

Statistik & Stadtforschung

Nr. 57

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Wohnungsmarktbericht 2018



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit mittlerweile 18 Jahren in Folge steigt die Einwohnerzahl Düsseldorfs an - ein Beleg für die Attraktivität unserer Stadt als Wohnstandort und somit eine erfreuliche Nachricht. Die neuen Einwohnerinnen und Einwohner sind uns sehr willkommen.

Damit stand die Frage nach bezahlbarem Wohnraum auch im Jahr 2017 für die Bürgerinnen und Bürger, die Politik, Verwaltung und die Wohnungswirtschaft Düsseldorfs weiterhin ganz oben auf der Agenda. Mehrere Blickwinkel erlauben ein durchaus positives Echo auf die Ergebnisse des vergangenen Jahres. Ich freue mich, dass die Baugenehmigungen für Wohnungen in den letzten beiden Jahren einen absoluten Höchststand erreicht haben. Wir kommen damit dem Ziel, dauerhaft mindestens 3.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, bereits sehr nahe. Die Landeshauptstadt Düsseldorf wird weiterhin alle Anstrengungen unternehmen, um insbesondere durch angemessene Nachverdichtung und durch eine Vielzahl von Planverfahren kontinuierlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus ist die Städtische Wohnungsgesellschaft mit Kapital versehen worden und nun in der Lage, einen aktiven Part bei der dauerhaften und bezahlbaren Wohnraumversorgung in Düsseldorf zu leisten.

Dieser Wohnungsmarktbericht stellt insbesondere Zahlen und Fakten als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung bereit. Traditionell steht dabei die Arbeit des Amtes für Wohnungswesen und insbesondere die Bedingungen zur Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich ohne Unterstützung von Staat und Kommune am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können, im Fokus. Für die Schaffung von preiswertem Wohnraum standen in 2017 mit dem so genannten „Globalbudget“ in Höhe von 67 Millionen Euro für Düsseldorf umfangreiche Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung. Damit konnten mehr als 500 Miet- und Genossenschaftswohnungen im dringend benötigten Neubau gefördert werden.

Die Wohnversorgung in Düsseldorf wird auch in den nächsten Jahren für alle Akteure eine große Herausforderung bleiben: Neben der Objektförderung im Wohnungsbau liegt das Augenmerk des Amtes für Wohnungswesen nicht minder auf der Subjektförderung. Individuelle Wohnbedürfnisse, beispielsweise der Menschen mit Behinderung, sollen bestmögliche Berücksichtigung finden und anspruchsberechtigte Haushalte mit Wohngeld versorgt werden. Daher verfolgt die Landeshauptstadt Düsseldorf als oberstes wohnungspolitisches Ziel die Sicherung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsgruppen und in allen Preissegmenten. Mit dem Handlungskonzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ wurde bereits vor einigen Jahren eine Quotierungsregelung eingeführt, nach der in Wohnungsneubauprojekten 40 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar sein müssen. Hierzu wurden die wichtigsten Akteure des Düsseldorfer Wohnungsmarktes an einen Tisch geholt und in die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen einbezogen.

Ich bin überzeugt, Erfolge auf diesem Gebiet lassen sich dann erreichen, wenn alle Wohnungsmarktakteure zusammenarbeiten. Hierfür ist eine valide Datenbasis über Strukturen und Entwicklungen eine Voraussetzung.

An dieser Stelle danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnungswesen sehr herzlich für ihre engagierte Arbeit und ihre Ergebnisse im Berichtsjahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Statistik und Wahlen sowie allen an Erstellung dieses Berichtes Beteiligten, danke ich für ihr großes Engagement und die Erarbeitung dieser informativen und umfangreichen Informationsgrundlage. Meinen Dank richte ich auch an unsere Kooperationspartner für die weiterhin gute Zusammenarbeit.

Ihr



Thomas Geisel
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	3
	Zusammenfassung	6
1	Einleitung	11
2	Erläuterungen zu den Darstellungsebenen im Bericht	13
3	Demografische Rahmenbedingungen	17
	3.1 Demografische Struktur und Entwicklung	17
	3.2 Wanderungen und Fluktuation	24
4	Einkommen, Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und Transferleistungen	31
	4.1 Beschäftigung und Einkommen	31
	4.2 Arbeitslosigkeit und Transferleistungen	34
5	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	47
6	Grundstücks- und Immobilienmarkt	50
	6.1 Kauffälle	50
	6.2 Marktpreise	53
7	Wohnungsmarkt	58
	7.1 Bautätigkeit	58
	7.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	67
	7.3 Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte	85
	7.4 Eigentumsquote	100
	7.5 Wohnungsmieten	104
	7.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen	116
	7.7 Leerstand	122
8	Bezirksprofile	124
	Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis	134

Zusammenfassung

Demografische Rahmenbedingungen

- Zwischen den Jahren 2008 und 2017 stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Düsseldorf um 43.933 Personen (+7,4 %) auf 639.407.
- Der Anteil der jungen Menschen im Ausbildungs- und Studienalter an der Gesamtbevölkerung hat sich zwischen 2008 und 2017 leicht auf 15,3 Prozent erhöht. Der Anteil der potentiellen Familienbevölkerung sank hingegen im Betrachtungszeitraum um 1,4 Prozentpunkte auf 46,0 Prozent. Der Anteil der Hochbetagten stieg von 4,8 Prozent auf 5,5 Prozent.
- Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung hat recht deutlich von 18,5 Prozent im Jahr 2008 auf 22,7 Prozent im Jahr 2017 zugenommen.
- Mit Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten sich auf recht hohem Niveau stabilisiert hat (53,9 Prozent). Demgegenüber lassen sich anteilmäßige Zunahmen zugunsten der größeren Haushalte feststellen.
- Das Wanderungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer hohen Fluktuation. So zogen 45.421 Personen im Jahr 2017 nach Düsseldorf, während 42.117 Personen fortzogen. Der positive Wanderungssaldo betrug somit 3.304 Personen.
- Bei den Nahwanderungen verliert Düsseldorf Bevölkerung an die angrenzenden Kreise. 18,1 Prozent (beziehungsweise 7.604 Personen) der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2017 ins angrenzende Umland gezogen. Andererseits kommen nur 10,5 Prozent (4.754 Personen) der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen.
- Die Zuzüge aus dem Ausland liegen auf einem hohen Niveau, allerdings nicht mehr so hoch wie in den Jahren 2015 und 2016. Im Jahr 2017 zogen 15.936 Personen aus dem Ausland nach Düsseldorf. Im selben Jahr wurden 8.228 Fortzüge ins Ausland registriert.
- Das Verhältnis von Außenzuzügen und innerstädtischen Umzügen zeigt, dass seit 2009 die Summe der Außenzuwanderungen deutlich zugenommen hat (von 71.962 auf 87.538), während die innerstädtischen Umzüge nur recht leicht von 44.883 auf 46.297 gestiegen sind.

Einkommen, Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und Transferleistungen

- Die Beschäftigungsquote liegt in Düsseldorf bei 56,1 Prozent. Die Beschäftigungsquote der Frauen liegt bei 53,6 Prozent, die der Männer bei 58,7 Prozent. 55.088 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer gehen einer geringfügig entlohnten Beschäftigung nach.
- Zwischen den Jahren 2007 und 2016 ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohnerin beziehungsweise je Einwohner in Düsseldorf um 12,0 Prozent angestiegen. Jeder Düsseldorferin beziehungsweise jedem Düsseldorfer standen somit durchschnittlich 24.882 Euro zur Verfügung.
- Im Juli 2017 beziehen in Düsseldorf insgesamt 118.968 Personen Renten (ohne Waisenrente) – hiervon waren 58,7 Prozent Frauen und 41,3 Prozent Männer. Der durchschnittliche Rentenzahlbetrag liegt bei 1.009,87 Euro, allerdings erhalten Frauen deutlich weniger Rente als Männer.
- 94,0 Prozent der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erhalten im Rahmen des SGB II Bezuges im Jahr 2017 auch Leistungen für die Unterkunft. Von den 32.241 Bedarfsgemeinschaften leben 30.125 Bedarfsgemeinschaften zur Miete (93,4 %), während lediglich 180 Bedarfsgemeinschaften (0,6 %) in selbst genutztem Wohneigentum wohnen.
- Im Jahr 2017 erhalten 9.831 Haushalte in Düsseldorf Wohngeld, was einem Anteil von 2,8 Prozent an allen privaten Haushalten in der Stadt entspricht.
- Die Verteilung der Arbeitslosen, der SGB II Bedarfsgemeinschaften sowie der wohngeldbeziehenden Haushalte auf die Wohnquartierstypen im Stadtgebiet ähnelt sich. So sind vor allem hohe Anteile der Bezugsgruppen in Geschosswohnungsbaugebieten zu erkennen, gefolgt von Wohnquartieren älterer, gemischter Bautypologie. Der geringste Anteil aller drei Bezugsgruppen ist in Einfamilienhausgebieten beobachtbar.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Die Betrachtung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner zeigt, dass Düsseldorf eine vergleichsweise hohe Wirtschaftskraft aufweist. Im Jahr 2016 ist das Düsseldorfer BIP mit 79.619 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Wert des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) insgesamt (37.416 Euro) und der Wert der Bundesrepublik Deutschland insgesamt (38.180 Euro). Im interkommunalen Vergleich ausgewählter deutscher Großstädte übertreffen den Düsseldorfer Wert nur die Städte Frankfurt am Main sowie Stuttgart, mit einem BIP von 91.099 Euro beziehungsweise 82.397 Euro je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner.

- Die Baupreise für Wohngebäude in NRW sind in den letzten Jahren jährlich gestiegen. Nach vergleichsweise eher geringeren Anstiegen in den Jahren 2014 und 2015 steigen die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den Jahren 2016 und 2017 wieder deutlich stärker an.
- Die Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte erfuhren in den letzten Jahren eine deutlich rückläufige Entwicklung. Seit Februar 2016 liegen sie mit maximal 2,0 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

- Die Gesamtzahl aller Kauffälle liegt in den drei letzten Jahren (2015 bis 2017) unter den im Zeitraum 2010 bis 2014 erreichten Werten. Im Jahr 2017 liegt die Gesamtzahl der Kauffälle bei 4.941 und ist somit gegenüber dem Vorjahreswert leicht rückläufig (-1,5 %). Den größten Teil der Kauffälle machen die Kauffälle für Wohnungseigentum aus.
- Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke steigt im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 72,5 Prozent auf 69 verkaufte Grundstücke. Die Kauffälle von Reihenhaushausgrundstücken liegen in den letzten drei Jahren (2015 bis 2017) relativ konstant zwischen 4 und 6 verkauften Grundstücken. Die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser schwankt seit Beginn des Betrachtungszeitraumes (2008) und erreicht im Jahr 2017 mit 24 Kauffällen ihren Tiefststand.
- Im Bereich unbebauter Grundstücke setzt sich der seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort. Im Jahr 2017 steigen sowohl die Preise für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke als auch für unbebaute Renditegrundstücke um 8,1 Prozent beziehungsweise 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch die Preise für bebaute Grundstücke steigen im Jahr 2017 weiter an. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Preissteigerung um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, bei Reihenhäusern um 7,9 Prozent. Die Preissteigerung bei Renditeobjekten beträgt 5,2 Prozent. Zudem erhöhen sich auch die Preise für Eigentumswohnungen seit Beginn des Betrachtungszeitraumes (2008) immer weiter. Die Preise für Neubauten (maximal 10 Jahre alt) erhöhen sich um 10,9 Prozent.

Wohnungsmarkt

- Die Zahl der Baugenehmigungen befindet sich auch 2017 weiterhin auf einem hohen Niveau. Mit 2.875 Wohnungen in 2017 und 3.232 Wohnungen in 2016 wurden in den letzten beiden Jahren über 6.100 Wohnungen genehmigt.
- Resultierend aus den Baugenehmigungen der letzten Jahre wurden insgesamt 2.072 Wohnungen fertiggestellt. Die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohngebäuden ist in Einfamilienhausgebieten (79 Wohngebäude) zu verorten, gefolgt von Geschosswohnungsbaugebieten (verschiedene Baualter) (49 Wohngebäude). In letzteren sind darüber hinaus die meisten Wohnungen neu entstanden (1.047 Wohnungen).
- Von den insgesamt 2.072 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, die 2017 fertiggestellt wurden, waren 1.082 Eigentumswohnungen (52,2 %).
- In Düsseldorf gibt es Ende des Jahres 2017 insgesamt 356.661 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen. Die Mehrzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (99.909 Wohnungen) ist zwischen 1949 und 1960 erbaut worden. Wohnungen, die nach 2001 errichtet wurden, machen lediglich einen Anteil von 6,9 Prozent des Bestandes aus.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende des Jahres 2017 in Düsseldorf bei 74,9 Quadratmeter. Im Durchschnitt leben 1,8 Personen in jeder Wohnung. Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2017 durchschnittlich 41,8 Quadratmeter.
- Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und betrug Ende 2017 15.878 Wohnungen. Seit 2008 ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um 10.424 Wohnungen kleiner geworden.
- Im Jahr 2017 wurden in Düsseldorf Landesmittel für 533 Wohnungen bewilligt. 319 Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 190 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Da das mit dem Land NRW im Jahre 2015 vereinbarte Globalbudget zur Wohnraumförderung aufgrund der hohen Nachfrage kontinuierlich ausgeweitet wurde und auch in den Jahren 2019 bis 2022 weiterhin wird, wird dieser Rückgang in Zukunft aufgehalten werden können.
- Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte beläuft sich am Jahresende 2017 auf 4.452 Haushalte. Die Zahl der nicht registrierten Wohnungsnotfälle beträgt 624 Haushalte.
- Der Anteil der selbst genutzten Eigentumswohnungen und Eigenheime am gesamten Wohnungsbestand liegt im Jahr 2017 in Düsseldorf bei 19,6 Prozent.

- Insbesondere in Einfamilienhausgebieten (44,6 %) und Gebieten mit gemischter Bautypologie (vor 1970 errichtet: 24,1 % und ab 1970 errichtet 25,7 %) werden Wohnungen vermehrt von der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer selbst genutzt.
- Die mittlere Nettokaltmiete (Median) beträgt im Jahr 2017 bei den auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen 10,00 Euro. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beläuft sie sich ebenfalls auf 10,00 Euro, während für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel 13,03 Euro je Quadratmeter verlangt werden.
- Für Altbauwohnungen (Wohnungen in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden) als auch für neuere Objekte auf dem Wohnungsmarkt wird eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt als für Wohnungen mittleren Baualters.
- Die bereits seit dem Jahr 1989 existierende „Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen“ im Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf hat im Jahr 2017 insgesamt 244 Erstberatungen durchgeführt. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 120 individuelle Wohnraumanpassungen pro Jahr mit Unterstützung der Wohnberatung umgesetzt.
- Mit dem Förderprogramm „Investive Bestandsförderung“ werden seit 2008 Zuschüsse für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand gewährt. Von 2007 bis Mitte 2018 wurden insgesamt 1.170 Wohnungen mit dem Förderprogramm umgebaut.
- Von den 14.386 im Jahr 2017 inserierten Wohnungen waren nach Angaben der jeweiligen Anbieter 4,9 Prozent (706 Wohnungen) barrierefrei oder barrierearm.
- Im Jahr 2016 wurde die „Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen“ eingerichtet. Das Aufgabenspektrum umfasst die Beratung und Begleitung von Baugemeinschaften und Wohngruppen, die Anhandgabe städtischer Grundstücke und das Programm „Wohnpaar auf Zeit“ (ehemals „Wohnen für Hilfe“).
- Die Daten der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen, die zum 31. Dezember 2017 abgemeldet waren beziehungsweise vorübergehend von der Hauseigentümerin beziehungsweise dem Hauseigentümer übernommen wurden, zeigen bei Betrachtung des Zeitraumes von mehr als drei Monaten eine Wohnungsleerstandsquote von 3,6 Prozent auf.

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 anhaltender Wanderungsgewinne und des daraus resultierenden stetigen Bevölkerungswachstums stellt die Wohnungsmarktentwicklung insbesondere in der 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 verzeichnet 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. Der insbesondere durch die Wanderungsgewinne forcierte Nachfragedruck führt zu einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Der Düsseldorfer Markt weist die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, ungeachtet des bereits hohen vorherrschenden Niveaus. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass vor allem die vergleichsweise bislang eher „preisgünstigen“ Stadtteile Düsseldorfs die stärksten Mietpreisanstiege verzeichnen, was auf Angleichungstendenzen des hohen Mietlevels über das gesamte Stadtgebiet hindeutet. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen steht die Stadt vor der Herausforderung, eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung und -erweiterung zu gewährleisten.

Trotz der hohen Zahl an erteilten Baugenehmigungen, bleibt die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen in Düsseldorf hinter diesen Werten zurück. Diese Realisierungsdefizite führen dazu, dass die Ausweitung des Angebotes bisher nur zeitverzögert gegenüber der Nachfrageentwicklung erfolgt. Die Forcierung des Wohnungsneubaues 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 Akteurinnen und Akteure 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 erstmalig auf der kleinräumigen Ebene der 373 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 373 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 neu abgegrenzt, um darauf aufbauend eine kleinräumige, quartiersscharfe Beobachtung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes zu gewährleisten. In Form der online abrufbaren¹ „Kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung Düsseldorf“ wurden bereits erste Daten mit Wohnungsmarktbezug auf Ebene der Wohnquartiere durch das Amt für Statistik und Wahlen aufbereitet und veröffentlicht. Im hier vorliegenden Wohnungsmarktbericht erfolgt jedoch erstmals eine differenziertere Analyse wohnungsmarktspezifischer Daten auf Wohnquartiersebene – weitere derartige Untersuchungen werden zukünftig folgen.

Die Analyseeinheit der Wohnquartiere basiert auf der Auswertung von Daten zur Baustruktur der Baublöcke² 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 Wohnquartierstypen³ eingeteilt (siehe Tabelle 1). Bei dieser Zusammenlegung wurde darauf geachtet, dass die neu gebildeten Wohnquartiere jeweils circa 2.000 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner 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 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohnern 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 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohnern) vor.

1 <https://www.duesseldorf.de/statistik-und-wahlen/statistik-und-stadtforschung/analysen/wohnungsmarktbeobachtung/wohnquartiere.html>

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 Wohnquartierstypen

Wohnquartierstyp	Indikator 1	Indikator 2	Ausnahmen	Anzahl
Einfamilienhausgebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind EZFH	über 1/3 der Wohnungen in Wohngebäuden befinden sich in EZFH	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner unter 250	49
Gemischte Bautypologie ab 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbau- gebiet	über 50% der Wohnungen in Wohngebäuden sind ab 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	34
Gemischte Bautypologie vor 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbau- gebiet	über 50% der Wohnungen in Wohngebäuden sind vor 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	65
(Innerstädtische) Altbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	über 50% der Wohnungen in Wohngebäuden sind vor 1949 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	16
50er und 60er Jahre Geschoss- wohnungsbaugebiete	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 unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	75
70er und 80er Jahre Geschoss- wohnungsbaugebiete	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 unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	12
Geschosswohnungsbau- gebiete 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 unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	67
Gewerbe/ Einzelhandel	Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	—	Sonderfälle werden diesem Typus händisch zugeordnet (z. B. 13001 = Königsallee, 33001 = Hafen, 52004 = Flughafen)	12
Freiraum (Grün- und Wasserflächen)	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50%	Einwohner unter 250	—	43

EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

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

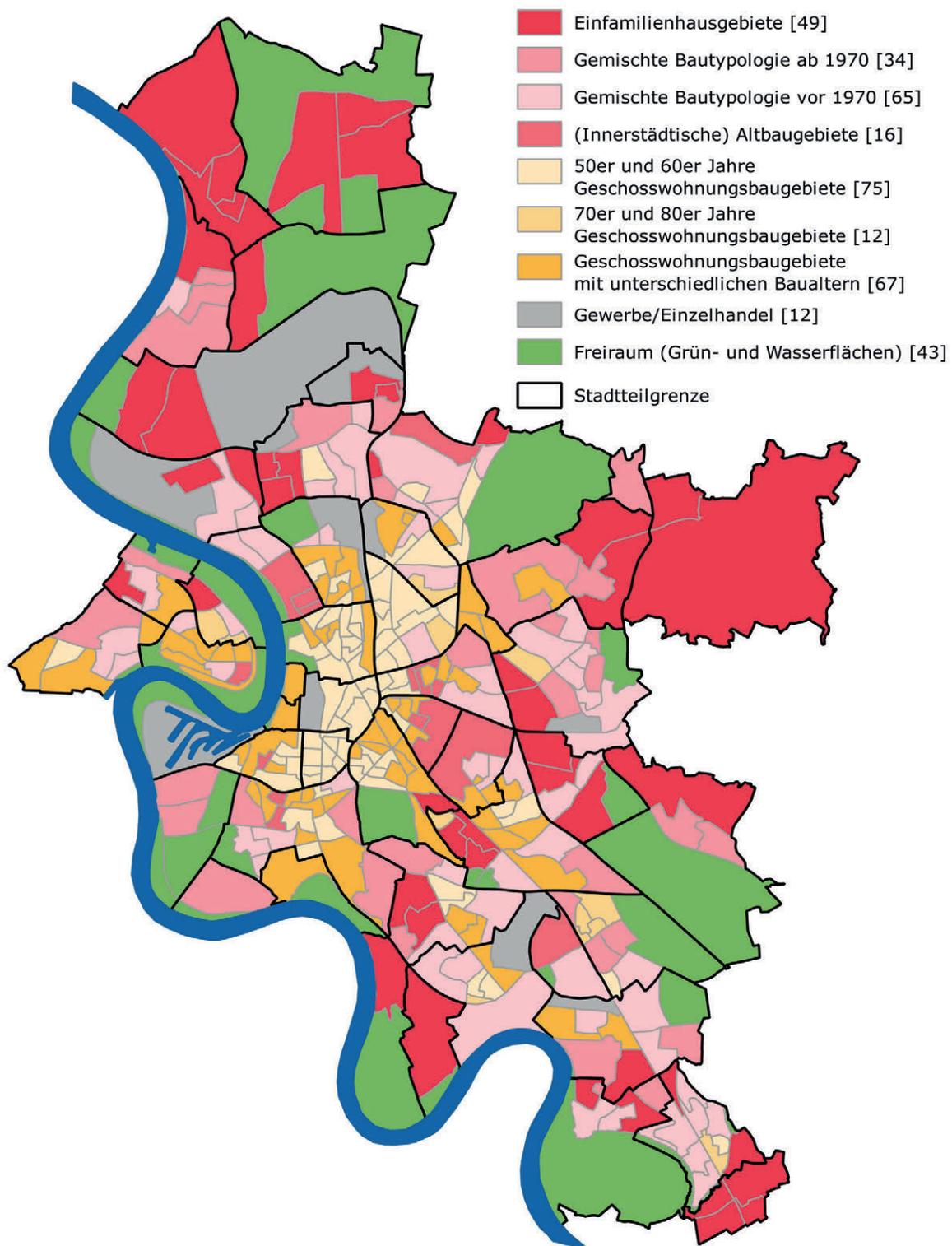
Die räumliche Abgrenzung der Quartiere erfolgte stadtteilscharf, das heißt mehrere Wohnquartiere lassen sich exakt zu einem Stadtteil zusammenfassen oder ein Wohnquartier stellt genau einen Stadtteil dar (zum Beispiel im Falle von Knittkuhl oder der Altstadt). Die räumliche Abgrenzung und Verteilung der einzelnen Wohnquartierstypen ist in Karte 1 dargestellt.

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 318, durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichneten Wohnquartiere betrachtet.⁴

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.

⁴ Es ist jedoch zu beachten, dass unter den 318, 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.

Karte 1: Räumliche Verteilung der Wohnquartierstypen

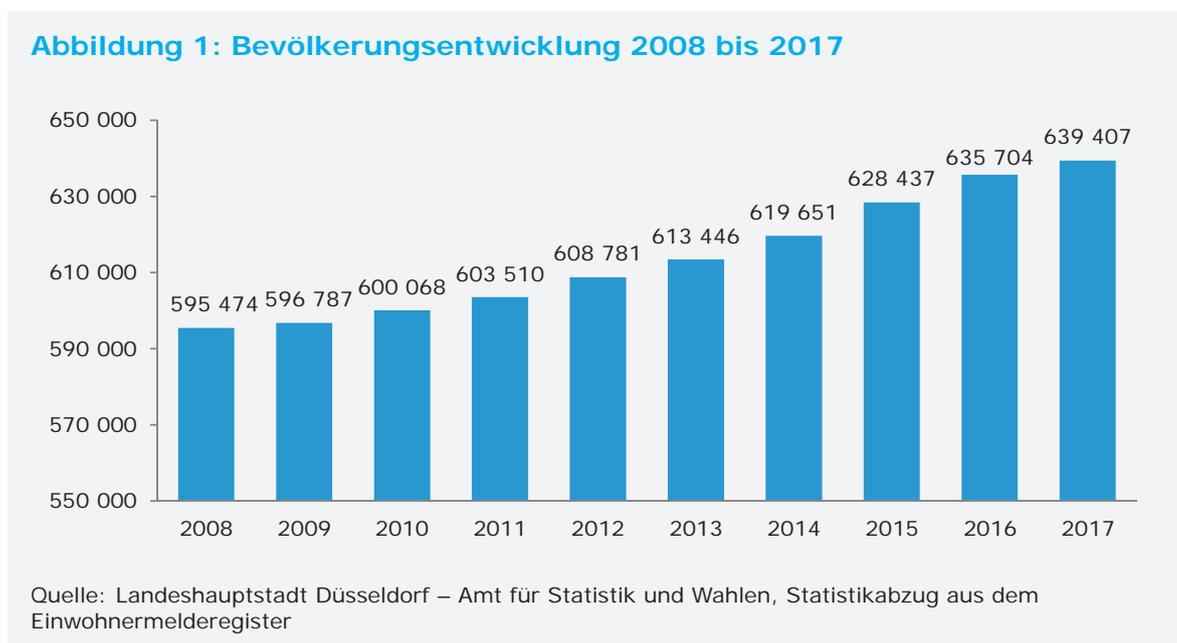


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen und empirica ag, eigene Kategorisierung

3 Demografische Rahmenbedingungen

3.1 Demografische Struktur und Entwicklung

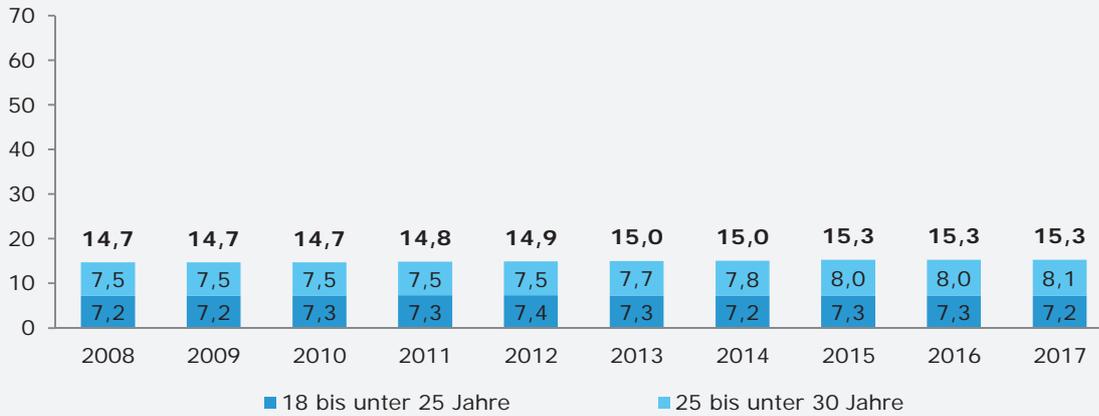
Wie in vielen deutschen Großstädten wächst auch in Düsseldorf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stetig. Während zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 2008 noch 595.474 Personen in Düsseldorf leben, sind es zehn Jahre später 639.407. Die Einwohnerzahl hat sich somit um 43.933 Personen beziehungsweise um 7,4 Prozent erhöht (vergleiche Abbildung 1).



Um Aussagen über die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt treffen zu können, wird im Folgenden auf die Entwicklung ausgewählter Altersgruppen Bezug genommen, denn diese gibt Hinweise auf Struktur und Entwicklung der unterschiedlichen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt, wie zum Beispiel junge Erwachsene, Familien oder ältere Personen.

Abbildung 2 zeigt, dass der Anteil der Gruppe junger Menschen im Ausbildungs- und Studienalter (18 bis unter 30 Jahre) im Jahr 2008 einen Anteil von 14,7 Prozent an der Gesamtbevölkerung ausmachte. Bis zum Jahr 2017 hat sich ihr Anteil leicht auf 15,3 Prozent erhöht. Während der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen dabei im Zeitverlauf recht konstant geblieben ist, hat sich der Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen um 0,6 Prozentpunkte erhöht.

Abbildung 2: Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studialter 2008 bis 2017 in Prozent



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

Die Anteile der Altersklassen, die den Kindern und Jugendlichen zugerechnet werden (unter 6 Jahre sowie 6 bis unter 18 Jahre), haben im Betrachtungszeitraum in Düsseldorf leicht zugenommen. Zusammen bilden sie 15,6 Prozent der Gesamtbevölkerung ab. Abgenommen hat hingegen der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen. Im Jahr 2008 betrug ihr Anteil 32,7 Prozent und ist innerhalb von zehn Jahren auf 30,3 Prozent gesunken. Die über diese Altersklassen definierte „Familienbevölkerung“ beschreibt im Jahr 2017 einen Anteil von 46,0 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Ihr Anteil reduziert sich ausgehend vom Jahr 2008 um 1,4 Prozentpunkte (vergleiche Abbildung 3).

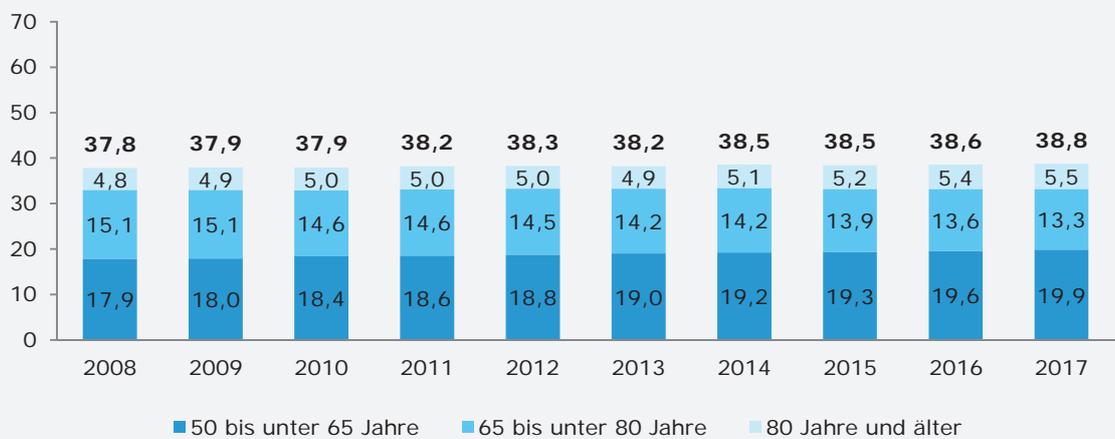
Abbildung 3: Anteil der Bevölkerung im Familienalter 2008 bis 2017 in Prozent



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

Wie in vielen Teilen Europas nimmt auch in Düsseldorf die Alterung der Bevölkerung zu (demografischer Wandel). So zeigt Abbildung 4, dass der Anteil der über 50-Jährigen von 37,8 Prozent im Jahr 2008 auf 38,8 Prozent im Jahr 2017 gestiegen ist. Innerhalb dieser Kohorte ist die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen am stärksten gewachsen, von 17,9 Prozent auf 19,9 Prozent. Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) von 4,8 Prozent im Jahr 2008 auf 5,5 Prozent im Jahr 2017. Leicht rückläufig ist hingegen der Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen.

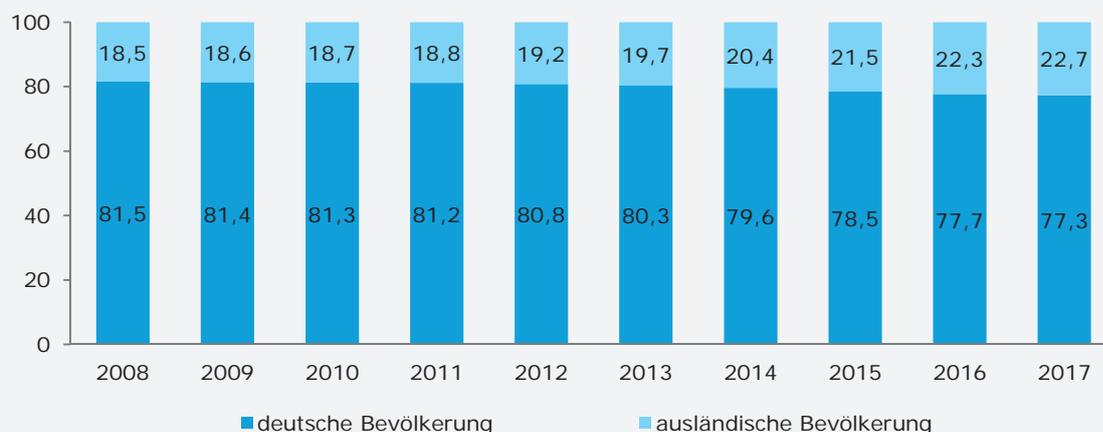
Abbildung 4: Anteil der Bevölkerung im Alter 50 Jahre und älter 2008 bis 2017 in Prozent



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

Eine Unterscheidung nach Nationalität zeigt, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zu früheren Jahren gewachsen ist. Im Jahr 2008 zählten 18,5 Prozent aller Düsseldorferinnen und Düsseldorfer zur Gruppe der ausländischen Bevölkerung. Dieser Anteil ist innerhalb von zehn Jahren auf 22,7 Prozent gestiegen.

Abbildung 5: Anteil der Bevölkerung nach Nationalität 2008 bis 2017 in Prozent



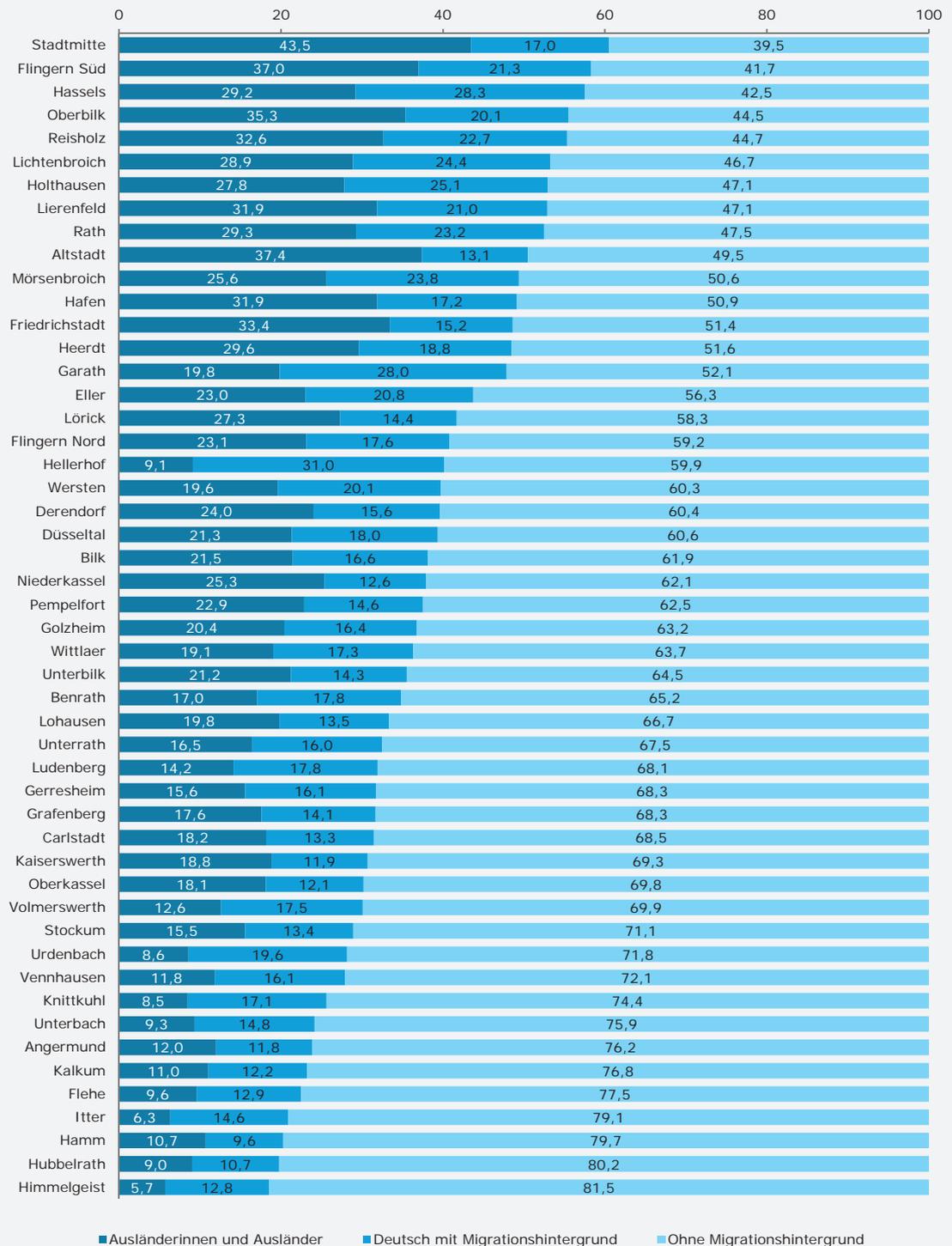
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Mit Blick auf die statistisch erweiterte Differenzierung nach dem Migrationshintergrund der Bevölkerung zeigt sich, dass im Jahr 2017 40,9 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Düsseldorfs einen Migrationshintergrund aufweisen. Zu dem Ausländeranteil von 22,7 Prozent wird demnach der Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund (18,2 %) hinzugerechnet.⁵

Abbildung 6 bildet ab, wie sich die anteilmäßige Verteilung nach dem Merkmal Migrationshintergrund in den 50 Stadtteilen darstellt. So zeigt sich, dass im Stadtteil Stadtmitte 60,5 Prozent der dort lebenden Bevölkerung einen Migrationshintergrund aufweisen. Auch in Flingern Süd (58,3 %), Hassels (57,5 %), Oberbilk (55,5 %) und Reisholz (55,3 %) ist diese Gruppe mehrheitlich vertreten. Wird die Betrachtung auf die Gruppe der Ausländerinnen und Ausländer beschränkt, ergibt sich eine ähnliche Verteilung. Die Anteile dieser Gruppe sind in Stadtmitte mit 43,5 Prozent und Altstadt (37,4 %) am höchsten. Ebenfalls relativ stark vertreten ist diese Gruppe in Flingern Süd (37,0 %), Oberbilk (35,3 %) sowie Friedrichstadt (33,4 %) und Reisholz mit 32,6 Prozent. Deutsche mit Migrationshintergrund leben somit häufiger in Stadtteilen der Innenstadt und des Innenstadtrandes.

