für angemessene Brutto-Kaltnieten werden regional festgelegt, da die Verantwortung sowie die überwiegende Finanzierung bei den kommunalen Trägern liegt und sich der Wohnungsmarkt vor Ort jeweils sehr unterschiedlich darstellt. § 22 Absatz 1 SGB II sieht vor, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese angemessen sind.

Die angemessenen Aufwendungen richten sich in Düsseldorf nach dem Mietniveau für Wohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage, der Wohnungsgröße und den persönlichen Lebensumständen der Antragsteller\*innen (zum Beispiel Anzahl der im Haushalt lebenden Familienangehörigen). Seit Januar 2010 gilt für eine alleinstehende Person eine Wohnfläche von bis zu 50 Quadratmetern als angemessen. Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 Quadratmeter.

**Tabelle 8: Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert in Düsseldorf 2022**

Haushaltsgrößenklasse	Angemessene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mietrichtwert (inkl. Nebenkosten zzgl. Heizung) in EUR
1-Personen-Haushalt	bis 50	528
2-Personen-Haushalt	bis 65	610
3-Personen-Haushalt	bis 80	750
4-Personen-Haushalt	bis 95	969
5-Personen-Haushalt	bis 110	1 273
Haushalt mit mehr als 5 Personen	+ 15 je weiterer Person	+ 174 je weiterer Person

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen

## Wohnsituation der Leistungsbezieher\*innen nach SGB II

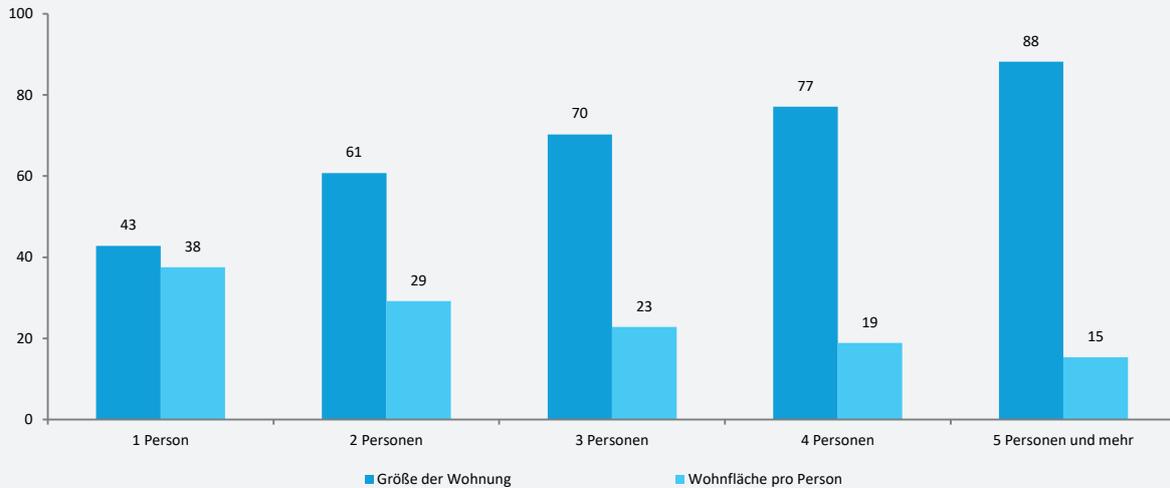
Von den 27.896 Bedarfsgemeinschaften leben im Jahr 2021 26.237 Bedarfsgemeinschaften zur Miete (94,1 %), während 156 Bedarfsgemeinschaften (0,6 %) in selbst genutztem Wohneigentum leben<sup>20</sup>. Lediglich in Unterbach und Itter (jeweils 3,3 %) liegt dieser Anteil über 3 Prozent.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 24,8 Quadratmeter. Die nachfolgende Abbildung stellt die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person nach Anzahl der Mitglieder in der Haushaltsgemeinschaft dar. Es wird deutlich, dass mit einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche pro Person abnimmt.

<sup>19</sup> Als Trägerin der Bedarfe der Unterkunft und Heizung für die vorgenannten Sozialleistungsgesetze ist die Landeshauptstadt Düsseldorf aufgrund ebenjener Vorschriften und der gängigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) verpflichtet, die angemessenen Aufwendungen abstrakt zu bestimmen und hierzu Mietobergrenzen (MOG) festzulegen. Vergleiche hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2022.

<sup>20</sup> Für 1.931 Bedarfsgemeinschaften liegen keine Angaben vor.

**Abbildung 17: Durchschnittliche Größe der Wohnung und durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Quadratmeter in Düsseldorf nach Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft 2021**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

## Wohnkosten

Von den 27.896 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II machen 26.404 laufende Bedarfe für Unterkunft geltend. Von den tatsächlichen Unterkunftsbedarfen<sup>21</sup> je Bedarfsgemeinschaft wurden im Dezember 2021 in Düsseldorf insgesamt 97,0 Prozent anerkannt. Bei den Nebenkosten und den Heizkosten liegt dieser Anteil jeweils bei 98,7 Prozent. Insgesamt beträgt die Summe der anerkannten laufenden Wohnkosten in Düsseldorf rund 15,0 Millionen Euro. Dabei belaufen sich die anerkannten Bedarfe der Unterkunft auf durchschnittlich 567,27 Euro je Bedarfsgemeinschaft, beziehungsweise auf 345,12 Euro je Person<sup>22</sup>. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die anerkannten Bedarfe nicht den tatsächlichen Leistungen an die Bedarfsgemeinschaft entsprechen müssen.

## Leistungen nach SGB XII

### Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Zum 1. Januar 2005 wurde die bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) - Sozialhilfe - integriert. Sie sieht vor, dass bedürftige Senior\*innen ab der Regelaltersgrenze oder jüngere Menschen ab 18 Jahren, soweit sie aus gesundheitlichen Gründen dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten können. Im Jahr 2021 sind 71,3 Prozent der Leistungsbeziehenden 65 Jahre und älter. Die Zahl der Leistungsbeziehenden von Grundsicherung im Alter sowie bei Erwerbsminderung nimmt seit 2017 kontinuierlich zu: So stieg sie von 12.498 im Jahr 2017 auf 13.642 Beziehende im Jahr 2021 an, was eine Steigerung von 9,2 Prozent darstellt. Bei einer separaten Betrachtung beider Grundsicherungsarten ergibt sich eine Steigerungsrate von 18,3 Prozent bei der Grundsicherung wegen Erwerbsminderung und 5,8 Prozent bei der Grundsicherung im Alter.

<sup>21</sup> Hierunter werden die laufenden Kosten für Miete beziehungsweise Schuldzins bei Eigenheimen erfasst. Aber auch der Tagessatz bei Unterkünften, die in dieser Form abgerechnet werden, zum Beispiel Heime oder Pensionen.

<sup>22</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Kreisreport Grundsicherung SGB II, Nürnberg, April 2022.

2021 beträgt der monatliche Regelsatz 446 Euro für Alleinstehende beziehungsweise für den Haushaltsvorstand und für Partner und Eheleute jeweils 401 Euro. Gemäß § 35 SGB XII sind hierbei die tatsächlichen Bedarfe der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Insgesamt erhalten 3,4 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf 2021 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Die höchsten Anteile finden sich in den Stadtteilen Garath (7,2 %), Oberbilk (6,8 %) und Hassels (6,7 %).<sup>23</sup>

### Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL)

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL) – gesetzlich verankert im dritten Kapitel des SGB XII – richtet sich schließlich an Personen, die keine Ansprüche auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) oder auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (ebenfalls SGB XII) haben. Die Hilfe zum Lebensunterhalt bildet somit, gemeinsam mit den beiden Formen der Grundsicherung, die unterste Ebene des sozialen Netzes. Im Jahr 2017 bezogen 1.343 Personen diese Hilfe zum Lebensunterhalt, im Jahr 2021 sind es 1.260 Personen – dies entspricht einer Abnahme von 6,2 %.

Die Regelbedarfe der Hilfe zum Lebensunterhalt entsprechen jenen der Leistungen für Grundsicherung im Alter sowie Erwerbsminderung im oben genannten Absatz. Insgesamt beziehen im Dezember 2021 lediglich 0,3 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf Hilfe zum Lebensunterhalt.

### Wohngeld

Wohngeld (nach dem Wohngeldgesetz – § 68 SGB I) können Personen beantragen, die ihre Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können und die keine staatlichen Transferleistungen beziehen, die Wohnkosten berücksichtigen (wie zum Beispiel Grundsicherungen oder HzL). Das Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete beziehungsweise zu den Kosten selbstgenutzten Wohnraums. Im Jahr 2021 erhalten in Düsseldorf 9.771 Haushalte diese Leistung, was einem Anteil von 2,7 Prozent an allen Haushalten in der Stadt entspricht. Über die Hälfte (54,0 %) dieser Haushalte haben einen weiblichen Haushaltsvorstand. 14,6 Prozent leben in öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen).

In zwei Stadtteilen liegt der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte an allen privaten Haushalten bei etwas mehr als 5 Prozent, nämlich in Hassels (5,3 %) und Garath (5,4 %). In acht Stadtteilen liegt der entsprechende Wert unter 1,0 Prozent. Die geringsten Anteile in Stadtteilen, in denen Haushalte mit Wohngeldbezug vorhanden sind, weisen Kalkum und Hubbelrath mit jeweils 0,4 Prozent auf.

Bei einer Differenzierung der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Wohnquartierstypen zeigt sich folgendes Bild: 59,5 Prozent - und damit mehr als die Hälfte der wohngeldbeziehenden Haushalte - lebt in Geschosswohnungsbaugebieten, die sich vom Innenstadtbereich bis in den Süden Düsseldorfs erstrecken. Weitere 23,3 Prozent aller Haushalte mit Wohngeldbezug leben in gemischter, älterer Bautypologie von vor 1970, die sich sowohl rund um die Innenstadt und vermehrt in den südlichen Stadtteilen wiederfinden. In Gebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern, welche vermehrt im Norden und Osten der Stadt vorzufinden sind, leben hingegen nur 5,6 Prozent aller wohngeldbeziehenden Haushalte. Damit ähnelt die Verteilung der wohngeldbeziehenden Haushalte auf die Wohnquartierstypen jener der Arbeitslosen sowie der SGB II Bedarfsgemeinschaften.

<sup>23</sup> Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales

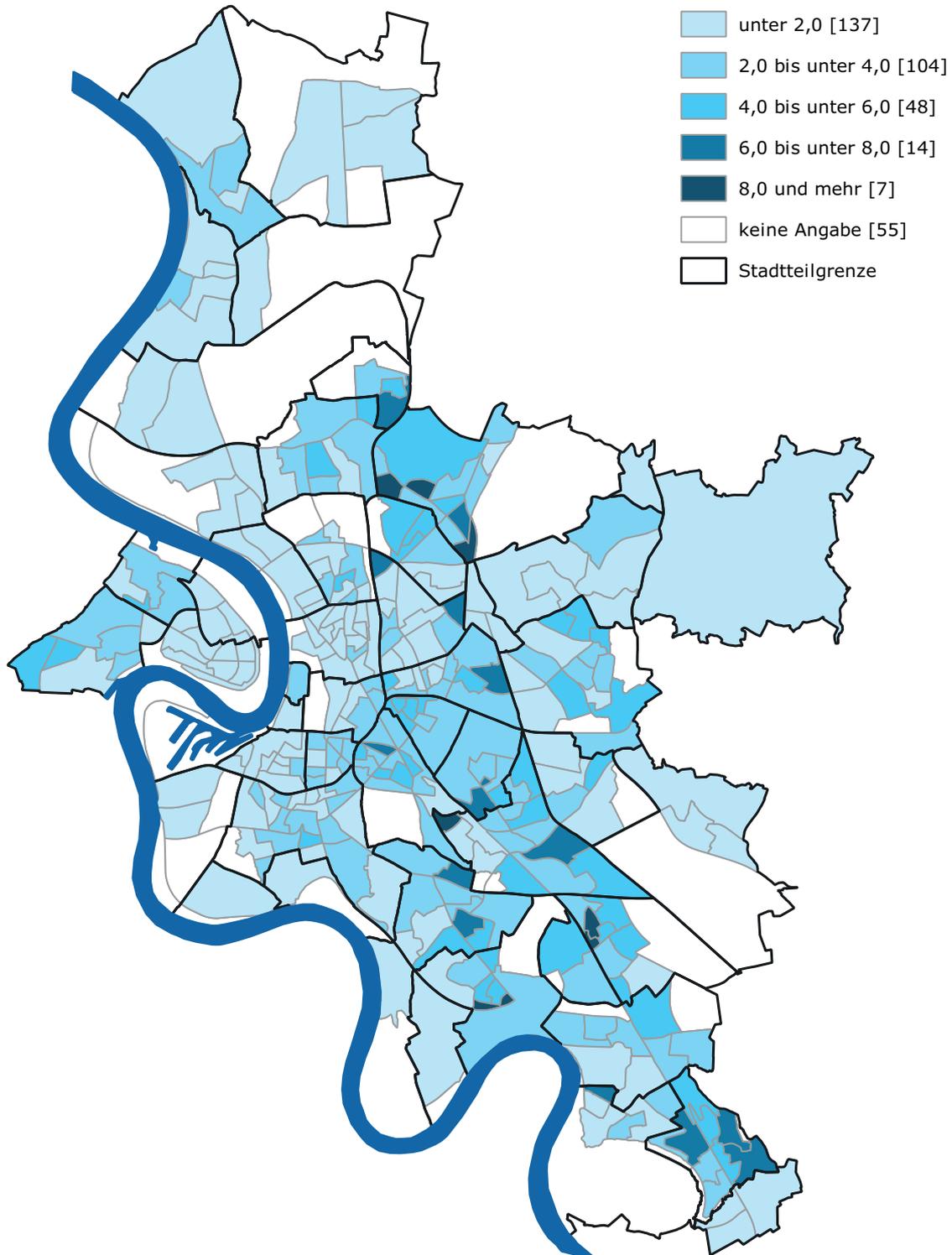
**Tabelle 9: Wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021**

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	548	5,6
Gemischte Bautypologie ab 1970	872	8,9
Gemischte Bautypologie vor 1970	2 280	23,3
(Innerstädtische) Altbaugebiete	232	2,4
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiet	2 547	26,1
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiet	561	5,7
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	2 709	27,7
Sonstige Wohnquartierstypen	22	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>9 771</b>	<b>100</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Bei der Betrachtung der wohngeldbeziehenden Haushalte auf Ebene der Wohnquartiere wird deutlich, dass vor allem hohe Wohngeld-Quoten nord-östlich der Innenstadt bis in den Süden Düsseldorfs an einer Achse entlang vorhanden sind. Dabei ist auffällig, dass unter anderem der Norden von Düsseldorf, gemessen an der gesamtstädtischen Wohngeld-Quote von 2,7 Prozent, unterrepräsentiert ist. Entlang des Rheins sind relativ wenige Haushalte mit Wohngeldbezug zu finden, wohingegen links-rheinisch, im westlichsten Wohnquartier von Düsseldorf, eine höhere Wohngeld-Quote vorliegt.

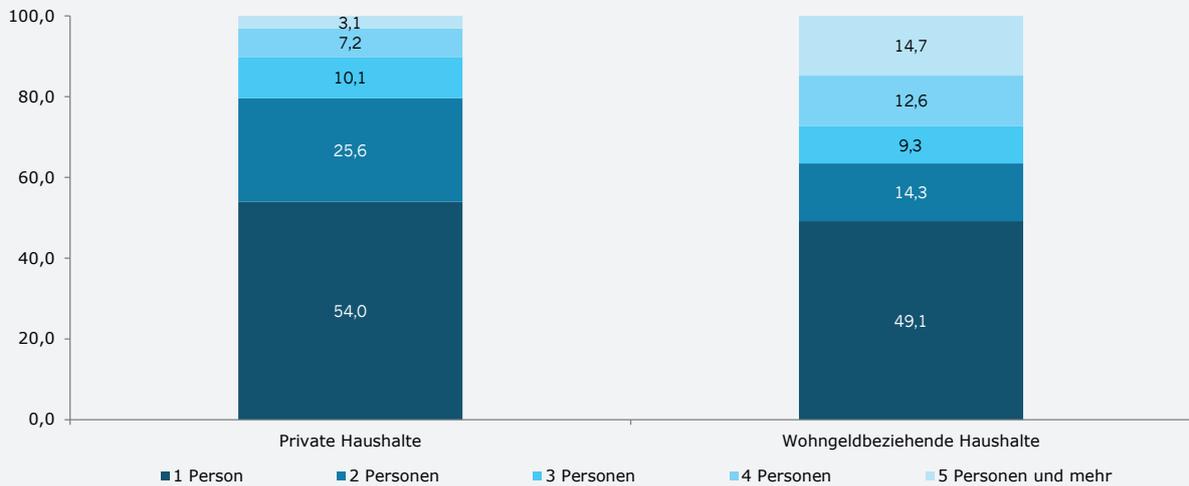
**Karte 6: Anteil wohngeldbezogener Haushalte in Düsseldorf an allen privaten Haushalten in den Wohnquartieren 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Unter den wohngeldbeziehenden Haushalten machen Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von 49,1 Prozent beziehungsweise 14,9 Prozent zwar den Großteil der Haushalte aus, dennoch sind diese Haushaltsgrößen - im Vergleich zu den gesamtstädtischen Haushaltsgrößen - eher unterrepräsentiert. Umgekehrt sind die Haushalte mit vier und mehr Personen überrepräsentiert.

**Abbildung 18: Private Haushalte sowie wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf nach Größe 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Insgesamt steigt der Anteil der Beziehenden mit der Größe der Haushalte an. So beziehen 2,5 Prozent der Haushalte mit drei Personen Wohngeld, aber bereits 4,8 Prozent der Vierpersonenhaushalte und 12,9 Prozent der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Demnach sind also vor allem große Haushalte häufiger auf Wohngeldleistungen angewiesen. In zwei Stadtteilen bezieht mindestens jeder fünfte Haushalt mit fünf und mehr Personen Wohngeld: in Reisholz (25,2 %) sowie in Holthausen (23,4 %).

## 5 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Wirtschaftskraft

Zur Einschätzung der lokalen Wirtschaftskraft bietet sich die Betrachtung des jährlichen Bruttoinlandsproduktes (BIP) an. Dieses misst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsraumes produzierten Waren und Dienstleistungen nach Abzug des Wertes aller dabei erbrachten Vorleistungen und gibt somit Aufschluss über die wirtschaftliche Tätigkeit in einer Region. Zur besseren Vergleichbarkeit des Wohlstandes einzelner Kommunen wird im Folgenden auf das BIP je Einwohner\*in zurückgegriffen.

Das BIP je Einwohner\*in ist in Düsseldorf im Jahr 2019 mit 85.540 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Wert des Landes NRW insgesamt (39.995 Euro) und der Wert der Bundesrepublik insgesamt (41.508 Euro). Im interkommunalen Vergleich mit ausgewählten deutschen Großstädten übertreffen den Düsseldorfer Wert nur die Städte Frankfurt am Main sowie Stuttgart, mit einem BIP von 96.670 Euro beziehungsweise 91.228 Euro je Einwohner\*in. Mit Köln (61.073 Euro) und Essen (45.013 Euro) liegen zwei weitere nordrhein-westfälische Kommunen ebenfalls sowohl über dem Landes- als auch über dem Bundeswert. Dortmund (40.713 Euro) liegt knapp oberhalb des Landesdurchschnittes aber unterhalb des Bundesdurchschnittes. Duisburg (35.482 Euro) liegt sowohl unterhalb des Landes- als auch unterhalb des Bundeswertes.

Im zeitlichen Verlauf hat sich das Düsseldorfer BIP je Einwohner\*in im Zeitraum von 2010 bis 2019 um insgesamt 18,7 Prozent erhöht. Mit Ausnahme der Jahre 2012 und 2017 steigt das BIP je Einwohner\*in kontinuierlich.

**Tabelle 10: Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner\*in 2010 bis 2019 in Euro**

Gebiet	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	32 137	33 673	34 296	35 045	36 211	37 260	38 180	39 438	40 485	41 508
NRW	32 230	33 558	33 980	34 665	35 798	36 615	37 416	37 856	39 119	39 995
Düsseldorf	72 072	72 308	71 699	74 812	76 430	77 700	79 619	79 200	82 837	85 540
Köln	49 727	50 102	50 680	51 994	54 876	58 941	59 407	58 984	60 314	61 073
Dortmund	31 647	33 096	34 071	34 172	34 707	35 748	36 781	37 154	39 196	40 713
Essen	41 382	42 617	40 285	40 377	41 285	41 730	41 512	42 227	44 378	45 013
Duisburg	30 679	33 101	33 462	32 900	34 271	34 293	33 634	34 916	36 412	35 482
Hamburg	55 578	56 002	56 781	58 744	59 787	62 107	62 793	63 850	64 538	67 017
Bremen	42 351	43 852	46 064	46 699	48 038	49 419	49 439	49 905	50 632	51 485
Frankfurt am Main	86 818	87 554	88 359	89 903	91 969	91 191	91 099	92 891	94 190	96 670
Stuttgart	72 287	75 212	76 467	76 629	77 664	82 925	82 397	86 943	90 862	91 228
München	61 583	64 376	66 343	68 434	70 782	73 264	75 186	80 066	80 568	82 719

Anmerkung: Die Einwohner werden in den VGR als Jahresdurchschnittszahl auf Basis des Zensus 2011 ausgewiesen.

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## Baupreise

Einen weiteren Indikator im Rahmen der Wohnungswirtschaft beschreibt der Baupreis für Wohngebäude. Die Entwicklung der Baupreise in NRW wird im Folgenden anhand des Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) dargestellt. Dieser misst die durchschnittliche Entwicklung der Preise für Bauleistungen im Neubau sowie an Bestandsgebäuden.

Die Baupreise für Wohngebäude in NRW sind im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2021 jährlich gestiegen. Nach vergleichsweise eher geringeren Anstiegen in den Jahren von 2013 bis 2015 steigen die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden ab 2016 wieder deutlich stärker an. Im Vergleich zum Basisjahr 2015<sup>24</sup> ist der Baupreisindex bis zum Jahr 2021 um 22,1 Indexpunkte gestiegen – demnach erhöhten sich die Baupreise um 22,1 Prozent.

**Tabelle 11: Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW 2012 bis 2021 (2015 = 100)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresdurchschnitt	97,3	98,8	99,3	100,0	102,1	104,4	108,6	112,4	113,6	122,1
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	+0,0	+1,5	+0,5	+0,7	+2,1	+2,3	+4,0	+3,5	+1,1	+7,5

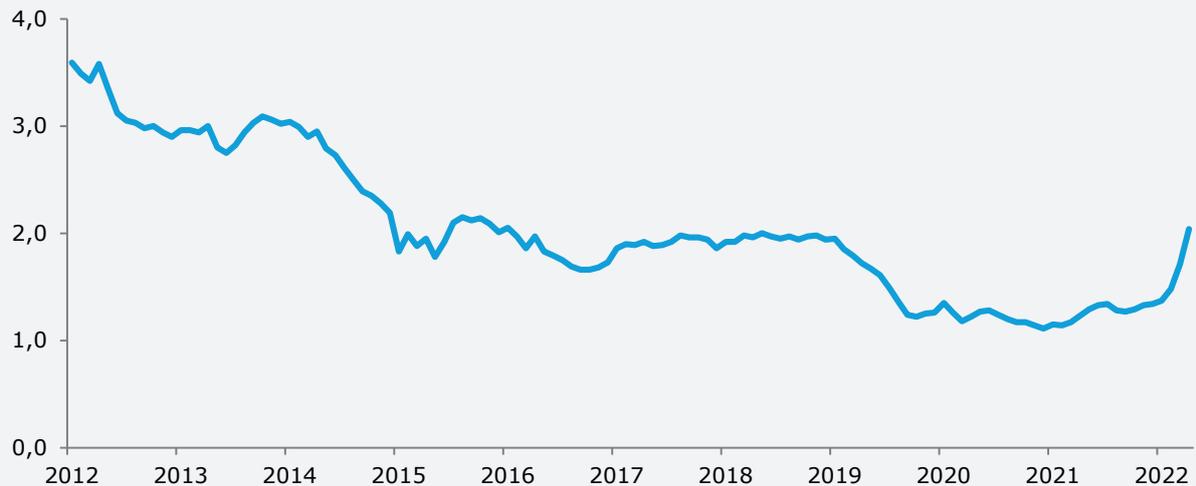
Quelle: IT.NRW

<sup>24</sup> „Mit dem Berichtsmonat August 2018 wurden die Indizes der Bauleistungspreise turnusmäßig auf das neue Basisjahr 2015 umgestellt. Das Statistische Bundesamt nutzt die alle fünf Jahre stattfindenden Indexumstellungen, um methodische Verbesserungen, aktuelle Wägungsschemata und sonstige notwendige Anpassungen einzuführen. Die Wägungsschemata, mit deren Hilfe die Indizes berechnet werden, wurden neu erstellt und an die Kostenstrukturen im neuen Basisjahr 2015 angepasst.“ (IT.NRW 2018: Statistische Berichte: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. August 2018 Düsseldorf)

## Zinssätze für Wohnungsbaukredite

Zu den Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen beeinflussen, zählt die Höhe der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Die Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren betrug im Jahr 2012 6,3 Prozent. In den folgenden Jahren weist die Höhe der Zinssätze insgesamt eine abnehmende Tendenz auf. Ab Mitte des Jahres 2019 fand eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau statt. Seit Februar 2022 steigen die Zinssätze wieder an.

**Abbildung 19: Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren 2012 bis 2022 in Prozent**



Quelle: MFI-Zinsstatistik - Deutsche Bundesbank

## 6 Grundstücks - und Immobilienmarkt

Zur Darstellung der Situation auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wird auf die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf zurückgegriffen. Die Kaufpreissammlung beinhaltet alle Grundstücks- und Immobilienkaufverträge in Düsseldorf. Zur Führung der Kaufpreissammlung sind alle beurkundenden Stellen dazu verpflichtet, Abschriften von Verträgen, die einen Eigentumswechsel an einem Grundstück oder einer Wohnung zum Inhalt haben, an den Gutachterausschuss zu übersenden. Die Ergebnisse der Analyse der Kaufpreissammlung werden vom Gutachterausschuss jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### 6.1 Kauffälle

Die Gesamtzahl aller Kauffälle liegt im Jahr 2021 bei 4.609 und ist somit gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen (+4,8 %). Bei einer längerfristigen Betrachtung der Zahlen kann aber von einem tendenziellen Rückgang der registrierten Kauffälle gesprochen werden. So wurden in den Jahren 2012 bis 2021 durchschnittlich 4.943 Kauffälle erhoben, wobei dieser Wert zuletzt im Jahr 2016 übertroffen wurde.

Den größten Teil der Kauffälle machen die Kauffälle für Wohnungseigentum aus. Auch sie verzeichnen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg (+3,5 Prozent). Eine Abnahme der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gibt es im Jahr 2021 bei Kauffällen von Einfamilien-/Zweifamilien-/Reihenhäusern. Die Anzahl dieser Kauffälle ist um 3,9 Prozent gesunken.

Von besonderer Bedeutung für die Abschätzung der kurz- bis mittelfristig neu realisierbaren Wohneinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 7 Fälle beziehungsweise 12 Prozent gestiegen. Ein längerfristiger Vergleich zeigt aber, dass wie auch bei der Gesamtzahl der Kauffälle, die Zahlen rückläufig sind.

**Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle in Düsseldorf 2012 bis 2021**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke insgesamt	202	177	266	215	189	217	200	167	135	158
darunter nur für Wohnzwecke	83	76	129	82	80	98	96	80	60	67
Bebaute Grundstücke insgesamt	1 255	1 166	1 267	1 122	1 077	1 069	1 085	1 086	958	1 000
darunter Einfamilien-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	741	625	748	621	573	573	551	543	543	522
darunter Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil unter 20 %)	255	276	303	285	291	260	278	300	228	271
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	4 027	3 788	4 040	3 255	3 686	3 590	3 305	3 414	3 207	3 371
darunter Wohnungseigentum <sup>1)</sup>	3 751	3 446	3 705	2 983	3 363	3 215	2 986	3 114	2 934	3 037
Gesamtzahl der Kauffälle <sup>2)</sup>	5 546	5 177	5 644	4 675	5 015	4 941	4 653	4 770	4 396	4 609

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktberichte 2013 bis 2023

<sup>1)</sup> ohne Wohnungseigentum im Erbbaurecht.

<sup>2)</sup> In die Berechnung der Gesamtzahl der Kauffälle fließen neben den Werten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum noch die Werte für Erbbaubjekte und Paketverkäufe (hier nicht einzeln aufgeführt) ein.

## Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke hat sich im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Dies gilt jedoch nicht für den Umsatz je Hektar, dieser stieg im Vergleich zum Jahr 2020 um 25,4 Prozent auf 12,1 Millionen Euro Umsatz je Hektar an.

## Grundstücke für Reihenhäuser

In den letzten drei Jahren (2019 bis 2021) halten sich die Kauffälle von Reihenhaushausgrundstücken relativ konstant zwischen 4 und 6 verkauften Grundstücken. Zwar sank der Umsatz je Hektar im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 17,5 Prozentpunkte, im Vergleich der letzten zehn Jahre befindet er sich mit 9,76 Millionen Euro jedoch weiterhin auf überdurchschnittlichen Niveau.

## Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser schwankt über den gesamten Betrachtungszeitraum, doch stellen die 21 Kauffälle im Jahr 2021 den zweitgeringsten Wert dar. Gleichzeitig wird mit 20,92 Millionen Euro je Hektar jedoch der höchste Umsatz je Hektar seit 2012 erreicht.

**Tabelle 13: Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke in Düsseldorf 2012 bis 2021**

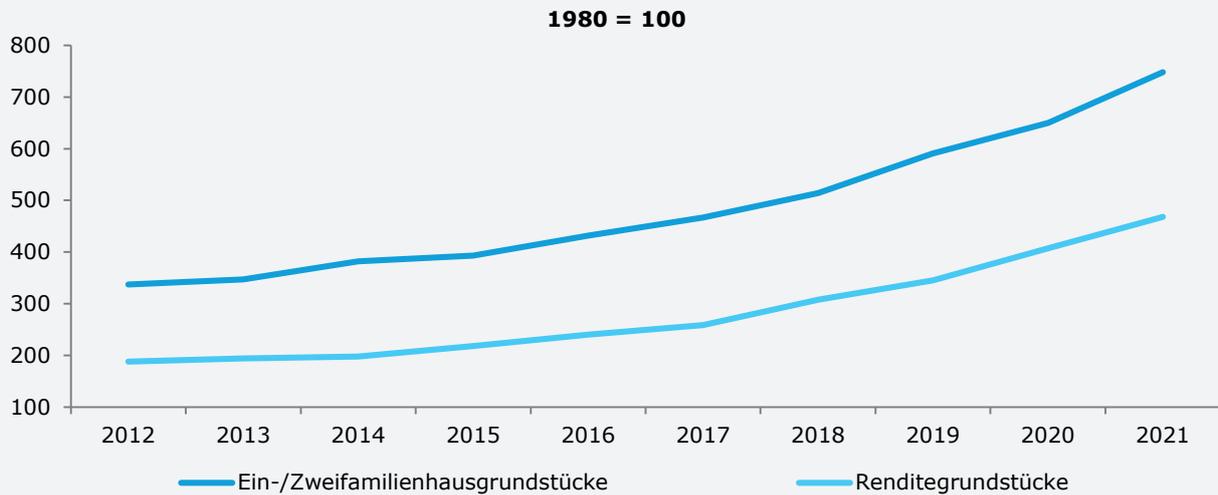
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b>										
Kauffälle	38	42	84	51	40	69	50	41	39	40
Flächenumsatz in ha	2,49	2,39	6,08	3,95	2,73	6,64	3,27	4,98	3,34	2,86
Umsatz in Mio. Euro	14,82	12,41	29,09	24,69	23,13	40,34	29,68	41,57	32,21	34,6
Umsatz in Mio. Euro je ha	5,95	5,19	4,78	6,25	8,47	6,08	9,08	8,35	9,64	12,10
<b>Reihenhaushausgrundstücke</b>										
Kauffälle	3	4	9	6	4	5	7	4	5	6
Flächenumsatz in ha	0,98	0,36	0,51	0,15	0,16	0,49	0,36	0,06	0,23	0,29
Umsatz in Mio. Euro	3,87	1,24	2,89	0,89	0,95	2,74	2,26	0,6	2,72	2,83
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,95	3,44	5,67	5,93	5,94	5,59	6,28	10,00	11,83	9,76
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>										
Kauffälle	42	30	36	25	36	24	39	35	16	21
Flächenumsatz in ha	10,58	11,74	6,45	5,16	12,84	24,13	15,18	9,5	3,52	4,83
Umsatz in Mio. Euro	85,41	43,05	42,48	36,68	73,36	171,31	203,12	123,74	62,3	101,04
Umsatz in Mio. Euro je ha	8,07	3,67	6,59	7,11	5,71	7,10	13,38	13,03	17,70	20,92
<b>Insgesamt</b>										
Kauffälle	83	76	129	82	80	98	96	80	60	67
Flächenumsatz in ha	14,05	14,49	13,04	9,26	15,73	31,26	18,81	14,54	7,09	7,98
Umsatz in Mio. Euro	104,1	56,7	74,46	62,26	97,44	214,39	235,06	165,91	97,23	138,47
Umsatz in Mio. Euro je ha	7,41	3,91	5,71	6,72	6,19	6,86	12,50	11,41	13,71	17,35

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktberichte 2013 bis 2022, eigene Berechnungen

## 6.2 Marktpreise

Im Jahr 2021 steigen sowohl die Preise für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke als auch für unbebaute Renditegrundstücke um 15 Prozent gegenüber dem Jahr 2020. Damit setzt sich der seit dem Jahr 2012 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort.