⁵ Die Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund lässt sich ihrerseits differenzieren in eingebürgerte Personen (12,0 %) und (Spät-)Aussiedlerinnen und (Spät-)Aussiedler (6,2 %).

Abbildung 6: Anteil der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund)

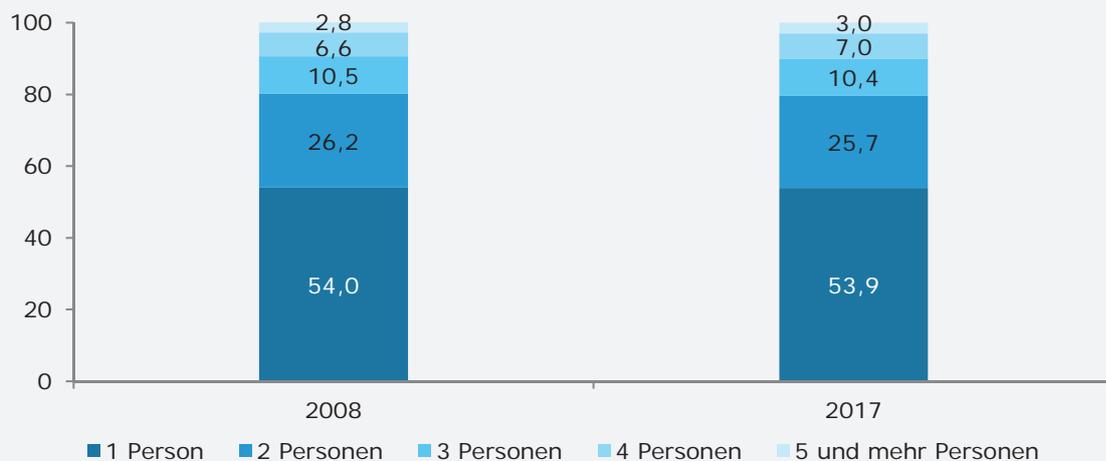


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, MigraPro-EWO

Haushalteentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben der Bevölkerungsentwicklung auch durch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und deren Größe bestimmt. In wachsenden Städten war in der Vergangenheit nicht nur eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum insgesamt zu erkennen, sondern auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Bereits seit Mitte der 1970er Jahre übertreffen die Einpersonenhaushalte zahlenmäßig alle anderen Haushaltsgrößen. In Düsseldorf ist der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 2008 und 2017 nahezu unverändert und liegt aktuell (2017) bei 53,9 Prozent. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte (2008: 26,2 %) hat um einen halben Prozentpunkt abgenommen. Der Anteil der Dreipersonenhaushalte (2017: 10,4 %) hat sich im Betrachtungszeitraum kaum verändert. Demgegenüber lassen sich anteilmäßige Zunahmen zugunsten der größeren Haushalte feststellen. Der Anteil der Vierpersonenhaushalte steigt um 0,4 Prozentpunkte auf 7,0 Prozent im Jahr 2017. Zudem hat sich ebenfalls der Anteil der Haushalte, die fünf oder mehr Bewohnerinnen und Bewohner beherbergen, um 0,2 Prozentpunkte auf 3,0 Prozent erhöht.

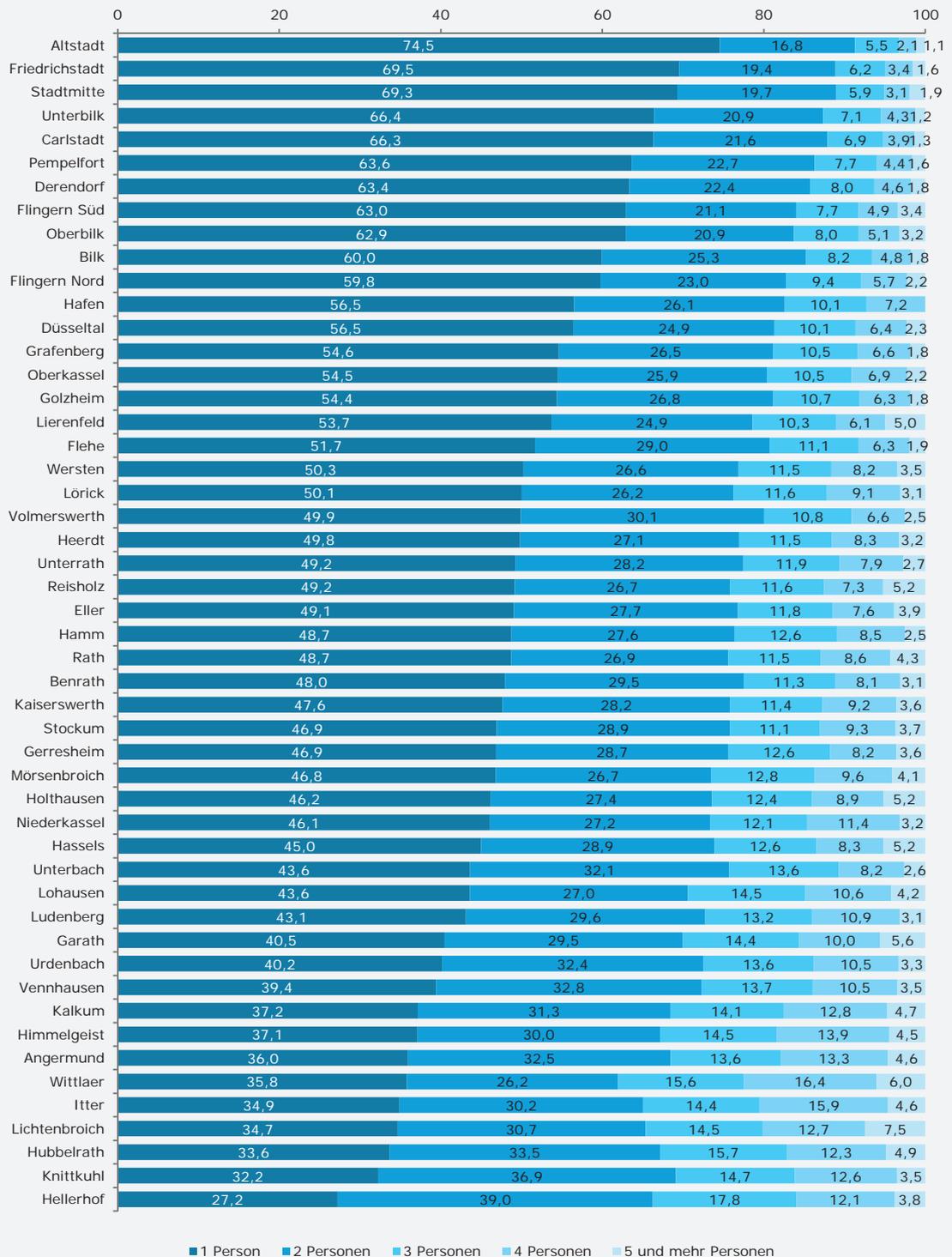
Abbildung 7: Anteil der privaten Haushalte nach Anzahl der Personen 2008 und 2017 in Prozent



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

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich, dass die größten Anteile an Einpersonenhaushalten in Stadtteilen zu finden sind, die im Innenstadtbereich liegen. Im Stadtteil Altstadt sind knapp drei Viertel aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Es folgen Friedrichstadt (69,5 %) und Stadtmitte (69,3 %), Unterbilk (66,4 %), Carlstadt (66,3 %) und Pempelfort (63,6 %). Die wenigsten Einpersonenhaushalte sind in Stadtteilen am Stadtrand wie Itter (34,9 %), Lichtenbroich (34,7 %), Hubbelrath (33,6 %) und Knittkuhl (32,2 %) zu finden. In Hellerhof ist beinahe nur noch jeder vierte Haushalt (27,2 %) ein Einpersonenhaushalt. In Knittkuhl und Hellerhof übersteigt die Anzahl der Zweipersonenhaushalte die der Einpersonenhaushalte. Die Stadtteile mit den größten Anteilen an Haushalten mit 5 und mehr Personen sind Lichtenbroich (7,5 %), Wittlaer (6,0 %), Garath (5,6 %) und Reisholz (5,2 %).

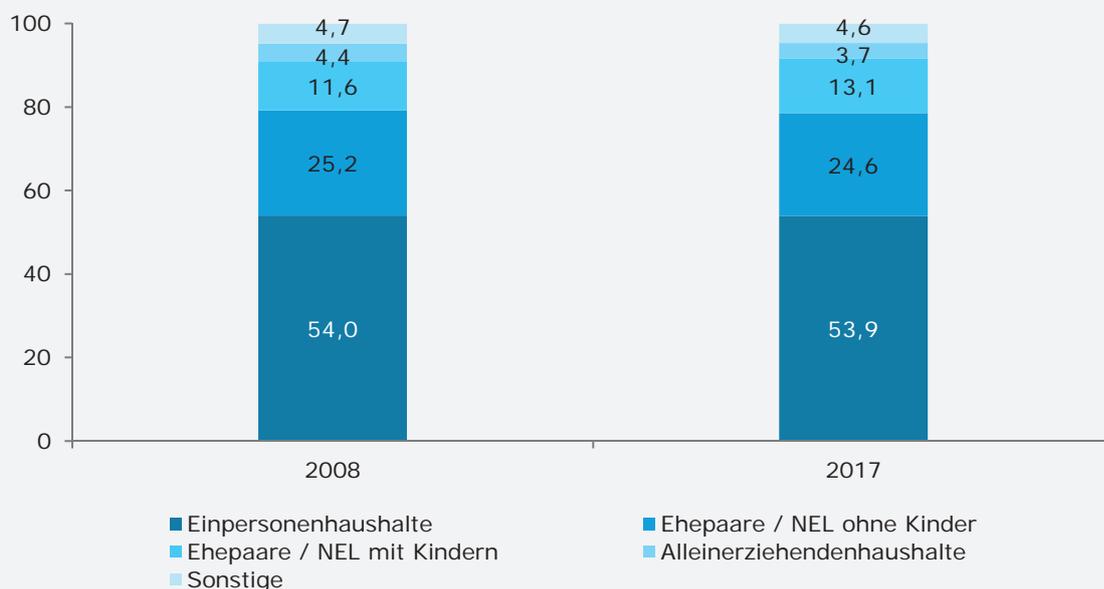
Abbildung 8: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Einpersonenhaushalte)



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

Die Unterscheidung nach Haushaltstypen zeigt, dass sich der Anteil der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren kaum verändert hat und bei 53,9 Prozent liegt. Der Anteil der Ehepaare und Nichtehelichen Lebensgemeinschaften (NEL) ohne Kinder ist ausgehend von 25,2 Prozent im Jahr 2008 auf 24,6 Prozent im Jahr 2017 gesunken. Zugenommen hat hingegen der Anteil der Ehepaare/NEL mit (mindestens) einem Kind. Dieser Anteil stieg ausgehend von 11,6 Prozent im Jahr 2008 um 1,5 Prozentpunkte. Der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte⁶ ist hingegen auf 3,7 Prozent zurückgegangen.

Abbildung 9: Anteil der privaten Haushalte nach Haushaltstyp 2008 und 2017 in Prozent



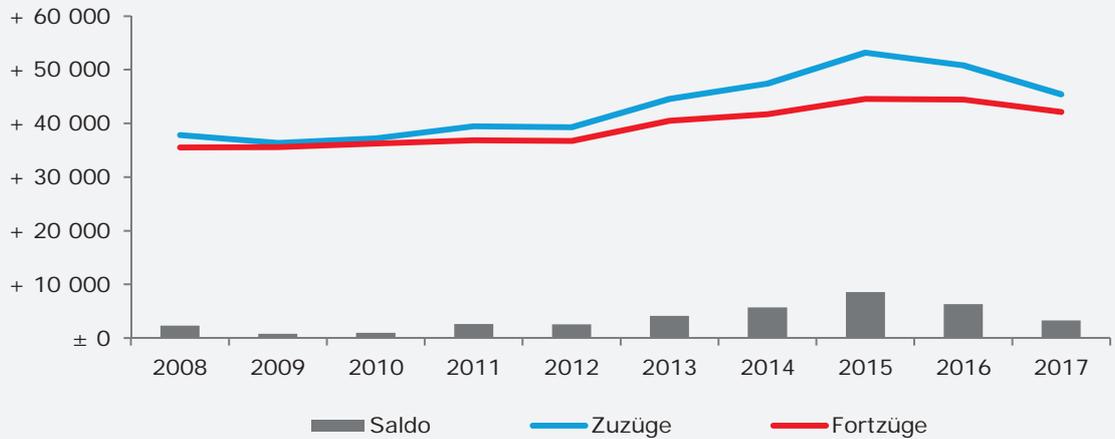
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltegenerierung

3.2 Wanderungen und Fluktuation

Während zu Beginn des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge nur leicht überstiegen, ist seit dem Jahr 2011 eine deutliche Zunahme der Zuzüge zu erkennen, sodass bis zum Jahr 2015 der Saldo zunehmend zugunsten der Zuzüge angestiegen ist. Seitdem ist ein leichter Rückgang des Saldos zu erkennen, wobei die Zuzüge die Fortzüge stets übertreffen. Beide bewegen sich (im Vergleich zu früheren Erhebungen) auf hohem Niveau: so zogen 45.421 Personen im Jahr 2017 nach Düsseldorf, während 42.117 Personen aus Düsseldorf fortzogen. Der positive Wanderungssaldo betrug somit 3.304 Personen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum Düsseldorfs lässt sich daher zu großen Teilen auf den positiven Wanderungssaldo zurückführen.

⁶ Aufgrund einer verfahrenstechnischen Umstellung im Meldewesen ist ein Vergleich der Anteile der Alleinerziehendenhaushalte nur eingeschränkt möglich.

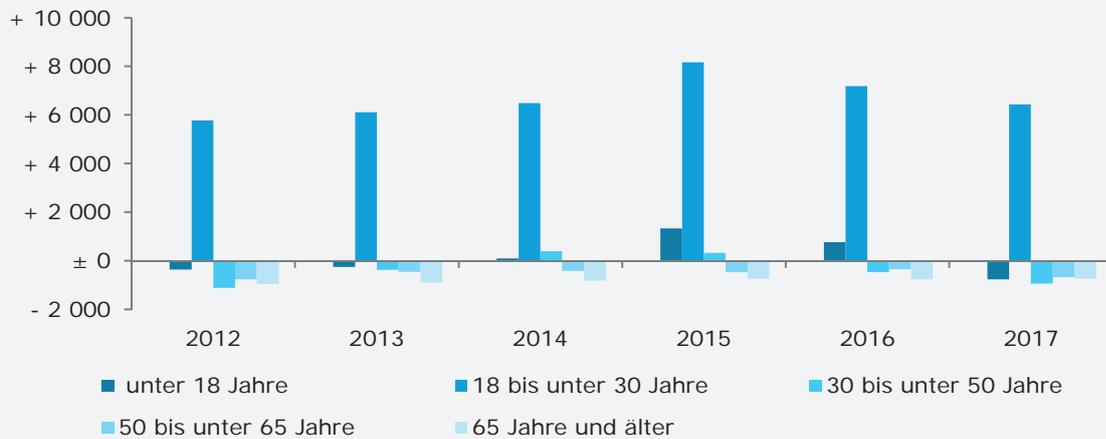
Abbildung 10: Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2008 bis 2017 in Prozent



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

Die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen sticht bei der Betrachtung der Wanderungssalden besonders hervor. Seit dem Jahr 2013 liegt der positive Saldo stets über 6.000. Im Jahr 2015 erreicht dieser Saldo mit 8.162 seinen Höhepunkt und fällt seitdem wieder leicht ab. Ähnlich ist der Verlauf der Salden bei der Gruppe der unter 18-Jährigen. Ausgehend von einem negativen Saldo im Jahr 2012 von minus 362 stieg der Saldo bis zum Jahr 2015 auf plus 1.328 und fällt seitdem wieder. Die Effekte in den Jahren 2015 und 2016 lassen sich in beiden Fällen auf die erhöhte Fluchtmigration zurückführen. Auch die Entwicklung des Saldos der 30- bis unter 50-Jährigen lässt sich zum Teil durch die Fluchtmigration erklären. Während der Saldo zu Beginn und Ende des Betrachtungszeitraumes im negativen Bereich bei rund 1.000 liegt, ist er in den Jahren 2014 und 2015 im positiven Bereich bei rund 350 Personen. Die Gruppe der Personen ab 50 Jahre erzielt im betrachteten Zeitraum durchweg negative Wanderungssalden.

Abbildung 11: Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf nach Altersklassen 2012 bis 2017 in Prozent



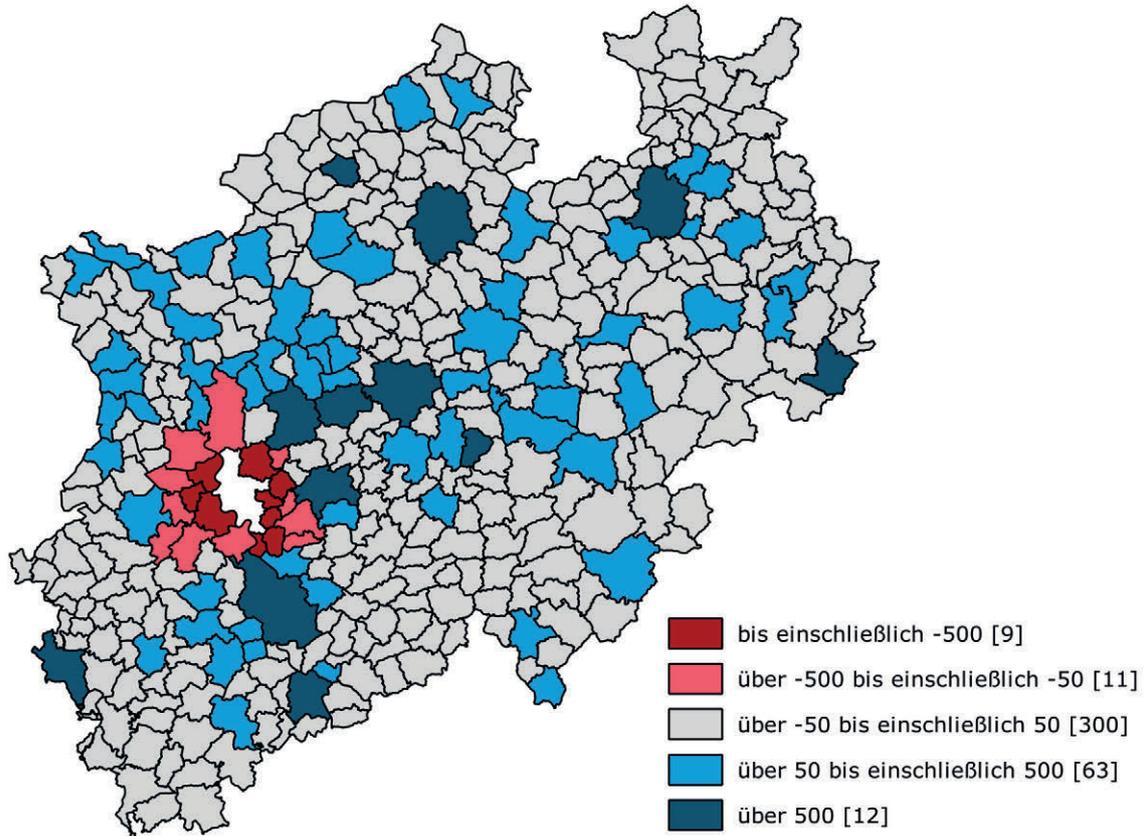
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

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

Bei der Nahwanderung 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: 18,1 Prozent (beziehungsweise 7.604 Personen) der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2017 ins angrenzende Umland gezogen. Andererseits kommen nur 10,5 Prozent (4.754 Personen) der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen.

Die Karte 2 visualisiert die durchschnittlichen Wanderungssalden der Jahre 2013 bis 2017 zwischen Düsseldorf und den Städten und Kreisen des Bundeslandes NRW. Deutlich erkennbar sind die Bevölkerungsverluste in die angrenzenden Kreise sowie nach Duisburg. Die höchsten positiven Wanderungssalden entstehen aus Fernwanderungen anderer NRW-Städte. Insbesondere aus den größeren Ruhrgebietsstädten sowie aus Münster, Bielefeld, Köln, Bonn und Aachen ziehen sehr viel mehr Menschen zu. Darüber hinaus lassen sich hohe positive Salden für die Gemeinden Schöppingen, Hemer und Borgentreich nachweisen, was in Zusammenhang mit der Weiterleitung von Asylbewerbern aus Zentralen Unterbringungseinrichtungen (ZUE) des Landes steht.

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



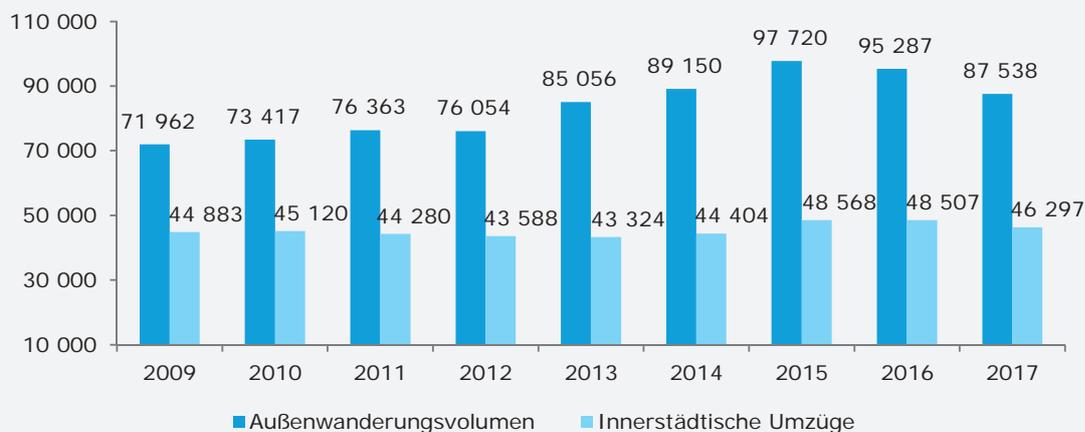
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Im Jahr 2017 zogen insgesamt 15.936 Personen aus dem Ausland nach Düsseldorf, das sind 35,1 Prozent aller Zuzüge des Jahres 2017. Im selben Jahr wurden 8.228 Fortzüge ins Ausland registriert (19,5% aller Fortzüge). Per Saldo ergibt sich daraus ein Wanderungsgewinn von 7.708 durch aus dem Ausland nach Düsseldorf zuziehende Personen. In den von erhöhter Fluchtmigration geprägten Vorjahren 2015 und 2016 lagen die Zuzugszahlen aus dem Ausland mit 20.123 (2015) beziehungsweise 17.376 (2016) noch deutlich höher. Somit lässt sich für das Jahr 2017 ein Rückgang bei der Auslandszuwanderung auf nach wie vor hohem Niveau feststellen.

Fluktuation

Einen wichtigen Indikator für die Wohnungsmarktlage stellt die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt dar. Diese wird gemessen als die Summe aller Wanderungsbewegungen (innerstädtische Umzüge plus Wanderungen über die Stadtgrenze). Während seit dem Jahr 2009 die Summe der Außenwanderungen deutlich zugenommen (von 71.962 auf 87.538 Außenwanderungen) und ihren Höhepunkt im Jahr 2015 erreicht (97.720) hat, ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge im selben Zeitraum nur geringfügig von 44.883 auf 46.297 gestiegen.

Abbildung 12: Außenwanderungsvolumen und innerstädtische Umzüge 2009 bis 2017 in Prozent



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

Für das Jahr 2017 ergibt sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, eine Gesamtfluktuationsrate von 21,0 Wanderungsbewegungen je 100 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner.⁷ Im Jahr 2009 betrug die Fluktuationsrate noch 19,6 Prozent, sodass insgesamt eine Zunahme festzustellen ist. Diese ist jedoch ausschließlich auf die zunehmende Außenwanderung zurückzuführen. Während diese seit 2009 von 12,3 Prozent auf 13,7 Prozent angestiegen ist, ist die innerstädtische Fluktuationsrate von 7,7 Prozent auf 7,3 Prozent gesunken.

⁷ Die Fluktuationsrate dient als relatives Maß der Wanderungsbewegungen bezogen auf die mittlere Einwohnerzahl.

Tabelle 2: Fluktuationsraten Düsseldorf 2009 bis 2017 in Prozent

Jahr	Außenwanderungen	Innerstädtische Umzüge	Insgesamt
2009	12,3	7,7	19,9
2010	12,5	7,7	20,2
2011	13,0	7,5	20,5
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

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

Eine rückläufige innerstädtische Mobilität kann unter Wachstumsbedingungen, wie sie in Düsseldorf vorherrschen, mit einem - in bestimmten Marktsegmenten - angespannten Wohnungsmarkt erklärt werden. In Folge starker Außenzüge nach Düsseldorf wird es, so die Vermutung, für in Düsseldorf wohnende, einkommensschwächere Haushalte schwieriger, ihre Wohnsituation durch einen Umzug innerhalb der Stadt zu verbessern.

Umzüge in den Stadtbezirken

Am gesamtstädtischen Wanderungsgeschehen partizipieren die einzelnen Stadtbezirke unterschiedlich. Die innerstädtischen Bezirke 1, 2 und 3 sind im Jahr 2017 insgesamt gewachsen. Diese Bevölkerungszunahme basiert auf Zuzügen aus anderen Städten und Kommunen. Gleichzeitig verbuchen diese drei Stadtbezirke einen negativen innerstädtischen Umzugssaldo, das heißt diese Gebiete fungieren als Anlaufstelle für Zuwanderer von außerhalb, verlieren jedoch Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge an peripherere Gebiete. Zusammen mit dem Bezirk 4 sind die Fluktuationsraten (also das Ausmaß der Wanderungsdynamik) in diesen Bezirken am höchsten. Ein negativer Saldo in den Außenwanderungen ist in den Bezirken 5, 9 und 10 zu verzeichnen.

Tabelle 3: Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge in den Stadtbezirken 2017

Bezirk	Umzüge				Außenwanderungen			Wanderungs- bewegungen gesamt	Mittlere Bevölkerung 2017	Fluk- tuations- rate
	Umzüge innerhalb des Stadtteils	Zuzüge aus anderen Stadtteilen	Fortzüge nach anderen Stadtteilen	Saldo innerstädt. Umzüge	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Saldo Zuzug/ Fortzug			
1	1 397	5 215	6 505	- 1 290	8 990	7 577	+ 1 413	23 179	85 057	27,3
2	952	3 871	3 960	r - 89	4 946	4 344	+ 602	14 113	62 713	22,5
3	2 337	6 778	7 911	r - 1 133	11 017	9 745	+ 1 272	29 877	119 284	25,0
4	926	2 096	1 762	r + 334	3 415	3 195	+ 220	9 632	43 733	22,0
5	578	1 647	1 353	r + 294	2 014	2 196	- 182	6 435	34 468	18,7
6	1 196	4 030	3 627	r + 403	3 941	3 656	+ 285	12 823	65 769	19,5
7	895	2 621	2 210	r + 411	2 416	2 384	+ 32	8 316	47 466	17,5
8	947	3 121	2 584	r + 537	2 916	2 905	+ 11	9 889	60 473	16,4
9	1 680	4 494	4 301	r + 193	4 982	5 065	- 83	16 221	93 499	17,3
10	560	956	616	r + 340	784	1 050	- 266	3 350	25 098	13,3
Insgesamt	11 468	34 829	34 829	x	45 421	42 117	+ 3 304	133 835	637 556	21,0

Anmerkung: Die mittlere Bevölkerung ist die Summe der Monate eines Jahres dividiert durch zwölf. Sie weicht damit i.d.R. von der Jahresendbevölkerung ab.

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

4 Einkommen, Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und Transferleistungen

4.1 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 2017 sind in Düsseldorf 243.475 Personen im Rahmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erwerbstätig - davon sind 116.659 Frauen (47,9 %) und 126.816 Männer (52,1 %). Die Beschäftigungsquote⁸ liegt insgesamt bei 56,1 Prozent. Die Beschäftigungsquote der Frauen liegt in Düsseldorf bei 53,6 Prozent, die der Männer bei 58,7 Prozent. Es ergibt sich somit eine Differenz von 5,1 Prozentpunkten.

Geringfügig entlohnte Beschäftigung

55.088 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer und damit 18,5 Prozent aller Beschäftigten⁹ sind im Dezember 2017 in einer geringfügig entlohnten Beschäftigung¹⁰. Diese wird entweder ausschließlich oder zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ausgeübt.

Der Anteil von Frauen an den geringfügig entlohnten Beschäftigten ist dabei mit 58,3 Prozent vergleichsweise hoch. Insgesamt sind knapp zwei Drittel (61,2 %) der geringfügig Beschäftigten ausschließlich in dieser Beschäftigungsform tätig (33.735 Personen). Demgegenüber steht rund ein Drittel (38,8 %) an geringfügig Beschäftigten, die in einem Nebenjob, zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung tätig sind (21.353 Personen).

Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist zwischen den Jahren 2008 und 2017 insgesamt um 4,9 Prozent angestiegen, wobei die Zahl der Personen, die einem Nebenjob zusätzlich zu einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen, im gleichen Zeitraum um 25,9 Prozent zugenommen hat.

8 Die Beschäftigungsquote im Rahmen der Beschäftigungsstatistik ist der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) an der Bevölkerung im jeweiligen Alter (von 15 bis unter 65 Jahren). Beamte, Selbständige und andere nicht sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige sind nicht berücksichtigt. Personen in Vollzeit- und in Teilzeitbeschäftigung werden gleichermaßen gezählt.

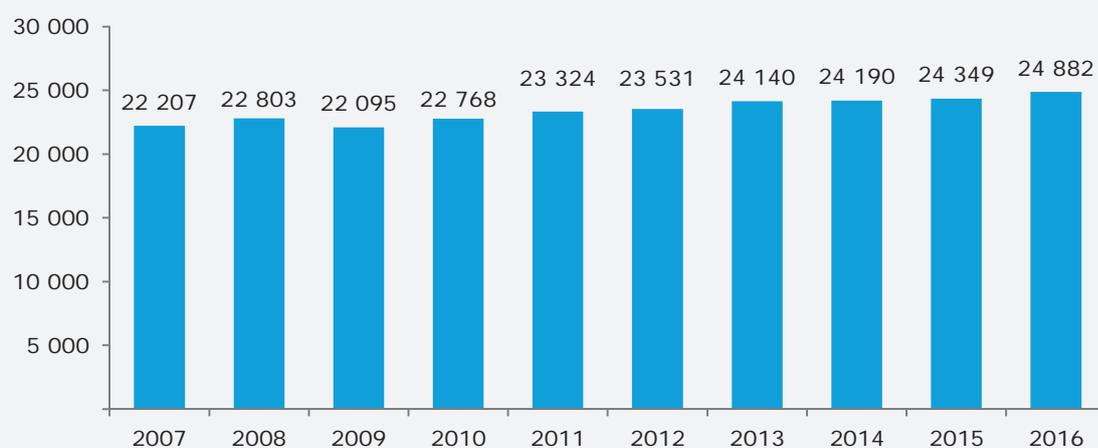
9 Gemeint sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie geringfügig entlohnte Beschäftigte. Da die geringfügig entlohnten Beschäftigten im Nebenjob gleichzeitig im Hauptjob zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen, handelt es sich hier um eine entsprechend verzerrte Quote. Begrenzt auf die ausschließlich geringfügig Beschäftigten liegt die Quote bei 12,2 Prozent.

10 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. Aufgrund einer rückwirkenden Revision der Beschäftigungsstatistik im August 2014 können diese Daten von zuvor veröffentlichten Daten zum Thema geringfügig entlohnte Beschäftigung abweichen.

Einkommen

Zwischen den Jahren 2007 und 2016 stieg das verfügbare Einkommen¹¹ der privaten Haushalte je Einwohnerin beziehungsweise je Einwohner in Düsseldorf um 12,0 Prozent an. Damit standen im Jahr 2016 jeder Düsseldorferin beziehungsweise jedem Düsseldorfer durchschnittlich 24.882 Euro zur Verfügung.

Abbildung 13: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner 2007 bis 2016 in Euro

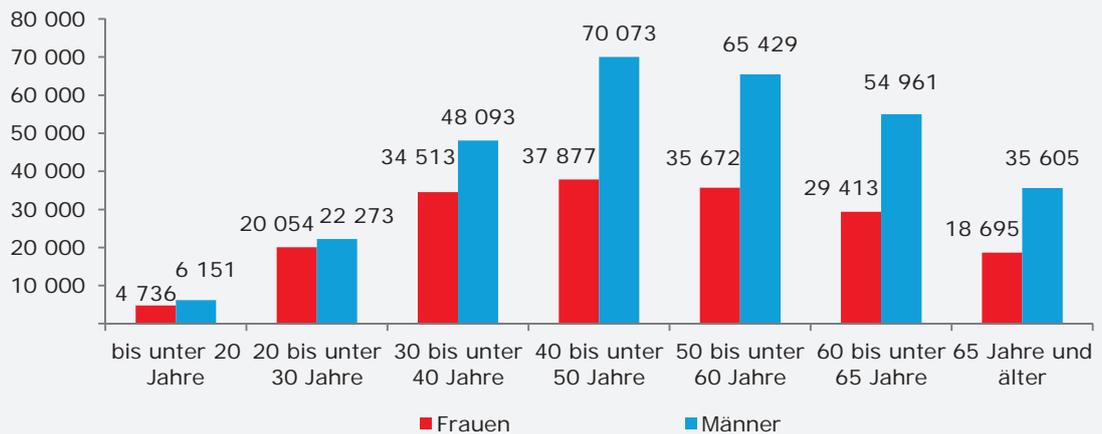


Quelle: IT.NRW, VGRdL

¹¹ Das verfügbare Einkommen ergibt sich durch Addition der Primäreinkommen je Einwohnerin beziehungsweise je Einwohner 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.

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 nach Geschlecht der Steuerpflichtigen 2014 in Euro



Quelle: IT.NRW

Renten

Im Juli 2017 beziehen in Düsseldorf insgesamt 118.968 Personen Renten (ohne Waisenrente) - hierunter sind 58,7 Prozent Frauen und 41,3 Prozent Männer. Der durchschnittliche Rentenzahlbetrag liegt bei monatlich 1.009,87 Euro. Eine geschlechterdifferenzierte Betrachtung des durchschnittlichen Rentenzahlbetrages zeigt, dass Rentnerinnen mit 934,17 Euro deutlich weniger Rente erhalten als Rentner mit 1.117,54 Euro. Mit einem Anteil von 88,4 Prozent sind die meisten Rentnerinnen und Rentner bereits im sogenannten Rentenalter von 65 Jahren und älter. Der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter, die eine Rente beziehen, liegt in Düsseldorf im Juli 2017 bei 87,2 Prozent.

Tabelle 4: Rentnerinnen und Rentner nach Altersgruppen im Juli 2017

Rentnerinnen und Rentner			
Altersgruppen	insgesamt	davon	
		Frauen	Männer
		in %	
unter 65 Jahre	13 804	59,6	40,4
65 bis unter 70 Jahre	23 696	55,0	45,0
70 bis unter 75 Jahre	22 922	55,9	44,1
75 bis unter 80 Jahre	25 579	56,5	43,5
80 bis unter 85 Jahre	17 967	60,4	39,6
85 bis unter 90 Jahre	9 641	65,6	34,4
90 Jahre und älter	5 359	77,6	22,4
Insgesamt	118 968	58,7	41,3

Quelle: Deutsche Rentenversicherung Bund, eigene Berechnung

4.2 Arbeitslosigkeit und Transferleistungen

Arbeitslosigkeit

5,3 Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, also im Alter von 15 bis unter 65 Jahren, sind im Dezember 2017 arbeitslos gemeldet. Im Stadtteil Garath liegt der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung bei knapp über 10 Prozent, in Reisholz (9,6 %), Lierenfeld (9,3 %), Flingern Süd (8,8 %) sowie Hasfels (8,4 %) hingegen knapp darunter. Den geringsten Anteil an Arbeitslosen weist der Stadtteil Himmelgeist mit 1,8 Prozent auf.

Die von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte Arbeitslosenquote, dargestellt in Tabelle 4, hat sich in Düsseldorf seit 2008 insgesamt rückläufig entwickelt. So ist der Anteil der Arbeitslosen an allen zivilen Erwerbspersonen von 9,1 Prozent auf 6,9 Prozent gefallen (-2,2 Prozentpunkte).

Tabelle 5: Arbeitslosenquote¹ 2008 bis 2017 in Prozent

Anteil der Arbeitslosen an allen zivilen Erwerbspersonen	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	9,1	9,2	9,2	8,4	8,4	8,6	8,3	8,1	7,4	6,9

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

- 1 Alle zivilen Erwerbspersonen bilden die Summe aus den abhängigen zivilen Erwerbstätigen (= sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Auszubildende, geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten (Mehraufwandvariante), Beamte (ohne Soldaten) und Grenzpendlern) sowie Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen. Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der als arbeitslos gemeldeten Personen auf die Wohnquartierstypen. Dabei fällt auf, dass die Mehrheit der Arbeitslosen (58,9 %) in Geschosswohnungsbaugebieten wohnt, die vor allem in der Innenstadt, sowie stellenweise linksrheinisch sowie im Süden und Osten der Stadt vorhanden sind. 19,2 Prozent der Arbeitslosen leben in Quartieren, die durch Gebäude gemischter Bautypologie, die vor 1970 errichtet wurden, geprägt sind. Nur 7,0 Prozent der Arbeitslosen leben in Einfamilienhausgebieten, die unter anderem verstärkt im Norden und Osten Düsseldorfs verortet sind.

Tabelle 6: Arbeitslose nach Wohnquartierstypen 2017

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiete	1 614	7,0
Gemischte Bautypologie ab 1970	1 645	7,1
Gemischte Bautypologie vor 1970	4 414	19,2
(Innerstädtische) Altbaugebiete	782	3,4
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	6 848	29,8
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	1 141	5,0
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	5 561	24,2
Sonstige Wohnquartierstypen	1 012	4,4
Insgesamt	23 017	100,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Transferleistungen

Leistungsbezug nach SGB II

Von den insgesamt 32.241 Bedarfsgemeinschaften¹² (BG), die nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) eine Grundsicherung für Arbeitsuchende erhalten, sind mehr als die Hälfte, nämlich 56,0 Prozent, sogenannte Single-Bedarfsgemeinschaften. 16,5 Prozent der Bedarfsgemeinschaften stellen Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften und 25,6 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 49,2 Prozent - und somit etwa jede zweite Wohnungsgemeinschaft nach SGB II - Einpersonenhaushalte. In 20,4 Prozent aller Wohnungsgemeinschaften leben Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher mit einer anderen Person zusammen – unabhängig davon, ob diese Person ebenfalls Teil der Bedarfsgemeinschaft ist. 8,2 Prozent aller Wohnungsgemeinschaften bestehen aus fünf oder mehr Personen.

Die folgende Tabelle zeigt die SGB II Bedarfsgemeinschaften nach Wohnquartierstypen. Daraus lässt sich ableiten, dass 60,0 Prozent - und somit der Großteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - in Geschosswohnungsbaugebieten leben. 19,7 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften leben in Wohnquartierstypen, die durch ältere Gebäude (Baujahr vor 1970) mit gemischter Bautypologie geprägt sind. Nur ein geringer Anteil (5,5 %) lebt in Einfamilienhausgebieten. Die Verteilung der SGB II Bedarfsgemeinschaften auf die Wohnquartierstypen ähnelt jener der arbeitslos gemeldeten Personen.

12 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 im Haushalt lebende Partnerin beziehungsweise der Partner dieses Elternteiles,
- c) als Partnerin beziehungsweise als Partner des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten
 - die/der nicht dauernd getrennt lebende Ehegattin beziehungsweise Ehegatte,
 - die/der nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartnerin beziehungsweise Lebenspartner,
 - eine Person, die mit der/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 Schwägerte nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfes aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt (Ausnahme: Kinder), eine sogenannte bedingte Einstandspflicht. Zweckgemeinschaften (zum Beispiel studentische Wohnungsgemeinschaften) fallen nicht unter die Definition der Bedarfsgemeinschaft.

Tabelle 7: SGB II Bedarfsgemeinschaften nach Wohnquartierstypen 2017

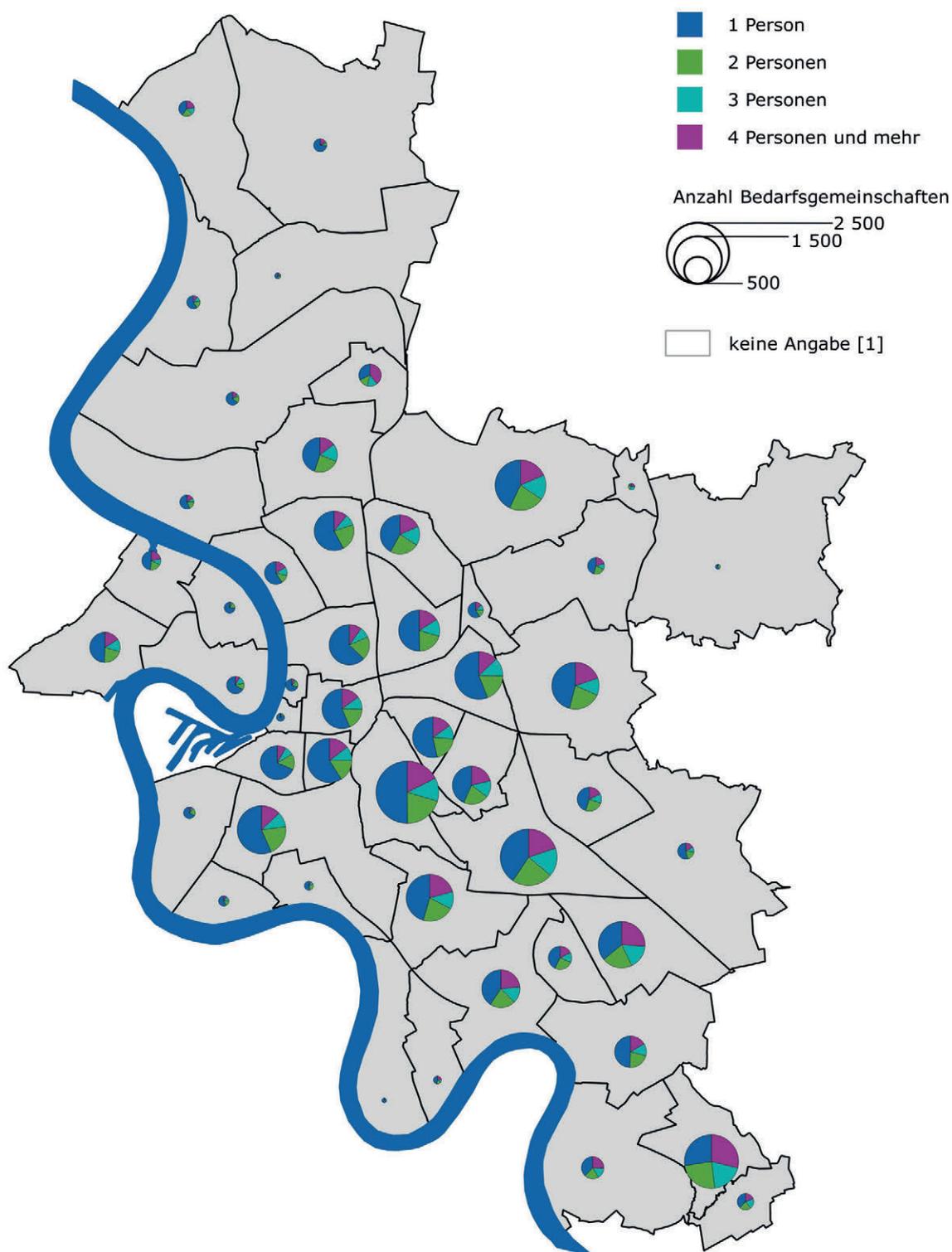
Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiete	1 765	5,5
Gemischte Bautypologie ab 1970	2 218	6,9
Gemischte Bautypologie vor 1970	6 367	19,7
(Innerstädtische) Altbauggebiete	937	2,9
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	9 792	30,4
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	1 759	5,5
Geschosswohnungsbauggebiete (versch. Baualter)	7 783	24,1
Sonstige Wohnquartierstypen	1 620	5,0
Insgesamt	32 241	100,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Die Haushaltsgrößen der Wohnungsgemeinschaften nach SGB II auf Stadtteilebene sind in der folgenden Karte dargestellt. Es wird deutlich, dass der Anteil von Einpersonenhaushalten im Innenstadtbereich am stärksten vertreten ist. In den südlichen Stadtteilen hingegen sind die Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen eher ausgeglichen im Vergleich zur Stadtmitte. Diese Verteilung entspricht der Verteilung aller privaten Haushalte nach Anzahl der Personen im Stadtgebiet Düsseldorfs.

Darüber hinaus ist auf gesamtstädtischer Ebene erkennbar, dass sich insbesondere hohe Anzahlen von SGB II Wohnungsgemeinschaften 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 Wohnungsgemeinschaften nach SGB II.

Karte 3: Anzahl der Mitglieder in der Wohnungsgemeinschaft der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Stadtteilen 2017



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Insgesamt erhalten fast alle, nämlich 94,0 Prozent der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt, im Rahmen des SGB II-Bezuges 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.¹³ Die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten werden regional festgelegt, da die Verantwortung sowie die überwiegende Finanzierung¹⁴ 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 Antragstellerinnen und Antragsteller (zum Beispiel Anzahl der im Haushalt lebenden Familienangehörigen und Alter). Seit Januar 2010 gilt für eine alleinstehende Person eine Wohnfläche von bis zu 50 Quadratmetern als angemessen¹⁵. Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 Quadratmeter.

Tabelle 8: Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert 2018

Anzahl der Personen	Wohnraumbedarf bis zu einer Größe von	Mietrichtwert (inkl. Nebenkosten zzgl. Heizung)
1 Person	50 m ²	459,00 EUR
2 Personen	65 m ²	555,00 EUR
3 Personen	80 m ²	703,00 EUR
4 Personen	95 m ²	860,00 EUR
5 Personen	110 m ²	1 199,00 EUR
mehr als 5 Personen	+ 15 m ² je weiterer Person	164,00 EUR

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Soziales

13 Als Trägerin der Bedarfe der Unterkunft und Heizung für die vorgenannten Sozialleistungsgesetze ist die Landeshauptstadt Düsseldorf aufgrund ebenjener Vorschriften und der gängigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) verpflichtet, die angemessenen Aufwendungen abstrakt zu bestimmen und hierzu Mietobergrenzen (MOG) festzulegen. Vergleiche hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Mietwerterhebung Düsseldorf 2018, Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2018.

14 § 46 SGB II legt fest, dass die Kommunen bei den Sozialausgaben dauerhaft jährlich zu entlasten sind. 2006 haben sich Bund und Länder darauf geeinigt, die Bundesbeteiligung an den Bedarfen der Unterkunft für ALG II-Beziehende aufgrund einer neuen Anpassungsformel vorzunehmen. Diese orientiert sich jedoch nicht an den tatsächlich anfallenden (in der Regel steigenden) Unterkunftsbedarfen in den Kommunen, sondern lediglich an der Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Vergangenheit. Der Bundesanteil liegt für Kommunen des Landes NRW derzeit bei 27,6 Prozent.

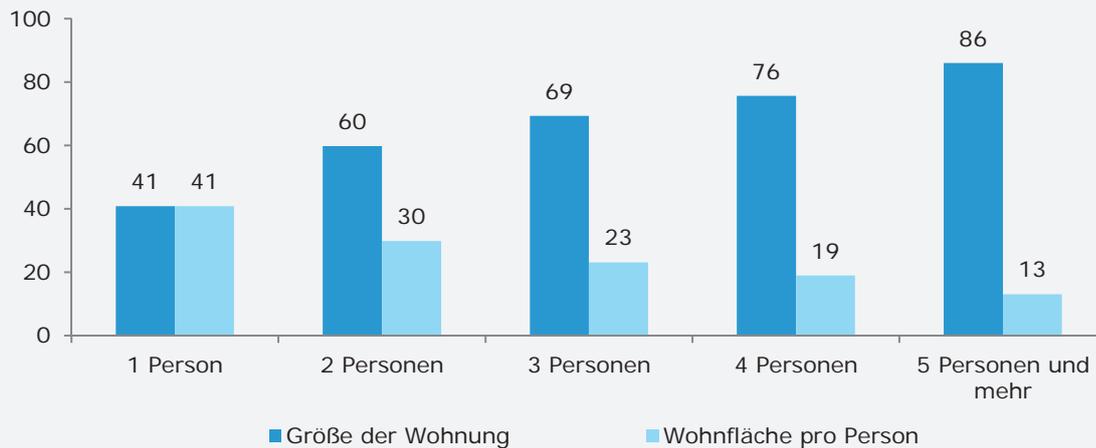
15 Vergleiche hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Mietwerterhebung Düsseldorf 2018, Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2018.

Wohnsituation der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach SGB II

Von den 32.241 Bedarfsgemeinschaften leben in Düsseldorf im Jahr 2017 30.125 Bedarfsgemeinschaften zur Miete (93,4 %), während nur 180 Bedarfsgemeinschaften (0,6 %) in selbst genutztem Wohneigentum leben¹⁶. Lediglich in den Stadtteilen Ludenberg (3,3 %) und Flehe (4,2 %) liegt dieser Anteil über 3 Prozent.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnungsgemeinschaft¹⁷ beträgt 56 Quadratmeter pro Person liegt sie bei 32 Quadratmetern. Die nachfolgende Abbildung stellt die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person nach Anzahl der Mitglieder in der Wohnungsgemeinschaft dar. Die Grafik verdeutlicht, dass mit einem Anstieg der Personenzahl im Haushalt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person abnimmt.

Abbildung 15: Durchschnittliche Größe der Wohnung und Wohnfläche je Person in Quadratmeter nach Anzahl der Mitglieder der Wohnungsgemeinschaft¹ 2017



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

1 Für 433 Bedarfsgemeinschaften liegen keine Angaben vor.

16 Für 1.936 Bedarfsgemeinschaften liegen keine Angaben vor.

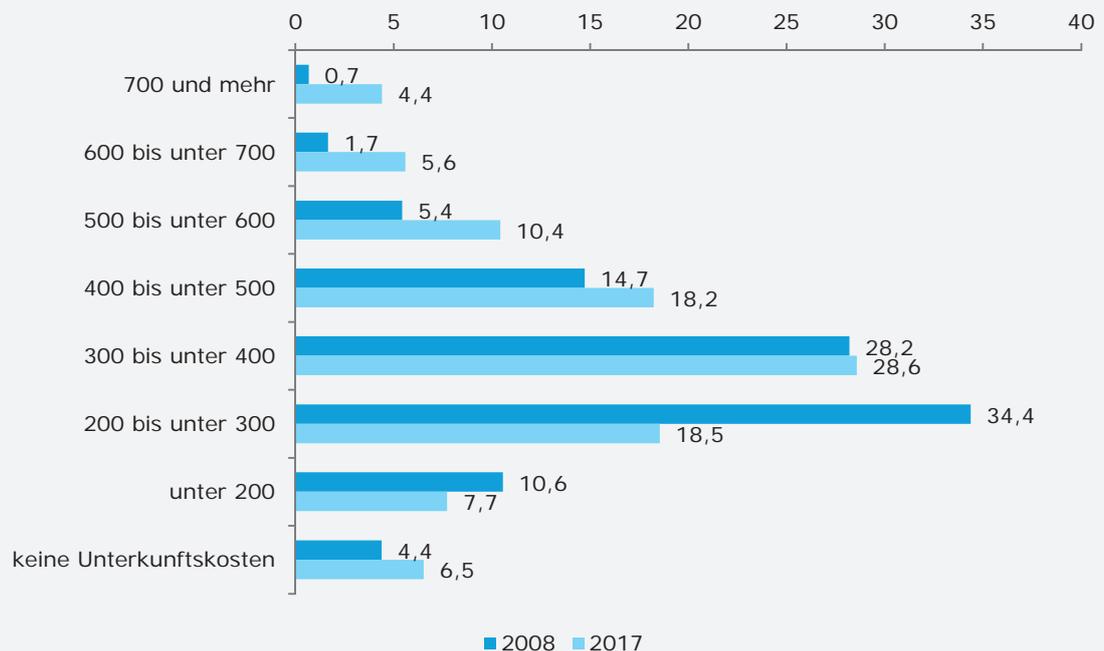
17 Zur Wohnungsgemeinschaft zählen auch Personen, die gegebenenfalls nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, jedoch mit dieser gemeinsam in einer Wohnung leben und bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftsbedarfe einbezogen werden.

Unterkunftsbedarfe

Von den 32.241 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II machen 30.304 laufende Bedarfe für Unterkunft geltend. Von den tatsächlichen Unterkunftsbedarfen¹⁸ je Bedarfsgemeinschaft wurden im Dezember 2017 in Düsseldorf insgesamt 96,8 Prozent anerkannt. Bei den Nebenkosten und den Heizkosten liegt dieser Anteil jeweils bei 98,1 Prozent. Insgesamt beträgt die Summe der anerkannten laufenden Wohnkosten in Düsseldorf rund 15,3 Millionen Euro. Dabei belaufen sich die anerkannten Bedarfe der Unterkunft auf durchschnittlich 508 Euro je Bedarfsgemeinschaft beziehungsweise auf 307 Euro je Person.¹⁹ Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die anerkannten Bedarfe nicht den tatsächlichen Leistungen an die Bedarfsgemeinschaft entsprechen müssen.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, belaufen sich die anerkannten Unterkunftsbedarfe bei mehr als der Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften, nämlich 65,3 Prozent, auf Kosten zwischen 200 und unter 500 Euro.

Abbildung 16: Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach Höhe der anerkannten Unterkunftsbedarfe (ohne Neben- und Heizkosten) in Euro 2008 und 2017 in Prozent



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

18 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.

19 Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation Stadt Düsseldorf, Nürnberg, Dezember 2017.

Bei einem Vergleich der anerkannten Unterkunftsbedarfe der Jahre 2008 und 2017 (Datenstand jeweils zum 31.12.) fällt auf, dass sich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten Unterkunftsbedarfen von unter 300 Euro um 2,9 Prozentpunkte (unter 200 Euro) beziehungsweise 15,8 Prozentpunkte (200 bis unter 300 Euro) verringert hat. Gleichzeitig ist der Anteil an Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten Unterkunftsbedarfen von 400 Euro und mehr deutlich angestiegen und nahm insgesamt um 16,1 Prozentpunkte zu.

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 Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren oder jüngere Menschen ab 18 Jahren, soweit sie aus gesundheitlichen Gründen dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten können. Etwa drei Viertel der Leistungsbeziehenden und Leistungsbezieher sind 65 Jahre und älter und 26,5 Prozent sind jünger als 65 Jahre alt. Die Zahl der Leistungsempfängerinnen und -empfänger von Grundsicherung im Alter sowie bei Erwerbsminderung nimmt seit dem Jahr 2013 kontinuierlich zu: So stieg sie im Jahr 2013 von 10.898 auf 12.498 Beziehenden und Bezieher im Jahr 2017 an, was eine Steigerung von 14,7 Prozent darstellt. Bei einer separaten Betrachtung beider Grundsicherungsarten ergibt sich eine Steigerungsrate von 18,7 Prozent bei Erwerbsminderung und 13,3 Prozent bei Grundsicherung im Alter.

Seit dem 1. Januar 2017 beträgt der monatliche Regelsatz 409 Euro für Alleinstehende beziehungsweise für den Haushaltsvorstand und für Partnerinnen, Partner und Eheleute jeweils 368 Euro. Gemäß § 35 SGB XII sind hierbei die tatsächlichen Bedarfe der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.²⁰

Insgesamt erhalten 3,1 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf im Dezember 2017 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei über 5 Prozent liegen diese Anteile in den Stadtteilen Garath (6,9 %), Hassels (6,7 %) und Flingern Süd (5,8 %).²¹

Hilfe zum Lebensunterhalt

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.

²⁰ Vergleiche hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Mietwerterhebung Düsseldorf 2018, Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2018.

²¹ Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Soziales.

Im Jahr 2013 bezogen 958 Personen in Düsseldorf Hilfe zum Lebensunterhalt, im Jahr 2017 sind es 1.343 Personen - dies entspricht einer Zunahme in diesen fünf Jahren um 40,2 Prozent.

Die Regelbedarfe der Hilfe zum Lebensunterhalt entsprechen jenen der Leistungen für Grundsicherung im Alter sowie Erwerbsminderung im oben genannten Absatz. Insgesamt beziehen im Dezember 2017 lediglich 0,4 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf Hilfe zum Lebensunterhalt. In den Stadtteilen Flingern Süd, Lierenfeld und Reisholz liegt dieser Wert mit 0,8 Prozent am höchsten.

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 Wohnraumes. Im Jahr 2017 erhalten in Düsseldorf 9.831 Haushalte diese Leistung, was einem Anteil von 2,8 Prozent an allen Haushalten in der Stadt entspricht. Über die Hälfte (55,7 %) dieser Haushalte haben einen weiblichen Haushaltsvorstand. 18,2 Prozent leben in öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen).

In drei Stadtteilen liegt der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte an allen privaten Haushalten bei beziehungsweise nahezu bei 5 Prozent, nämlich in Hassels und Reisholz (jeweils 4,8 %) sowie in Garath (5,0 %). In neun Stadtteilen liegt der entsprechende Wert unter 1,0 Prozent. Die geringsten Anteile wohngeldbeziehender Haushalte weisen Niederkassel, Kalkum und Himmelgeist mit jeweils 0,4 Prozent auf.

Bei einer Differenzierung der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Wohnquartierstypen zeigt sich anhand der Tabelle 8 folgendes Bild: 58,6 Prozent - und damit mehr als die Hälfte der wohngeldbeziehenden Haushalte - lebt in Geschosswohnungsbaugebieten. Weitere 21,3 Prozent aller Haushalte mit Wohngeldbezug leben in Wohnquartieren die von gemischter, älterer Bautypologie von vor 1970 geprägt sind. In Gebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern, leben hingegen nur 6,5 Prozent aller wohngeldbeziehenden Haushalte. Damit ähnelt die Verteilung der wohngeldbeziehenden Haushalte auf die Wohnquartierstypen jenen der Arbeitslosen sowie der SGB II Bedarfsgemeinschaften.

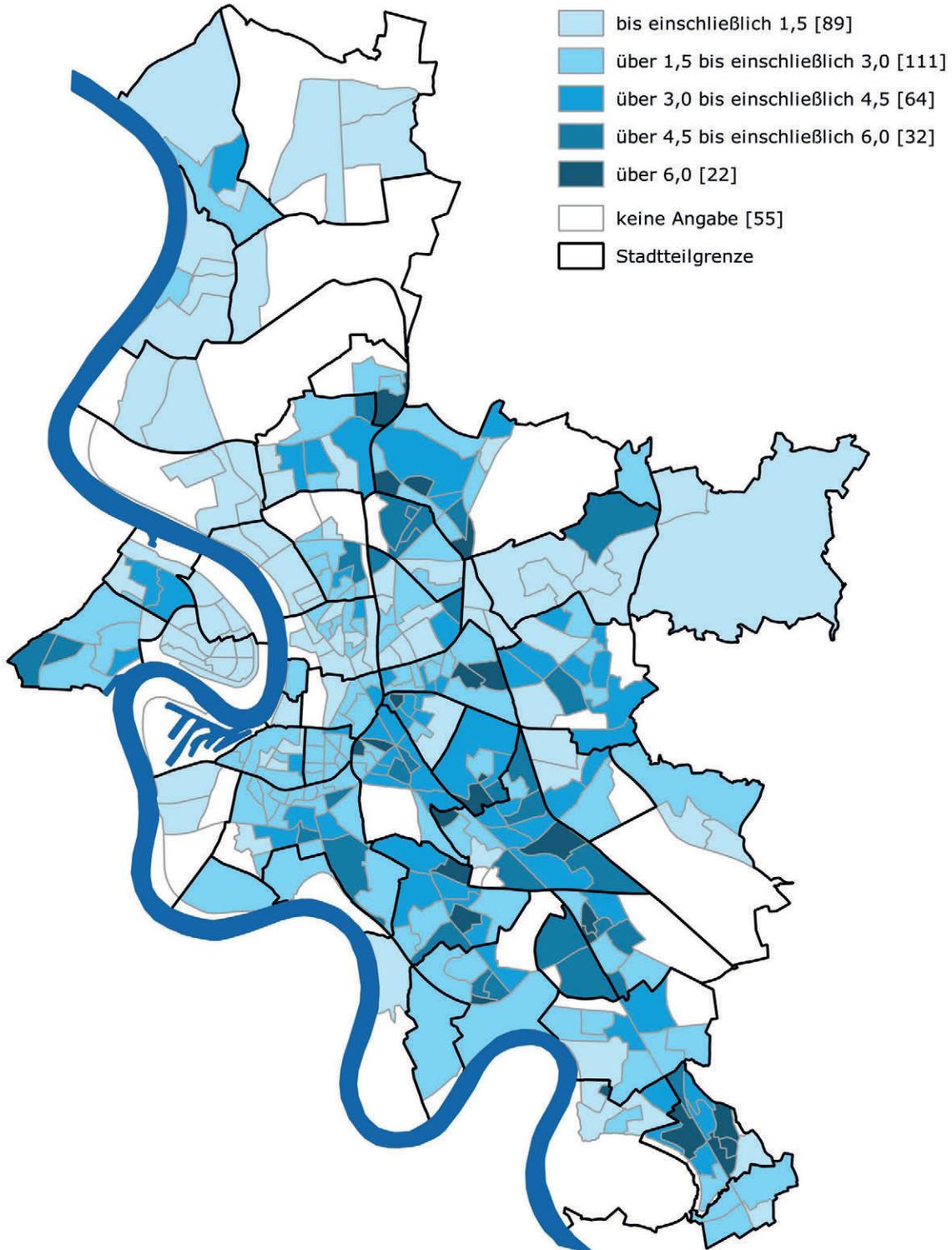
Tabelle 9: Wohngeldbeziehende Haushalte nach Wohnquartierstypen 2017

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiete	640	6,5
Gemischte Bautypologie ab 1970	882	9,0
Gemischte Bautypologie vor 1970	2 097	21,3
(Innerstädtische) Altbauggebiete	268	2,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	2 792	28,4
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	532	5,4
Geschosswohnungsbauggebiete (versch. Baualter)	2 433	24,7
Sonstige Wohnquartierstypen	187	1,9
Insgesamt	9 831	100,0

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Die folgende Karte ermöglicht die Betrachtung des Anteiles der wohngeldbeziehenden Haushalte auf Ebene der Wohnquartiere. Es wird deutlich, dass vor allem hohe Wohngeldquoten nordöstlich 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 Wohngeldquote von 2,8 Prozent, unterrepräsentiert ist. Weiterhin ist in der Karte erkennbar, dass sich entlang des Rheines relativ wenige Haushalte mit Wohngeldbezug befinden, wohingegen linksrheinisch, in den westlichsten Wohnquartieren von Düsseldorf, eine höhere Wohngeldquote vorliegt.

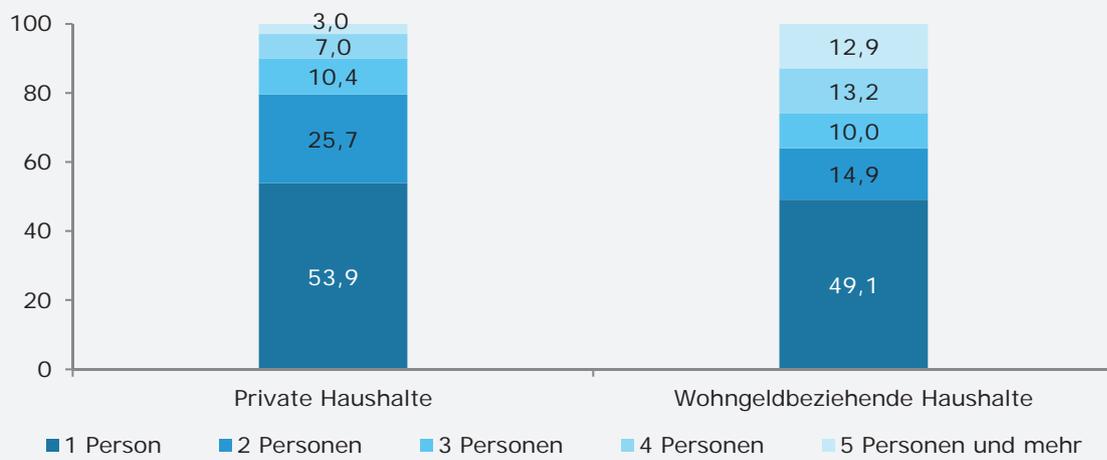
Karte 4: Anteil wohngeldbezogener Haushalte an allen privaten Haushalten in den Wohnquartieren 2017 in Prozent



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung zeigt, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von 49,1 Prozent beziehungsweise 14,9 Prozent zwar den Großteil der wohn-geldbeziehenden Haushalte ausmachen, dennoch sind diese Haushaltsgrößen - im Vergleich zu den gesamtstädtischen Haushaltsgrößen - bei den wohn-geldbeziehenden Haushalten eher unterrepräsentiert. Dagegen ist knapp jeder vierte Haushalt mit Wohngeldbezug ein Haushalt mit vier und mehr Mitgliedern (26,0 %), während unter allen Düsseldorfer Privathaushalten insgesamt lediglich 10,0 Prozent diesen Größenklassen zugerechnet werden.

Abbildung 17: Anteil der privaten Haushalte sowie der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Größe 2017 in Prozent



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Insgesamt steigt der Anteil der Beziehenden mit der Größe der Haushalte an. So beziehen 2,7 Prozent der Haushalte mit drei Personen Wohngeld, aber bereits 5,2 Prozent der Vierpersonenhaushalte und 11,9 Prozent der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Demnach sind also vor allem große Haushalte häufiger auf Wohn-geldleistungen angewiesen. In vier Stadtteilen bezieht mindestens jeder fünfte Haushalt mit fünf und mehr Personen Wohngeld: In Knittkuhl und Reisholz (je-weils 20,6 %), in Hassels (22,2 %) sowie in Holthausen (22,4 %).

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 der Wirtschaftskraft einzelner Kommunen wird im Folgenden auf das BIP je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner zurückgegriffen.

Das BIP je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner ist in Düsseldorf im Jahr 2016 mit 79.619 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Wert des Landes NRW insgesamt (37.416 Euro) und der Wert der Bundesrepublik insgesamt (38.180 Euro). Im interkommunalen Vergleich der in Tabelle 10 aufgeführten, ausgewählten deutschen Großstädte übertreffen den Düsseldorfer Wert nur die Städte Frankfurt am Main sowie Stuttgart, mit einem BIP von 91.099 Euro beziehungsweise 82.397 Euro je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner. Mit Köln (59.407 Euro) und Essen (41.512 Euro) liegen zwei weitere der in Tabelle 10 aufgeführten nordrhein-westfälischen Kommunen ebenfalls sowohl über dem Landes- als auch über dem Bundeswert, während die Vergleichskommunen Dortmund (36.781 Euro) und Duisburg (33.634 Euro) jedoch Werte unterhalb des Landes- und des Bundesschnittes aufweisen.

Im zeitlichen Verlauf hat sich das Düsseldorfer BIP je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner im Zeitraum von 2007 bis 2016 um insgesamt 9,3 Prozent erhöht. Seit dem konjunkturell bedingten Rückgang um 6,7 Prozent von 2008 auf 2009 ist sein Wert (bis auf eine geringe Schwankung) kontinuierlich bis zu seinem Maximum im Jahr 2016 gestiegen.

Tabelle 10: Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner 2007 bis 2016 in Euro

Gebiet	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Deutschland	31 030	31 719	30 569	32 137	33 673	34 296	35 045	36 211	37 260	38 180
NRW	31 412	32 335	31 227	32 230	33 558	33 980	34 665	35 798	36 615	37 416
Düsseldorf	72 838	75 905	70 796	72 072	72 308	71 699	74 812	76 430	77 700	79 619
Köln	50 522	48 605	48 507	49 727	50 102	50 680	51 994	54 876	58 941	59 407
Dortmund	30 662	31 060	30 768	31 647	33 096	34 071	34 172	34 707	35 748	36 781
Essen	36 687	40 395	40 604	41 382	42 617	40 285	40 377	41 285	41 730	41 512
Duisburg	31 396	32 809	29 907	30 679	33 101	33 462	32 900	34 271	34 293	33 634
Hamburg	54 466	55 929	53 990	55 578	56 002	56 781	58 744	59 787	62 107	62 793
Bremen	43 722	44 448	39 608	42 351	43 852	46 064	46 699	48 038	49 419	49 439
Frankfurt am Main	89 887	91 530	86 870	86 818	87 554	88 359	89 903	91 969	91 191	91 099
Stuttgart	74 750	69 851	65 052	72 287	75 212	76 467	76 629	77 664	82 925	82 397
München	64 721	62 053	60 099	61 583	64 376	66 343	68 434	70 782	73 264	75 186

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGRdL), Berechnungsstand: August 2017

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.

Tabelle 11 zeigt die jeweiligen Jahresdurchschnitte des Baupreisindex für Wohngebäude für die Jahre 2008 bis 2017 und deren prozentuale Veränderung. Die Baupreise für Wohngebäude in NRW sind im Betrachtungszeitraum jährlich gestiegen. Nach vergleichsweise eher geringeren Anstiegen in den Jahren 2014 und 2015 steigen die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in den Jahren 2016 und 2017 wieder deutlich stärker an. Im Vergleich zum Basisjahr 2015²² ist der Baupreisindex bis zum Jahr 2017 um 4,4 Indexpunkte gestiegen - demnach erhöhten sich die Baupreise um 4,4 Prozent.

Tabelle 11: Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW 2008 bis 2017 (2015 = 100)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresdurchschnitt	90,8	91,2	92,6	94,9	97,3	98,8	99,3	100,0	102,1	104,4
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	.	+0,4	+1,5	+2,5	+2,5	+1,5	+0,5	+0,7	+2,1	+2,3

Quelle: IT.NRW

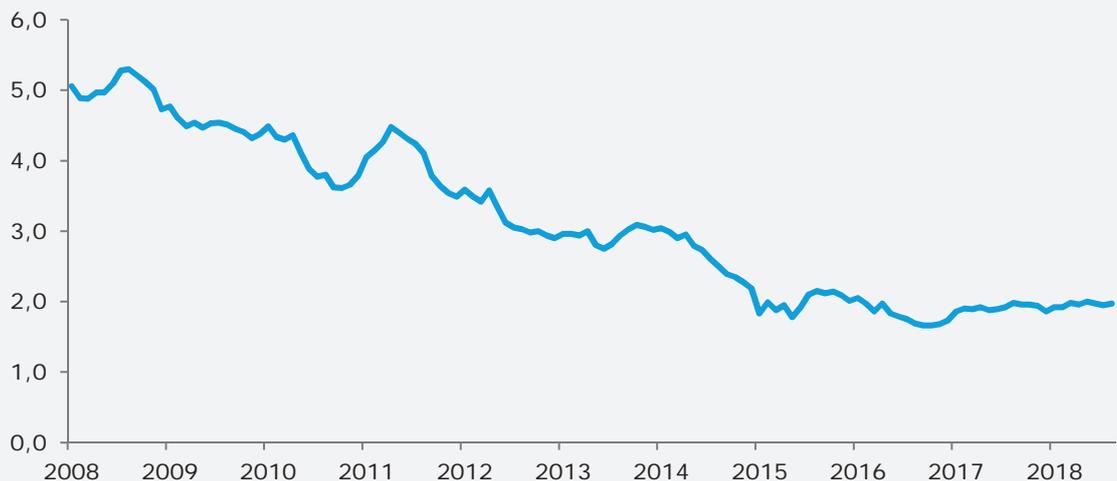
22 „Mit dem Berichtsmonat August 2018 wurden die Indizes der Bauleistungspreise turnusmäßig auf das neue Basisjahr 2015 umgestellt. Das Statistische Bundesamt nutzt die alle fünf Jahre stattfindenden Indexumstellungen, um methodische Verbesserungen, aktuelle Wägungsschemata und sonstige notwendige Anpassungen 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 ist in Abbildung 18 dargestellt.

Nach dem Höchststand im Betrachtungszeitraum von 5,3 Prozent im August 2008, weist die Höhe der Zinssätze insgesamt eine abnehmende Tendenz auf. Seit dem zwischenzeitlichen Wiederanstieg des Zinssatzes bis zum April 2011 auf 4,5 Prozent erfahren die Zinssätze eine deutlich rückläufige Entwicklung. Seit Februar 2016 liegen sie relativ konstant bei maximal 2,0 Prozent.

Abbildung 18: Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren 2008 bis 2018 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 in den drei letzten Jahren (2015 bis 2017) unter den im Zeitraum 2010 bis 2014 erreichten Werten von 5.177 bis 5.778 Kauffällen. Im Jahr 2017 liegt die Gesamtzahl der Kauffälle bei 4.941 und ist somit gegenüber dem Vorjahreswert leicht rückläufig (-1,5 %). Den größten Teil der Kauffälle machen die Kauffälle für Wohnungseigentum aus. Auch sie verzeichnen im Jahr 2017 einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Prozent. Eine Zunahme der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gibt es im Jahr 2017 bei Kauffällen unbebauter Grundstücke (insgesamt und bei Wohnungsbaugrundstücken). Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke insgesamt ist um 28 Fälle (+14,8 %) gestiegen.

Von besonderer Bedeutung für die Abschätzung der kurz- bis mittelfristig neu realisierbaren Wohneinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Auch hier ist die Anzahl der Kauffälle um 18 Fälle beziehungsweise 22,5 Prozent gestiegen.

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle 2008 bis 2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke insgesamt	197	213	247	258	202	177	266	215	189	217
darunter nur für Wohnzwecke	71	90	116	100	83	76	129	82	80	98
Bebaute Grundstücke insgesamt	1 194	1 186	1 243	1 407	1 255	1 166	1 267	1 122	1 077	1 069
darunter Einfamilien-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	614	676	703	780	741	625	748	621	573	573
darunter Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil unter 20 %)	342	306	295	341	255	276	303	285	291	260
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	3 073	3 236	3 641	4 059	4 027	3 788	4 040	3 255	3 686	3 590
darunter Wohnungseigentum ¹	2 806	2 996	3 279	3 702	3 751	3 446	3 705	2 983	3 363	3 215
Erbbauobjekte	53	55	65	54	62	46	26	45	41	50
Paketverkäufe	-	-	-	-	-	-	45	38	22	15
Kauffälle insgesamt	4 517	4 690	5 196	5 778	5 546	5 177	5 644	4 675	5 015	4 941

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktberichte 2009 bis 2018

¹ ohne Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke steigt im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 72,5 Prozent beziehungsweise von 40 auf 69 verkaufte Grundstücke. Der Geldumsatz je Hektar verringert sich dabei jedoch gegenüber den beiden Vorjahren.

Grundstücke für Reihenhäuser

In den letzten drei Jahren (2015 bis 2017) halten sich die Kauffälle von Reihenhäusergrundstücken relativ konstant zwischen 4 und 6 verkauften Grundstücken. Gegenüber den beiden Vorjahren steigt der Flächenumsatz im Jahr 2017 jedoch um mehr als das Dreifache an, wobei sich der Geldumsatz je Hektar leicht (um 5,8 %) verringert.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser schwankt über den gesamten Betrachtungszeitraum und erreicht im Jahr 2017 mit 24 Kauffällen ihren Tiefststand. Jedoch wird zugleich mit 171,31 Millionen Euro eine Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr von 133,5 Prozent erzielt. Der Flächenumsatz erhöht sich um 87,9 Prozent auf 24,13 Hektar.