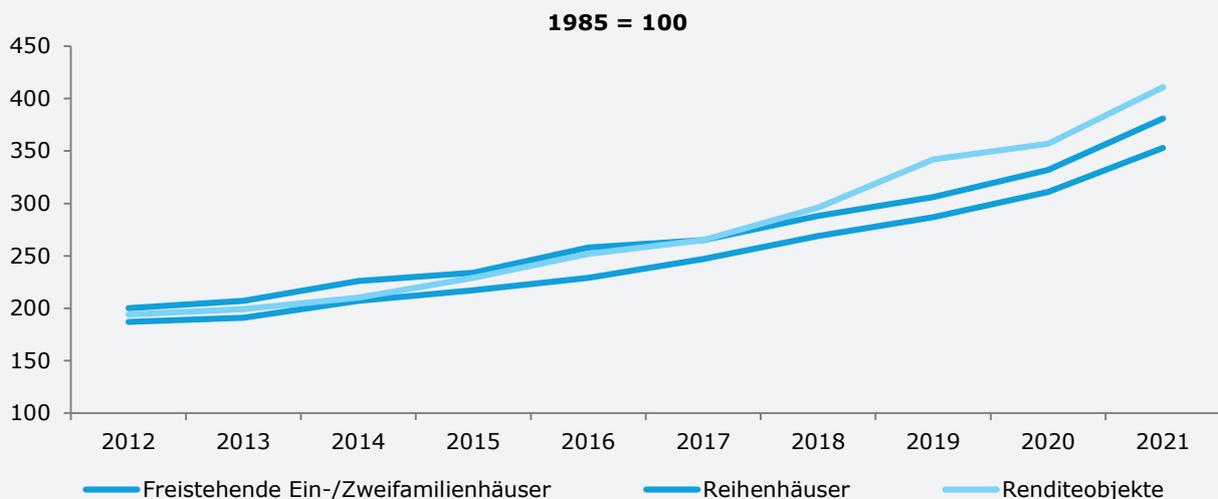
**Abbildung 20: Preisindex für unbebaute Baulandgrundstücke in Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2022

Auch die Preise für bebaute Grundstücke steigen im Jahr 2021 weiter. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Preissteigerung um 14,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, bei Reihenhäusern um 13,5 Prozent. Beide Steigerungen stellen die größten Veränderungen im Betrachtungszeitraum dar. Die Preissteigerung bei Renditeobjekten beträgt 15,1 Prozent.

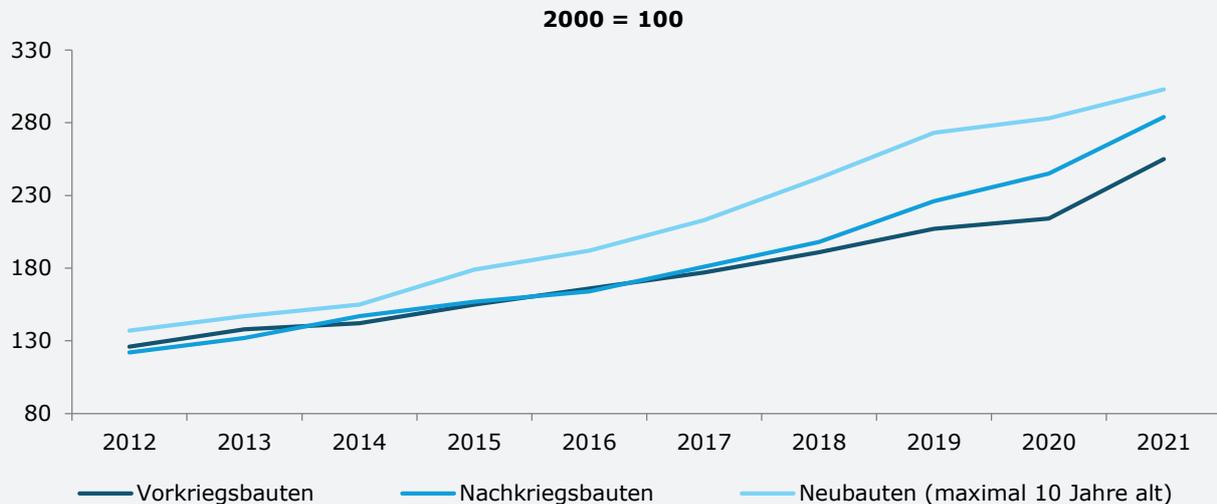
**Abbildung 21: Preisindex für bebaute Grundstücke in Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2022

Die Preise für Eigentumswohnungen erhöhen sich seit Beginn des Betrachtungszeitraumes (2012) immer weiter. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise im Jahr 2021 um 19,5 Prozent bei Vorkriegsbauten und um 15,8 Prozent bei Nachkriegsbauten. Die Preise für Neubauten (maximal 10 Jahre alt) erhöhen sich um 20 Indexpunkte beziehungsweise 7 Prozent.

**Abbildung 22: Preisindex für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2022

### Freistehende Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser

Der typische Baulandpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen liegt im Jahr 2020 in Düsseldorf bei 1.000 Euro je Quadratmeter. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem in der übrigen Wohnungsmarktregion Düsseldorf<sup>25</sup> vorherrschenden Wertniveau. Die Städte Neuss (520 Euro je m<sup>2</sup>) aus dem Rhein-Kreis Neuss sowie Ratingen (555 Euro je m<sup>2</sup>) aus dem Kreis Mettmann weisen die nächsthöchsten Werte in der Region auf.

Auch bei den Durchschnittspreisen für die Neuerrichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Gebrauchtoobjekten ergibt sich ein ähnliches Bild. Im Jahr 2020 liegt der durchschnittliche Neubaupreis in Düsseldorf bei 914.000 Euro. In den übrigen Gemeinden der Wohnungsmarktregion liegen die Preise deutlich darunter. Nur in der Vergleichsstadt Köln liegt der Durchschnittspreis für den Neubau mit 1.049.000 Euro über dem Düsseldorfer Wert.

Auch im Segment gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet Düsseldorf (583.000 bis 1.328.000 Euro) die höchsten Durchschnittspreise. Darauf folgen die Stadt Neuss (462.000 bis 1.040.000 Euro) und Köln (443.000 bis 923.000 Euro).

<sup>25</sup> Unter der Wohnungsmarktregion Düsseldorf werden in diesem Bericht die Städte Düsseldorf, Krefeld, Duisburg, Mönchengladbach und Neuss sowie die übrigen Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss, der Kreis Mettmann und der Kreis Viersen verstanden.

## **Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Der durchschnittliche Neubaupreis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Düsseldorf liegt 2020<sup>26</sup> 26 Prozent über dem Preis für Reihemittelhäuser und ist 7,5 Prozent höher als der für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Trend zeigt sich in den Vergleichsstädten nicht. Die Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sind in Dortmund um 33,8 Prozent und in Köln um 21,1 Prozent niedriger als die für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch im Bereich gebrauchter Reihenendhäuser und Doppelhaushälften liegt Düsseldorf an der Spitze. Es zeigt sich zudem, dass die Preise sehr weit auseinanderliegen. So liegt der niedrigste Preis in den verschiedenen Baualterklassen in Düsseldorf über dem höchsten Preis in Duisburg, Mönchengladbach, Essen und Dortmund.

## **Geschosswohnungsbau**

Auch bei den Preisen von Bauland für den Geschosswohnungsbau liegt der typische Baulandpreis in Düsseldorf mit 1.070 Euro je Quadratmeter deutlich über dem nächsthöchsten Wert in der Wohnungsmarktregion (Stadt Ratingen mit 555 Euro je m<sup>2</sup>). Für die Vergleichsstädte liegen die gebietstypischen Preise für Mehrfamilienhäuser nur in Köln mit 1.090 Euro je Quadratmeter über dem Düsseldorfer Wert.

## **Eigentumswohnungen**

Mit 5.910 Euro je Quadratmeter sind Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen im Jahr 2021 in Düsseldorf so teuer wie in keiner anderen Stadt oder keinem anderen Kreis in NRW. Köln verzeichnet mit 5.110 Euro je Quadratmeter den zweithöchsten Wert. Die niedrigsten Quadratmeterpreise in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf werden im Kreis Viersen (3.430 Euro) registriert.

Auch im Falle gebrauchter Eigentumswohnungen liegen die Preise in Düsseldorf an der Spitze. So werden im Jahr 2021 Preise von 2.460 bis 6.030 Euro aufgerufen. Für Eigentumswohnungen in Duisburg musste indes weniger als die Hälfte bezahlt werden (990 bis 2.780 Euro).

---

<sup>26</sup> Die Tabellen basieren auf den Daten des Grundstücksmarktberichtes 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen. Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

**Tabelle 14: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und den Vergleichsstädten in NRW 2020**

	Bauland Euro je m <sup>2</sup>		Neubau Euro			Erstverkauf Eigentumswohnungen <sup>4)</sup> Euro je m <sup>2</sup>
	Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften <sup>2)</sup>	Reihenmittelhäuser <sup>3)</sup>	
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>						
Düsseldorf	1 000	1 070	914 000	983 000	780 000	5 910
Krefeld	370	290	k. M.	*	-	3 870
Duisburg	260	260	k. M.	325 000	*	3 470
Mönchengladbach	350	340	560 000	428 000	k. M.	3 690
Rhein-Kreis Neuss	215 - 520	-	-	433 214	372 000	3 990
Neuss	520	530	-	664 000	517 000	4 290
Kreis Mettmann	280 - 555	250-585	759 000	594 000	576 000	4 430
Ratingen	555	585	*	707 000	469 000	4 610
Kreis Viersen	155 - 260	-	k. M.	k. M.	k. M.	3 430
<b>Vergleichsstädte NRW</b>						
Köln	810	1 090	1 049 000	828 000	*	5 110
Dortmund	350	350	627 000	415 000	345 000	3 300
Essen	360	380	k. M.	451 000	*	3 700

--: keine Angabe

k. M.: kein Markt

\*: Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht 2021

<sup>1)</sup> Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche 350-800 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit Grundstücksfläche 250-500 m<sup>2</sup>

<sup>3)</sup> Reihenmittelhäuser mit Grundstücksfläche 150-300 m<sup>2</sup>

<sup>4)</sup> Kauffälle in Gebäuden mit 4-16 Wohneinheiten und Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>

**Tabelle 15: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und den Vergleichsstädten in NRW 2020 (verschiedene Baualtersklassen)**

	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften <sup>2)</sup>	Reihenmittelhäuser <sup>3)</sup>	Eigentumswohnungen <sup>4)</sup> Euro je m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>				
Düsseldorf	583 000 - 1 328 000	512 000 - 1 379 000	464 000 - 720 000	2 460 - 6 030
Krefeld	450 000 - 465 000	324 000 - 420 000	259 000 - 335 000	1 000 - 2 500
Duisburg	285 000 - 334 000	178 000 - 344 000	187 000 - 329 000	990 - 2 780
Mönchengladbach	381 000 - 597 000	100 000 - 388 000	235 000 - 302 000	1 330 - 2 760
Rhein-Kreis Neuss	445 000 - 676 000	350 000 - 565 000	291 000 - 438 000	2 010 - 4 500
Neuss	462 000 - 1 040 000	263 000 - 612 000	297 000 - 446 000	2 060 - 3 790
Kreis Mettmann	322 000 - 760 000	367 000 - 584 000	322 000 - 422 000	2 060 - 3 600
Ratingen	557 000 - 881 000	386 000 - 569 000	310 000 - 444 000	2 290 - 3 360
Kreis Viersen	284 000 - 489 000	215 000 - 480 000	192 000 - 320 000	1 540 - 2 420
<b>Vergleichsstädte NRW</b>				
Köln	443 000 - 923 000	498 000 - 670 000	398 000 - 722 000	3 460 - 4 730
Dortmund	-	265 000 - 411 000	250 000 - 309 000	-
Essen	490 000 - 544 000	311 000 - 510 000	220 000 - 591 000	850 - 2 440

--: keine Angabe

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht 2021

<sup>1)</sup> Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche 350-800 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit Grundstücksfläche 250-500 m<sup>2</sup>

<sup>3)</sup> Reihenmittelhäuser mit Grundstücksfläche 150-300 m<sup>2</sup>

<sup>4)</sup> Kauffälle in Gebäuden mit 4-16 Wohneinheiten und Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>

## 7 Wohnungsmarkt

### 7.1 Bautätigkeit

#### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2021 sind in der Landeshauptstadt Düsseldorf Baugenehmigungen für 245 neu zu errichtende Wohngebäude<sup>27</sup> mit insgesamt 1.899 Wohnungen erteilt worden. Damit ist die Zahl von zur Genehmigung eingereichten Neubauvorhaben im Vergleich zum Vorjahr gesunken (- 6,1 % Wohngebäude und - 25,8 % Wohnungen).

Die Zahl der neu errichteten Wohngebäude ist 2021 mit 217 Gebäuden im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gesunken, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist mit einer Anzahl von 1.962 Wohnungen jedoch gestiegen (- 19,9 % Wohngebäude und + 9,0 % Wohnungen). Bei 108 der 217 Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tabelle 16: Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude in Düsseldorf 2017 bis 2021 nach der Zahl der Wohnungen**

Jahr	Genehmigte				Fertiggestellte			
	Wohngebäude <sup>1)</sup>		mit ...		Wohngebäude <sup>2)</sup>		mit ...	
	insgesamt	... mit Wohnungen	1 und 2	3 und mehr	insgesamt	... mit Wohnungen	1 und 2	3 und mehr
			Wohnung/-en				Wohnung/-en	
2017	320	2 875	170	150	216	2 072	106	110
2018	348	2 488	198	150	278	2 028	185	93
2019	339	3 742	189	150	288	1 996	166	122
2020	261	2 560	124	137	271	1 800	151	120
2021	245	1 899	129	116	217	1 962	108	109

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

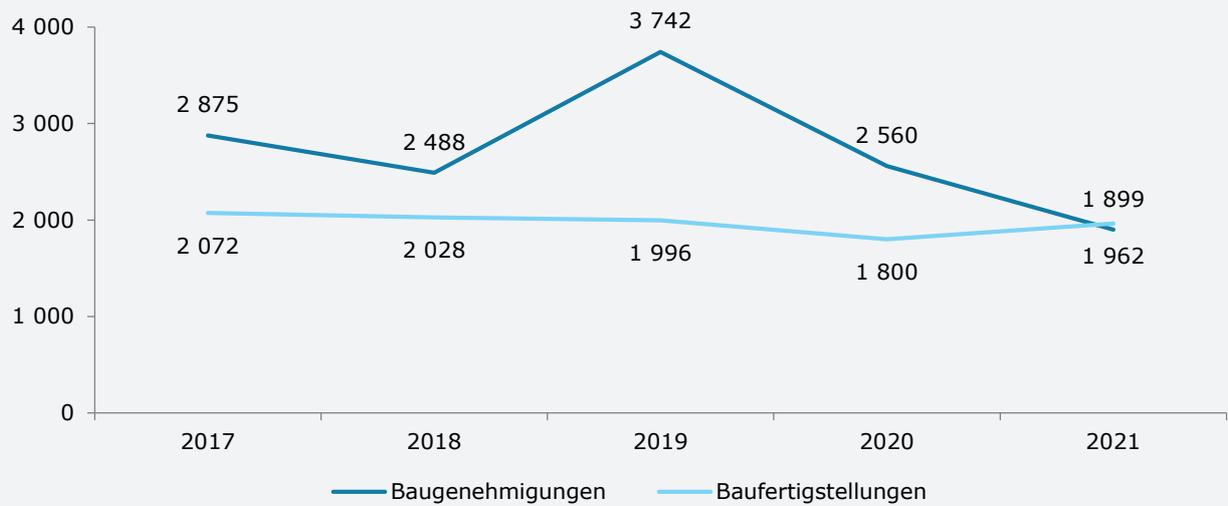
<sup>1)</sup> Genehmigungen für die Errichtung ganzer Gebäude.

<sup>2)</sup> Neubau ganzer Gebäude.

Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Zeitverlauf ist in der folgenden Abbildung grafisch dargestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen schwankt im betrachteten Zeitraum zum Teil erheblich. Demgegenüber unterliegt die Zahl der Baufertigstellungen nur geringen Schwankungen. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren 13.564 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden genehmigt und 9.858 fertiggestellt.

<sup>27</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Dies gilt auch für Wohnheime.

**Abbildung 23: Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen<sup>1)</sup> in Wohngebäuden in Düsseldorf 2017 bis 2021**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Ohne Wohnungen mit Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

## Bauabgänge

Insgesamt wurde 2021 ein Abgang von 184 Wohnungen durch Abbruch oder durch Nutzungsänderungen verzeichnet, davon 177 Wohnungen in Wohngebäuden und 7 in Nichtwohngebäuden.

**Tabelle 17: Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche in Düsseldorf 2017 bis 2021**

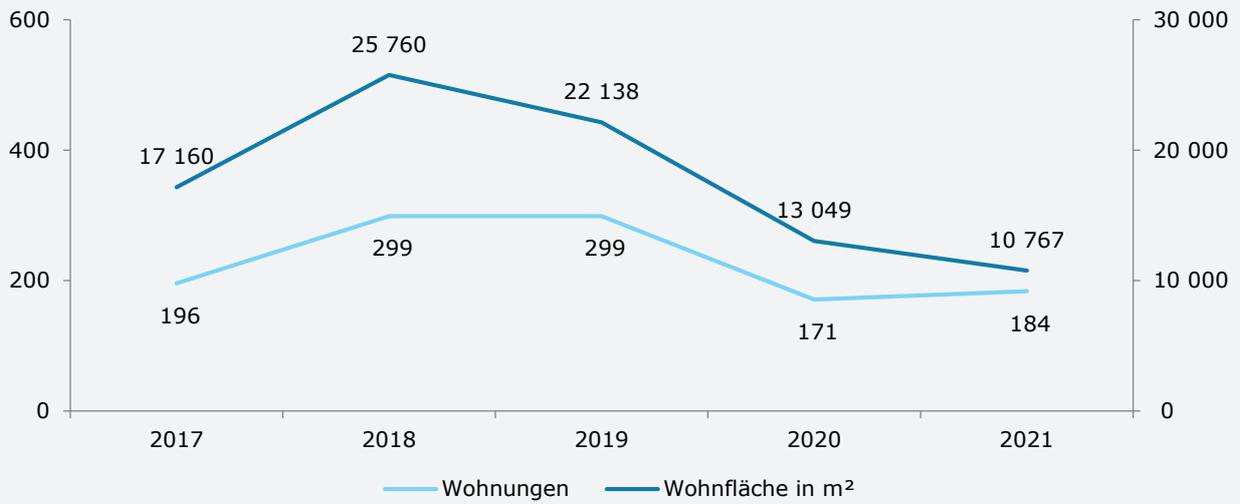
Jahr	Abgang <sup>1)</sup> an ...								
	Wohnungen			Räumen			Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )		
	insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...	
		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden
2017	196	184	12	677	635	42	17 160	15 823	1 337
2018	299	255	44	1 135	991	144	25 760	22 526	3 234
2019	299	266	33	1 180	1 044	136	22 138	19 911	2 227
2020	171	141	30	666	564	102	13 049	10 904	2 145
2021	184	177	7	626	594	32	10 767	10 134	633

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> durch Abbruch oder Nutzungsänderung

Die Entwicklung der Abgänge an Wohnungen und Wohnfläche im Zeitverlauf werden in der folgenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wurden im betrachtenden Zeitraum 1.149 Bauabgänge von Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von insgesamt 88.874 Quadratmetern registriert.

**Abbildung 24: Abgang<sup>1)</sup> an Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf 2017 bis 2021**

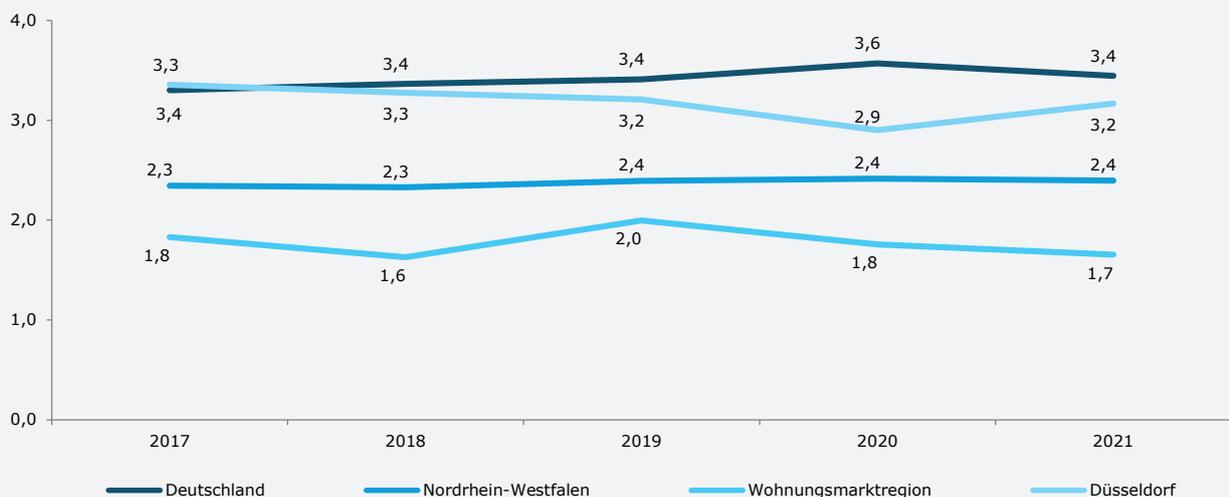


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> durch Abbruch oder Nutzungsänderung

Die folgende Abbildung stellt die einwohnerbezogene Bautätigkeit, bezogen auf die Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner, in Düsseldorf, Deutschland, NRW und der Wohnungsmarktregion Düsseldorf im Vergleich dar. In Düsseldorf erreicht die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2021, nach einem Rückgang im Vorjahr, wieder das Niveau von 2019. Im Vergleich zu den Jahren 2017 und 2018 ist aber insgesamt ein leichter Rückgang erkennbar. Bundesweit sind zum einen leicht höhere Werte als in Düsseldorf und zum anderen ein umgekehrter Trend zu beobachten. Hier ist die einwohnerbezogene Bautätigkeit bis 2020 stetig gestiegen und dann 2021 gesunken. Nordrhein-Westfalen weist eine konstante, aber im Vergleich zu Düsseldorf geringere Baufertigtätigkeit je 1.000 Einwohner auf. Die einwohnerbezogene Bautätigkeit in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf liegt nochmals unter der von Nordrhein-Westfalen und stellt sich dagegen als sehr dynamisch dar.

**Abbildung 25: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich 2017 bis 2021**



Quelle: DESTATIS, IT.NRW, eigene Berechnung

Die differenzierte Betrachtung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart zeigt, dass der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verortet ist, diese also eine sehr große Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen. Im Jahr 2021 waren 1.753 der insgesamt 1.899 genehmigten Wohnungen (92,3 %) und 1.847 der insgesamt 1.962 fertiggestellten Wohnungen (94,1 %) Teil eines Mehrfamilienhauses. Von diesen fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren zudem 227 (12,3 %) öffentlich gefördert.

**Tabelle 18: Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2017 bis 2021**

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1)</sup>			Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden <sup>2)</sup>			
	insgesamt	davon in ...		insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	
		Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern			insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2017	2 875	186	2 689	2 072	124	1 948	156
2018	2 488	232	2 256	2 028	200	1 828	106
2019	3 742	200	3 542	1 996	195	1 801	573
2020	2 560	134	2 426	1 800	170	1 630	494
2021	1 899	146	1 753	1 962	115	1 847	227

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

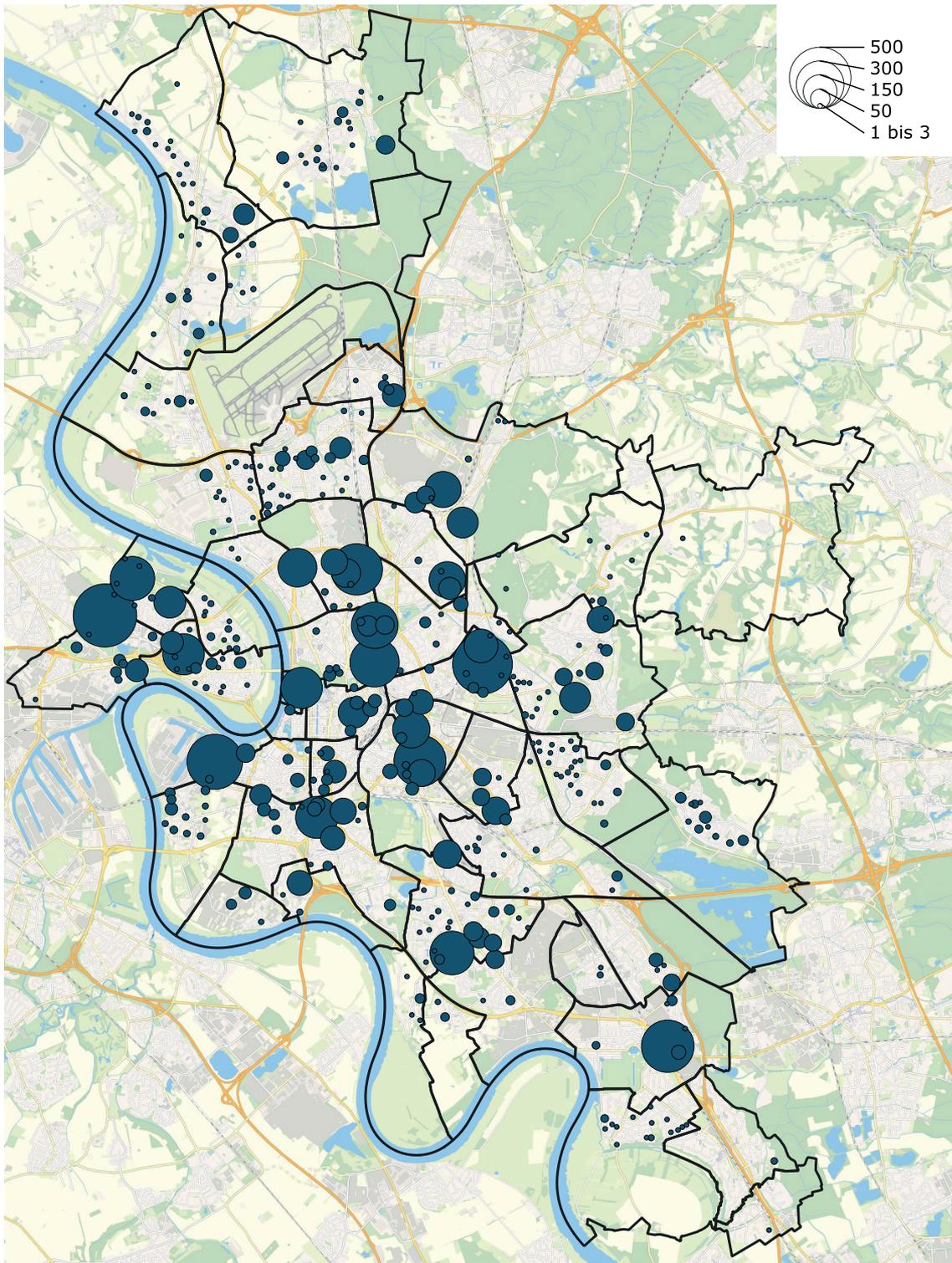
<sup>1)</sup> Genehmigung für die Errichtung ganzer Gebäude

<sup>2)</sup> Fertigstellung ganzer Gebäude

Die nachfolgende Karte stellt die fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2017 bis 2021 auf Baublockebene dar. Die größte Wohnungsbauaktivität zeigt sich im Stadtteil Pempelfort. Hier sind insgesamt 728 neue Wohnungen entstanden. Innerhalb des Stadtteiles ist zu erkennen, dass die östlichen Baublöcke mit 665 neu fertiggestellten Wohnungen die Wohnungsbauaktivität in Pempelfort dominieren. Ebenfalls liegen Baublöcke, in denen eine hohe Anzahl an neuen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden sind, in den Stadtteilen Heerdt (683 Wohnungen), Flingern Nord (673 Wohnungen), Oberbilk (645 Wohnungen), Bilk (616 Wohnungen) sowie Derendorf (576 Wohnungen).

Durch Umwandlung von ehemals gewerblichen Strukturen und der Erschließung von Konversionsflächen konnten verschiedene Bauprojekte realisiert werden, welche die hohe Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den benannten Baublöcken erklären. Beispielhaft sei das Projekt Heerdterhof-Garten genannt, bei dem durch die Umnutzung und den damit einhergehenden Umbau ehemals gewerblicher Strukturen etwa 700 neue Wohneinheiten entstanden sind. Zusätzlich sind die Projekte Schöffenhöfe auf dem ehemalige Güterbahnhof Lierenfeld, das Projekt Ulmer Höh auf dem ehemaligen Gelände der Jugendvollzugsanstalt und das Projekt Grafental im Bereich des ehemaligen Hohenzollernwerkes zu nennen, bei denen unter anderem durch eine Umwidmung von Flächen Raum für Wohnungsneubau erschlossen wurde.

## Karte 7: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen<sup>1)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Baublockebene in Düsseldorf 2017 bis 2021<sup>2)</sup>



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung, Kartengrundlage Stadtplan: Stadtplanwerk 2.0 © Regionalverband Ruhr und Landeshauptstadt Düsseldorf (Lizenz: dl-de/by-2-0), Datengrundlagen: ALKIS, ATKIS - Land NRW/Katasterämter (Lizenz: dl-de/zero-2-0) und OpenStreetMap - Mitwirkende (License: ODbL)

<sup>1)</sup> Aufgrund der Geheimhaltung von Einzeldaten werden eine bis drei fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als eine Einheit zusammengefasst.

<sup>2)</sup> Die Kreise zu den Bautätigkeitsintensitäten sind immer um den Zentroid, also den geometrischen Mittelpunkt des jeweiligen Baublöcke platziert. Da die Baublöcke in den Randbereichen teils sehr große Zuschnitte haben, liegt der Zentroid teils in unbewohnten Gebieten, obwohl die Bautätigkeit in den bewohnten Bereichen stattgefunden hat.