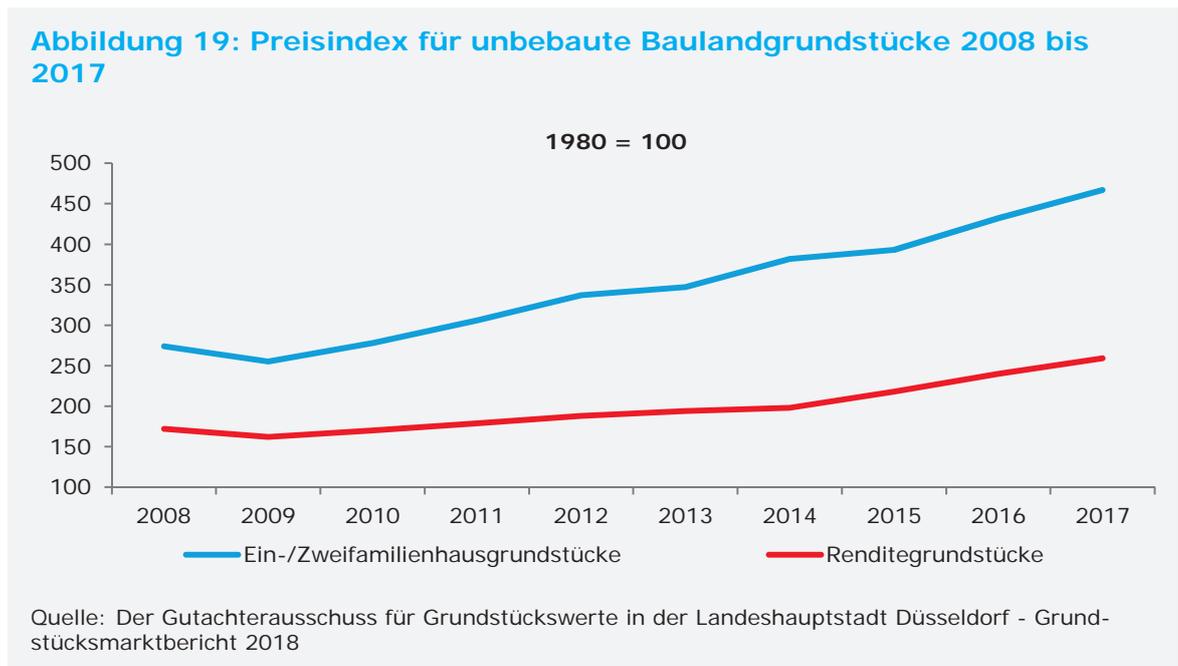
Tabelle 13: Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2008 bis 2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	41	62	70	65	38	42	84	51	40	69
Flächenumsatz in ha	4,58	4,97	15,12	6,01	2,49	2,39	6,08	3,95	2,73	6,64
Umsatz in Mio. Euro	20,94	14,84	68,06	32,15	14,82	12,41	29,09	24,69	23,13	40,34
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,57	2,99	4,50	5,35	5,95	5,19	4,78	6,25	8,47	6,08
Reihenhausgrundstücke										
Kauffälle	4	2	1	3	3	4	9	6	4	5
Flächenumsatz in ha	0,12	0,05	0,22	0,37	0,98	0,36	0,51	0,15	0,16	0,49
Umsatz in Mio. Euro	0,42	0,20	0,97	0,86	3,87	1,24	2,89	0,89	0,95	2,74
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,50	4,00	4,41	2,32	3,95	3,44	5,67	5,93	5,94	5,59
Mehrfamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	26	26	45	32	42	30	36	25	36	24
Flächenumsatz in ha	10,73	3,57	13,12	11,80	10,58	11,74	6,45	5,16	12,84	24,13
Umsatz in Mio. Euro	53,57	21,31	91,46	61,44	85,41	43,05	42,48	36,68	73,36	171,31
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,99	5,97	6,97	5,21	8,07	3,67	6,59	7,11	5,71	7,10
Insgesamt										
Kauffälle	71	90	116	100	83	76	129	82	80	98
Flächenumsatz in ha	15,43	8,59	28,46	18,18	14,05	14,49	13,04	9,26	15,73	31,26
Umsatz in Mio. Euro	74,93	36,35	160,49	94,45	104,10	56,70	74,46	62,26	97,44	214,39
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,86	4,23	5,64	5,20	7,41	3,91	5,71	6,72	6,19	6,86

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktberichte 2009 bis 2018, eigene Berechnung

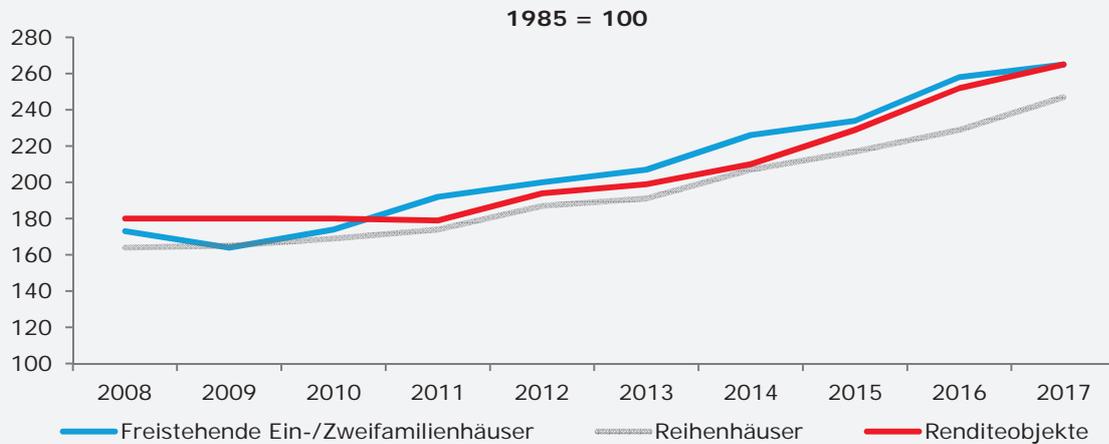
6.2 Marktpreise

Im Jahr 2017 steigen sowohl die Preise für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke als auch für unbebaute Renditegrundstücke um 8,1 Prozent beziehungsweise 7,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2016. Damit setzt sich der seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort.



Auch die Preise für bebaute Grundstücke steigen im Jahr 2017 weiter. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Preissteigerung um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, bei Reihenhäusern um 7,9 Prozent. Die Preissteigerung bei Renditeobjekten beträgt 5,2 Prozent.

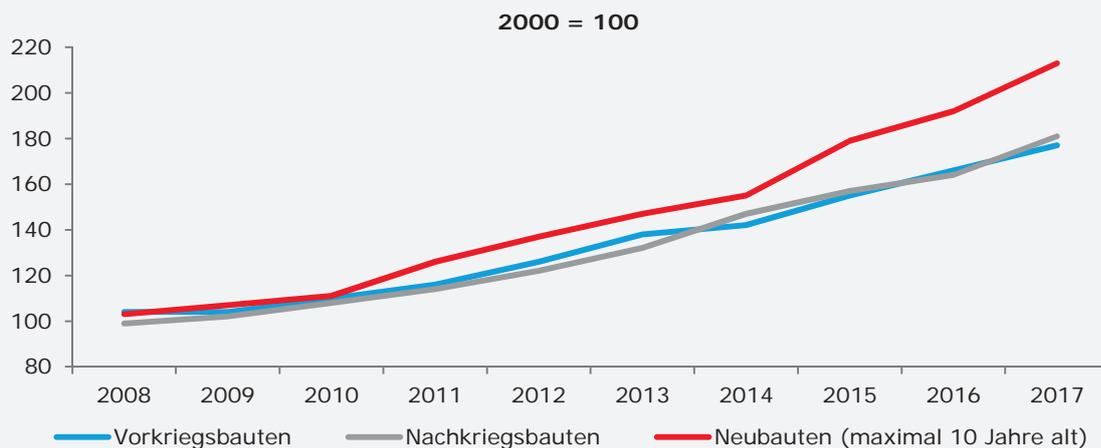
Abbildung 20: Preisindex für bebaute Grundstücke 2008 bis 2017



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2018

Die Preise für Eigentumswohnungen erhöhen sich seit Beginn des Betrachtungszeitraumes (2008) immer weiter. Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise im Jahr 2017 um 6,6 Prozent bei Vorkriegsbauten und um 10,4 Prozent bei Nachkriegsbauten. Die Preise für Neubauten (maximal 10 Jahre alt) erhöhen sich um 21 Indexpunkte beziehungsweise 10,9 Prozent.

Abbildung 21: Preisindex für Eigentumswohnungen 2008 bis 2017



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2018

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der typische Baulandpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen liegt im Jahr 2016 in Düsseldorf bei 680 Euro je Quadratmeter. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem in der übrigen Wohnungsmarktregion Düsseldorf²³ vorherrschenden Wertniveau. Die Städte Ratingen (420 Euro je Quadratmeter) sowie Langenfeld (410 Euro je Quadratmeter) 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 Gebrauchtobjekten ergibt sich daher ein ähnliches Bild. Im Jahr 2016 liegt der durchschnittliche Neubaupreis in Düsseldorf bei über einer Million Euro. In der übrigen Wohnungsmarktregion liegen die Preise deutlich darunter. Auch in der Vergleichsstadt Köln liegt der Durchschnittspreis für den Neubau mit 853.000 Euro unter dem Düsseldorfer Wert.

Im Segment gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser weisen Duisburg und der Kreis Viersen die geringsten Durchschnittspreise auf. Düsseldorf verzeichnet in diesem Segment die höchsten Durchschnittspreise (568.136 bis 935.611 Euro) in NRW.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Neubaupreis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften ist in Düsseldorf im Jahr 2016 um 9,0 Prozent höher als der Wert für Reihenmittelhäuser (vergleiche Tabelle 14²⁴). Auch in der übrigen Wohnungsmarktregion Düsseldorf sind die Preise für neu errichtete Reihenendhäuser und Doppelhaushälften jeweils höher als der Reihenmittelhauspreis. Lediglich in der Vergleichsstadt Essen liegt der Preis für den Neubau eines Reihenmittelhauses um 15,1 Prozent über dem Preis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.

Im Bereich gebrauchter Reihenendhäuser und Doppelhaushälften liegen die günstigsten Preise in Duisburg und Essen vor. Mit 504.235 Euro ergibt sich der höchste Durchschnittspreis für gebrauchte Reihenmittelhäuser in Düsseldorf für Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1995 und 2009.

Geschosswohnungsbau

Auch bei den Preisen von Bauland für den Geschosswohnungsbau (vergleiche Tabelle 14) liegt der typische Baulandpreis in Düsseldorf mit 610 Euro je Quadratmeter deutlich über dem nächsthöchsten Wert in der Wohnungsmarktregion (Stadt Ratingen mit 440 Euro je Quadratmeter). Jedoch liegen die gebietstypischen Preise für Mehrfamilienhäuser in der Vergleichsstadt Köln mit 700 Euro je Quadratmeter sogar noch über dem Düsseldorfer Wert.

23 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.

24 Tabelle 14 und Tabelle 15 basieren auf den Daten des Grundstücksmarktberichtes 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen. Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2018 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Eigentumswohnungen

Mit 4.263 Euro je Quadratmeter sind Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen im Jahr 2016 in Düsseldorf so teuer wie in keiner anderen Stadt oder keinem anderen Kreis in NRW. Köln verzeichnet mit 4.060 Euro je Quadratmeter den zweithöchsten Landeswert. Die niedrigsten Quadratmeterpreise in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf werden im Kreis Viersen (2.404 Euro) sowie im Rhein-Kreis Neuss (2.740 Euro) registriert.

Im Falle gebrauchter Eigentumswohnungen sind in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf Wohnungen aus den Baujahren bis 1919 in Duisburg am günstigsten. In Düsseldorf selbst weisen gebrauchte Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 bis 1975 mit 2.458 Euro je Quadratmeter die geringsten Durchschnittspreise im Stadtgebiet auf.

Tabelle 14: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2016

	Bauland Euro je m ²		Neubau Euro			Erstverkauf Eigentumswohnungen ⁴ Euro je m ²
	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser ¹	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften ²	Reihenmittelhäuser ³	
Wohnungsmarktregion Düsseldorf						
Düsseldorf	680	610	1 048 300	677 550	621 855	4 263
Krefeld	300	250	480 000	-	-	3 080
Duisburg	260	195	k. M.	337 000	283 000	2 930
Mönchengladbach	250	240	k. M.	357 000	284 000	2 830
Neuss	380	380	-	476 000	388 000	3 070
Rhein-Kreis Neuss	175 - 390	-	630 000	500 000	380 000	2 740
Kreis Mettmann	290 - 420	285 - 440	534 000	445 000	394 000	3 280
Kreis Viersen	140 - 260	-	k. M.	k. M.	k. M.	2 404
Vergleichsstädte NRW						
Köln	500	700	853 000	535 000	440 000	4 060
Dortmund	270	270	*	440 000	*	2 892
Essen	310	310	*	418 467	481 650	3 010

Zeichenerklärung:

-: keine Angabe; k. M.: kein Markt; *: Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Käuffällen angegeben

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen - Grundstücksmarktbericht 2017

- 1 Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche 350-800 m²
- 2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit Grundstücksfläche 250-500 m²
- 3 Reihenmittelhäuser mit Grundstücksfläche 150-300 m²
- 4 Käuffälle in Gebäuden mit 4-16 Wohneinheiten und Wohnfläche 60-100 m²

Tabelle 15: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2016 (verschiedene Baualtersklassen)

	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser ¹	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften ²	Reihenmittelhäuser ³	Eigentumswohnungen ⁴ Euro je m ²
Wohnungsmarkt-region Düsseldorf				
Düsseldorf	568 136 - 935 611	386 069 - 670 792	345 824 - 504 235	2 458 - 4 270
Krefeld	*	215 000 - 354 000	175 000 - 264 000	1 150 - 1 740
Duisburg	171 000 - 431 000	151 000 - 328 000	118 000 - 214 000	600 - 1 550
Mönchengladbach	244 000 - 410 000	208 000 - 265 000	154 000 - 289 000	920 - 2 060
Neuss	324 000 - 623 000	229 000 - 400 000	219 000 - 327 000	k. M.
Rhein-Kreis Neuss	230 000 - 490 000	225 000 - 380 000	210 000 - 305 000	1 580 - 3 295
Kreis Mettmann	254 000 - 496 000	249 000 - 379 000	225 000 - 335 000	1 460 - 2 560
Kreis Viersen	192 340 - 439 669	165 824 - 287 628	127 441 - 238 930	1 071 - 2 150
Vergleichsstädte NRW				
Köln	344 000 - 659 000	345 000 - 490 000	287 000 - 483 000	2 460 - 3 700
Dortmund	250 000 - 475 000	190 000 - 375 000	165 000 - 245 000	1 282**
Essen	195 250 - 583 600	152 582 - 392 592	143 767 - 306 744	910 - 2 850

Zeichenerklärung:

k. M.: kein Markt; *: Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben; **: Zusammengefasster Wert über alle Baualtersklassen

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen - Grundstücksmarktbericht 2017

- 1 Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche 350-800 m²
- 2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit Grundstücksfläche 250-500 m²
- 3 Reihenmittelhäuser mit Grundstücksfläche 150-300 m²
- 4 Kauffälle in Gebäuden mit 4-16 Wohneinheiten und Wohnfläche 60-100 m²

7 Wohnungsmarkt

7.1 Bautätigkeit

Im Jahr 2017 sind in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2.875 Baugenehmigungen für Wohnungen in 320 neu zu errichtenden Wohngebäuden²⁵ erteilt worden. Damit bleibt die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauvorhaben auf einem hohen Niveau.

Mit einer Realisierungsdauer von in der Regel bis zu drei Jahren wird sich die hohe Zahl der Genehmigungen - abhängig unter anderem von den Kapazitäten in Bauindustrie und Handwerk - erst zeitversetzt auf die Zahlen zu den Baufertigstellungen niederschlagen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Baufertigstellungen gestiegen. 2017 konnten 2.072 Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden fertiggestellt werden, was ein Plus von 87 Wohnungen beziehungsweise von 4 Prozent bedeutet. Insgesamt sind 216 Wohngebäude im Jahr 2017 neu errichtet worden, darunter 106 Ein- und Zweifamilienhäuser.

Tabelle 16: Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2017

Genehmigte Wohngebäude ¹		Davon sind genehmigte Wohngebäude mit ...		Fertiggestellte Wohngebäude ²		Davon sind fertiggestellte Wohngebäude mit ...	
insgesamt	mit ... Wohnungen	1 und 2 Wohnung/-en	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	mit ... Wohnungen	1 und 2 Wohnung/-en	3 und mehr Wohnungen
320	2 875	170	150	216	2 072	106	110

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

- 1 Genehmigungen für die Errichtung ganzer Gebäude
- 2 Neubau ganzer Gebäude

Insgesamt wurde im Jahr 2016²⁶ ein Abgang von 556 Wohnungen durch Abbruch oder durch Nutzungsänderungen verzeichnet, davon 530 Wohnungen in Wohngebäuden und 26 in Nichtwohngebäuden.

²⁵ Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Dies gilt auch für Wohnheime.

²⁶ Zahlen für das Jahr 2017 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Tabelle 17: Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche 2016

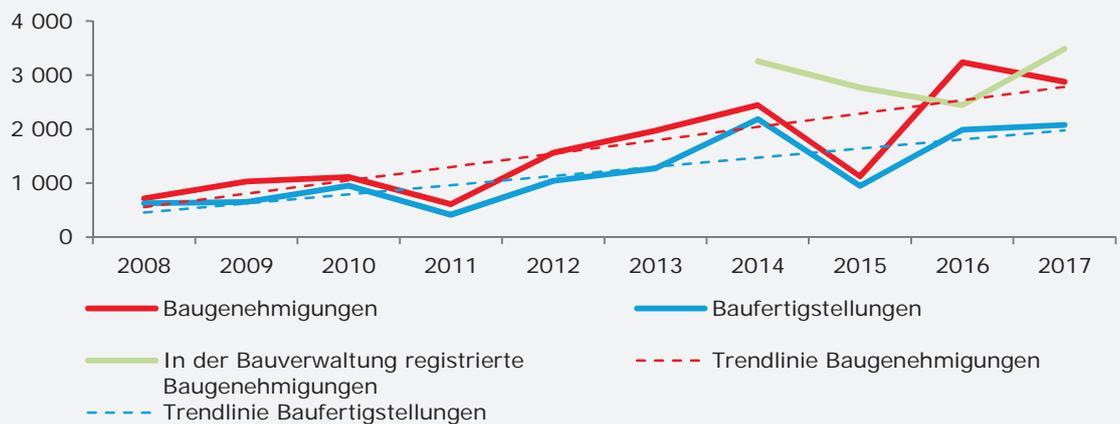
Abgang ¹ an ...								
Wohnungen			Räumen			Wohnfläche (in m ²)		
insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...	
	Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden
556	530	26	1 440	1 338	102	32 892	30 386	2 506

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

1 durch Abbruch oder Nutzungsänderung

Die Abbildung 22 stellt die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Zeitverlauf seit dem Jahr 2008 dar. Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden ähnelt der der Baufertigstellungen. Tendenziell steigt sowohl die Zahl der Baugenehmigungen als auch die der Fertigstellungen über die Jahre hinweg, wenngleich auch mit jährlichen Schwankungen. In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt 16.658 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden genehmigt und 12.125 fertiggestellt.

Abbildung 22: Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen¹ in Wohngebäuden 2008 bis 2017



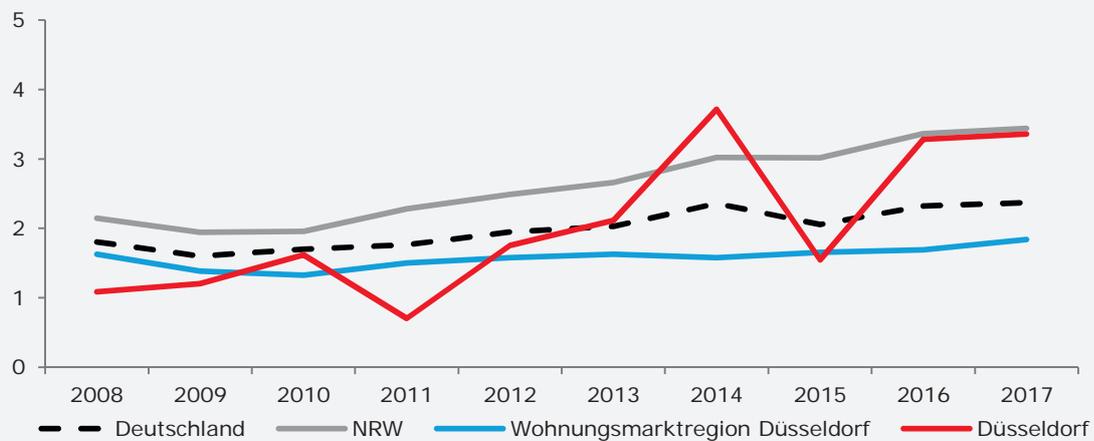
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

1 Ohne Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Hinweis: In den Jahren 2011 und insbesondere 2015 kam es zu einer verzögerten Weitergabe der Statistikbögen an das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen IT.NRW, wodurch die Zahl der statistisch erfassten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in diesen Jahren vergleichsweise gering ausfielen. Daher werden in der Abbildung 22 zusätzlich die in der Bauverwaltung registrierten Genehmigungen der Jahre 2014 bis 2017 dargestellt.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnungsbautätigkeit nicht nur in Düsseldorf seit einigen Jahren wieder deutlich anzieht, sondern auch auf Landes- und Bundesebene. Die einwohnerbezogene Bautätigkeit in Düsseldorf zeigt sich dabei in den vergangenen zehn Jahren jedoch dynamischer als auf Landes- und Bundesebene: Lag sie im Jahr 2008 noch deutlich unter der des Landes NRW und der von Deutschland, liegt sie im Jahr 2017 deutlich über der der Bundesebene und fast auf gleichem Niveau wie die Landesebene.

Abbildung 23: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner im regionalen Vergleich 2008 bis 2017¹



Quelle: DESTATIS, IT.NRW, eigene Berechnung

¹ In den Jahren 2011 und 2015 kam es zur verzögerten Weitergabe der entsprechenden Statistikbögen an das Statistische Landesamt IT.NRW, wodurch die Zahl der erfassten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in diesen Jahren vergleichsweise gering ausgefallen ist.

Die differenzierte Betrachtung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart im Zeitverlauf zeigt, dass Mehrfamilienhäuser einen kontinuierlichen Bauzuwachs verzeichnen und somit eine große Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen. Tendenziell ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den betrachteten Jahren gewachsen. 1.948 Wohnungen der insgesamt 2.072 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Diese Gebäudeart stellt damit etwa 94 Prozent der fertiggestellten Wohneinheiten.

Tabelle 18: Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017¹

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden ²			
	insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern	davon in ...	
			Mehrfamilienhäusern	
			insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2008	714	169	545	263
2009	1 030	75	955	141
2010	1 108	178	930	170
2011	608	209	399	138
2012	1 557	234	1 323	27
2013	1 969	229	1 740	115
2014	2 443	332	2 111	246
2015	1 122	250	872	146
2016	3 232	251	2 981	522
2017	2 875	186	2 689	533

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

- 1 In den Jahren 2011 und 2015 kam es zur verzögerten Weitergabe der entsprechenden Statistikbögen an das Statistische Landesamt IT.NRW, wodurch die Zahl der erfassten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in diesen Jahren vergleichsweise gering ausgefallen ist.
- 2 Genehmigung für die Errichtung ganzer Gebäude

Tabelle 19: Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017¹

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden ²			
	insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern	davon in ...	
			insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2008	623	184	439	19
2009	648	152	496	178
2010	949	87	862	120
2011	411	175	236	120
2012	1 041	247	794	37
2013	1 267	215	1 052	97
2014	2 182	202	1 980	37
2015	947	215	732	40
2016	1 985	321	1 664	126
2017	2 072	124	1 948	156

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

- 1 In den Jahren 2011 und 2015 kam es zur verzögerten Weitergabe der entsprechenden Statistikbögen an das Statistische Landesamt IT.NRW, wodurch die Zahl der erfassten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in diesen Jahren vergleichsweise gering ausgefallen ist.
- 2 Fertigstellung ganzer Gebäude

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl an fertiggestellten Wohngebäuden nach den Wohnquartierstypen dar. Die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohngebäuden ist in Einfamilienhausgebieten zu verorten. Hier sind 79 Wohngebäude im Jahr 2017 fertiggestellt worden. Daneben konnten 49 Wohngebäude in Geschosswohnungsbaugebieten (verschiedene Baualter) und 36 Wohngebäude in Gebieten mit einer gemischten Bautypologie vor 1970 verzeichnet werden.

Tabelle 20: Anzahl fertiggestellter Wohngebäude¹ nach Wohnquartierstypen 2017

Wohnquartierstyp	Fertiggestellte Wohngebäude ¹		
	insgesamt	davon mit ...	
		1 und 2 Wohnung/-en	3 und mehr Wohnungen
Einfamilienhausgebiete	79	56	23
Gemischte Bautypologie ab 1970	31	13	18
Gemischte Bautypologie vor 1970	36	23	13
(Innerstädtische) Altbauggebiete	1	-	1
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	17	5	12
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	1	-	1
Geschosswohnungsbauggebiete (versch. Baualter)	49	7	42
sonstige Wohnquartierstypen	2	2	-
Insgesamt	216	106	110

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

¹ Neubau ganzer Gebäude

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnquartierstypen zeigt ein anderes Bild: Über die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen sind in Geschosswohnungsbaugebieten mit verschiedenem Baualter vorzufinden. 455 Wohnungen sind in Wohnquartieren gemischter Bautypologie vor 1970 entstanden.

Tabelle 21 : Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnquartierstypen 2017

Wohnquartierstyp	Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden ¹		
	insgesamt	davon in ...	
		Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Einfamilienhausgebiete	255	63	192
Gemischte Bautypologie ab 1970	188	16	172
Gemischte Bautypologie vor 1970	455	28	427
(Innerstädtische) Altgebiete	3	-	3
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugelände	113	7	106
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugelände	8	-	8
Geschosswohnungsbaugelände (versch. Baualter)	1047	7	1040
sonstige Wohnquartierstypen	3	3	-
Insgesamt	2072	124	1948

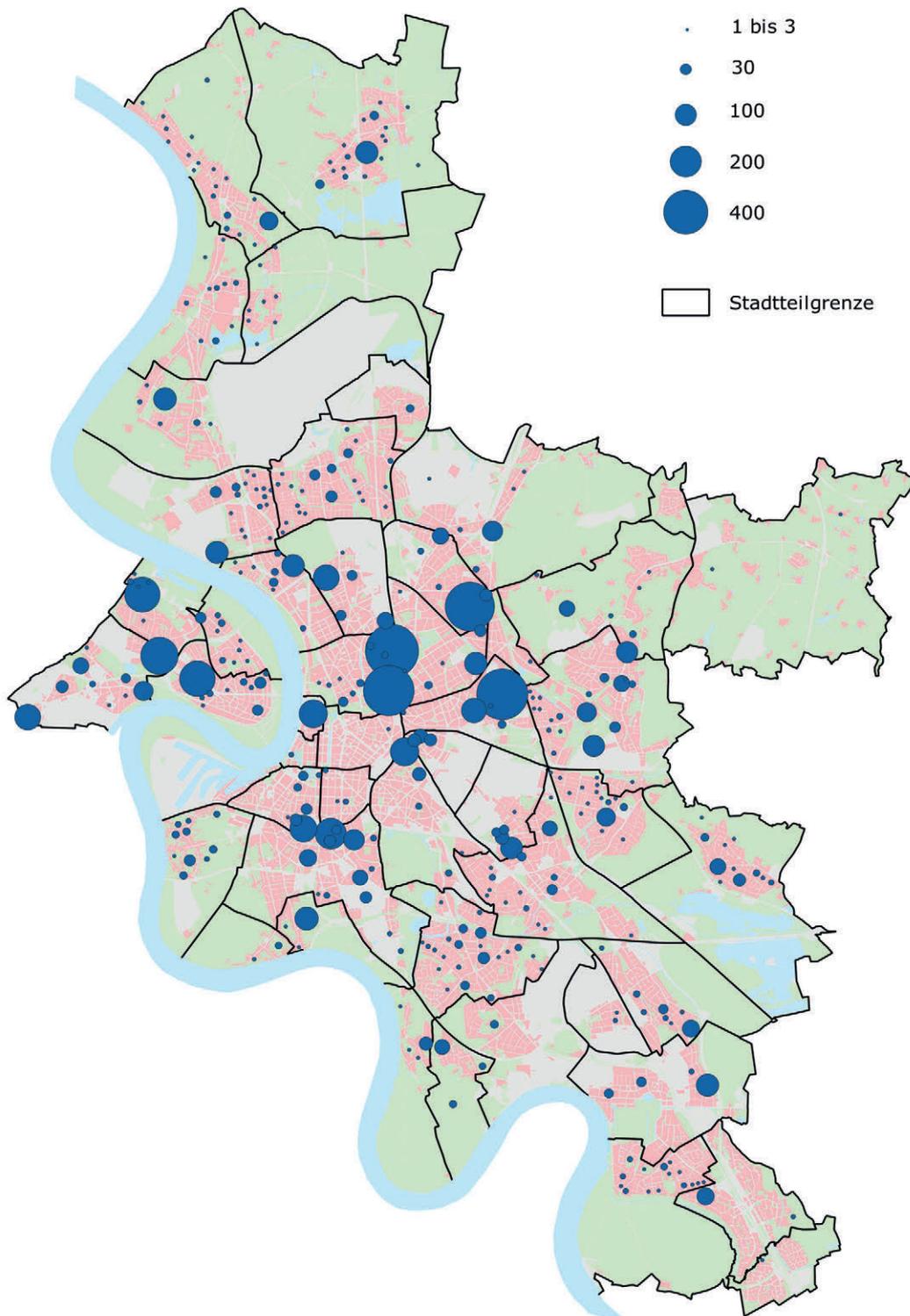
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

¹ Fertigstellung ganzer Gebäude

Die nachfolgende Karte 5 stellt die fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2013 bis 2017 auf Baublockebene dar.²⁷ Es zeigt sich, dass insbesondere im Stadtteil Pempelfort eine hohe Wohnungsbauaktivität zwischen 2013 und 2017 zu verzeichnen war. 1.180 neue Wohnungen sind in diesem Stadtteil entstanden. Innerhalb des Stadtteiles ist zu erkennen, dass die östlichen Baublöcke mit 1.112 neu fertiggestellten Wohnungen die Wohnungsbauaktivität in Pempelfort dominieren. Dies ist unter anderem auf das Wohnungsbauprojekt Le Flair zurückzuführen. Ebenfalls liegen Baublöcke, in denen eine hohe Anzahl an neuen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden sind, im Norden von Flingern Nord, im Norden von Oberbilk, in der Altstadt sowie in den linksrheinischen Stadtteilen Lörick, Heerdt und Oberkassel. Durch Umwandlung von ehemals gewerblichen Strukturen und der Erschließung von Freiräumen 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 Thyssen-Trade-Center genannt, bei dem durch die Umnutzung und den damit einhergehenden Umbau ehemals gewerblicher Strukturen etwa 320 neue Wohneinheiten entstanden sind. Zusätzlich sind die Projekte Mindener Straße (beziehungsweise der ehemalige Güterbahnhof Lierenfeld), Andreasquartier, Gartenstadt Reitzenstein und Heinrich Heine Gärten zu nennen, bei denen unter anderem durch eine Umwidmung von Flächen Raum für Wohnungsneubau erschlossen wurde.

²⁷ Die hohen Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Stadtteilen Angermund, Lörick, Hassels und Benrath sind insbesondere auf die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften an den Adressen Zur Lindung, Leuchtenberger Kirchweg, Grünwaldstraße, Oberlöricker Straße, Am Wald und Schimmelpfennigstraße zurückzuführen. Jede der genannten Flüchtlingsunterkünfte weist etwa 100 Wohneinheiten auf. Eine Ausnahme stellt lediglich die Unterkunft in der Oberlöricker Straße in Lörick mit 260 Wohneinheiten dar.

Karte 5: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen²⁸ in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Baublockebene 2013 bis 2017



Quelle: IT. NRW, eigene Berechnung

²⁸ Aufgrund der Geheimhaltung von Einzeldaten werden eine bis drei fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als eine Einheit zusammengefasst.

Von den insgesamt 2.072 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, die im Jahr 2017 in Düsseldorf fertiggestellt wurden, waren 1.082 Eigentumswohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 52,2 Prozent.

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 Bauherrin beziehungsweise des Bauherren zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die Gebäudeart „Wohngebäude mit Eigentumswohnungen“ ist auch dann anzugeben, wenn die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr beabsichtigt, einen Teil oder alle der im Grundbuch als Eigentumswohnungen nachzuweisenden Wohnungen zu vermieten.

Tabelle 22: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art des Wohngebäudes 2017

	Ein- und Zweifamilienhaus		Mehrfamilienhaus ¹	
	insgesamt	mit ... Wohnungen	insgesamt	mit ... Wohnungen
ohne Eigentumswohnungen	104	121	45	609
mit Eigentumswohnungen	2	3	64	1 079

Quelle: IT. NRW, eigene Berechnung

¹ ohne Wohnheime

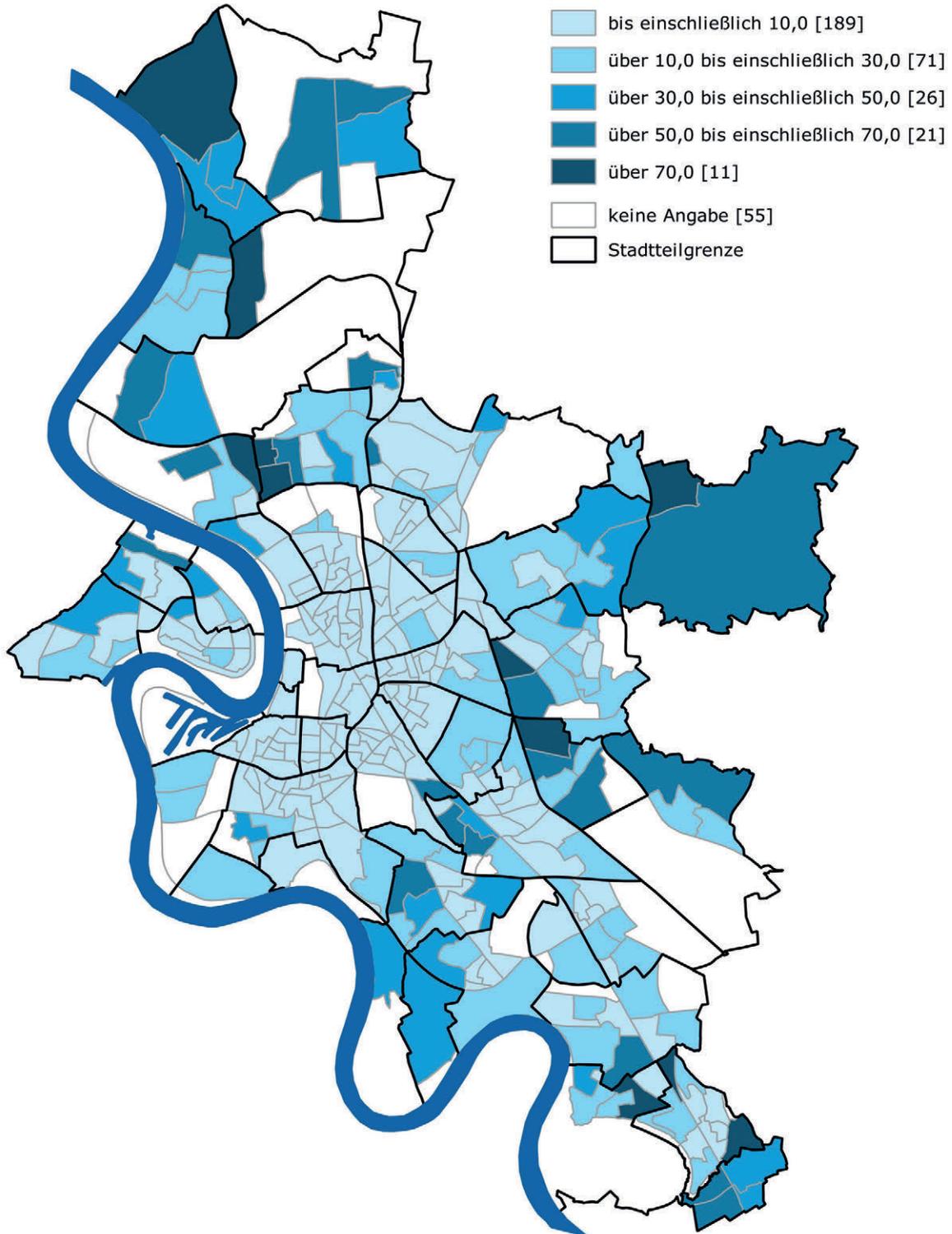
7.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

In Düsseldorf gibt es Ende des Jahres 2017 insgesamt 356.661 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen. Davon befinden sich 342.555 Wohnungen in insgesamt 71.188 Wohngebäuden (inklusive Wohnheime).

28.095 aller Wohnungen stellen Einfamilienhäuser dar, dies entspricht 8,2 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen in Wohngebäuden. Wohnungen in Zweifamilienhäusern machen mit 14.244 einen Anteil von 4,2 Prozent des Bestandes aus. Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (300.216 Wohnungen beziehungsweise 87,6 %).

Die höchsten Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen die Stadtteile und Wohnquartiere in Stadtrandlage auf (Hubbelrath 71,1 %, Kalkum 69,4 %, Hellerhof 54,5 % und Wittlaer 52,9 %). Die geringsten Anteile finden sich in den innerstädtischen Wohnquartieren der Stadtteile Friedrichstadt (0,5 %), Pempelfort (0,6 %), Unterbilk und Stadtmitte (jeweils 0,8 %) sowie Flingern Süd (0,9%).

Karte 6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Wohnquartieren 2017 in Prozent

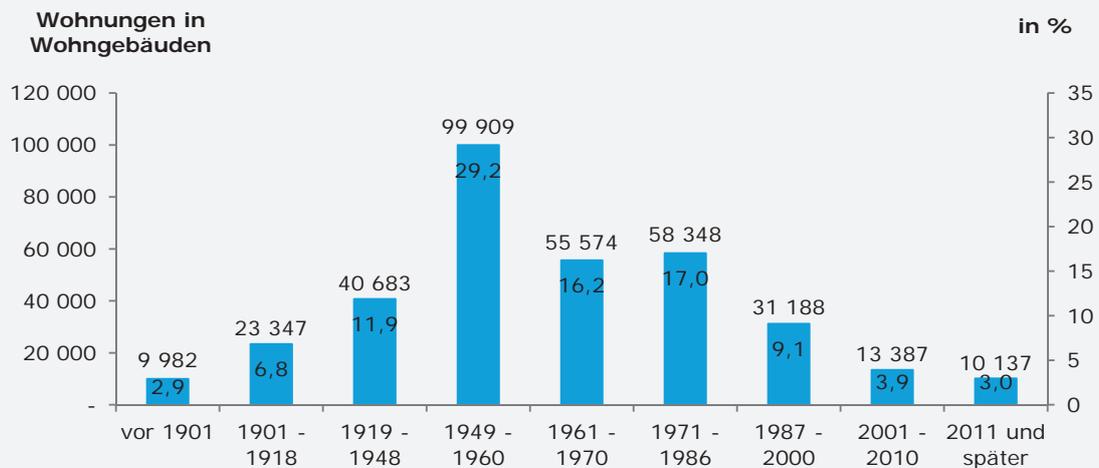


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Alter des Wohnungsbestandes

Im Jahr 2017 ist etwa jede fünfte Wohnung (21,6 %) in Wohngebäuden in Düsseldorf vor dem Zweiten Weltkrieg (bis 1948) erbaut worden. Die Mehrzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (99.909 Wohnungen) ist zwischen 1949 und 1960 erbaut worden. Wohnungen der zwei jüngsten Baualtersklassen, diese umfassen alle Wohnungen, die zwischen 2001 und 2010 sowie nach 2011 errichtet wurden, machen lediglich einen Anteil von 6,9 Prozent des Bestandes aus.

Abbildung 24: Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen 2017



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

Die Abbildung 25 zeigt die Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden differenziert nach Baualtersklassen in den einzelnen Stadtteilen. Die höchsten Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, finden sich mit Werten von 42,1 Prozent beziehungsweise 40,5 Prozent in den Stadtteilen Oberkassel und Golzheim. Auch in den Stadtteilen Flingern Nord (35,3 %), Flingern Süd (34,9 %) und Gerresheim (34,0 %) wurde mindestens noch jede dritte Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt erbaut.

In Stadtmitte und Garath hingegen stammen rund 80 Prozent der Wohnungen aus dem Zeitraum von 1949 bis 1970 (79,9 % und 79,7 %). Ebenfalls noch sehr hohe beziehungsweise weit überdurchschnittliche Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden dieser Baualtersklasse weisen die Stadtteile Friedrichstadt (65,9 %), Düsseltal (63,2 %) und Holthausen (62,4 %) auf.

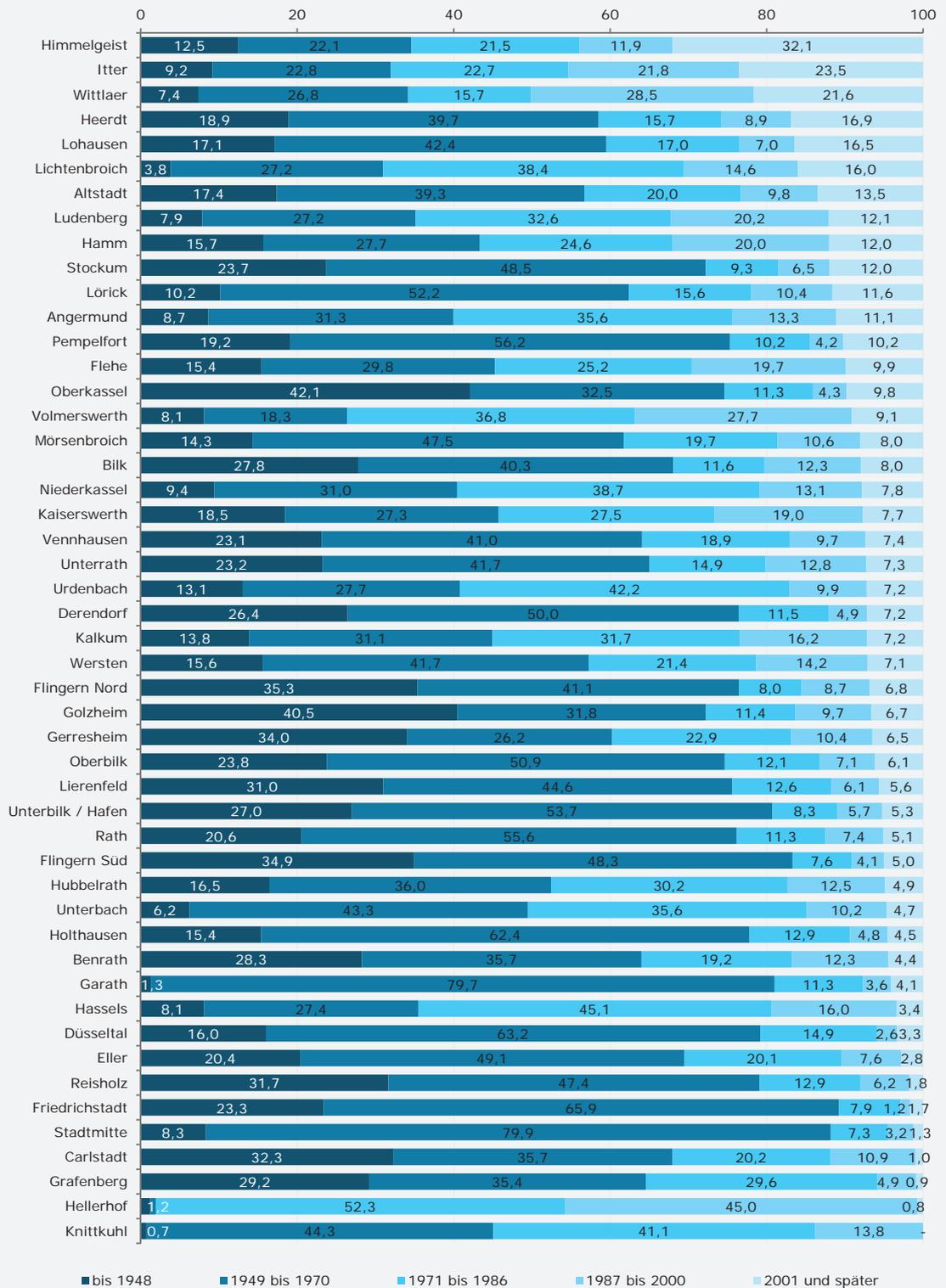
Besonders hohe Anteile an Wohnungen der Baualtersklasse 1971 bis 1986 sind insbesondere im Stadtteil Hellerhof vorzufinden - mehr als jede zweite Wohnung wurde hier in diesem Zeitraum errichtet (52,3 %). Hohe Anteile weisen des Weiteren die Stadtteile Hassels (45,1 %), Urdenbach (42,2 %), Knittkuhl (41,1 %), Niederkassel (38,7 %), Lichtenbroich (38,4 %) und Volmerswerth (36,8 %) auf.

Zwischen dem Jahr 1987 und dem Jahr 2000 wurden anteilig vor allem in Hellerhof viele Wohnungen errichtet (45,0 %). Aber auch in den Stadtteilen Wittlaer (28,5 %), Volmerswerth (27,7 %), Itter (21,8 %), Ludenberg (20,2 %) und Hamm (20,0 %) entfällt mindestens jeweils jede fünfte Wohnung auf diese Baualterklasse.

Hohe Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die seit dem Jahr 2001 errichtet wurden, finden sich vor allem in Himmelgeist (32,1 %), Itter (23,5 %), Wittlaer (21,6 %), Heerdt (16,9 %), Lohausen (16,5 %) und Lichtenbroich (16,0 %) ²⁹. In den übrigen Stadtteilen liegen die Anteile bei weniger als 14 Prozent am Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Stadtteil.

²⁹ 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 25: Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach Baualtersklasse „2001 und später“)



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

Wohnungsdichte

Wohnungen je Wohngebäude

Im Durchschnitt enthält im Jahr 2017 jedes Wohngebäude über 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 im Schnitt mehr Wohnungen je Wohngebäude vorhanden als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

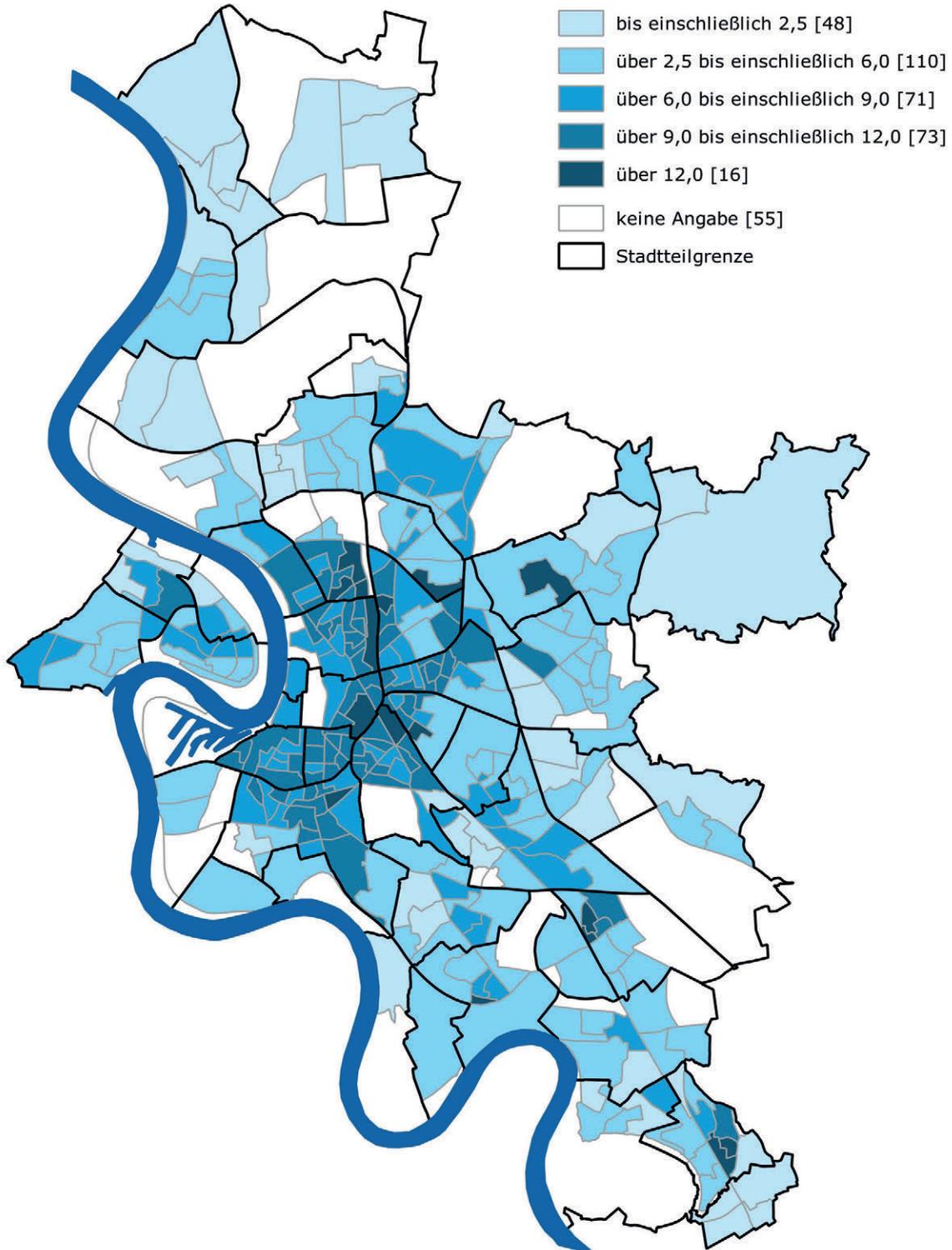
Tabelle 23: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nach Wohnquartierstypen 2017

Wohnquartierstyp	Wohnung je Wohngebäude
Einfamilienhausgebiete	1,9
Gemischte Bautypologie ab 1970	4,2
Gemischte Bautypologie vor 1970	3,8
(Innerstädtische) Altbaugebiete	8,3
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	8,7
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	10,0
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	7,7
sonstige Wohnquartierstypen	5,0
Insgesamt	4,8

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

Räumlich betrachtet, weisen die durch den Geschosswohnungsbau geprägten Wohnquartiere im Innenstadtbereich mit mehr als 12 Wohnungen die höchste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf. Weit unterdurchschnittliche Werte mit weniger als 2,5 Wohnungen je Wohngebäude finden sich dagegen in den durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnquartieren der nördlichen Stadtteile Kalkum, Wittlauer und Angermund sowie in den Stadtteilen Hubbelrath und Hellerhof.

Karte 7: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Wohnquartieren 2017

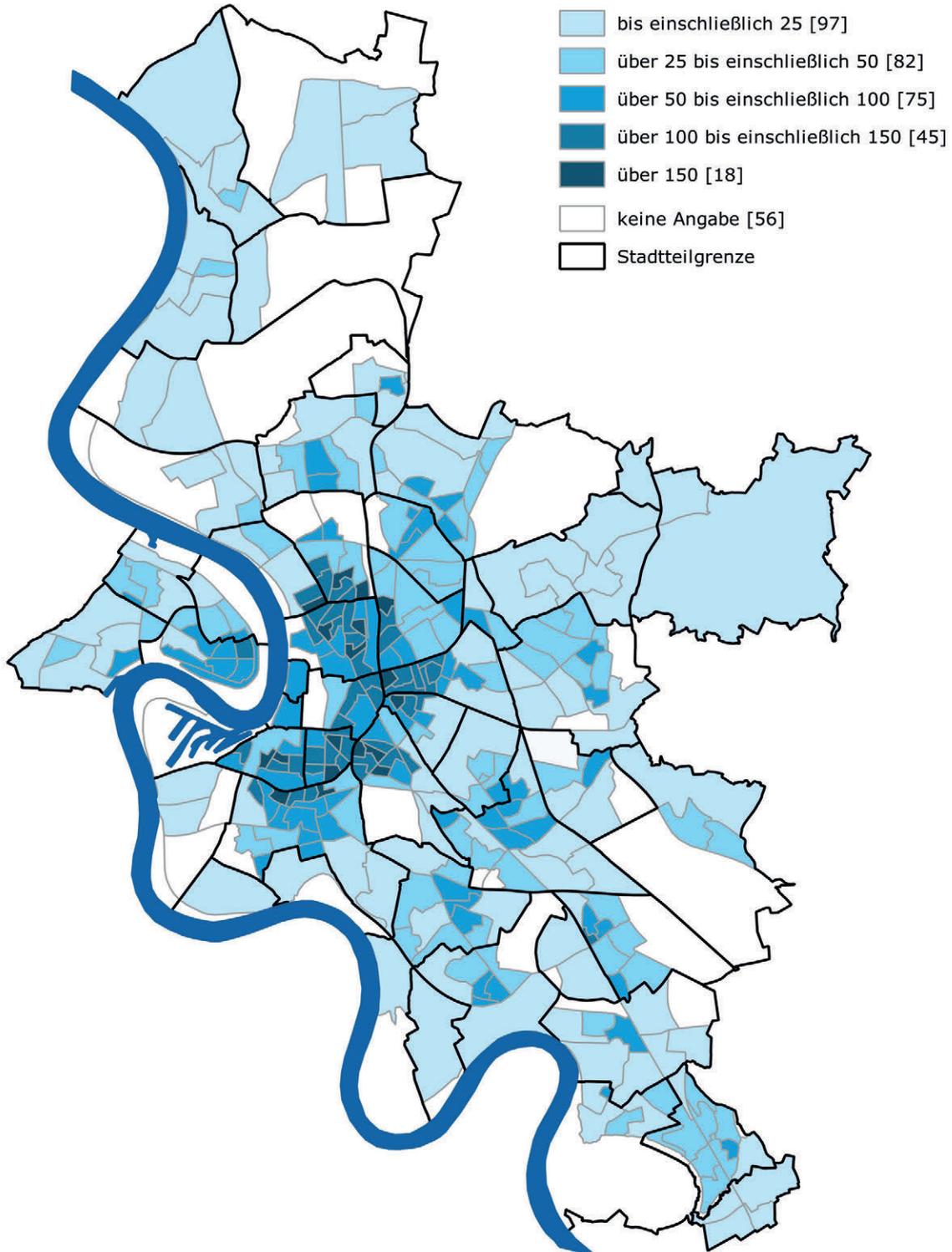


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Wohnungen je Hektar

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt im Jahr 2017 in Düsseldorf bei 16,4 Wohnungen je Hektar, davon 2,0 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je Hektar sowie 14,4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden je Hektar. Die mit Abstand höchste Wohnungsdichte weisen die Wohnquartiere im Innenstadtbereich mit über 150 Wohnungen je Hektar auf.

Karte 8: Wohnungsdichte (Wohnungen je Hektar) in den Wohnquartieren 2017



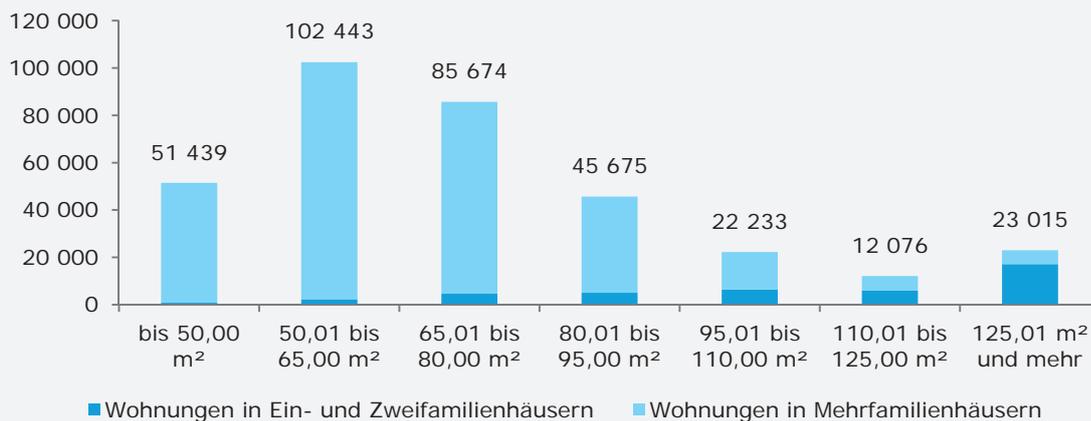
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Stadtplanungsamt, Realnutzungskartierung

Größe des Wohnungsbestandes

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende des Jahres 2017 in Düsseldorf bei 74,9 Quadratmetern. Nach Wohnungsgrößenklassen betrachtet zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen in Düsseldorf zwischen 50,01 und 65,00 Quadratmetern beziehungsweise zwischen 65,01 und 80,00 Quadratmetern groß ist (102.443 beziehungsweise 85.674 Wohnungen). 51.439 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. Die Differenzierung der Wohnungen nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern verdeutlicht, dass je größer die Wohnfläche ist, desto eher sind die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verortet.

Abbildung 26: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart 2017



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

In Einfamilienhausgebieten ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Vergleich mit den anderen Wohnquartierstypen mit 101,5 Quadratmetern folglich auch am höchsten. Wohnungen, die sich in Gebieten mit gemischter Bautypologie befinden, sind je nach Baualtersklasse durchschnittlich etwa 80 Quadratmeter groß. In Bereichen, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert, sind die Wohnungen im Mittel mit 66,0 Quadratmetern etwa ein Drittel kleiner als jene Wohnungen, die sich in Einfamilienhausgebieten befinden.

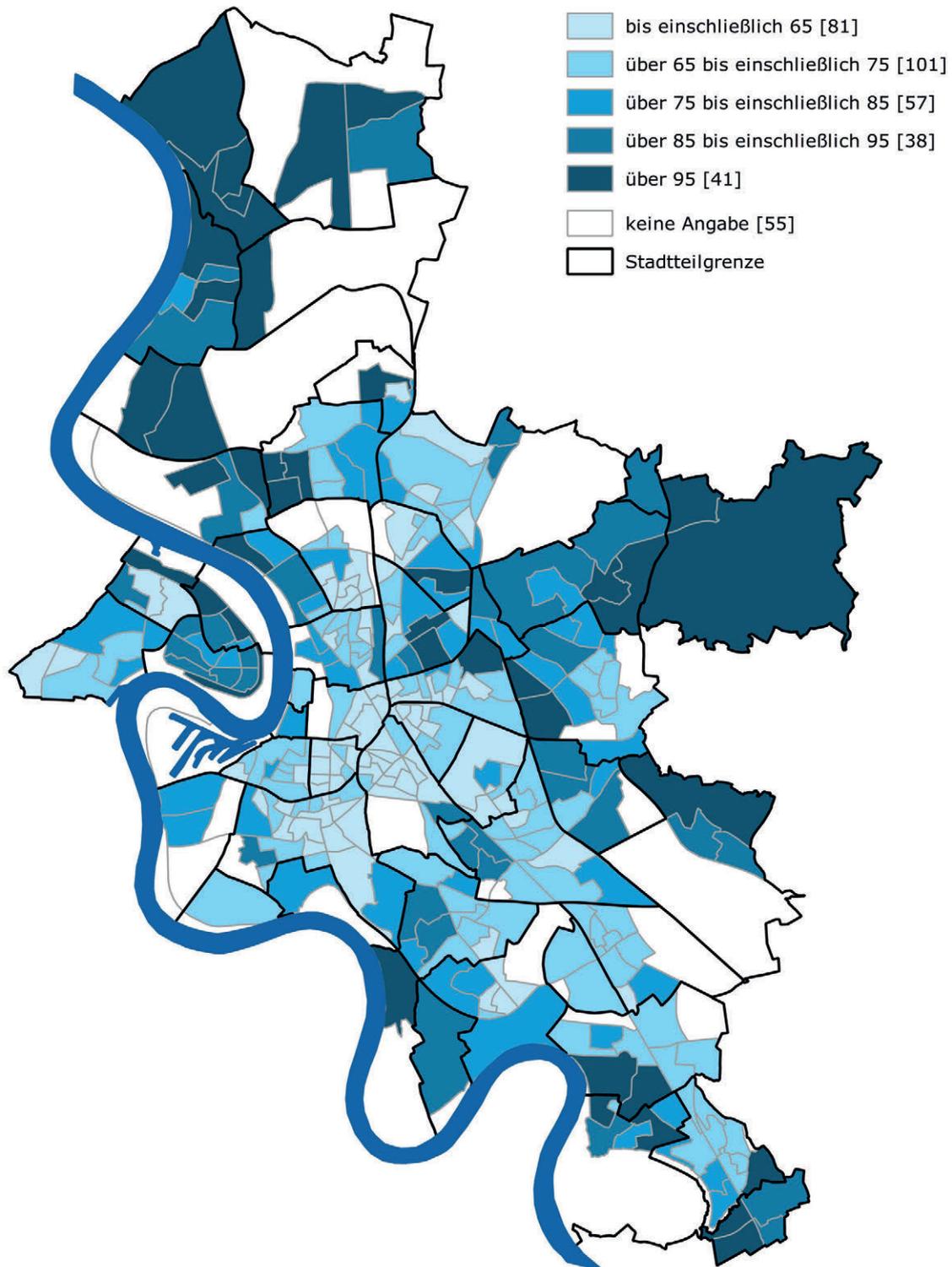
Tabelle 24: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung nach Wohnquartierstypen 2017 in Quadratmetern

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Wohnung
Einfamilienhausgebiete	101,5
Gemischte Bautypologie ab 1970	80,2
Gemischte Bautypologie vor 1970	78,1
(Innerstädtische) Altbauggebiete	73,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	66,0
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbauggebiete	66,0
Geschosswohnungsbauggebiete (versch. Baualter)	69,2
sonstige Wohnquartierstypen	68,9
Insgesamt	74,9

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 mittlere Wohnfläche je Wohnung ist im südlichen Innenstadtbereich besonders niedrig. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Flingern Süd lediglich 59,2 Quadratmeter, in Stadtmitte 61,0 Quadratmeter. Auch die Stadtteile Oberbilk (62,6 m²), Friedrichstadt (62,7 m²) und Derendorf (64,0 m²) weisen eine unterdurchschnittliche Wohnungsgröße auf.

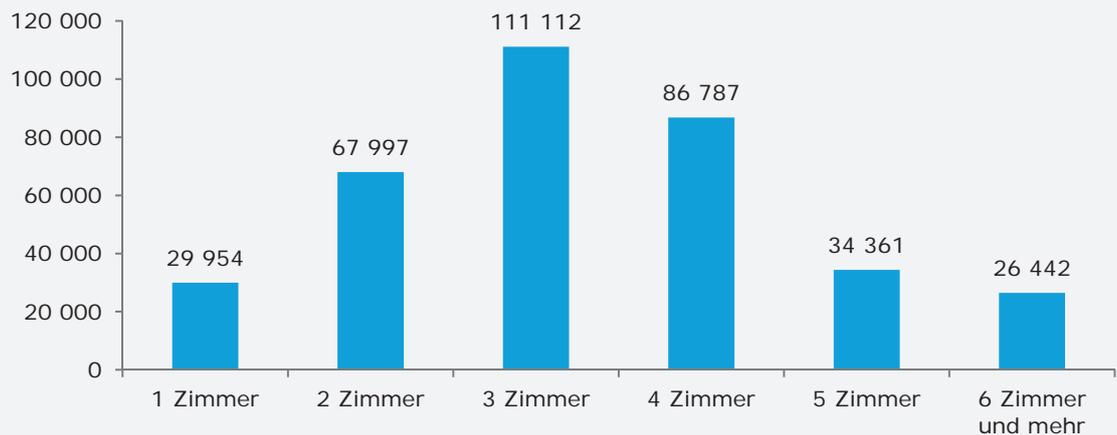
Karte 9: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Wohnquartieren 2017 in Quadratmetern



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

Die Hälfte des Wohnungsbestandes in Düsseldorf machen Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern (einschließlich Küchen) aus (50,2 % beziehungsweise 179.109 Wohnungen).

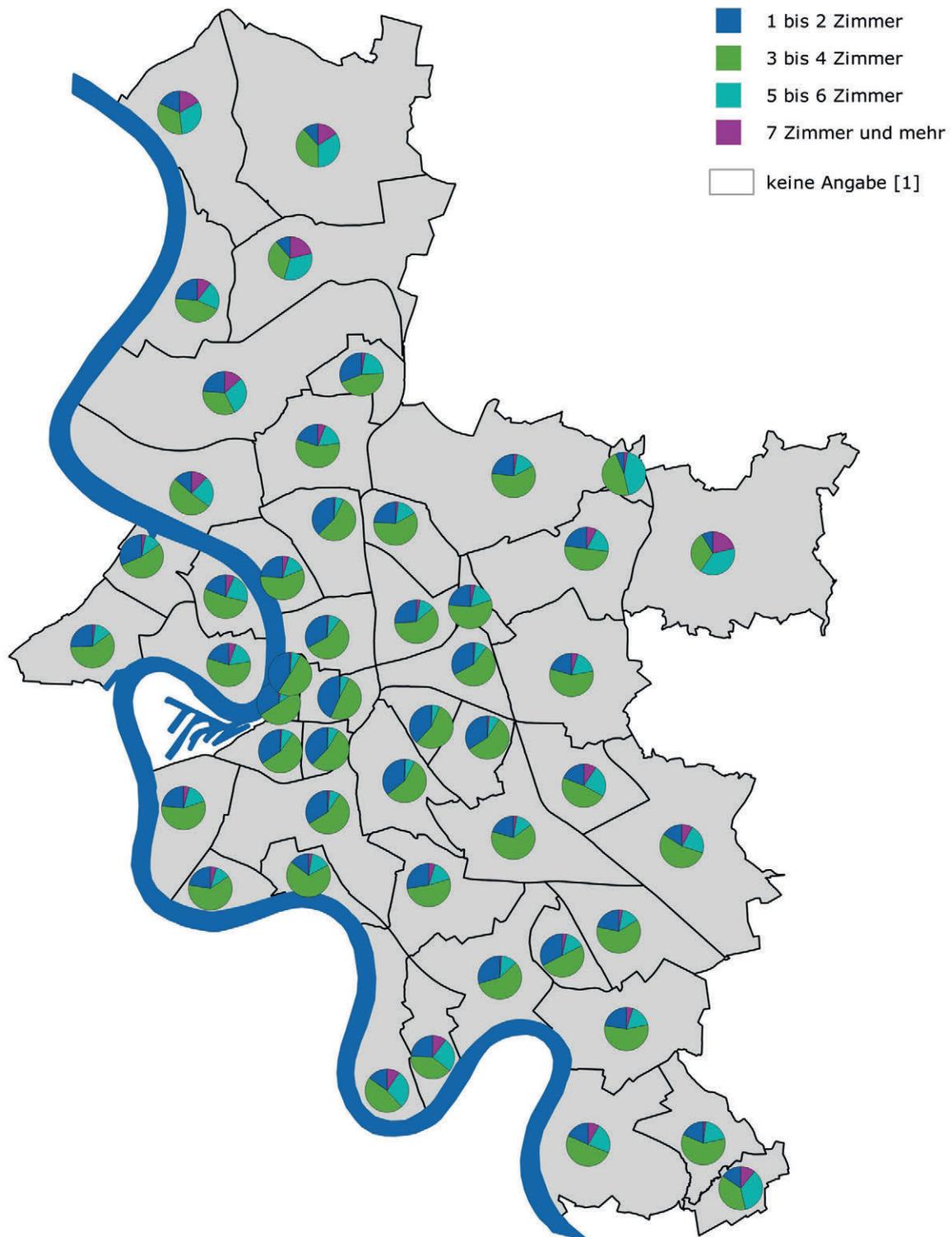
Abbildung 27: Wohnungsbestand nach der Anzahl der Zimmer (einschließlich Küchen) 2017



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 Stadtmitte (43,3 %), Altstadt (41,0 %), Flingern Süd (38,2 %), Friedrichstadt (37,7 %), und Derendorf (37,5 %). Hohe Anteile an Wohnungen mit sieben Zimmern und mehr finden sich vor allem in Hubbelrath (21,3 %) sowie in den am nördlichen Stadtrand gelegenen Stadtteilen Kalkum (21,3 %), Wittlaer (16,7 %), Angermund (15,7 %), Lohausen (13,4 %) und Stockum (12,0 %).

Karte 10: Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den Stadtteilen 2017

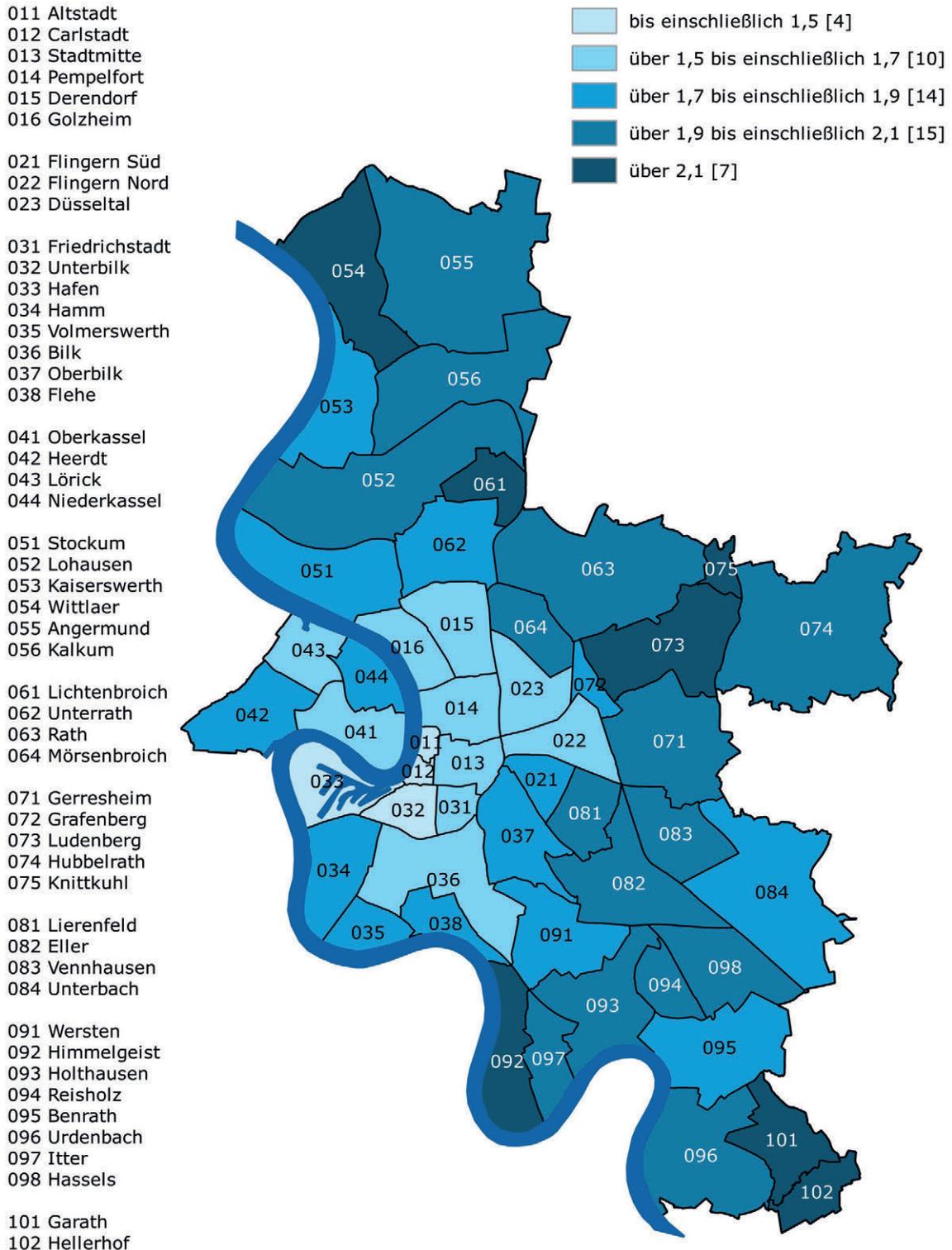


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Belegungsdichte (Personen je Wohnung)

Im Durchschnitt leben in Düsseldorf 1,8 Personen in jeder Wohnung. Weit überdurchschnittliche Belegungsdichten finden sich in Wittlaer und Hellerhof (je 2,3 Personen) sowie Lichtenbroich, Knittkuhl und Garath (je 2,2 Personen). In sechs weiteren Stadtteilen leben durchschnittlich 2,1 Personen in einer Wohnung. Hierbei handelt sich um die nördlichen Stadtteile Angermund, Kalkum, Mörsenbroich und Ludenberg sowie um Himmelgeist und Reisholz im Süden der Stadt. In den Stadtteilen Hafen (1,1 Personen), Altstadt (1,2 Personen) sowie Carlstadt (1,3 Personen) sind die Belegungsdichten dagegen am niedrigsten.

Karte 11: Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Stadtteilen 2017



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

Wohnfläche je Person

Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2017 durchschnittlich 41,8 Quadratmeter. In Einfamilienhausgebieten ist die durchschnittliche Wohnfläche je Person mit 48,5 Quadratmetern am höchsten. Auch in Altbaugebieten liegt sie mit 46,4 Quadratmetern über dem städtischen Durchschnitt, während die Pro-Kopf-Wohnfläche in den Geschosswohnungsbaugebieten der 70er und 80er Jahre mit 36,6 Quadratmetern am geringsten ausfällt.

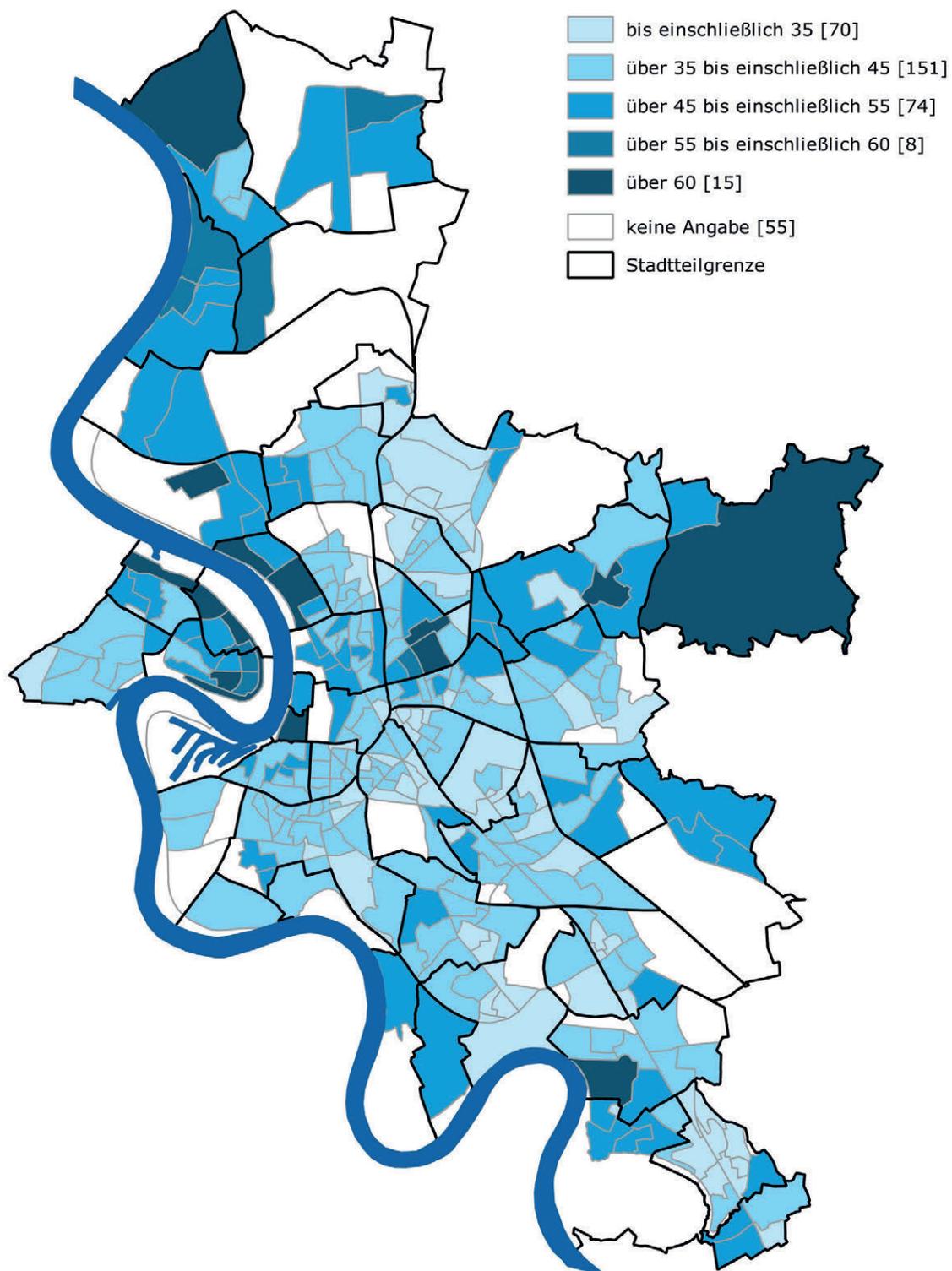
Tabelle 25: Wohnfläche je Person nach Wohnquartierstypen 2017 in Quadratmetern

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Person
Einfamilienhausgebiete	48,5
Gemischte Bautypologie ab 1970	41,9
Gemischte Bautypologie vor 1970	41,3
(Innerstädtische) Altbaugebiete	46,4
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	40,2
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	36,6
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	40,7
sonstige Wohnquartierstypen	36,6
Insgesamt	41,8

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

Die Karte 12 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 12: Wohnfläche je Person in den Wohnquartieren 2017 in Quadratmetern



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

7.3 Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte

Als geförderter Wohnungsbestand werden Mietwohnungen bezeichnet, die mit Hilfe staatlicher Mittel hinsichtlich der Miete sowie der Belegung für einkommensschwache Personengruppen zur Verfügung gestellt werden. Im Wesentlichen wird unterschieden zwischen Förderungen für die so genannten Einkommensgruppen A und B.