## Eigentumswohnungen

Von den insgesamt 1.962 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, die 2021 fertiggestellt wurden, waren 973 Eigentumswohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 49,6 Prozent. Davon waren fast alle in Mehrfamilienhäusern verortet.

Unter einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen werden Wohngebäude verstanden, die Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragungen ins Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist oder werden soll. Entsprechend den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes besteht ein Wohngebäude entweder ausschließlich aus Eigentumswohnungen oder es befinden sich überhaupt keine Eigentumswohnungen darin. Maßgebend ist die Absicht der Bauverantwortlichen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die Gebäudeart *Wohngebäude mit Eigentumswohnungen* ist auch dann anzugeben, wenn die oder der Bauherr\*in beabsichtigt, einen Teil oder alle der im Grundbuch als Eigentumswohnungen nachzuweisenden Wohnungen zu vermieten. Demnach bleibt es an dieser Stelle ungewiss, inwieweit die Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt frei verfügbar sind und zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

**Tabelle 19: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art des Wohngebäudes 2021**

	Ein- und Zweifamilienhaus		Mehrfamilienhaus <sup>1)</sup>	
	insgesamt	mit ... Wohnungen	insgesamt	mit ... Wohnungen
ohne Eigentumswohnungen	107	113	62	876
mit Eigentumswohnungen	1	2	47	971

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> ohne Wohnheime

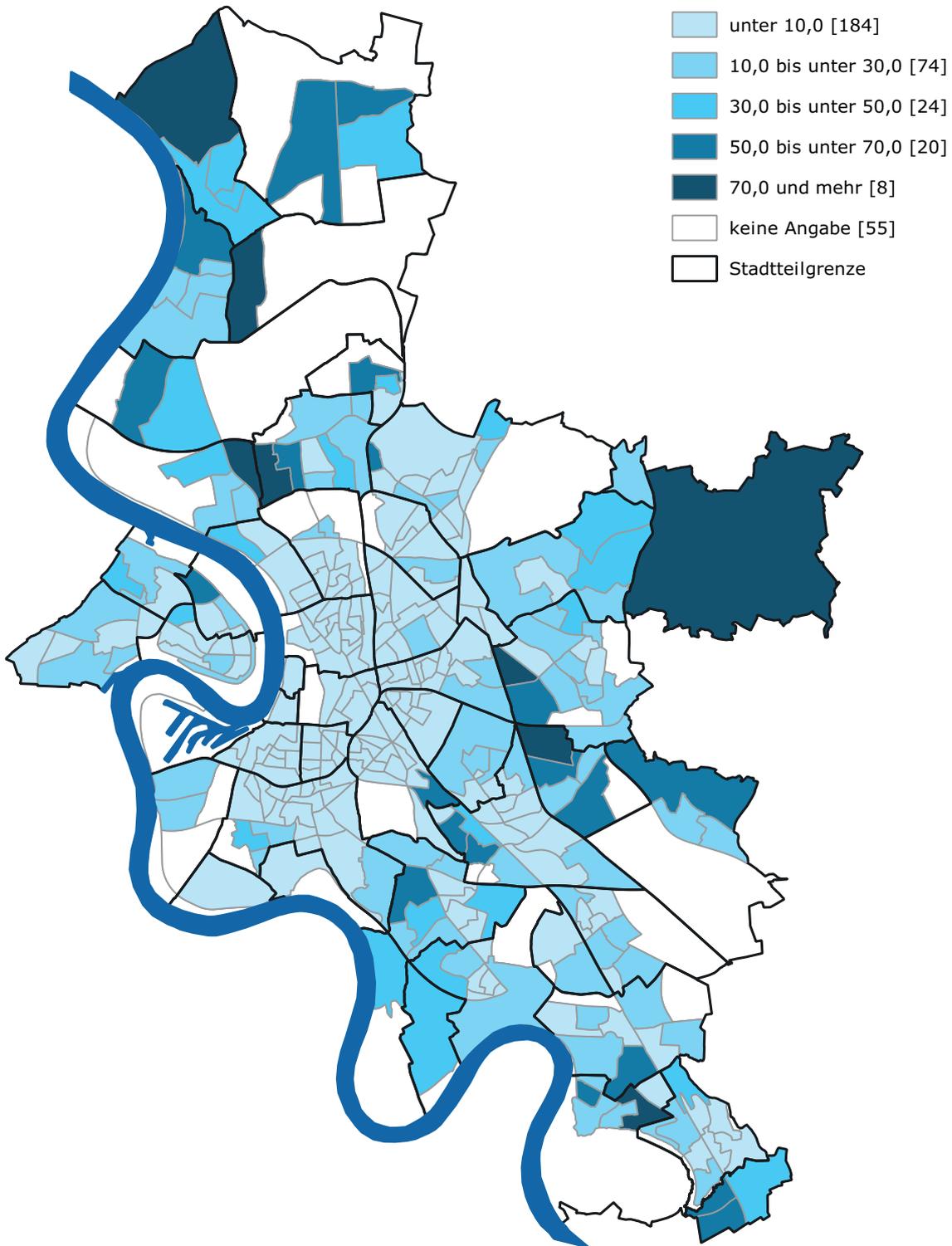
## 7.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

In Düsseldorf gibt es Ende 2021 insgesamt 363.386 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen. Davon befinden sich 348.273 Wohnungen in insgesamt 71.839 Wohngebäuden (inklusive Wohnheime).

28.482 Wohnungen stellen Einfamilienhäuser dar, dies entspricht 8,2 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen. Wohnungen in Zweifamilienhäusern machen mit 14.296 einen Anteil von 4,1 Prozent des Bestandes aus. Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (305.495 Wohnungen beziehungsweise 87,7 %).

Die folgende Karte zeigt den Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die höchsten Anteile weisen die Stadtteile und Wohnquartiere in Stadtrandlage auf (Hubbelrath 71,5 %, Kalkum 69,8 %, Hellerhof 54,5 %, Angermund 53,4 % und Wittlaer 49,9 %). Die geringsten Anteile finden sich in den innerstädtischen Wohnquartieren der Stadtteile Pempelfort (0,6 %), Stadtmitte (0,7 %), Unterbilk und Flingern Süd (jeweils 0,8%) und Friedrichstadt (0,9 %). Umgekehrt besitzen diese Stadtteile den größten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

**Karte 8: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent**

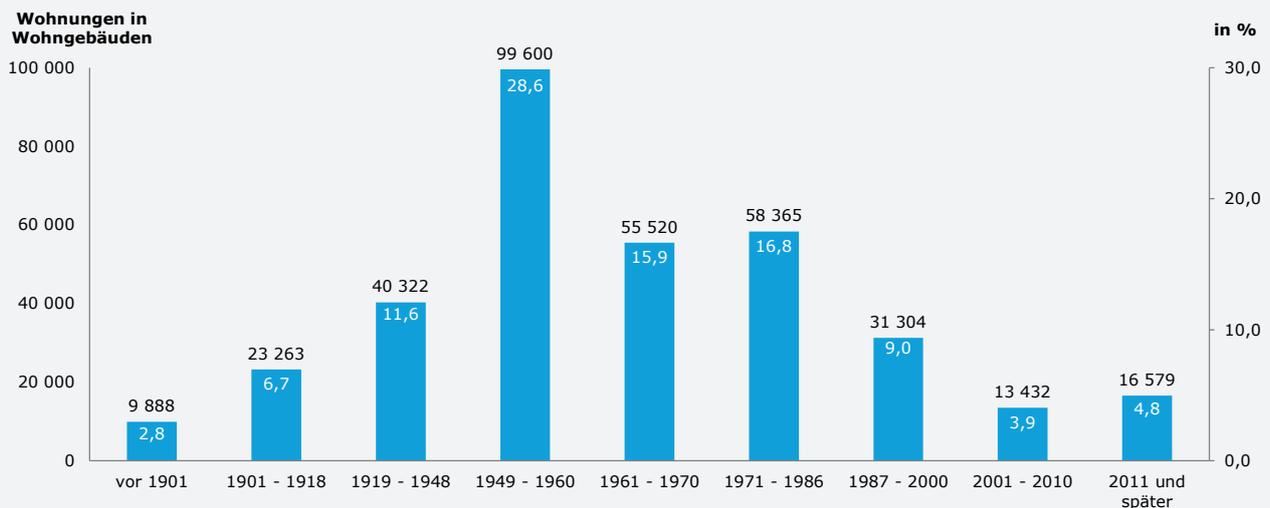


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Alter des Wohnungsbestands

Im Jahr 2021 ist etwa jede fünfte Wohnung (21,1 %) in Wohngebäuden in Düsseldorf bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs (bis 1948) erbaut worden. Die Mehrzahl der Wohnungen (99.600 Wohnungen) in Wohngebäuden ist zwischen 1949 und 1960 errichtet worden. Wohnungen der zwei jüngsten Baualtersklassen, welche alle Wohnungen umfassen, die zwischen 2001 und 2010 sowie nach 2011 errichtet wurden, machen lediglich einen Anteil von 8,7 Prozent des Bestandes aus.

**Abbildung 26: Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf nach Baualtersklassen 2021 absolut und in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Die folgende Abbildung zeigt die Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden differenziert nach Baualtersklassen in den einzelnen Stadtteilen. Die höchsten Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die bis zum Jahr 1948 errichtet wurden, finden sich mit Werten von 41,2 Prozent beziehungsweise 39,4 Prozent in den Stadtteilen Oberkassel und Golzheim. Auch in den Stadtteilen Flingern Nord (34,8 %), Flingern Süd (32,8 %) und Gerresheim (32,5 %) wurde noch nahezu jede dritte Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt erbaut.

In Garath und Stadtmitte hingegen stammen annähernd 80 Prozent der Wohnungen aus dem Zeitraum von 1949 bis 1970 (79,6 % und 78,2 %). Ebenfalls noch sehr hohe beziehungsweise weit überdurchschnittliche Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden dieser Baualtersklasse weisen die Stadtteile Friedrichstadt (65,1 %), Düsseltal (62,9 %) und Holthausen (61,8 %) auf.

Besonders hohe Anteile an Wohnungen der Baualtersklasse 1971 bis 1986 sind vor allem im Stadtteil Hellerhof vorzufinden - mehr als jede zweite Wohnung wurde hier in diesem Zeitraum errichtet (52,2 %). Hohe Anteile weisen des Weiteren die Stadtteile Hassels (44,9 %), Urdenbach (42,3 %), und Knittkuhl (41,1 %) auf.

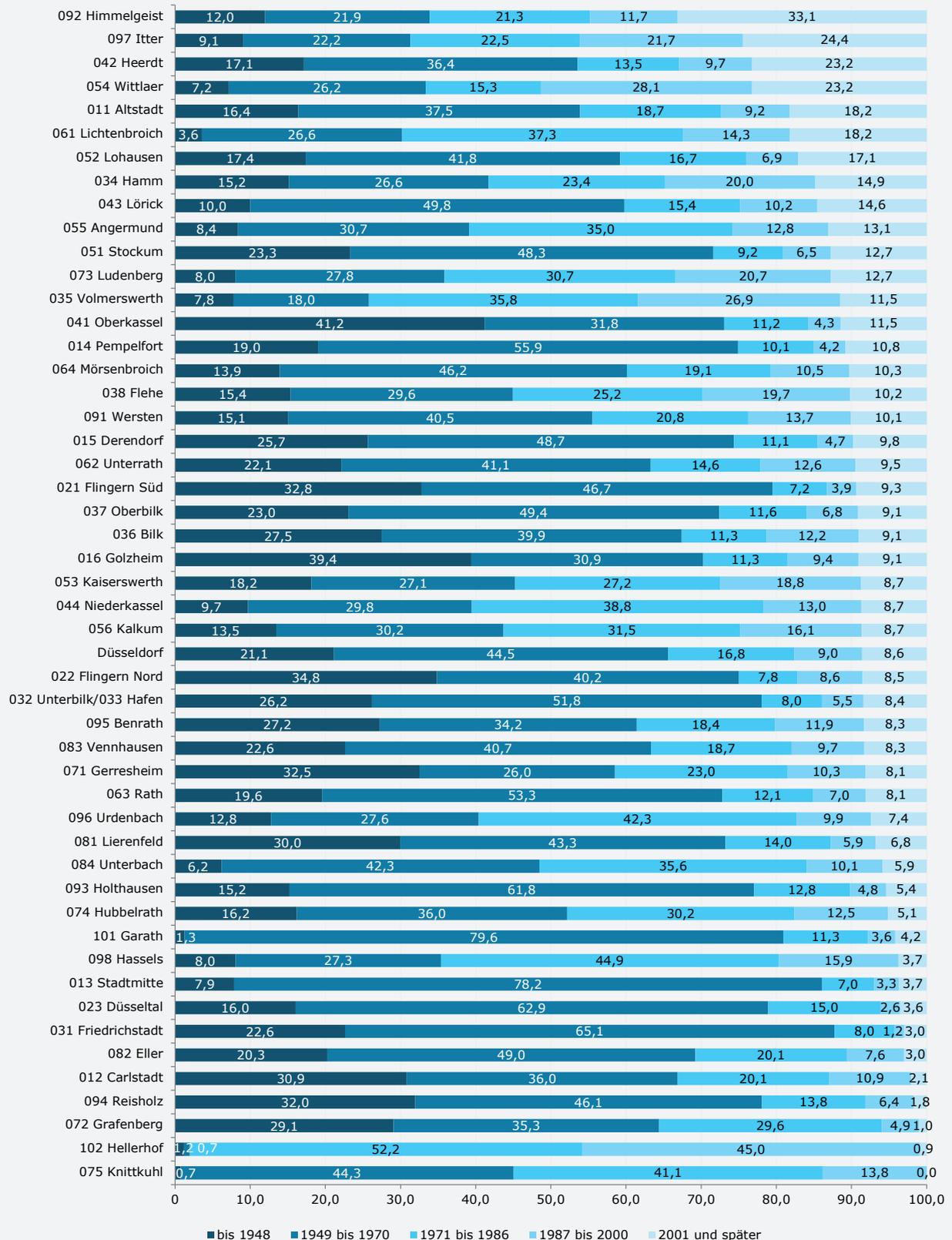
Zwischen 1987 und 2000 wurden anteilig vor allem in Hellerhof viele Wohnungen errichtet (45,0 %). Aber auch in den Stadtteilen Wittlaer (28,1 %), Volmerswerth (26,9 %), Itter (21,7 %), Ludenberg (20,7 %) und Hamm (20,0 %) entfällt mindestens jeweils jede fünfte Wohnung auf diese Baualtersklasse.

Hohe Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die seit dem Jahr 2001 errichtet wurden, finden sich vor allem in Himmelgeist (33,1 %), Itter (24,4 %), Heerdt und Wittlaer (jeweils 23,2 %), Altstadt und Lichtenbroich (jeweils 18,2 %) <sup>28</sup> sowie Lohausen (17,1 %). In den übrigen Stadtteilen liegen die Anteile bei weniger als 15 Prozent am Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Stadtteil.

---

<sup>28</sup> Der vergleichsweise hohe Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden in Lichtenbroich, die seit dem Jahr 2001 errichtet wurden, resultiert aus der Errichtung von drei Flüchtlingsunterkünften in den Jahren 2016 und 2017.

**Abbildung 27: Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Baualtersklasse 2001 und später)**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Wohnungsdichte

### Wohnungen je Wohngebäude

Im Durchschnitt enthält 2021 jedes Wohngebäude 4,8 Wohnungen. In Gebieten, die durch den Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre dominiert sind, sind durchschnittlich 10,0 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden. Dementsprechend sind in diesen Gebieten mehr als doppelt so viele Wohnungen in einem Wohngebäude vorzufinden als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Überdurchschnittlich viele Wohnungen je Wohngebäude sind zusätzlich in Gebieten vorzufinden, die durch den 50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbau geprägt sind. In innerstädtischen Altbaugebieten sowie in Geschosswohnungsbaugebieten verschiedenen Baualters sind ebenfalls mehr Wohnungen je Wohngebäude vorhanden als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Einfamilienhausgebiete weisen die geringste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf.

**Tabelle 20: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Düsseldorf nach Wohnquartierstyp 2021**

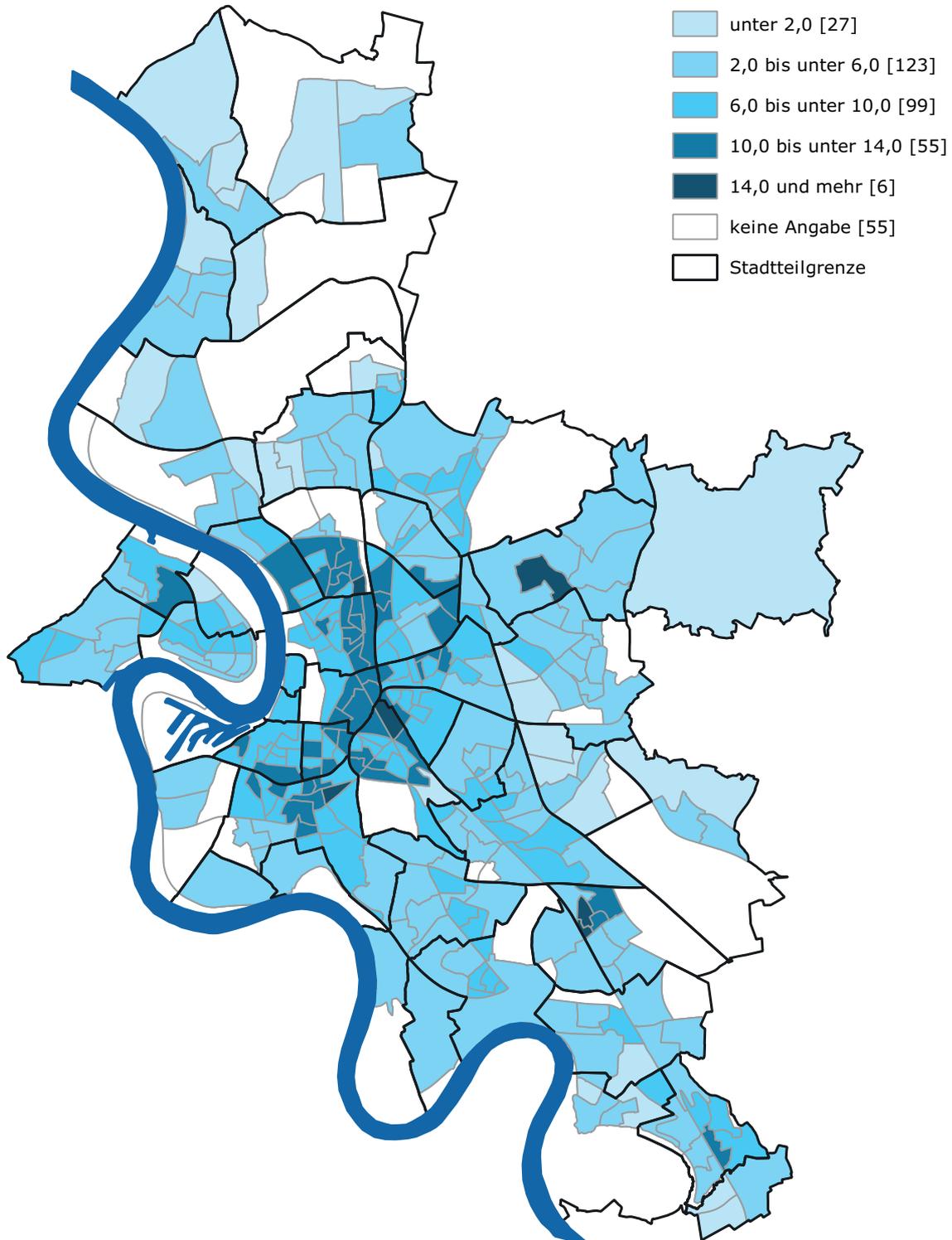
Wohnquartierstyp	Wohnungen je Wohngebäude
Einfamilienhausgebiet	1,9
Gemischte Bautypologie ab 1970	4,2
Gemischte Bautypologie vor 1970	3,8
(Innerstädtische) Altbaugebiete	7,8
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	8,9
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	10,0
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	7,8
sonstige Wohnquartierstypen	6,7
<b>Insgesamt</b>	<b>4,8</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Räumlich betrachtet weisen die durch den Geschosswohnungsbau geprägten Wohnquartiere im Innenstadtbereich mit mehr als 10 Wohnungen die höchste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf.

Weit unterdurchschnittliche Werte mit weniger als zwei Wohnungen je Wohngebäude finden sich dagegen in den durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnquartieren der nördlichen Stadtteile Kalkum, Wittlaer und Angermund sowie in den Stadtteilen Hubbelrath und Hellerhof.

**Karte 9: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021**

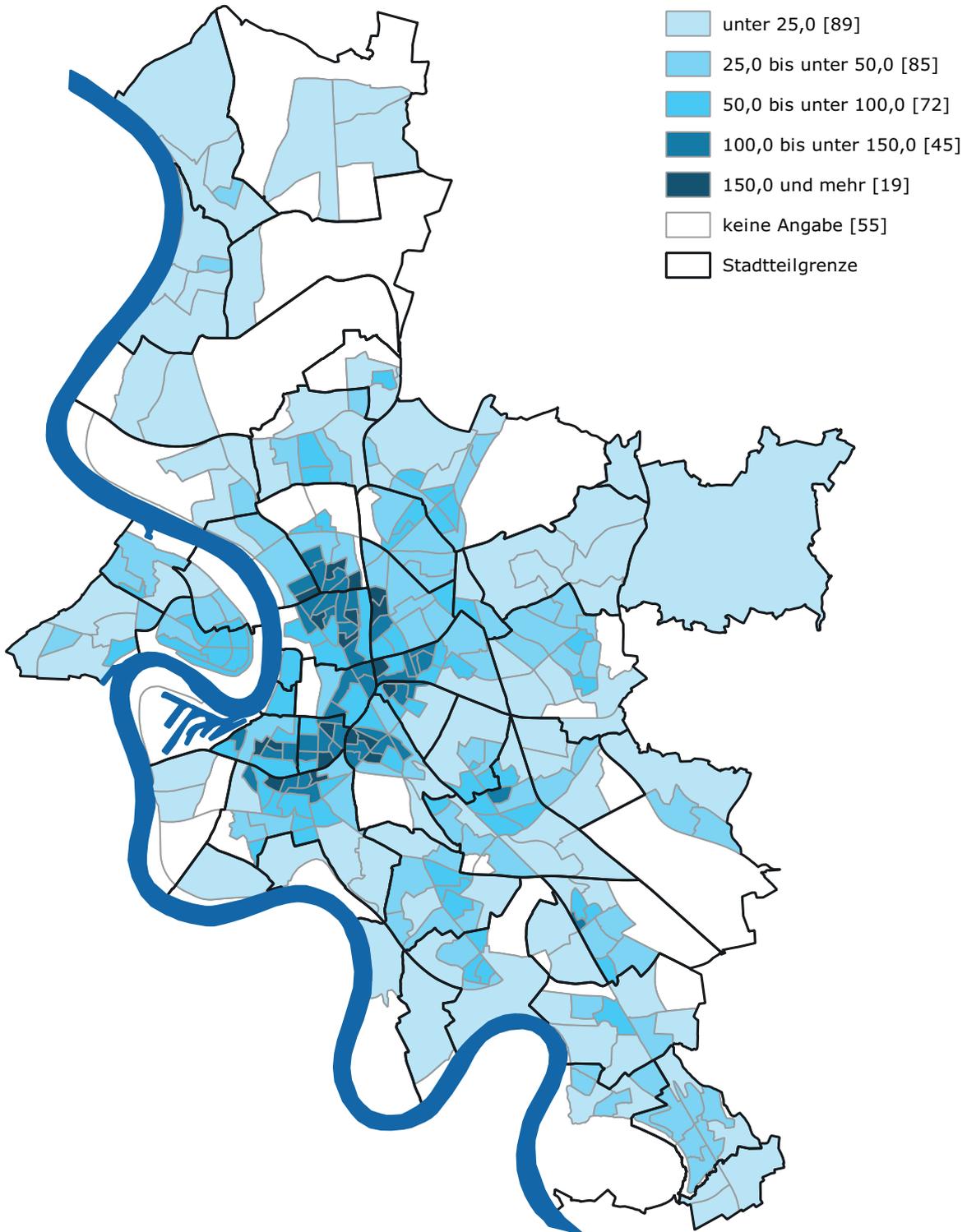


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## **Wohnungen je Hektar**

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt im Jahr 2021 in Düsseldorf bei 16,7 Wohnungen je Hektar. Die mit Abstand höchste Wohnungsdichte weisen die Wohnquartiere im Innenstadtbereich mit über 150 Wohnungen je Hektar auf. Die Stadtteile mit der höchsten Wohnungsdichte sind Friedrichstadt (120,5 Wohnungen je Hektar), Unterbilk (81,4 Wohnungen je Hektar) und Pempelfort (79,6 Wohnungen je Hektar).

**Karte 10: Wohnungsdichte (Wohnungen je Hektar) in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021**



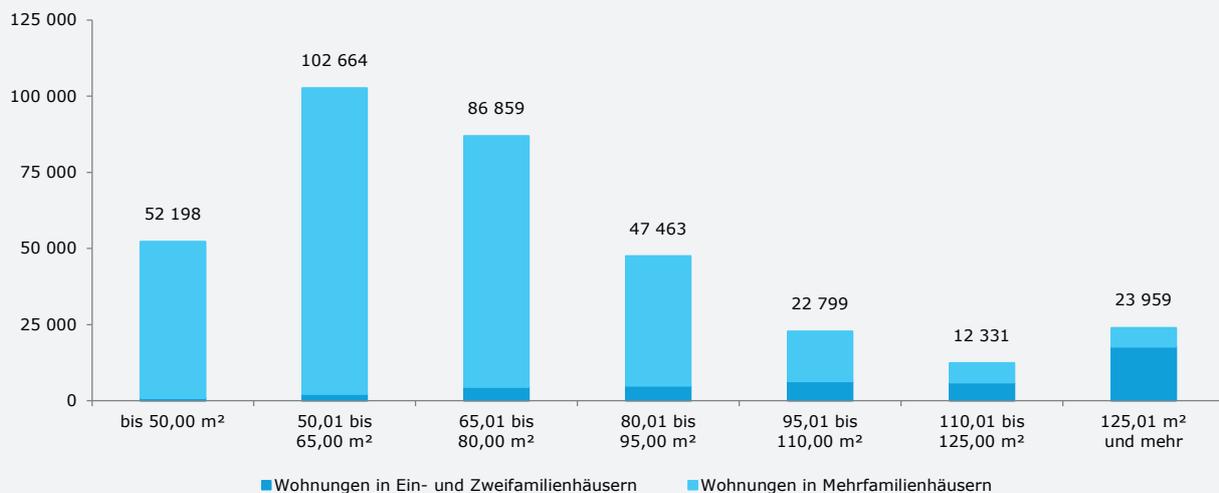
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Vermessungs- und Katasteramt

## Größe des Wohnungsbestands

### Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende 2021 in Düsseldorf bei 75,4 Quadratmetern. Nach Wohnungsgrößenklassen betrachtet zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen in Düsseldorf zwischen 50,01 und 65,00 Quadratmeter oder zwischen 65,01 und 80,00 Quadratmeter groß sind (102.664 bzw. 86.859 Wohnungen). 52.198 Wohnungen weisen eine Fläche bis 50,00 Quadratmetern auf. Wohnungen mit mehr als 80 Quadratmetern machen im Bestand einen Anteil von rund 30 Prozent aus (30,6 %). Die Differenzierung der Wohnungen nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern verdeutlicht, dass je größer die Wohnfläche ist, desto eher sind die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verortet.

**Abbildung 28: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

In Einfamilienhausgebieten ist die Wohnfläche je Wohnung im Vergleich zu den anderen Wohnquartierstypen mit 103 Quadratmetern folglich auch am höchsten. In Bereichen, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert, sind die Wohnungen im Mittel mit 68,4 Quadratmetern etwa ein Drittel kleiner als jene Wohnungen, die sich in Einfamilienhausgebieten befinden.

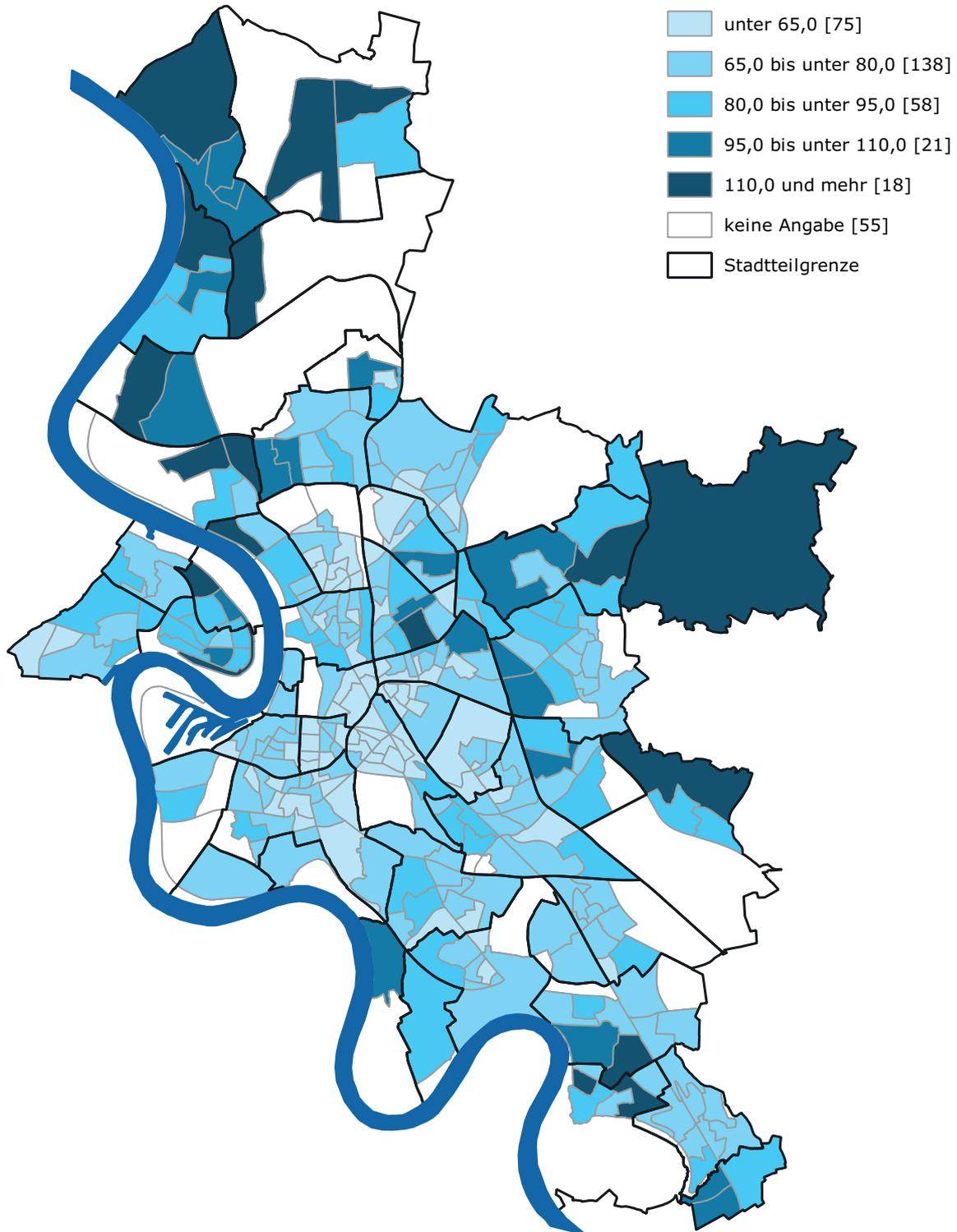
**Tabelle 21: Wohnfläche je Wohnung nach Wohnquartierstyp in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern**

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern
Einfamilienhausgebiet	103,0
Gemischte Bautypologie ab 1970	82,1
Gemischte Bautypologie vor 1970	77,8
(Innerstädtische) Altbaugebiete	69,5
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	65,9
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	74,9
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	69,9
sonstige Wohnquartierstypen	60,8
<b>Insgesamt</b>	<b>75,3</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Die Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern auf Wohnquartiersebene zeigt deutliche innerstädtische Disparitäten. Weit über dem städtischen Durchschnitt liegen vor allem Wohnquartiere, die sich am Stadtrand sowie entlang des Rheines befinden. Bei diesen Wohnquartieren handelt es sich vermehrt um Einfamilienhausgebiete. Die Wohnquartiere mit der größten durchschnittlichen Wohnfläche liegen in den Stadtteilen Unterath (180,0 m<sup>2</sup>), Wittlaer (150,0 m<sup>2</sup>) und Rath (148,8 m<sup>2</sup>). Bezogen auf den gesamten Stadtteil, ist die durchschnittliche Wohnfläche in Hubbelrath (137,9 m<sup>2</sup>), Kalkum (122,0 m<sup>2</sup>) und Wittlaer (118,5 m<sup>2</sup>) am größten. Neben diesen haben fünf weitere Stadtteile eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 100 Quadratmeter (Angermund, Himmelgeist, Niederkassel, Lohausen und Hellerhof). Die mittlere Wohnfläche je Wohnung ist im südlichen Innenstadtbereich besonders niedrig. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Hafen 54,0 Quadratmeter, in Flingern Süd 60,0 Quadratmeter und in Stadtmitte 61,2 Quadratmeter. Auch die Stadtteile Oberbilk, Lierenfeld, Derendorf und Friedrichstadt weisen eine unterdurchschnittliche Wohnungsgröße von weniger als 65 Quadratmetern auf.