Einkommensgruppe A

In die Einkommensgruppe A fallen geförderte Mietwohnungen zur dauerhaften Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen zu günstigen Mieten. Sie dürfen nur mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden. Diesen erhalten ausschließlich Haushalte, deren Einkommen innerhalb bestimmter Grenzen liegt.

Einkommensgruppe B

Neben Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A werden Wohnungen für Haushalte mit etwas höherem Einkommen, der so genannten Einkommensgruppe B, gefördert. Hier darf das Haushaltseinkommen um bis zu 40 Prozent – in einigen älteren Fördervarianten um bis zu 60 Prozent – über der Einkommensgrenze für die Einkommensgruppe A liegen. Die Miete dieser Wohnungen ist höher als bei Wohnungen für die Einkommensgruppe A. Für den Bezug der Wohnung ist eine so genannte Bezugsgenehmigung erforderlich, die nur bei Einhalten der entsprechenden Einkommensgrenze erteilt wird. Die Einkommensgrenzen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 26: Einkommensgrenzen (maximaler Bruttojahresverdienst)¹

Personenkreis/ Einkommensgrenzen in Euro	Einkommensgruppe A ohne Überschreitung in Euro	Einkommensgruppe B bis 40% Überschreitung in Euro	Einkommens- kategorie
Alleinstehende 18 430	28 924	40 093	A
	24 628	34 079	B
	20 579	28 770	C
	18 430	25 802	D
Zweipersonenhaushalt (kein Kind) 22 210	40 712	54 172	A
	34 602	45 992	B
	29 224	39 095	C
	26 210	35 094	D
Zweipersonenhaushalt (ein Kind) 22 870	41 712	55 572	A
	35 448	47 176	B
	29 957	40 122	C
	26 870	36 018	D
Dreipersonenhaushalt (ein Kind) 27 970	43 378	60 330	A
	36 858	51 202	B
	31 179	43 610	C
	27 970	39 158	D
Vierpersonenhaushalt (zwei Kinder) 33 730	52 106	72 548	A
	44 243	61 541	B
	37 579	52 570	C
	33 730	47 222	D
Fünfpersonenhaushalt (drei Kinder) 39 490	60 833	84 766	A
	51 628	71 879	B
	43 979	61 530	C
	39 490	55 286	D
Sechspersonenhaushalt (vier Kinder) 45 250	69 560	96 984	A
	59 012	82 217	B
	50 379	70 490	C
	45 250	63 350	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 (zum Beispiel Arbeitnehmerin beziehungsweise Arbeitnehmer).

Kategorie B (22 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden Steuern sowie Pflichtbeiträge zur Kranken- **oder** Rentenversicherung gezahlt (zum Beispiel Beamter beziehungsweise Beamtin).

Kategorie C (10 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden **keine Steuern** gezahlt, aber Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung (zum Beispiel Rentnerin beziehungsweise Rentner).

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

¹ Orientierungswerte; gelten für Haushalte, in denen nur eine Haushaltsangehörige beziehungsweise ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt

Eine geförderte Mietwohnung für die Einkommensgruppe A kann zum Beispiel von Einpersonenhaushalten mit einem durchschnittlichen monatlichen Bruttoeinkommen zwischen 1.710 Euro (Rentnerin beziehungsweise Rentner = Einkommenskategorie C) und 2.400 Euro (Arbeitnehmerin beziehungsweise Arbeitnehmer = Einkommenskategorie A) bezogen werden. Für eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern darf das durchschnittliche monatliche Bruttoeinkommen 4.340 Euro betragen (Arbeitnehmerhaushalt, in dem nur eine Haushaltsangehörige beziehungsweise ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt).

Für den Bezug einer Wohnung der Einkommensgruppe B darf das durchschnittliche monatliche Bruttoeinkommen eines Einpersonenhaushaltes zwischen 2.390 Euro (Rentnerin beziehungsweise Rentner = Einkommenskategorie C) und 3.340 Euro (Arbeitnehmerin beziehungsweise Arbeitnehmer = Einkommenskategorie A) betragen, bei einem Vierpersonenhaushalt mit zwei Kindern (Arbeitnehmerhaushalt, in dem nur eine Haushaltsangehörige beziehungsweise ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt) sind rund 6.040 Euro zulässig.

Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und betrug Ende des Jahres 2017 15.878 Wohnungen. Dabei ist seit 2008 der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um 10.424 Wohnungen kleiner geworden. Auch der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand insgesamt ist in den vergangenen zehn Jahren sukzessive von 8,0 Prozent auf 4,5 Prozent im Jahr 2017 gesunken.

Durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen werden in den kommenden zehn Jahren die Mietpreis- und Belegungsbindungen bei 7.969 weiteren Wohnungen enden.

Da das mit dem Land Nordrhein-Westfalen im Jahre 2015 vereinbarte Globalbudget zur Wohnraumförderung aufgrund der hohen Nachfrage kontinuierlich ausgeweitet wurde und auch in den Jahren 2019 bis 2022 weiterhin wird, wird der Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen in Zukunft aufgehalten werden können.

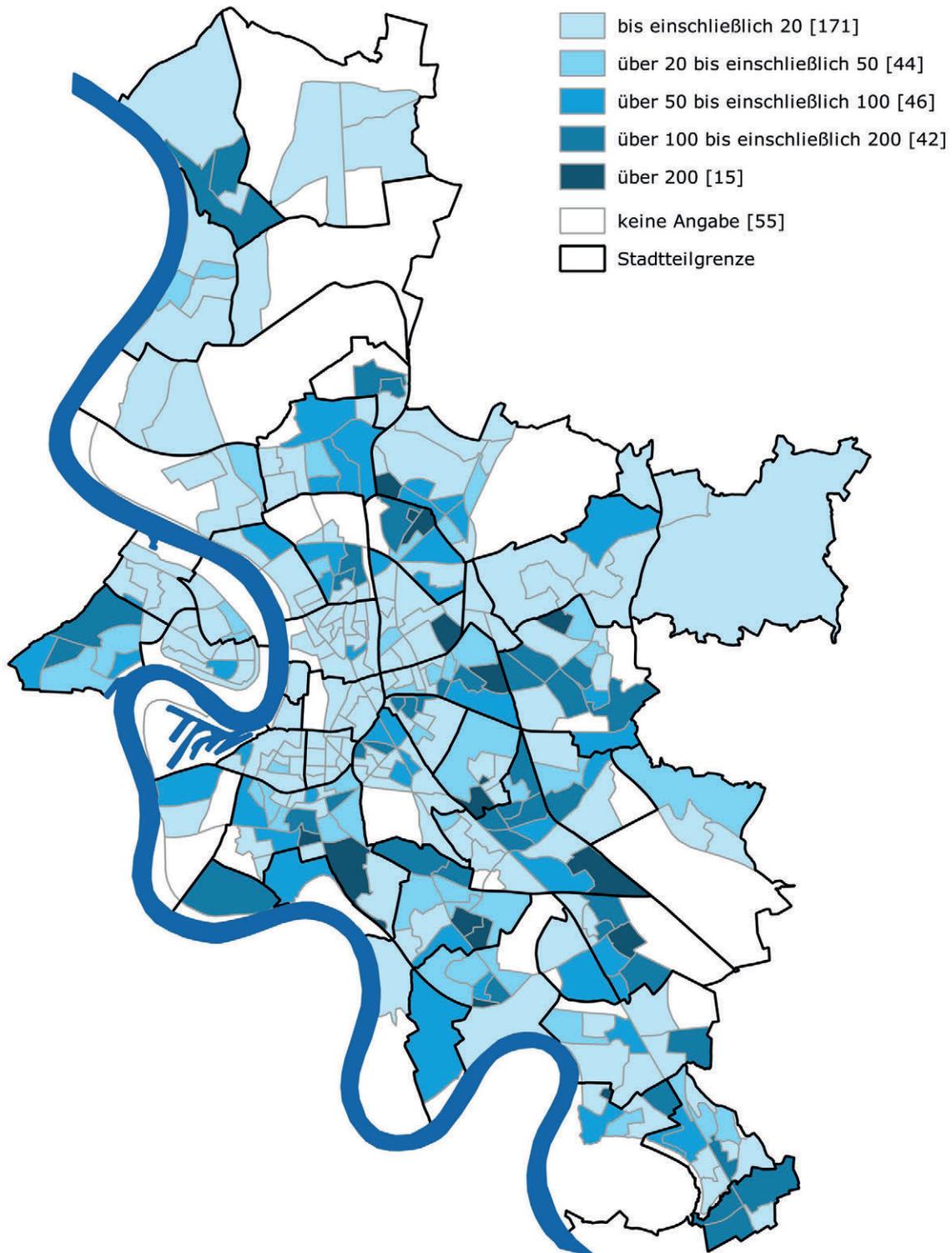
Abbildung 28: Preis- und belegungsgebundene Wohnungen 2008 bis 2017



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Die räumliche Verteilung des Sozialwohnungsbestandes auf Wohnquartiersebene zeigt Karte 13: In Wohnquartieren des Düsseldorfer Nordens sind vergleichsweise weniger geförderte Mietwohnungen vorhanden. 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 (1.342 Wohnungen), gefolgt von Bilk (1.320 Wohnungen), Gerresheim (1.252 Wohnungen) und Eller (1.192 Wohnungen).

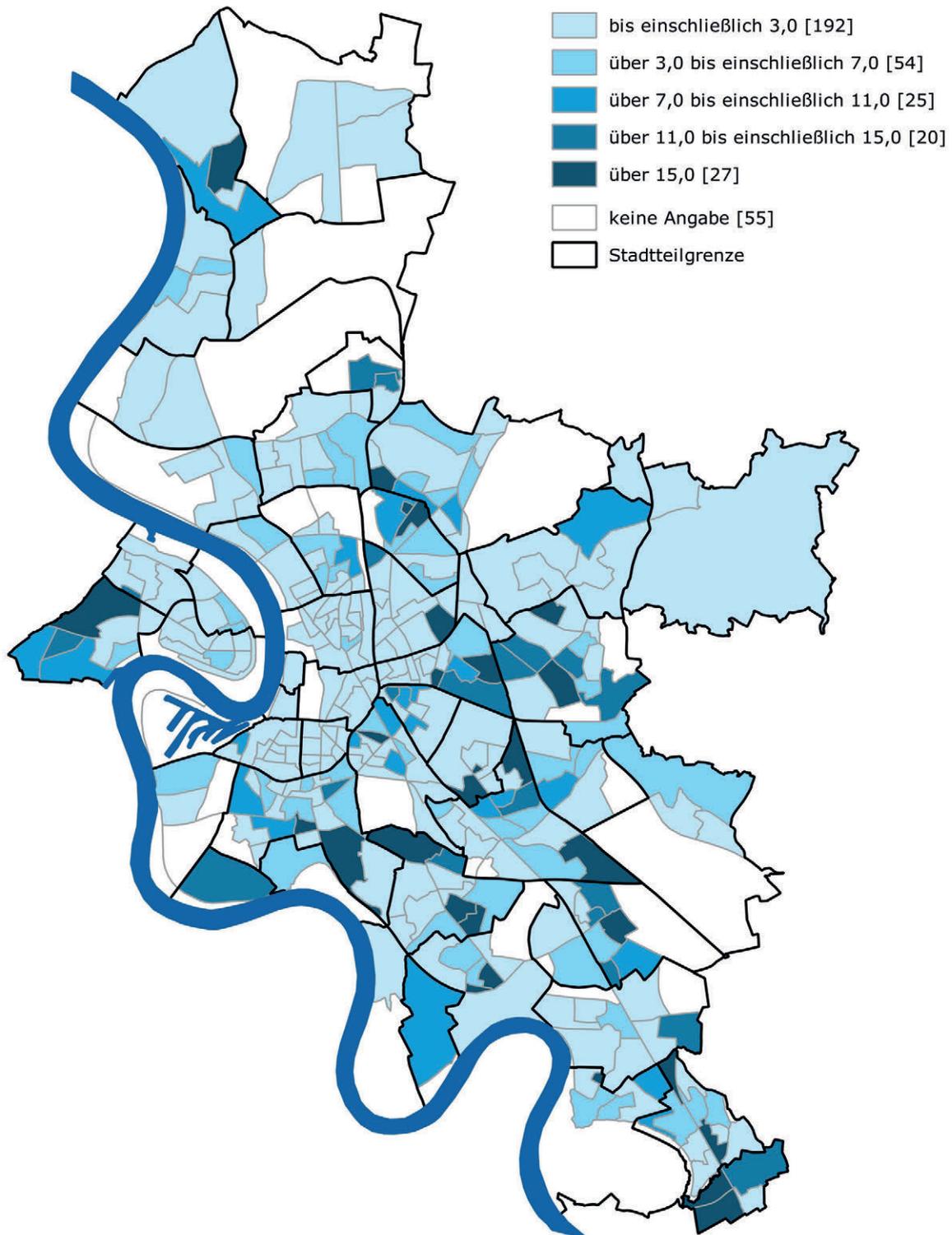
Karte 13: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Wohnquartieren 2017



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Die höchsten Anteile an geförderten Wohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand finden sich in den Stadtteilen Hellerhof (16,6 %), Volmerswerth (13,9 %), Mörsenbroich (10,3 %) und Urdenbach (10,0 %), gefolgt von den Stadtteilen Wers-ten (9,2 %) sowie Lichtenbroich und Holthausen (jeweils 9,0 %).

Karte 14: Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt in den Wohnquartieren 2017 in Prozent



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

Regionale Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes

Die NRW Bank, welche als Förderbank für NRW 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 2016 auch bewilligte, aber aktuell noch nicht fertiggestellte Wohnungen bis einschließlich Mitte Juli 2017 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 (vergleiche Tabelle 26): In allen betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 deutlich abnehmen. Am stärksten fällt der Rückgang mit 43,1 % in Düsseldorf aus, gefolgt von Mönchengladbach (-39,4 %) und Essen (-36,3 %). Im Kreis Mettmann (-22,4 %) nimmt der preisgebundene Wohnungsbestand dagegen zwar etwas moderater, aber dennoch um fast ein Fünftel im Vergleich zum Bestand im Jahr 2016 ab.

Tabelle 27: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes¹ in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW

	2025	2030	Rückgang 2016 bis 2030 in %
Wohnungsmarktregion			
Düsseldorf			
Düsseldorf	9 530	8 700	- 43,1
Krefeld	3 970	3 660	- 35,8
Duisburg	15 090	13 910	- 31,5
Mönchengladbach	5 360	4 910	- 39,4
Rhein-Kreis Neuss	8 490	7 680	- 33,8
Kreis Mettmann	13 040	12 150	- 22,4
Kreis Viersen	4 470	3 970	- 33,6
Vergleichsstädte NRW			
Köln	29 590	26 450	- 33,9
Dortmund	15 120	13 210	- 33,3
Essen	11 980	11 280	- 36,3

Quelle: NRW Bank, Preisgebundener Wohnungsbestand 2016, S. 33ff, eigene Darstellung

¹ Ausschließlich mit Landesdarlehen geförderte Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B.

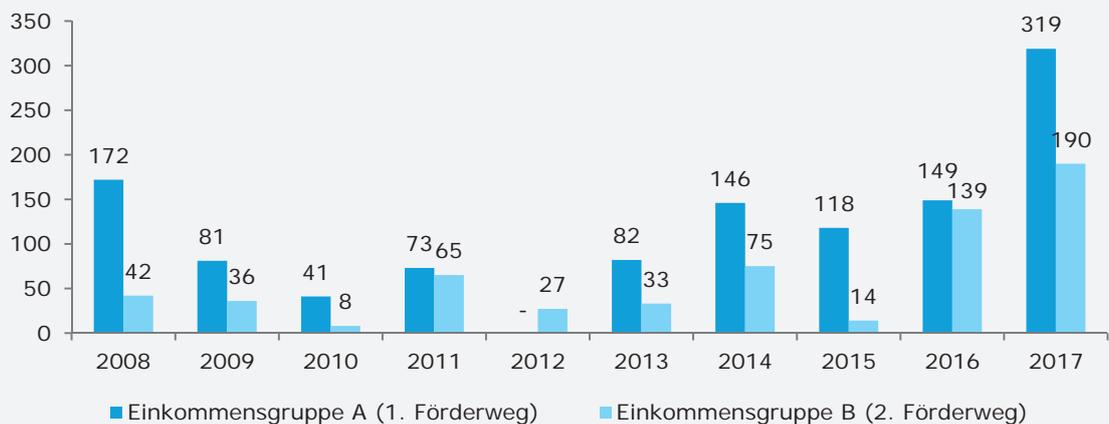
Förderung von Mietwohnungen

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 Wohnungsbaues vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

Im Jahr 2017 wurden in Düsseldorf Landesmittel für 533 Wohnungen bewilligt. 319 Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A errichtet, 190 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

Die deutliche Steigerung der Förderzahlen resultiert im Wesentlichen aus der so genannten „Quotierungsregelung“ des im Jahr 2013 vom Rat der Stadt verabschiedeten und im Jahr 2016 modifizierten Handlungskonzeptes Wohnen. Danach müssen 40 Prozent der ab 6. Juni 2013 im Rahmen von Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen neu geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden, davon mindestens 20 bis 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau und mindestens 10 bis 20 Prozent preisgedämpfter Wohnungsbau.³⁰

Abbildung 29: Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau) nach Förderweg 2008 bis 2017



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.

³⁰ Einzelheiten zum Handlungskonzept Wohnen sind im Internetauftritt der Stadt Düsseldorf unter www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/handlungskonzept-wohnungsmarkt.html bereitgestellt.

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 Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer (mindestens drei) wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer dann die künftige Mieterin beziehungsweise den künftigen Mieter auswählt.
- Allgemeines Belegungsrecht: Die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) überlassen.

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (in der Regel für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalles. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (zum Beispiel allein stehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten sechs 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.

Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, weiterhin auf hohem Niveau. Am Jahresende 2017 waren 4.452 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; 2017: 624 Haushalte).

Abbildung 30: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und nicht registrierten Wohnungsnotfälle 2008 bis 2017



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Bei den im Jahr 2017 registrierten wohnungssuchenden Haushalten handelte es sich im Hinblick auf die Dringlichkeitsstufe bei 1.536 Haushalten um Wohnungsnotfälle. Damit stellen 34,5 Prozent aller registrierten wohnungssuchenden Haushalte Wohnungsnotfälle dar. 850 Haushalte werden der Rubrik Dringlichkeitsfall zugeordnet, während mit 2.066 Haushalten die Mehrzahl (46,4 %) in die Dringlichkeitsstufe „Verbesserungswunsch“ fiel.

Tabelle 28: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte¹ nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember 2013 bis 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungsnotfälle ²	967	968	1 609	1 376	1 536
Dringlichkeitsfälle ³	1 011	809	1 053	925	850
Verbesserungswunsch ⁴	2 290	2 453	1 919	2 103	2 066
Wohnungssuchende Haushalte insgesamt	4 268	4 230	4 581	4 404	4 452

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

- 1 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.
- 2 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)
- 3 Dringlichkeitsfall:
 - derzeitige Wohnung ist erheblich überbelegt,
 - Zuwanderer ohne Wohnung,
 - sonstige Obdachlose.
- 4 Verbesserungswunsch: alle übrigen Haushalte. Verbesserungswünsche sind z.B. Wunsch nach besserer Ausstattung, angenehmerem Wohnumfeld, Nähe zu Schule/Kindergarten, Nähe zu Verwandten.

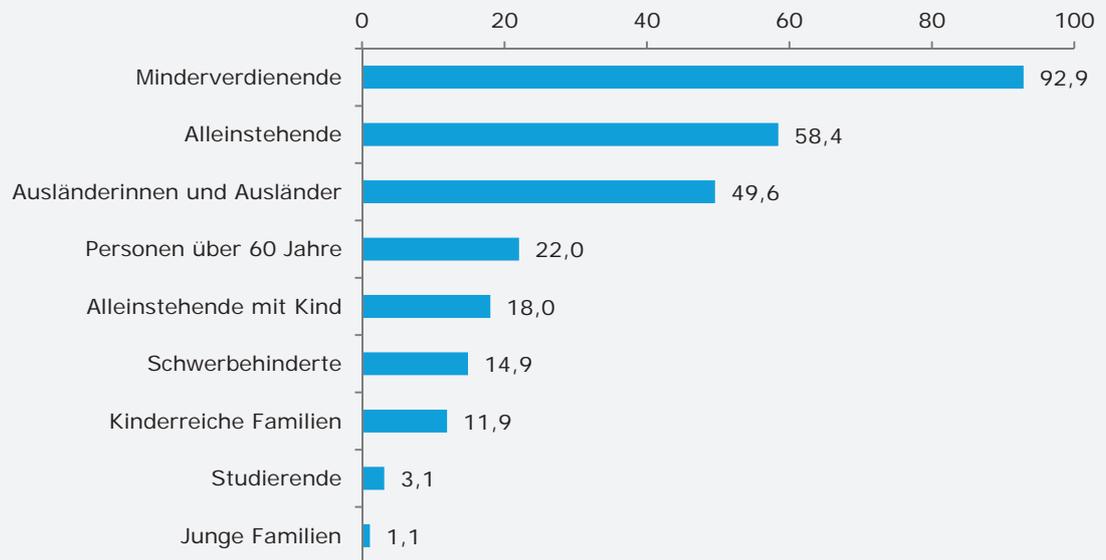
Personenkreise der wohnungssuchenden Haushalte

Über 90 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues um mehr als 20 Prozent und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Unter den wohnungssuchenden Haushalten finden sich des Weiteren mit 58,4 Prozent viele alleinstehende Personen. Zudem liegt der Anteil ausländischer wohnungssuchender Haushalte mit 49,6 Prozent recht hoch. Mehr als ein Fünftel der wohnungssuchenden Haushalte machen Personen über 60 Jahren aus (22,0 %), 18,0 Prozent der Haushalte bilden Alleinstehende mit Kind(ern) und 14,9 Prozent zählen zu den Haushalten mit Personen mit Schwerbehinderung. Mehr als jeden zehnten registrierten wohnungssuchenden Haushalt (11,9 %) machen kinderreiche Familien³¹ aus. Studierende und junge Familien³² machen nur einen geringen Anteil der wohnungssuchenden Haushalte aus.

31 Der Begriff „kinderreiche Familie“ bezeichnet eine Familie mit mindestens drei Kindern.

32 Unter der Kategorie „junge Familie“ werden Ehepartner, die beide 40 Jahre oder jünger und seit weniger als fünf Jahren verheiratet sind, verstanden.

Abbildung 31: Anteile der Personengruppen wohnungssuchender Haushalte 2017 in Prozent (Mehrfachnennung möglich)



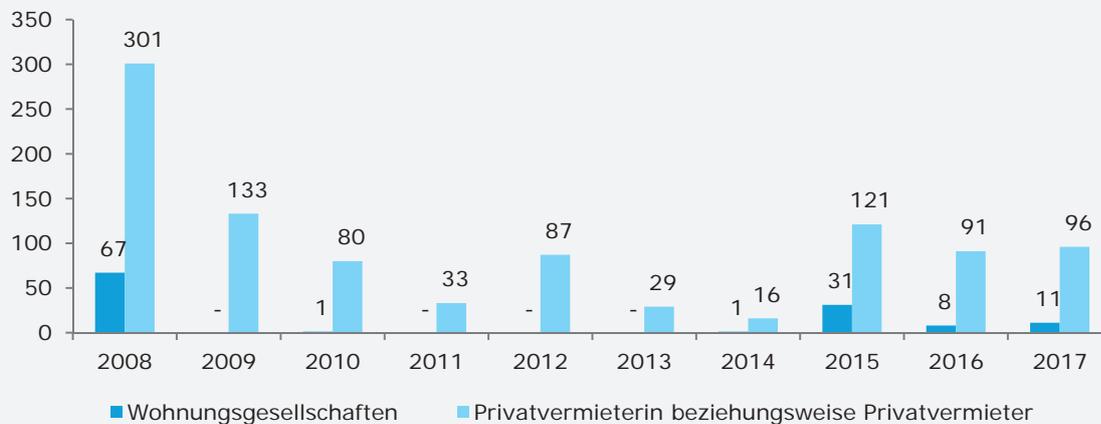
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

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 körperlicher Beeinträchtigung, sozialen Schwierigkeiten, Obdachlose und Flüchtlinge – werden zusätzlich preiswerte frei finanzierte Wohnungen gesucht. Hierzu wertet die Wohnungsakquisition des Amtes für Wohnungswesen unter anderem die Angebote in Tageszeitungen aus und nimmt Kontakt mit Vermieterinnen und Vermietern auf. Die so „reservierten“ preiswerten Wohnungen werden dann über verschiedene städtische Stellen (Wohnungsvermittlung des Wohnungsamtes, Amt für soziale Sicherung und Integration, Jugendamt, Gesundheitsamt) an dort vorgemerkte wohnungssuchende Haushalte weitergeleitet. Wie in Abbildung 32 dargestellt, sind im Jahr 2017 insgesamt 11 Wohnungen über Wohnungsgesellschaften und weitere 96 Wohnungen von Privatvermieterinnen beziehungsweise Privatvermietern für wohnungssuchende Haushalte akquiriert worden.

Abbildung 32: Akquirierte frei finanzierte Wohnungen 2008 bis 2017



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

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

Ankauf von Belegungsrechten

Vor dem Hintergrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf im März 2017 die Richtlinien für die „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“ noch einmal für Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter verbessert.

Die Stadt Düsseldorf bietet dieses städtische Förderprogramm an, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten einen Zuschuss von zurzeit 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, welcher auf eine Vertragslaufzeit von 10 oder 15 Jahren hochgerechnet wird. Die ausgezahlte Summe ist dabei nicht zweckgebunden.

Als Gegenleistung darf die Wohnung für mindestens 5 und längstens 15 Jahre nur an Haushalte vermietet werden, die durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf vorgeschlagen werden. Darüber hinaus darf die Miete für die Vertragsdauer die so genannten „angemessenen Kosten der Unterkunft“ nicht übersteigen. Eine jährliche Anhebung der Miete um 1,5 Prozent - bezogen auf die Ausgangsmiete - ist allerdings möglich.

In den Jahren 2010 bis 2017 wurden Belegungsrechte für insgesamt 91 Wohnungen erworben. Angesichts des unvermindert starken Bedarfes an zusätzlichen Wohnungen für wohnberechtigte Haushalte, wurde Ende des Jahres 2017 beziehungsweise Anfang des Jahres 2018 ein für das Amt für Wohnungswesen neuer Weg beschritten, um das Programm bekannt zu machen. So wurden Informationsbroschüren zusammen mit den Grundsteuerbescheiden an alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in Düsseldorf versandt. Bis Ende Juli wurden schließlich 34 Wohnungen angeboten, für 21 Wohnungen konnten bereits Mittel bewilligt werden.

7.4 Eigentumsquote

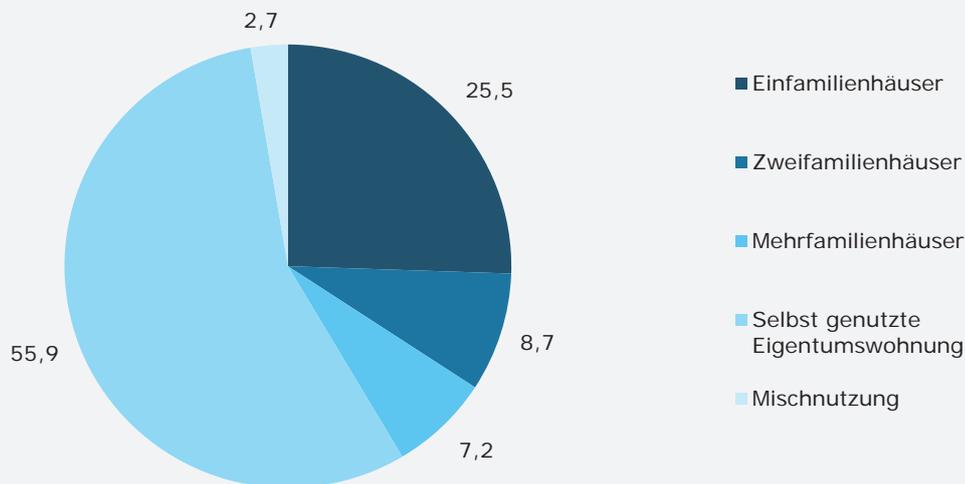
Von den 356.661 Wohnungen in Düsseldorf werden im Jahr 2017 insgesamt 69.929 von ihren Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern selbst bewohnt. Damit liegt die Eigentumsquote³³ bei 19,6 Prozent.

Die Eigentumsquoten werden auf Basis der Grundsteuerdatei ermittelt. In dieser Datei ist jede Person beziehungsweise Institution verzeichnet, die Wohn-/Grund-eigentum in einer Gemeinde besitzt und bei der daher von der Kommune Grundsteuer erhoben wird. Neben dem Namen der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers ist in der Datei auch die Adresse des (Wohn-)Eigentumes verzeichnet. Gleicht man Personen- und Wohneigentumsadresse ab und stimmen diese überein, so ist in der Regel davon auszugehen, dass die betreffende Person ihre Immobilie selbst bewohnt. In diesen Fällen wird daher von einem selbst genutzten Wohneigentum ausgegangen. Da jede Eigentümerin beziehungsweise jeder Eigentümer zu Grundbesitzabgaben herangezogen wird, entsprechen die Daten einer Vollerhebung. In der Grundsteuerdatei wird nach verschiedenen Grundstücksarten unterschieden. Die Unterscheidung richtet sich dabei nach der gesetzlichen Grundlage zur Bestimmung der Grundstücksarten (§ 75 Bewertungsgesetz) beziehungsweise nach der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes.

Die Eigentumswohnung stellt in Düsseldorf insgesamt betrachtet mit einem Anteil von 55,9 Prozent die häufigste Form des selbst genutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbst genutzten Einfamilienhäusern, die gut ein Viertel des selbst genutzten Wohnraumes ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von 8,7 Prozent beziehungsweise 7,2 Prozent aus. Den geringsten Anteil unter den betrachteten Grundstücksarten haben in Düsseldorf mit 2,7 Prozent Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

33 Das Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf nutzt für diesen Abgleich einen anonymisierten Statistikabzug der Grundsteuerdatei.

Abbildung 33: Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes nach der Grundstücksart am gesamten selbst genutzten Wohneigentum 2017 in Prozent



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

Deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Eigentumsanteile in den Stadtteilen Hellerhof (52,2 %), Kalkum (50,4 %), Angermund (46,1 %), Hubbelrath (44,3 %) sowie Himmelgeist (43,4 %). Auch in den Stadtteilen Itter, Unterbach, Wittlaer und Vennhausen wird ein Großteil der Wohnungen von den Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern selbst bewohnt. Die Anteile liegen hier zwischen 38,0 Prozent in Vennhausen und 40,7 Prozent in Itter. In diesem Zusammenhang zeigt sich noch einmal, dass der Anteil von durch Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohnungen vorwiegend im Wohnquartierstyp der Einfamilienhausgebiete überdurchschnittlich hoch ist, zum Beispiel im Westen von Gerresheim.

Die geringsten Anteile an selbst genutztem Wohneigentum weisen mit Werten von 3,3 Prozent bis 7,8 Prozent die Stadtteile Altstadt, Stadtmitte, Flingern Süd und Friedrichstadt auf. Eine Eigentumsquote von unter 10 Prozent findet sich daneben auch in Oberbilk (8,9 %).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Verteilung von selbst genutztem Wohneigentum nach den unterschiedlichen Wohnquartierstypen im Jahr 2017. Hierbei zeigt sich, dass in Einfamilienhausgebieten knapp jede zweite Wohnung (44,6 %) von der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer 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 (24,1 % und 25,7 %) dar. Der geringste Anteil an selbst genutztem Wohneigentum ist in Geschosswohnungsbaugebieten der 50er und 60er Jahre vorzufinden. Hier leben in etwas mehr als jeder zehnten Wohnung (11,7 %) Personen in Wohneigentum.

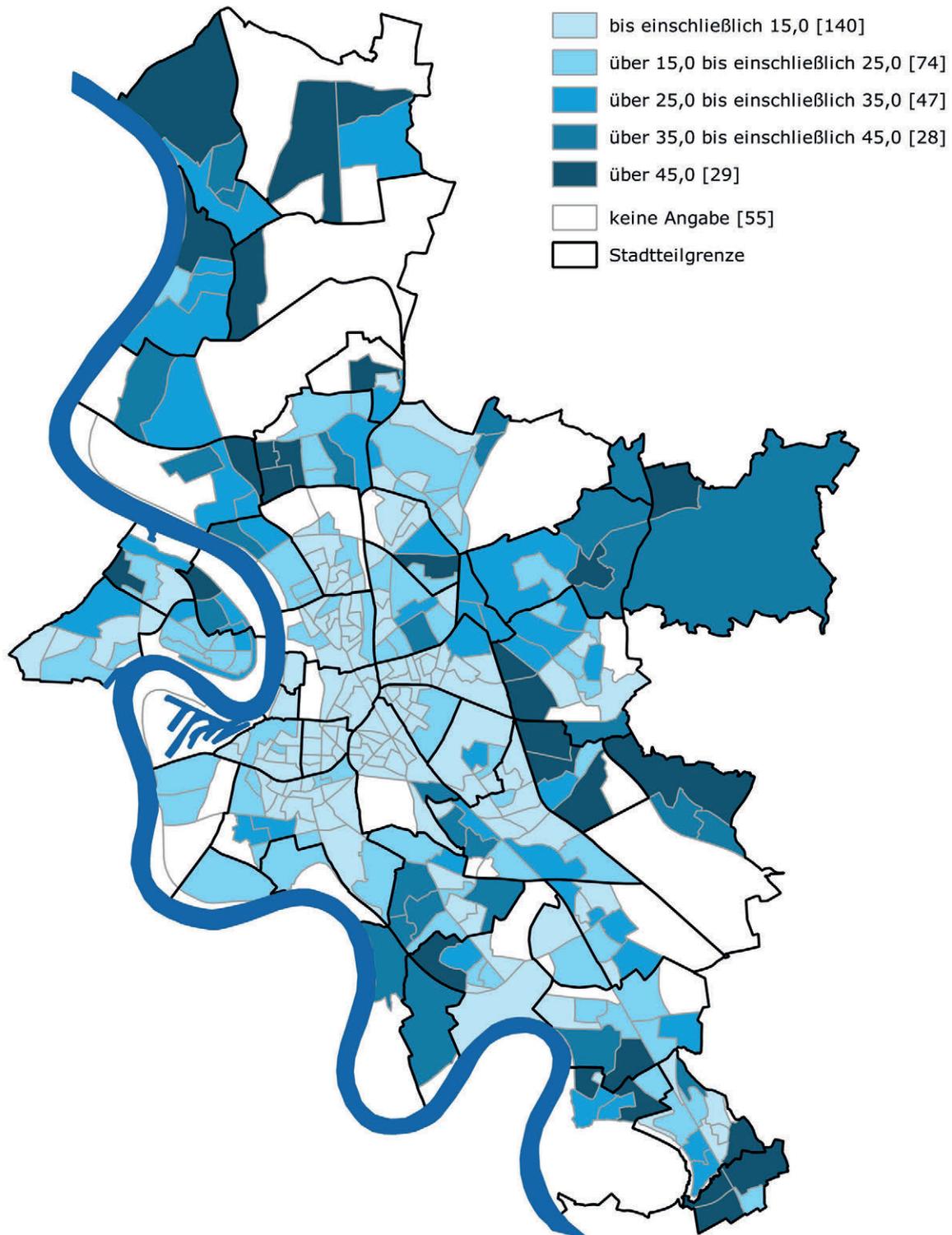
Tabelle 29: Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes am Wohnungsbestand insgesamt nach Wohnquartierstypen 2017 in Prozent

Wohnquartierstyp	in %
Einfamilienhausgebiete	44,6
Gemischte Bautypologie ab 1970	25,7
Gemischte Bautypologie vor 1970	24,1
(Innerstädtische) Altbauggebiete	13,6
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	11,7
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	18,6
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	12,5
sonstige Wohnquartierstypen	16,4
Insgesamt	19,6

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

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 15: Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes am Wohnungsbestand insgesamt in den Wohnquartieren 2017 in Prozent



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

7.5 Wohnungsmieten

Wohnungsmieten in NRW

Mit Hilfe des Verbraucherpreisindex NRW kann die Mietentwicklung und der Index der Gesamtlebenshaltungskosten im zeitlichen Verlauf abgebildet werden. Das Basisjahr für die Indexberechnung ist das Jahr 2010 (2010=100). Danach erhöhten sich die Nettomieten in NRW von 2010 bis 2017 insgesamt um 10,9 Prozent, die Nebenkosten um 9,9 Prozent. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 9,8 Prozent. Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2010 bis 2017 demnach höher aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Die Preissteigerung der Nebenkosten lag mit 0,1 Prozentpunkten minimal über der des Indexes der Gesamtlebenshaltungskosten.

Tabelle 30: Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2008 bis 2017

Jahr	Bruttomieten ¹										Verbraucherpreisindex - Gesamtlebenshaltung 2010=100
	insgesamt		Nettomieten ²						Wohnungsnebenkosten ³		
			zusammen		in Altbauwohnungen		in Neubauwohnungen				
	2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	
2008	97,7	+0,9	97,7	+0,8	98,4	+0,7	97,6	+0,8	97,9	+1,8	98,7
2009	98,7	+1,0	98,7	+1,0	98,8	+0,4	98,7	+1,1	98,7	+0,8	99,0
2010	100,0	+1,3	100,0	+1,3	100,0	+1,2	100,0	+1,3	100,0	+1,3	100,0
2011	101,8	+1,8	101,7	+1,7	101,8	+1,8	101,7	+1,7	102,4	+2,4	102,2
2012	103,1	+1,3	103,1	+1,4	103,3	+1,5	103,0	+1,3	103,3	+0,9	104,1
2013	104,7	+1,6	104,7	+1,6	104,9	+1,5	104,6	+1,6	104,7	+1,4	105,8
2014	106,5	+1,7	106,6	+1,8	106,7	+1,7	106,6	+1,9	105,8	+1,1	107,0
2015	107,5	+0,9	107,6	+0,9	106,9	+0,2	107,8	+1,1	107,1	+1,2	107,3
2016	108,8	+1,2	108,9	+1,2	108,2	+1,2	109,0	+1,1	108,7	+1,5	107,9
2017	110,7	+ 1,7	110,9	+ 1,8	110,0	+ 1,7	111,1	+ 1,9	109,9	+ 1,1	109,8

Quelle: IT.NRW

1 ohne Garagennutzung

2 Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

3 Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für die Gartenpflege und Grundsteuer

Wohnungsmieten in Düsseldorf

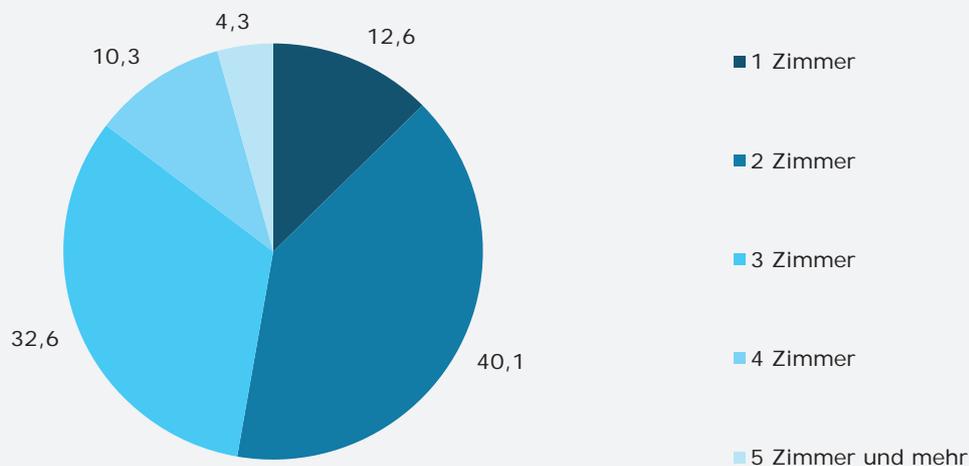
Das Preisgefüge auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt lässt sich mithilfe der Daten aus der Marktdatenbank der empirica-systeme GmbH abbilden. In dieser Datenbank sind sowohl Wohnungsangebote, die in den großen Immobilienmarktportalen im Internet veröffentlicht werden (zum Beispiel Immobilienscout24, Immonet, Immowelt), verzeichnet, als auch diejenigen, die auf kleineren Internetplattformen oder in Kleinanzeigen regionaler Zeitungen zu finden sind (zum Beispiel Kalaydo, Vivawest etc.).

Bei den dargestellten Mietwerten handelt es sich um Angebotspreise (Nettokaltmiete). Für die vorliegende Analyse wurden alle Angebote, die vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 inseriert wurden, berücksichtigt. Insgesamt handelt es sich um 14.386 Mietangebote. 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 mittleren Wohnungsmieten in Düsseldorf erfolgt anhand des Medianes. 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 unterschiedliche Darstellungen und Auswertungen der Nettokaltmieten vorgenommen.

Die Angebote im Jahr 2017 setzen sich zu 97,4 Prozent aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 2,6 Prozent aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Mehr als die Hälfte 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 von Familien mit Kindern nachgefragt werden, werden dagegen deutlich seltener angeboten (14,6 %).

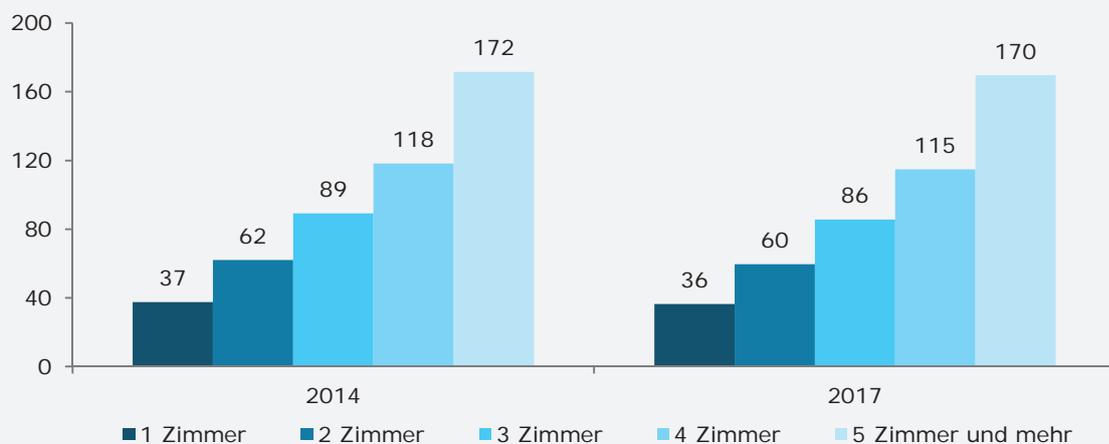
Abbildung 34: Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen 2017 in Prozent



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Düsseldorf beträgt 77 Quadratmeter. Die inserierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2017 durchschnittlich 74 Quadratmeter groß. Wie in Abbildung 35 dargestellt, sind im Jahr 2017 inserierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unabhängig von der Zimmeranzahl im Schnitt zwei Quadratmeter kleiner als jene, die im Jahr 2014 inseriert wurden.

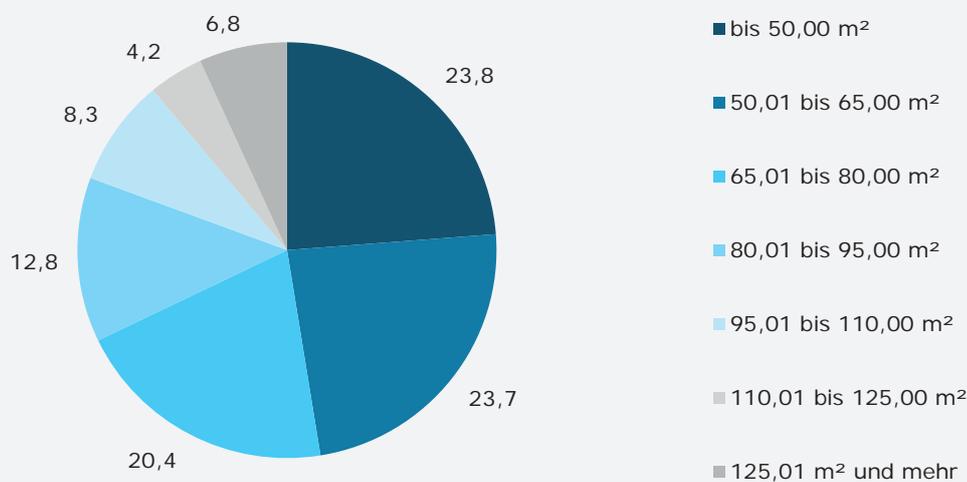
Abbildung 35: Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen 2014 und 2017 in Quadratmetern (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

23,8 Prozent aller angebotenen Wohnungen im Jahr 2017 sind bis 50,00 Quadratmeter groß. Etwa zum gleichen Anteil ist auch die Wohnungsgrößenklasse 50,01 bis 65,00 Quadratmeter vertreten. Damit ist etwa jede zweite angebotene Wohnung im Jahr 2017 bis 65,00 Quadratmeter groß. Ungefähr jede fünfte angebotene Wohnung (20,4 %) verfügt über 65,01 bis 80,00 Quadratmeter und circa jede achte Wohnung (12,8 %) ist 80,01 bis 95,00 Quadratmeter groß. Insbesondere Wohnungen mit mehr als 110 Quadratmetern Wohnfläche sind im Angebot eher selten vertreten.

Abbildung 36: Anteil der angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen an allen angebotenen Wohnungen 2017 in Prozent (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)



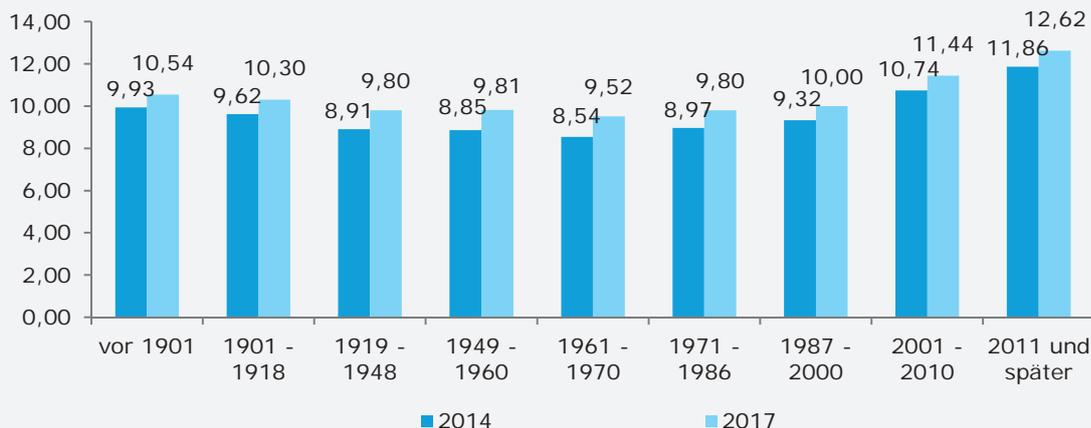
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Der Median der Nettokaltmiete im Betrachtungszeitraum beträgt 10,00 Euro je Quadratmeter. Je nach Größe, Anzahl der Zimmer und Art des Gebäudes (innerhalb eines Ein- beziehungsweise Zweifamilien- oder Mehrfamilienhauses) liegen die Angebotsmieten zum Teil darüber (vergleiche Abbildung 37 und Abbildung 38). So müssen für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ebenso im Schnitt 10,00 Euro je Quadratmeter ausgegeben werden. Für eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus liegen die mittleren Mietkosten dagegen um 3,03 Euro je Quadratmeter höher als jene in einem Mehrfamilienhaus. In den angebotenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beläuft sich die mittlere Nettokaltmiete dementsprechend auf 13,03 Euro je Quadratmeter.

Je nach Baualtersklasse variieren die Nettokaltmieten je Quadratmeter deutlich: Die höchsten Mieten werden sowohl im Jahr 2014 als auch im Jahr 2017 für Neubauwohnungen, die nach 2011 errichtet wurden, verlangt (2014: 11,86 Euro je m² und 2017: 12,62 Euro je m²). Mit einem Medianwert von 8,54 Euro je Quadratmeter im Jahr 2014 und 9,52 Euro je Quadratmeter im Jahr 2017 liegen die niedrigsten Mieten für Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1970 errichtet wurden, vor. Gleichzeitig ist die prozentuale Veränderung der Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter in dieser Baualtersklasse mit 11,4 Prozent vergleichsweise hoch.

Tendenziell ist in Abbildung 37 zu erkennen, dass sowohl für Altbauwohnungen (Wohnungen in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden) als auch für neuere Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt wird als für Wohnungen mittleren Baualters.

Abbildung 37: Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Baualtersklassen 2014 und 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die mittleren Angebotspreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind zwischen dem 1. Quartal und dem 4. Quartal 2017 insgesamt um 10 Cent je Quadratmeter gestiegen, wobei die Preise im 3. und 4. Quartal stabil geblieben sind. Die Mietpreise von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwischen dem 3. und dem 4. Quartal 2017 gesunken (von 14,05 Euro auf 12,95 Euro je m²).

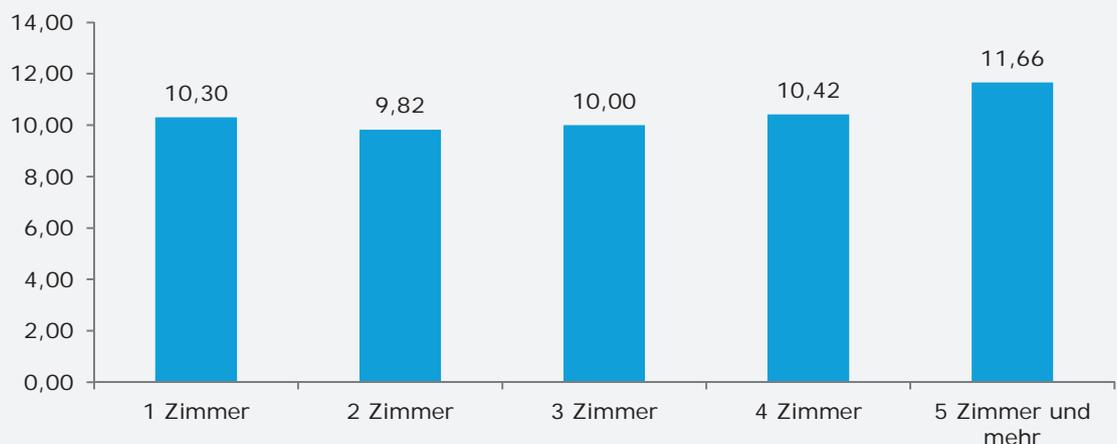
Abbildung 38: Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Objekttyp und Quartalen 2017 in Euro je Quadratmeter



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Mit Ausnahme von Einzimmerwohnungen, steigt bei den angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit jedem zusätzlichen Zimmer die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter an. Die günstigsten Wohnungen sind mit 9,82 Euro je Quadratmeter die Zweizimmerwohnungen. Diese Wohnungskategorie ist zusätzlich auch die am häufigsten angebotene Wohnungsgröße (41,0 %) im Jahr 2017. Die teuersten Wohnungen sind mit 11,66 Euro je Quadratmeter die deutlich seltener angebotenen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Lediglich 2,1 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2017 inseriert wurden, weisen fünf oder mehr Zimmer auf.

Abbildung 39: Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Zimmeranzahl 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

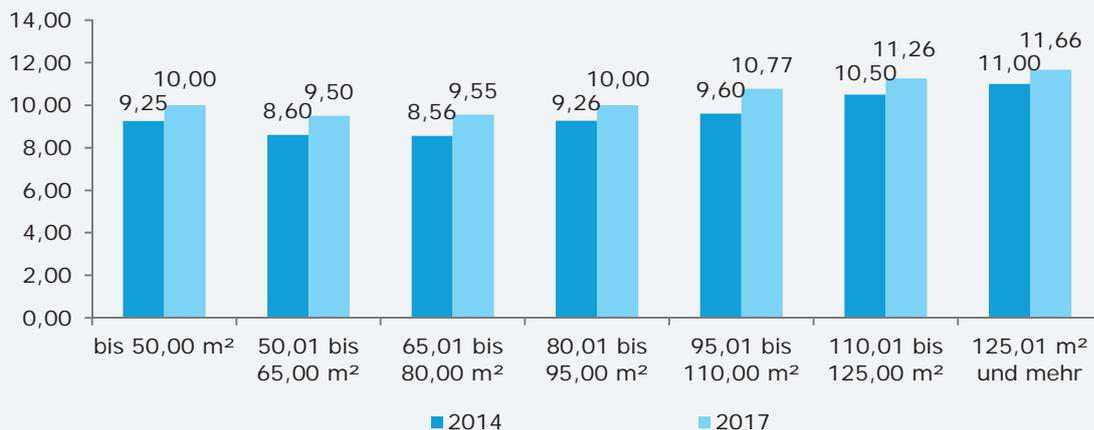


Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Der Median der Nettokaltmiete je Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt im Jahr 2017 bei Wohnungen mit 50,01 bis 65,00 Quadratmetern mit 9,50 Euro am niedrigsten. Am teuersten sind im Jahr 2017 die Wohnungen der größten Wohnungsgrößenklasse (125,01 m² und mehr) mit einem mittleren Mietpreis von 11,66 Euro.

Betrachtet man die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2014 und 2017, so zeigt sich, dass es bei allen Wohnungsgrößenklassen in den betrachteten Jahren zu einer Preissteigerung kam. Insbesondere bei den Wohnungsgrößenklassen 65,01 bis 80,00 Quadratmeter (+11,8 %) und 95,01 bis 110,00 Quadratmeter (+12,3 %) ist eine vergleichsweise stärkere Preissteigerung zu verzeichnen.

Abbildung 40: Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Wohnungsgrößenklassen 2014¹ und 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

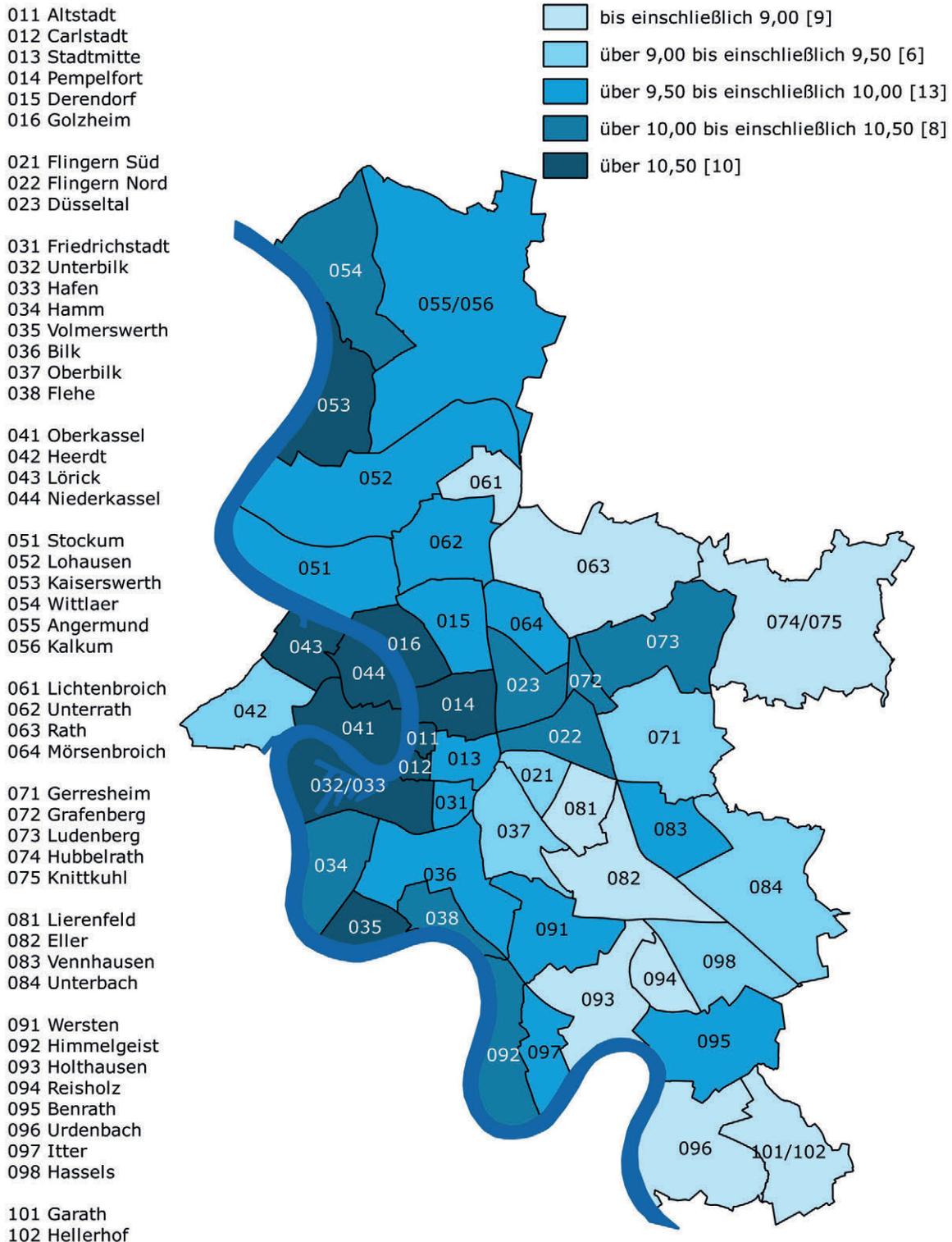


Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

¹ Aufgrund einer veränderten Berechnungsmethode weichen die Werte für das Jahr 2014 von vorherigen Veröffentlichungen geringfügig ab.

Die Spanne der mittleren Mietpreise reichte im Düsseldorfer Stadtgebiet von 7,90 Euro je Quadratmeter in Knittkuhl bis 12,27 Euro je Quadratmeter in der Altstadt. Neben Knittkuhl sind auch in Garath (8,45 Euro je m²), Holthausen (8,76 Euro je m²) und Urdenbach (8,96 Euro je m²) preisgünstige Wohnungen zu finden. Nach der Altstadt liegen die höchsten Kaltmieten in Carlstadt (12,60 Euro je m²), Oberkassel (12,41 Euro je m²) sowie Niederkassel (11,91 Euro je m²). Diese Stadtteile zeichnen sich durch ihre gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Rhein aus.

Karte 16: Mittlere Nettokaltmiete (Median) in den Stadtteilen³⁴ 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

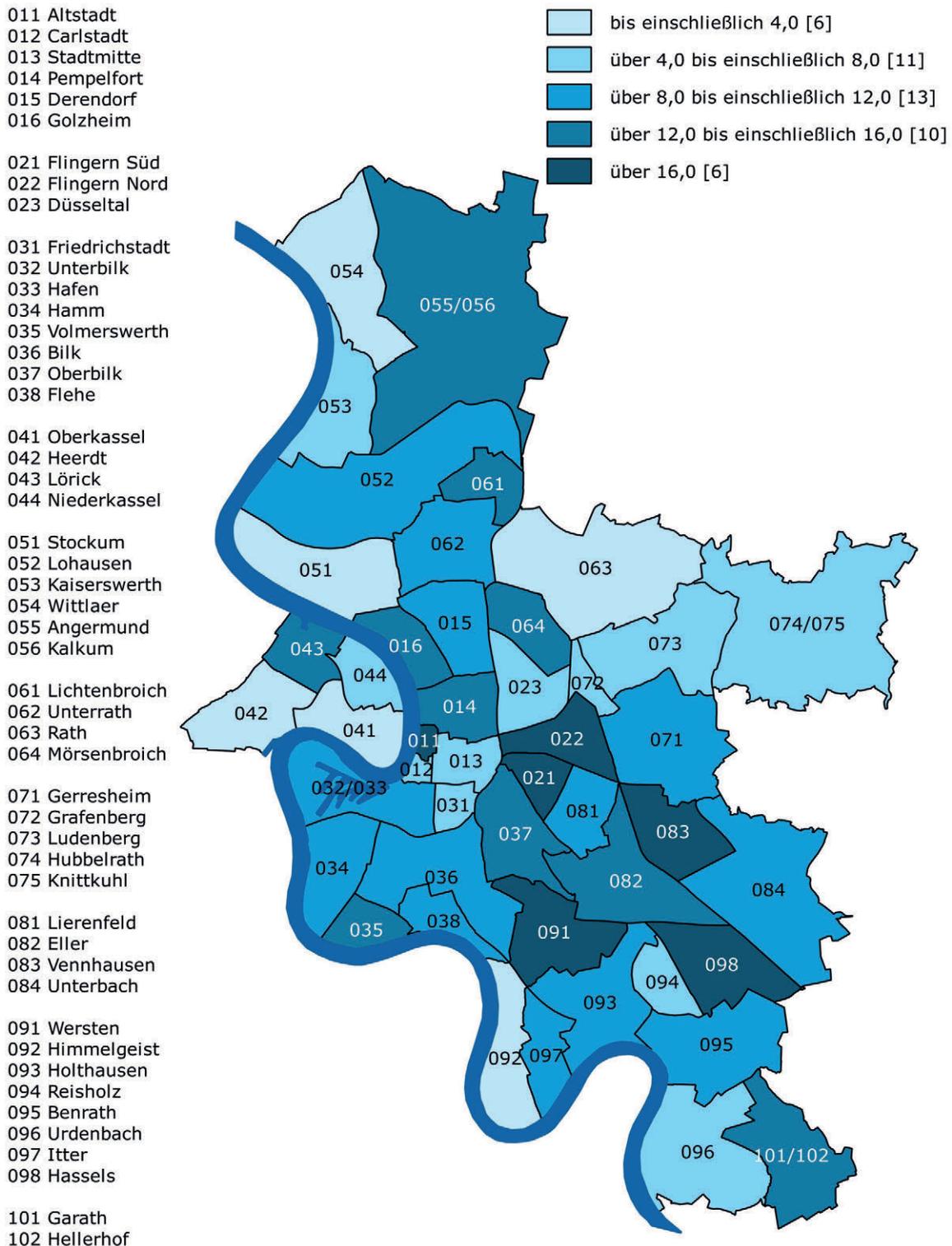


Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

34 Aufgrund einer zu geringen Fallzahl für die Ausweisung eines Medianes für einzelne Stadtteile, werden einige Stadtteile zusammen dargestellt. Demensprechend wird für die Stadtteile Unterbilk / Hafen; Angermund / Kalkum; Knittkuhl / Hubbelrath und Garath / Hellerhof jeweils ein gemeinsamer Median berechnet und grafisch dargestellt.

Die prozentuale Veränderung der Nettokaltmiete je Quadratmeter für die angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen den Jahren 2014 und 2017 ist in folgenden Stadtteilen besonders hoch: Vennhausen (+18,1 %), Altstadt (+18,0 %), Flingern Süd (+16,9 %), Flingern Nord (+16,7 %), Wersten (+16,6 %) und Hassels (+16,2 %). Eine besonders niedrige mittlere Preissteigerung ist hingegen in den Stadtteilen Stockum (+0,7 %), Himmelgeist (+1,6 %), Rath (+2,3 %) und Heerdt (+2,5 %) vorzufinden. Betrachtet man das Bild der Preissteigerung der Nettokaltmiete je Quadratmeter gesamtstädtisch, so zeigt sich, dass vor allem ein Trend zu höheren Mieten nordöstlich der Innenstadt bis hin in den Süden Düsseldorfs zu beobachten ist.

Karte 17: Veränderung der mittleren Nettokaltmiete in den Stadtteilen³⁵ zwischen 2014 und 2017 in Euro je Quadratmeter in Prozent (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

35 Aufgrund einer zu geringen Fallzahl für die Berechnung einer prozentuellen Veränderung vom einzelnen Stadtteile, wurden Stadtteile zusammen dargestellt. Demensprechend wurde für die Stadtteile Unterbilk / Hafen; Angermund / Kalkum; Knittkuhl / Hubbelrath und Garath / Hellerhof eine gemeinsame prozentuelle Veränderung berechnet und grafisch dargestellt.

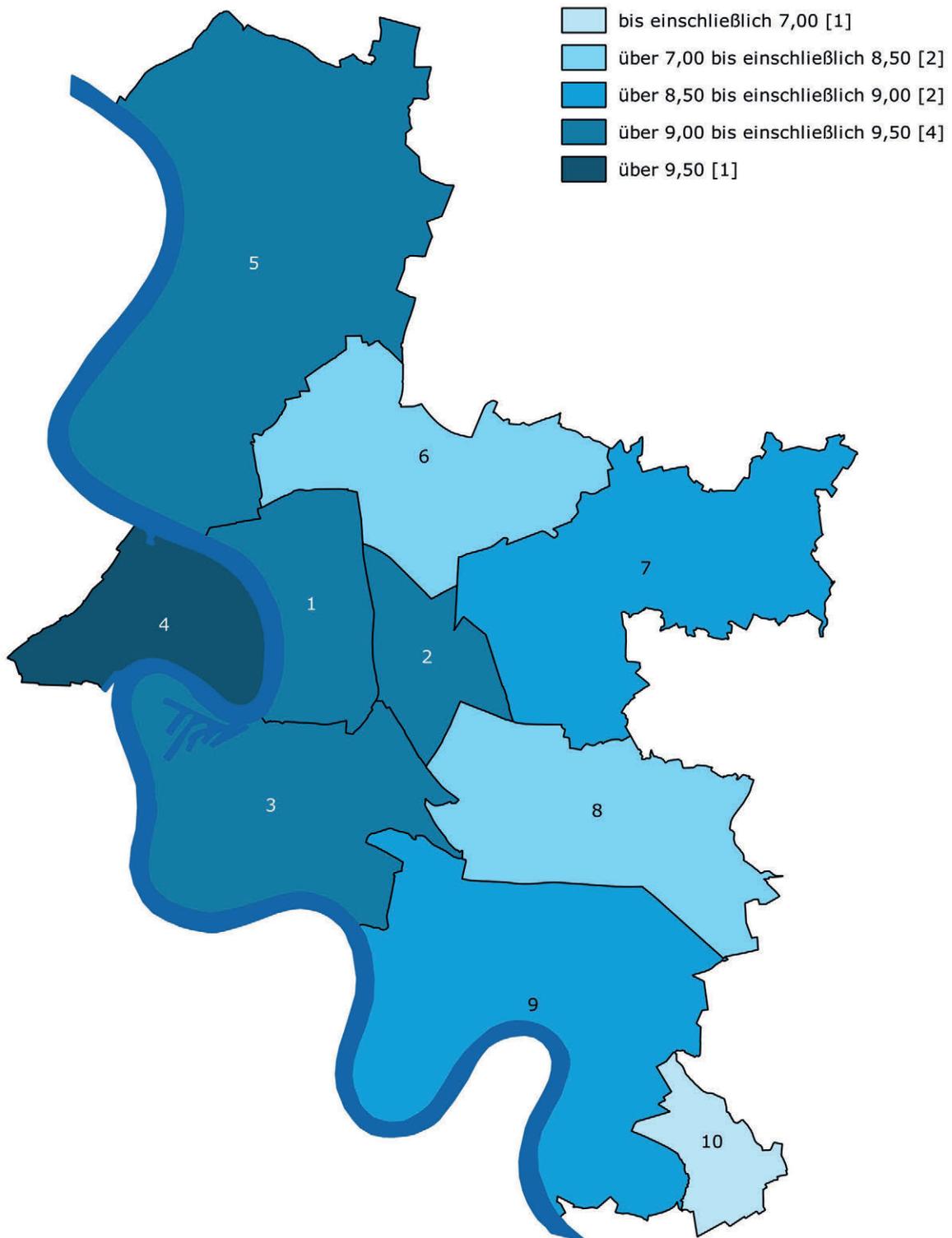
Exkurs: Bestandsmieten 2018

Im Rahmen der Festlegung der Mietobergrenzen nach SGB II und SGB XII durch das Amt für Statistik und Wahlen im Jahr 2018, wurden knapp 14.700 Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Wohnungsunternehmen gebeten, sich an der Mietwerterhebung der Stadt Düsseldorf zu beteiligen.

Die hierfür benötigte Stichprobe wurde aus der Grundsteuerdatei der Landeshauptstadt Düsseldorf gezogen. Dadurch wurde gewährleistet, dass alle Wohnungsbestände (sowohl öffentlich geförderte als auch nicht-öffentlich geförderte Wohnungen aller Baualtersklassen im gesamten Stadtgebiet) und relevanten Vermieterinnen- und Vermietergruppen (kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümerinnen und -eigentümer etc.) in die Erhebung einbezogen werden. Insgesamt wurden von den angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern für 5.609 Wohnungen Angaben gemacht. Die Mietdaten wurden zum Stichtag 1. Januar 2018 erhoben. Um aktuelle Vermietungsbewegungen und mögliche Preisentwicklungen auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt korrekt abzubilden, wurden für die Auswertungen nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart beziehungsweise verändert wurden (analog der Vier-Jahres-Regelung bei der Erstellung von Mietspiegeln). Insgesamt 2.972 Mietwerte erfüllten diese Voraussetzung. Für die Nettokaltmiete je Quadratmeter erfolgte zusätzlich eine Bereinigung nach Extremwerten und Ausreißern.

Das mittlere Bestandsmietenniveau in Düsseldorf beläuft sich auf 8,90 Euro je Quadratmeter. Zwischen den zehn Stadtbezirken variiert es zum Teil deutlich. Der höchste Medianwert der Bestandsmieten ist mit 10,42 Euro je Quadratmeter im linksrheinischen Stadtbezirk 4 zu finden, gefolgt von den Stadtbezirken 1 beziehungsweise 3 mit ähnlichen Mietniveaus von 9,30 beziehungsweise 9,29 Euro je Quadratmeter. Die niedrigsten mittleren Bestandsmieten weisen die Stadtbezirke 6 (8,04 Euro je m²), 8 (8,02 Euro je m²) und 10 (7,00 Euro je m²) auf.

Karte 18: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) im Bestand nach Stadtbezirken 2018 in Euro je Quadratmeter



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Mieterhebung 2018

7.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen

Barrierefreies Wohnen

In Düsseldorf sind rund 82 Prozent des Wohnungsbestandes 30 Jahre und älter (Stand 2017). Die meisten dieser Wohnungen erfüllen die heute üblichen Qualitätsstandards nicht, da sie nicht barrierefrei oder zumindest barrierearm und damit für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung ungeeignet sind.

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, um eine „Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen“ mit allen wesentlichen Aufgaben zum Thema „Wohnen im Alter“ an einer Stelle im Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf einzurichten und zu konzentrieren. Primäre Zielgruppe sind ältere Personen oder Menschen mit Behinderung mit und ohne Pflegebedarf, deren vorhandene Wohnung nicht ihren individuellen gesundheitlichen Bedürfnissen entspricht.

Eine nicht bedarfsgerechte Ausstattung bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass ein Umzug in eine andere Wohnung erfolgen muss. Durch Umbaumaßnahmen kann häufig ein Verbleiben in der vertrauten Wohnung ermöglicht werden. Die Maßnahmen sind vielfältig mit unterschiedlicher Reichweite: 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 im Wesentlichen die Verhandlungen mit der Vermieterin beziehungsweise dem Vermieter, die Begleitung der Umbaumaßnahmen sowie die Klärung der Finanzierung. Eingeschlossen sind hierbei ebenfalls die Fertigung von Stellungnahmen gegenüber möglichen Kostenträgern (zum Beispiel Pflegekasse, Amt für Soziales).

Zur Finanzierung steht auch ein städtischer Zuschuss zur Verfügung. Im Vordergrund steht hier die Mieterin beziehungsweise der Mieter mit ihren beziehungsweise seinen individuellen Bedürfnissen und persönlichen Voraussetzungen. Die Förderung ist einkommens- und vermögensabhängig und kann nur gewährt werden, wenn kein vorrangiger Kostenträger vorhanden und der Umbau aufgrund der gesundheitlichen Einschränkung der beziehungsweise des Betroffenen notwendig ist.

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.

Die Zahl der Erstberatungen bewegt sich seit Jahren auf hohem Niveau und lag im Jahr 2017 bei 244 Beratungen. Im Jahr 2018 wurden bis Juli bereits 178 Erstberatungen, davon 172 in den Wohnungen der Betroffenen, durchgeführt.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Themas ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Beratungen steigen wird. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 120 individuelle Wohnraumanpassungen pro Jahr mit Unterstützung der Wohnberatung umgesetzt. Im Jahr 2018 wurden bis Ende Juli bereits 59 Maßnahmen mit Unterstützung der Wohnberatung abgeschlossen.

Investive Bestandsförderung

2006 hat auch das Land NRW das Thema „Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand“ aufgegriffen und fördert seitdem entsprechende Maßnahmen mit zinsgünstigen Darlehen. Das Förderprogramm soll dazu beitragen, dass insbesondere ältere oder pflegebedürftige Menschen langfristig in ihren Wohnungen und Wohnquartieren verbleiben und gegebenenfalls auch gepflegt werden können.

Zielgruppe der Förderung sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt einkommensunabhängig und ist an kein Mindestalter beziehungsweise keine gesundheitliche Einschränkung gebunden. Im Mietwohnungsbau entstehen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 Teil 2 herzustellen. Im Vordergrund steht hier die nachhaltige Schaffung barrierefreien Wohnraumes.

Die Stadt Düsseldorf unterstützt die Initiative des Landes und gewährt seit 2008 Zuschüsse für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand. Die Fördervoraussetzungen entsprechen im Wesentlichen denen der Landesförderung.

Zunächst wurde der städtische Zuschuss nur in Verbindung mit dem Landesdarlehen gewährt. Die Wohnungsanbieterinnen beziehungsweise -anbieter hatten kein Interesse an einem Darlehen und verzichteten infolgedessen auch auf den städtischen Zuschuss. Seit 2010 kann der städtische Zuschuss unabhängig von einem Landesdarlehen in Anspruch genommen werden. Diese Abkopplung führte zu einer deutlichen Zunahme der geförderten Umbaumaßnahmen.

Auch in der investiven Bestandsförderung erfolgt eine kostenlose Beratung vor Ort durch eine Architektin oder einen Architekten der Wohnberatung. Weitere Serviceleistungen werden individuell auf die beziehungsweise den Ratsuchenden abgestimmt. Im Unterschied zu den Wohnraumanpassungen für Mieterinnen und Mieter werden mit der investiven Bestandsförderung nicht nur einzelne Wohnungen umgebaut, sondern auch größere Bestände von Wohnungsunternehmen, beziehungsweise werden größere Umbaumaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges, durchgeführt.