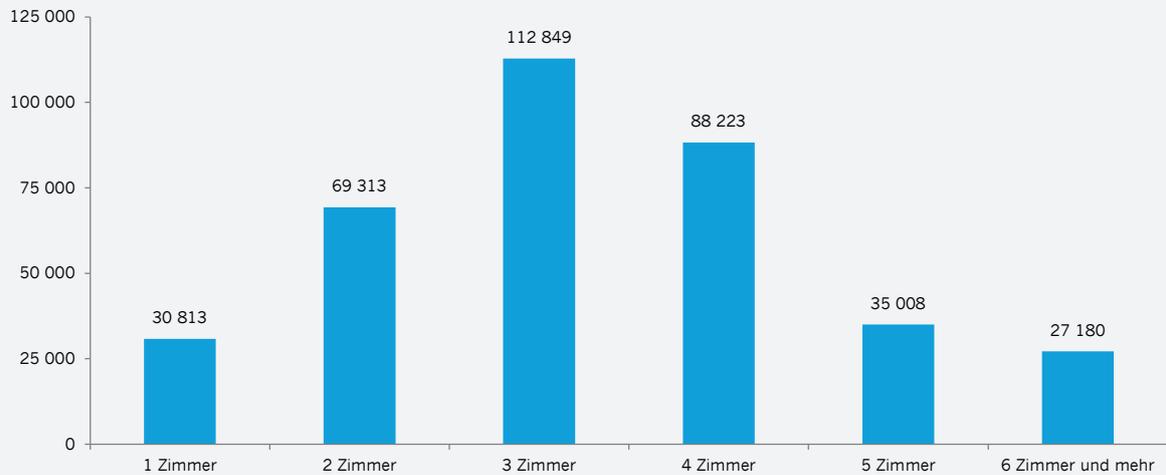
**Karte 11: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Quadratmetern**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Die meisten Wohnungen in Düsseldorf haben drei Zimmer (einschließlich Küchen). Sie machen 31,1 Prozent beziehungsweise 112.849 Wohnungen des Gesamtbestandes an Wohnungen aus. Danach folgen Wohnungen mit vier und zwei Zimmern (24,3 % beziehungsweise 19,1 %).

**Abbildung 29: Wohnungsbestand in Düsseldorf nach der Anzahl der Zimmer (einschließlich Küchen) 2021**

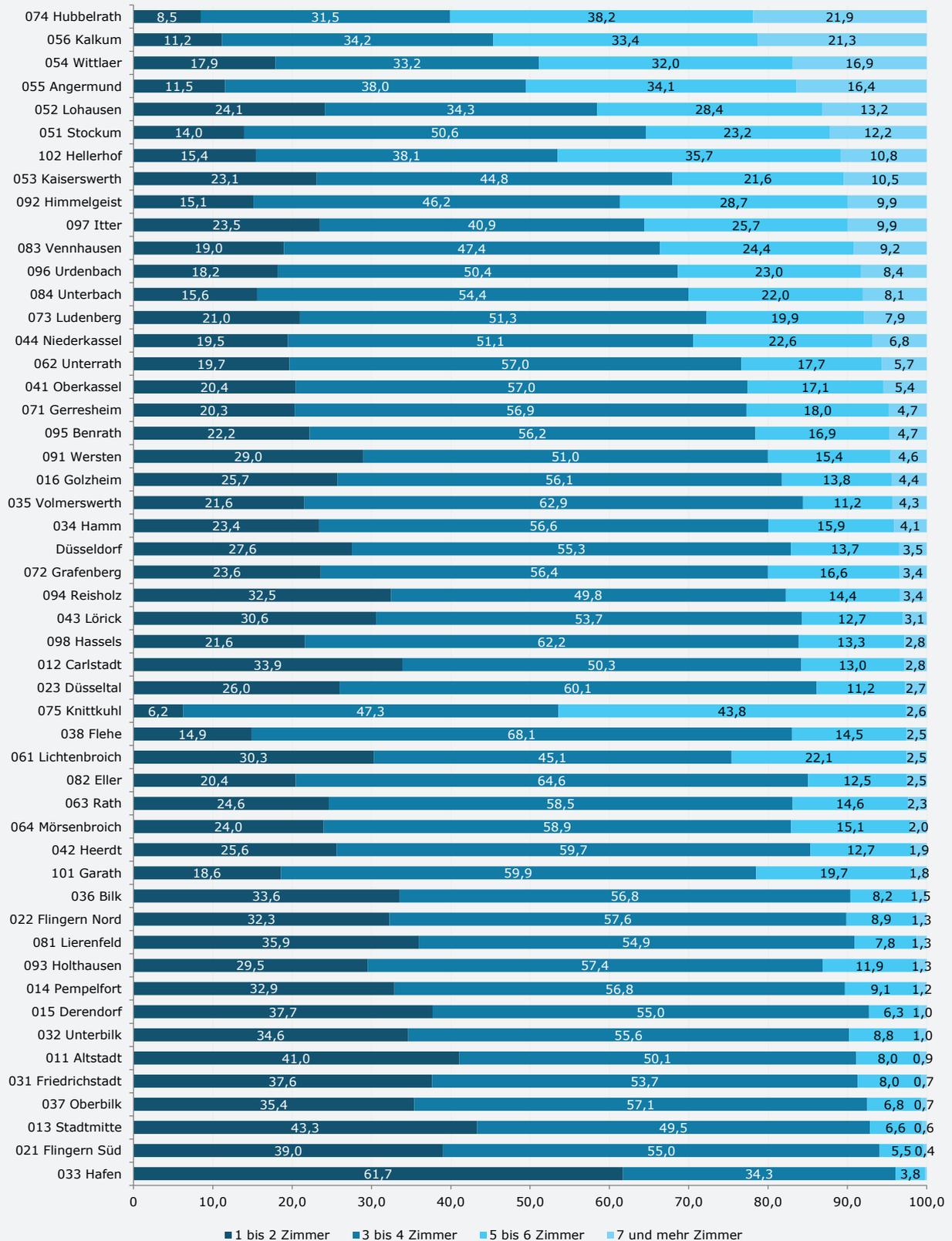


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Die höchsten Anteile an Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern finden sich in den innerstädtischen Stadtteilen Hafen (61,7 %), Stadtmitte (43,3 %), Altstadt (41,0 %), Flingern Süd (39,0 %) und Derendorf (37,7 %). Überwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen finden sich in den Stadtteilen Flehe (68,1 %), Eller (64,6 %), Volmerswerth (62,9 %), Hassels (62,2 %) und Düsseltal (60,1 %).

Größere Wohnungen finden sich dagegen vor allem in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen. Anteilsmäßig finden sich die meisten Wohnungen mit fünf bis sechs Zimmern in Knittkuhl (43,8 %), Hubbelrath (38,2 %), Hellerhof (35,7 %), Angermund (34,1 %) und Kalkum (33,4 %). Wohnungen mit sieben Zimmern und mehr finden sich vor allem in Hubbelrath (21,9 %) sowie Kalkum (21,3 %), Wittlaer (16,9 %), Angermund (16,4 %) und Lohausen (13,2 %).

**Abbildung 30: Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Zahl der Wohnungen mit 7 und mehr Zimmern)**

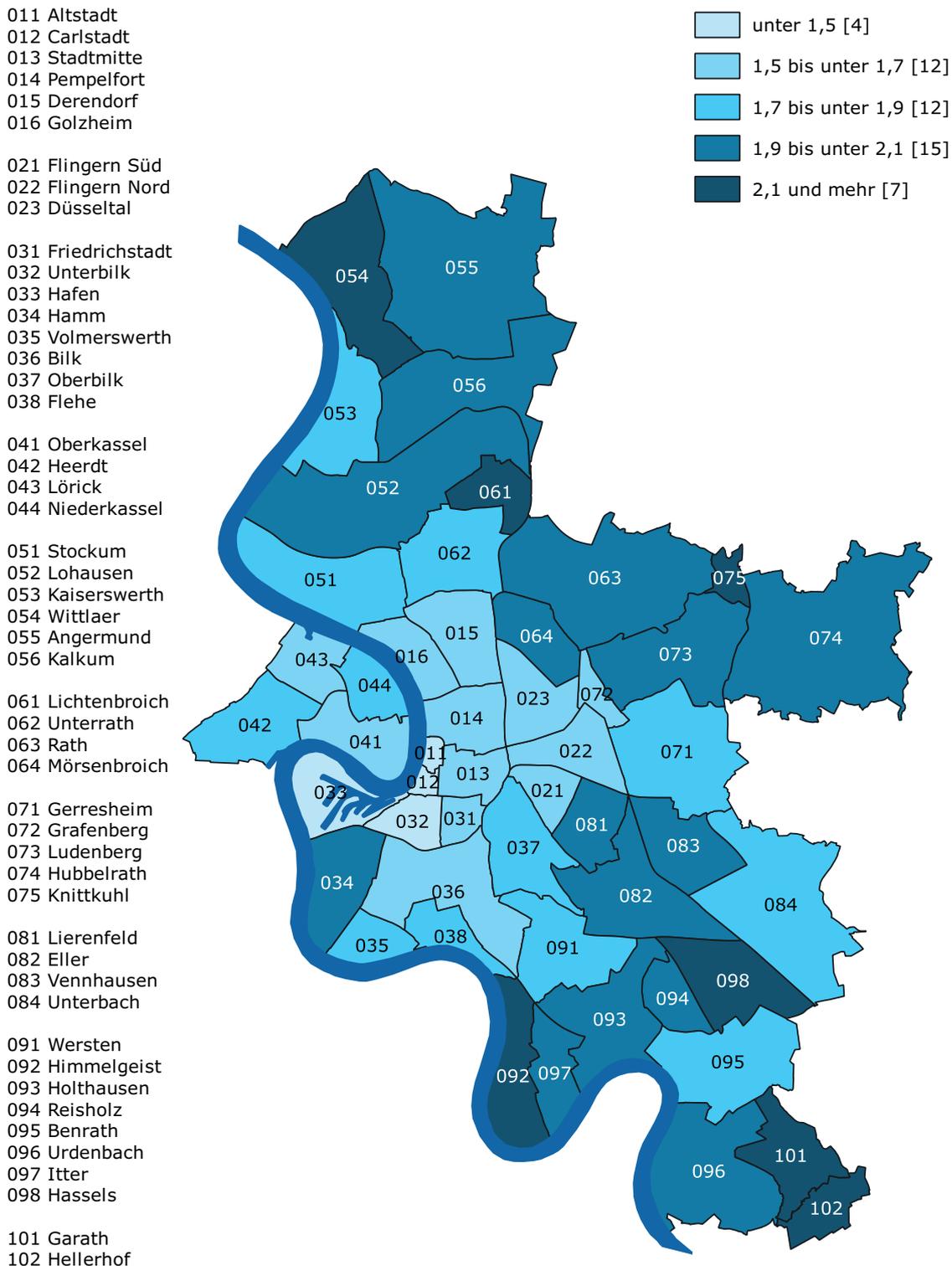


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Belegungsdichte (Personen je Wohnung)

Im Durchschnitt leben in Düsseldorf 1,8 Personen in jeder Wohnung. Überdurchschnittliche Belegungsdichten findet man in den Wohnungen in Wittlaer sowie Himmelgeist, Knittkuhl, Hellerhof und Lichtenbroich. In den Stadtteilen Hafen, Altstadt sowie Carlstadt und Unterbilk sind die Belegungsdichten dagegen am niedrigsten.

**Karte 12: Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Düsseldorf

## Wohnfläche je Person/Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2021 durchschnittlich 42,5 Quadratmeter. In Einfamilienhausgebieten ist die durchschnittliche Wohnfläche je Person mit 50,4 Quadratmetern am höchsten. Auch in Altbaugebieten liegt sie mit 45,7 Quadratmetern über dem städtischen Durchschnitt, während die Pro-Kopf-Wohnfläche in den Geschosswohnungsbaugebieten der 70er und 80er Jahre mit 35,2 Quadratmetern am geringsten ausfällt.

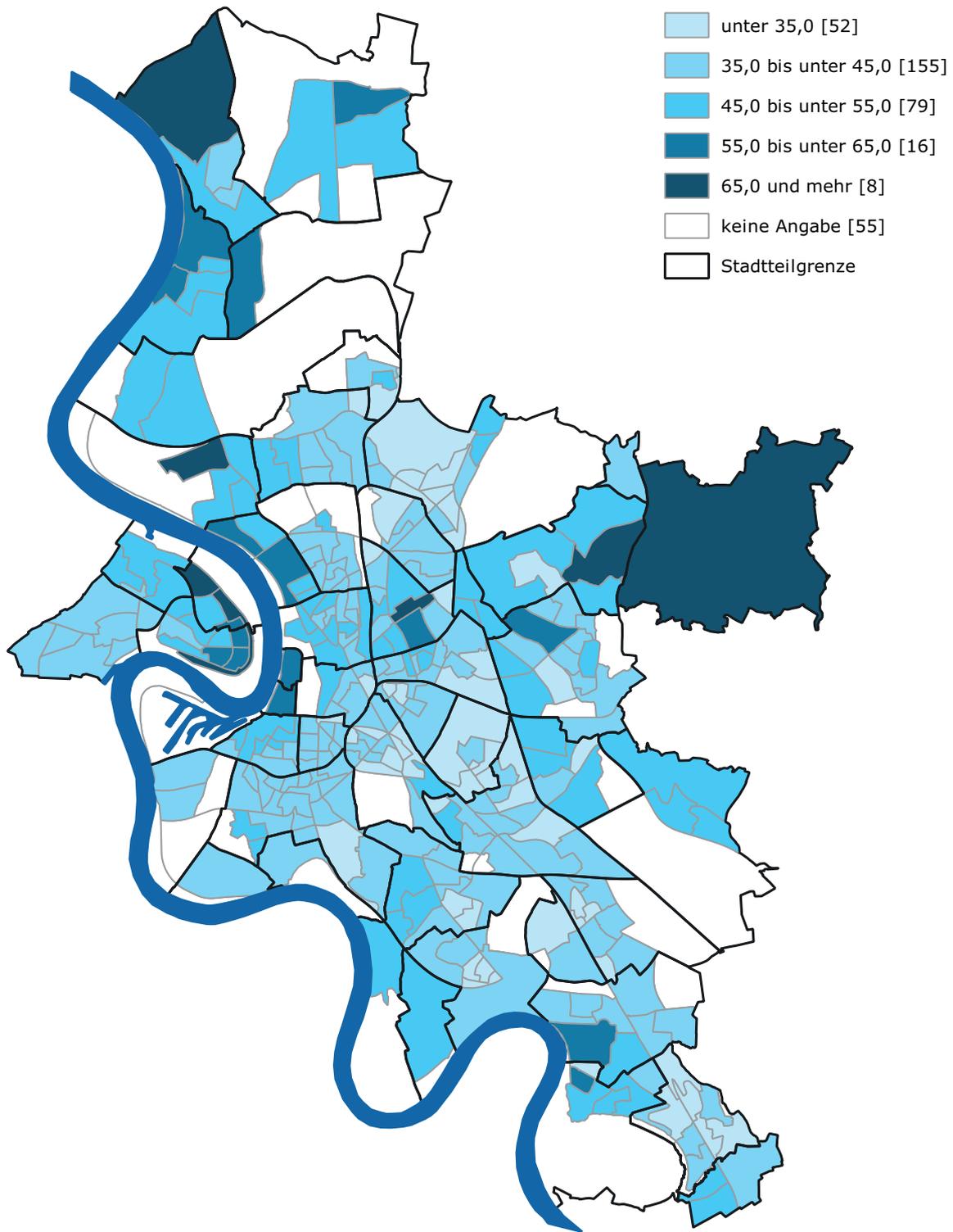
**Tabelle 22: Wohnfläche je Person nach Wohnquartierstypen in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern**

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Person in Quadratmetern
Einfamilienhausgebiet	50,4
Gemischte Bautypologie ab 1970	41,7
Gemischte Bautypologie vor 1970	42,0
(Innerstädtische) Altbaugebiete	45,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	40,3
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	35,2
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	42,0
sonstige Wohnquartierstypen	56,1
<b>Insgesamt</b>	<b>42,5</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Düsseldorf

Die folgende Karte zeigt die Wohnfläche je Person in Quadratmetern in den Wohnquartieren. Es zeigt sich, dass weit überdurchschnittlich viel Wohnfläche je Person in Wohnquartieren im Düsseldorfer Norden vorhanden ist. Zusätzlich liegen Wohnquartiere, in denen Personen überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung steht, entlang des Rheines sowie im Osten von Düsseldorf. Tendenziell nimmt die mittlere Wohnfläche je Person in Richtung des Südens von Düsseldorf ab.

**Karte 13: Wohnfläche je Person in den Wohnquartieren 2021 in Quadratmetern**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Düsseldorf

### 7.3 Preisgedämpftes Wohnen, geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte

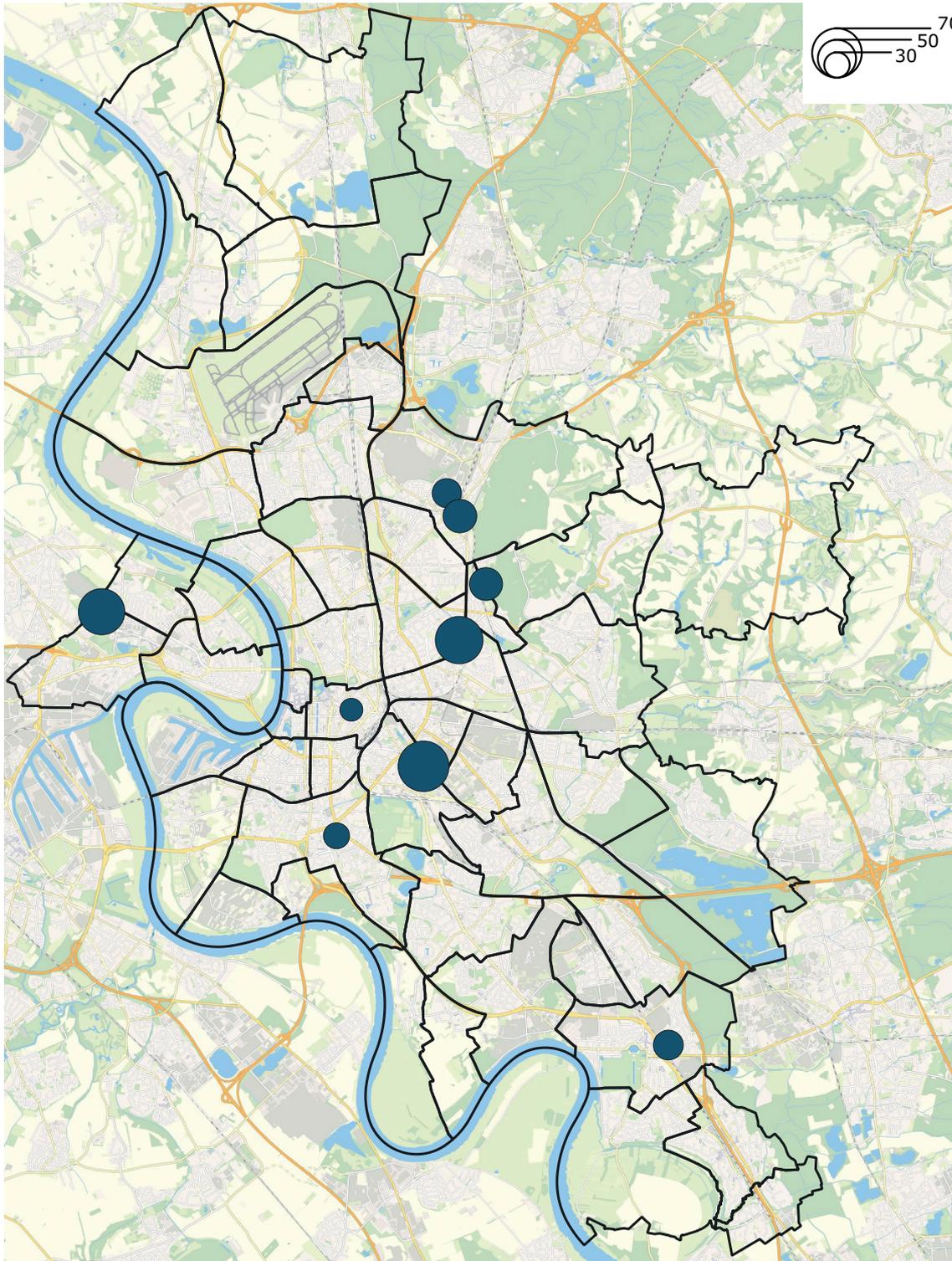
Mit Ratsbeschluss des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt Düsseldorf (HKW) im Jahr 2013, wurde die so genannte Quotierungsregelung eingeführt. Gemäß dieser Regelung ist bei Wohnungsbauvorhaben in Düsseldorf ein bestimmter Anteil der geplanten Wohnfläche/Wohnungen als öffentlich geförderter und als preisgedämpfter Wohnungsbau zu realisieren. Auf privaten Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag beziehungsweise bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag sind 20 Prozent bis zu 30 Prozent der geplanten Wohnfläche/Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen und 10 Prozent bis zu 20 Prozent als preisgedämpfte Wohnungen zu realisieren. Die Summe musste 40 Prozent ergeben. Mit Ratsbeschluss vom 07. April 2022 wurde diese Quote auf 50 Prozent angehoben. Seitdem kann zur Teilerfüllung der Quotierungsregelung optional Baugrund an die Landeshauptstadt Düsseldorf abgegeben werden.

Städtische Liegenschaften für den Wohnungsbau sollen gemäß Beschluss des Rates vom 13. Dezember 2018 lediglich für öffentlich geförderte Wohnungen (in der Regel 40 %), preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt (beispielsweise Senior\*innen, Auszubildende oder Baugruppen) vergeben werden. Auf städtischen Liegenschaften mit mehr als 100 geplanten Wohneinheiten können im Einzelfall auch freifinanzierte Wohnungen realisiert werden.

Der preisgedämpfte Wohnungsbau richtet sich als Mittelstandssegment an Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung nicht berechtigt sind, aufgrund des hohen Preisniveaus im Wohnungsneubausegment in Düsseldorf aber dennoch keine angemessene Wohnung finden. Die Zielgruppe des preisgedämpften Wohnungsbaus ist orientiert an der Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und darf diese um maximal 60 Prozent überschreiten.

Bis Ende des Jahres 2021 konnten im Rahmen der Quotierungsregelung bei Bebauungsplanverfahren insgesamt 413 preisgedämpfte vermietete Wohnungen registriert werden. Auf städtischen Grundstücken wurden darüber hinaus seit dem Jahr 2013 gemäß den entsprechenden politischen Beschlüssen zu den zugrunde liegenden Grundstücksgeschäften insgesamt 611 Wohneinheiten im preisgedämpften Segment vorgesehen.

**Karte 14: Anzahl vermieteteter preisgedämpfter Wohnungen im Rahmen der Quotierungsregelung bei Bebauungsplanverfahren in Düsseldorf 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Stadtplanungsamt, Kartengrundlage Stadtplan: Stadtplanwerk 2.0 © Regionalverband Ruhr und Landeshauptstadt Düsseldorf (Lizenz: dl-de/by-2-0), Datengrundlagen: ALKIS, ATKIS - Land NRW/Katasterämter (Lizenz: dl-de/zero-2-0) und OpenStreetMap - Mitwirkende (License: ODbL)

## **Öffentliche Wohnraumförderung**

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt öffentliche Baudarlehen zur Anteilsfinanzierung des Mietwohnungsbaus, um Haushalte mit geringerem Einkommen mit Wohnraum versorgen zu können. Durch diese öffentliche Förderung entstehen sogenannte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Mietpreisbindung begrenzt die Miethöhe für eine vereinbarte Bindungsdauer. Während dieser Zeit stehen die Wohnungen ausschließlich Haushalten mit begrenztem Haushaltseinkommen zur Verfügung.

Bei der Festlegung der zulässigen Miethöhe und Höhe der Haushaltseinkommen wird nach Wohnungen für begünstigte Haushalte der Einkommensgruppen A und B unterschieden:

### **Einkommensgruppe A**

Für den Bezug einer Wohnung, die für Haushalte der Einkommensgruppe A gefördert wurde, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Dieser wird nur erteilt, wenn das Haushaltseinkommen die für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet.

### **Einkommensgruppe B**

Zum Bezug von Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe B gefördert wurden, darf das Haushaltseinkommen die für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau festgelegte Einkommensgrenze um bis zu 40 Prozent überschreiten. Analog zur Einkommensgruppe A wird ein sogenannter Wohnberechtigungsschein B erteilt. Da die begünstigten Haushalte über ein höheres Einkommen verfügen, darf auch die Miete im Rahmen der Mietpreisbindung höher festgelegt werden.

Die Einkommensgrenzen stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 23: Einkommensgrenzen – maximaler Bruttojahresverdienst (Orientierungswerte; gelten für Haushalte, in denen nur ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt)**

Personenkreis/ Einkommensgrenzen in Euro	Einkommensgruppe A ohne Überschreitung in Euro	Einkommensgruppe B bis 40% Überschreitung in Euro	Einkommens- kategorie
Alleinstehende	30 318,18	42 045,45	A
20 420	25 807,69	35 730,77	B
	21 602,00	30 202,00	C
	19 350,00	27 090,00	D
2-Personen-Haushalt (kein Kind)	42 378,79	56 506,06	A
24 600	36 012,82	47 966,67	B
	30 446,44	40 806,44	C
	27 310,00	36 634,00	D
2-Personen-Haushalt (ein Kind)	43 439,39	57 990,91	A
25 340	36 910,26	49 223,08	B
	31 224,22	41 895,33	C
	28 010,00	37 614,00	D
3-Personen-Haushalt (ein Kind)	45 500,00	63 300,00	A
31 000	38 653,85	53 715,38	B
	32 735,33	45 788,67	C
	29 370,00	41 118,00	D
4-Personen-Haushalt (zwei Kinder)	54 681,82	76 154,55	A
37 400	46 423,08	64 592,31	B
	39 468,67	55 215,33	C
	35 430,00	49 602,00	D
5-Personen-Haushalt (drei Kinder)	63 863,64	89 009,09	A
43 800	54 192,31	75 469,23	B
	46 202,00	64 642,00	C
	41 490,00	58 086,00	D
6-Personen-Haushalt (vier Kinder)	73 045,45	101 863,64	A
50 200	61 961,54	86 346,15	B
	52 935,33	74 068,67	C
	47 550,00	66 570,00	D

Bei der Berechnung der maximalen Bruttojahresverdienste wurden bereits folgende pauschalen Abzüge berücksichtigt:

Kategorie A (34 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden Steuern sowie Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung gezahlt (z. B. Arbeitnehmer\*innen).

Kategorie B (22 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden Steuern sowie Pflichtbeiträge zur Kranken- oder Rentenversicherung gezahlt (z. B. Beamte).

Kategorie C (10 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden keine Steuern gezahlt, aber Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung (z. B. Rentner\*innen).

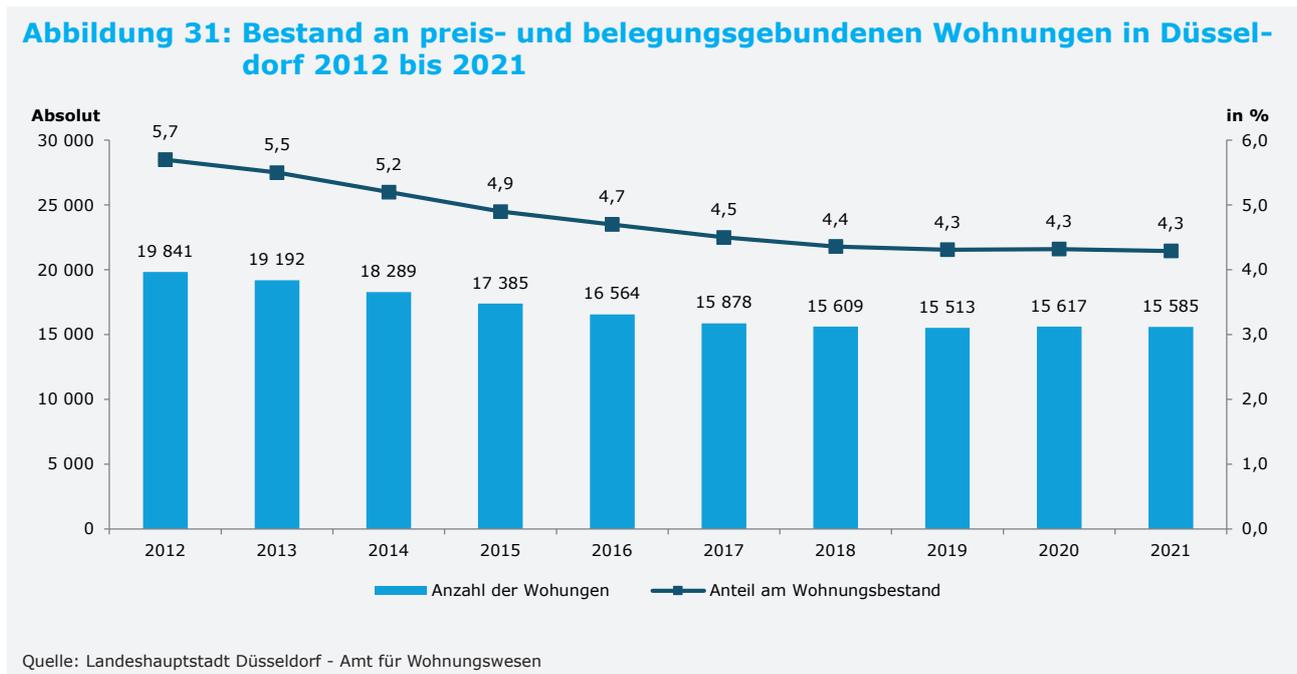
Kategorie D (kein Pauschalabzug) = Von den Bruttoeinnahmen werden keine Steuern und keine oder nur geringfügige Beiträge zur Kranken- oder Rentenversicherung gezahlt.

Darüber hinaus gibt es Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Bruttoeinkommen ermöglichen.

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

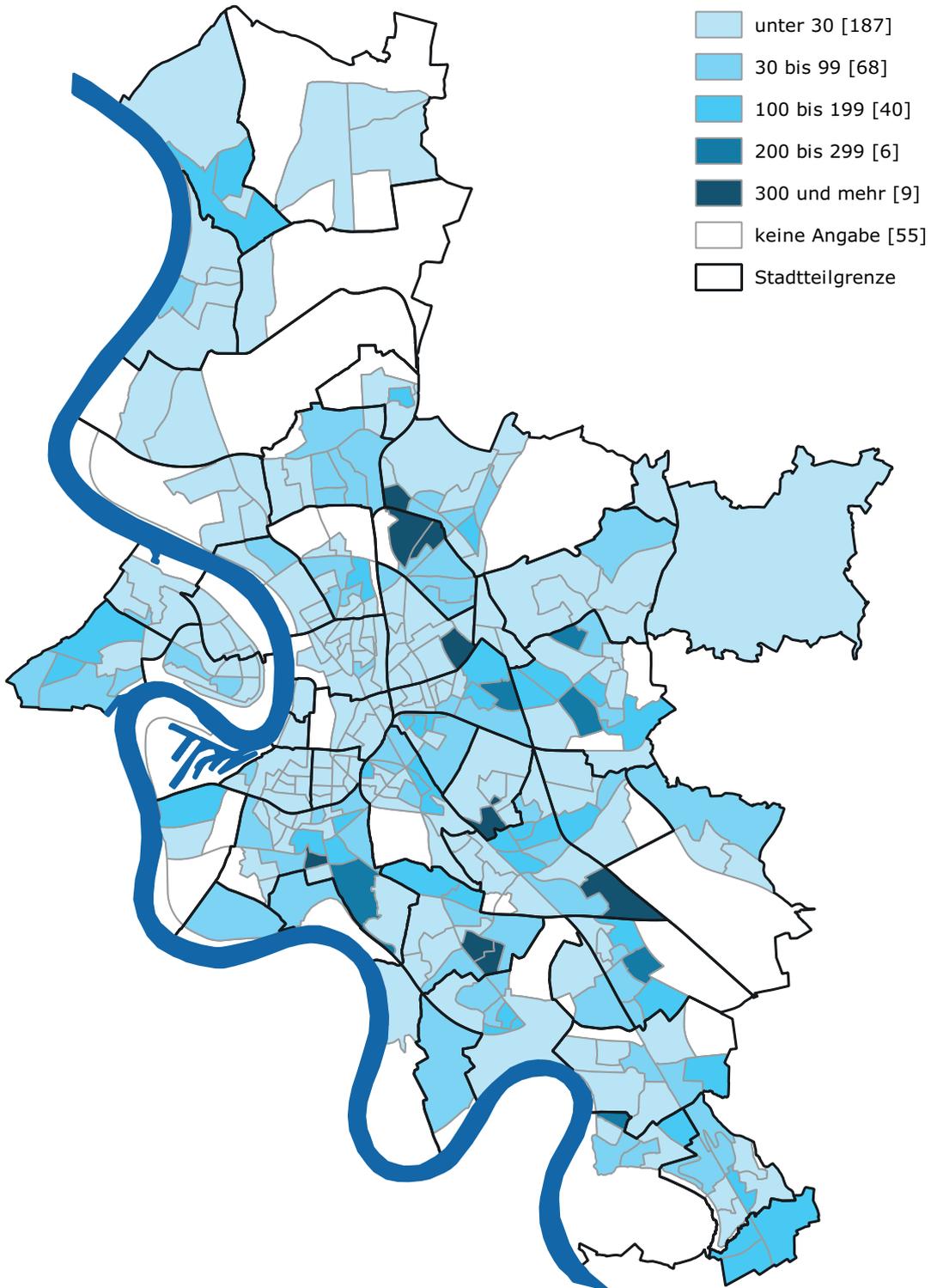
Der Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf ist zwischen den Jahren 2012 und 2019 kontinuierlich gesunken. In diesem Zeitraum ist die Zahl der geförderten Wohnungen um 4.328 Wohnungen zurückgegangen und betrug Ende 2019 15.513 Wohnungen. In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Zahl der Wohnungen nur noch geringfügig geändert. Auch der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand insgesamt, ist in den vergangenen zehn Jahren von 5,7 Prozent im Jahr 2012 auf 4,3 Prozent im Jahr 2019 gesunken.

Durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen und regelmäßiges Bindungsende werden in den kommenden zehn Jahren die Mietpreis- und Belegungsbindungen bei 8.383 weiteren Wohnungen enden.



Bei der räumlichen Verteilung des Sozialwohnungsbestandes auf Wohnquartiersebene zeigt sich, dass in Wohnquartieren des Düsseldorfer Nordens vergleichsweise weniger geförderte Mietwohnungen vorhanden sind. Hingegen weisen Wohnquartiere am östlichen Innenstadtrand bis hin in den Süden von Düsseldorf eine höhere Anzahl an geförderten Mietwohnungen auf. Wersten weist auf Stadtteilebene absolut betrachtet den höchsten Bestand an geförderten Mietwohnungen auf (1.450 Wohnungen), gefolgt von Bilk (1.350 Wohnungen), Gerresheim (1.317 Wohnungen) und Eller (1.025 Wohnungen).

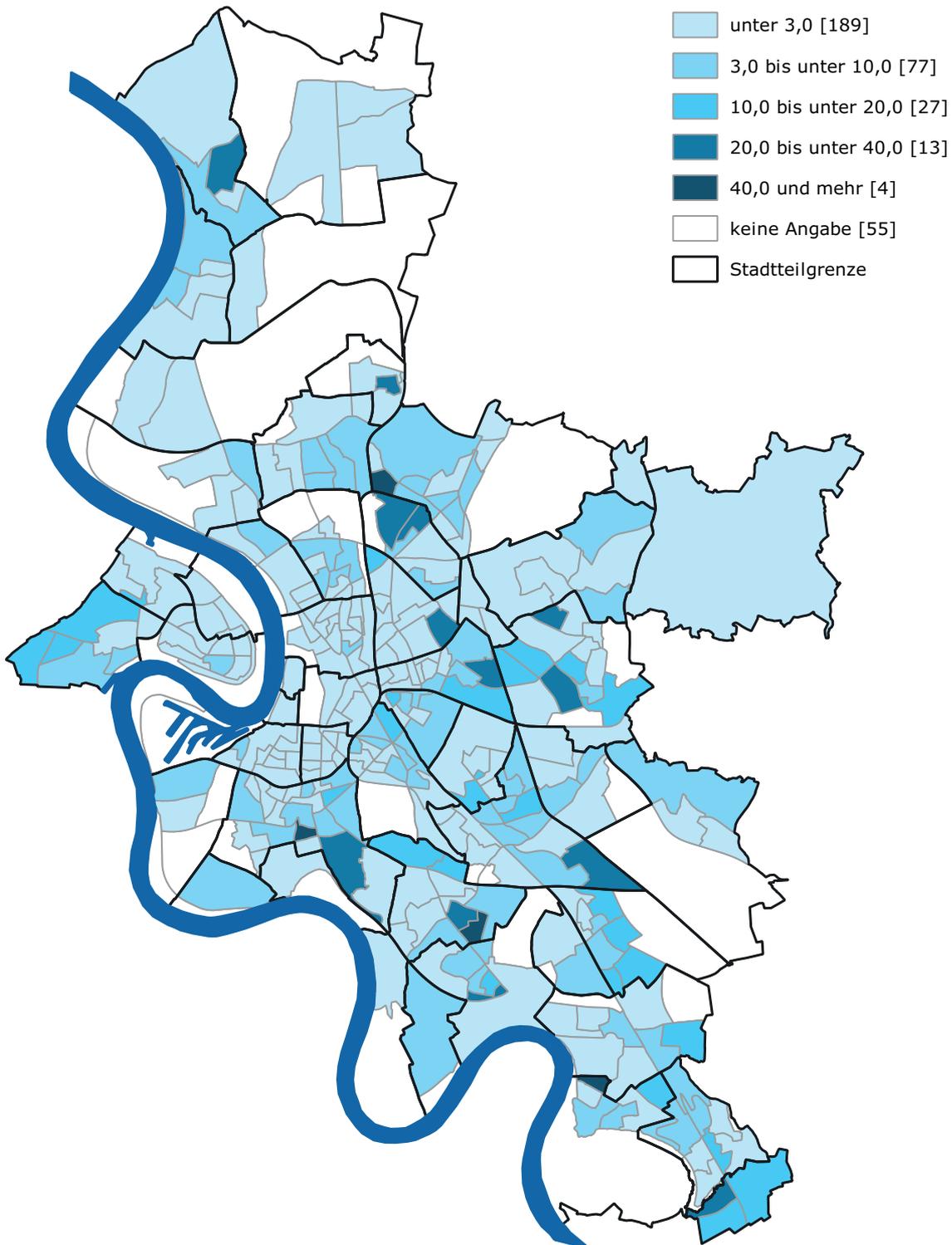
**Karte 15: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

Die höchsten Anteile an geförderten Wohnungen finden sich in Wohnquartieren im Westen von Rath (71,4 %), im Norden von Urdenbach (61,4 %), im Süden von Wersten (45,5 %) und mitten in Bilk (40,4 %). Bezogen auf ganze Stadtteile finden sich die größten Anteile in Hellerhof (16,6 %), Mörsenbroich (10,2 %) und Wersten (9,7 %).

**Karte 16: Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Regionale Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestands

Die NRW Bank, welche als Förderbank für Nordrhein-Westfalen das Land bei seinen struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben unterstützt, schreibt die Zahl der mit Landesdarlehen geförderten preisgebundenen Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B alle drei Jahre fort. Als Datengrundlage für die Modellrechnung wurden neben dem Bestand an preisgebundenen Wohnungen zum 31. Dezember 2020 auch bewilligte, aber aktuell noch nicht fertiggestellte Wohnungen bis einschließlich Mitte Juli 2021 berücksichtigt. Nach der aktuellen Fortschreibung entwickelt sich der geförderte Wohnungsbestand in den kommenden Jahren in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten und Kommunen in NRW wie folgt: In allen betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2035 deutlich abnehmen. Am stärksten fällt der Rückgang mit 59,9 Prozent in Mönchengladbach aus, gefolgt von Düsseldorf (-58,0 %), Essen (-55,4 %) und Köln (-53,5 %). Innerhalb der hier verglichenen Städte und Kreise nimmt der preisgebundene Wohnungsbestand in Duisburg (-38,8 %) am geringsten ab, aber dennoch sinkt die Zahl hier um mehr als ein Drittel im Vergleich zum Bestand 2020.

**Tabelle 24: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes<sup>29</sup> in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW**

	2020	2030	2035	Rückgang 2020 bis 2035 in %
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>				
Düsseldorf	15 047	6 670	6 320	-58,0
Krefeld	5 556	3 160	3 090	-44,4
Duisburg	19 683	12 510	12 050	-38,8
Mönchengladbach	7 034	3 070	2 820	-59,9
Rhein-Kreis Neuss	11 626	7 450	6 760	-41,9
Kreis Mettmann	14 327	8 110	7 720	-46,1
Kreis Viersen	6 039	3 830	3 480	-42,4
<b>Vergleichsstädte NRW</b>				
Köln	21 510	21 510	18 970	-53,5
Dortmund	18 863	10 680	10 260	-45,6
Essen	17 918	9 090	8 000	-55,4

Quelle: NRW Bank, eigene Darstellung

## Förderung von Mietwohnungen

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

Im Jahr 2021 wurden in Düsseldorf Landesmittel für 569 Wohnungen (ohne Wohnheimplätze) bewilligt. 404 Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 165 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

<sup>29</sup> Ausschließlich mit Landesdarlehen geförderte Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B.

Die deutliche Steigerung der Förderzahlen resultiert im Wesentlichen aus der eingangs erläuterten Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes Wohnen.

**Abbildung 32: Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (ohne Wohnheimplätze) (Neu-, Um- und Ausbau) in Düsseldorf nach Förderweg 2012 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

### Versorgung mit Mietwohnraum

Während die Marktsituation im oberen Preissegment als weitgehend ausgeglichen angesehen werden kann, sind im mittleren und unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungen Engpässe zu verzeichnen. Dies erschwert insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung.

### Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

Land und Kommunen fördern mit öffentlichen Mitteln den Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. Die Vermittlung dieser geförderten Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterliegen generell einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Dabei gibt es drei Varianten von Belegungsbindungen:

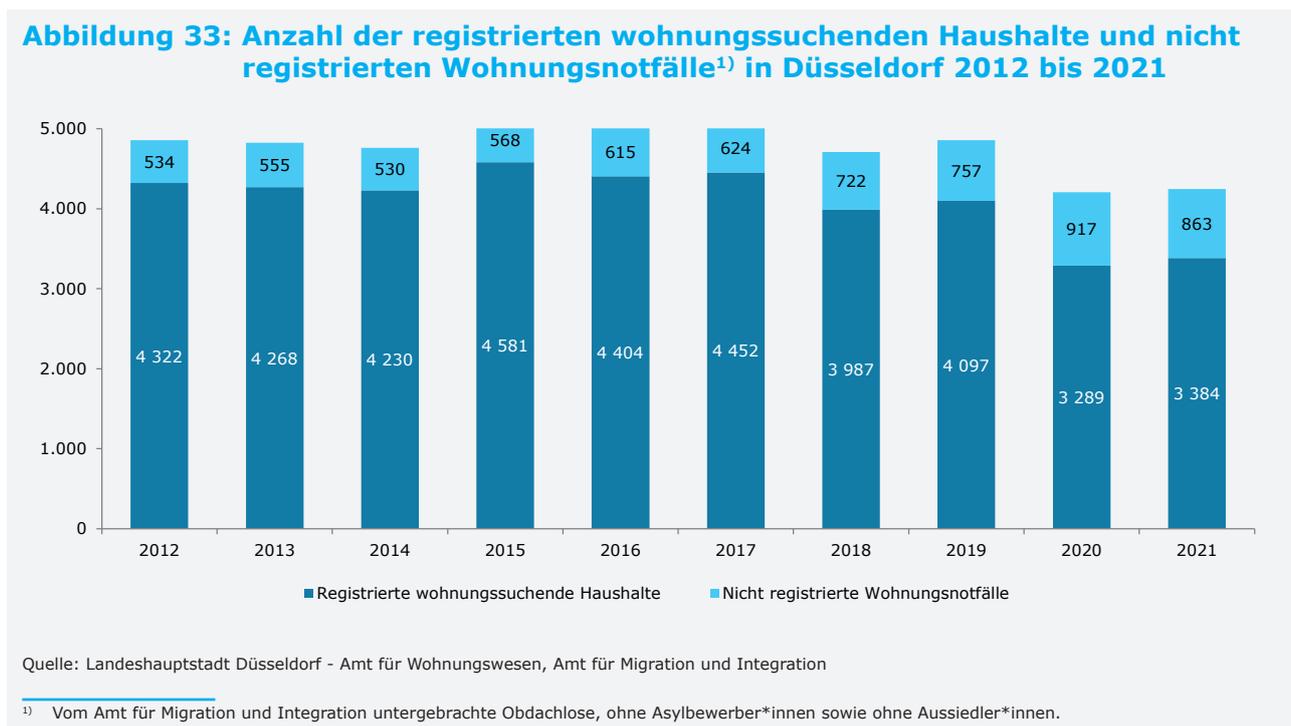
- **Besetzungsrecht:** Das Wohnungsamt weist einen bestimmten Haushalt zu.
- **Benennungsrecht:** Das Wohnungsamt kann der beziehungsweise dem Eigentümer\*in (mindestens drei) wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen die oder der Eigentümer\*in dann die künftige Mieterin beziehungsweise den künftigen Mieter auswählt.
- **Allgemeines Belegungsrecht:** Die beziehungsweise der Eigentümer\*in darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) überlassen.

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (in der Regel für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (zum Beispiel alleinstehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten 6 Monate drohende Obdachlosigkeit), Dringlichkeitsfall (zum Beispiel erhebliche Überbelegung der derzeitigen Wohnung, Zuwanderer ohne Wohnung) und Verbesserungswunsch.

Ziel der Wohnungsvermittlung ist es, vorrangig die Wohnungsnotfälle und Dringlichkeitsfälle zu versorgen. Zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur werden jedoch im Bedarfsfall auch wohnungssuchende Haushalte außerhalb dieser Kriterien in öffentlich geförderten Wohnraum vermittelt.

### Registrierte wohnungssuchende Haushalte

Die Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, weiterhin auf hohem Niveau. Der Rückgang in den Jahren 2020 und 2021 ist in den Auswirkungen der Coronapandemie begründet. Am Jahresende 2021 waren 3.384 Haushalte beim Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf als wohnungssuchend registriert. Zusätzlich müssen weitere Obdachlosen- und Flüchtlingshaushalte in Notunterkünften mit *Normalwohnraum* versorgt werden (= nicht registrierte Wohnungsnotfälle; 2021: 863 Haushalte).



Bei den im Jahr 2021 registrierten wohnungssuchenden Haushalten handelte es sich im Hinblick auf die Dringlichkeitsstufe bei 837 Haushalten um Wohnungsnotfälle. Damit stellen rund 25 Prozent aller registrierten wohnungssuchenden Haushalte Wohnungsnotfälle dar. 654 Haushalte werden der Rubrik Dringlichkeitsfall zugeordnet (19,3 %), während mit 1.893 Haushalten die Mehrzahl (55,9 %) in die Dringlichkeitsstufe *Verbesserungswunsch* fiel.

**Tabelle 25: Registrierte wohnungssuchende Haushalte<sup>30</sup> nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres**

	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungsnotfälle <sup>1)</sup>	1 536	1 237	1 304	901	837
Dringlichkeitsfälle <sup>2)</sup>	850	731	874	686	654
Verbesserungswunsch <sup>3)</sup>	2 066	2 019	1 919	1 702	1 893
<b>Wohnungssuchende Haushalte insgesamt</b>	<b>4 452</b>	<b>3 987</b>	<b>4 097</b>	<b>3 289</b>	<b>3 384</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<sup>1)</sup> Wohnungsnotfall:

- Schwangere (alleinstehend, ohne Wohnung),
- Alleinerziehende ohne Wohnung (auch aus Frauenhäusern),
- innerhalb der nächsten 6 Wochen droht Obdachlosigkeit,
- Notfallsituation ergibt sich aus einem vorgelegten Sozialbericht oder einem ärztlichen Bericht/ Attest (z.B. Misshandlung durch Angehörige)

<sup>2)</sup> Dringlichkeitsfall:

- derzeitige Wohnung ist erheblich überbelegt,
- Zuwanderer ohne Wohnung,
- sonstige Obdachlose.

<sup>3)</sup> Verbesserungswunsch: alle übrigen Haushalte. Verbesserungswünsche sind z.B. Wunsch nach besserer Ausstattung, angenehmerem Wohnumfeld, Nähe zu Schule/Kindergarten, Nähe zu Verwandten.

## Personenkreise der wohnungssuchenden Haushalte

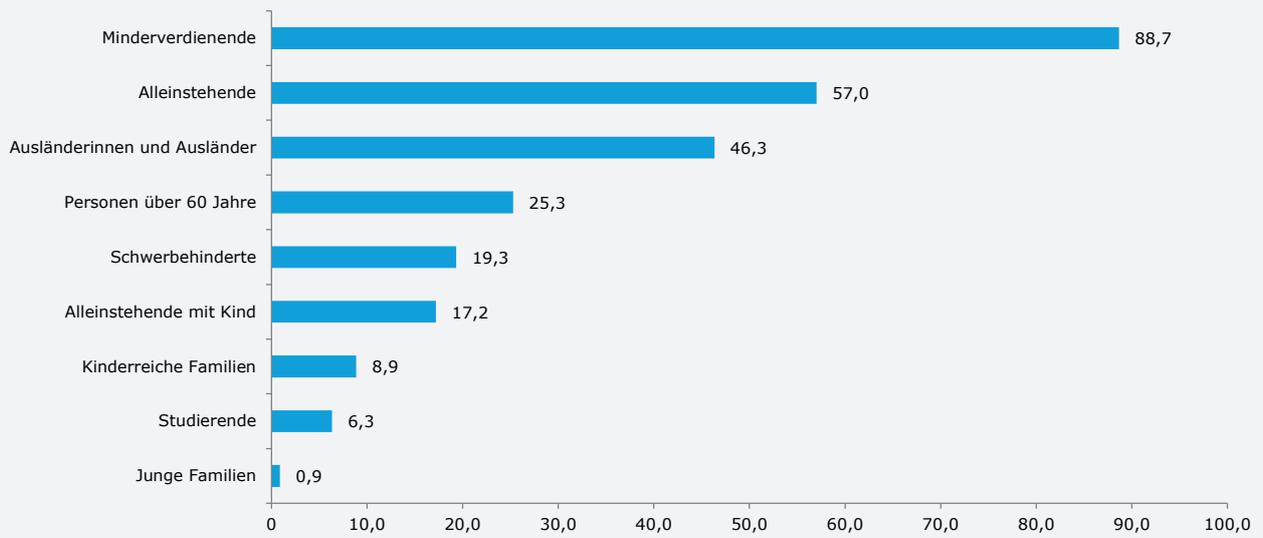
Fast 90 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20 Prozent und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Unter den wohnungssuchenden Haushalten finden sich mit 57,0 Prozent viele alleinstehende Personen. Zudem liegt der Anteil ausländischer wohnungssuchender Haushalte mit 46,3 Prozent recht hoch. Ein Viertel der wohnungssuchenden Haushalte machen Personen über 60 Jahre aus (25,3 %), 19,3 Prozent zählen zu den Haushalten mit Personen mit Schwerbehinderung und 17,2 Prozent der Haushalte bilden Alleinstehende mit Kind(ern). Weniger als jeden zehnten registrierten wohnungssuchenden Haushalt (8,9 %) machen kinderreiche Familien<sup>31</sup> aus. Studierende und junge Familien<sup>32</sup> machen nur einen geringen Anteil der wohnungssuchenden Haushalte aus.

<sup>30</sup> Bei den registrierten wohnungssuchenden Haushalten des Amtes für Wohnungswesen handelt es sich ausschließlich um die Haushalte, die dort als wohnungssuchend registriert wurden und einen gültigen WBS vorweisen können.

<sup>31</sup> Der Begriff *kinderreiche Familie* bezeichnet eine Familie mit mindestens drei Kindern.

<sup>32</sup> Unter der Kategorie *junge Familie* werden Ehepartner, die beide 40 Jahre oder jünger und seit weniger als fünf Jahren verheiratet sind, verstanden.

**Abbildung 34: Anteile der Personengruppen wohnungssuchender Haushalte in Düsseldorf 2021 in Prozent (Mehrfachnennung möglich)**



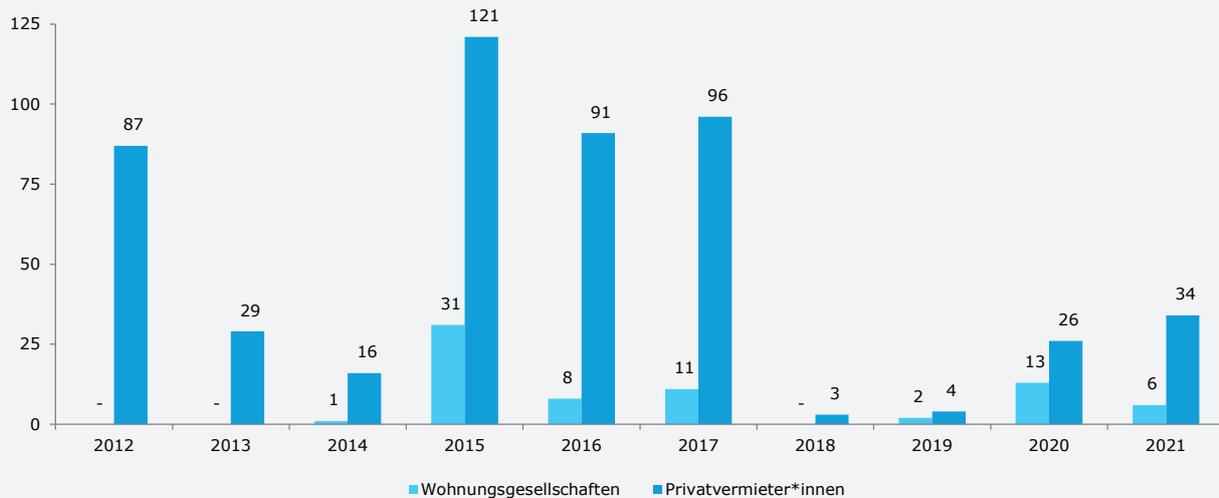
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

## Vermittlungsergebnisse

### Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum wird in Düsseldorf durch das bestehende Angebot nicht abgedeckt. Für Personen, die ganz besonders auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind – dazu zählen Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten – werden zusätzlich preiswerte freifinanzierte Wohnungen gesucht. Hierzu wertet die Wohnungsakquisition des Amtes für Wohnungswesen unter anderem die Angebote in Tageszeitungen aus und nimmt Kontakt mit Vermieter\*innen auf. Im Jahr 2021 sind insgesamt 6 Wohnungen über Wohnungsgesellschaften und weitere 34 Wohnungen von Privatvermieter\*innen für wohnungssuchende Haushalte akquiriert worden.

**Abbildung 35: Akquirierte frei finanzierte Wohnungen in Düsseldorf 2012 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Bis zum Abschluss eines Mietvertrages übernimmt die Wohnungsakquisition die Koordination zwischen der beziehungsweise dem Vermieter\*in und weiteren Stellen der Stadtverwaltung. Im Einzelfall kann auch die Fortsetzung der Betreuung oder die Festlegung einer Ansprechperson nach Vertragsabschluss vereinbart werden.

## Untergebrachte Obdachlose

Die Anzahl der untergebrachten Obdachlosen in der Stadt Düsseldorf steigt seit Jahren kontinuierlich an. Am Jahresende 2021 waren 1.295 Obdachlose in Notunterkünften untergebracht. Davon waren 285 (22,0 %) Personen weniger als sechs Monate, 436 (33,7 %) sechs Monate und bis zu zwei Jahre und 574 (44,3 %) mehr als zwei Jahre in Notunterkünften untergebracht. Im Vergleich zu 2012 sind 2021 insgesamt 76,4 Prozent mehr Obdachlose in Notunterkünften untergebracht.

**Abbildung 36: Untergebrachte Obdachlose<sup>1)</sup> in Düsseldorf nach Dauer der Unterbringung 2012 bis 2021**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Migration und Integration

<sup>1)</sup> Vom Amt für soziale Sicherung und Integration untergebrachte Obdachlose, ohne Asylbewerber\*innen sowie ohne Aussiedler\*innen.

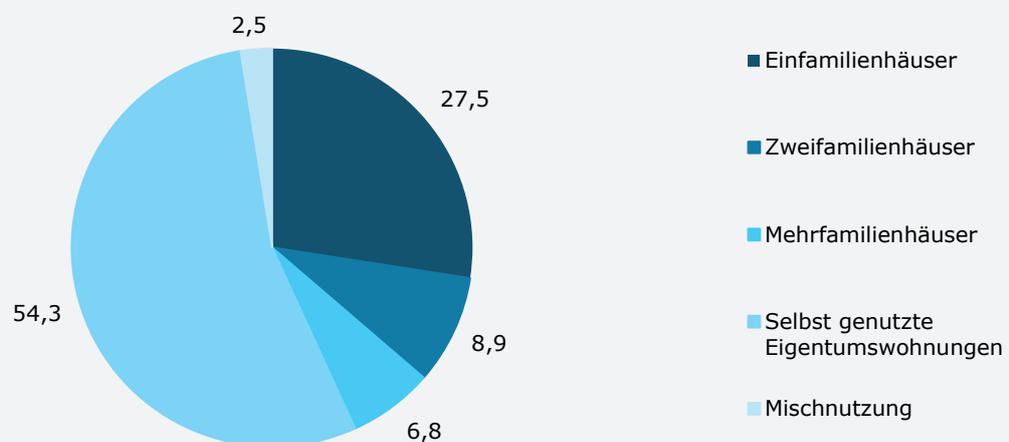
## 7.4 Selbst genutztes Wohneigentum

Von den 363.386 Wohnungen in Düsseldorf werden im Jahr 2021 insgesamt 68.446 von ihren Eigentümer\*innen selbst bewohnt. Damit liegt die Quote des selbst genutzten Wohneigentums, das heißt die Eigentumsquote, bei 18,8 Prozent.

Die Eigentumsquoten werden auf Basis eines anonymisierten Statistikabzuges der Grundsteuerdatei ermittelt. In dieser Datei sind die Adressen jeder Person beziehungsweise Institution verzeichnet, die Wohn-/Grundeigentum in einer Gemeinde besitzt und Grundsteuer bezahlen. Stimmen die Personen- und Wohneigentumsadresse überein, so ist in der Regel davon auszugehen, dass die betreffende Person ihre Immobilie selbst bewohnt. In diesen Fällen wird daher von einem selbst genutzten Wohneigentum ausgegangen. Da jede\*r Eigentümer\*in 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) beziehungsweise nach der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes.

Die Eigentumswohnung stellt in Düsseldorf insgesamt betrachtet mit einem Anteil von 54,3 Prozent die häufigste Form des selbst genutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbst genutzten Einfamilienhäusern, die etwas mehr als ein Viertel des selbst genutzten Wohnraumes ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von 8,9 Prozent beziehungsweise 6,8 Prozent aus. Den geringsten Anteil unter den betrachteten Grundstücksarten haben in Düsseldorf mit 2,5 Prozent Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

**Abbildung 37: Selbst genutztes Wohneigentum nach der Grundstücksart 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus der Grundsteuerdatei

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Verteilung von selbst genutztem Wohneigentum nach den unterschiedlichen Wohnquartierstypen im Jahr 2021. Hierbei zeigt sich, dass in Einfamilienhausgebieten etwas weniger als jede zweite Wohnung (44,8 %) von ihren Eigentümer\*innen selbst genutzt wird. In Gebieten mit gemischter Bautypologie, unabhängig davon ob die Gebäude vor oder nach 1970 errichtet wurden, stellt etwa jede vierte Wohnung selbst genutztes Wohneigentum (22,5 % und 25,5 %) dar. Niedrige Anteile an selbst genutztem Wohneigentum sind in den innerstädtischen Altbaugebieten und Geschosswohnungsbaugebieten der 50er und 60er Jahre (jeweils 10,8 %) sowie den sonstigen Wohnquartierstypen (6,5 %) vorzufinden.

**Tabelle 26: Selbst genutztes Wohneigentum nach Wohnquartierstypen 2021 in Prozent**

Wohnquartierstyp	Selbstgenutztes Wohneigentum in %
Einfamilienhausgebiet	44,8
Gemischte Bautypologie ab 1970	25,5
Gemischte Bautypologie vor 1970	22,5
(Innerstädtische) Altbaugebiete	10,8
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	10,8
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	17,4
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	12,2
sonstige Wohnquartierstypen	6,5
<b>Insgesamt</b>	<b>18,8</b>

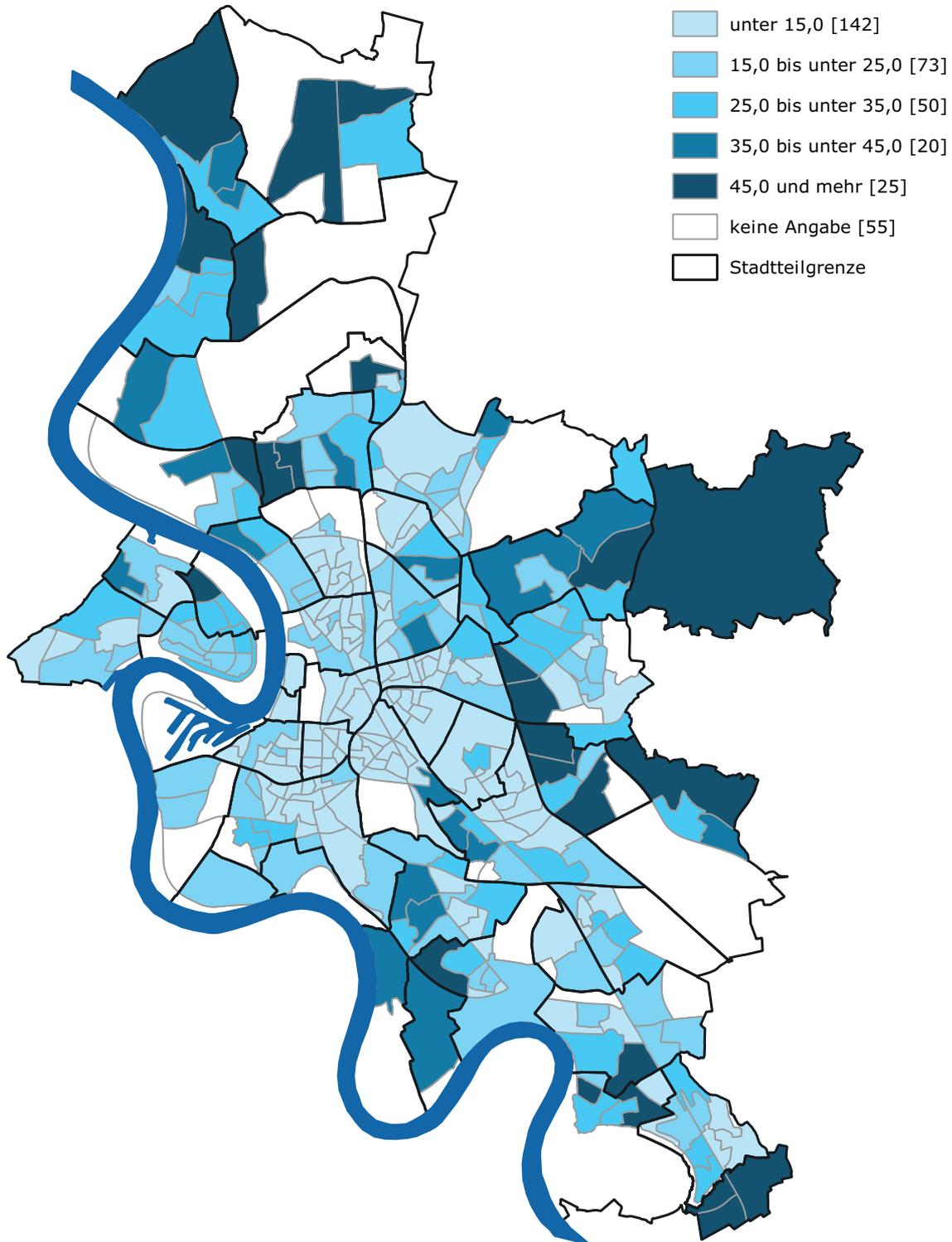
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus der Grundsteuerdatei

Deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Anteile des selbst genutzten Wohneigentums in den Stadtteilen Hellerhof (51,2 %), Kalkum (48,3 %), Angermund (46,8 %), Hubbelrath (45,1 %) sowie Himmelgeist (41,1 %). Auch in den Stadtteilen Wittlaer, Itter, Unterbach und Vennhausen wird ein Großteil der Wohnungen von den Eigentümer\*innen selbst bewohnt. Die Anteile liegen hier zwischen 37,7 Prozent in Vennhausen und 40,7 Prozent in Wittlaer und damit mehr als doppelt so hoch, wie der Anteil in der Gesamtstadt. Die geringsten Anteile an selbst genutztem Wohneigentum finden sich in Lierenfeld (9,2 %), Oberbilk (7,8 %) Friedrichstadt (7,4 %), Stadtmitte (6,6 %), Flingern Süd (6,2 %) und Altstadt (4,4 %).

In diesem Zusammenhang zeigt sich noch einmal, dass der Anteil von durch Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen vorwiegend im Wohnquartierstyp der Einfamilienhausgebiete überdurchschnittlich hoch ist, zum Beispiel im Westen von Gerresheim, beziehungsweise umgekehrt im Wohnquartierstyp der Geschosswohnungsbaugebiete überdurchschnittlich niedrig ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Eigentumsquote in den randstädtischen, eher ländlich geprägten Stadtteilen beziehungsweise Wohnquartieren meist überdurchschnittlich hoch ist. In den innerstädtischen, zum Teil auch ehemals industriell geprägten, Stadtteilen hingegen leben die wenigsten Personen in Wohneigentum. Diese Gebiete zeichnen sich vermehrt durch Geschosswohnungsbau aus.

**Karte 17: Anteil der von den Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus der Grundsteuerdatei

## 7.5 Wohnungsmieten

### Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen

Mit Hilfe des Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen kann die Mietentwicklung und der Index der Gesamtlebenshaltungskosten im zeitlichen Verlauf abgebildet werden. Das Basisjahr für die Indexberechnung ist das Jahr 2015 (2015=100).

Danach erhöhten sich die Nettomieten in NRW von 2012 bis 2021 insgesamt um 12,1 Prozentpunkte, die Nebenkosten um 13,0 Prozentpunkte. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 12,5 Prozentpunkte. Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2012 bis 2021 demnach etwas geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Die Preissteigerung der Nebenkosten lag mit 0,5 Prozentpunkten etwas über der des Index der Gesamtlebenshaltungskosten.

**Tabelle 27: Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2012 bis 2021**

Jahr	Bruttomieten <sup>1)</sup>										Verbraucherpreisindex - Gesamtlebenshaltung 2015 = 100
	insgesamt		Nettomieten <sup>2)</sup>						Wohnungsnebenkosten <sup>3)</sup>		
			zusammen		in Altbauwohnungen		in Neubauwohnungen				
2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2015 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2015 = 100	
2012	95,7	1,3	95,8	1,4	95,8	1,5	95,7	1,3	96,1	0,9	96,7
2013	97,2	1,6	97,3	1,6	97,3	1,6	97,2	1,6	97,4	1,4	98,3
2014	98,9	1,7	99,0	1,7	98,9	1,6	99,0	1,9	98,4	1,0	99,4
2015	100,0	1,1	100,0	1,0	100,0	1,1	100,0	1,0	100,0	1,6	100,0
2016	101,0	1,0	101,0	1,0	101,4	1,4	100,8	0,8	101,4	1,4	100,5
2017	102,3	1,3	102,4	1,4	103,2	1,8	102,1	1,3	102,3	0,9	102,0
2018	103,6	1,3	103,7	1,3	104,4	1,2	103,4	1,3	103,3	1,0	103,7
2019	104,9	1,3	105,0	1,3	105,7	1,2	104,8	1,4	104,6	1,3	105,3
2020	106,2	1,2	106,3	1,2	107,3	1,5	106,0	1,1	105,7	1,1	105,8
2021	108,1	1,8	107,9	1,5	108,9	1,5	107,5	1,4	109,1	3,2	109,2

Anmerkung: Seit Januar 2019 erfolgt die Berechnung des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen auf der neuen Basis 2015 = 100.  
Quelle: IT.NRW

<sup>1)</sup> ohne Garagennutzung

<sup>2)</sup> Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

<sup>3)</sup> Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für die Gartenpflege und Grundsteuer

### Wohnungsmieten in Düsseldorf

Das Preisgefüge auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt lässt sich mithilfe der Daten aus der Marktdatenbank VALUE AG abbilden<sup>33</sup>. In dieser Datenbank sind sowohl Wohnungsangebote, die in den großen Immobilienmarktportalen im Internet veröffentlicht werden (zum Beispiel Immobilienscout24, Immonet, Immowelt), verzeichnet, als auch diejenigen, die auf kleineren Internetplattformen oder in Kleinanzeigen regionaler Zeitungen zu finden sind.

Bei den dargestellten Mietwerten handelt es sich um Angebotspreise (Nettokaltmiete). Für die vorliegende Analyse wurden alle Angebote, die vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 inseriert wurden, berücksichtigt. Insgesamt handelt es sich um 16.533 Mietangebote.

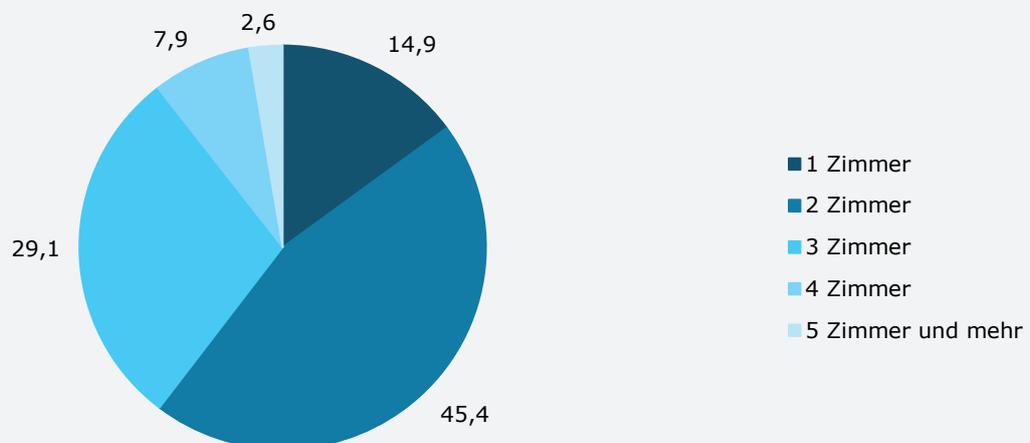
<sup>33</sup> Die Daten der VALUE AG liegen erst seit dem Jahr 2014 vor, deshalb umfasst der Betrachtungszeitraum im Kapitel Wohnungsmieten in Düsseldorf die Jahre 2014 bis 2021.

Zu beachten ist jedoch, dass dieser Wert unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen liegt, da eine unbestimmte Anzahl an Wohnungen nicht über die oben genannten Immobilienportale oder Zeitungen vermarktet wird. Häufig werden beispielsweise Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten neu vermietet, ohne dass diese zuvor inseriert wurden. Gleiches gilt auch für Wohnungen, die direkt an die nachfolgende Mietpartei übergeben werden. Darüber hinaus inserieren zum Beispiel Wohnungsunternehmen nicht alle gleichgearteten Wohnungen, sodass nicht auf das Gesamtangebot geschlossen werden kann.

Die Ausweisung der Wohnungsmieten in Düsseldorf erfolgt anhand des Medians. Der Median entspricht dem Wert, der eine der Größe nach sortierte Grundgesamtheit, in diesem Fall die Anzahl von Angebotspreisen, in zwei gleich große Teilgesamtheiten teilt. Folglich stellt der Median den mittleren Wert einer Verteilung dar. Dieser wird verwendet, da dieses Lagemaß im Gegensatz zum arithmetischen Mittel (=Mittelwert oder Durchschnitt) unempfindlicher gegenüber Ausreißern ist und so robustere Ergebnisse liefert. Basierend auf diesem Wert werden somit unterschiedliche Darstellungen und Auswertungen vorgenommen.

Die Angebote im Jahr 2021 setzen sich zu 98,5 Prozent aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 1,5 Prozent aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Rund 60 Prozent der angebotenen Wohnungen sind Ein- oder Zweizimmerwohnungen, unabhängig davon, ob sie sich in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern befinden. Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen, die häufig für Familien mit Kindern interessant sind, werden dagegen deutlich seltener angeboten (10,5 %).

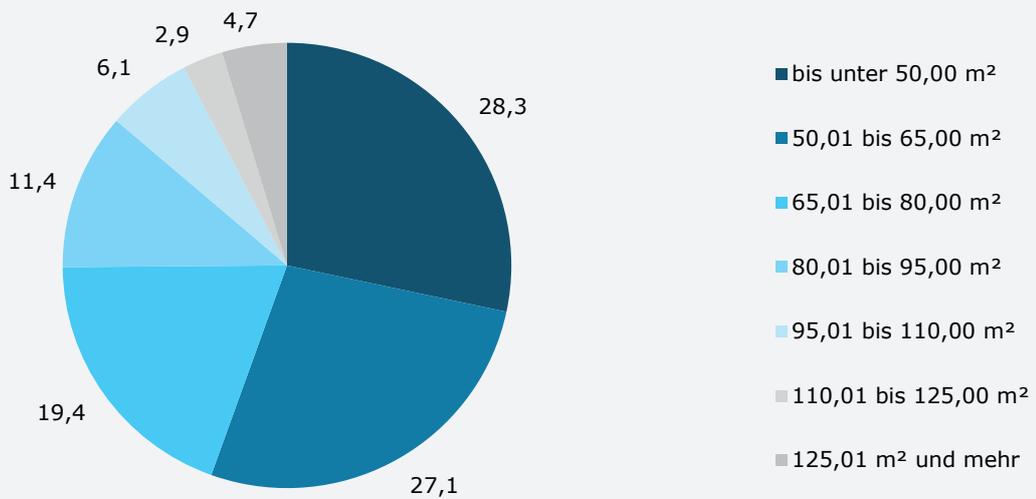
**Abbildung 38: Anzahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen in Düsseldorf 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

28,3 Prozent aller angebotenen Wohnungen 2021 sind bis 50 Quadratmeter groß. Mit einem ähnlich großen Anteil ist auch die Wohnungsgrößenklasse über 50 bis 65 Quadratmeter vertreten (27,1 %). Damit ist etwas mehr als jede zweite angebotene Wohnung im Jahr 2021 bis zu 65 Quadratmeter groß. Ungefähr jede fünfte angebotene Wohnung (19,4 %) verfügt über 65 bis 80 Quadratmeter und circa jede neunte Wohnung (11,4 %) ist über 80 bis 95 Quadratmeter groß. Wohnungen mit mehr als 95 Quadratmeter Wohnfläche machen einen Anteil von 13,7 Prozent der angebotenen Wohnungen aus.

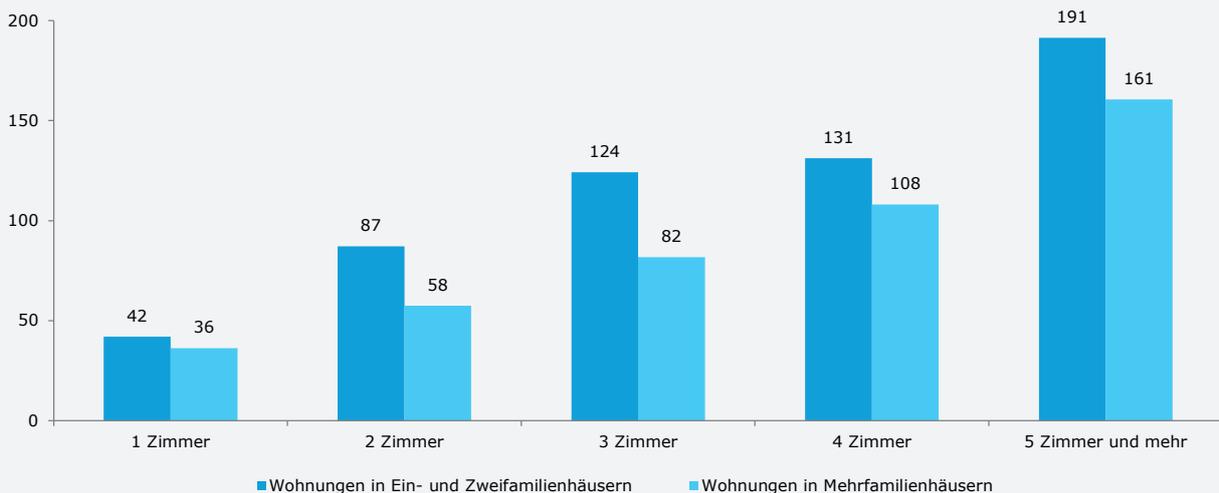
**Abbildung 39: Angebotene Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Düsseldorf beträgt 69 Quadratmeter. Die inserierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2021 durchschnittlich 67 Quadratmeter groß. Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sind mit durchschnittlich 173 Quadratmetern deutlich größer. Dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tendenziell kleiner sind, zeigt sich auch bei der Differenzierung der Wohnungsangebote nach der Anzahl der Zimmer.

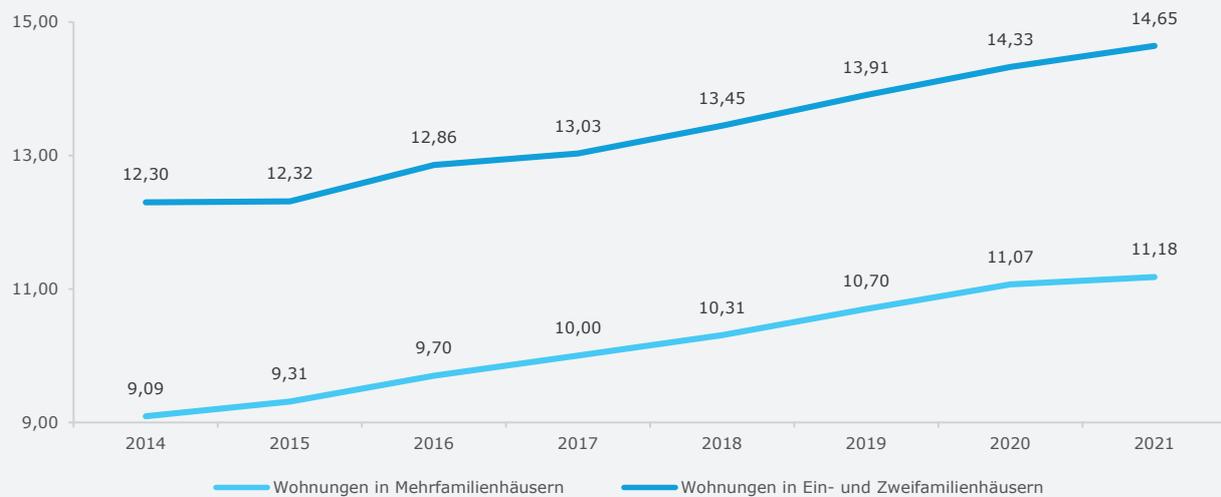
**Abbildung 40: Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern nach Anzahl der Zimmer**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung stellt den Median der Nettokaltmiete von angebotenen Wohnungen in Düsseldorf im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2021 dar. Im Jahr 2021 lag der mittlere Angebotspreis für eine Wohnung bei 11,21 Euro je Quadratmeter. Dabei unterscheiden sich die Preise für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern deutlich. Der mittlere Angebotspreis für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt im Jahr 2021 bei 11,18 Euro und in einem Ein- und Zweifamilienhaus bei 14,65 Euro je Quadratmeter. Im Zeitraum 2014 bis 2021 sind die mittleren Angebotspreise für Wohnungen stetig gestiegen: Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern insgesamt um 2,09 Euro je Quadratmeter, für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 2,35 Euro je Quadratmeter.

**Abbildung 41: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Median) in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2014 bis 2021 in Euro je Quadratmeter**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

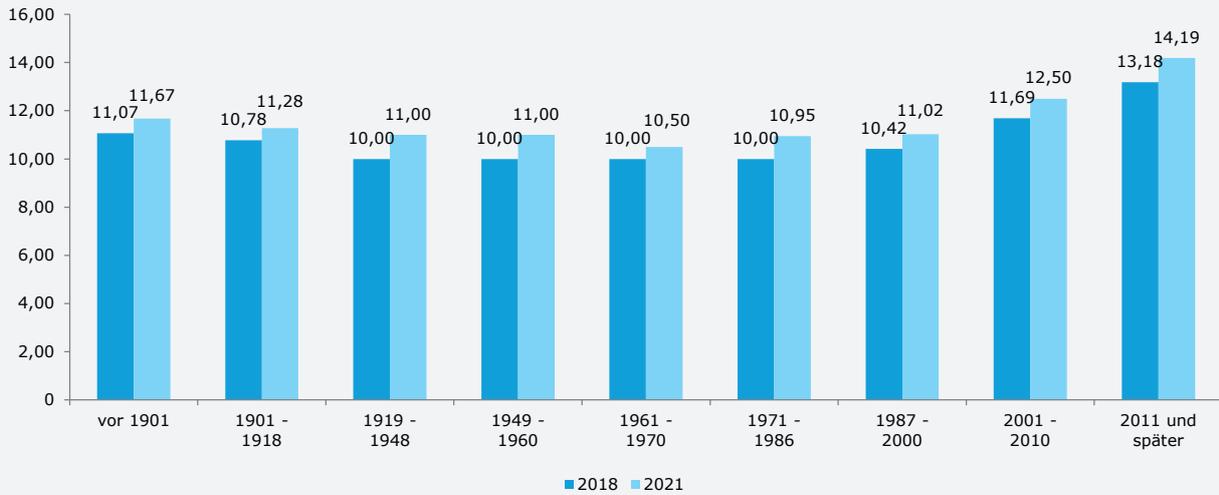
### Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen mit 98,5 Prozent den überwiegenden Teil der angebotenen Wohnungen aus. Deshalb wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung dieser Wohnungen vorgenommen.

Je nach Baualtersklasse variieren die Nettokaltmieten je Quadratmeter deutlich: Die höchsten Mieten werden sowohl im Jahr 2018 als auch im Jahr 2021 für Neubauwohnungen, die nach 2011 errichtet wurden, verlangt (2018: 13,18 Euro je m<sup>2</sup> und 2021: 14,19 Euro je m<sup>2</sup>). Mit einem Medianwert von 10,00 Euro je Quadratmeter im Jahr 2018 und 10,50 Euro je Quadratmeter im Jahr 2021 liegen die niedrigsten Mieten für Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1970 errichtet wurden, vor.

Tendenziell ist zu erkennen, dass sowohl für Altbauwohnungen (Wohnungen in Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden) als auch für neuere Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt wird als für Wohnungen mittleren Baualters.

**Abbildung 42: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Baualtersklasse in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Mit Ausnahme von Einzimmerwohnungen, steigt 2021 bei den angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit jedem zusätzlichen Zimmer die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter an. Die günstigsten Wohnungen sind im Jahr 2021 mit 11,00 beziehungsweise 11,03 Euro je Quadratmeter Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die teuersten mit 12,43 Euro je Quadratmeter Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Gegenüber 2018 sind die Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern zwischen 1,17 Euro beziehungsweise 10,7 Prozent (Einzimmerwohnungen) und 0,91 Euro beziehungsweise 7,9 Prozent (Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern) gestiegen.

**Abbildung 43: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Zimmeranzahl in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)**

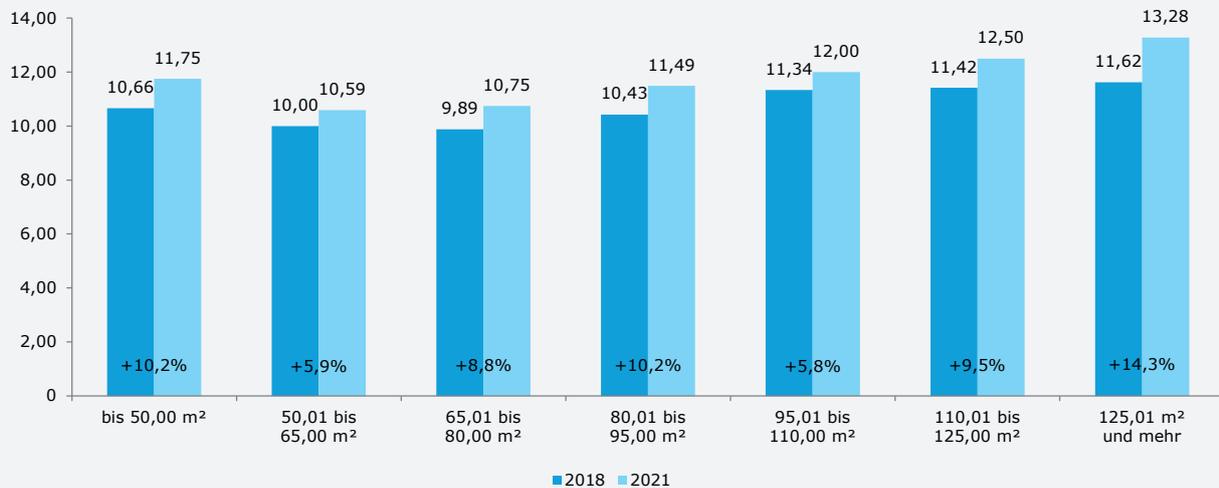


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Der Median der Nettokaltmiete je Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt im Jahr 2021 bei Wohnungen mit über 50 bis 65 Quadratmeter mit 10,59 Euro am niedrigsten. Am teuersten sind 2021 die Wohnungen der größten Wohnungsgrößenklasse (über 125 m<sup>2</sup>) mit einem mittleren Mietpreis von 13,28 Euro.

Wird die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitvergleich zwischen 2018 und 2021 betrachtet, zeigt sich, dass es bei allen Wohnungsgrößenklassen zu einer Preissteigerung kam. Die größten Steigerungen sind bei den Wohnungsgrößenklassen bis 50 Quadratmeter und über 80 bis 95 Quadratmeter (jeweils +10,2 %) sowie über 125 Quadratmeter (+14,3 %) zu verzeichnen. Die geringste Steigerung zeigen die Wohnungsgrößenklassen mit Wohnungen zwischen 95 und 110 Quadratmetern (+5,8 %) und Wohnungen zwischen 50 und 65 Quadratmetern (+5,9 %).

**Abbildung 44: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

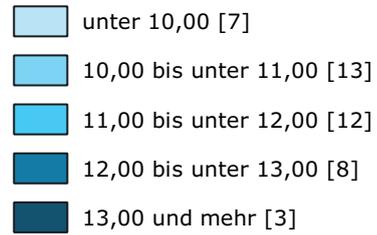
Die Spanne der mittleren Mietpreise reicht im Düsseldorfer Stadtgebiet von 9,22 Euro je Quadratmeter in Knittkuhl und Hubbelrath bis 14,94 Euro je Quadratmeter in der Altstadt. Neben Knittkuhl und Hubbelrath weisen die geringsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter Reisholz (9,29 Euro je m<sup>2</sup>), Garath und Hellerhof (je 9,79 Euro je m<sup>2</sup>) sowie Eller (9,82 Euro je m<sup>2</sup>) auf. Nach der Altstadt liegen die höchsten Nettokaltmieten in Oberkassel (14,29 Euro je m<sup>2</sup>) und Carlstadt (13,86 Euro je m<sup>2</sup>). Diese Stadtteile zeichnen sich durch ihre gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Rhein aus.

Die prozentuale Veränderung der Nettokaltmiete je Quadratmeter zwischen 2018 und 2021 ist in den folgenden Stadtteilen besonders hoch: Altstadt (+19,1 %), Flehe und Volmerswerth (jeweils +19,0 %), Hamm (+17,7 %) sowie Knittkuhl und Hubbelrath (jeweils +15,1 %). Eine vergleichsweise niedrige mittlere Preissteigerung ist hingegen in den Stadtteilen Lichtenbroich (+2,0 %), Unterbilk und Hafen (jeweils +2,5 %) sowie Ludenberg und Reisholz (jeweils +3,5 %) vorzufinden. Eine Ausnahme stellt Heerdt dar. Es ist der einzige Stadtteil, für den im Beobachtungszeitraum eine Abnahme der Nettokaltmiete je Quadratmeter (-4,1 %) festzustellen ist.

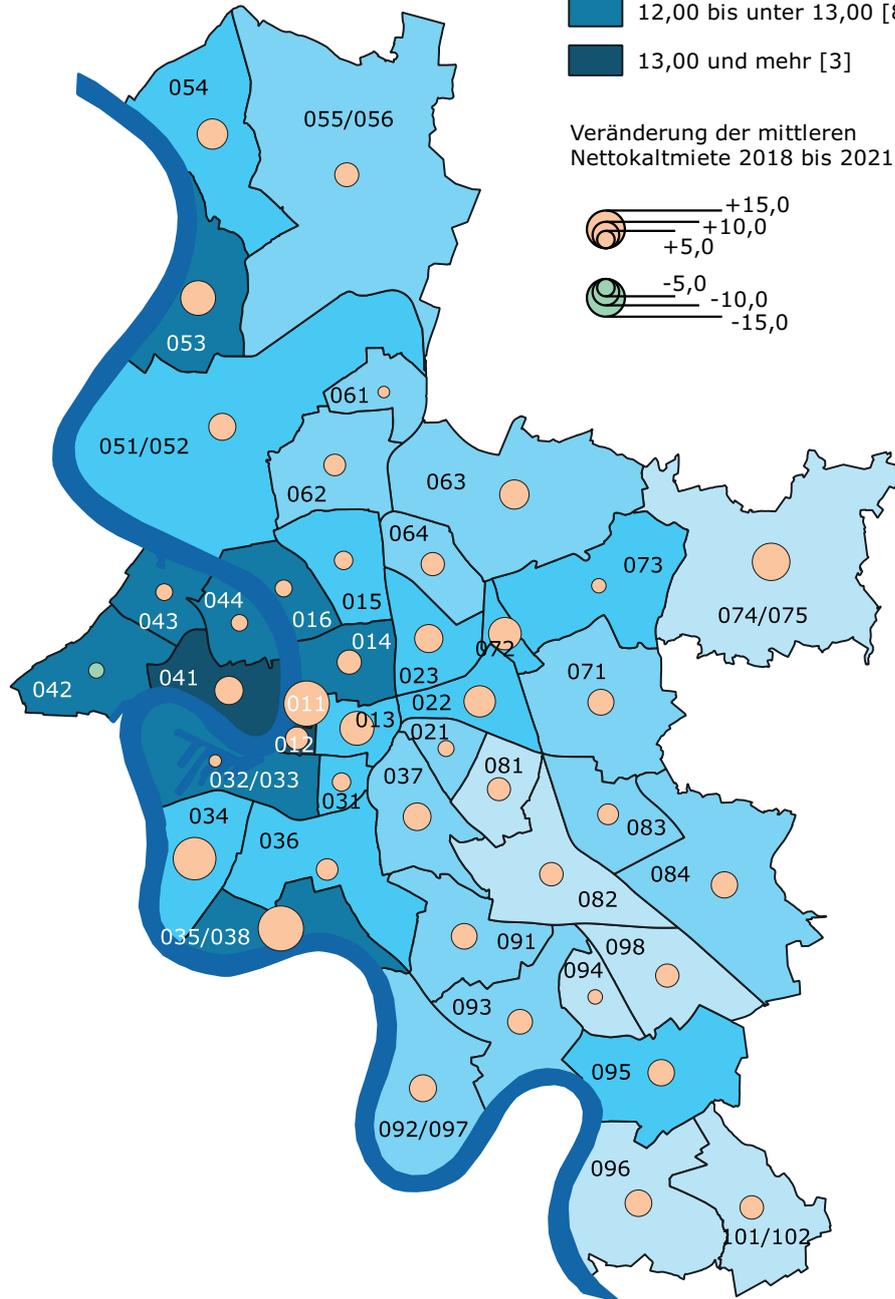
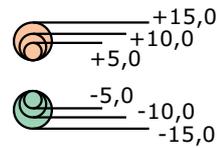
**Karte 18: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) sowie Veränderung gegenüber 2018 in Prozentpunkten**

- 011 Altstadt
- 012 Carlstadt
- 013 Stadtmitte
- 014 Pempelfort
- 015 Derendorf
- 016 Golzheim
  
- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsseldorf
  
- 031 Friedrichstadt
- 032 Unterbilk
- 033 Hafen
- 034 Hamm
- 035 Volmerswerth
- 036 Bilk
- 037 Oberbilk
- 038 Flehe
  
- 041 Oberkassel
- 042 Heerdt
- 043 Lörick
- 044 Niederkassel
  
- 051 Stockum
- 052 Lohausen
- 053 Kaiserswerth
- 054 Wittlaer
- 055 Angermund
- 056 Kalkum
  
- 061 Lichtenbroich
- 062 Unterrath
- 063 Rath
- 064 Mörsenbroich
  
- 071 Gerresheim
- 072 Grafenberg
- 073 Ludenberg
- 074 Hubbelrath
- 075 Knittkuhl
  
- 081 Lierenfeld
- 082 Eller
- 083 Vennhausen
- 084 Unterbach
  
- 091 Wersten
- 092 Himmelgeist
- 093 Holthausen
- 094 Reisholz
- 095 Benrath
- 096 Urdenbach
- 097 Itter
- 098 Hassels
  
- 101 Garath
- 102 Hellerhof

Mittlere Nettokaltmiete (Median)



Veränderung der mittleren Nettokaltmiete 2018 bis 2021



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

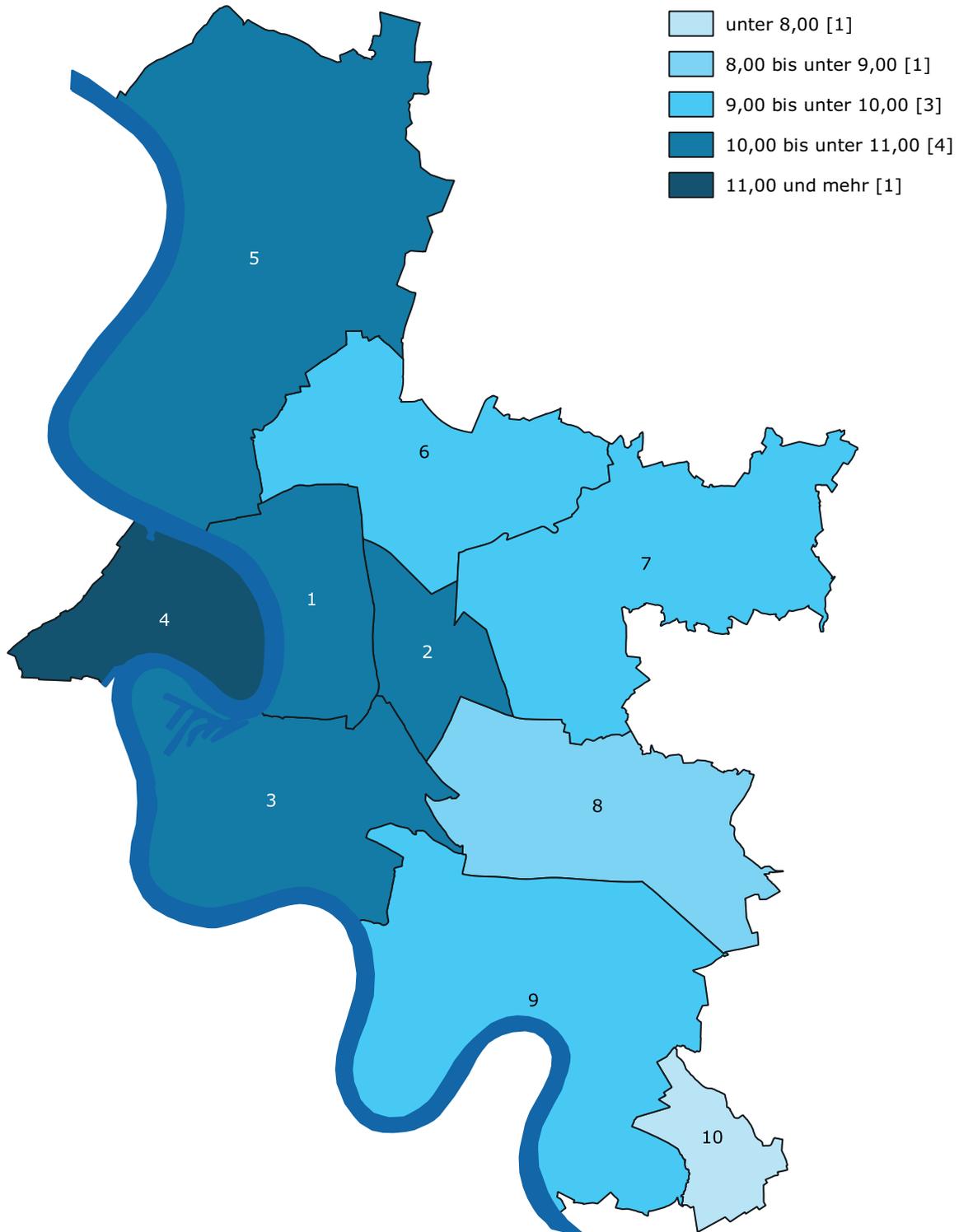
## Exkurs: Bestandsmieten 2022

Im Rahmen der Festlegung der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII durch das Amt für Statistik und Wahlen im Jahr 2022, wurden rund 14.700 Wohnungseigentümer\*innen sowie Wohnungsunternehmen gebeten, sich an einer Mietwerterhebung der Stadt Düsseldorf zu beteiligen.

Für die Erhebung wurde aus der Grundsteuerdatei des städtischen Steueramtes eine repräsentative Zufallsstichprobe aus allen Wohnungseigentümer\*innen gezogen. Durch die Ziehung der Stichprobe aus der Grundsteuerdatei ist gewährleistet, dass alle Wohnungsbestände (sowohl geförderte als auch nicht geförderte Wohnungen aller Baualterklassen und Größen im gesamten Stadtgebiet) und alle relevanten Vermieter\*innengruppen (kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümer\*innen etc.) die gleiche Wahrscheinlichkeit haben, in die Erhebung einbezogen zu werden. Insgesamt wurden von den angeschriebenen Eigentümer\*innen für 5.979 Wohnungen Angaben gemacht. Die Mietdaten wurden zum Stichtag 1. Januar 2022 erhoben. Um das aktuelle Vermietungsgeschehen und mögliche Preisentwicklungen auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt korrekt abzubilden, wurden in den Auswertungen nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart beziehungsweise verändert wurden (analog zur neuen Sechs-Jahres-Regelung bei der Erstellung von Mietspiegeln). 3.752 Mietwerte erfüllten diese Voraussetzung. Für die Nettokaltmiete je Quadratmeter erfolgte zusätzlich eine Bereinigung der Extremwerte und Ausreißer.

Das mittlere Bestandsmietenniveau in Düsseldorf beläuft sich auf 9,91 Euro je Quadratmeter. Zwischen den zehn Stadtbezirken variiert es zum Teil deutlich. Der Median der Bestandsmieten ist mit 11,67 Euro je Quadratmeter am höchsten im linksrheinischen Stadtbezirk 4, gefolgt vom Stadtbezirk 1 mit 10,59 Euro je Quadratmeter. Auch in den Stadtbezirken 2 und 5 (beide 10,34 Euro je m<sup>2</sup>) sowie im Stadtbezirk 3 (10,00 Euro je m<sup>2</sup>) liegen die mittleren Bestandsmieten bei 10,00 Euro oder mehr je Quadratmeter. Die niedrigsten mittleren Bestandsmieten weisen die Stadtbezirke 8 (8,98 Euro je m<sup>2</sup>) und 10 (7,78 Euro je m<sup>2</sup>) auf.

**Karte 19: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) im Bestand in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2022 in Euro je Quadratmeter**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Mietwerterhebung 2022

## 7.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen

### Barrierefreies Wohnen

In Düsseldorf sind mehr als 80 Prozent des Wohnungsbestandes 35 Jahre und älter (Stand 2021). Die meisten dieser Wohnungen entsprechen nicht den Anforderungen an barrierefreies Wohnen und sind damit für viele ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung nur eingeschränkt nutzbar.

Insbesondere der demografische Wandel erfordert aber ein adäquates Wohnungsangebot beziehungsweise Wohnumfeld. Da der Bedarf nicht allein durch den Neubau gedeckt werden kann, müssen zusätzlich Wohnungen im Bestand barrierefrei beziehungsweise barrierearm umgebaut werden.

Die demografische Entwicklung wurde bereits 1989 zum Anlass genommen, eine *Wohnberatung für Ältere oder Menschen mit Behinderung* als zentrale Stelle zum Thema *Wohnen im Alter* im Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf einzurichten. Primäre Zielgruppe sind ältere Personen oder Menschen mit Behinderung mit und ohne Pflegebedarf, deren vorhandene Wohnung nicht ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.

Eine nicht bedarfsgerechte Ausstattung bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass ein Umzug in eine andere Wohnung erfolgen muss. Durch Veränderungen in der Wohnung oder im Wohnumfeld kann häufig ein Verbleiben in der vertrauten Umgebung ermöglicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind vielfältig und von unterschiedlicher Größenordnung: Die Installation eines Handlaufes im Treppenhaus oder der komplette Badumbau sind nur zwei Beispiele. Die Wohnberatung bietet Hilfestellung bei der Planung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen. So werden Ratsuchende in der eigenen Wohnung durch eine Architektin oder einen Architekten der Wohnberatung zu möglichen baulichen Veränderungen beraten. Darüber hinaus umfasst die Unterstützung zum Beispiel die Verhandlungen mit der beziehungsweise dem Vermieter\*in sowie die Klärung der Finanzierung. Eingeschlossen sind hierbei die Fertigung von Stellungnahmen gegenüber möglichen Kostenträgern (zum Beispiel Pflegekasse).

Die Beratungsangebote und Hilfestellungen sind kostenfreie Serviceleistungen, die jede beziehungsweise jeder Ratsuchende einkommensunabhängig und unverbindlich in Anspruch nehmen kann. Art und Umfang der Unterstützung richten sich dabei nach dem benötigten Bedarf und werden individuell auf die beziehungsweise den Ratsuchenden abgestimmt.

In den drei Jahren vor Ausbruch der Corona Pandemie (2017-2019) wurden durchschnittlich 260 ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung pro Jahr beraten. Im Jahr 2020 ging die Zahl der Erstberatungen auf 165 und im Jahr 2021 schließlich auf 89 zurück. Aufgrund der wichtigen Bedeutung des Themas wurde 2022 die Öffentlichkeitsarbeit intensiviert und eine Werbekampagne zum Thema *Wohnen ohne Barrieren* durchgeführt. Im Ergebnis ist die Zahl der Erstberatungen wieder leicht gestiegen. So wurden 130 Erstberatungen durchgeführt.

Die rückläufigen Beratungszahlen haben auch Einfluss auf die Zahl der durchgeführten Maßnahmen. Während in den drei Jahren vor Ausbruch der Pandemie durchschnittlich 112 Maßnahmen pro Jahr mit Unterstützung der Wohnberatung umgesetzt wurden, waren es 2020 lediglich 95 und 2021 78 Maßnahmen. Im Jahr 2022 wurden 25 Maßnahmen mit Unterstützung der Wohnberatung durchgeführt.

## Förderprogramme

### Städtischer Zuschuss für Mieter und Mieterinnen

Zur Finanzierung einer individuellen Wohnraumanpassung kann auch ein städtischer Zuschuss bewilligt werden. Die Förderung ist einkommens- und vermögensabhängig und wird nur gewährt, wenn kein vorrangiger gesetzlicher Kostenträger vorhanden und der Umbau aufgrund gesundheitlicher Einschränkung notwendig ist. Im Vordergrund steht hier die beziehungsweise der Mieter\*in mit den individuellen Bedürfnissen und persönlichen Voraussetzungen.

### Investive Bestandsförderung für Eigentümer\*innen

#### Städtischer Zuschuss

Um zeitgemäßen barrierefreien Wohnraum zu schaffen, fördert die Stadt Düsseldorf seit 2008 bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohnungen mit Zuschüssen. Zielgruppe der Förderung sind Eigentümer\*innen von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist einkommensabhängig, ansonsten aber an kein Mindestalter beziehungsweise keine gesundheitliche Einschränkung gebunden. Bei der Förderung von Mietwohnungen entstehen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, Barrieren in bestehenden Wohngebäuden zu reduzieren. Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Schaffung barrierefreien Wohnraums.

#### Landesdarlehen

Auch das Land Nordrhein-Westfalen fördert seit 2006 Eigentümer\*innen, die ihr Wohneigentum barrierefrei umbauen möchten. Die Förderung erfolgt hier mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist einkommensabhängig, ansonsten aber an keine weiteren Voraussetzungen gebunden. Durch die Förderung von Mietwohnungen entstehen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Unterschied zu den Wohnraumanpassungen für Mieter\*innen werden mit der investiven Bestandsförderung nicht nur einzelne Wohnungen umgebaut, sondern auch größere Bestände von Wohnungsunternehmen sowie auch größere Umbaumaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges, durchgeführt.

Von 2007 bis September 2022 wurden insgesamt 1.558 Wohnungen mit dem Förderprogramm *Investive Bestandsförderung* umgebaut.

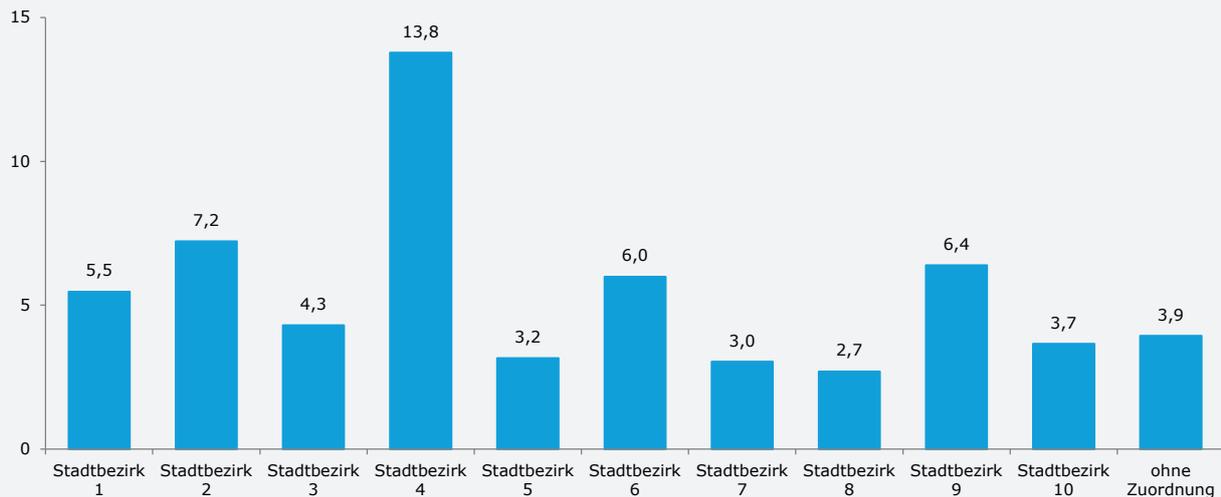
Abschließend ist festzuhalten, dass ein steigender Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht. Infolgedessen müssen seit 1998 alle öffentlich geförderten Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden. In der Zeit von 1998 bis 2021 wurden rund 5.800 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Mit Änderung der Bauordnung im Jahr 2019 gelten die Anforderungen an die Barrierefreiheit auch für die freifinanzierten Wohnungen. Mit der verbindlichen Einführung der Barrierefreiheit wird Bewohner\*innen generell mehr Wohnqualität eröffnet sowie eine geeignete Wohnung in jeder Alters- und Lebenslage geboten.

Das heutige und zukünftige Wohnen wird aber zum größten Teil in Wohnungen stattfinden, die bereits vorhanden und dreißig Jahre und älter sind. Der Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand ist somit neben dem Neubau ein bedeutsames Aufgabenfeld, um den Anforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden.

## Angebot an barrierefreien Wohnungen

Von den 15.581 im Jahr 2021 inserierten Wohnungen waren nach Angaben der jeweiligen Anbieter\*innen 952 Wohnungen barrierefrei oder barrierearm, dies entspricht 5,8 Prozent der Angebote. Innerhalb der Stadtbezirke in Düsseldorf zeigt sich, dass der linksrheinische Stadtbezirk 4 den höchsten Anteil an barrierefreien Wohnungen an allen dort angebotenen Wohnungen aufweist (13,8 %). Der nächsthöhere Anteil findet sich mit 7,2 Prozent im Stadtbezirk 2, gefolgt vom Stadtbezirk 9 mit 6,4 Prozent.

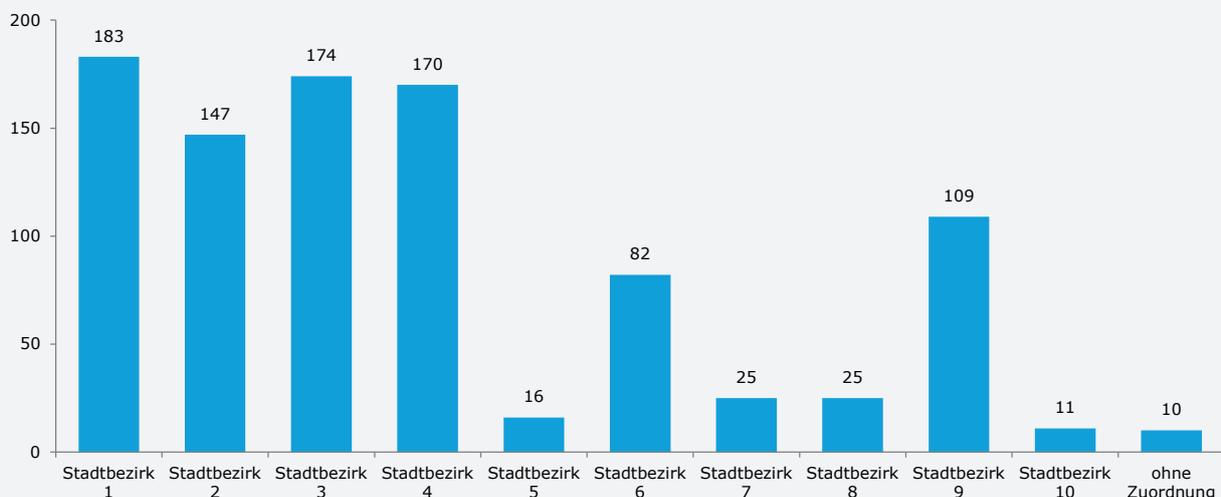
**Abbildung 45: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung stellt die Verteilung aller barrierefreien Wohnungsangebote auf die Düsseldorfer Stadtbezirke dar. Dabei zeigt sich, dass von allen barrierefreien Wohnungen die meisten in Stadtbezirk 1 angeboten wurden (183 bzw. 19,2 %). Danach folgen Stadtbezirk 3 (174 bzw. 18,3 %), Stadtbezirk 4 (170 bzw. 17,9 %) und Stadtbezirk 2 (147 bzw. 15,4 %).

**Abbildung 46: Anzahl der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2021**

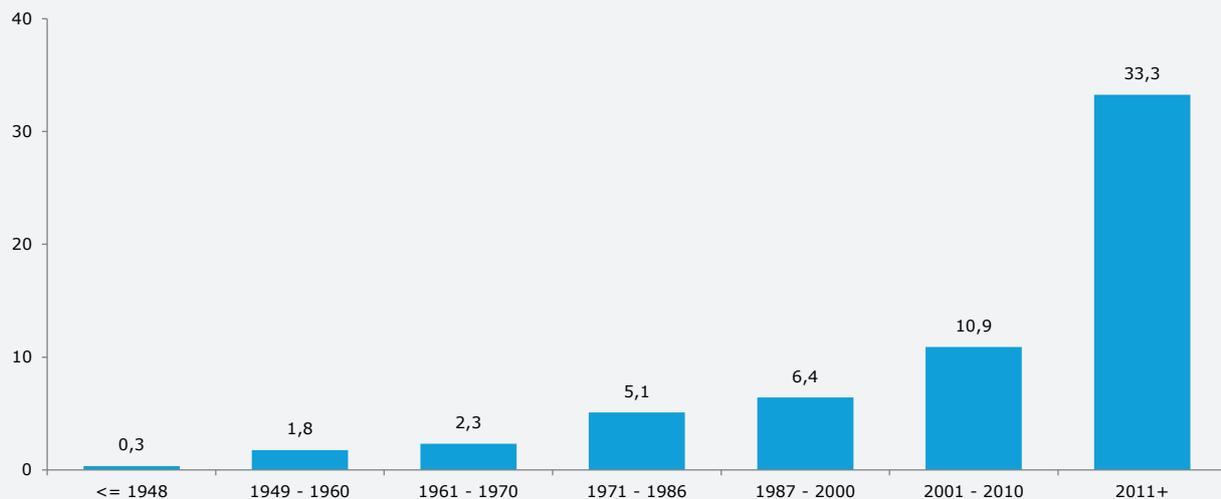


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## Baualtersklassen

Die Unterteilung der Wohnungsangebote nach Baualtersklassen zeigt, dass überwiegend Wohnungen, die 2011 oder später gebaut wurden, barrierefrei angeboten werden. So trägt jede dritte Neubauwohnung das Merkmal barrierefrei oder barrierearm (33,3 %). Zudem sinkt der Anteil an barrierefreien Wohnungen mit dem Alter der angebotenen Wohnungen. Bei Wohnungen, die im Zeitraum von 2001 bis 2010 gebaut und 2021 angeboten wurden, liegt der Anteil von barrierefreien Wohnungen bei 10,9 Prozent. Bei Altbauwohnungen, die vor 1948 gebaut wurden, liegt der Anteil bei lediglich 0,3 Prozent.

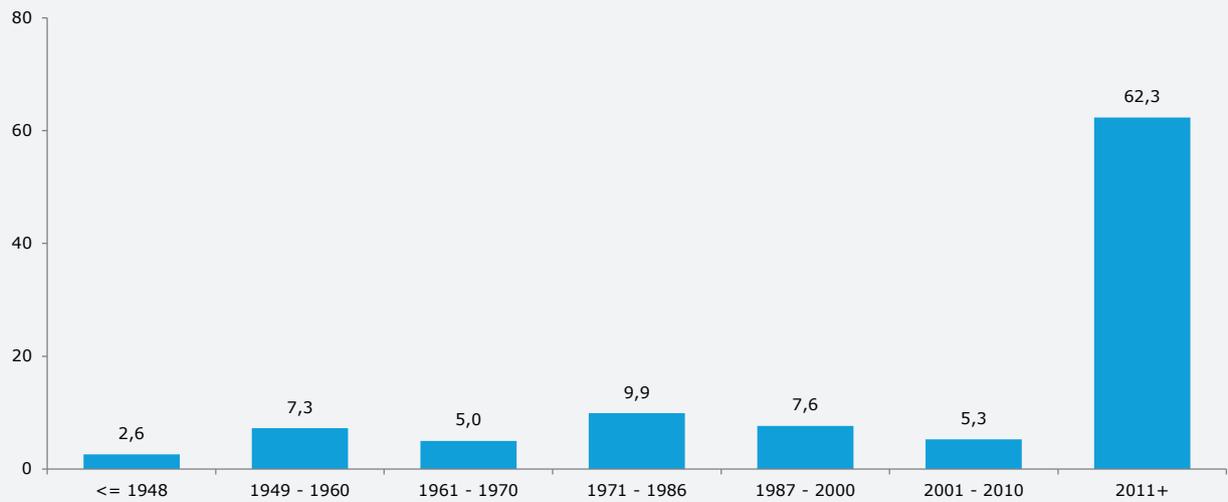
**Abbildung 47: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Baualtersklassen an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Betrachtet man ausschließlich die barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Baualtersklassen zeigt sich ebenso, dass der überwiegende Teil der Neubauwohnungen barrierefrei angeboten wird (62,3 %). Wohnungen die zwischen 1971 und 2010 errichtet wurden, machen hingegen nur 22,8 Prozent der barrierefreien Wohnungsangebote aus. Wohnungen, die bis 1970 gebaut wurden sogar nur 14,9 Prozent.

**Abbildung 48: Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Baualtersklassen 2021 in Prozent**



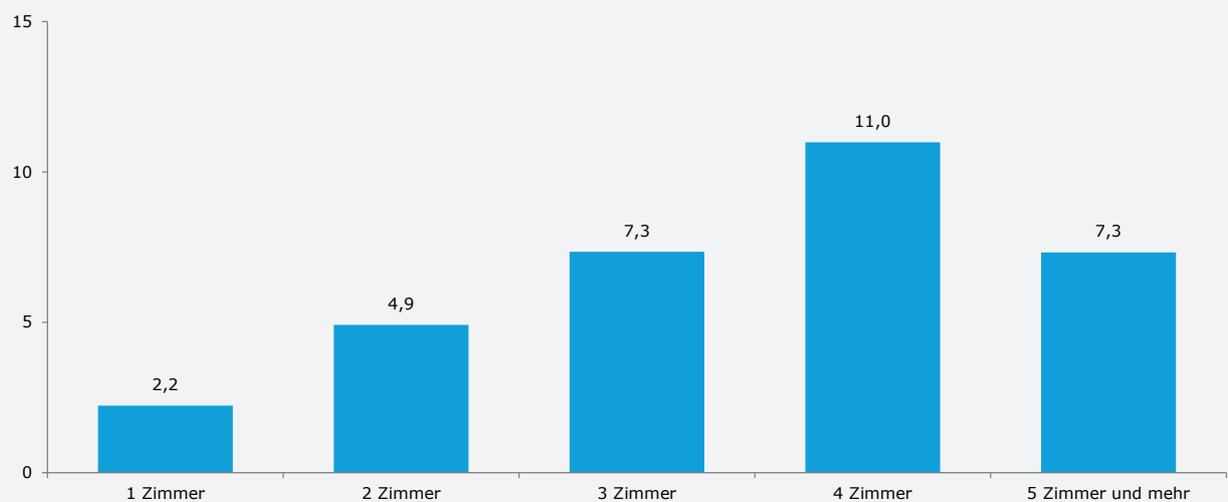
Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

### Anzahl der Zimmer

Den höchsten Anteil an barrierefreien Wohnungsangeboten weist die Gruppe der Vierzimmerwohnungen auf. So waren 11,0 Prozent dieser Wohnungen in 2021 als barrierefrei oder barrierearm inseriert, gefolgt von Dreizimmerwohnungen und Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern (jeweils 7,3 %).

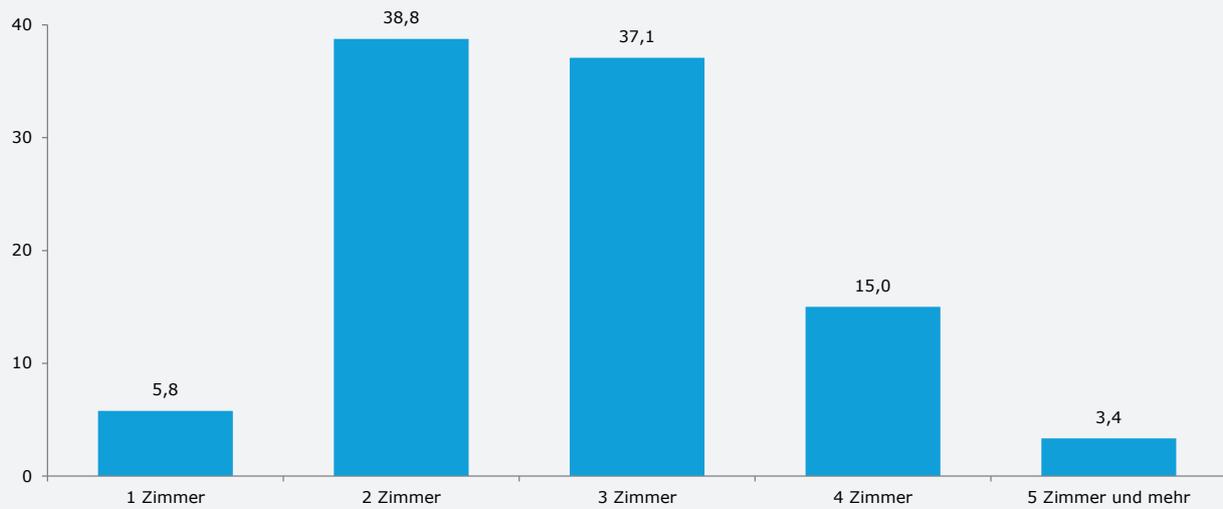
Innerhalb der barrierefreien Wohnungsangeboten fällt der Anteil an Vierzimmerwohnungen mit 15,0 Prozent dagegen deutlich geringer aus. Größte Anteile finden sich bei Wohnungsangeboten mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen (38,8 % und 34,1 %).

**Abbildung 49: Anteil barrierefreier Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Anzahl der Zimmer an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

**Abbildung 50: Verteilung barrierefreier Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Anzahl der Zimmer 2021 in Prozent**

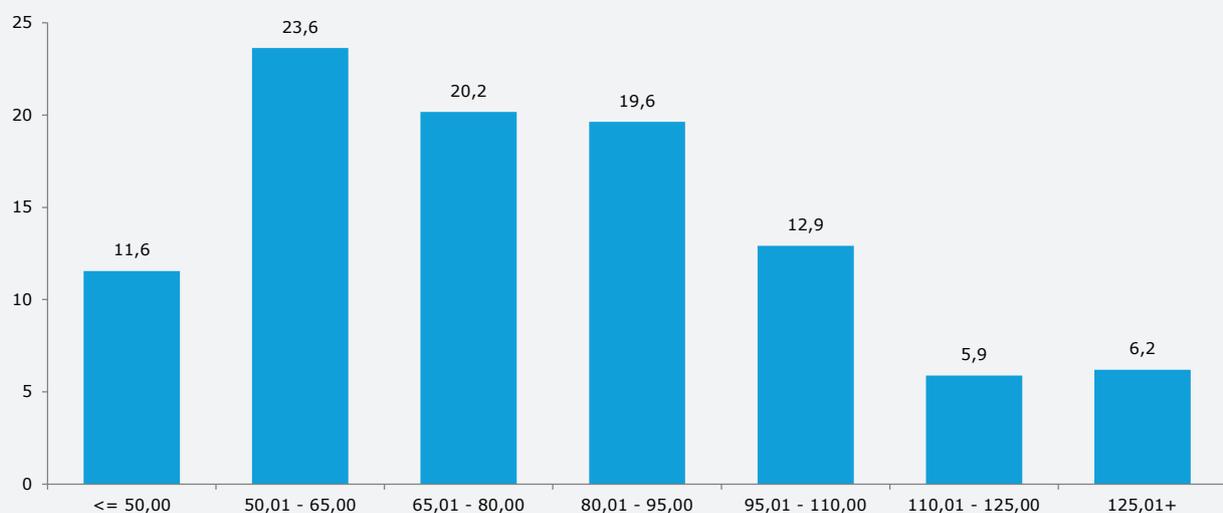


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

### Wohnungsgrößenklassen

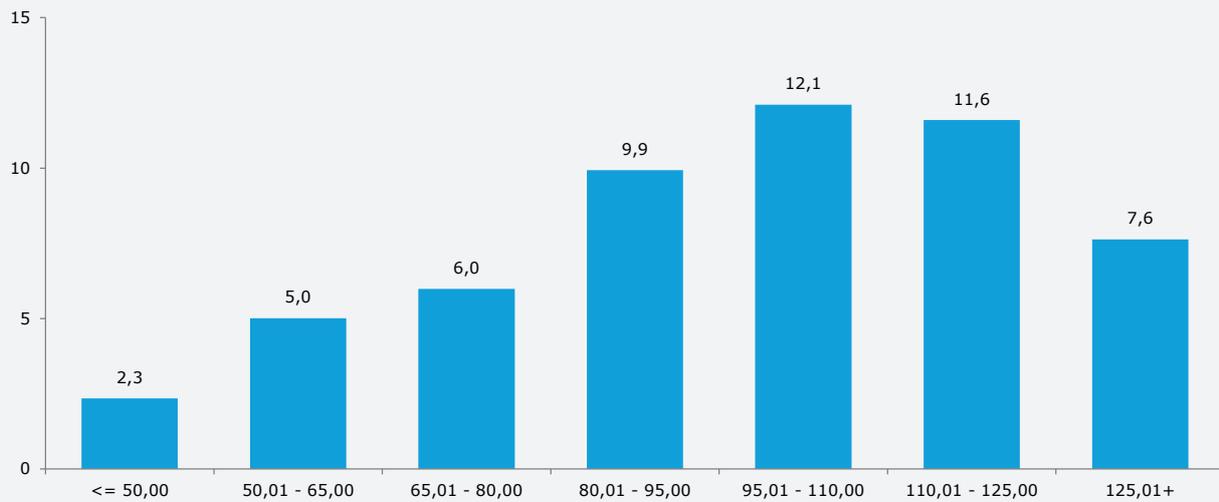
Die Datenlage der inserierten barrierefreien Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen, stellt sich ähnlich der vorherigen Betrachtung nach der Zimmeranzahl dar. Zum einen zeigt die Darstellung aller angebotenen Wohnungen nach der Wohnungsgröße, dass anteilmäßig größere Wohnungen häufiger barrierefrei angeboten werden. So ist der größte Anteil barrierefreier Wohnungen in der Wohnungsgrößenklasse 95 bis 110 Quadratmeter zu finden (12,1 %), gefolgt von Wohnungen in der Größenklasse 110 bis 125 Quadratmeter (11,6 %). Zum anderen zeigt die Verteilung innerhalb der barrierefreien Wohnungen, dass kleine und mittelgroße Wohnungen häufiger als barrierefrei angeboten werden. In 2021 inserierte barrierefreie Wohnungen fielen zu 23,6 Prozent in die Größenklasse 50 bis 65 Quadratmetern, gefolgt von 20,2 Prozent der Wohnungen mit 65 bis 80 Quadratmetern.

**Abbildung 51: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

**Abbildung 52: Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen 2021 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## Neue Wohnformen

Neben den „klassischen“ Wohnformen unterstützt die Stadt Düsseldorf auch neue Wohnmodelle. Seit 2016 steht die *Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen* – als Nachfolger beziehungsweise Weiterentwicklung der *Servicestelle für neue Wohnformen* – interessierten Bürger\*innen, aber auch Gruppen mit konkreten Projektvorstellungen als zentraler Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung zur Verfügung.

Das Aufgabenspektrum umfasst:

- **Beratung und Begleitung von Baugemeinschaften (Eigentumsmodell) und Wohngruppen (Mietmodell)**  
Konkret stellt die Agentur Informationen aus Verwaltung und Politik bereit, unterstützt Gruppen bei der Suche nach Grundstücken oder Bestandsobjekten und vermittelt Kontakte zu Investoren, die an der Realisierung solcher Projekte interessiert sind.  
Seit 2008 wurden 15 Wohnprojekte mit rund 300 Wohnungen fertiggestellt. Aktuell befinden sich vier weitere Projekte mit rund 90 Wohnungen im Bau.
- **Koordination der Anhandgabe städtischer Grundstücke**  
In enger Zusammenarbeit mit dem städtischen Liegenschaftsamt unterstützt das Wohnungsamt Baugemeinschaften, die ein Bauvorhaben auf einem städtischen Grundstück realisieren möchten. Dies erfolgt im Rahmen eines sogenannten Anhandgabeverfahrens, einem Wettbewerb mit Fokussierung auf ein gemeinwohlorientiertes Nutzungskonzept der Baugemeinschaft.

## 7.7 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 davon ist, dass Wohnungen mit den individuellen Ausstattungsstandards und Lagebedingungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt allein auf Gewinn beziehungsweise Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl beziehungsweise -vergabe führen.

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnungsmarktes ist Leerstand insbesondere dann von Bedeutung, wenn am Markt angebotener Wohnraum länger als drei Monate nicht genutzt beziehungsweise vermietet wird. Bei einem Zeitraum von mehr als sechs Monaten spricht viel für einen strukturellen Leerstand mit entsprechenden Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten. Beim geförderten Wohnungsbestand (4,5 % des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Genaue Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nur im Rahmen der Verfahren nach der Wohnraumschutzsatzung (2022: 450 bekannt gewordene Wohnungen) vor. Aussagen zur Gesamtstadt können nur hergeleitet werden:

Eine Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgungsunternehmens. Dabei werden die Daten der sogenannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die nach einem Auszug abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren beziehungsweise vorübergehend von der beziehungsweise dem Hauseigentümer\*in 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). Darüber hinaus lässt diese Methode aktuell keine Unterscheidung zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zu.

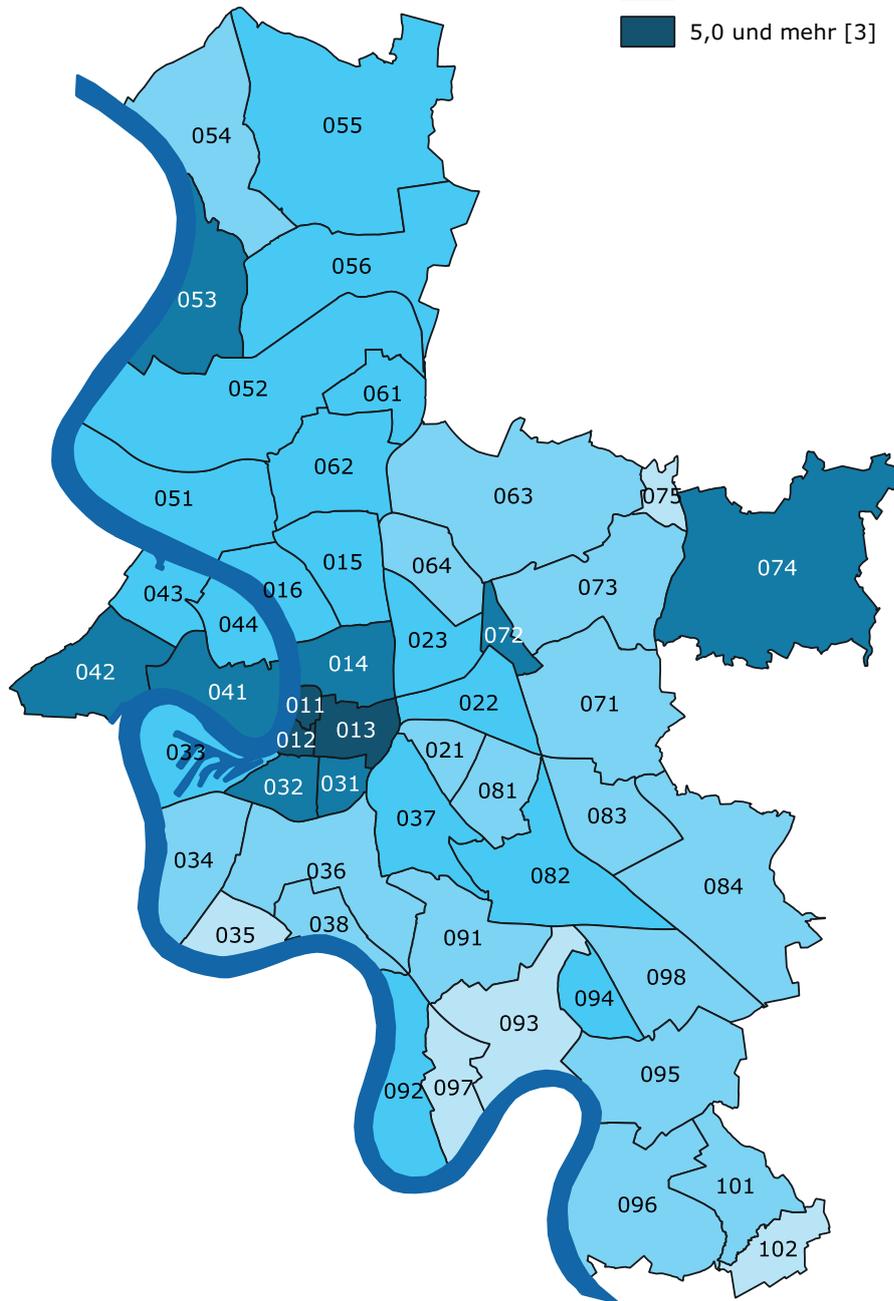
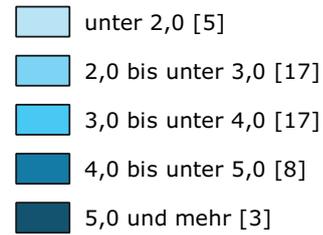
Die Daten der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen, die zum 30. September 2021 abgemeldet waren beziehungsweise vorübergehend von den Hauseigentümer\*innen übernommen wurden, weisen insgesamt eine Quote von 5,8 Prozent aus. Wird der Zeitraum von mehr als drei Monaten betrachtet, liegt die Quote bei 4,7 Prozent.

Betrachtet man die Darstellung der Leerstandsquoten in einem Zeitraum von mehr als drei Monaten auf Stadtteilebene, so zeigt sich, dass der Norden von Düsseldorf tendenziell wenig vom Leerstand betroffen ist. Der Innenstadtbereich hingegen ist vergleichsweise stärker vom Leerstand betroffen, während die südlichen Stadtteile wiederum am wenigsten Leerstand aufweisen.

Die höchsten Quoten an Leerstand von mehr als drei Monaten weisen die Stadtteile Altstadt (7,0 %), Stadtmitte (5,9 %) und Carlstadt (5,2 %) auf. Die geringsten Leerstandsquoten finden sich in den südlichen Stadtteilen Holthausen (1,9 %), Hellerhof (1,6 %), Itter und Volmerswerth (jeweils 1,4 %) sowie in dem östlichen Stadtteil Knittkuhl (0,6 %).

**Karte 20: Leerstandsquote (> 3 Monate) in den Düsseldorfern Stadtteilen zum 30. September 2021 in Prozent**

- 011 Altstadt
- 012 Carlstadt
- 013 Stadtmitte
- 014 Pempelfort
- 015 Derendorf
- 016 Golzheim
  
- 021 Flingern Süd
- 022 Flingern Nord
- 023 Düsselal
  
- 031 Friedrichstadt
- 032 Unterbilk
- 033 Hafen
- 034 Hamm
- 035 Volmerswerth
- 036 Bilk
- 037 Oberbilk
- 038 Flehe
  
- 041 Oberkassel
- 042 Heerdt
- 043 Lörick
- 044 Niederkassel
  
- 051 Stockum
- 052 Lohausen
- 053 Kaiserswerth
- 054 Wittlaer
- 055 Angermund
- 056 Kalkum
  
- 061 Lichtenbroich
- 062 Unterrath
- 063 Rath
- 064 Mörsenbroich
  
- 071 Gerresheim
- 072 Grafenberg
- 073 Ludenberg
- 074 Hubbelrath
- 075 Knittkuhl
  
- 081 Lierenfeld
- 082 Eller
- 083 Vennhausen
- 084 Unterbach
  
- 091 Wersten
- 092 Himmelgeist
- 093 Holthausen
- 094 Reisholz
- 095 Benrath
- 096 Urdenbach
- 097 Itter
- 098 Hassels
  
- 101 Garath
- 102 Hellerhof

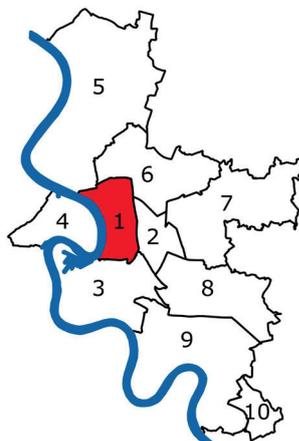


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Stadtwerke Düsseldorf AG

# Bezirksprofile

## Stadtbezirk 1

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



Kennzahlen Stadtbezirk 1			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	11,3	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	2,3	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	1,6	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	7 604	2 962

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	85 996	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 278	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 921	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,1	5,6
6 - 18 Jahre	%	7,1	10,2
18 - 30 Jahre	%	17,1	14,7
30 - 50 Jahre	%	35,6	29,9
50 - 65 Jahre	%	18,7	20,8
65 Jahre und älter	%	16,4	18,8
Ausländeranteil	%	27,5	23,8

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	7,2	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,0	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,8	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	6,3	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	62,2	59,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	55 813	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	63,7	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	12,2	17,0

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)

<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	51 666	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	1,9	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	12,6	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	69,8	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	41,9	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	1,7	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	4 568	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	1,1	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	6,3	4,7

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

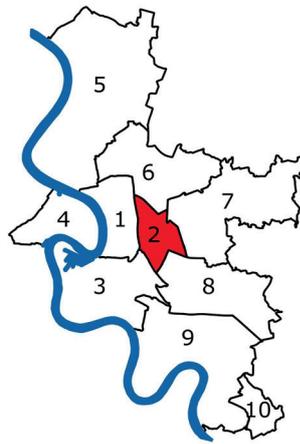
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 2

021 Flingern Süd  
022 Flingern Nord  
023 Düsseldorf



Kennzahlen Stadtbezirk 2			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	7,2	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	2,5	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,4	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	8 875	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	63 991	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 150	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 54	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,1	5,6
6 - 18 Jahre	%	9,0	10,2
18 - 30 Jahre	%	15,3	14,7
30 - 50 Jahre	%	33,8	29,9
50 - 65 Jahre	%	19,0	20,8
65 Jahre und älter	%	16,8	18,8
Ausländeranteil	%	25,2	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	10,4	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,8	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,7	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	8,2	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	60,8	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	37 759	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	58,5	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	16,2	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	36 543	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	2,5	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	13,1	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	71,7	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	40,9	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	1,8	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	5 111	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	4,1	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,9	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

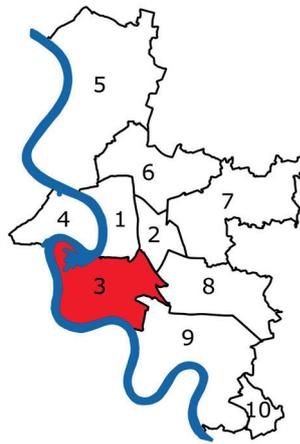
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 3

- 031 Friedrichstadt
- 032 Unterbilk
- 033 Hafen
- 034 Hamm
- 035 Volmerswerth
- 036 Bilk
- 037 Oberbilk
- 038 Flehe



Kennzahlen Stadtbezirk 3			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	24,7	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	3,9	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	1,1	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	4 876	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	120 921	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 112	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 868	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,0	5,6
6 - 18 Jahre	%	7,7	10,2
18 - 30 Jahre	%	19,8	14,7
30 - 50 Jahre	%	33,7	29,9
50 - 65 Jahre	%	18,7	20,8
65 Jahre und älter	%	15,1	18,8
Ausländeranteil	%	27,5	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	9,7	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,7	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,5	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	8,2	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	60,4	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	76 361	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	62,7	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	12,5	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	69 987	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	3,3	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	10,9	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	65,6	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	38,0	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	1,7	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 832	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	3,4	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	5,3	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

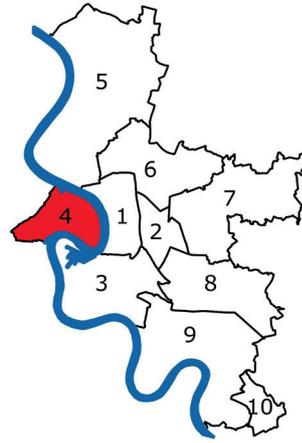
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 4

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



Kennzahlen Stadtbezirk 4			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	12,6	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	2,6	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,8	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	3 565	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	45 198	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 24	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 297	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,2	5,6
6 - 18 Jahre	%	10,4	10,2
18 - 30 Jahre	%	10,1	14,7
30 - 50 Jahre	%	31,0	29,9
50 - 65 Jahre	%	21,0	20,8
65 Jahre und älter	%	21,2	18,8
Ausländeranteil	%	24,1	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	4,8	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,4	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,7	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	5,6	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	56,6	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	24 443	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	51,2	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,6	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	25 753	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	10,6	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	21,7	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	84,6	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	48,2	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	1,8	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 041	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	3,0	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	5,6	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

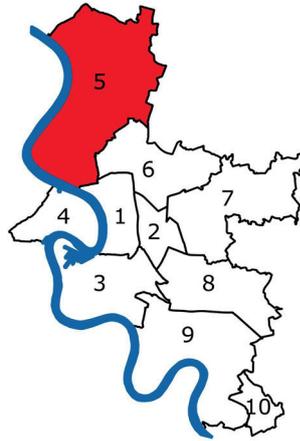
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 5

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



Kennzahlen Stadtbezirk 5			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	50,8	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	5,8	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,7	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	677	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	34 479	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 159	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 288	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,2	5,6
6 - 18 Jahre	%	14,1	10,2
18 - 30 Jahre	%	10,1	14,7
30 - 50 Jahre	%	23,9	29,9
50 - 65 Jahre	%	24,2	20,8
65 Jahre und älter	%	22,5	18,8
Ausländeranteil	%	16,9	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	3,7	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,2	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,3	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	4,9	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	52,3	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	16 397	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	41,4	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	23,5	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	16 950	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	44,0	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	37,6	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	105,6	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	51,9	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	334	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	2,5	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,6	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

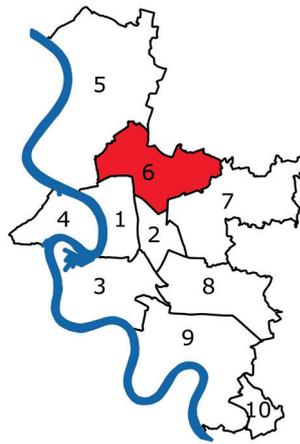
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 6

061 Lichtenbroich  
062 Unterrath  
063 Rath  
064 Mörsenbroich



### Kennzahlen Stadtbezirk 6

	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	19,6	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	4,9	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,3	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	3 402	2 962

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	66 957	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 54	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 166	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,2	5,6
6 - 18 Jahre	%	12,0	10,2
18 - 30 Jahre	%	13,4	14,7
30 - 50 Jahre	%	28,1	29,9
50 - 65 Jahre	%	21,1	20,8
65 Jahre und älter	%	19,2	18,8
Ausländeranteil	%	24,7	23,8

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	12,5	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,8	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,8	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	9,4	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	57,4	59,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	33 824	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	47,5	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	20,8	17,0

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)

<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	33 226	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	18,0	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	21,9	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	75,7	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	37,6	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 693	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	6,4	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,8	4,7

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

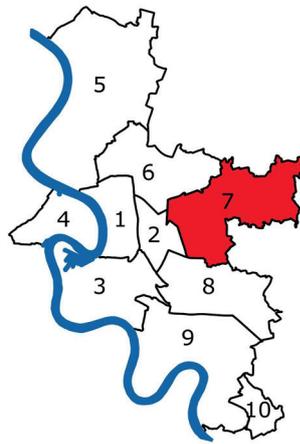
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 7

071 Gerresheim  
072 Grafenberg  
073 Ludenberg  
074 Hubbelrath  
075 Knittkuhl



Kennzahlen Stadtbezirk 7			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	27,6	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	4,1	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,8	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	1 690	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	46 900	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 214	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 379	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,3	5,6
6 - 18 Jahre	%	11,2	10,2
18 - 30 Jahre	%	11,2	14,7
30 - 50 Jahre	%	25,8	29,9
50 - 65 Jahre	%	23,7	20,8
65 Jahre und älter	%	22,7	18,8
Ausländeranteil	%	15,2	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	8,1	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,9	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,4	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	6,7	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	58,9	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	24 248	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	46,9	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,5	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	23 962	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	21,2	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	28,3	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	85,4	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	43,6	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	868	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	5,8	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,1	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

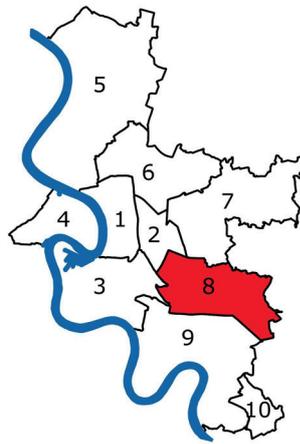
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 8

081 Lierenfeld  
082 Eller  
083 Vennhausen  
084 Unterbach



Kennzahlen Stadtbezirk 8			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	21,0	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	5,1	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,2	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	2 874	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	60 412	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 105	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 556	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,8	5,6
6 - 18 Jahre	%	11,1	10,2
18 - 30 Jahre	%	13,1	14,7
30 - 50 Jahre	%	26,6	29,9
50 - 65 Jahre	%	22,2	20,8
65 Jahre und älter	%	21,2	18,8
Ausländeranteil	%	22,3	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	13,8	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,8	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,4	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	10,3	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	58,3	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	31 306	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	48,2	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,0	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	30 760	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	20,1	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	22,0	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	75,7	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	38,5	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 468	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	5,2	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,0	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

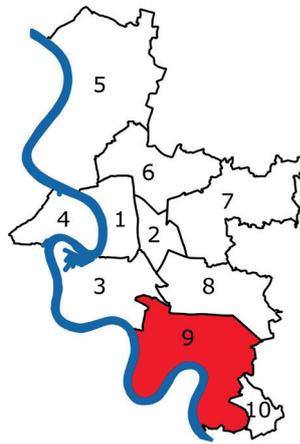
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 9

091 Wersten  
092 Himmelgeist  
093 Holthausen  
094 Reisholz  
095 Benrath  
096 Urdenbach  
097 Itter  
098 Hassels



Kennzahlen Stadtbezirk 9			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	36,6	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	7,0	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,5	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	2 569	2 962
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	94 170	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 119	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 323	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,9	5,6
6 - 18 Jahre	%	11,9	10,2
18 - 30 Jahre	%	13,6	14,7
30 - 50 Jahre	%	26,1	29,9
50 - 65 Jahre	%	22,1	20,8
65 Jahre und älter	%	20,3	18,8
Ausländeranteil	%	22,2	23,8
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	14,0	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	3,0	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,7	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	10,0	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	57,9	59,0
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	47 815	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	46,8	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	20,2	17,0
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	48 011	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	17,7	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	23,7	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	76,6	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	39,0	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 313	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	7,3	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,5	4,7
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung			

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

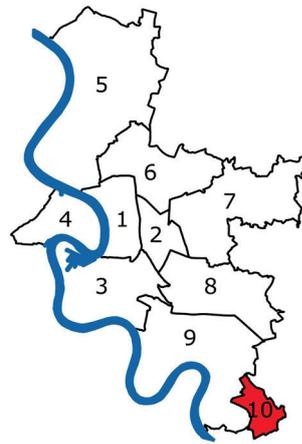
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

## Stadtbezirk 10

101 Garath  
102 Hellerhof



### Kennzahlen Stadtbezirk 10

	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	5,3	216,6
Wohnbauflächen	km <sup>2</sup>	1,6	39,7
Gemischte Bauflächen	km <sup>2</sup>	0,1	6,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	4 657	2 962

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2020; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	24 729	643 753
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 61	- 196
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 101	- 375
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,5	5,6
6 - 18 Jahre	%	14,0	10,2
18 - 30 Jahre	%	12,4	14,7
30 - 50 Jahre	%	23,1	29,9
50 - 65 Jahre	%	22,2	20,8
65 Jahre und älter	%	21,8	18,8
Ausländeranteil	%	21,0	23,8

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

<b>Soziales</b>			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	23,0	10,5
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	4,1	2,5
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	4,5	2,7
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	14,0	8,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	55,1	59,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	11 442	359 408
Anteil Einpersonenhaushalte	%	38,9	54,0
Anteil Haushalte mit Kindern	%	24,0	17,0

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister; Haushaltgenerierung (HHGen)

<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt <sup>4)</sup>	Anzahl	11 415	348 273
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	23,2	12,3
Quote Selbst genutztes Wohneigentum	%	24,6	18,8
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	79,3	75,4
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	36,6	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	2,2	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 153	1 608
Anteil Sozialwohnungen	%	7,5	4,3
Leerstandsquote > 3 Monate	%	2,8	4,7

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Gesamtfläche basierend auf der Flächensumme der Hauptgruppen der Realnutzungskartierung (nicht Gesamtfläche der Stadt).

<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

<sup>3)</sup> Stand der Daten ist der 31.12, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.

<sup>4)</sup> Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

# Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

## Abbildungen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2012 bis 2021	9
Abbildung 2	Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studienalter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent	10
Abbildung 3	Anteil der Bevölkerung im Familienalter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent	10
Abbildung 4	Anteil der Bevölkerung im Alter 50 Jahre und älter in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent	11
Abbildung 5	Anteil der Bevölkerung nach Nationalität in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent	11
Abbildung 6	Anteil der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund)	13
Abbildung 7	Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen in Düsseldorf 2014 und 2021 in Prozent	14
Abbildung 8	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Haushalten mit <i>1 Person</i> )	15
Abbildung 9	Anteil der privaten Haushalte nach Haushaltstyp in Düsseldorf 2014 und 2021 in Prozent	16
Abbildung 10	Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf 2012 bis 2021	17
Abbildung 11	Wanderungssalden nach Altersgruppen in Düsseldorf 2017 bis 2021	18
Abbildung 12	Außenwanderungsvolumen und innerstädtische Umzüge in Düsseldorf 2012 bis 2021	21
Abbildung 13	Entwicklung des Verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner*in in Düsseldorf von 2011 bis 2020 in Euro	24
Abbildung 14	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerfall in Düsseldorf 2021 nach Geschlecht der Steuerpflichtigen in Euro	26
Abbildung 15	Entwicklung der Arbeitslosenquoten in Düsseldorf von 2012 bis 2021 in Prozent	28
Abbildung 16	Mitglieder in den Bedarfs- beziehungsweise Haushaltsgemeinschaften nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Bedarfsgemeinschaften mit <i>1 Person</i> )	33
Abbildung 17	Durchschnittliche Größe der Wohnung und durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Quadratmeter in Düsseldorf nach Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft 2021	35
Abbildung 18	Private Haushalte sowie wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf nach Größe 2021 in Prozent	39
Abbildung 19	Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren 2012 bis 2022 in Prozent	42
Abbildung 20	Preisindex für unbebaute Baulandgrundstücke in Düsseldorf 2012 bis 2021	45
Abbildung 21	Preisindex für bebaute Grundstücke in Düsseldorf 2012 bis 2021	45

Abbildung 22	Preisindex für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2012 bis 2021	46
Abbildung 23	Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2017 bis 2021	51
Abbildung 24	Abgang an Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf 2017 bis 2021	52
Abbildung 25	Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich 2017 bis 2021	52
Abbildung 26	Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf nach Baualtersklassen 2021 absolut und in Prozent	58
Abbildung 27	Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Baualtersklasse <i>2001 und später</i> )	60
Abbildung 28	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart 2021	65
Abbildung 29	Wohnungsbestand in Düsseldorf nach der Anzahl der Zimmer (einschließlich Küchen) 2021	68
Abbildung 30	Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Prozent (sortiert nach Zahl der Wohnungen mit <i>7 und mehr Zimmern</i> )	69
Abbildung 31	Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Düsseldorf 2012 bis 2021	77
Abbildung 32	Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (ohne Wohnheimplätze) (Neu-, Um- und Ausbau) in Düsseldorf nach Förderweg 2012 bis 2021	81
Abbildung 33	Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und nicht registrierten Wohnungsnotfälle) in Düsseldorf 2012 bis 2021	82
Abbildung 34	Anteile der Personenkreise wohnungssuchender Haushalte in Düsseldorf 2021 in Prozent (Mehrfachnennung möglich)	84
Abbildung 35	Akquirierte frei finanzierte Wohnungen in Düsseldorf 2012 bis 2021	85
Abbildung 36	Untergebrachte Obdachlose in Düsseldorf nach Dauer der Unterbringung 2012 bis 2021	86
Abbildung 37	Selbst genutztes Wohneigentum nach der Grundstücksart 2021 in Prozent	87
Abbildung 38	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen in Düsseldorf 2021 in Prozent	91
Abbildung 39	Angebote Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2021 in Prozent	92
Abbildung 40	Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern nach Anzahl der Zimmer	92
Abbildung 41	Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Median) in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2014 bis 2021 in Euro je Quadratmeter	93

Abbildung 42	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Baualtersklasse in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	94
Abbildung 43	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Zimmeranzahl in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	94
Abbildung 44	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) nach Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2018 und 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	95
Abbildung 45	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent	101
Abbildung 46	Anzahl der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2021	101
Abbildung 47	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Baualtersklassen an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent	102
Abbildung 48	Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Baualtersklassen 2021 in Prozent	103
Abbildung 49	Anteil barrierefreier Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Anzahl der Zimmer an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent	103
Abbildung 50	Verteilung barrierefreier Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Anzahl der Zimmer 2021 in Prozent	104
Abbildung 51	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen an allen Wohnungsangeboten 2021 in Prozent	104
Abbildung 52	Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf nach Wohnungsgrößenklassen 2021 in Prozent	105

## Karten

Karte 1	Räumliche Verteilung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen zum Stand 31.12.2021	7
Karte 2	Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Wanderungssalden, 2013 bis 2017	20
Karte 3	Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Wanderungssalden, 2017 bis 2021	20
Karte 4	Kaufkraftindex in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 (Deutschland = 100,0)	25
Karte 5	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021	31
Karte 6	Anteil wohngeldbeziehender Haushalte in Düsseldorf an allen privaten Haushalten in den Wohnquartieren 2021 in Prozent	38
Karte 7	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Baublockebene in Düsseldorf 2017 bis 2021	54

Karte 8	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent	57
Karte 9	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021	62
Karte 10	Wohnungsdichte (Wohnungen je Hektar) in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021	64
Karte 11	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Quadratmetern	67
Karte 12	Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021	70
Karte 13	Wohnfläche je Person in den Wohnquartieren 2021 in Quadratmetern	72
Karte 14	Anzahl vermieteter preisgedämpfter Wohnungen im Rahmen der Quotierungsregelung bei Bebauungsplanverfahren in Düsseldorf 2021	74
Karte 15	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021	78
Karte 16	Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent	79
Karte 17	Anteil der von den Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2021 in Prozent	89
Karte 18	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in den Düsseldorfer Stadtteilen 2021 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) sowie Veränderung gegenüber 2018 in Prozentpunkten	96
Karte 19	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) im Bestand in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2022 in Euro je Quadratmeter	98
Karte 20	Leerstandsquote (> 3 Monate) in den Düsseldorfer Stadtteilen zum 30. September 2021 in Prozent	107

## Tabellen

Tabelle 1	Abgrenzung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen	6
Tabelle 2	Fluktuationsraten in Düsseldorf 2012 bis 2021 in Prozent	22
Tabelle 3	Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge in den Stadtbezirken Düsseldorfs 2021	22
Tabelle 4	Rentner*innen in Düsseldorf nach ausgewählten Merkmalen 2021	27
Tabelle 5	Versorgungsempfänger*innen in Düsseldorf nach ausgewählten Merkmalen 2021	27
Tabelle 6	Arbeitslose in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021	29
Tabelle 7	SGB II Bedarfsgemeinschaften in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021	30
Tabelle 8	Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert in Düsseldorf 2022	34

Tabelle 9	Wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf nach Wohnquartierstypen 2021	37
Tabelle 10	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in 2010 bis 2019 in Euro	40
Tabelle 11	Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW 2012 bis 2021 (2015 = 100)	41
Tabelle 12	Anzahl der Kauffälle in Düsseldorf 2012 bis 2021	43
Tabelle 13	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke in Düsseldorf 2012 bis 2021	44
Tabelle 14	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und den Vergleichsstädten in NRW 2020	48
Tabelle 15	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und den Vergleichsstädten in NRW 2020 (verschiedene Baualtersklassen)	49
Tabelle 16	Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude in Düsseldorf 2017 bis 2021 nach der Zahl der Wohnungen	50
Tabelle 17	Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche in Düsseldorf 2017 bis 2021	51
Tabelle 18	Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2017 bis 2021	53
Tabelle 19	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art des Wohngebäudes 2021	55
Tabelle 20	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Düsseldorf nach Wohnquartierstyp 2021	61
Tabelle 21	Wohnfläche je Wohnung nach Wohnquartierstyp in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern	66
Tabelle 22	Wohnfläche je Person nach Wohnquartierstypen in Düsseldorf 2021 in Quadratmetern	71
Tabelle 23	Einkommengrenzen – maximaler Bruttojahresverdienst (Orientierungswerte; gelten für Haushalte, in denen nur ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt)	76
Tabelle 24	Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	80
Tabelle 25	Registrierte wohnungssuchende Haushalte nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres	83
Tabelle 26	Selbst genutztes Wohneigentum nach Wohnquartierstypen 2021 in Prozent	88
Tabelle 27	Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2012 bis 2021	90

## **Kontakt**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Statistik und Wahlen  
Brinckmannstraße 5  
40200 Düsseldorf  
Telefon 0211 89-92126  
E-Mail: statistik@duesseldorf.de

## **Autor\*in**

Franziska Fritz, Ingo Heidbrink, Patrick Jantzer, Fabian Kreutzer, Jennifer Kühnel

## **Gestaltung**

Ibrahim Ethem Karagöz

Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu übersetzen, zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme einzuspeichern.

© acilo – iStock



Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Statistik und Wahlen

**Herausgegeben von der**

Landeshauptstadt Düsseldorf

Der Oberbürgermeister

Amt für Statistik und Wahlen

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

**Verantwortlich** Manfred Golschinski

III/23

[www.duesseldorf.de](http://www.duesseldorf.de)