Von 2007 bis Mitte 2018 wurden insgesamt 1.170 Wohnungen mit dem Förderprogramm „Investive Bestandsförderung“ umgebaut.

Abschließend ist festzuhalten, dass ein steigender Bedarf an barrierefreien beziehungsweise barrierearmen Wohnungen besteht. Infolgedessen müssen seit 1998 alle öffentlich geförderten Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden. Mit der verbindlichen Einführung der Barrierefreiheit im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird Bewohnerinnen und Bewohnern generell mehr Wohnqualität eröffnet. Zusätzlich wird für zahlreiche Menschen eine geeignete Wohnung in jeder Alters- und Lebenslage geboten. Seit 1998 wurden 4.535 Sozialwohnungen mit einem Fördervolumen von insgesamt rund 382 Millionen Euro gefördert. 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 14.386 im Jahr 2017 inserierten Wohnungen sind nach Angaben der jeweiligen Anbieterinnen beziehungsweise Anbieter 706 Wohnungen barrierefrei oder barrierearm, dies entspricht 4,9 Prozent der Angebote.

Im Stadtbezirk 6 wurden die meisten barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen inseriert. Auf jede zehnte inserierte Wohnung (10,0 %) trifft dieses Merkmal zu. Der nächst höhere Anteil an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen an allen Angeboten ist mit 7,2 Prozent im Stadtbezirk 5 vorzufinden, gefolgt vom Stadtbezirk 4 mit 5,8 Prozent. Dementsprechend sind die größten Anteile an Angeboten in diesem Segment in den nördlichen Stadtbezirken gegeben. Den geringsten Anteil von barrierefreien Angeboten an allen Wohnungsangeboten weist mit 2,4 Prozent der südliche Stadtbezirk 10 auf.

Tabelle 31: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Angeboten in den Stadtbezirken 2017 in Prozent

Stadtbezirk	in %
Stadtbezirk 1	4,6
Stadtbezirk 2	4,0
Stadtbezirk 3	3,8
Stadtbezirk 4	5,8
Stadtbezirk 5	7,2
Stadtbezirk 6	10,0
Stadtbezirk 7	5,0
Stadtbezirk 8	3,3
Stadtbezirk 9	3,8
Stadtbezirk 10	2,4
ohne Zuordnung	7,3
Insgesamt	4,9

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Von den angebotenen Wohnungen entfällt mehr als jede Fünfte (22,1 %) auf barrierefreie Neubauwohnungen, die 2011 oder später erbaut wurden. Wohnungen, die bis 1960 errichtet wurden und barrierefrei sind, machen nur einen Anteil von 4,0 Prozent unter allen angebotenen Wohnungen aus.

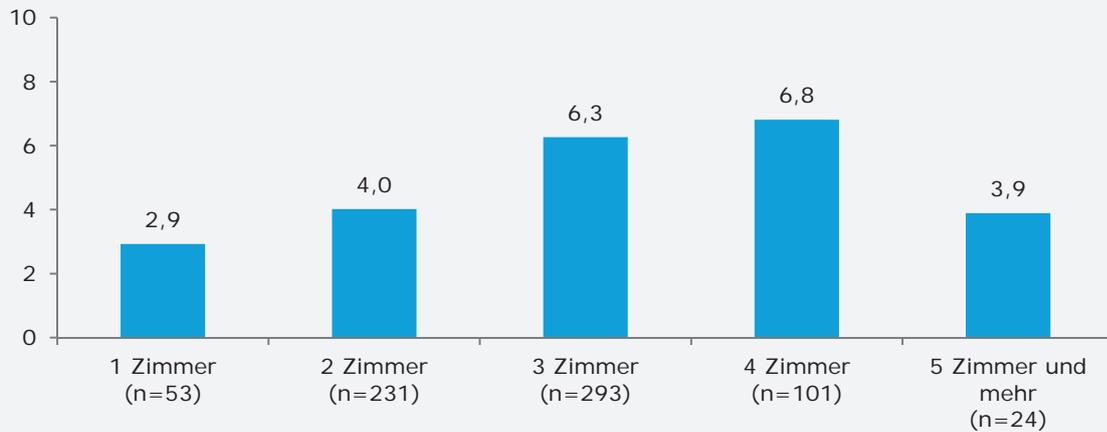
Tabelle 32: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Baualtersklassen an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent

Baualtersklasse	vor 1901	1901-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1970	1971-1986	1987-2000	2001-2010	2011 und später
Anteil der barrierefreien Wohnungen	1,3	0,4	0,7	1,6	2,0	3,9	5,8	11,1	22,1

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Betrachtet man die in Abbildung 41 dargestellten Anteile an angebotenen barrierefreien Wohnungen nach der Anzahl an Zimmern, zeigt sich, dass mit einem Anteil von 6,8 Prozent am häufigsten barrierefreie Vierzimmerwohnungen inseriert wurden. Ebenfalls einen vergleichsweise hohen Anteil weisen barrierefreie Dreizimmerwohnungen auf (6,3 %). Den geringsten Anteil barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungsangeboten weisen mit 2,9 Prozent die Single-Wohnungen mit nur einem Zimmer auf.

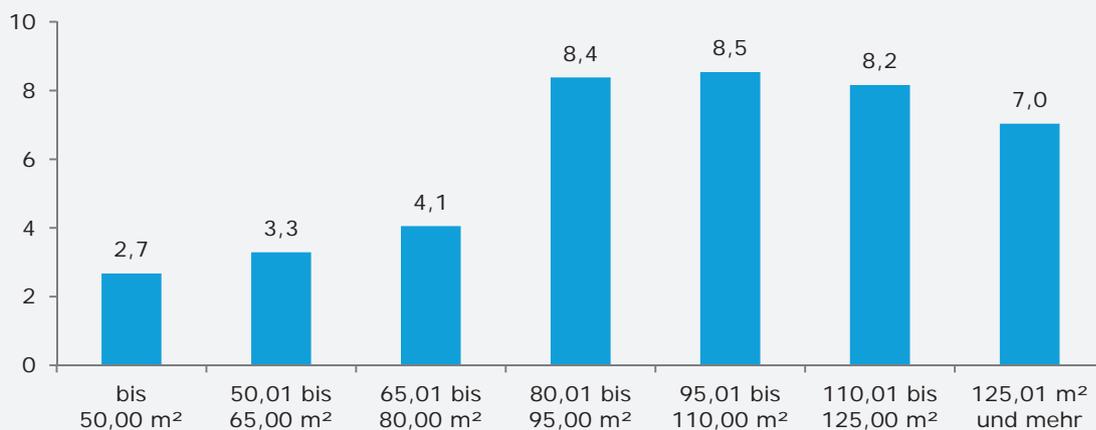
Abbildung 41: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Dass insbesondere Wohnungsangebote mit drei oder vier Zimmern einen relativ hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen haben, spiegelt sich auch in der Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote nach der Wohnungsgröße wider. Von den im Jahr 2017 inserierten Wohnungen mit 80,01 bis 95,00 Quadratmeter sind 8,4 Prozent barrierefrei. Etwa zu gleichen Anteilen sind barrierefreie Wohnungen auch in den Wohnungsgrößeklassen 95,01 bis 110,00 Quadratmeter (8,5 %) und 110,01 bis 125,00 Quadratmeter (8,2 %) angeboten worden.

Abbildung 42: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Wohnungsgrößeklassen an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

Neue Wohnformen

Neben den „klassischen“ Wohnformen unterstützt die Stadt Düsseldorf auch neue Wohnmodelle. Im Jahr 2016 wurde eine „Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen“ eingerichtet. Der Tätigkeitsbereich der Servicestelle für neue Wohnformen, die bereits seit 2006 besteht, wurde um den Aufgabenschwerpunkt „Anhandgabe städtischer Grundstücke“ erweitert.

Das Aufgabenspektrum umfasst nunmehr:

- **Beratung und Begleitung von Baugemeinschaften und Wohngruppen**

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.

In den letzten zehn Jahren wurden elf Wohnprojekte mit rund 250 Wohnungen fertiggestellt. Aktuell gibt es konkrete Planungen für fünf Wohnprojekte, weitere fünf Projekte befinden sich in der Initiierungs- beziehungsweise Planungsphase.

- **Anhandgabe städtischer Grundstücke**

In enger Zusammenarbeit mit dem städtischen Liegenschaftsamt unterstützt das Wohnungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekte, die ein städtisches Grundstück erwerben möchten, um dort ihr Bauvorhaben zu realisieren. So wurde kürzlich einer Baugemeinschaft ein im Stadtteil Eller gelegenes Grundstück für die Dauer eines Jahres zur Entwicklung ihrer Wohnform anhand gegeben. Aktuell laufen weitere Verfahren für drei Grundstücke im Stadtteil Gerresheim sowie eine Fläche im Stadtteil Benrath.

- **Programm „Wohnpaar auf Zeit“ (ehemals „Wohnen für Hilfe“)**

Bei diesem Programm finden Studierende und Auszubildende für die Dauer ihrer Ausbildungszeit preiswerten Wohnraum bei privaten Wohnraumanbietenden, indem die Kaltmiete durch Alltagshilfen für die Vermieterin beziehungsweise den Vermieter oder – seit dem Jahr 2017 – durch gemeinnützige Arbeit ersetzt wird. Die „Ersatzleistungen“ sind dabei auf maximal zwölf Stunden monatlich begrenzt.

Das Wohnungsamt informiert und berät Interessierte, nimmt Wohnraumangebote und -gesuche entgegen, sucht geeignete Wohnpartnerinnen beziehungsweise Wohnpartner aus, stellt den Kontakt zwischen Interessierten und Wohnraumanbietenden her und steht auch während der Wohnpartnerschaft als Ansprechpartnerin beziehungsweise als Ansprechpartner zur Verfügung.

Seit 2009 wurden rund 700 Interessierte umfassend beraten, 119 Treffen zwischen den Wohnpartnerinnen und Wohnpartnern begleitet und insgesamt 21 Wohnpartnerschaften gegründet. Mitte des Jahres 2018 bestehen fünf Wohnpartnerschaften.

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 Akteurinnen und Akteure 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 nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden.

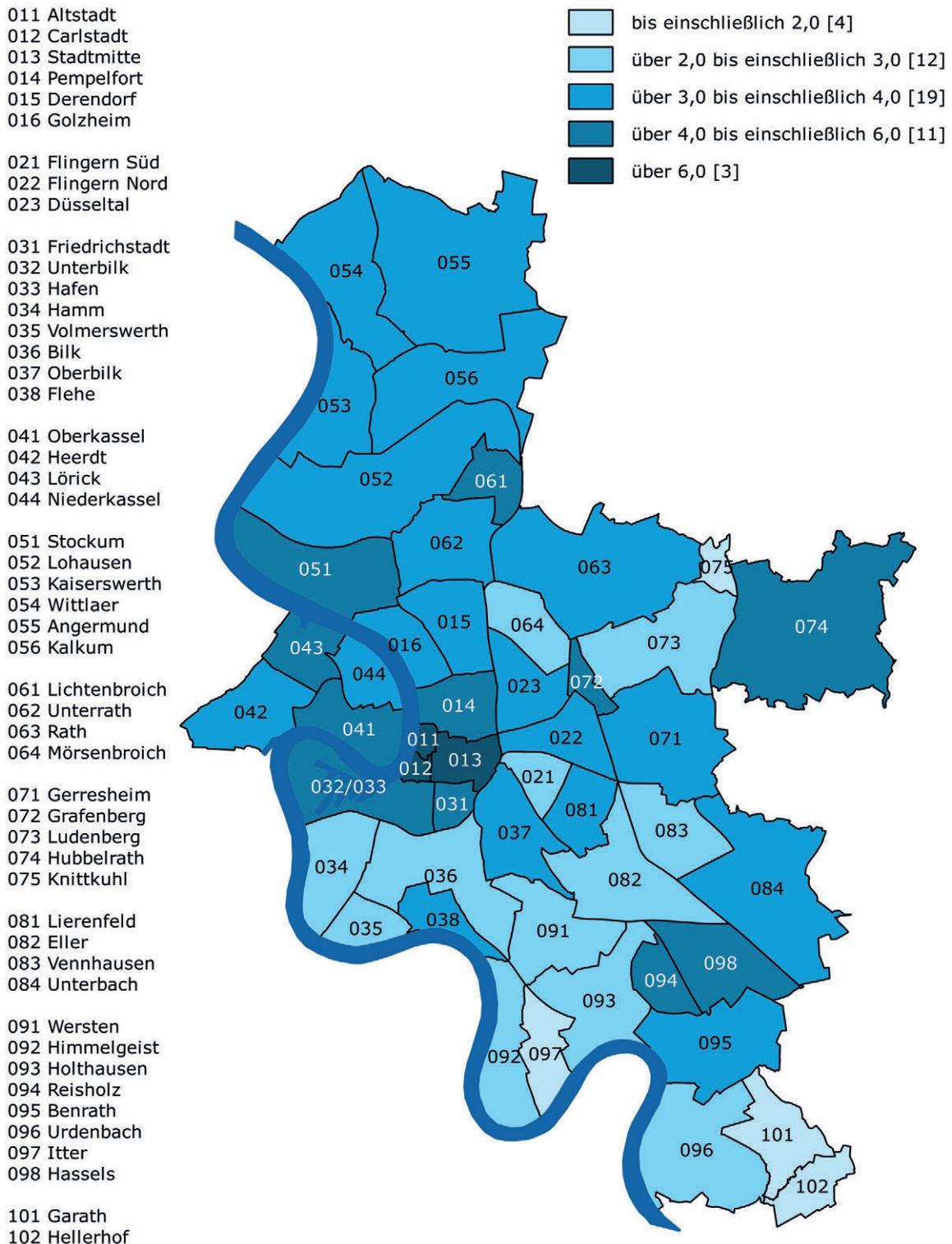
Eine Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgungsunternehmens. Dabei werden die Daten der sogenannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die beim Auszug der mietenden beziehungsweise nutzenden Person abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren beziehungsweise vorübergehend von der Hauseigentümerin beziehungsweise dem Hauseigentümer übernommen wurden. Ein Merkmal dieser Methode ist, dass die Leerstände unabhängig vom Grund erfasst werden. Das heißt, neben den am Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen werden auch die Wohnungen erfasst, die leer stehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert/instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen). Darüber hinaus lässt diese Methode aktuell keine Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden zu.

Die Daten der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen, die zum Stichtag 31. Dezember 2017 abgemeldet waren beziehungsweise vorübergehend von den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern übernommen wurden, weisen insgesamt eine Leerstandsquote von 4,6 Prozent aus. Wird der Leerstand von mehr als drei Monaten betrachtet, liegt die Quote bei 3,6 Prozent.

Betrachtet man die Leerstände 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 die geringsten Leerstandsquoten aufweisen.

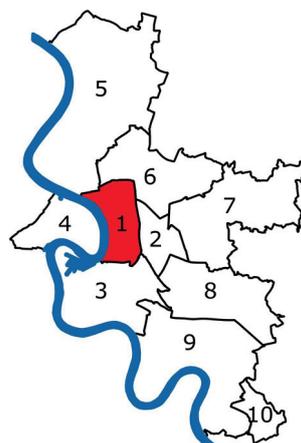
Die höchsten Quoten an Leerstand von mehr als drei Monaten weisen die Stadtteile Altstadt (9,8 %), Carlstadt (6,3 %) und Stadtmitte (6,2 %) auf. Die geringsten Leerstandsquoten finden sich in den südlichen Stadtteilen Garath (1,9 %), Itter (1,7 %) und Hellerhof (1,7 %) sowie in dem östlichen Stadtteil Knittkuhl (0,6 %).

**Karte 19: Leerstandsquote (> 3 Monate) in den Stadtteilen
31. Dezember 2017 in Prozent**



Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG, eigene Berechnung

8 Bezirksprofile



Stadtbezirk 1

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

Kennzahlen Stadtbezirk 1			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	11,3	217,3
Wohnbauflächen	km ²	2,2	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	1,5	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	7 546	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	85 274	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 331	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 123	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,4	5,8
6 - 18 Jahre	%	6,5	9,8
18 - 30 Jahre	%	17,5	15,3
30 - 50 Jahre	%	36,1	30,3
50 - 65 Jahre	%	17,9	19,9
65 Jahre und älter	%	16,6	18,9
Ausländeranteil	%	26,7	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	8,5	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,0	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,8	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	6,6	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	58,5	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	55 305	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	63,8	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	11,8	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	50 686	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	1,9	12,4
Eigentumsquote	%	13,2	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	69,4	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	44,9	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,5	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	4 876	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	1,1	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,8	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

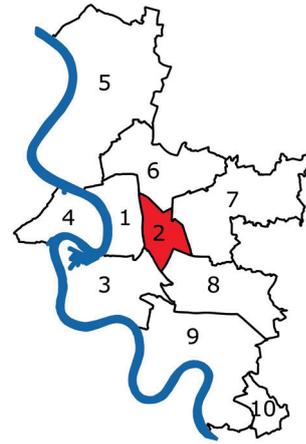
3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Stadtbezirk 2

021 Flingern Süd

022 Flingern Nord

023 Düsseldorf



Kennzahlen Stadtbezirk 2			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	7,2	217,3
Wohnbauflächen	km ²	2,3	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,4	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	8 725	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	63 085	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 237	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 513	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,0	5,8
6 - 18 Jahre	%	8,7	9,8
18 - 30 Jahre	%	15,8	15,3
30 - 50 Jahre	%	34,2	30,3
50 - 65 Jahre	%	18,2	19,9
65 Jahre und älter	%	17,1	18,9
Ausländeranteil	%	24,6	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	12,8	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,8	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,7	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	9,4	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	57,0	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	37 481	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	58,8	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	15,6	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	36 170	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	2,4	12,4
Eigentumsquote	%	13,0	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	71,3	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	42,4	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,7	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	5 192	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	4,2	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,8	3,6

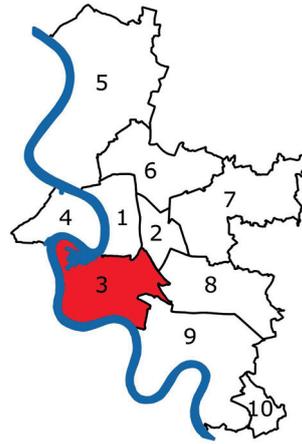
1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Stadtbezirk 3

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



Kennzahlen Stadtbezirk 3			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	24,8	217,3
Wohnbauflächen	km ²	3,9	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	1,1	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	4 822	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	119 481	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 284	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 139	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,3	5,8
6 - 18 Jahre	%	7,3	9,8
18 - 30 Jahre	%	20,6	15,3
30 - 50 Jahre	%	33,9	30,3
50 - 65 Jahre	%	17,6	19,9
65 Jahre und älter	%	15,4	18,9
Ausländeranteil	%	26,1	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	11,1	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,3	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,7	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	8,4	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	56,7	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	75 508	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	62,8	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	12,4	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	68 604	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	3,3	12,4
Eigentumsquote	%	11,5	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	65,5	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	39,2	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,7	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	2 884	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	3,5	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,9	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

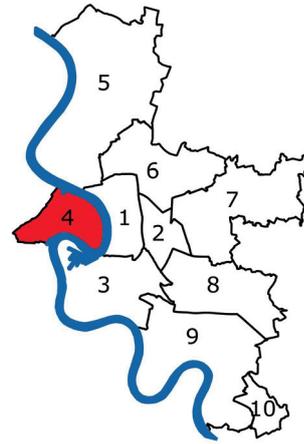
Stadtbezirk 4

041 Oberkassel

042 Heerdt

043 Lörick

044 Niederkassel

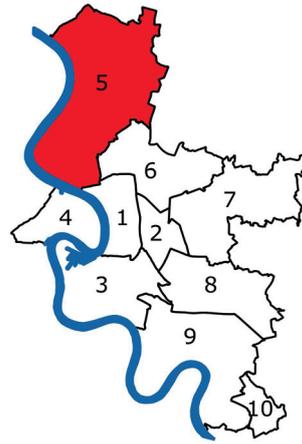


Kennzahlen Stadtbezirk 4			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	12,7	217,3
Wohnbauflächen	km ²	2,6	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,7	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	3 472	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	44 019	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 23	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 554	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,3	5,8
6 - 18 Jahre	%	10,2	9,8
18 - 30 Jahre	%	10,4	15,3
30 - 50 Jahre	%	32,1	30,3
50 - 65 Jahre	%	19,6	19,9
65 Jahre und älter	%	21,4	18,9
Ausländeranteil	%	23,7	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	5,9	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,4	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,7	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	5,5	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	54,7	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	23 932	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	51,5	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,2	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	25 025	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	10,7	12,4
Eigentumsquote	%	22,4	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	84,0	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	49,8	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,7	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	2 057	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	3,0	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	4,2	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.



Stadtbezirk 5

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

Kennzahlen Stadtbezirk 5			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	51,0	217,3
Wohnbauflächen	km ²	5,8	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,7	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	676	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	34 456	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 128	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 112	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,4	5,8
6 - 18 Jahre	%	14,5	9,8
18 - 30 Jahre	%	10,6	15,3
30 - 50 Jahre	%	25,4	30,3
50 - 65 Jahre	%	21,8	19,9
65 Jahre und älter	%	22,3	18,9
Ausländeranteil	%	16,7	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	4,6	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,1	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	1,1	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	5,2	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	48,4	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	16 402	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	41,8	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	23,8	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	16 751	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	43,8	12,4
Eigentumsquote	%	37,4	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	103,8	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	52,0	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	339	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	2,6	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,7	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

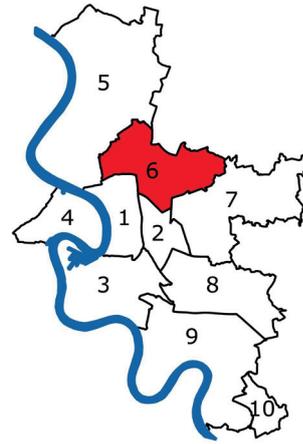
Stadtbezirk 6

061 Lichtenbroich

062 Unterrath

063 Rath

064 Mörsenbroich



Kennzahlen Stadtbezirk 6			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	19,7	217,3
Wohnbauflächen	km ²	4,9	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,3	6,3
EinwohnerInnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	3 362	2 942
Bevölkerung			
EinwohnerInnen und Einwohner	Personen	66 122	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 20	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 688	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,5	5,8
6 - 18 Jahre	%	11,7	9,8
18 - 30 Jahre	%	13,9	15,3
30 - 50 Jahre	%	28,0	30,3
50 - 65 Jahre	%	20,7	19,9
65 Jahre und älter	%	19,2	18,9
Ausländeranteil	%	24,0	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	14,8	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,5	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,6	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	9,2	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	53,6	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	33 352	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	47,4	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	20,7	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	32 317	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	18,3	12,4
Eigentumsquote	%	23,2	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	75,3	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	37,8	41,9
EinwohnerInnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	2,0	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	1 688	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	6,7	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,1	3,6

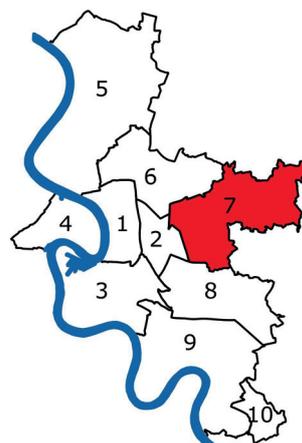
1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Stadtbezirk 7

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



Kennzahlen Stadtbezirk 7			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	27,7	217,3
Wohnbauflächen	km ²	4,2	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,8	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	1 717	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	47 635	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 72	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 443	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,8	5,8
6 - 18 Jahre	%	10,8	9,8
18 - 30 Jahre	%	12,0	15,3
30 - 50 Jahre	%	26,8	30,3
50 - 65 Jahre	%	22,7	19,9
65 Jahre und älter	%	22,0	18,9
Ausländeranteil	%	15,0	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	9,8	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	1,7	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,5	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	7,1	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	54,3	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	24 361	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	46,4	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,8	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	23 978	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	21,0	12,4
Eigentumsquote	%	29,1	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	84,5	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	43,8	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,9	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	890	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	5,5	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,2	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

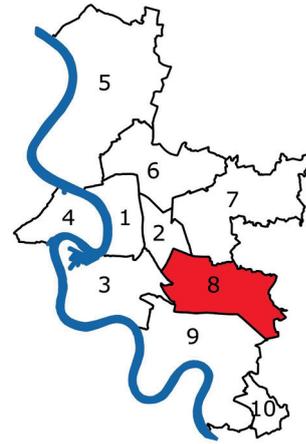
Stadtbezirk 8

081 Lierenfeld

082 Eller

083 Vennhausen

084 Unterbach



Kennzahlen Stadtbezirk 8			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	21,0	217,3
Wohnbauflächen	km ²	5,1	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,2	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	2 890	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	60 712	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 59	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 548	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,9	5,8
6 - 18 Jahre	%	10,6	9,8
18 - 30 Jahre	%	14,1	15,3
30 - 50 Jahre	%	26,7	30,3
50 - 65 Jahre	%	21,6	19,9
65 Jahre und älter	%	21,0	18,9
Ausländeranteil	%	20,9	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	15,6	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,6	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,7	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	10,3	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	54,6	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	31 551	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	47,7	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	18,7	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	30 476	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	20,1	12,4
Eigentumsquote	%	22,7	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	75,4	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	39,0	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,9	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	1 480	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	5,7	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,0	3,6

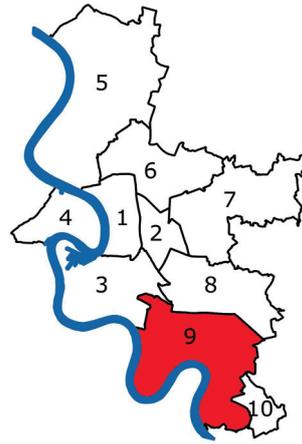
1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Stadtbezirk 9

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



Kennzahlen Stadtbezirk 9			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	36,7	217,3
Wohnbauflächen	km ²	7,0	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,5	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	2 551	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	93 511	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 55	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 110	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	5,9	5,8
6 - 18 Jahre	%	11,5	9,8
18 - 30 Jahre	%	14,2	15,3
30 - 50 Jahre	%	26,8	30,3
50 - 65 Jahre	%	21,4	19,9
65 Jahre und älter	%	20,2	18,9
Ausländeranteil	%	20,7	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	14,6	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	2,8	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,7	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	9,9	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	54,8	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	47 157	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	46,6	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,8	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	47 126	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	18,0	12,4
Eigentumsquote	%	25,4	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	76,5	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	39,5	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	1,9	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	1 319	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	7,7	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	3,1	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

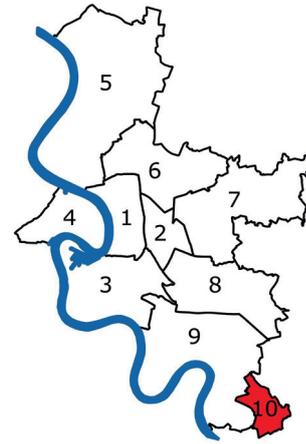
2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Stadtbezirk 10

101 Garath

102 Hellerhof



Kennzahlen Stadtbezirk 10			
	Einheit	Bezirk	Stadt
Fläche			
Fläche insgesamt	km ²	5,3	217,3
Wohnbauflächen	km ²	1,6	39,3
Gemischte Bauflächen	km ²	0,1	6,3
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen je km ²	4 729	2 942
Bevölkerung			
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	25 112	639 407
Bevölkerungsveränderung			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 35	+ 546
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	+ 74	+ 3 304
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren			
0 - 6 Jahre	%	6,6	5,8
6 - 18 Jahre	%	13,2	9,8
18 - 30 Jahre	%	13,2	15,3
30 - 50 Jahre	%	23,2	30,3
50 - 65 Jahre	%	22,7	19,9
65 Jahre und älter	%	21,0	18,9
Ausländeranteil	%	17,3	22,7
Soziales			
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	25,2	12,2
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	3,9	2,3
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	4,3	2,8
Arbeitslosenanteil ¹⁾	%	13,5	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort ²⁾	%	52,3	55,5
Haushalte			
Haushalte insgesamt	Anzahl	11 560	356 609
Anteil Einpersonenhaushalte	%	37,5	53,9
Anteil Haushalte mit Kindern	%	24,1	16,8
Wohnbebauung			
Wohnungsbestand gesamt ³⁾	Anzahl	11 422	342 555
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	23,1	12,4
Eigentumsquote	%	25,7	19,6
Wohnfläche je Wohnung	m ²	79,2	74,9
Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner	m ²	36,3	41,9
Einwohnerinnen bzw. Einwohner je Wohnung	Personen je Wohnung	2,2	1,8
Wohnungsdichte	Wohnungen je km ²	2 168	1 641
Anteil Sozialwohnungen	%	7,9	4,5
Leerstandsquote > 3 Monate	%	1,8	3,6

1 Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

2 Stand der Daten ist der 31.12.2017, ausgenommen sind die Angaben zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Hier ist der Stand 30.06.2017.

3 Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017	17
Abbildung 2	Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studialalter 2008 bis 2017 in Prozent	18
Abbildung 3	Anteil der Bevölkerung im Familienalter 2008 bis 2017 in Prozent	18
Abbildung 4	Anteil der Bevölkerung im Alter 50 Jahre und älter 2008 bis 2017 in Prozent	19
Abbildung 5	Anteil der Bevölkerung nach Nationalität 2008 bis 2017 in Prozent	20
Abbildung 6	Anteil der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund)	21
Abbildung 7	Anteil der privaten Haushalte nach Anzahl der Personen 2008 und 2017 in Prozent	22
Abbildung 8	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach dem Anteil der Einpersonenhaushalte)	23
Abbildung 9	Anteil der privaten Haushalte nach Haushaltstyp 2008 und 2017 in Prozent	24
Abbildung 10	Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2008 bis 2017 in Prozent	25
Abbildung 11	Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf nach Altersklassen 2012 bis 2017 in Prozent	26
Abbildung 12	Außenwanderungsvolumen und innerstädtische Umzüge 2009 bis 2017 in Prozent	28
Abbildung 13	Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner 2007 bis 2016 in Euro	32
Abbildung 14	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerfall nach Geschlecht der Steuerpflichtigen 2014 in Euro	33
Abbildung 15	Durchschnittliche Größe der Wohnung und Wohnfläche je Person in Quadratmeter nach Anzahl der Mitglieder der Wohnungsgemeinschaft 2017	40
Abbildung 16	Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach Höhe der anerkannten Unterkunftsbedarfe (ohne Neben- und Heizkosten) in Euro 2008 und 2017 in Prozent	41

Abbildung 17	Anteil der privaten Haushalte sowie der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Größe 2017 in Prozent	46
Abbildung 18	Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren 2008 bis 2018 in Prozent	49
Abbildung 19	Preisindex für unbebaute Baulandgrundstücke 2008 bis 2017	53
Abbildung 20	Preisindex für bebaute Grundstücke 2008 bis 2017	54
Abbildung 21	Preisindex für Eigentumswohnungen 2008 bis 2017	54
Abbildung 22	Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017	59
Abbildung 23	Baufertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner im regionalen Vergleich 2008 bis 2017	60
Abbildung 24	Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen 2017	69
Abbildung 25	Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Stadtteilen 2017 in Prozent (sortiert nach Baualtersklasse „2001 und später“)	71
Abbildung 26	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart 2017	76
Abbildung 27	Wohnungsbestand nach der Anzahl der Zimmer (einschließlich Küchen) 2017	79
Abbildung 28	Preis- und belegungsgebundene Wohnungen 2008 bis 2017	88
Abbildung 29	Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau) nach Förderweg 2008 bis 2017	93
Abbildung 30	Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und nicht registrierten Wohnungsnotfälle 2008 bis 2017	95
Abbildung 31	Anteile der Personenkreise wohnungssuchender Haushalte 2017 in Prozent	97
Abbildung 32	Akquirierte frei finanzierte Wohnungen 2008 bis 2017	98
Abbildung 33	Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes nach der Grundstücksart am gesamten selbst genutzten Wohneigentum 2017 in Prozent	101
Abbildung 34	Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen 2017 in Prozent	106
Abbildung 35	Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen 2014 und 2017 in Quadratmetern (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	106
Abbildung 36	Anteil der angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen an allen angebotenen Wohnungen 2017 in Prozent (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	107

Abbildung 37	Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Baualtersklassen 2014 und 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	108
Abbildung 38	Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Objekttyp und Quartalen 2017 in Euro je Quadratmeter	109
Abbildung 39	Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Zimmeranzahl 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	109
Abbildung 40	Mittlere Nettokaltmiete (Median) nach Wohnungsgrößenklassen 2014 und 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	110
Abbildung 41	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent	120
Abbildung 42	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Wohnungsgrößenklassen an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent	120

Karten

Karte 1	Räumliche Verteilung der Wohnquartierstypen	16
Karte 2	Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Wanderungssaldo 2013 bis 2017	27
Karte 3	Anzahl der Mitglieder in der Wohnungsgemeinschaft der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Stadtteilen 2017	38
Karte 4	Anteil wohngeldbeziehender Haushalte an allen privaten Haushalten in den Wohnquartieren 2017 in Prozent	45
Karte 5	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Baublockebene 2013 bis 2017	65
Karte 6	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Wohnquartieren 2017 in Prozent	68
Karte 7	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Wohnquartieren 2017	73
Karte 8	Wohnungsdichte (Wohnungen je Hektar) in den Wohnquartieren 2017	75
Karte 9	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Wohnquartieren 2017 in Quadratmetern	78
Karte 10	Wohnungen nach der Anzahl der Zimmer in den Stadtteilen 2017	80
Karte 11	Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Stadtteilen 2017	82

Karte 12	Wohnfläche je Person in den Wohnquartieren 2017 in Quadratmetern	84
Karte 13	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Wohnquartieren 2017	89
Karte 14	Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt in den Wohnquartieren 2017 in Prozent	91
Karte 15	Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes am Wohnungsbestand insgesamt in den Wohnquartieren 2017 in Prozent	103
Karte 16	Mittlere Nettokaltmiete (Median) in den Stadtteilen 2017 in Euro je Quadratmeter (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	111
Karte 17	Veränderung der mittleren Nettokaltmiete in den Stadtteilen zwischen 2014 und 2017 in Euro je Quadratmeter in Prozent (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	113
Karte 18	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) im Bestand nach Stadtbezirken 2018 in Euro je Quadratmeter	115
Karte 19	Leerstandsquote (> 3 Monate) in den Stadtteilen 31. Dezember 2017 in Prozent	123

Tabellen

Tabelle 1	Abgrenzung Wohnquartierstypen	14
Tabelle 2	Fluktuationsraten Düsseldorf 2009 bis 2017 in Prozent	29
Tabelle 3	Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge in den Stadtbezirken 2017	30
Tabelle 4	Rentnerinnen und Rentner nach Altersgruppen im Juli 2017	34
Tabelle 5	Arbeitslosenquote 2008 bis 2017 in Prozent	35
Tabelle 6	Arbeitslose nach Wohnquartierstypen 2017	35
Tabelle 7	SGB II Bedarfsgemeinschaften nach Wohnquartierstypen 2017	37
Tabelle 8	Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert 2018	39
Tabelle 9	Wohngeldbeziehende Haushalte nach Wohnquartierstypen 2017	44
Tabelle 10	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner 2007 bis 2016 in Euro	47
Tabelle 11	Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW 2008 bis 2017 (2015 = 100)	48
Tabelle 12	Anzahl der Kauffälle 2008 bis 2017	51

Tabelle 13	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2008 bis 2017	52
Tabelle 14	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2016	56
Tabelle 15	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2016 (verschiedene Baualtersklassen)	57
Tabelle 16	Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2017	58
Tabelle 17	Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche 2016	59
Tabelle 18	Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017	61
Tabelle 19	Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2008 bis 2017	61
Tabelle 20	Anzahl fertiggestellter Wohngebäude nach Wohnquartierstypen 2017	62
Tabelle 21	Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnquartierstypen 2017	63
Tabelle 22	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach Art des Wohngebäudes 2017	66
Tabelle 23	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nach Wohnquartierstypen 2017	72
Tabelle 24	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung nach Wohnquartierstypen 2017 in Quadratmetern	77
Tabelle 25	Wohnfläche je Person nach Wohnquartierstypen 2017 in Quadratmetern	83
Tabelle 26	Einkommengrenzen (maximaler Bruttojahresverdienst)	86
Tabelle 27	Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	92
Tabelle 28	Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember 2013 bis 2017	96
Tabelle 29	Anteil des selbst genutzten Wohneigentumes am Wohnungsbestand insgesamt nach Wohnquartierstypen 2017 in Prozent	102
Tabelle 30	Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2008 bis 2017	104
Tabelle 31	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Angeboten in den Stadtbezirken 2017 in Prozent	119
Tabelle 32	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote nach Baualtersklassen an allen Wohnungsangeboten 2017 in Prozent	119

Kontakt

Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen
Brinckmannstraße 5
40200 Düsseldorf

Telefon: 0211 89 96967
E-Mail: statistik@duesseldorf.de

Autorinnen und Autoren

Kathrin Diekmann, Annika Ehler, Dr. Fabian Kreutzer, Jennifer Kühnel,
Franziska Pudelko

Grafiken und Tabellen

Josipa Babic, Annika Ehler

Karten

Franziska Pudelko

Gestaltung

Ethem Karagöz

Erläuterungen, Hinweise

Zeichen bei fehlenden Zahlenangaben

- x eine Zahlenangabe kann aus sachlogischen Gründen nicht in Frage kommen oder ist nicht sinnvoll
- Zahlenwert genau Null (nichts vorhanden).
- 0 bzw. 0,0 mehr als nichts, aber weniger als die Hälfte der in der Übersicht zur Darstellung gebrachten Einheit.
- . Zahlenwert ist unbekannt bzw. kann aus bestimmten, z.B. technischen Gründen oder aus Geheimhaltungsgründen, nicht angegeben werden.

Kennzeichnung von Zahlen

- p vorläufige Zahl
- r berichtigte Zahl
- s geschätzte Zahl
- () Aussagewert eingeschränkt

Auf- und Abrundungen

Im Allgemeinen ist ohne Rücksicht auf die Endsumme auf- bzw. abgerundet worden. Aus diesem Grund können sich bei der Summierung von Einzelangaben geringfügige Abweichungen in der Endsumme ergeben.



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

XI/18

www.duesseldorf.de

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.



Klimaschutzsiedlung Am Wald in Düsseldorf-Benrath
© Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf