



Landeshauptstadt
Düsseldorf

Wohnen in Düsseldorf und Situation von Menschen mit einer Wohnproblematik

Kommunale
Sozialberichterstattung



Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

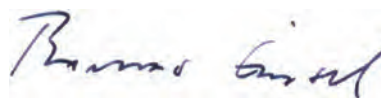
seit mittlerweile 15 Jahren in Folge steigt die Einwohnerzahl Düsseldorfs an – ein Beleg für die Attraktivität unserer Stadt als Wohnstandort und somit eine erfreuliche Nachricht. Die neuen Einwohnerinnen und Einwohner sind uns willkommen.

Allerdings erhöht die Bevölkerungszunahme auch den Druck auf den Wohnungsmarkt, was zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen führt. Düsseldorf gilt seit geraumer Zeit als vergleichsweise hochpreisig. Ein Umstand der für wohnungssuchende Haushalte insbesondere mit niedrigen und mittleren Einkommen oft ein großes Problem ist.

Daher verfolgt die Landeshauptstadt Düsseldorf als oberstes wohnungspolitisches Ziel die Sicherung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsgruppen und in allen Preissegmenten. Mit dem Handlungskonzept Wohnen wurde hierfür ein erster Schritt getan: In Wohnungsneubauprojekten müssen 40 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar sein. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept eine Reihe weiterer Maßnahmen wie z.B. die Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, die Ausrichtung des Wohnungsangebotes an die Erfordernisse des demografischen Wandels oder die Unterstützung neuer Wohnformen. Hierzu wurden die wichtigsten Akteure des Düsseldorfer Wohnungsmarktes an einen Tisch geholt und in die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen miteinbezogen. Darüber hinaus wird die Städtische Wohnungsgesellschaft nun in die Lage versetzt einen aktiveren Part bei der dauerhaften und bezahlbaren Wohnraumversorgung in Düsseldorf zu leisten.

Diese Beispiele sollen deutlich machen, dass sich Politik und Verwaltung der Bedeutung des Themas bewusst sind und durch eine Vielzahl von wohnungspolitischen Einzelmaßnahmen die Stärkung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes vorantreiben. 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.

Der vorliegende Sozialbericht zum Thema stellt die wichtigsten wohnungsmarkt-relevanten Daten zusammen. Er ist somit eine wichtige Informationsbasis für die städtische Wohnungsmarktbeobachtung.



Ihr
Thomas Geisel

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einleitung	7
1. Demografische Rahmenbedingungen	9
1.1 Demografische Struktur und Entwicklung	9
1.2 Wanderungen und Fluktuation	16
2. Einkommen und Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt	19
2.1 Beschäftigung und Einkommen	19
2.2 Arbeitslosigkeit und Transferleistungen	21
3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	31
4. Grundstücksmarkt	35
4.1 Kauffälle	35
4.2 Marktpreise	37
5. Wohnungsmarkt	41
5.1 Bautätigkeit	41
5.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	44
5.3 Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte	54
5.4 Eigentumsquote	64
5.5 Wohnungsmieten	66
5.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen	74
5.7 Leerstand	79
6. Wohnsituation von privaten Haushalten	81
6.1 Wohnsituation von Haushalten nach Haushaltsgröße	82
6.2 Wohnsituation von Haushalten nach Haushaltstyp	85

7. Prekäre Wohnsituationen und Obdachlosigkeit	93
7.1 Wohnungsnotfälle	93
7.2 Unterbringung in städtischen Notunterkünften	94
7.3 Mieterbüros in den Stadtteilen	96
7.4 Flüchtlinge als Unterbringungsfälle	98
8. Zusammenfassung	101
9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	107
10. Bezirksprofile	111
Kontakt	121

Einleitung

Das Thema „Wohnen“ hat in den vergangenen Jahren bundesweit stark an Bedeutung gewonnen. Dies liegt zum einen daran, dass sich Wohnungsmärkte, regional betrachtet, immer stärker ausdifferenzieren. So stehen stark wachsende Städte mit sehr angespannten Wohnungsmärkten und hohem Zuwanderungsdruck, schrumpfenden Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhängen gegenüber. Diese Ungleichentwicklung hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen: Während in den Wachstumsstädten Anstieg und Bezahlbarkeit von Mieten thematisiert werden, kämpfen Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer in den schrumpfenden Wohnungsmarktregionen mit drastischem Nachfragerückgang und Preisverfall.

Vorangetrieben werden die beschriebenen Entwicklungen von demografischen Veränderungen, insbesondere den Wanderungen, welche das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum entscheidend bestimmen. Vor allem – aber nicht nur – junge Menschen ziehen zunehmend in die boomenden Großstädte, in denen sie sich Ausbildungs- und Jobaussichten erhoffen. Neben diesen arbeitsplatzmotivierten Inland-Wanderungen nimmt in den letzten Jahren die Zuwanderung aus dem Ausland immer stärker zu. Dies zeigt sich auch für Düsseldorf: Mit einem positiven Wanderungssaldo von +7.991 Personen kamen im Jahr 2013 so viele Menschen wie nie zuvor aus dem Ausland nach Düsseldorf. Hinzu kommen die aktuellen Herausforderungen durch die stark steigenden Flüchtlingszahlen, deren Unterbringung für Düsseldorf, wie für alle Städte mit angespannten Wohnungsmärkten, eine große Aufgabe bedeutet.

Auf der anderen Seite werden die beschriebenen Entwicklungen in jüngster Zeit begleitet durch anhaltend niedrige Bauzinsen, welche in Teilen Deutschlands eine „Flucht ins Betongold“ ausgelöst haben. In der Folge haben sich daraus weitere Nachfrageengpässe und Preiszuwächse im Mietwohn- und Immobilienbereich ergeben.

Eine Analyse des Wohnungsmarktes muss, vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen, alle den Wohnungsmarkt beeinflussenden Teilaspekte betrachten: Demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Entwicklungen von Bautätigkeit und Wohnungsbestand sowie die Wohnsituation von Haushalten. Der vorliegende Statistikbericht widmet sich dem Themenbereich des Wohnens in Düsseldorf daher aus unterschiedlichen Perspektiven: Er untersucht sowohl die Situation und die Bedingungen auf der Angebotsseite als auch die Situation auf der Nachfrageseite.

Der „Bericht zum Wohnen in Düsseldorf und zur Situation von Menschen mit einer Wohnproblematik“ ist der elfte Bericht im Rahmen der kommunalen Sozialberichterstattung für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Er wurde vom Amt für Statistik und Wahlen in Kooperation mit dem Wohnungsamt erstellt.

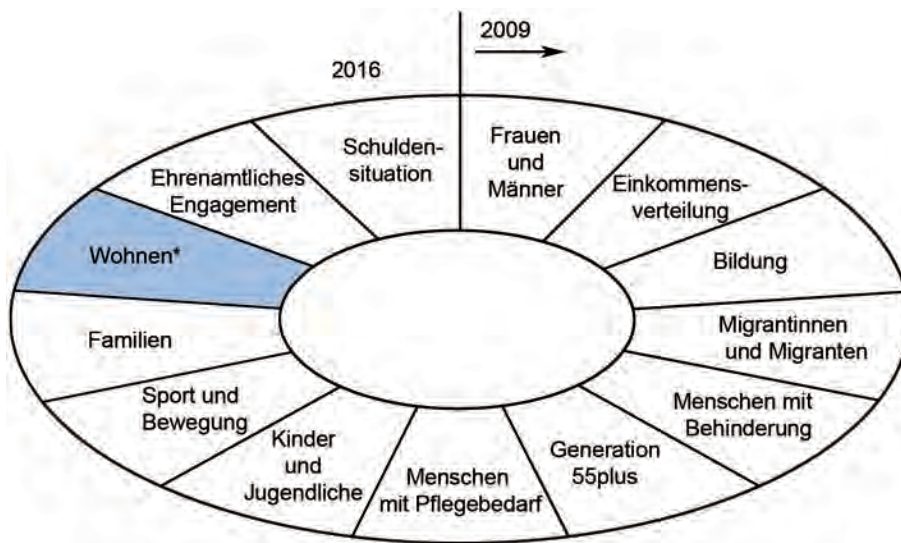


Abb. 1:
Berichtsplanung Sozialbericht-
erstattung Düsseldorf

* Wohnen in Düsseldorf und Situation von Menschen mit einer Wohnproblematik

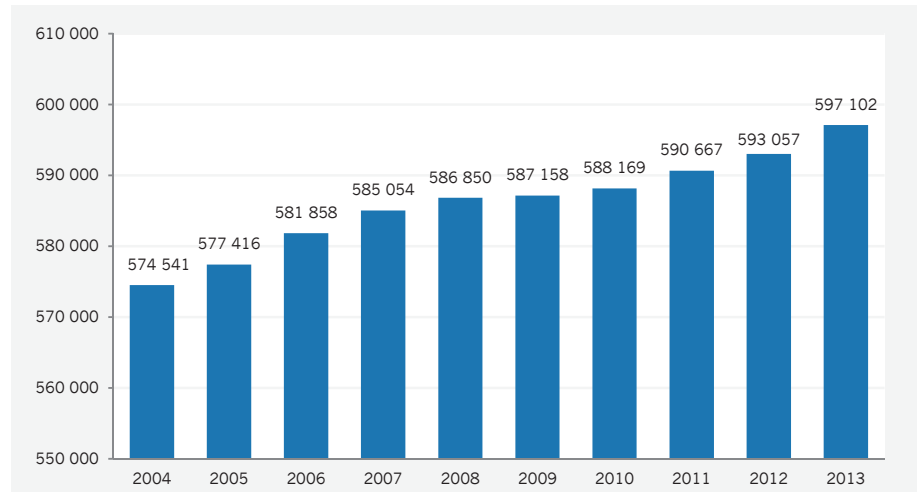
Im Kapitel 1 werden zunächst die Prozesse der Bevölkerungsentwicklung und –bewegung dargestellt. Das Kapitel 2 widmet sich der Situation auf dem Düsseldorfer Arbeitsmarkt und das Kapitel 3 wirft einen Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Landeshauptstadt. Die Entwicklung der Zahl der Kaufverträge auf dem Grundstücksmarkt und die Marktpreise sind Thema im Kapitel 4. Das Kapitel 5 zum Wohnungsmarkt gibt Auskunft über die Themen Bautätigkeit, Gebäude- und Wohnungsbestand, öffentlich geförderter Wohnungsbestand, Eigentumsquote, Wohnungsmieten, barrierefreies Wohnen und Leerstand. Das Kapitel 6 behandelt auf der Grundlage von Informationen aus dem Zensus 2011 die Wohnsituation von Haushalten. Schließlich werden im Kapitel 7 prekäre Wohnsituationen und Obdachlosigkeit in Düsseldorf thematisiert. Der Bericht schließt in Kapitel 8 mit einer komprimierten Darstellung wohnungsmarktrelevanter Informationen für die einzelnen Stadtbezirke.

1. Demografische Rahmenbedingungen

1.1 Demografische Struktur und Entwicklung

Wie in vielen deutschen Großstädten wächst auch in Düsseldorf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner seit 2004 kontinuierlich an. Waren es am 31. Dezember 2004 noch 574.541 sind es zehn Jahre später bereits 597.102 Personen. Das ist ein Zuwachs von knapp 23.000 Personen oder +3,9%.

Abb. 2:
Bevölkerungsentwicklung seit 2004
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987



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 Nachfragergruppen: Junge Erwachsene, Familien, ältere Menschen etc..

Abbildung 3 zeigt, dass die Gruppe der jungen Menschen im Ausbildungs- und Studienalter (18 bis unter 30 Jahre) im Jahr 2013 einen Anteil von 15,1% an der Gesamtbevölkerung ausmacht, und sich im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren leicht positiv entwickelt hat.

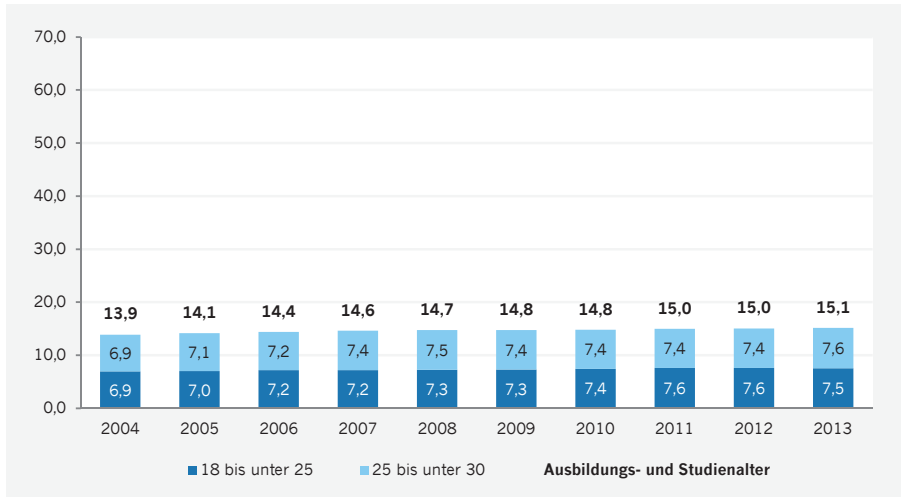


Abb. 3:
Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studienalter 2004 bis 2013 in Prozent

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987

Die Altersklassen, die den Kindern und Jugendlichen zugerechnet werden (unter 6 sowie 6- bis unter 18-Jährige), entwickeln sich – mit unterschiedlichen Tendenzen – recht konstant. Über 10 Jahre hinweg stellen beide Gruppen zusammen einen Anteil von 15,4%. Der Anteil der potenziellen Eltern (30- bis unter 50-Jährige) sinkt und hat sich zwischen 2004 und 2013 um 1,7 Prozentpunkte verringert. Die, über diese Altersklassen definierte, „Familienbevölkerung“ stellt im Jahr 2013 einen Anteil von 46,9% an der Gesamtbevölkerung dar.

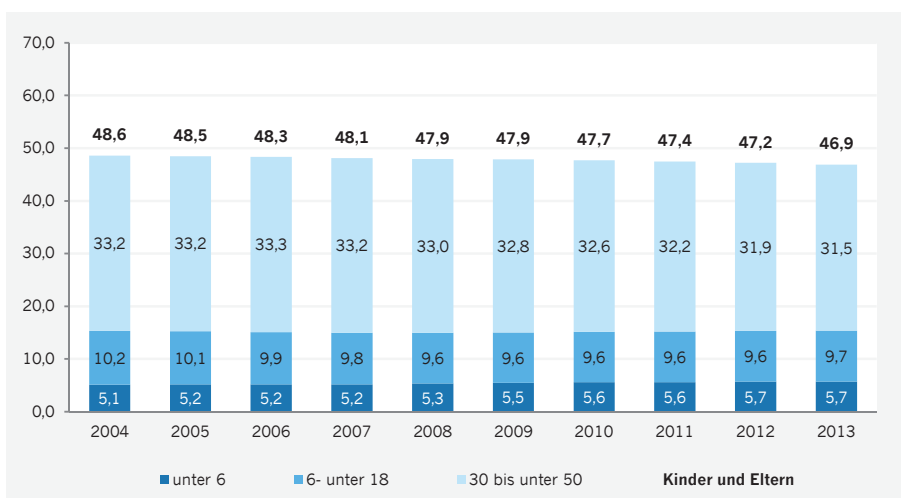
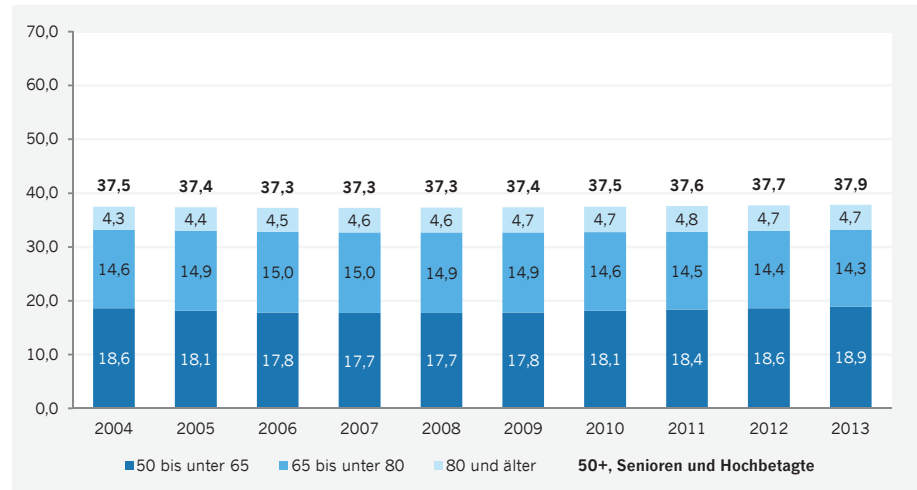


Abb. 4:
Anteil der Bevölkerung im Familienalter 2004 bis 2013 in Prozent

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987

Ein entscheidender Aspekt des demografischen Wandels ist die zunehmende demografische Alterung. Dieses Phänomen trifft auch für Düsseldorf zu, wenngleich nicht in solch starkem Ausmaß wie andersorts. So zeigt Abbildung 5, dass der Anteil der ausgewählten Bevölkerungsgruppe ab 50+ insgesamt zwischen 2004 und 2013 um 0,4 Prozentpunkte steigt und 2013 einen Anteil von knapp 40 Prozent an der Gesamtbevölkerung ausmacht. Dabei hat insbesondere der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) im Laufe der letzten 10 Jahre zugenommen und liegt bereits seit ein paar Jahren bei einem Anteil von 4,7%.

Abb. 5:
**Anteil der Bevölkerung 50+,
 Senioren und Hochbetagte
 2004 bis 2013 in Prozent**
 Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf,
 Amt für Statistik und Wahlen,
 Fortschreibung der Volkszählungs-
 ergebnisse 1987



Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung nach Nationalität zeigt sich, dass im betrachteten Zeitraum von zehn Jahren der Anteil der ausländischen Bevölkerung um 1,5 Prozentpunkte gestiegen ist.

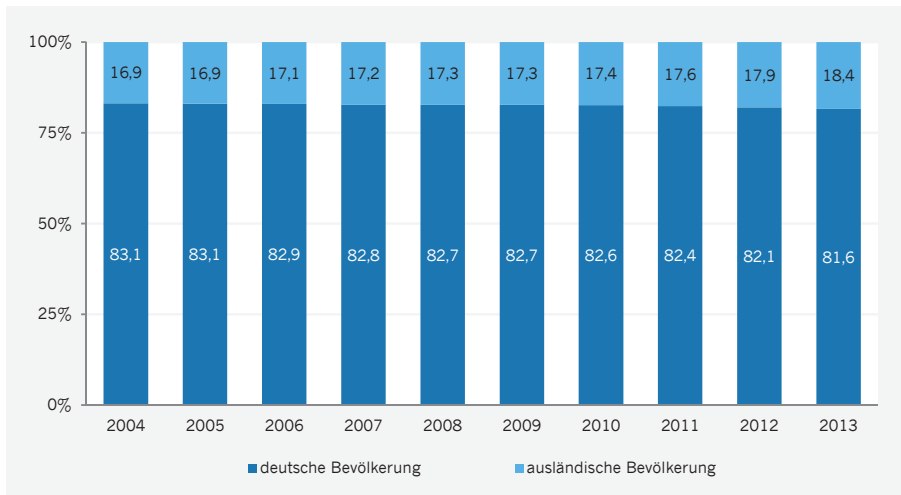


Abb. 6:

Anteil der deutschen und der ausländischen Bevölkerung 2004 bis 2013 in Prozent

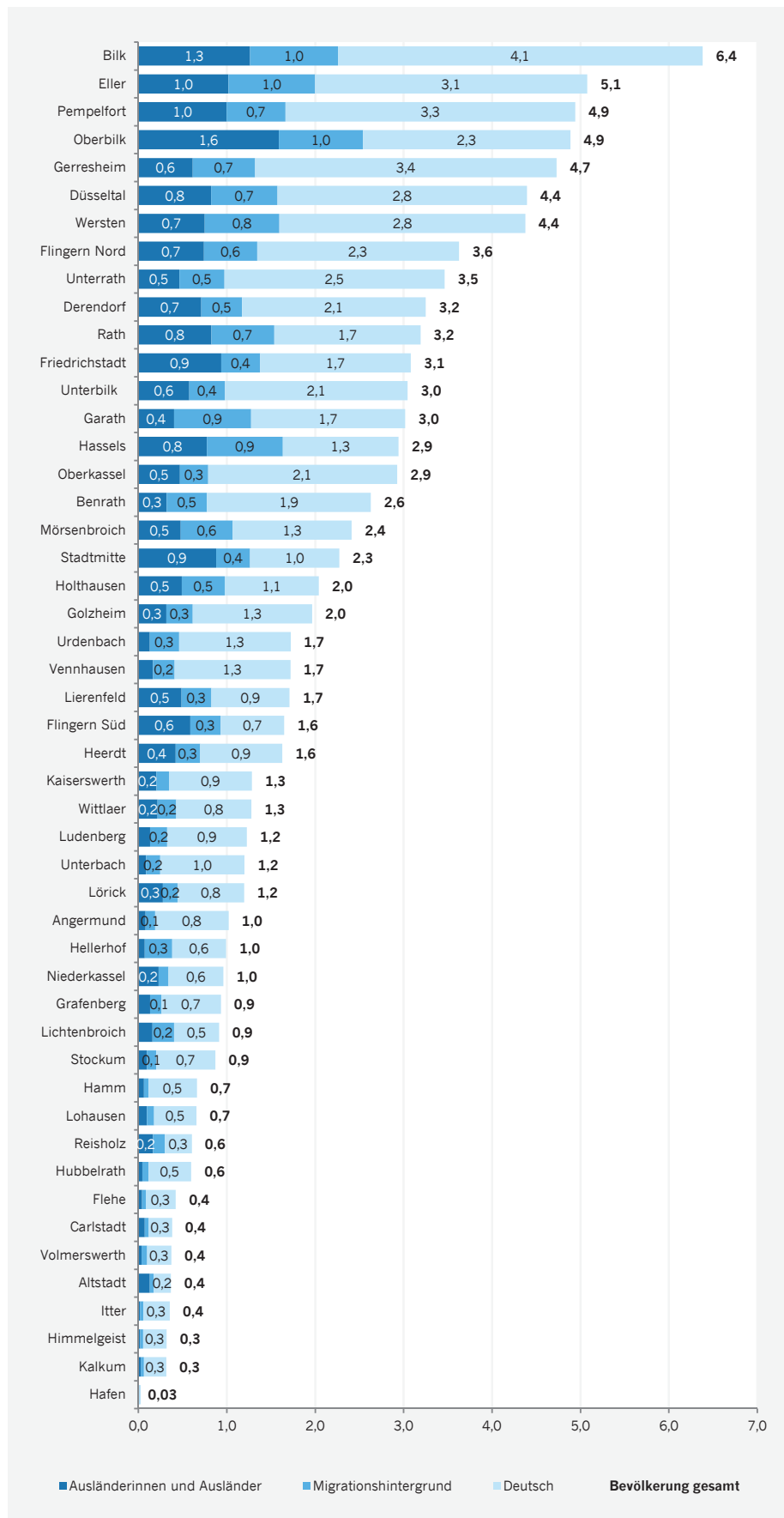
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987

Abbildung 7 zeigt, wie sich die Gesamtbevölkerung nach Herkunft anteilig auf die 49 Stadtteile verteilt. Die absteigende Reihenfolge richtet sich nach der Verteilung der Gesamtbevölkerung (Bilk bis Hafen). Es zeigt sich, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung nicht im Stadtteil Bilk, sondern im Stadtteil Oberbilk den höchsten Bevölkerungsanteil (1,6%) ausmacht. Darauf folgen die Stadtteile Bilk, Eller und Pempelfort (1,3% und 1,0%). Anders als bei der Gesamtbevölkerung sind es hier nun die innerstädtischen Stadtteile Friedrichstadt, Stadtmitte (jeweils 0,9%) sowie Rath und Düsseldorf (jeweils 0,8%), die folgen. Hier zeigt sich, dass die ausländische Bevölkerung häufiger in Stadtteilen der Innenstadt und des Innenstadtrandes lebt, als in den Stadtteilen des weniger urbanen Stadtrandes. Die Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit (mit und ohne Migrationshintergrund) verteilt sich ähnlich wie die gesamte Bevölkerung, jedoch stechen hier die zwei Stadtteile des südlichen Stadtrandes Garath und Hassels heraus. Dort taucht die Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit dem zweitgrößten Anteil von 0,9% in der Reihenfolge bereits an vierter und fünfter Stelle auf.

Abb. 7:

Anteil der Bevölkerung nach deutsch, ausländisch und Migrationshintergrund 2013 in Prozent der Gesamtbevölkerung

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Auszug aus dem Einwohnermeldeeregister



Haushaltsentwicklung

Für die Nachfrage nach Wohnraum spielt neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Größe eine Rolle. So lässt sich in wachsenden Städten nicht nur eine steigende Zahl der Nachfrager insgesamt, sondern auch eine steigende Zahl der Haushalte, vor allem die der kleinen Einpersonenhaushalte erkennen. Darum ist zu prüfen, ob sich der Trend zu Haushalten mit immer weniger Haushaltsmitgliedern und zu einer größeren Pro-Kopf-Wohnfläche auch in Düsseldorf einstellt. Es zeigt sich bereits seit Anfang/Mitte der 1970er-Jahre, dass die Einpersonenhaushalte zahlenmäßig alle anderen Haushaltsgrößen übertreffen.

So ist zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 und zum Zeitpunkt des Zensus 2011, der Anteil der Einpersonenhaushalte in Düsseldorf um 3,1 Prozentpunkte von 46,9% auf 50,0% gestiegen. Bereits der in 1987 erreichte Wert von 46,9% Prozent ist dabei überdurchschnittlich hoch. Gesunken sind im Gegenzug die Anteile aller Mehrpersonenhaushalte (2-, 3-, 4- und mehr Personen Haushalt).

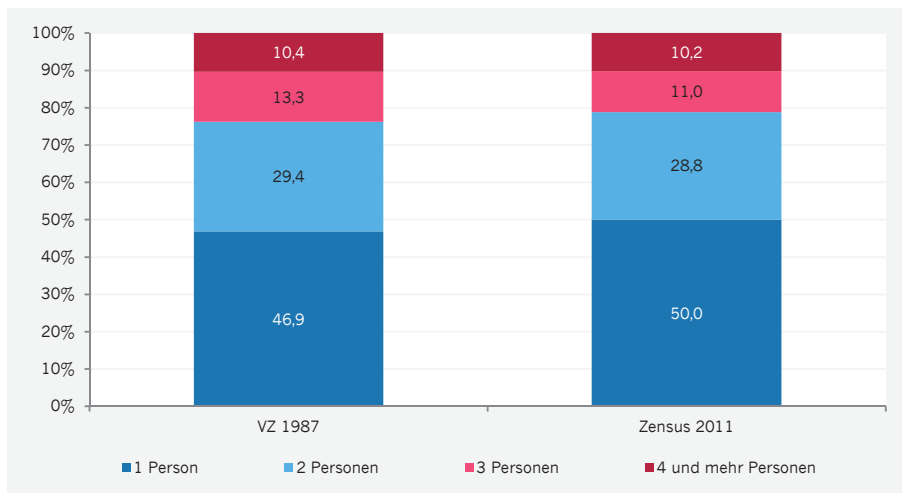


Abb. 8:

Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen am 25.05.1987 und am 09.05.2011 in Prozent

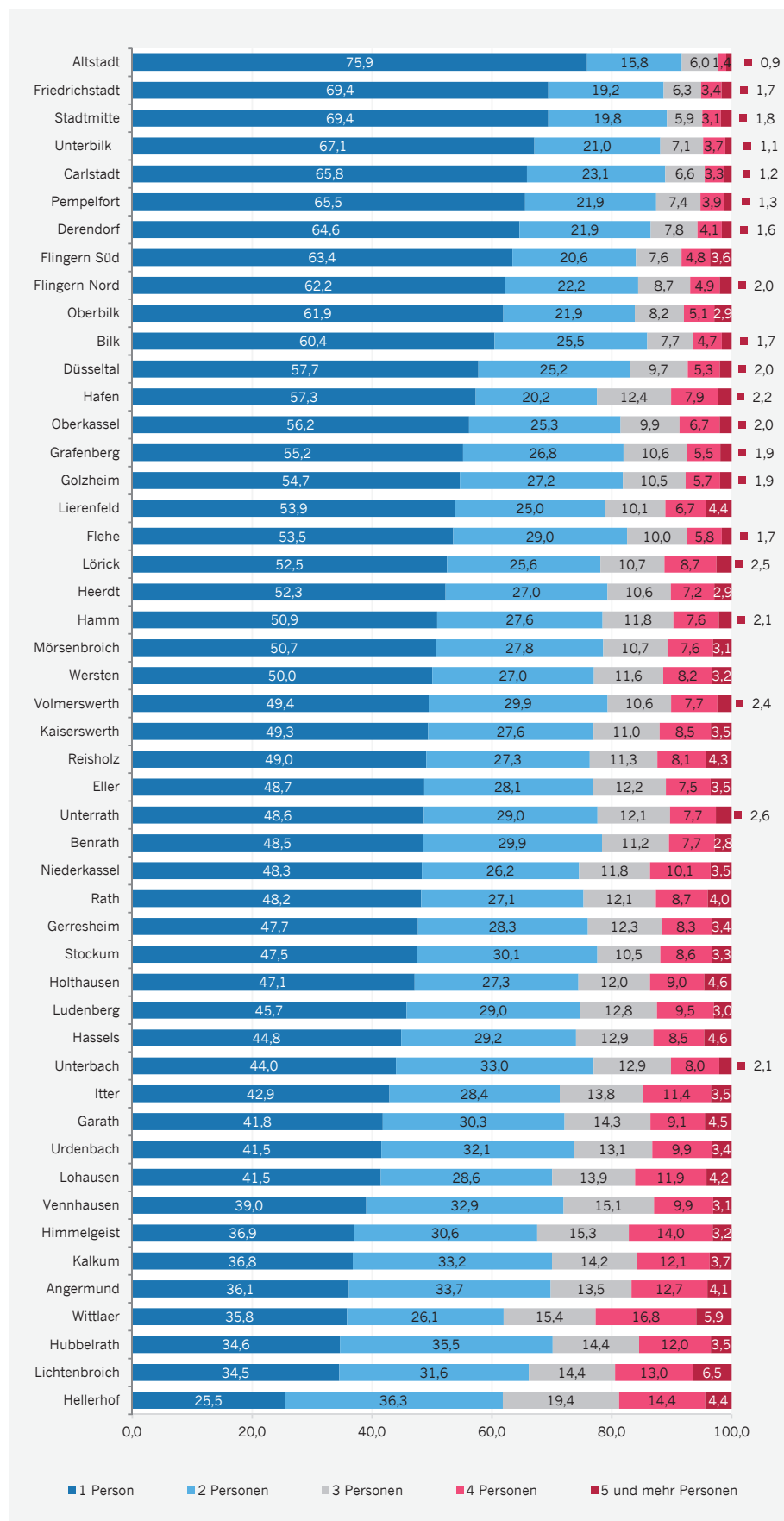
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, VZ 1987, Zensus 2011

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Haushalte nach Haushaltsgröße im Stadtgebiet - hier absteigend nach Einpersonenhaushalten - im Jahr 2013 verteilen. Die meisten Einpersonenhaushalte weisen die Stadtteile im Innenstadtbereich auf. Im Stadtteil Altstadt sind 75,9% aller dort befindlichen Haushalte Einpersonenhaushalte. Darauf folgen: Friedrichstadt (69,4%), Stadtmitte (69,4%), Unterbilk (67,1%), Carlstadt (65,8%) und Pempelfort (65,5%). Dagegen überrascht es nicht, dass sich die wenigsten Einpersonenhaushalte in Stadtteilen am Stadtrand wie Lichtenbroich (34,5%), Hubbelrath (34,6%), Wittlaer (35,8%), Angermund (36,1%) und Kalkum (36,8%) etc. wiederfinden. Im Stadtteil Hellerhof sind sogar nur noch ein Viertel der Haushalte Einpersonenhaushalte. In zwei der genannten Stadtteile übersteigt die Zahl der Zweipersonenhaushalte sogar die der Einpersonenhaushalte: In Hubbelrath und in Hellerhof. Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an insgesamt 3-, 4-, und 5- und mehr-Personenhaushalten sind mit jeweils knapp einem Drittel bzw. mehr als einem Drittel die Stadtrand-Stadtteile Lohausen, Kalkum (jeweils 30,0%), Angermund (30,3%), Himmelgeist (32,5%), Lichtenbroich (33,9%), Wittlaer (38,1%) und Hellerhof (38,2%).

Abb. 9:

Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße und nach Wohnort (Stadtteil) 2013 in Prozent

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Haushaltsgenerierung



1.2 Wanderungen und Fluktuation

Wanderungsbewegungen

Das Wanderungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer zunehmenden Zahl von Zuzügen und auch Fortzügen. Die Zahl der Zuzüge stieg von 34.662 (2004) auf 44.586 (2013), die Zahl der Fortzüge von 30.957 (2004) auf 40.470 (2013). Der positive Wanderungssaldo lag somit im Jahr 2013 bei +4.116 Personen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum Düsseldorfs lässt sich ausschließlich auf den positiven Wanderungssaldo zurückführen.

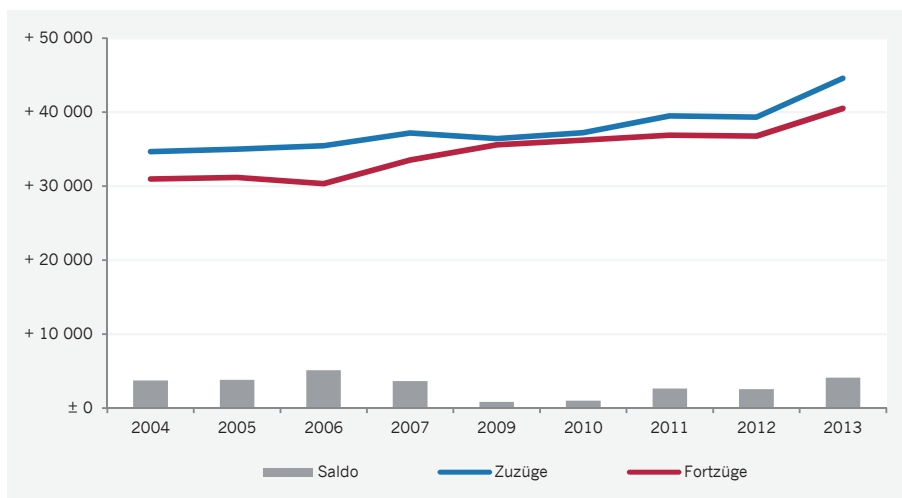


Abb. 10:

Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf seit 2004

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen.

Bei den Außenwanderungen werden die Stadt-Umlandwanderungen von den Fernwanderungen unterschieden. Während die Stadt-Umlandwanderungen in der Regel wohnortwechsel-motiviert sind, werden Fernwanderungen überwiegend als Folge von Arbeitsplatzwechseln ausgelöst.

Bei den Nahwanderungen zwischen Düsseldorf und den angrenzenden Kreisen verliert die Stadt Bevölkerung im Zuge der seit den 1970er Jahren anhaltenden Suburbanisierung. 18,5% der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2013 ins angrenzende Umland gezogen. Andererseits kommen nur 11,1% der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen.

Deutliche Zunahmen hat es innerhalb der letzten Jahre bei den Zuzügen aus dem Ausland gegeben. Mit 15.231 Zuzügen im Jahr 2013 sind niemals zuvor so viele Personen aus dem Ausland nach Düsseldorf gezogen. Im selben Jahr wurden 7.240 Fortzüge ins Ausland registriert, woraus sich ein Wanderungssaldo von +7.991 ausländischen Personen ergibt.

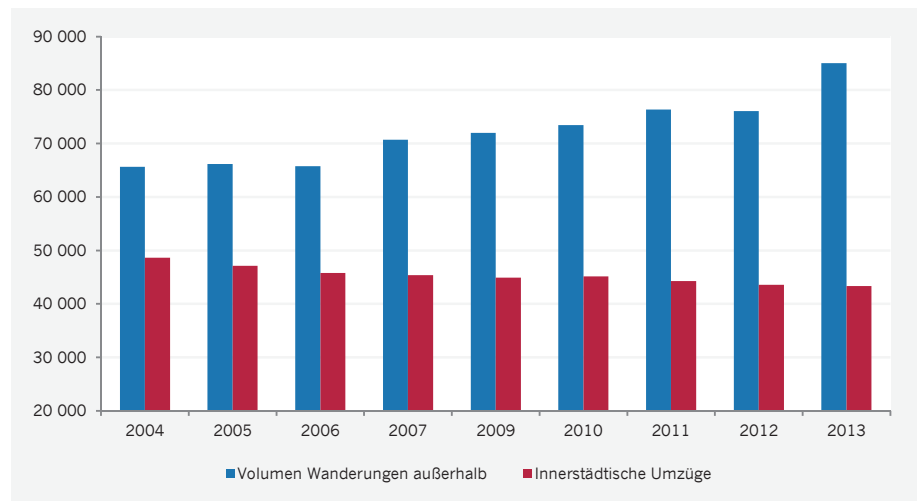
Fluktuation

Ein wichtiger Anzeiger für die Wohnungsmarktlage stellt die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt dar. Diese wird gemessen als Summe aller Wanderungsbewegungen, d.h. der innerstädtischen Umzüge plus der Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus.

Während im Zeitraum seit 2004 die Summe der Außenwanderungen deutlich zugenommen hat, von 65.619 (2004) auf 85.056 (2013), ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge im selben Zeitraum von 47.671 (2004) auf 43.324 (2013) gesunken.

Abb. 11:
Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge Düsseldorf seit 2004

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen.



Für das Jahr 2013 ergibt sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, eine Gesamt-Fluktuationsrate von 21,6 Wanderungsbewegungen je 100 der Bevölkerung.¹ Dieser Wert hat seit 2004 zugenommen. Interessanter Weise kommt diese Entwicklung einzig durch die zunehmende Außenwanderung zustande, wohingegen die innerstädtische Fluktuationsrate kontinuierlich abgenommen hat: von 8,5 im Jahr 2004 auf 7,3 im Jahr 2013 (vgl. Tab. 1).

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

¹ Die Fluktuationsrate dient als relatives Maß der Wanderungsbewegungen bezogen auf die mittlere Einwohnerzahl.

Jahr	Außenwanderungen	Innerstädtische Umzüge	Gesamt
2004	11,5	8,5	20,0
2005	11,5	8,2	19,7
2006	11,3	7,9	19,3
2007	12,1	7,8	19,9
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

Tab. 1:
Fluktuationsraten Düsseldorf seit 2004

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen.

Umzüge in den Stadtbezirken

Mit Blick auf das Umzugsgeschehen in den Stadtbezirken zeigt sich, dass diese sehr unterschiedlich am gesamtstädtischen Wanderungsgeschehen beteiligt sind. So sind die innerstädtischen Bezirke 1, 2 und 3 durch Außenwanderungsgewinne geprägt - bei gleichzeitigem negativen innerstädtischem Umzugssaldo. Diese Gebiete fungieren als Anlaufstelle für Zuwanderer von außerhalb, verlieren jedoch Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge an die periphereren Bezirke. Auch die Bezirke 8 und 9 profitieren von Außenwanderungen, und zusätzlich gewinnen sie durch innerstädtische Umzüge. Die Gesamt-Fluktuationsraten sind am höchsten in den Bezirken 8 (30,1), 1 (28,6), 9 (27,3) und 3 (27,0).

Tab. 2:
Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge 2013

Bezirk	Umzüge				Außenwanderungen			Wanderungsbewegungen gesamt	Mittlere Bevölkerung 2013	Fluktuationsrate
	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	1 388	4 580	5 666	- 1 086	8 861	7 240	+ 1 621	22 069	77 257	28,6
2	963	3 428	3 764	- 336	4 801	4 303	+ 498	13 495	57 408	23,5
3	2 634	6 288	7 248	- 960	11 644	9 643	+ 2 001	30 209	111 765	27,0
4	937	1 742	1 653	+ 89	3 300	3 540	- 240	9 519	40 179	23,7
5	635	1 325	1 030	+ 295	1 815	1 954	- 139	5 729	32 691	17,5
6	1 160	2 819	2 515	+ 304	3 012	3 029	- 17	10 020	59 682	16,8
7	925	2 378	1 852	+ 526	2 137	2 290	- 153	7 730	44 323	17,4
8	1 152	3 100	2 509	+ 591	3 040	2 868	+ 172	10 160	33 777	30,1
9	2 064	4 315	3 905	+ 410	5 003	4 537	+ 466	15 919	58 391	27,3
10	640	851	684	+ 167	973	1 066	- 93	3 530	21 174	16,7
Insgesamt	12 498	30 826	30 826	x	44 586	40 470	4 116	128 380	595 080	21,6

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen.

2. Einkommen und Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt

2.1 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 bzw. Vermögen von Personen und Haushalten ist, desto eher können Wohnbedarfe und Wohnwünsche auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden.

Im Dezember 2013 waren in Düsseldorf 215.791 Personen im Rahmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung² erwerbstätig. Davon waren 104.705 Frauen (48,5%) und 111.086 Männer (51,5%). Die Beschäftigungsquote liegt damit in Düsseldorf insgesamt bei 53,1%. Sie variiert jedoch in den Stadtteilen. So sind in Flehe von der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) 63,3% in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, während es in Wittlaer nur 42,4% sind.

Die durchschnittliche Beschäftigungsquote von Frauen liegt in Düsseldorf bei 50,7%. In Flehe sind 64,4% der Frauen im erwerbsfähigen Alter in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, in Wittlaer hingegen nur 39,0%. Männer im Alter von 15 bis unter 65 Jahre sind am häufigsten in Lörick (62,3%) und am seltensten in Niederkassel (42,9%) sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Insgesamt liegt die Beschäftigungsquote der Männer bei 55,7% und damit fünf Prozentpunkte höher, als die der Frauen.

Geringfügig entlohnte Beschäftigung³

55.561 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer und damit rund 20,5% aller Beschäftigten⁴ waren im Dezember 2013 in einer geringfügig entlohnten Beschäftigung – entweder ausschließlich oder im Nebenjob zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Der Anteil von Frauen an den geringfügig entlohnten Beschäftigten ist dabei mit 59,5% sehr hoch. Insgesamt sind zwei Drittel der geringfügig Beschäftigten ausschließlich in einer geringfügig entlohnten Beschäftigung tätig (36.661) und ein Drittel, zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, in einem Nebenjob (18.900).

Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist seit 2008 um 5,8% angestiegen. Die Zahl der Personen, die in einem Nebenjob zusätzlich einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen, ist im gleichen Zeitraum insgesamt um 11,4% angestiegen.

² 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, Selbstständige und andere nicht sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige sind nicht berücksichtigt. Personen in Vollzeit- und in Teilzeitbeschäftigung werden gleichermaßen gezählt. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

³ 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.

⁴ 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 14,5%.

Einkommen

Zwischen 2002 und 2012 ist das verfügbare Einkommen⁵ der privaten Haushalte je Einwohnerin bzw. je Einwohner in Düsseldorf um 21,8% angestiegen. Demnach hat jede Düsseldorferin bzw. jeder Düsseldorfer ein durchschnittlich verfügbares Einkommen von 23.543 Euro pro Jahr.

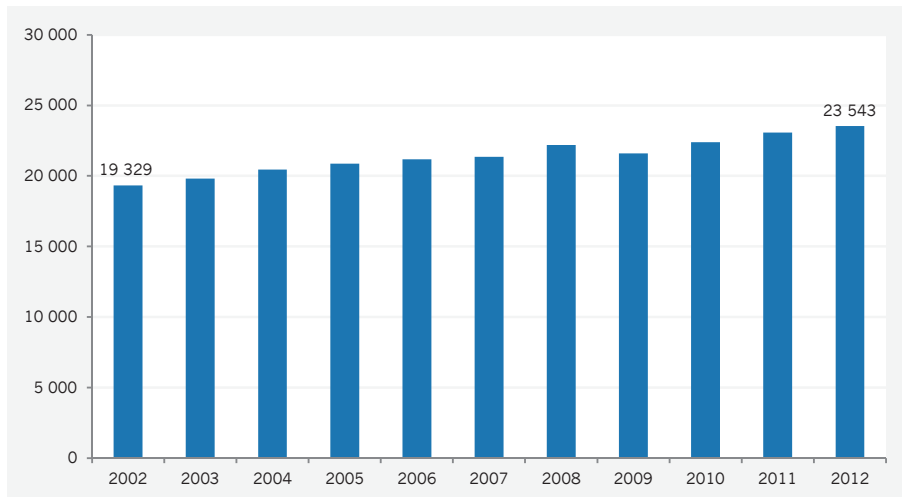


Abb. 12:

Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohnerin/Einwohner in Euro 2002 bis 2012

Quelle: IT.NRW (Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung – Umverteilungsrechnung)

Die Einkommenssituation von Frauen und Männern unterscheidet sich nach wie vor erheblich. Männer haben durchschnittlich deutlich höhere Einkünfte als Frauen und zwar durchgängig in allen Altersklassen.

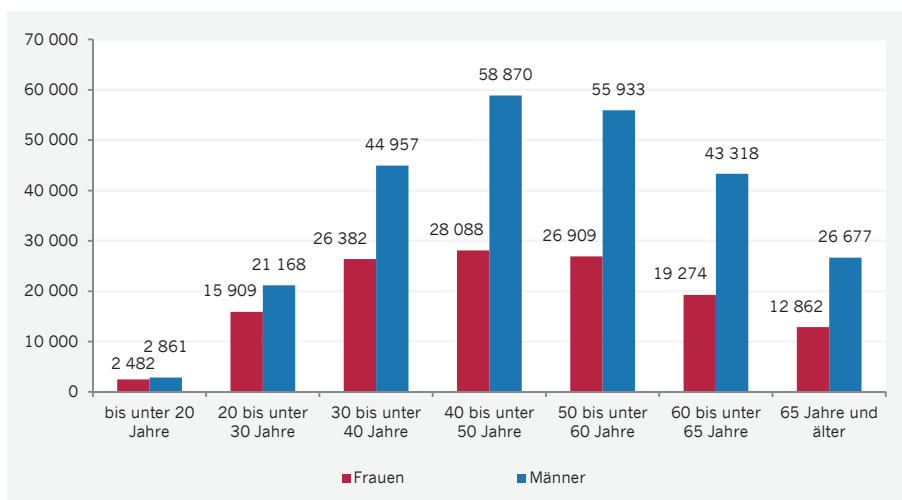


Abb. 13:

Gesamtbetrag der Einkünfte in Euro nach Geschlecht der Steuerpflichtigen 2010

Quelle: IT.NRW

⁵ Das verfügbare Einkommen ergibt sich aus dem Primäreinkommen je Einwohnerin bzw. je Einwohner sowie den monetären Sozialleistungen und laufenden staatlichen Transfers minus der Einkommens- und Vermögenssteuern, der Sozialbeiträge und sonstiger laufender Transfers. Das verfügbare Einkommen ist somit als Betrag zu verstehen, der für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung stehe. Wobei zu beachten ist, dass bei der Abbildung des verfügbaren Einkommens die Preise für Güter und Dienstleistungen unberücksichtigt bleiben.

Renten

Im Juli 2014 bezogen in Düsseldorf insgesamt 119.325 Personen Renten (ohne Waisenrente) – hiervon waren 59,0% Frauen und 41,0% Männer. Der durchschnittliche Rentenzahlbetrag lag bei 934,50 Euro. Bei den Rentnerinnen betrug der durchschnittliche Rentenzahlbetrag 844,57 Euro. Bei den Rentnern lag der Betrag bei 1.046,06 Euro und damit durchschnittlich 219,50 Euro höher. Mit einem Anteil von 87,6% 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 2014 bei 92,4%.

Tab. 3:
Anzahl der Rentnerinnen und Rentner nach Altersgruppen im Juli 2014

Quelle: Deutsche Rentenversicherung Bund

Altersgruppen	Rentnerinnen und Rentner		
	insgesamt	davon	
		Frauen in %	Männer in %
Anzahl			
unter 65 Jahre	14 797	61,0	39,0
65 bis unter 70 Jahre	22 587	54,5	45,5
70 bis unter 75 Jahre	27 103	55,0	45,0
75 bis unter 80 Jahre	25 097	56,7	43,3
80 bis unter 85 Jahre	15 051	61,4	38,6
85 bis unter 90 Jahre	9 720	68,9	31,1
90 Jahre und älter	4 970	80,7	19,3
Insgesamt	119 325	59,0	41,0

2.2 Arbeitslosigkeit und Transferleistungen

Arbeitslosigkeit

6,7% der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, also im Alter von 15 bis unter 65 Jahre, waren im Dezember 2013 arbeitslos gemeldet. In sechs Stadtteilen lag der Anteil der Arbeitslosen bei über 10%: in Lierenfeld (12,8%), Hellerhof (12,5%), Hassels (11,0%), Flingern Süd (10,9%), Reisholz (10,5%) und in Rath (10,2%). Den geringsten Anteil an Arbeitslosen wies hingegen der Stadtteil Himmelgeist mit 1,7% auf.

Die von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte Arbeitslosenquote hat sich in Düsseldorf seit 2005 rückläufig entwickelt. So ist der Anteil der Arbeitslosen an allen zivilen Erwerbspersonen von 12,5% auf 8,6% gefallen (-3,9 Prozentpunkte).

Tab. 4:
Entwicklung der Arbeitslosenquoten für Düsseldorf 2005 bis 2013

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

	Jahr								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anteile der Arbeitslosen an allen zivilen Erwerbspersonen	12,5	10,9	9,7	9,1	9,2	9,2	8,4	8,4	8,6

Transferleistungen

Leistungsbezug nach SGB II

Von den insgesamt 33.900 Bedarfsgemeinschaften (BG) die nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) eine Grundsicherung für Arbeitsuchende erhalten sind mehr als die Hälfte, nämlich 55,2% sogenannte Single-Bedarfsgemeinschaften⁶, 16,5% der Bedarfsgemeinschaften sind Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften und 25,9% sind Partner-Bedarfsgemeinschaften mit und ohne Kinder. Der Typ der Bedarfsgemeinschaft gibt nicht unbedingt Auskunft darüber, in welcher Wohnsituation sich eine Bedarfsgemeinschaft befindet. So leben Mitglieder einer Single-Bedarfsgemeinschaft nicht unbedingt auch alleine in einer Wohnung. Tatsächlich leben insgesamt 49,8% - also nahezu jede zweite SGB II-Leistungsbezieherin bzw. jeder zweite Leistungsbezieher alleine in einer Wohnung. 21,6% leben in einer Wohnung mit einer weiteren Person zusammen – unabhängig davon, ob diese Person ebenfalls Teil der Bedarfsgemeinschaft ist. Immerhin noch 6,4% leben in einer Wohnungsgemeinschaft mit fünf Personen oder mehr. Auch hier zeigt sich wieder eine zum Teil erhebliche Differenzierung unter den einzelnen Stadtteilen.

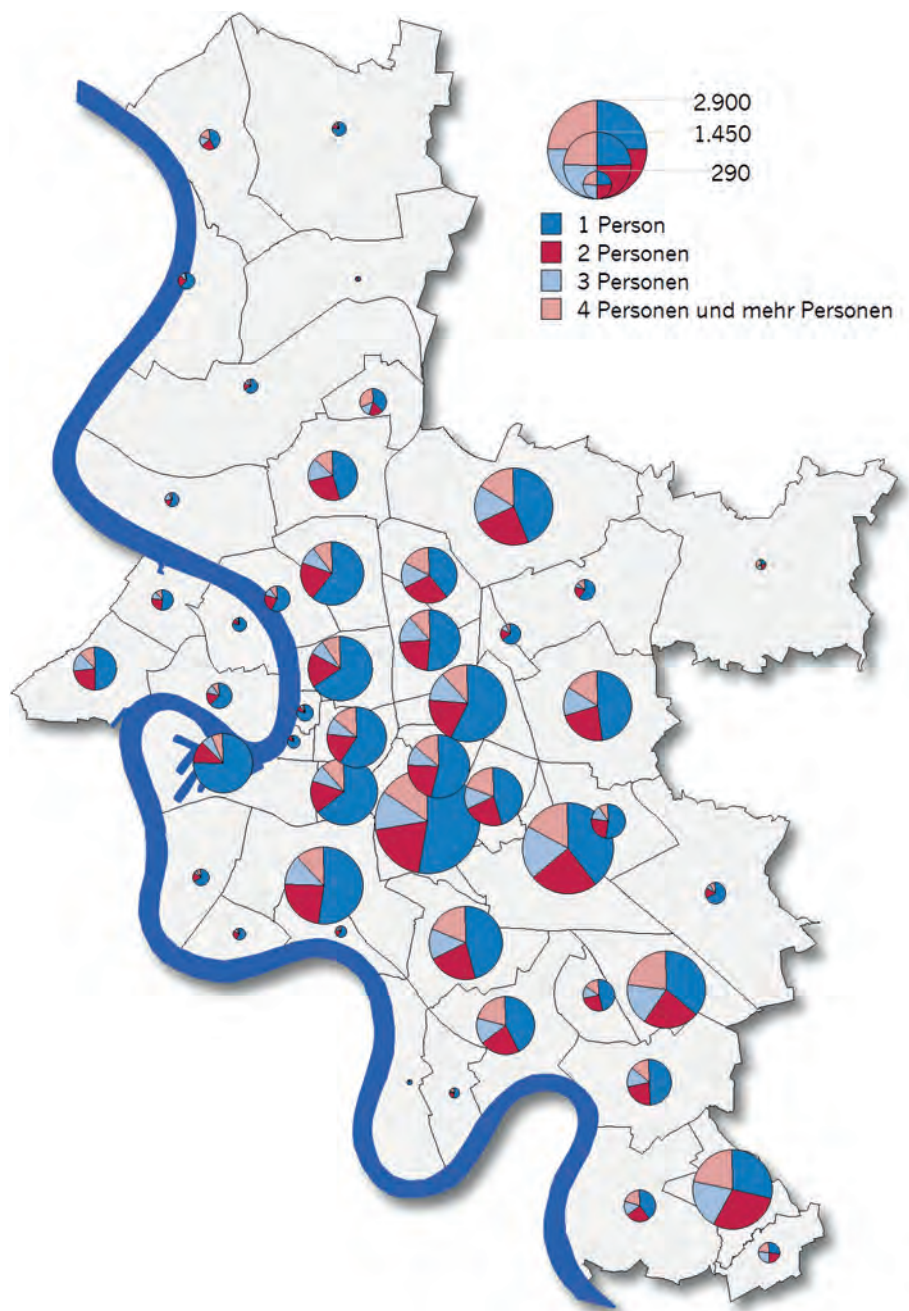
⁶ Eine Bedarfsgemeinschaft (BG) bezeichnet eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft (nach § 7 SGB II) hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten. Des Weiteren zählen dazu:

- weitere erwerbsfähige Leistungsberechtigte,
- 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/der im Haushalt lebende Partnerin/Partner dieses Elternteils,
- als Partner/in des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten
 - o die/der nicht dauernd getrennt lebende Ehegattin/Ehegatte,
 - o der/die nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner/in,
 - o eine Person, die mit dem erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenlebt, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen,
- 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 z.B. Großeltern und Enkelkinder sowie sonstige Verwandte und Verschwägerter nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt (Ausnahme: Kinder), eine sog. bedingte Einstandspflicht. Zweckgemeinschaften (wie z.B. studentische Wohngemeinschaften) fallen nicht unter die Definition der Bedarfsgemeinschaft.

Karte 1:
**Anzahl der Mitglieder in der
Wohnungsgemeinschaft der
Bedarfgemeinschaften nach
SGB II in den Stadtteilen 2013**

Quelle: Statistik der Bundesagen-
tur für Arbeit, eigene Berechnung



Wohnsituation und Kosten der Unterkunft (KdU)

Insgesamt erhalten fast alle, nämlich 94,5% der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt, im Rahmen des SGB II-Bezugs auch Leistungen für die 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 Kosten der Unterkunft (KdU) zuständig.⁷ Die Richtwerte für angemessene Brutto-Warmmieten werden regional festgelegt, da die Verantwortung sowie die überwiegende Finanzierung⁸ 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. Bewohnt die Hilfebedürftige bzw. der Hilfebedürftige ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, gehören zu den angemessenen Kosten der Unterkunft die damit verbundenen monatlichen Belastungen, z.B. die Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins, Nebenkosten, Müllgebühr oder Straßenreinigung. Hinsichtlich der Höhe der monatlichen Belastungen gelten die gleichen Grundsätze der Angemessenheit wie für Mietwohnungen.

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 (z.B. Anzahl der im Haushalt lebenden Familienangehörigen und Alter). Die angemessene Grundfläche einer Wohnung orientiert sich an den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus. Die Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ein Wohnraum von ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind aber auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse und der nach allgemeiner Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.

Seit Januar 2010 gilt für eine alleinstehende Person eine Wohnfläche von 50 m² als angemessen. Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². Dies wird insbesondere dann berücksichtigt, wenn die Hilfebezieherin bzw. der Hilfebezieher während des laufenden Bezuges eine neue Wohnung anmieten will, es sich also um eine Neuanmietung handelt. Sofern jedoch bereits vor Eintritt in den Leistungsbezug eine Wohnung aus eigenem Einkommen und Vermögen angemietet und finanziert wurde und der Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Anmietung nicht absehbar war, können höhere Mietpreise anerkannt werden. Sind die Kosten der Unterkunft (KdU) nicht angemessen, ist der übersteigende Teil nur so lange zu berücksichtigen, wie eine Kostensenkung durch Umzug, Untervermietung etc. nicht möglich oder nicht zumutbar ist, „in der Regel jedoch längstens für sechs Monate“ (§ 22 Abs. 1 SGB II).

⁷ Als Trägerin der Kosten der Unterkunft und Heizung für die vorgenannten Sozialleistungsgesetze ist die Landeshauptstadt Düsseldorf aufgrund ebenener Vorschriften und der gängigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) verpflichtet, die angemessenen Aufwendungen abstrakt zu bestimmen und hierzu Mietobergrenzen (MOG) festzulegen. Vgl. hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Mietwerterhebung Düsseldorf 2014, Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2014.

⁸ § 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 Kosten der Unterkunft für ALG-II-Beziehende aufgrund einer neuen Anpassungsformel vorzunehmen. Diese orientiert sich jedoch nicht an den tatsächlich anfallenden (in der Regel steigenden) Unterkunftskosten in den Kommunen, sondern lediglich an der Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Vergangenheit. Der Bundesanteil liegt für Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen derzeit bei 27,6%.

Tab. 5:
Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert 2014
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

Anzahl der Personen	Wohnraumbedarf bis zu einer Größe von	Mietrichtwert (inkl. Nebenkosten zzgl. Heizung)
1 Person	50 m ²	407,00 EUR
2 Personen	65 m ²	504,00 EUR
3 Personen	80 m ²	640,00 EUR
4 Personen	95 m ²	790,00 EUR
5 Personen	110 m ²	1 040,00 EUR
mehr als 5 Personen	+ 15 m ² je Person	142,00 EUR

Wohnsituation der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach SGB II

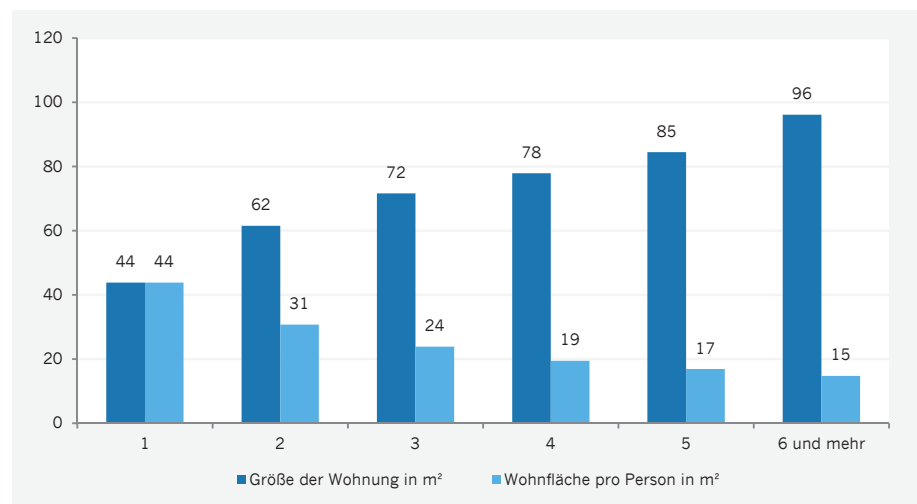
31.806 Bedarfsgemeinschaften lebten 2013 zur Miete (93,8% aller Bedarfsgemeinschaften) während nur 307 Bedarfsgemeinschaften (0,9%) in selbstgenutztem Wohneigentum lebten.⁹ Lediglich in Ludenberg (6,3%), Angermund (4,4%), Lohausen (3,6%) und Lörick (3,2%) lag dieser Wert über 3%.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnungsgemeinschaft¹⁰ betrug 58 m², pro Person lag sie bei 28 m². Die nachfolgende Abbildung stellt die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person nach Anzahl der Mitglieder in der Wohnungsgemeinschaft dar.

Abb. 14:
Durchschnittliche Größe der Wohnung und durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m² nach Anzahl der Mitglieder der Wohnungsgemeinschaft 2013

Hinweis: Für 2.618 Bedarfsgemeinschaften lagen keine Angaben vor.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit



⁹ Für 1.787 Bedarfsgemeinschaften lagen keine Angaben vor.

¹⁰ Zur Wohnungsgemeinschaft zählen auch Personen, die ggf. nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, jedoch mit dieser gemeinsam in einer Wohnung leben und bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten mit einbezogen werden.

Wohnkosten

Von den 33.900 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II machten 32.052 laufende Kosten für Unterkunft und Heizung geltend. Von den tatsächlichen Unterkunfts-kosten¹¹ je Bedarfsgemeinschaft wurden im Dezember 2013 in Düsseldorf insgesamt 96,8% anerkannt. Bei den Nebenkosten liegt dieser Wert bei 97,1% und bei den Heizkosten bei 97,7%. Insgesamt betrug die Summe der anerkannten laufenden Wohnkosten in Düsseldorf 14,9 Mio Euro. Dabei beliefen sich die anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung auf durchschnittlich 465 Euro je Bedarfsgemeinschaft, beziehungsweise auf 248 Euro je Person.¹² Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die anerkannten Kosten nicht den tatsächlichen Leistungen an die Bedarfsgemeinschaft entsprechen müssen. In einigen Fällen sind die eigenen Mittel einer Bedarfsgemeinschaft, die erst eingesetzt werden müssen, so hoch, dass die anerkannten Wohnkosten nur zum Teil erstattet werden. Daher sind die durchschnittlichen (gezahlten) Leistungen für Unterkunft und Heizung niedriger als die in der folgenden Abbildung dargestellten, durchschnittlich anerkannten Kosten.¹³

Die anerkannten Unterkunfts-kosten belaufen sich bei mehr als der Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften auf Kosten zwischen 200 und 400 Euro.

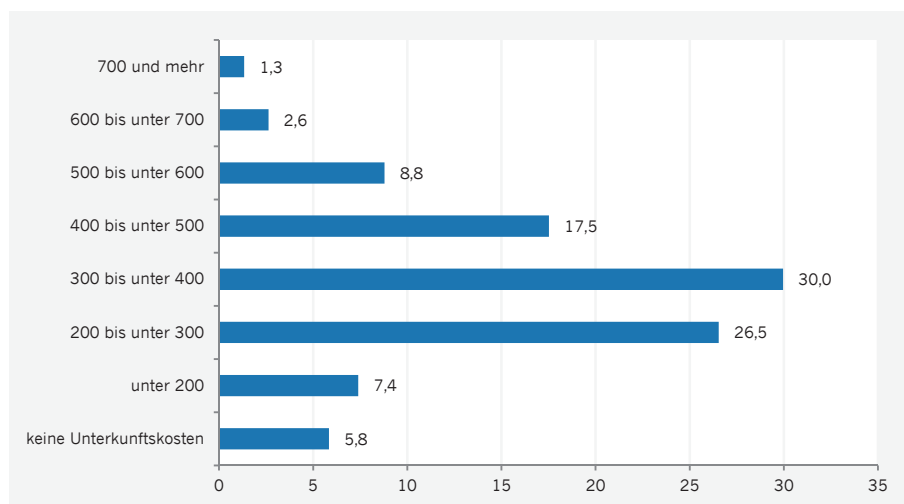


Abb. 15:

Bedarfsgemeinschaften nach Höhe der anerkannten Unterkunfts-kosten (ohne Neben- und Heizkosten) in Euro in Prozent 2013

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Seit 2008 (Datenstand bei der Erstellung des Sozialberichtes zur Einkommens-situation) hat sich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten Unterkunfts-kosten von unter 300 Euro um 28,4% (unter 200 Euro) bzw. 21,2% (200 bis unter 300 Euro) reduziert. Gleichzeitig stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten Unterkunfts-kosten von mehr als 300 Euro deutlich an. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten Unterkunfts-kosten ab 500 Euro nahm insgesamt sogar um 72,6% zu.

¹¹ Hierunter werden die laufenden Kosten für Miete bzw. Schuldzins bei Eigenheimen erfasst. Aber auch der Tagessatz bei Unterkunften, die in dieser Form abgerechnet werden, z.B. Heime oder Pensionen.

¹² Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation Düsseldorf Stadt, Nürnberg, Dezember 2013.

¹³ Vgl. ebd.

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 Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher sind 65 Jahre und älter und 25,6% sind jünger als 65 Jahre. Die Zahl der Leistungsempfängerinnen und -empfänger dieser Grundsicherung nimmt kontinuierlich zu: lag sie im Jahr 2010 bei 8.999 stieg sie bis 2013 auf 10.889 und damit um 21,0%. Diese Zuwachsrate gilt dabei nahezu gleichermaßen für beide Altersgruppen.

Seit dem 1. Januar 2013 beträgt der monatliche Regelsatz 382 Euro für Alleinstehende bzw. für den Haushaltsvorstand und für Partner und Eheleute jeweils 345 Euro. Gemäß § 35 SGB XII sind hierbei die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.¹⁴

Insgesamt erhielten 2,7% der privaten Haushalte in Düsseldorf im Dezember 2013 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei über 5% liegen diese Anteile in den Stadtteilen Garath (6,0%), Hassels (5,9%) und Flingern Süd (5,7%).¹⁵

Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL)

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL) – gesetzlich verankert im dritten Kapitel des SGB XII – richtet sich schließlich an Personen, die keine Ansprüche auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) oder auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (ebenfalls SGB XII) haben. Die Hilfe zum Lebensunterhalt bildet somit gemeinsam mit den beiden Formen der Grundsicherung die unterste Ebene des sozialen Netzes.

Im Jahr 2010 bezogen 619 Personen Hilfe zum Lebensunterhalt, im Jahr 2013 waren es 967 Personen – dies entspricht einer Zunahme in diesen drei Jahren um 56,2%.

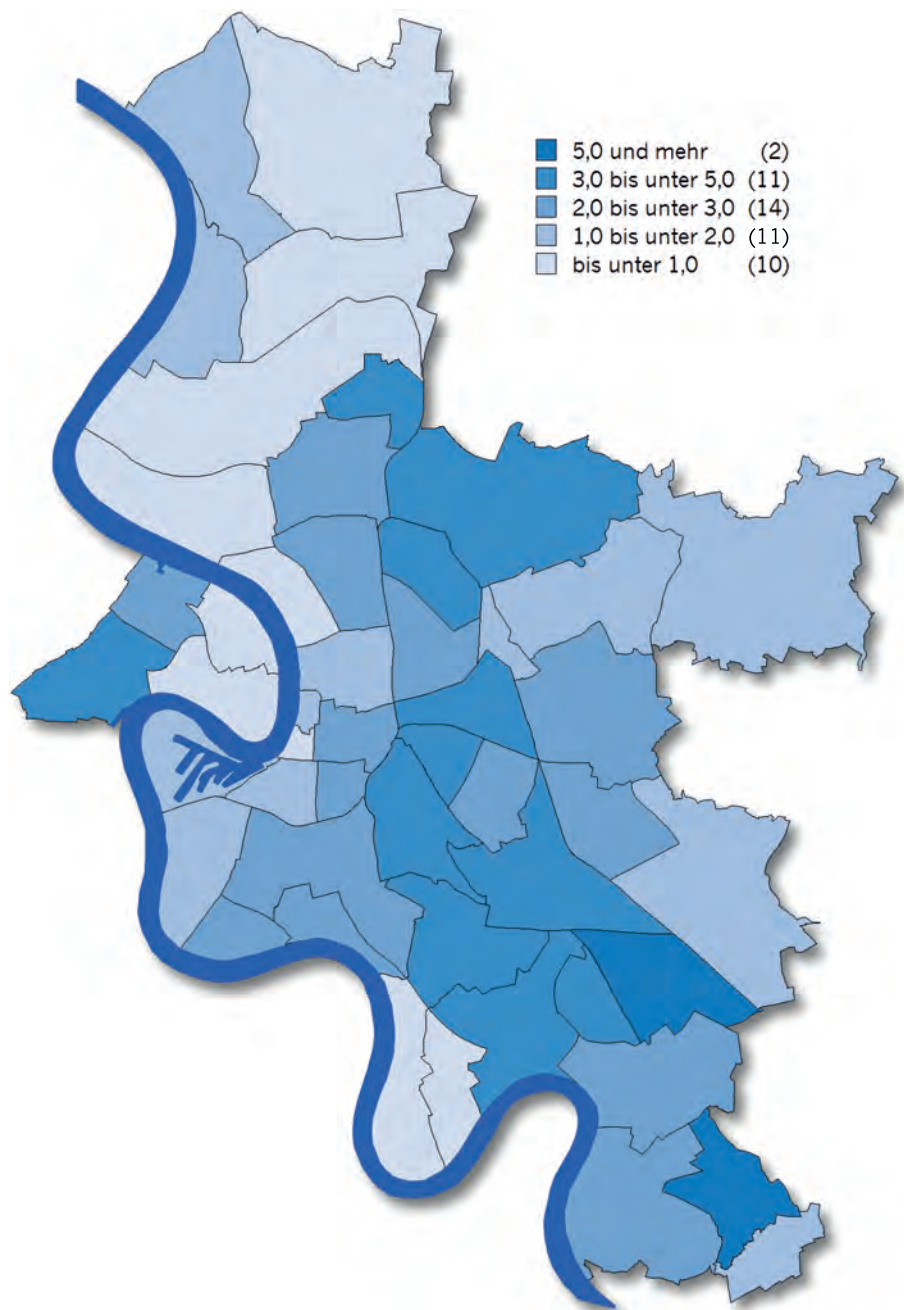
Der Regelbedarf für Alleinlebende (Regelbedarfsstufe 1) beträgt seit dem 1. Januar 2015 genau 399 Euro. Auch hier werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, sofern diese angemessen sind. Insgesamt bezogen im Dezember 2013 nur 0,3% der privaten Haushalte in Düsseldorf Hilfe zum Lebensunterhalt. In Flingern Süd und in Reisholz lag dieser Wert mit 0,6% am höchsten.

¹⁴ Vgl. hierzu: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen: Mietwerterhebung Düsseldorf 2014, Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) im SGB II und SGB XII, Düsseldorf 2014.

¹⁵ Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für soziale Sicherung und Integration.

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 z.B. Grundsicherungen oder HzL). Das Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete bzw. zu den Kosten selbstgenutzten Wohnraums. Im Jahr 2013 erhielten in Düsseldorf 9.582 Haushalte diese Leistung, dies entspricht einem Anteil von 2,7% an allen Haushalten in der Stadt. Über die Hälfte (57%) dieser Haushalte haben einen weiblichen Haushaltsvorstand und 24,1% leben in öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen). In zwei Stadtteilen liegt der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte an allen privaten Haushalten bei über 5%, nämlich in Garath (5,5%) und in Hassels (5,2%). In zehn Stadtteilen liegt der entsprechende Wert unter 1%. Die geringsten Anteile weisen die privaten Haushalte in Angermund und Kalkum auf (jeweils 0,5%).



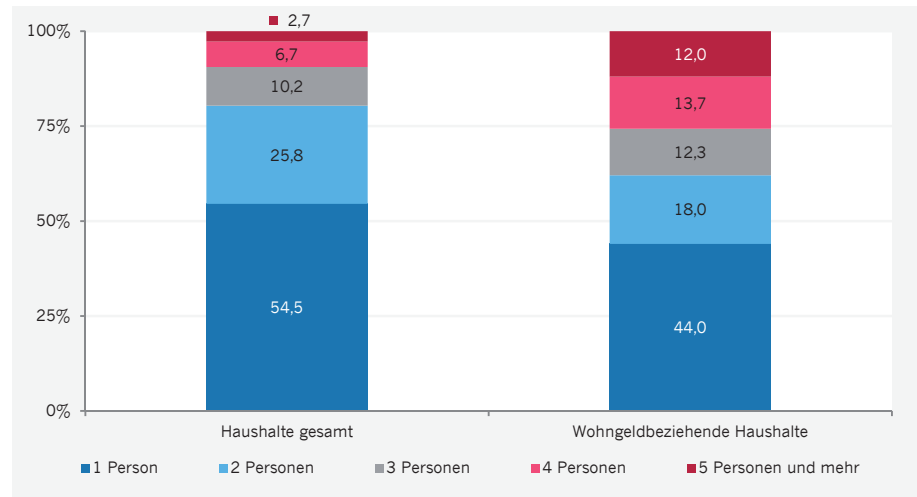
Karte 2:

Anteile wohngeldbeziehender Haushalte in den Stadtteilen 2013 in Prozent

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Mit einem Anteil von 44,0% bzw. 18,0% machen die Ein- und Zweipersonenhaushalte zwar den Großteil der wohngeldbeziehenden Haushalte aus, dennoch sind diese Haushalte – im Vergleich zur Haushaltestruktur in der Stadt insgesamt – bei den wohngeldbeziehenden Haushalten eher unterrepräsentiert. Dagegen ist jeder vierte Haushalt mit Wohngeldbezug ein Haushalt mit 4 und mehr Mitgliedern (25,7%), während es unter allen Düsseldorfer Privathaushalten insgesamt nur 9,4% dieser Größenordnung gibt.

Abb. 16:
Haushalte nach Größe sowie wohngeldbeziehende Haushalte nach Größe 2013
 Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen



Insgesamt steigt der Anteil der Beziehenden mit der Größe der Haushalte an. So beziehen 3,3% der Haushalte mit 3 Personen Wohngeld, aber bereits 5,6% der Vierpersonenhaushalte und 12,0% der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Demnach sind also vor allem große Haushalte häufiger auf Wohngeldleistungen angewiesen. In drei Stadtteilen bezieht mindestens jeder fünfte Haushalt mit 5 und mehr Personen Wohngeld: In Heerdt (23,0%), in Eller (21,5%) und in Lichtenbroich (20,6%).

3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaft

Zur Einschätzung der lokalen Wirtschaftskraft bietet sich die Betrachtung des jährlichen Bruttoinlandsproduktes (BIP) an. Dieses misst die Produktion von Waren und Dienstleistungen im Inland nach Abzug aller Vorleistungen und stellt somit in erster Linie ein Produktionsmaß dar. Zur besseren Vergleichbarkeit des Bruttoinlandsproduktes einzelner Kommunen wird im Folgenden auf das BIP je Einwohnerin und Einwohner zurückgegriffen.

Das BIP je Einwohnerin und Einwohner war in Düsseldorf im Jahr 2012 mit 69.916 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (32.882 Euro) und der Bundesrepublik Deutschland (32.550 Euro). Im interkommunalen Vergleich übertrifft diesen Wert nur die Stadt Frankfurt am Main mit einem BIP von 78.877 Euro je Einwohnerin und Einwohner. Die nordrhein-westfälischen Vergleichskommunen Köln (47.267 Euro), Dortmund (33.017 Euro), Essen (41.118 Euro) und Duisburg (34.579 Euro) weisen ebenfalls Werte oberhalb des Landes- und des Bundesdurchschnitts auf.

Im zeitlichen Verlauf hat sich das Düsseldorfer BIP je Einwohnerin und Einwohner im Zeitraum von 2003 bis 2012 um insgesamt 13,8% erhöht. Das Maximum lag mit 71.184 Euro im Jahr 2008. Seit seinem konjunkturell bedingten Rückgang um 5,6% im Jahr 2009 ist es in der jüngeren Vergangenheit fortlaufend wieder angestiegen.

Tab. 6:

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohnerin und Einwohner in Euro 2003 bis 2012

Stadt/Land	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Deutschland	26 024	26 614	26 974	28 093	29 521	30 124	28 998	30 517	31 914	32 550
Nordrhein-Westfalen	26 287	26 978	27 280	28 223	30 036	30 831	29 721	30 891	32 175	32 882
Düsseldorf	61 398	62 577	62 108	63 440	68 749	71 184	67 165	68 153	69 566	69 916
Köln	42 238	43 251	42 023	44 399	46 881	44 917	45 210	46 848	46 629	47 267
Dortmund	25 983	27 309	27 904	27 135	29 191	29 277	29 123	30 215	31 490	33 017
Essen	31 755	31 588	30 509	32 073	34 868	38 163	39 040	39 350	40 425	41 118
Duisburg	26 155	26 969	28 226	28 317	31 086	32 574	29 738	30 822	33 548	34 579
Hamburg	47 338	48 386	49 109	49 671	50 939	52 161	49 809	51 156	51 347	52 555
Bremen	38 259	38 575	38 792	40 438	42 085	42 785	38 310	41 078	42 405	43 332
Frankfurt am Main	75 998	77 015	77 014	79 488	80 521	81 511	77 423	78 392	79 566	78 877
Stuttgart	60 886	60 141	58 389	62 360	64 716	60 687	55 574	60 962	63 520	64 337
München	53 612	54 252	54 113	55 268	57 658	55 462	54 540	56 557	59 239	60 084

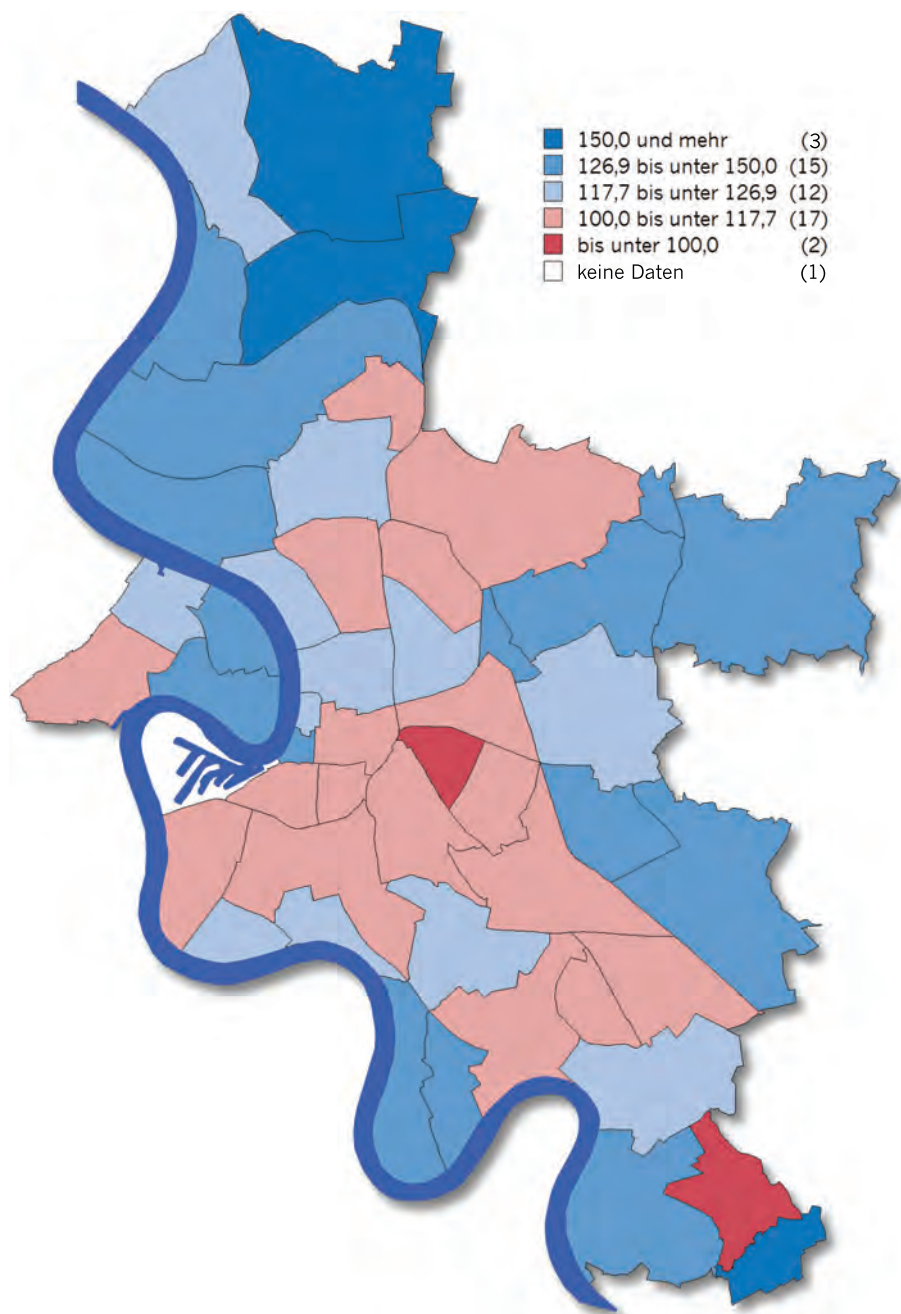
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGRdL)

Wie es um das Nachfragepotenzial für den stationären Einzel- und Versandhandel in Düsseldorf bestellt ist, zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ausgegeben wird. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex, der auch regionale Preisunterschiede von Gütern und Dienstleistungen berücksichtigt¹⁶, liegt im Düsseldorfer Stadtgebiet 2014 bei 117,7 und somit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Das bedeutet, dass die Einwohner Düsseldorfs 17,7% mehr Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung haben, als der Bundesdurchschnitt. Karte 3 zeigt, wie der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex in den Stadtteilen ausfällt. Tatsächlich erreichen 48 der 50 Stadtteile in Düsseldorf einen Kaufkraftindex von mehr als 100. Einzig Flingern Süd und Garath liegen mit 90,0 und 93,5 darunter. Die höchsten Werte finden sich in Kalkum (159,2), Angermund (153,5) sowie Hellerhof (150,8).

¹⁶ Vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf 2010: Kommunale Sozialberichterstattung: Einkommensverteilung und soziale Mindestsicherung in Düsseldorf

Karte 3:
Einzelhandelsrelevante
Kaufkraft in den Düsseldorfer
Stadtteilen 2014
(Index Land = 100)
Durchschnitt
Düsseldorf: 117,7
Durchschnitt NRW:
100,0

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)



Entwicklung der Baupreise

Ein weiterer Indikator zur Entwicklung der Wohnwirtschaft ist die Betrachtung der Entwicklung der Baupreise für Bauleistungen. Hierzu soll zunächst in den Blick genommen werden, wie sich die Baupreise in NRW entwickelt haben. Dies erfolgt mithilfe des Baupreisindexes.

Tabelle 7 zeigt den Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2013 und dessen Veränderung gegenüber dem Indexjahr 2010 (=100)¹⁷. Die Entwicklung zeigt, dass die Baupreise für Bauleistungen in NRW in den Jahren 2011 und 2012 zunächst um jeweils knapp 2,5% gestiegen sind. 2013 hat sich die Erhöhung deutlich abgeschwächt.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Jahresdurchschnitt	88,2	89,7	95,6	98,0	98,5	100,0	102,5	105,0	106,7
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		+1,7	+6,6	+2,5	+0,5	+1,5	+2,5	+2,4	+1,6

Tab. 7:

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2013 (Index 2010 = 100)

Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Hypothekenzinsen

Zu den Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen beeinflussen, gehört die Höhe der Hypothekenzinsen. Die Entwicklung der Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung ist in Abbildung 17 dargestellt.

Nachdem im Jahr 2005 mit 4,4% im Jahresdurchschnitt ein absoluter Tiefstand bei den Zinsen zu verzeichnen war, haben sich diese in den Jahren 2007 und 2008 zunächst wieder erhöht. Ab Dezember 2008 sanken die Zinsen erneut und erreichten in der zweiten Jahreshälfte 2010 mit 3,6% einen neuen Tiefstand. Zwar stieg der Zinssatz Anfang 2011 noch einmal auf 4,5%, seitdem sank er jedoch nahezu kontinuierlich und stand im Dezember 2013 bei gerade einmal 3,0%.

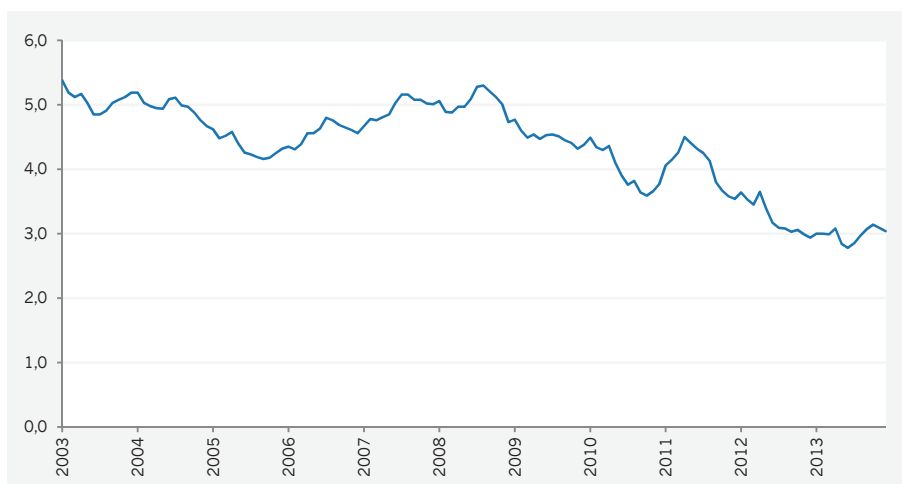


Abb. 17:

Entwicklung der Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung in Prozent 2003 bis 2013

Quelle: Bundesbank

¹⁷ „Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle fünf Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden.“ IT.NRW (2013): Methodische Erläuterung. Eingesehen unter: <https://www.it.nrw.de/statistik/q/daten/Textdateien/>

4. Grundstücksmarkt

Zur Darstellung der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird auf die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf zurückgegriffen. Die Kaufpreissammlung umfasst alle Grundstücks- und Immobilienverkaufsverträge in der Stadt. Zur Führung der Kaufpreissammlung haben alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen über einen Eigentumswechsel an einem Grundstück oder einer Wohnung zu übersenden. Die Ergebnisse der Analyse der Kaufpreissammlung werden vom Gutachterausschuss jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

4.1 Kauffälle

Die Gesamtzahl aller Kauffälle ist 2013 nach dem Verkaufshoch im Jahr 2011 zum zweiten Mal in Folge gesunken. Im Vergleich zum Jahr 2012 wurden 369 (-6,7%) weniger Kauffälle beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf registriert. Eine Zunahme der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gab es lediglich bei den mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken (+21 Kauffälle).

Tab. 8:
Kauffälle 2004 bis 2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke gesamt	256	257	284	238	197	213	247	258	202	177
– darunter nur für Wohnzwecke	132	118	116	105	71	90	116	100	83	76
Bebaute Grundstücke gesamt	1 083	1 324	1 389	1 471	1 194	1 186	1 243	1 407	1 255	1 166
– darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	726	821	691	710	614	676	703	780	741	625
– darunter Mehrfamilienhäuser (<20 % Gewerbeanteil)	232	287	352	366	342	306	295	341	255	276
Wohnungs- und Teileigentum	3 170	3 973	3 201	2 877	3 073	3 236	3 641	4 059	4 027	3 788
– darunter Wohnungseigentum ¹⁾	2 847	3 506	2 847	2 625	2 806	2 996	3 279	3 702	3 747	3 446
Gesamtzahl aller Kauffälle	4 565	5 610	4 938	4 666	4 517	4 690	5 196	5 778	5 546	5 177

¹⁾ ohne Wohnungseigentum im Erbbaurecht.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2014

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Auch hier sank die Anzahl der Kauffälle und zwar um 7 Fälle bzw. 8,4%. Der Flächenumsatz hingegen stieg leicht an, der Geldumsatz sank um 45,5% auf 56,7 Mio. Euro.

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12,2% bzw. von 41 auf 46 Grundstücke. Sowohl die dabei gehandelten Flächen als auch der Geldumsatz je Hektar waren jedoch geringer als 2012. Im Jahr 2013 wurden vier Reihenhaushausgrundstücke (2012: drei Grundstücke) veräußert. Die dabei gehandelte Fläche sowie der Geldumsatz waren um ein Vielfaches niedriger als im Vorjahr, der Geldumsatz je Hektar sank um 12,9%.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 30 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser gehandelt und damit 12 Fälle weniger als im Vorjahr. Während sich der Flächenumsatz leicht erhöhte, sank der Geldumsatz um fast die Hälfte auf 43,05 Mio. Euro. Der Geldumsatz je Hektar verringerte sich um mehr als die Hälfte auf 3,67 Mio. Euro.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einfamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	82	82	81	59	41	62	70	65	41	46
Flächenumsatz in ha	7,54	7,25	7,10	8,37	4,58	4,97	15,12	6,01	3,47	2,75
Umsatz in Mio. Euro	27,07	23,8	28,03	26,46	20,94	14,84	68,06	32,15	18,69	13,65
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,59	3,28	3,95	3,16	4,57	2,99	4,50	5,35	5,39	4,96
Reihenhaushausgrundstücke										
Kauffälle	11	10	2	9	4	2	1	3	3	4
Flächenumsatz in ha	2,42	0,43	0,13	0,2	0,12	0,05	0,22	0,37	0,98	0,36
Umsatz in Mio. Euro	5,33	1,55	0,78	0,82	0,42	0,20	0,97	0,86	3,87	1,24
Umsatz in Mio. Euro je ha	2,20	3,60	6,00	4,10	3,50	4,00	4,41	2,32	3,95	3,44
Mehrfamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	39	26	33	37	26	26	45	32	42	30
Flächenumsatz in ha	9,02	6,45	9,15	11,49	10,73	3,57	13,12	11,8	10,58	11,74
Umsatz in Mio. Euro	34,00	22,35	33,8	50,55	53,57	21,31	91,46	61,44	85,41	43,05
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,77	3,48	3,69	4,40	4,99	5,97	6,97	5,21	8,07	3,67
Gesamt										
Kauffälle	132	118	116	105	71	90	116	100	83	76
Flächenumsatz in ha	18,98	14,13	16,38	20,06	15,43	8,59	28,46	18,18	14,05	14,49
Umsatz in Mio. Euro	66,40	47,70	62,61	77,83	74,93	36,35	160,49	94,45	104,1	56,7
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,50	3,38	3,82	3,88	4,86	4,23	5,64	5,20	7,41	3,91

Tab. 9:

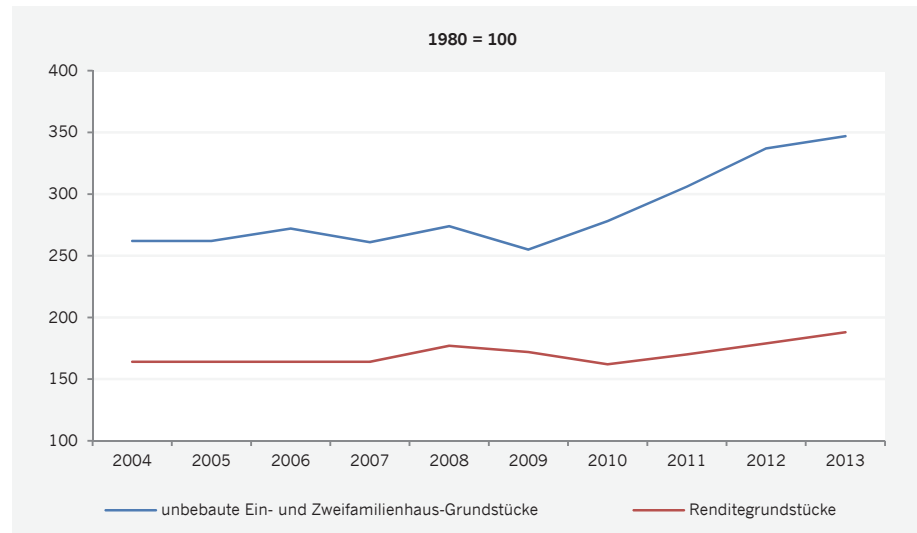
Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2004 bis 2013

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2014

4.2 Marktpreise

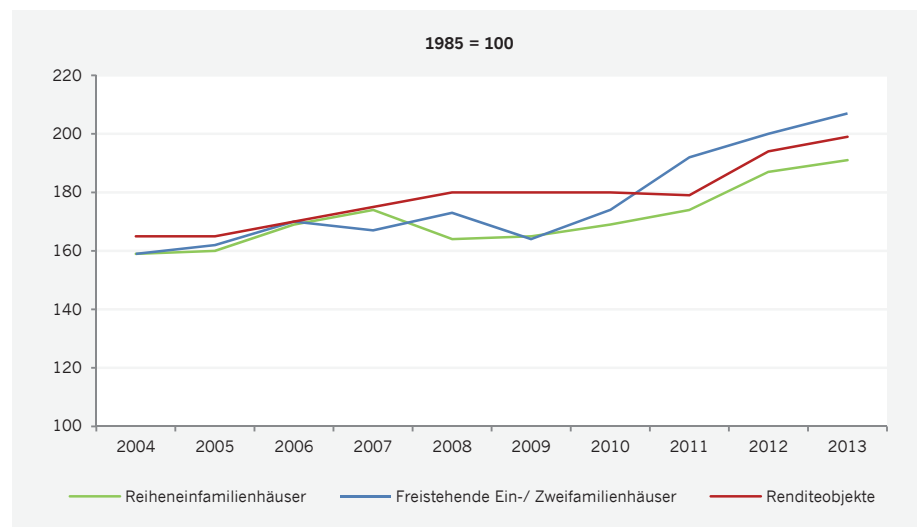
Im Jahr 2013 stiegen sowohl die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+3%) als auch für Renditegrundstücke¹⁸ (+5%). Damit setzte sich der bei den unbebauten Einfamilienhaus-Grundstücken seit dem Jahr 2009 und bei den Renditegrundstücken seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort.

Abb. 18:
Preisindex für unbebaute Wohnungsbaugrundstücke
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2014



Auch die Preise für bebaute Wohnungsgrundstücke sind im Jahr 2013 weiter angestiegen. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Preissteigerung um 3,5% gegenüber 2012 zu verzeichnen, bei Reiheneinfamilienhäusern um 2,1%. Die Preissteigerung bei Renditeobjekten betrug ebenfalls 2,6%.

Abb. 19:
Preisindex für bebaute Wohnungsgrundstücke
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2014



¹⁸ Zu den Renditegrundstücken zählen Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke.

Die Preise von Eigentumswohnungen sind 2013 ebenfalls weiter gestiegen. Damit setzt sich hier der seit dem Beginn der Finanzkrise im Jahr 2009 zu beobachtende deutliche Preisanstieg weiter fort. Die Preissteigerungen im Vergleich zum Jahr 2012 reichen von +8,2% bei Nachkriegsbauten, über +7,3% bei Neubauten bis hin zu +9,5% bei Vorkriegsbauten gegenüber 2012.

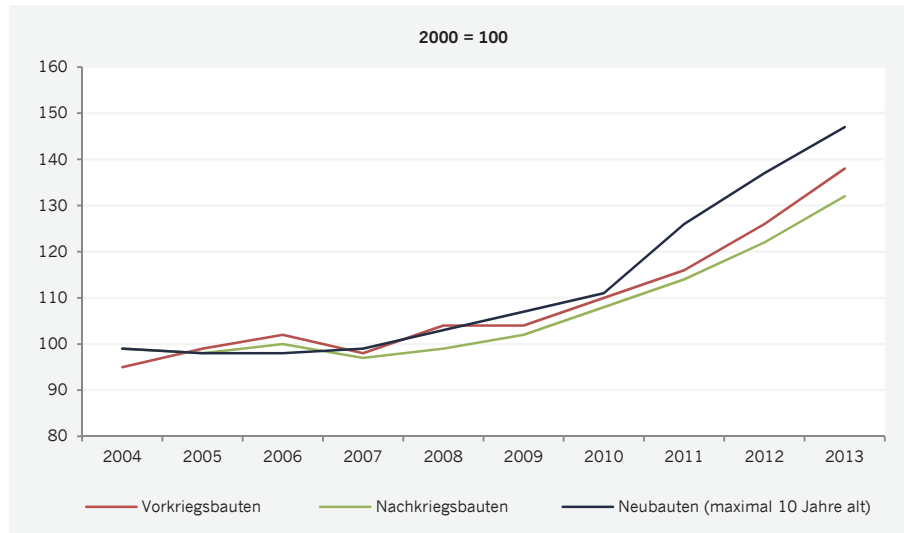


Abb. 20:

Preisindex für Eigentumswohnungen

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2014

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage liegt in Düsseldorf mit 550 Euro pro m² rund 48,6% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion¹⁹.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch mit 370 Euro pro m², Langenfeld mit 350 Euro pro m², Hilden mit 340 Euro pro m² und Ratingen mit 335 Euro pro m².

Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2013 in Düsseldorf 495 Euro pro m². Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 530 Euro pro m², in Essen bei 310 Euro pro m², in Dortmund bei 260 Euro pro m² und in Duisburg bei 195 Euro pro m².

¹⁹ Unter der Wohnungsmarktregion Düsseldorf werden in diesem Bericht die Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach und Neuss sowie die Kreise Rhein-Kreis Neuss, Mettmann und Viersen verstanden.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist 2013 auf Landesebene im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. In den kreisfreien Städten wurden jedoch im Schnitt 2% weniger Wohnungen als im Vorjahr verkauft, die Zahl der Kauffälle in Düsseldorf lag um 8,0% niedriger.

Die Kauffälle in Düsseldorf setzen sich zusammen aus 66,5% Wiederverkäufen, 22% Erstverkäufen und 11,5% Umwandlungen²⁰.

Mit 3.639 Euro pro m² waren Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen 2013 in Düsseldorf so teuer wie in keiner anderen Stadt oder keinem anderen Kreis in Nordrhein-Westfalen. In Köln kostete der Quadratmeter durchschnittlich 3.110 Euro, im Kreis Mettmann 2.830 Euro. Die günstigsten Quadratmeterpreise wurden in Mönchengladbach (2.320 Euro) und Duisburg (2.280 Euro) registriert.

Tab. 10:
Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2013 in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW – Grundstücksmarktbericht NRW 2014

	Bauland Euro/m ²		Neubau Euro			Erstverkauf Eigentumswohnungen Euro/m ²
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften	Reihenmittelhäuser	
Wohnungsmarktregion Düsseldorf						
Düsseldorf	550	495	861 244	533 428	457 408	3 639
Krefeld	270	240	*	313 000	*	2 450
Mönchengladbach	220	210	*	254 000	215 000	2 320
Neuss	330	330	-	342 000	262 000	2 790
Rhein-Kreis Neuss	170 - 370	-	495 000	350 000	270 000	2 594
Kreis Mettmann	270 - 350	270 - 360	480 000	340 000	290 000	2 830
Kreis Viersen	140 - 235	-	461 541	341 256	*	2 550
Vergleichsstädte NRW						
Köln	420	530	*	376 300	340 100	3 110
Dortmund	235	260	-	280 000	*	2 540
Essen	300	310	500 000	328 000	320 000	2 490
Duisburg	260	195	k.M.	244 000	219 000	2 280

- = keine Angabe, k.M. = kein Markt, * Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.

Tab. 11:
Vergleichspreise Gebrauchtmobilien in mittleren Wohnlagen 2013 in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW – Grundstücksmarktbericht NRW 2014

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften	Reihenmittelhäuser	Eigentumswohnungen Euro/m ²
Düsseldorf	483 988 - 838 250	350 852 - 521 082	480 500 - 298 000	1 636 - 3 359
Krefeld	*	265 000 - 285 000	216 000	750 - 2 090
Mönchengladbach	202 000 - 343 000	188 000 - 257 000	143 000 - 219 000	510 - 1 650
Neuss	247 000 - 425 000	206 000 - 302 000	185 000 - 275 000	980 - 2 170
Rhein-Kreis Neuss	210 000 - 415 000	180 000 - 300 000	180 000 - 250 000	1 197 - 2 032
Kreis Mettmann	259 000 - 438 000	180 000 - 301 000	216 000 - 294 000	1 250 - 2 220
Kreis Viersen	203 425 - 354 642	62 750 - 249 304	96 791 - 183 667	910 - 1 660
Köln	339 300 - 450 800	265 000 - 322 900	220 300 - 298 300	1 820 - 2 960
Dortmund	210 000 - 335 000	140 000 - 255 000	135 000 - 205 000	1 230 ¹⁾
Essen	261 000 - 622 000	183 000 - 280 000	142 000 - 216 000	1 140 - 2 090
Duisburg	182 000 - 442 000	115 000 - 262 000	98 000 - 199 000	650 - 1 770

* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.

1) Zusammengefasster Wert über alle Baualterklassen

²⁰ Bei den Umwandlungen handelt es sich um Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen.

5. Wohnungsmarkt

5.1 Bautätigkeit

Im Jahr 2013 wurden für 1.969 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, darunter für 229 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 26,5% (2012: 1.557 Baugenehmigungen).

Fertig gestellt wurden im Jahr 2013 insgesamt 1.267 Wohnungen, darunter 215 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch bei der Zahl der Baufertigstellungen ist mit 21,7% ein starker Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2013 zu beobachten (2012: 1.041).

Tab. 12:
Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2013

Quelle: IT.NRW

Stadtbezirk	Genehmigte Wohngebäude ¹ insgesamt	Davon sind Wohngebäude mit ...		Fertiggestellte Wohngebäude ² insgesamt	Davon sind Wohngebäude mit ...	
		1 und 2	3 und mehr		1 und 2	3 und mehr
		Wohnung/-en			Wohnung/-en	
Stadtbezirk 1	46	25	21	24	21	3
Stadtbezirk 2	31	7	24	-	-	-
Stadtbezirk 3	53	17	36	45	13	32
Stadtbezirk 4	24	11	13	8	4	4
Stadtbezirk 5	42	35	7	20	-	2
Stadtbezirk 6	77	50	27	58	47	11
Stadtbezirk 7	30	24	6	19	-	-
Stadtbezirk 8	13	10	3	70	61	9
Stadtbezirk 9	35	30	5	26	19	7
Stadtbezirk 10	-	-	-	-	-	-
2013	351	209	142	273	202	71

1) Genehmigungen für die Errichtung **ganzer** Gebäude.

2) Neubau **ganzer** Gebäude.

Insgesamt wurde im Jahr 2013 ein Abgang von 278 Wohnungen durch Abbruch oder durch Nutzungsänderungen verzeichnet, davon 235 Wohnungen in Wohngebäuden und 43 in Nichtwohngebäuden.

Tab. 13:
Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche 2013

Quelle: IT.NRW

Jahr	Abgang* an ...								
	Wohnungen			Räumen			Wohnfläche (in m ²)		
	insg.	Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden	insg.	Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden	insg.	Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden
2013	278	235	43	834	720	114	14 575	12 055	2 520

*) durch Abbruch oder durch Nutzungsänderung.

In den letzten 10 Jahren wurden insgesamt 8.851 Wohnungen fertiggestellt, darunter 1.952 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

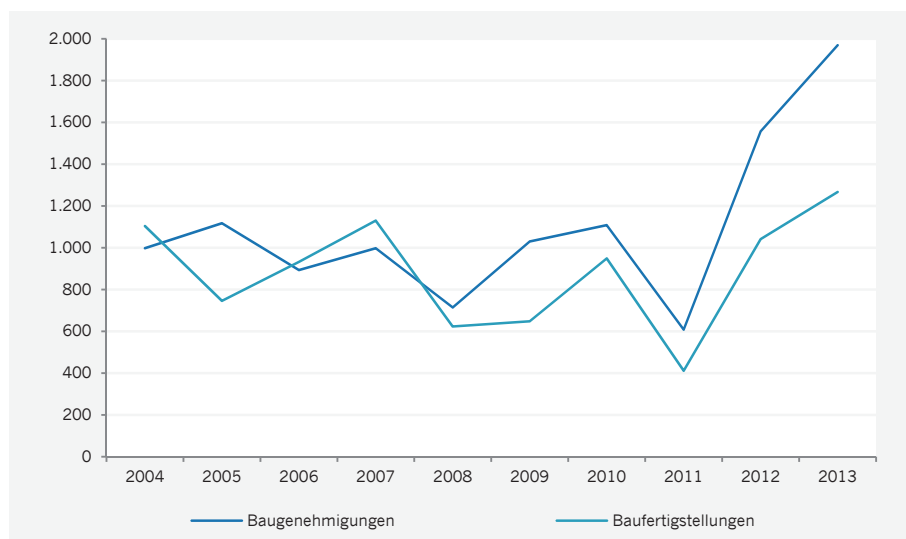


Abb. 21:

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen* 2004 bis 2013**

Quelle: IT.NRW

* Ohne Wohnungen mit Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

** Die niedrigen Werte im Jahr 2011 resultierten aus Ungenauigkeiten der amtlichen Statistik von IT.NRW auf Grund von Verzögerungen bei der Rückmeldung der Statistikbögen durch die Bauherinnen und Bauherren sowie aus gänzlich fehlenden Rückmeldungen. Zwischenzeitlich wurde das Meldeverfahren an IT.NRW optimiert. Die seit dem Jahr 2011 höheren Werte bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind u.a. auf das veränderte Verfahren zurückzuführen

Jahr	Wohnungen insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	
			Insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2004	998	209	789	176
2005	1 117	273	844	146
2006	893	260	633	34
2007	998	174	824	43
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

Tab. 14:

Baugenehmigungen* von Wohnungen in Wohngebäuden 2004 bis 2013

Quelle: IT.NRW

* Genehmigung für die Errichtung ganzer Gebäude.

Jahr	Wohnungen insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	
			Insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2004	1 104	277	827	150
2005	746	153	593	200
2006	932	257	675	165
2007	1 130	205	925	158
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

Tab. 15:

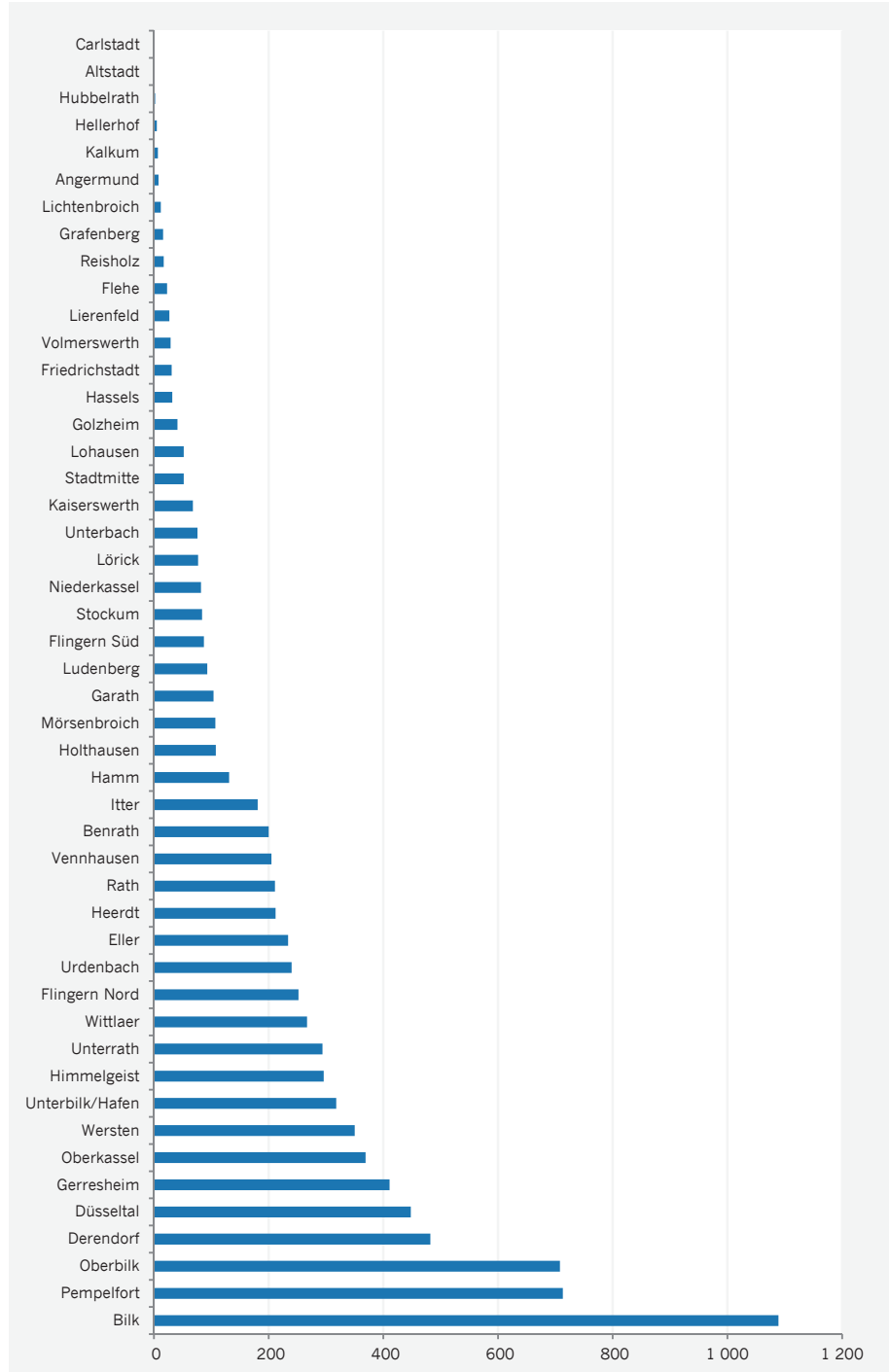
Baufertigstellungen* von Wohnungen in Wohngebäuden 2004 bis 2013

Quelle: IT.NRW

* Fertigstellung ganzer Gebäude.

Die meisten Wohnungsneubauten in Wohngebäuden wurden im Zeitraum 2004 bis 2013 in den Stadtteilen Bilk (1.089 Wohnungen), Pempelfort (713 Wohnungen) und Oberbilk (708 Wohnungen) fertiggestellt.

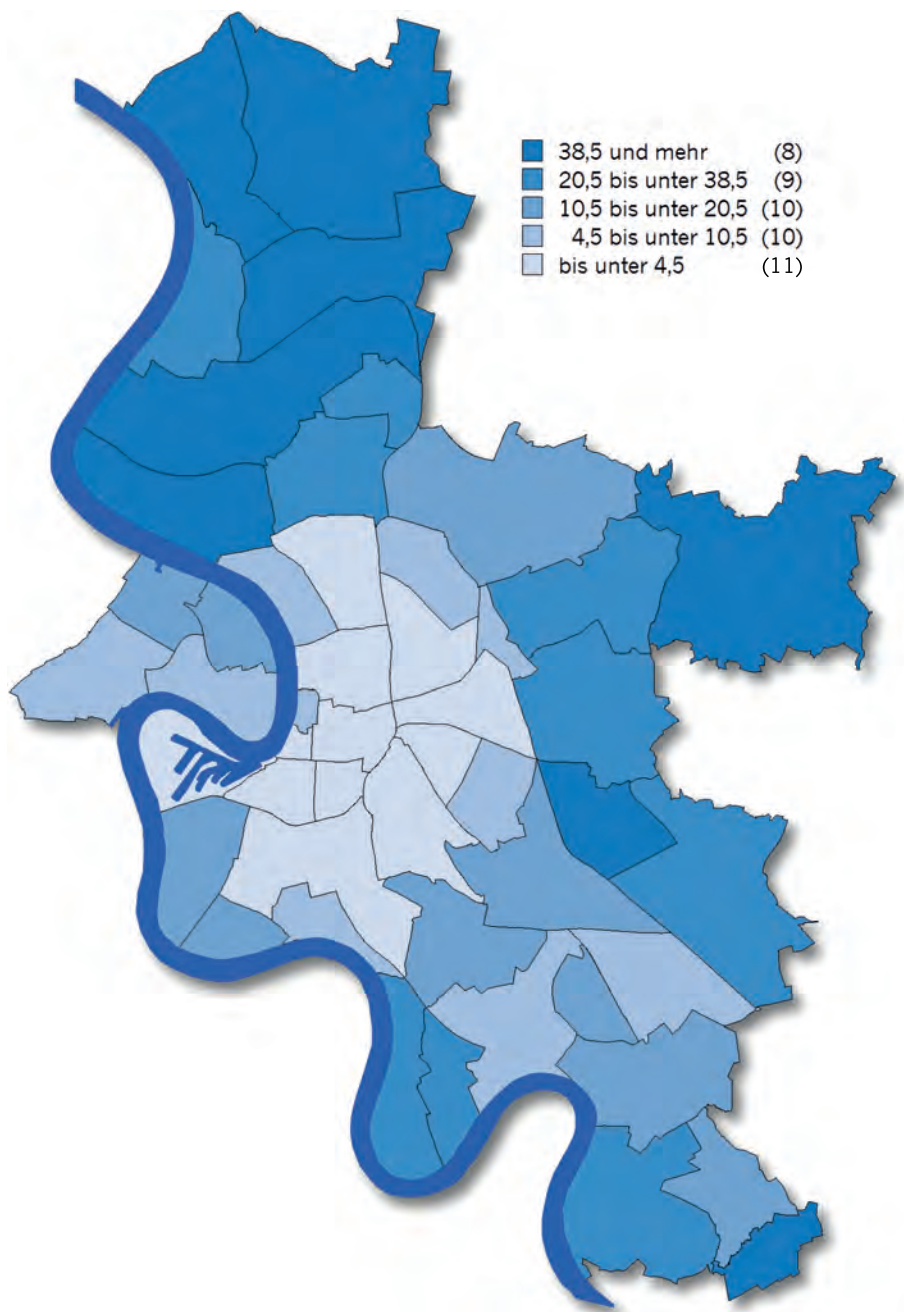
Abb. 22:
Fertiggestellte Wohnungen in
Wohngebäuden in den Stadt-
teilen 2004 bis 2013
 Quelle: IT.NRW



5.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

In Düsseldorf gibt es Ende 2013 insgesamt 349.484 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen. Davon befinden sich 336.157 Wohnungen in insgesamt 70.436 Wohngebäuden (inkl. Wohnheime). 27.565 aller Wohnungen stellen Einfamilienhäuser dar, dies entspricht 8,2% des Gesamtbestands an Wohnungen. Wohnungen in Zweifamilienhäusern machen mit 14.254 einen Anteil von 4,2% des Bestandes aus. Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (294.338 Wohnungen bzw. 87,6%).

Die höchsten Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen die Stadtteile in Stadtrandlage auf (Kalkum 69,4%, Angermund 54,8% und Hellerhof 54,3%). Die geringsten Anteile finden sich in den innerstädtischen Stadtteilen Friedrichstadt (0,4%), Pempelfort (0,6%) und Unterbilk (0,7%).



Karte 4:

Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Stadtteilen 2013

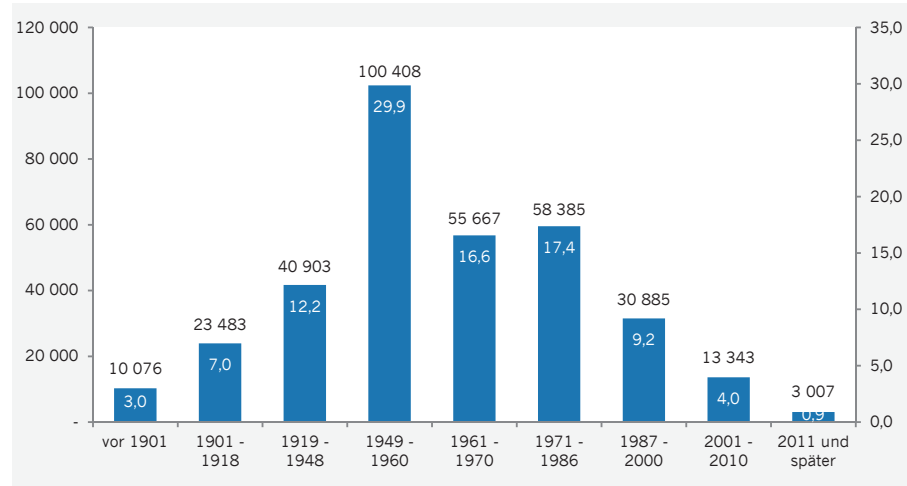
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

Alter des Wohnungsbestands

Die Mehrzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf war 2013 mit einem Anteil von 86% 25 Jahre und älter. Wohnungen, die in den vergangenen 12 Jahren gebaut wurden, machen nur einen Anteil von 5% des Bestands aus.

Abb. 23:
Wohnungen in Wohngebäuden
nach Baualtersklassen absolut
und in Prozent 2013

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



Die höchsten Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden die bis 1948 errichtet wurden, finden sich mit Werten von 43,5% bzw. 41,2% in den Stadtteilen Oberkassel und Golzheim. Auch in den Stadtteilen Flingern Nord (37,9%), Flingern Süd (35,6%), Gerresheim (34,4%), Lierenfeld (33,3%) und Carlstadt (32,7%) wurde mindestens noch jede dritte Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt erbaut.

In Garath und Stadtmitte hingegen stammen mehr als 80% der Wohnungen aus dem Zeitraum von 1949 bis 1970. Ebenfalls noch sehr hohe bzw. weit überdurchschnittliche Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden dieser Baualtersklasse weisen die Stadtteile Friedrichstadt (66,1%), Düsseltal (63,5%) und Holthausen (61,7%) 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 (52,2%). Hohe Anteile weisen des Weiteren die Stadtteile Hassels (45,5%), Urdenbach (42,2%), Lichtenbroich (41,8%), Niederkassel (39,2%), Volmerswerth und Angermund (37,3% bzw. 37,2%) auf.

Zwischen 1987 und dem Jahr 2000 wurden anteilig vor allem in Hellerhof viele Wohnungen errichtet (45%). Aber auch in den Stadtteilen Wittlaer (28,9%), Volmerswerth (28,0%), Hubbelrath (26,3%), Itter (22,9%), Flehe (21,1%), Ludenberg (20,9%) und Hamm (20,8%) entfällt mindestens jeweils jede fünfte Wohnung auf diese Baualtersklasse.

Hohe Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die seit dem Jahr 2001 errichtet wurden, finden sich vor allem in Himmelgeist (30,4%), Wittlaer (19,6%), Itter (18,7%) und Lohausen (11,0%). In den übrigen Stadtteilen liegen die Anteile bei weniger als 10% am Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Stadtteil.

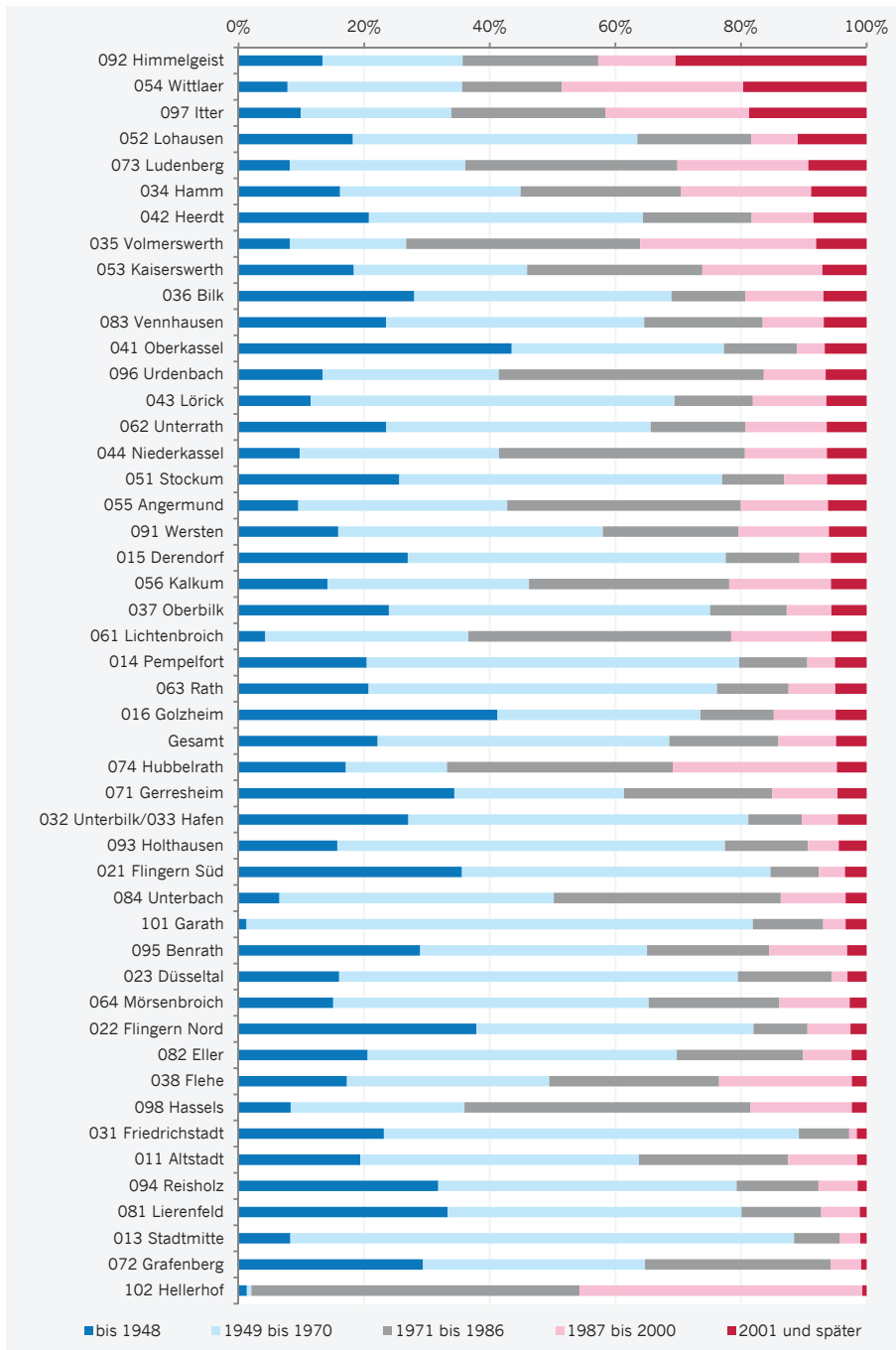


Abb. 24:

Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahrsklassen in den Stadtteilen in Prozent 2013 (sortiert nach Baujahrsklasse „2001 und später“)

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

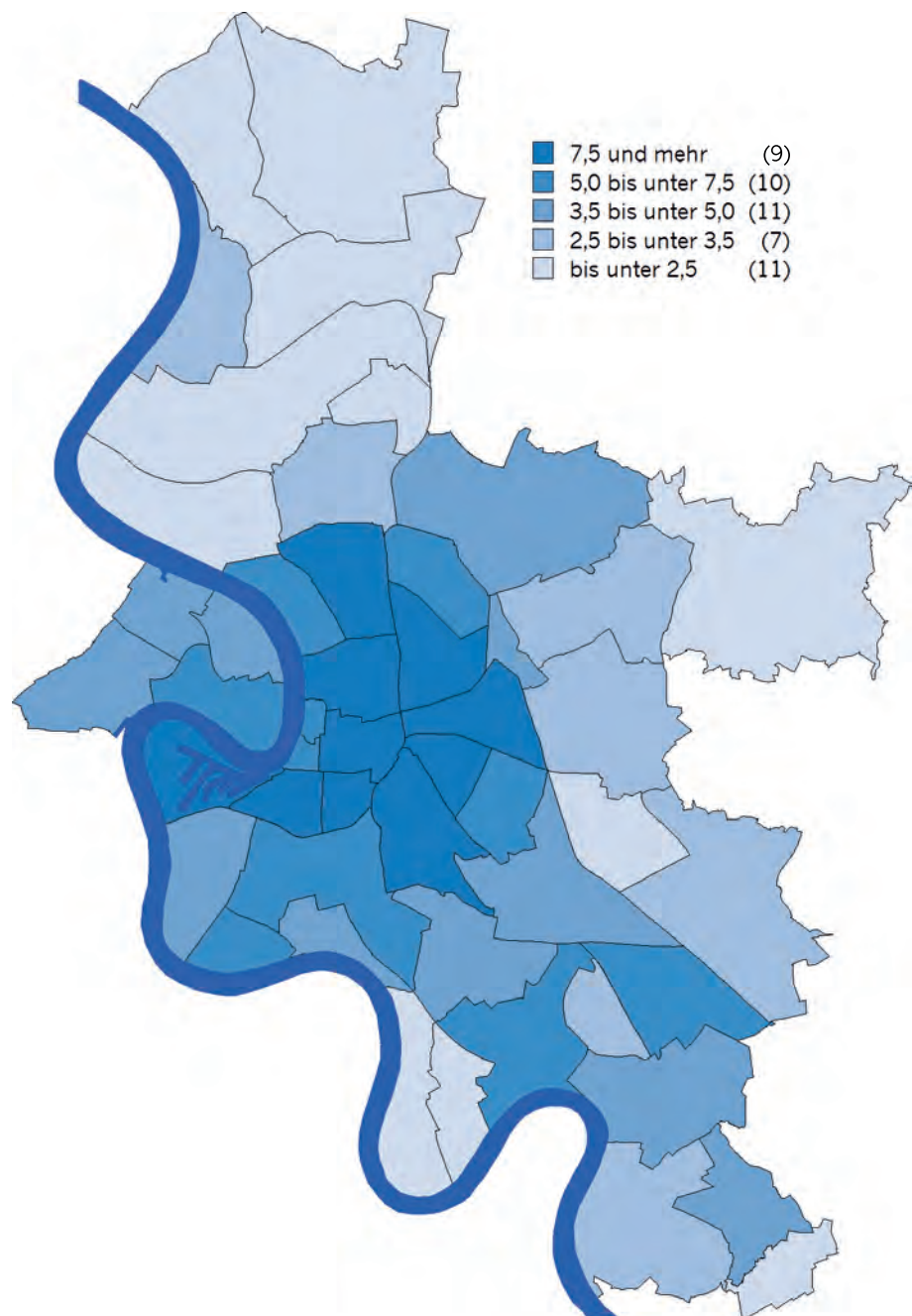
Wohnungsdichte

Wohnungen je Wohngebäude

Im Durchschnitt verfügt im Jahr 2013 jedes Wohngebäude über 4,8 Wohnungen. Die höchste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude weisen Stadtmitte und Friedrichstadt mit jeweils 10,4 Wohnungen auf. Es folgen mit rund 9 Wohnungen die Stadtteile Flingern Süd, Pempelfort, Unterbilk, Oberbilk und Derendorf. Somit ist die höchste Dichte an Wohnungen je Wohngebäude in den zentrumsnahen Stadtteilen vorzufinden. Weit unterdurchschnittliche Werte finden sich dagegen in den Stadtteilen Kalkum (1,5 Wohnungen) und Angermund (1,8 Wohnungen) sowie Hellerhof, Lohausen und Wittlaer (je 1,9 Wohnungen je Wohngebäude).

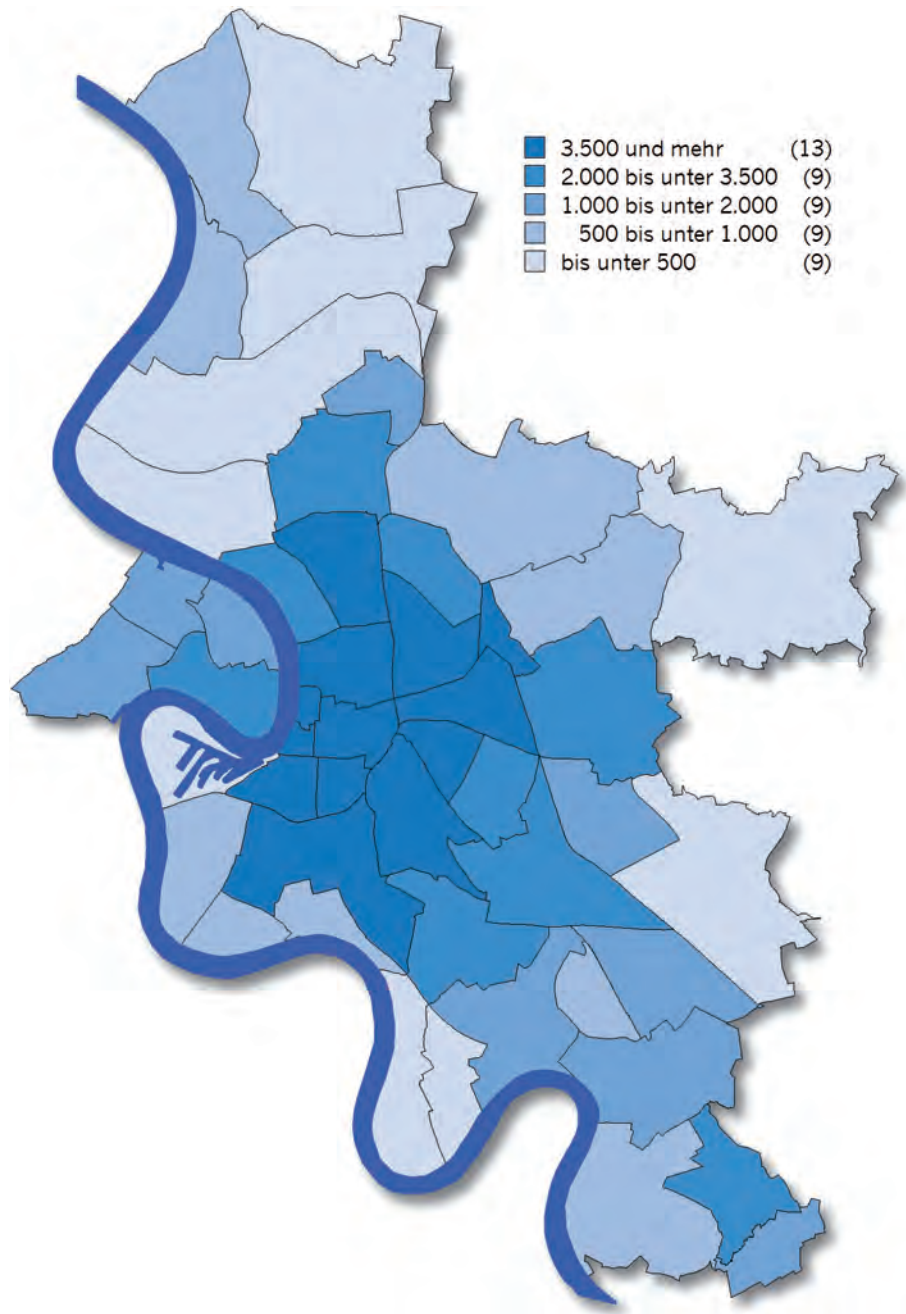
Karte 5:
Wohnungen je Wohngebäude
in den Stadtteilen 2013

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



Wohnungen je km²

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt im Jahr 2013 in Düsseldorf bei 1.607 Wohnungen je km², davon 201 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.406 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden. Die mit Abstand höchste Wohnungsdichte weist Friedrichstadt mit 11.926 Wohnungen je km² auf, gefolgt von Unterbilk (8.016 Wohnungen je km²), Pempelfort (7.537 Wohnungen je km²) und Düsseltal (5.761 Wohnungen je km²).



Karte 6:

Durchschnittliche Wohnungsdichte je km² in den Stadtteilen 2013

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

Bei Betrachtung der Ein- und Zweifamilienhäuser weisen die Stadtteile Hellerhof (745 Wohnungen je km²), Unterrath (707 Wohnungen je km²), Vennhausen (685 Wohnungen je km²) und Wersten (641 Wohnungen je km²) die höchste Dichte auf.

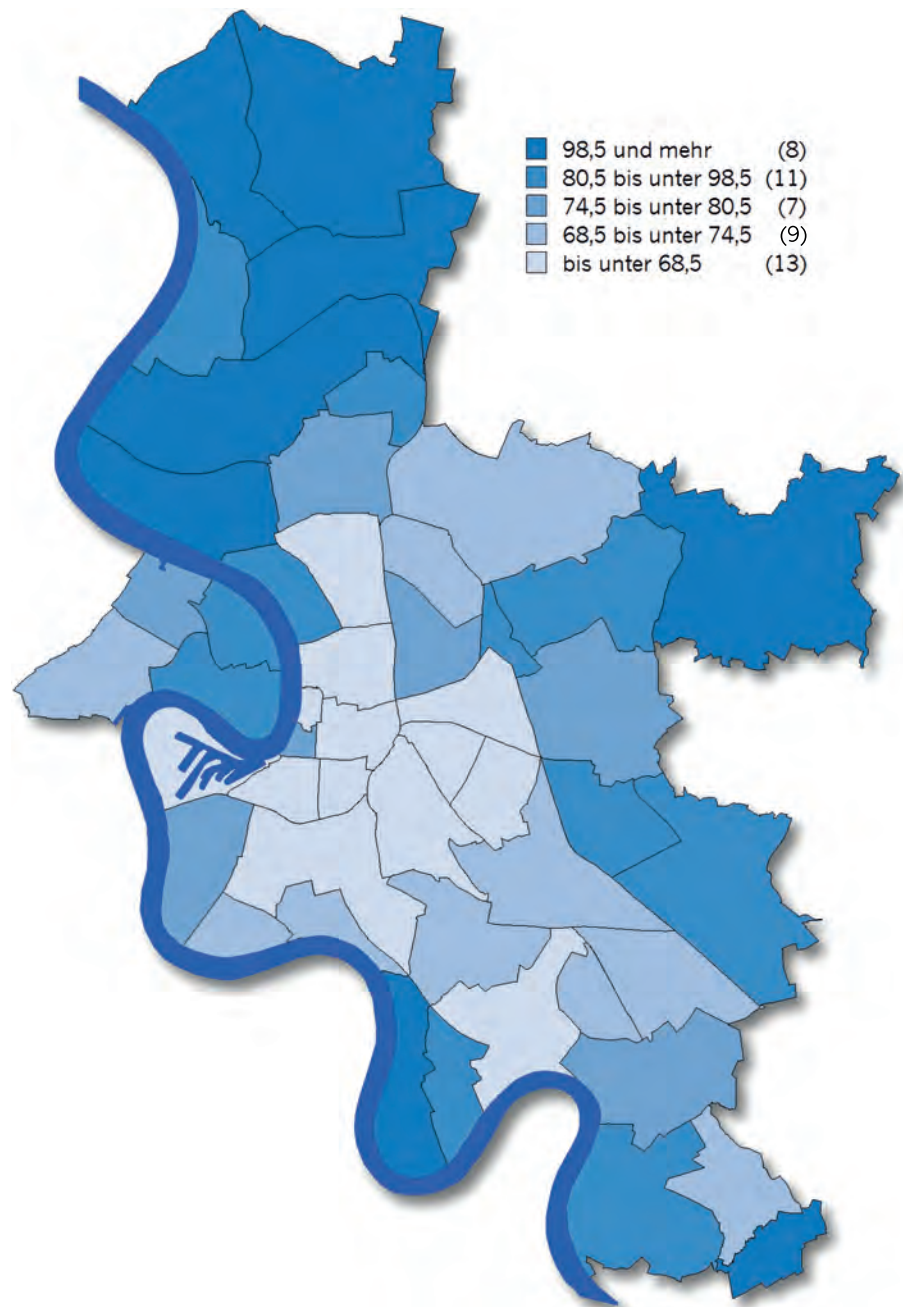
Größe des Wohnungsbestands

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende 2013 in Düsseldorf bei 74,4 m². Weit über dem städtischen Durchschnitt liegen die Wohnungsgrößen mit mehr als 100 m² in den Stadtteilen Kalkum (119,7 m²), Angermund (112,1 m²), Wittlaer (111,7 m²), Hubbelrath (108,6 m²), Himmelgeist (107,1 m²) und Lohausen (106,0 m²). In den Stadtteilen Flingern Süd (59,1 m²), Stadtmitte (60,5 m²), Friedrichstadt (62,5 m²), Oberbilk (62,6 m²), Derendorf (63,4 m²), Altstadt (63,8 m²) sowie Lierenfeld (64,1 m²) dagegen liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen mit Werten unter 65 m² unter dem Durchschnitt.

Karte 7:
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² in den Stadtteilen 2013

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



Die Hälfte des Wohnungsbestands in Düsseldorf machen Wohnungen mit zwei oder drei Räumen (einschließlich Küchen) aus (50% bzw. 176.464 Wohnungen).

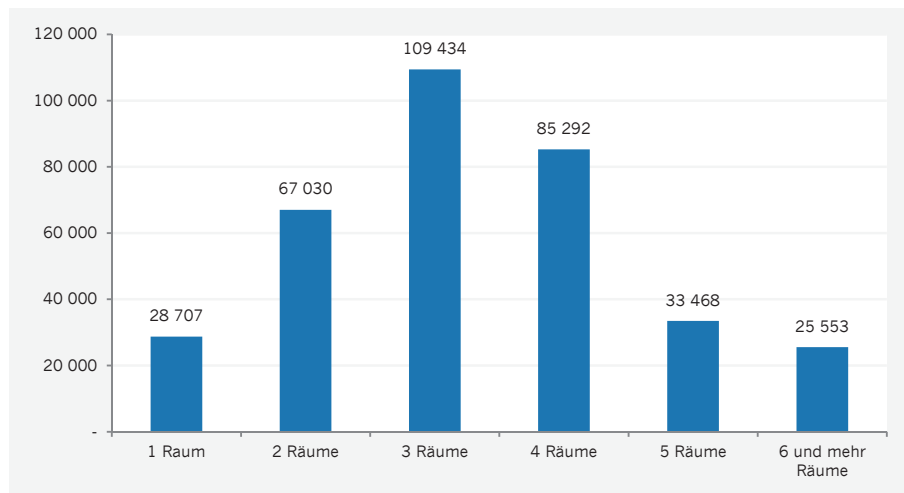


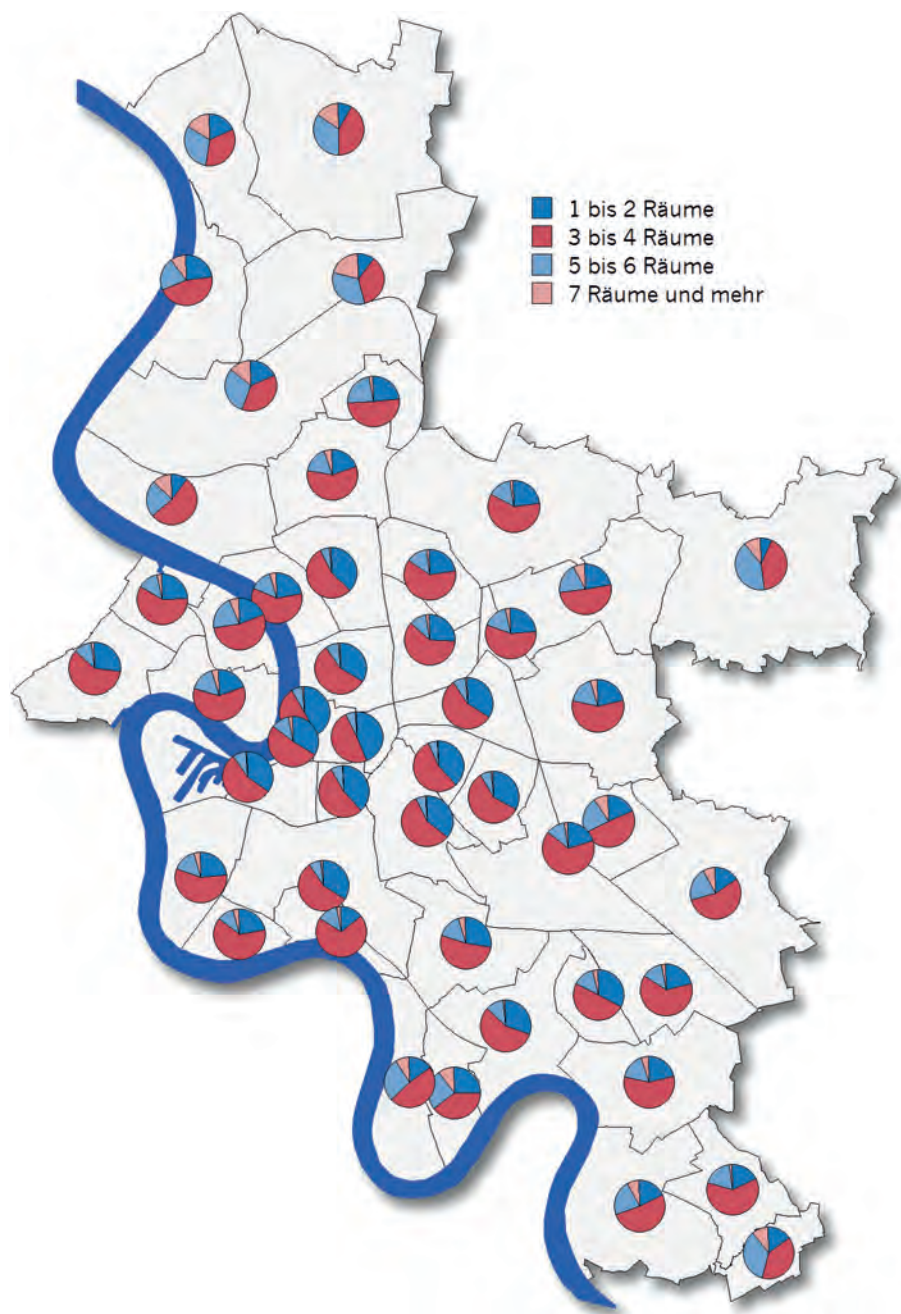
Abb. 25:
Wohnungsbestand in Düsseldorf nach der Anzahl der Räume (einschließlich Küchen) 2013

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

Die höchsten Anteile an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen finden sich in den innerstädtischen Stadtteilen Stadtmitte (43,7%), Altstadt (42,0%), Friedrichstadt (38,2%), Flingern Süd (38,1%) und Derendorf (37,2%). Hohe Anteile an Wohnungen mit sieben Räumen und mehr finden sich vor allem in den am nördlichen Stadtrand gelegenen Stadtteilen Kalkum (21,2%), Wittlaer (16,4%), Angermund (15,7%), Lohausen (14,0%) und Stockum (12,7%).

Karte 8:
Wohnungen nach der Zahl
der Räume in den Stadtteilen
2013

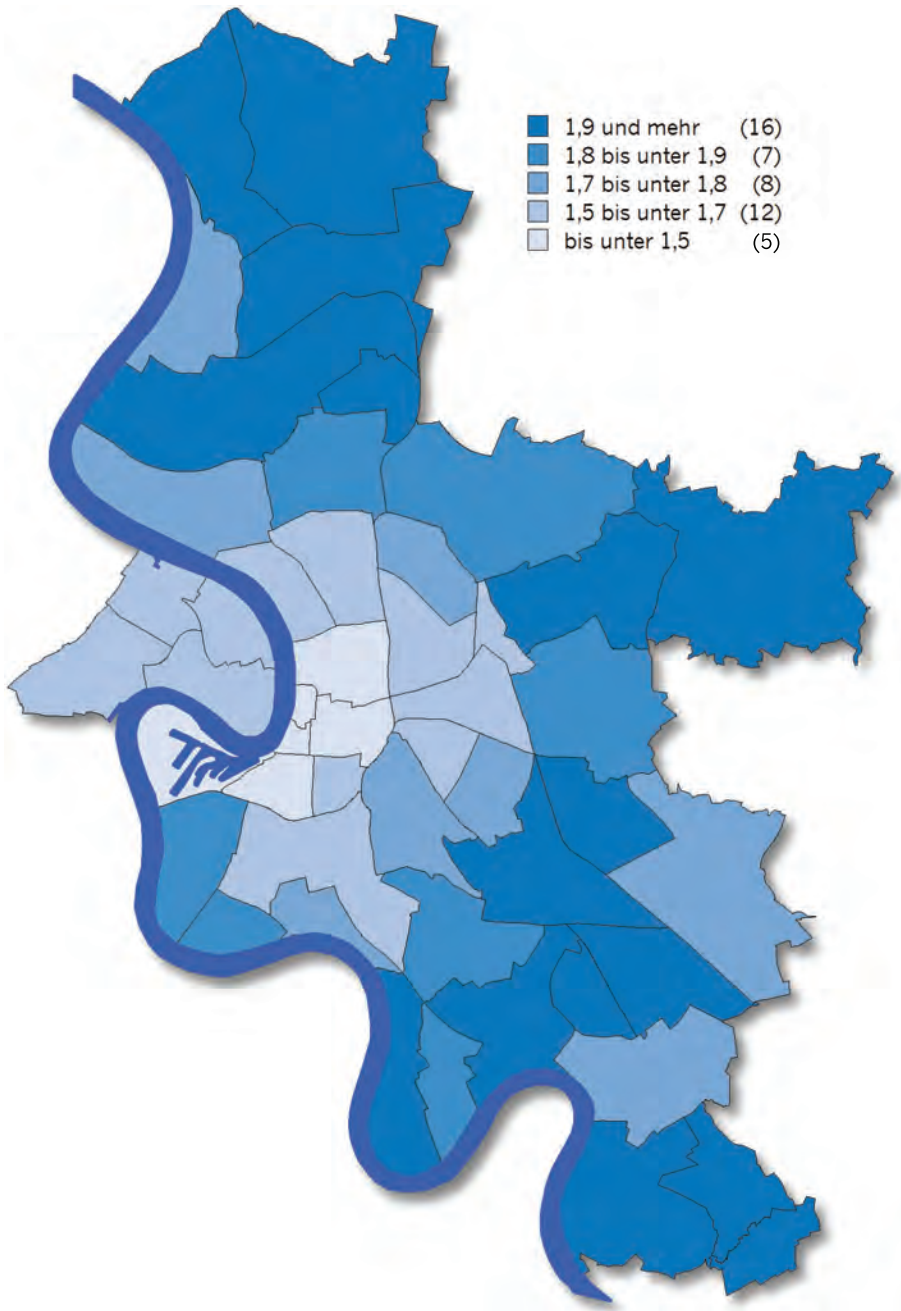
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei



Belegungsdichte (Personen je Wohnung)

Im Durchschnitt leben in Düsseldorf 1,7 Personen in jeder Wohnung. Weit überdurchschnittliche Belegungsdichten findet man in den Wohnungen in Wittlaer (2,3 Personen), Lichtenbroich und Hellerhof (je 2,2 Personen) sowie Garath und Hassels (je 2,1 Personen) vor.

In den Stadtteilen Altstadt (1,1 Personen), Carlstadt (1,2 Personen) sowie Stadtmitte, Pempelfort und Unterbilk (je 1,4 Personen) sind die Belegungsdichten dagegen am niedrigsten.



Karte 9:

Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Stadtteilen 2013

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987

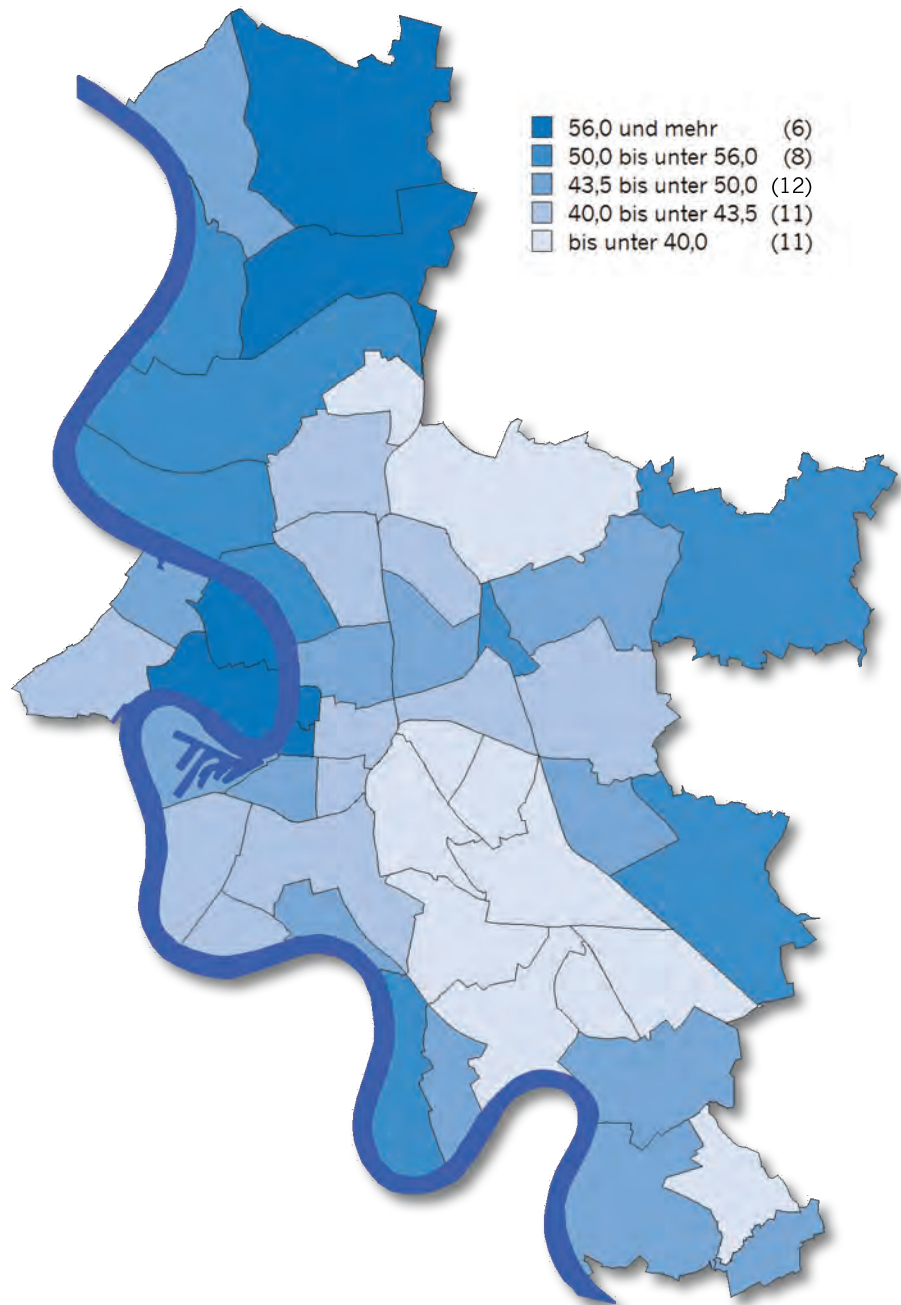
Wohnfläche je Person/Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2013 durchschnittlich 43,6 m². In den Stadtteilen Carlstadt, Kalkum und Niederkassel verfügt man mit Werten von 62,7 m² bis 58,5 m² im Durchschnitt pro Person über die meiste Wohnfläche. In Hassels, Flingern Süd, Garath und Holthausen dagegen liegen die Werte mit 34,7 m² bis 35,7 m² weit unterdurchschnittlich.

Karte 10:

**Wohnfläche pro Person in m²
in den Stadtteilen 2013**

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei, Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse 1987



5.3 Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte

Als geförderter Wohnungsbestand werden Mietwohnungen bezeichnet, die mit Hilfe staatlicher Mittel hinsichtlich ihrer 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

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:

Tab. 16:
Einkommensgrenzen – Maximaler Bruttojahresverdienst (Orientierungswerte)

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Personenkreis/ Einkommensgrenzen	Einkommensgruppe A ohne Überschreitung Euro	Einkommensgruppe B bis 40% Überschreitung Euro	Einkommens- kategorie
Alleinstehende			
18 010 Euro	28 288	39 204	A
	24 090	33 326	B
	20 114	28 118	C
	18 010	25 214	D
2-Personen-Haushalt (kein Kind)			
21 710 Euro	39 955	53 113	A
	33 962	45 095	B
	28 669	38 318	C
	25 710	34 394	D
2-Personen-Haushalt (ein Kind)			
22 350 Euro	40 925	54 470	A
	34 783	46 244	B
	29 380	39 314	C
	26 350	35 290	D
3-Personen-Haushalt (ein Kind)			
27 330 Euro	42 410	58 973	A
	36 039	50 054	B
	30 469	42 616	C
	27 330	38 262	D
4-Personen-Haushalt (zwei Kinder)			
32 950 Euro	50 925	70 894	A
	43 244	60 142	B
	36 714	51 358	C
	32 950	46 130	D
5-Personen-Haushalt (drei Kinder)			
38 570 Euro	59 440	82 816	A
	50 449	70 229	B
	42 958	60 100	C
	38 570	53 998	D
6-Personen-Haushalt (vier Kinder)			
44 190 Euro	67 955	94 737	A
	57 654	80 316	B
	49 202	68 842	C
	44 190	61 866	D

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

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

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

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

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.

Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und betrug Ende 2013 19.192 Wohnungen. Seit 2004 ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um 15.603 Wohnungen kleiner geworden. Auch der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand insgesamt ist in den vergangenen 10 Jahren sukzessive von 10,6% auf 5,5% im Jahr 2013 gesunken.

Durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen werden in den kommenden 10 Jahren die Mietpreis- und Belegungsbindungen bei 4.496 weiteren Wohnungen enden.

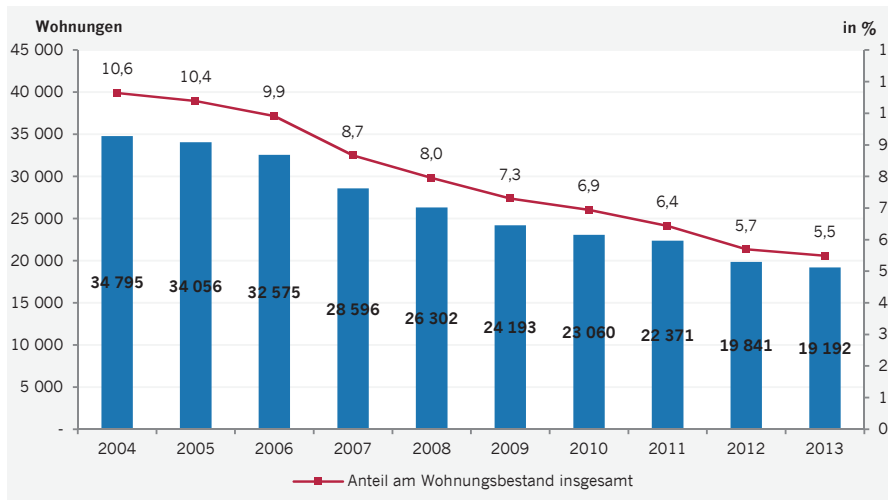


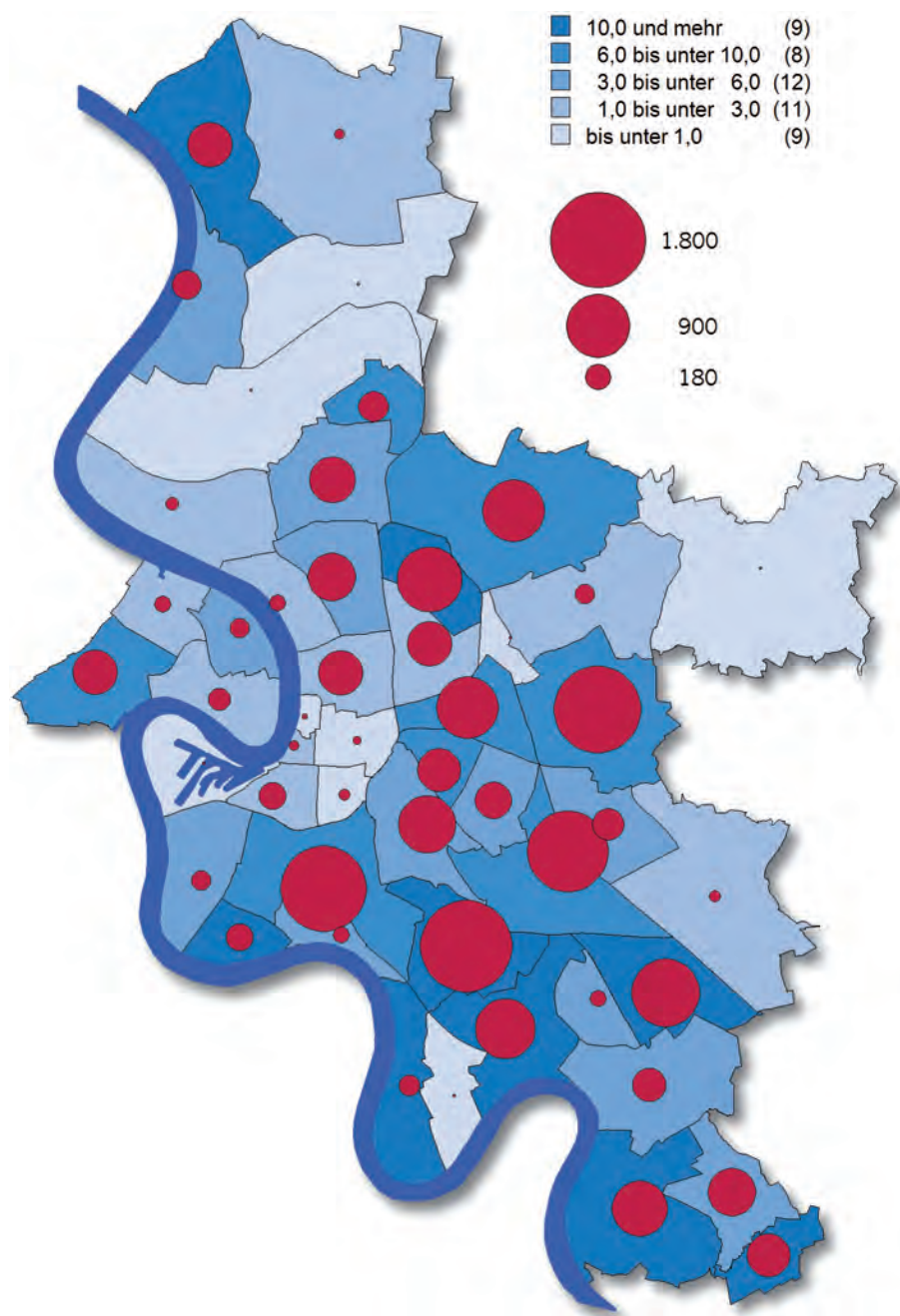
Abb. 26:
Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Düsseldorf 2004 – 2013

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Die räumliche Verteilung des Sozialwohnungsbestands zeigt Karte 11: Wersten weist auf Stadtteilebene absolut betrachtet den höchsten Bestand an geförderten Mietwohnungen auf (1.717 Wohnungen), gefolgt von Gerresheim (1.547 Wohnungen), Bilk (1.514 Wohnungen) und Eller (1.350 Wohnungen).

Karte 11:
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Stadtteilen sowie ihr Anteil am Wohnungsbestand insgesamt in den Stadtteilen in Prozent 2013

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



Die höchsten Anteile an geförderten Wohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand finden sich in den Stadtteilen Hellerhof (16,7%), Volmerswerth (15,3%), Wittlaer (13,3%) und Holthausen (12,7%). Auch in den Stadtteilen Urdenbach (12,5%), Wersten (11,9), Hassels (11,6) und Mörsenbroich (11,4%) liegen die Anteile der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand jeweils bei über 10%.

Regionale Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestands

Die NRW Bank, welche als Förderbank für Nordrhein-Westfalen das Land bei seinen struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben unterstützt, schreibt die Zahl der mit Landesdarlehen geförderten preisgebundenen Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B alle drei Jahre fort. Nach der aktuellen Fortschreibung auf Grundlage der Daten von 2012 entwickelt sich der geförderte Wohnungsbestand in den kommenden Jahren in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW wie folgt (vgl. Tab. 17): In allen betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 deutlich abnehmen. Am stärksten fällt der Rückgang mit 54,1% in Dortmund aus, gefolgt von Köln (-41,6%) und Duisburg (-40,4%). Im Kreis Mettmann (-29,6%) und in Düsseldorf (-27,9%) nimmt der preisgebundene Wohnungsbestand dagegen zwar etwas moderater, aber dennoch um jeweils fast ein Drittel im Vergleich zum Bestand 2012 ab.

	2030	2040	Rückgang 2012 bis 2040 in %
Düsseldorf	14 322	13 350	- 27,9
Krefeld	4 511	4 220	- 36,0
Mönchengladbach	5 442	5 120	- 42,0
Rhein-Kreis Neuss	8 355	7 380	- 40,6
Kreis Mettmann	12 590	11 770	- 29,6
Kreis Viersen	4 311	3 920	- 36,5
Köln	28 649	25 100	- 41,6
Dortmund	15 498	11 930	- 54,1
Essen	14 767	13 170	- 32,6
Duisburg	14 848	13 600	- 40,4

Tab. 17:

Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands* in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW

Quelle: NRW Bank, Preisgebundener Wohnungsbestand 2013, S.54, eigene Darstellung

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

Förderung von Mietwohnungen

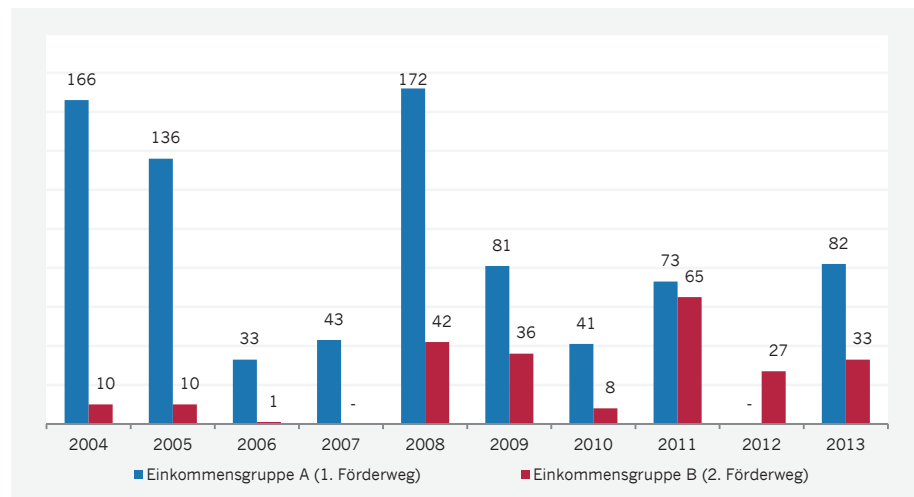
Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten bzw. zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von geeignetem Bauland, der Verfügbarkeit der Landesmittel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

Im Jahr 2013 wurden Landesmittel für 115 Wohnungen bewilligt. 82 Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 33 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen²¹ wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

²¹ Bei Gruppenwohnungen handelt es sich um Wohneinheiten, in denen 3 bis 12 Personen selbstbestimmt zur Miete jeweils einen individuellen Wohnbereich bewohnen und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung haben. Beispiele für Gruppenwohnungen sind Wohnheime z.B. für Studierende, für pflegebedürftige Menschen oder für Menschen mit Behinderung.

Abb. 27:
Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau) nach Förderweg 2004 – 2013

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen


Versorgung mit Mietwohnraum

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

Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

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

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

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

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (i.d.R. für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalles. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (z. B. allein stehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten 6 Monate drohende Obdachlosigkeit), Dringlichkeitsfall (z.B. 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 2013 waren 4.268 Haushalte beim Wohnungsamt als wohnungssuchend registriert. Zusätzlich müssen weitere Obdachlosen- und Flüchtlingshaushalte in Notunterkünften mit „Normalwohnraum“ versorgt werden (= „nicht registrierte Wohnungsnotfälle“; 2013: 555 Haushalte).

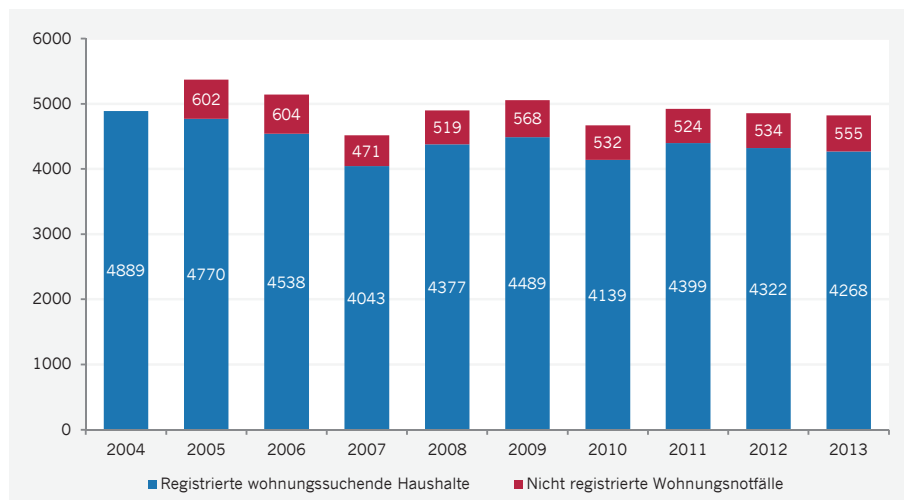


Abb. 28:

Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte 2004 – 2013*

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

* Die Zahl der zusätzlich zu versorgenden nicht registrierten Wohnungsnotfälle (Obdachlose sowie Flüchtlinge) wurde 2005 erstmalig statistisch erfasst.

Bei den im Jahr 2013 registrierten wohnungssuchenden Haushalten handelte es sich im Hinblick auf die Dringlichkeitsstufe bei 967 Haushalten um Wohnungsnotfälle. 1.011 Haushalte stellten einen Dringlichkeitsfall dar, während mit 2.290 Haushalten die Mehrzahl in die Dringlichkeitsstufe „Verbesserungswunsch“ fiel.

	2011	2012	2013
Wohnungsnotfälle ¹	1 065	1 171	967
Dringlichkeitsfälle ²	1 042	959	1 011
Verbesserungswunsch ³	2 292	2 192	2 290
Wohnungssuchende Haushalte insgesamt	4 399	4 322	4 268

Tab. 18:

Registrierte wohnungssuchende Haushalte* nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

* 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.

1) 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)

2) Dringlichkeitsfall:

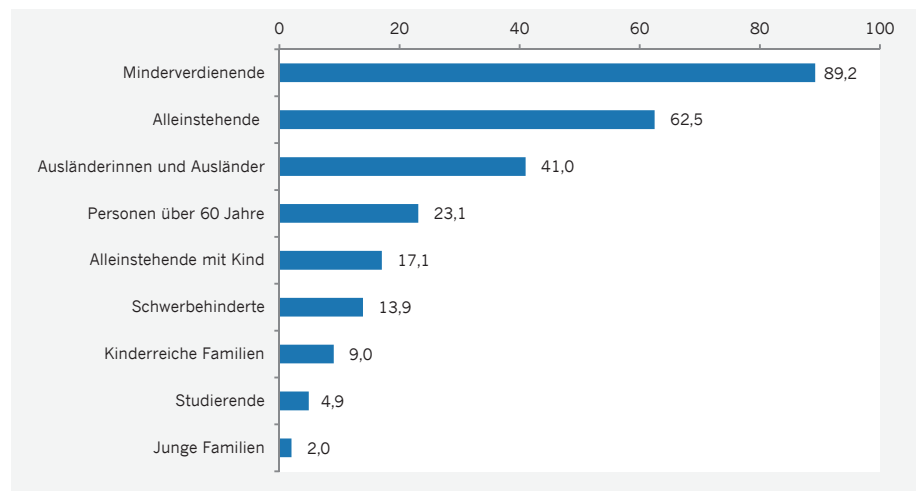
- derzeitige Wohnung ist erheblich überbelegt,
- Zuwanderer ohne Wohnung,
- sonstige Obdachlose.

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

Personenkreise der wohnungssuchenden Haushalte

Fast 90% der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Unter den wohnungssuchenden Haushalten finden sich des Weiteren mit 62,5% viele alleinstehende Personen. Zudem liegt der Anteil ausländischer wohnungssuchender Haushalte mit 41% recht hoch. Mehr als ein Fünftel der wohnungssuchenden Haushalte machen Personen über 60 Jahre aus (23,1%), 17,1% der Haushalte bilden Alleinstehende mit Kind(ern). 13,9% der Haushalte bilden Schwerbehinderte, 9,0% Kinderreiche Familien, 4,9% Studierende und 2,0% Junge Familien.

Abb. 29:
Personenkreise wohnungssuchender Haushalte 2013 in Prozent*
 Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen
 * Mehrfachnennungen möglich.



Vermittlungsergebnisse

Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

Das Angebot an geförderten Wohnungen deckt nicht gänzlich den Bedarf Wohnungssuchender. Insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, sozialen Schwierigkeiten, für Wohnungslose und Flüchtlinge in Notunterkünften existiert ein Bedarf nach gefördertem Wohnraum. Für diese Personenkreise werden daher zusätzlich preiswerte frei finanzierte Wohnungen gesucht. Hierzu wertet die Wohnraumakquisition des Amtes für Wohnungswesen u. a. 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.

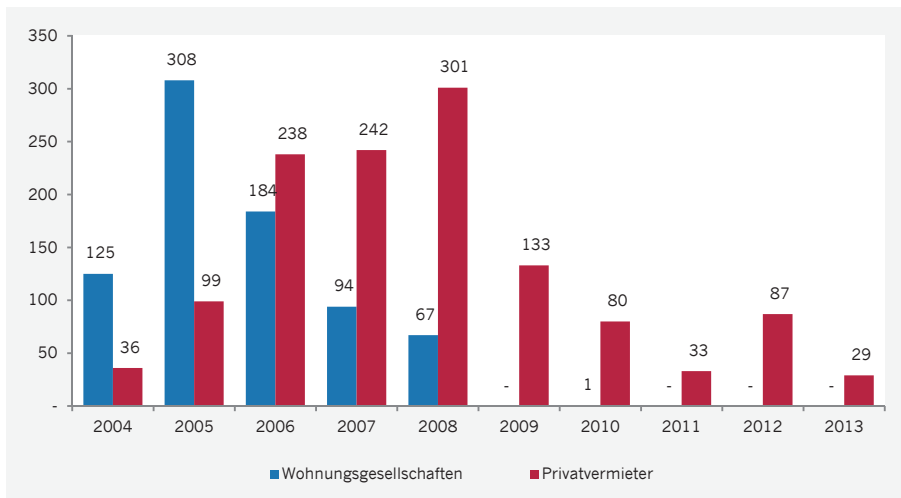


Abb. 30:

Akquirierte frei finanzierte Wohnungen 2004 – 2013

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

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

Ankauf von Belegungsrechten

Vor dem Hintergrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 25. Juni 2009 Richtlinien für die „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“ verabschiedet.

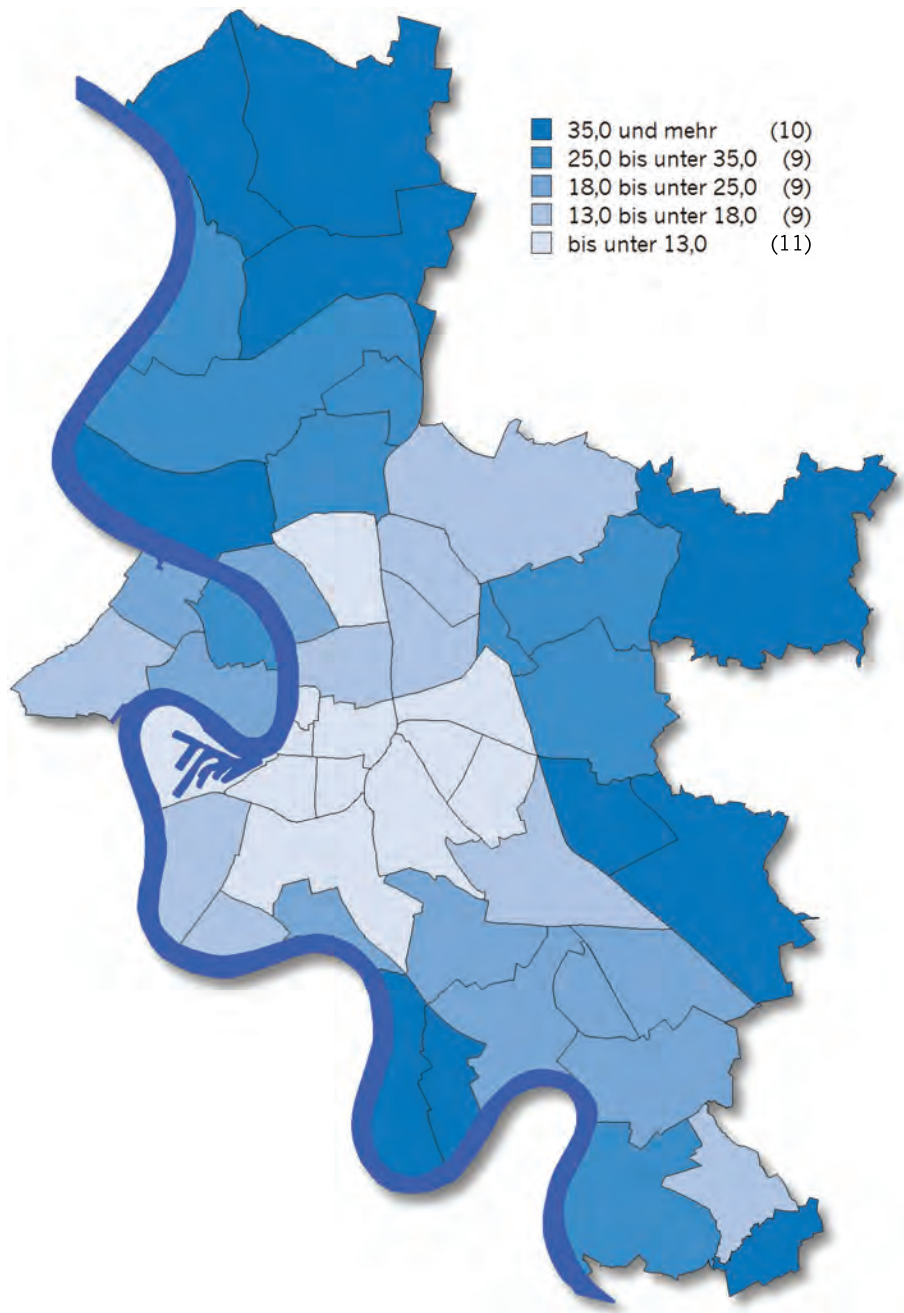
Die Stadt Düsseldorf bietet dieses städtische Förderprogramm an, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten einen Zuschuss von zurzeit 2,20 Euro je m² 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 10 oder 15 Jahre nur an Haushalte vermietet werden, die durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf vorgeschlagen werden und die für die Vertragsdauer festgesetzte Höchstmiete von 5,10 Euro je m² nettokalt nicht überschreiten. Eine jährliche Anhebung der Miete um 1,5% - bezogen auf die Ausgangsmiete - ist möglich.

Im Jahr 2010 war die Resonanz auf dieses neue Programm so groß, dass bereits vor Jahresende der zur Verfügung stehende Zuschussrahmen ausgeschöpft war und für 41 Wohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen erworben werden konnten. Die durchschnittliche Zuschusshöhe lag bei rund 25.600 Euro. Im Jahr 2012 konnten Belegungs- und Mietpreisbindungen für 15 Wohnungen erworben werden. Im Durchschnitt wurde für jede Wohnung ein Zuschuss in Höhe von rund 16.560 Euro gewährt. Im Jahr 2013 konnten keine Belegungsrechte durch die Stadt Düsseldorf angekauft werden.

5.4 Eigentumsquote

Von den 349.484 Wohnungen in Düsseldorf wurden im Jahr 2013 insgesamt 67.434 von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Damit liegt die Eigentumsquote bei 19,3%.



Karte 12:

Von den Eigentümern selbstgenutzte Wohnungen in den Stadtteilen in Prozent 2013

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

Deutlich über diesem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Eigentumsanteile in den Stadtteilen Hellerhof (52,2%), Kalkum (49,7%), Angermund (47,1%), Unterbach und Wittlaer (41,0% bzw. 38,7%). Auch in den Stadtteilen Itter, Hubbelrath, Vennhausen, Stockum und Himmelgeist wird deutlich mehr als bzw. rund jede dritte Wohnung von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Die Anteile liegen hier zwischen 38,6% in Itter und 35,2% in Himmelgeist.

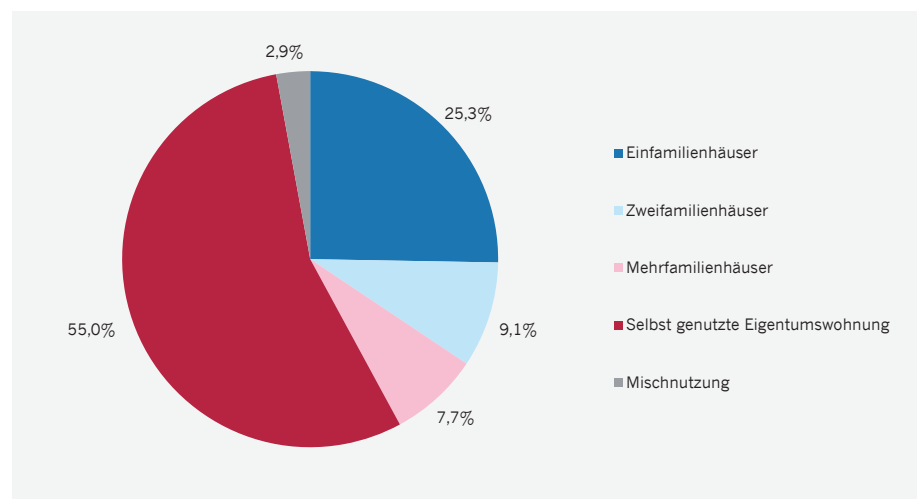
Die geringsten Anteile an selbstgenutzten Wohneigentum weisen mit Werten von 2,9% bis 7,9% die Stadtteile Altstadt, Stadtmitte, Flingern Süd und Friedrichstadt auf. Eigentumsquoten von unter 10% finden sich daneben in Oberbilk (8,8%) und Flingern Nord (9,6%).

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

Die Eigentumswohnung stellt in Düsseldorf insgesamt betrachtet mit einem Anteil von 55% die häufigste Form des selbstgenutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbstgenutzten Einfamilienhäusern, die gut ein Viertel des selbstgenutzten Wohnraums ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von 9,1% bzw. 7,7% aus. Den geringsten Anteil haben in Düsseldorf unter den betrachteten Grundstücksarten mit 2,9% Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

Abb. 31:
Selbstgenutztes Wohneigentum nach der Grundstücksart in Prozent 2013

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



5.5. Wohnungsmieten

Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen

Mit Hilfe des Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen kann die Mietentwicklung im zeitlichen Verlauf abgebildet werden. Danach erhöhten sich die Nettomieten in NRW von 2005 bis 2013 insgesamt um 10,2%, die Nebenkosten um 11,6%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 13,6%. Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2005 bis 2013 demnach geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Auch die Preissteigerung der Nebenkosten lag unter der des Index der Gesamtlebenshaltungskosten.

Tab. 19:
Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten (einschl. Nebenkosten) und Index Gesamtlebenshaltungskosten

Jahr Monat	Bruttomieten ¹⁾									Verbraucher- preisindex - Gesamtlebens- haltung 2010=100	
	insgesamt		Nettomieten ²⁾						Bruttomieten ¹⁾ Wohnungsnebenkosten ³⁾		
			zusammen		in Altbauwohnungen		in Neubauwohnungen		2010 =		Veränderung gegenüber Vorjahr in %
2010 =	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 =	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 =	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 =	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2010 =	Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
2005	94,8	+1,1	95,0	+1,1	96,0	+1,1	94,8	+1,0	93,8	+1,8	93,1
2006	95,8	+1,1	96,0	+1,1	96,8	+0,8	95,8	+1,1	94,6	+0,9	94,3
2007	96,8	+1,0	96,9	+0,9	97,7	+0,9	96,8	+1,0	96,2	+1,7	96,4
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	+1,3	100	+1,3	100	+1,2	100	+1,3	100	+1,3	100
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

1) ohne Garagennutzung

2) Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

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

Quelle: IT.NRW Verbraucherpreisindex

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 verzeichnet, die auf den bekannten großen Immobilienmarktbörsen im Internet veröffentlicht werden (z.B. Immobilienscout24, Immonet, Immowelt), als auch diejenigen, die auf kleineren Internetplattformen oder in Kleinanzeigen regionaler Zeitungen zu finden sind (z.B. Kalaydo, Vivawest, etc.).

Bei den dargestellten Mietwerten handelt es sich um Angebotspreise (Nettokaltmiete). Für die vorliegende Analyse wurden alle Angebote, die vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014²² inseriert wurden, berücksichtigt. Insgesamt handelt es sich um 21.971 Mietangebote. Zu beachten ist jedoch, dass diese Anzahl unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen liegt, da eine unbestimmte Menge an Wohnungen nicht über die oben genannten Immobilienportale oder Zeitungen vermarktet werden. Häufig werden beispielsweise Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten neu vermietet, ohne dass diese zuvor inseriert oder publiziert werden. Gleiches gilt auch für Wohnungen, die direkt an Nachfolgemietern und -mieter vermietet werden. Darüber hinaus inserieren zum Beispiel Wohnungsunternehmen nicht alle gleichgearteten Wohnungen, sodass nicht auf das Gesamtangebot geschlossen werden kann.

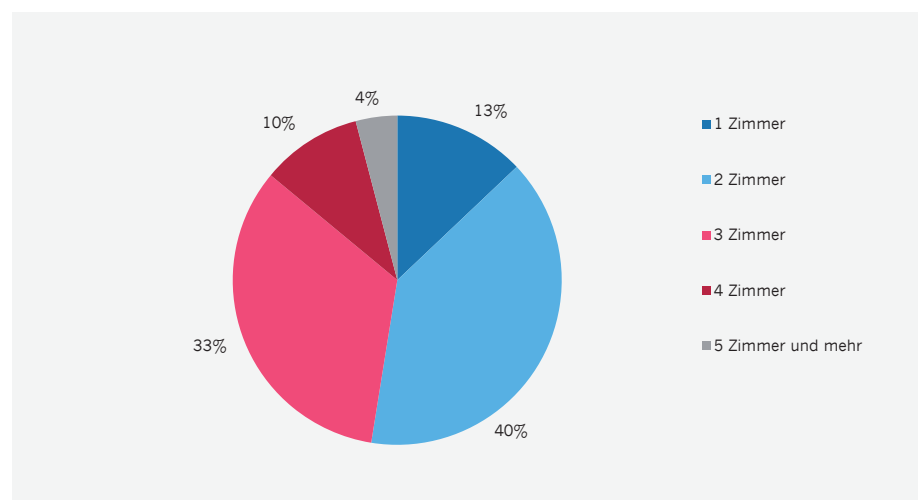
Die Angebote im Jahr 2014 setzten sich zu 97,4% aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 2,6% aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen bestand, unabhängig davon, ob sie in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern liegen, aus Ein- und Zweizimmerwohnungen.

Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen, die häufig von Familien mit Kindern nachgefragt werden, wurden dagegen deutlich seltener angeboten (14%).

Abb. 32:
Zahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen 2014

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung



²² Abruf der Daten aus der empirica-systeme Marktdatenbank vom 26.03.2015.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Düsseldorf betrug 79 m². Die inserierten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren erwartungsgemäß durchschnittlich größer als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (170 m² zu 76 m²). Entsprechend fallen auch die durchschnittlichen Größen nach Anzahl der Zimmer bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern durchweg höher aus.

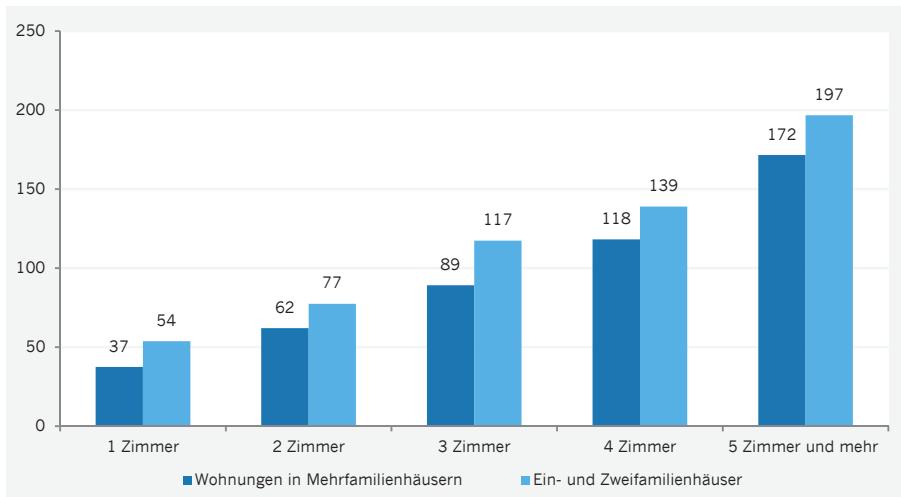


Abb. 33:
Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in m² 2014

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung

Im Durchschnitt (Median) betrug die Nettokaltmiete je m² im Betrachtungszeitraum insgesamt 9,22 Euro. Je nach Größe, Zahl der Zimmer und Lage der angebotenen Wohnung (EZFH oder MFH) lagen die Angebotspreise zum Teil noch deutlich darüber (Vgl. Abb. 35 und Abb. 36). So musste für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Schnitt 9,16 Euro je m² ausgegeben werden, für eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus dagegen 12,50 Euro je m².

Je nach Baualtersklasse variieren die Nettokaltmieten je m² deutlich: Während eine Neubauwohnung, die 2011 oder später errichtet wurde, durchschnittlich 11,86 je m² kostete, wurden Wohnungen, die zwischen 1961 und 1970 entstanden sind, durchschnittlich für 8,54 Euro je m² angeboten.

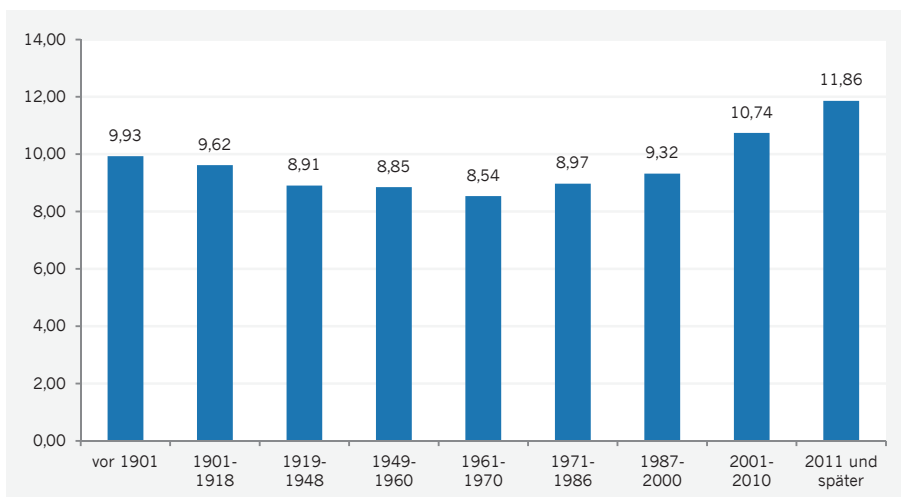
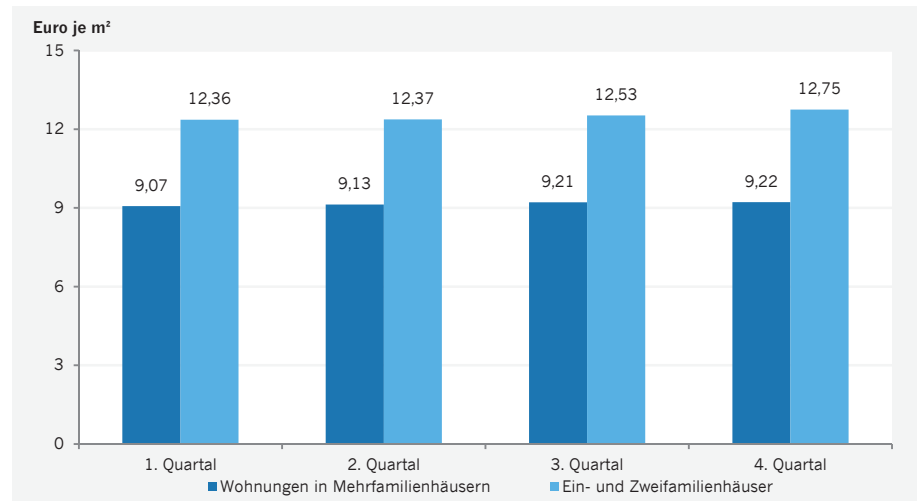


Abb. 34:
Nettokaltmiete je m² (Median) in Euro nach Baualtersklasse 2014 (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung

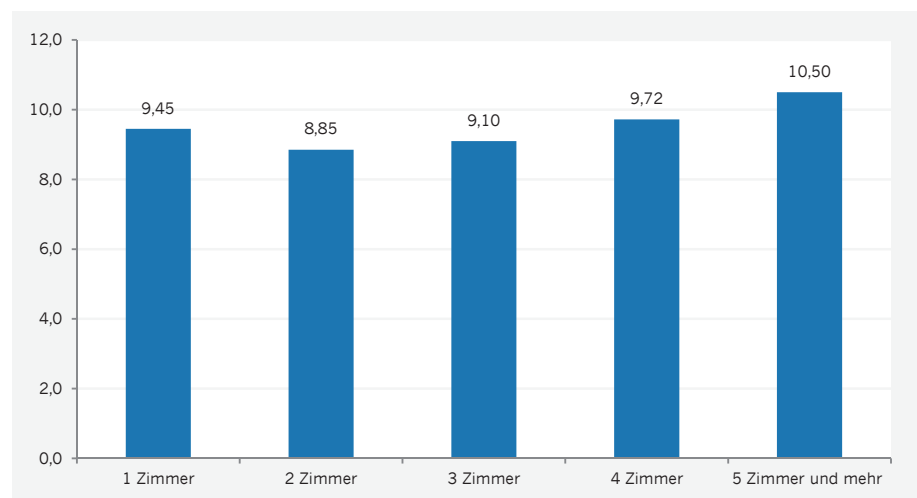
Die Angebotspreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind zwischen dem 1. Quartal und dem 4. Quartal 2014 insgesamt um 15 Cent je m² gestiegen, wobei die Preise im 3. und 4. Quartal stabil geblieben sind. Die Mietpreise von Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern hingegen sind im 3. und 4. Quartal 2014 angestiegen. Insgesamt sind die Angebotspreise hier vom 1. bis zum 4. Quartal 2014 um 39 Cent je m² gestiegen.

Abb. 35:
Nettokaltmiete je m² (Median)
in Euro nach Objekttyp und
Quartalen 2014
 Quelle: empirica-systeme Markt-
 datenbank, eigene Auswertung



In Mehrfamilienhäusern steigt mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen bei den Angeboten mit jedem zusätzlichen Zimmer die Nettokaltmiete je m². Die günstigsten Wohnungen sind mit 8,85 Euro je m² die 2-Zimmer-Wohnungen, die teuersten mit 10,50 Euro je m² die auch deutlich seltener angebotenen 5-Zimmer-Wohnungen.

Abb. 36:
Nettokaltmiete je m² (Median)
in Euro nach Zimmerzahl
(Wohnungen in Mehrfamilien-
häusern) 2014
 Quelle: empirica-systeme Markt-
 datenbank, eigene Auswertung



Die Nettokaltmiete je m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei Wohnungen mit 65 bis unter 80 m² mit durchschnittlich 8,54 Euro am niedrigsten. Am teuersten sind die Wohnungen in der größten Wohnungsgrößenklasse (125 m² und mehr) mit 10,95 Euro.

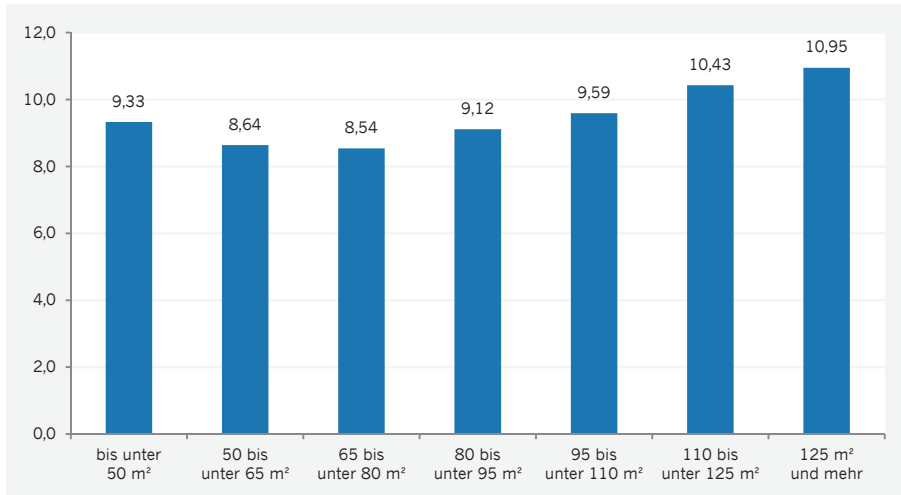


Abb. 37:

Nettokaltmiete je m² (Median) in Euro nach Wohnungsgrößenklasse (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) 2014

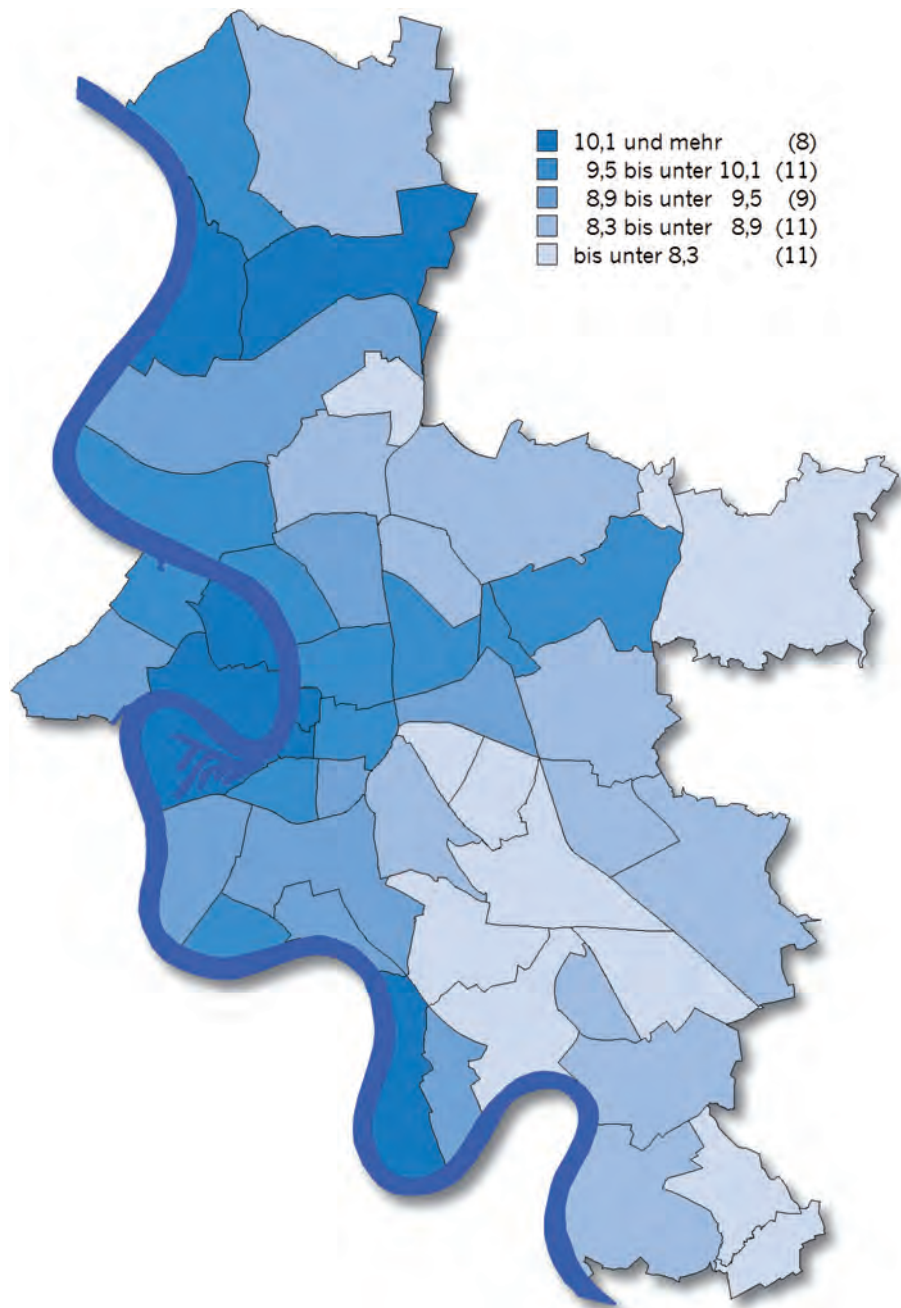
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung

Die Spanne der Mietpreise reicht im Düsseldorfer Stadtgebiet von 7,41 Euro je m² in Garath bis 12,06 Euro je m² in Oberkassel. Weitere preisgünstige Wohnungen gibt es daneben in Knittkuhl (7,50 Euro je m²), Hellerhof (7,86 Euro je m²), Lichtenbroich und Eller (jeweils 7,90 Euro je m²) sowie Hassels (7,94 Euro). Diese Stadtteile sind die einzigen in Düsseldorf, die unterhalb der Marke von 8 Euro je m² liegen.

Nach Oberkassel sind die höchsten Kaltmieten in Carlstadt (11,95 Euro je m²) Niederkassel (11,16 Euro je m²), Hafen (10,78 Euro je m²) und Altstadt (10,40 Euro je m²) zu finden. Diese Stadtteile zeichnen sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und gleichzeitig zum Rhein aus.

Karte 13:
Nettokaltmiete je m² (Median) in Euro (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) in den Stadtteilen 2014

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung



Exkurs: Bestandsmieten 2014

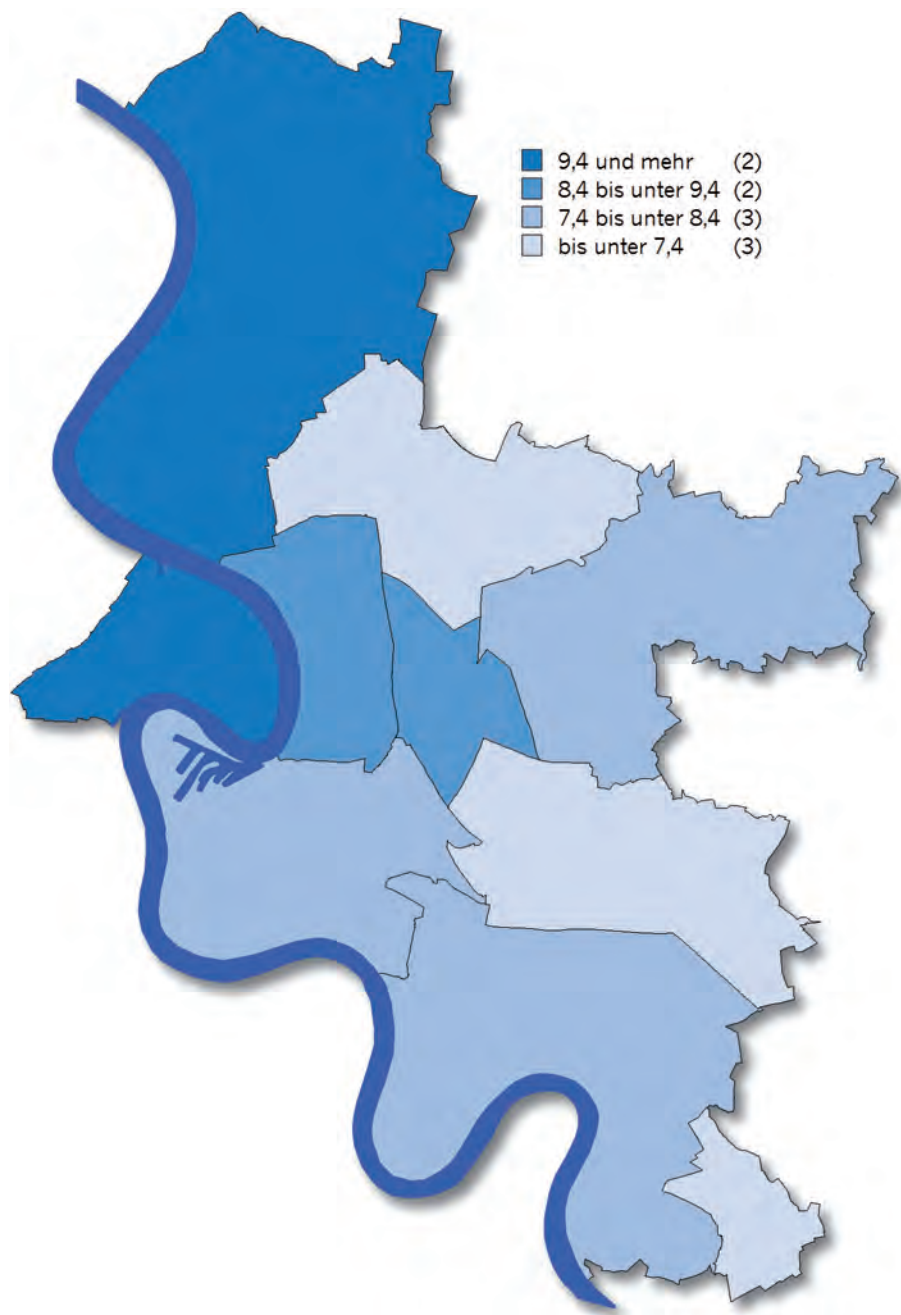
Im Rahmen der Festlegung der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII durch das Amt für Statistik und Wahlen im Jahr 2014 wurden knapp 17.800 Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gebeten, sich an der Mietwerterhebung der Stadt Düsseldorf zu beteiligen.

Die hierfür benötigte Stichprobe wurde aus der Grundsteuerdatei der Stadt Düsseldorf gezogen, wodurch gewährleistet wurde, dass alle Wohnungsbestände (sowohl geförderte als auch ungeforderte Wohnungen aller Baualtersklassen im gesamten Stadtgebiet) und relevanten Vermieterinnen- und Vermietergruppen (kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, etc.) in die Erhebung einbezogen wurden. Insgesamt wurden von den angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern für 6.493 Wohnungen Angaben gemacht. Die Mietdaten wurden zum Stichtag 1. Januar 2014 erhoben. Um das aktuelle Vermietungsgeschehen und mögliche Preisentwicklungen auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt korrekt abzubilden, wurden für die Auswertungen nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden (analog der Vier-Jahres-Regelung bei der Erstellung von Mietspiegeln). Insgesamt 3.168 Mietwerte erfüllten diese Voraussetzung.

Durchschnittlich beläuft sich die Bestandsmiete in Düsseldorf auf 8 Euro je m². Zwischen den zehn Stadtbezirken variiert sie zum Teil deutlich. Die höchsten Bestandsmieten finden sich mit durchschnittlich 9,61 Euro je m² im Düsseldorfer Norden im Stadtbezirk 5, gefolgt vom linksrheinischen Stadtbezirk 4 mit 9,49 Euro. Die niedrigsten Bestandsmieten weisen die Stadtbezirke 06, 08 und 10 mit Mieten von 7,33, 7,34 und 6,40 Euro je m² auf.

Karte 14:
Bestandsmieten nettokalt
(Median) in Euro je m² nach
Stadtbezirken 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Mieterhebung 2014



5.6 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen

Barrierefreies Wohnen

In Düsseldorf sind rund 83% des Wohnungsbestandes 30 Jahre und älter (Stand 2013). Die meisten dieser Wohnungen erfüllen nicht mehr die heute üblichen Qualitätsstandards, weil sie nicht barrierefrei oder zumindest barrierearm und damit für ältere oder behinderte Menschen geeignet sind.

Insbesondere der oft diskutierte demografische Wandel erfordert aber ein adäquates Wohnungsangebot bzw. Wohnumfeld. Da der Bedarf nicht allein durch den Neubau gedeckt werden kann, müssen zusätzlich Wohnungen im Bestand barrierefrei bzw. 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 einzurichten und zu konzentrieren. Primäre Zielgruppe sind ältere oder behinderte Menschen mit und ohne Pflegebedarf, deren vorhandene Wohnung nicht ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.

Eine nicht bedarfsgerechte Ausstattung bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass ein Umzug in eine andere Wohnung erfolgen muss. Durch kleinere oder auch größere Umbaumaßnahmen kann häufig ein Verbleiben in der vertrauten Wohnung ermöglicht werden. Die Palette der Maßnahmen reicht vom Handlauf im Treppenhaus bis zum kompletten Badumbau. 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 bzw. dem Vermieter, die Begleitung der Umbaumaßnahmen sowie die Klärung der Finanzierung einschließlich der Fertigung von Stellungnahmen gegenüber möglichen Kostenträgern (z.B. Pflegekasse, Amt für soziale Sicherung und Integration).

Zur Finanzierung steht auch ein städtischer Zuschuss zur Verfügung. Im Vordergrund steht hier die Mieterin bzw. der Mieter mit ihren bzw. 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 bzw. des Betroffenen notwendig ist.

Die Beratungsangebote und Hilfestellungen sind kostenfreie Serviceleistungen, die jede bzw. jeder Ratsuchende einkommensunabhängig und unverbindlich in Anspruch nehmen kann. Art und Umfang der Unterstützung richten sich nach dem benötigten Bedarf und werden individuell auf den Einzelfall abgestellt. Die Zahl der Erstberatungen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

So wurden 2004 ca. 130 Betroffene in ihren Wohnungen beraten, 2014 wurden bereits 336 Beratungen vor Ort durchgeführt. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Themas ist davon auszugehen, dass die Zahl der Beratungen auch künftig weiter steigen wird. In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich 100 individuelle Wohnraumanpassungen pro Jahr mit Unterstützung der Wohnberatung umgesetzt.

Investive Bestandsförderung

2006 hat auch das Land Nordrhein-Westfalen 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 ggf. 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 bzw. 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 Wohnraums.

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 Wohnungsanbieter 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 hier erfolgt eine kostenlose Beratung vor Ort durch eine Architektin oder einen Architekten der Wohnberatung. Weitere Serviceleistungen werden individuell auf den Einzelfall abgestellt. 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 bzw. größere Umbaumaßnahmen wie z.B. der Einbau eines Aufzuges durchgeführt.

Von 2007 bis 2014 wurden insgesamt 783 Wohnungen mit dem Förderprogramm „Investive Bestandsförderung“ umgebaut.

Abschließend ist festzuhalten, dass ein steigender Bedarf an barrierefreien bzw. 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 jungen und alten Bewohnerinnen und Bewohnern generell mehr Wohnqualität und für viele Menschen eine geeignete Wohnung in jeder Alters- und Lebenslage geboten. Seit 1998 wurden 3.334 Sozialwohnungen mit einem Fördervolumen von insgesamt rund 258 Mio. Euro gefördert. Das heutige und zukünftige Wohnen wird aber zum größten Teil in Wohnungen stattfinden, die bereits vorhanden und 30 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 21.971 im Jahr 2014 inserierten Wohnungen waren nach Angaben der jeweiligen Anbieter 1.656 Wohnungen barrierefrei oder barrierearm, dies entspricht 7,5% der Angebote.

Im Jahr 2014 wurden mit einem Anteil von 12,2% an allen Angeboten im Stadtbezirk die meisten barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen im linksrheinischen Stadtbezirk 4 angeboten, gefolgt vom Stadtbezirk 2 mit einem Anteil von 8,1%. Den geringsten Anteil an barrierefreien Wohnungen an allen Wohnungsangeboten weist mit 5,5% der Stadtbezirk 10 auf.

Stadtbezirk	in %
Stadtbezirk 1	7,8
Stadtbezirk 2	8,1
Stadtbezirk 3	6,1
Stadtbezirk 4	12,2
Stadtbezirk 5	7,5
Stadtbezirk 6	7,1
Stadtbezirk 7	7,8
Stadtbezirk 8	7,8
Stadtbezirk 9	6,5
Stadtbezirk 10	5,5
ohne Zuordnung	4,5
Insgesamt	7,5

Tab. 20:

Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Angeboten in den Stadtbezirken in Prozent 2014

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung

Von den angebotenen barrierefreien Wohnungen entfällt fast ein Drittel (32,4%) auf Neubauwohnungen, die 2011 oder später gebaut wurden. Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden und barrierefrei sind, machen nur einen Anteil von 9,1% unter allen barrierefreien angebotenen Wohnungen aus.

Tab. 21:
Barrierefreie Wohnungsangebote nach Baualterklasse in Prozent 2014

vor 1901	1901-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1970	1971-1986	1987-2000	2001-2010	2011 und später
2,1	3,3	3,7	13,1	9,7	14,2	11,6	9,9	32,4

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Auswertung

Neue Wohnformen

Die Stadt Düsseldorf unterstützt und fördert seit 2006 die Initiierung und Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Im Jahr 2011 wurde ein Leitfaden für „neue gemeinschaftliche Wohnformen“ erstellt und im Januar 2013 die Servicestelle Neue Wohnformen im Wohnungsamt etabliert. Diese dient als zentrale Anlaufstelle zur Vernetzung und Unterstützung aller Akteure.

Dazu koordiniert die Servicestelle die Belange aller beteiligten Akteurinnen und Akteure innerhalb und außerhalb der Verwaltung. So werden Kontakte zu Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern bestimmter Baugebiete oder zu interessierten Investorinnen und Investoren hergestellt oder Infoabende für die Bewerbung ausgesuchter Projekte organisiert und durchgeführt.

Von besonderer Bedeutung ist die Veranstaltungsreihe „Wohnen in Zukunft“, die die Servicestelle in Kooperation mit der Volkshochschule Düsseldorf im Herbst 2013 initiiert hat. Sie findet mit jeweils unterschiedlichen aktuellen Themen regelmäßig im Frühjahr und Herbst in den Räumen der Volkshochschule Düsseldorf statt. In Vorträgen und an Infoständen präsentieren sich insbesondere Wohn- und Baugruppen. Den Besucherinnen und Besuchern werden Beispiele und Wege zur Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens sowie Praxisbeispiele und Anregungen für nachbarschaftliche Wohnformen im Eigentum und zur Miete anhand von Quartierskonzepten aus Düsseldorf vorgestellt. Darüber hinaus beraten und informieren Vertreterinnen und Vertreter institutioneller Organisationen und Behörden zu wichtigen Sachthemen wie Finanzierung, Fördermöglichkeiten und Gesellschaftsformen. Das Interesse an den Veranstaltungen ist groß und die positiven Rückmeldungen bestätigen den Erfolg der Veranstaltungsreihe.

Mit Unterstützung der Servicestelle Neue Wohnformen konnten bisher folgende Projekte realisiert werden:

Tab. 22:
Realisierte und im Bau befindliche gemeinschaftliche Wohnprojekte

Realisierte Projekte seit 2006

Gruppe	Grundstück	Wohnungsgemeinschaft	Fertigstellung
Wohnprojektgruppe des Vereins „Leben in Gemeinschaft e.V.“	Bilk Binterimstraße	5 Mietwohnungen frei finanziert	2008
Wohnprojektgruppe des Vereins „Leben in Gemeinschaft e.V.“	Golzheim Theodor-Mommsen-Straße	10 Mietwohnungen frei finanziert seniorengerechte Wohnungen	2009
Wohnprojektgruppe des Vereins „Leben in Gemeinschaft e.V.“	Vennhausen Vennhauser Allee	27 Mietwohnungen 12 öffentlich geförderte 15 frei finanziert	2010
Wohnprojektgruppe des Vereins „Miteinander Wohnen in Verantwortung e.V.“	Gerresheim Ursula-Trabalski-Straße	23 Mietwohnungen 16 öffentlich gefördert 7 frei finanziert	2010
Interessengemeinschaft Krefelder Straße	Heerdt Krefelder Straße	19 Mietwohnungen 12 öffentlich gefördert 7 frei finanziert	2011
Baugruppe „QBUS GbR Düsseldorf“	Gerresheim Am Quellenbusch	27 Eigentumswohnungen Gemeinschaftshaus mit Nachbarschaftscafe, Jugend-, Musik – und Werkräumen	2013

Projekte im Bau

Gruppe	Grundstück	Wohnungsgemeinschaft	Status
Wohngruppe „Miteinander Wohnen in Benrath“	Benrath	12 Mietwohnungen öffentlich gefördert + Gemeinschaftsraum, Klimaschutzsiedlung „Wohnen am Wald“ der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG	Fertigstellung I. Bauabschnitt 2015 Weitere Bauabschnitte folgen
Seniorenprojekt der ev. Kirchengemeinde	Wersten	13 Mietwohnungen öffentlich gefördert	Fertigstellung Ende 2015
Wohnquartier am Moorenplatz	Bilk	40 altengerechte Wohnungen mit Betreuungszentrum 16 öffentlich gefördert 24 frei finanziert	Fertigstellung Mitte 2016
Baugruppe „wmk3 - Wohnen mit Kindern GbR“	Gerresheim	30 Eigentumswohnungen Gemeinschaftliches Mehrgenerationenprojekt	Fertigstellung voraussichtlich Ende 2016

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

Darüber hinaus betreut die Servicestelle eine Reihe von Wohnprojekten, die sich derzeit noch in der Planungs- bzw. Gründungsphase befinden.

5.7 Leerstand

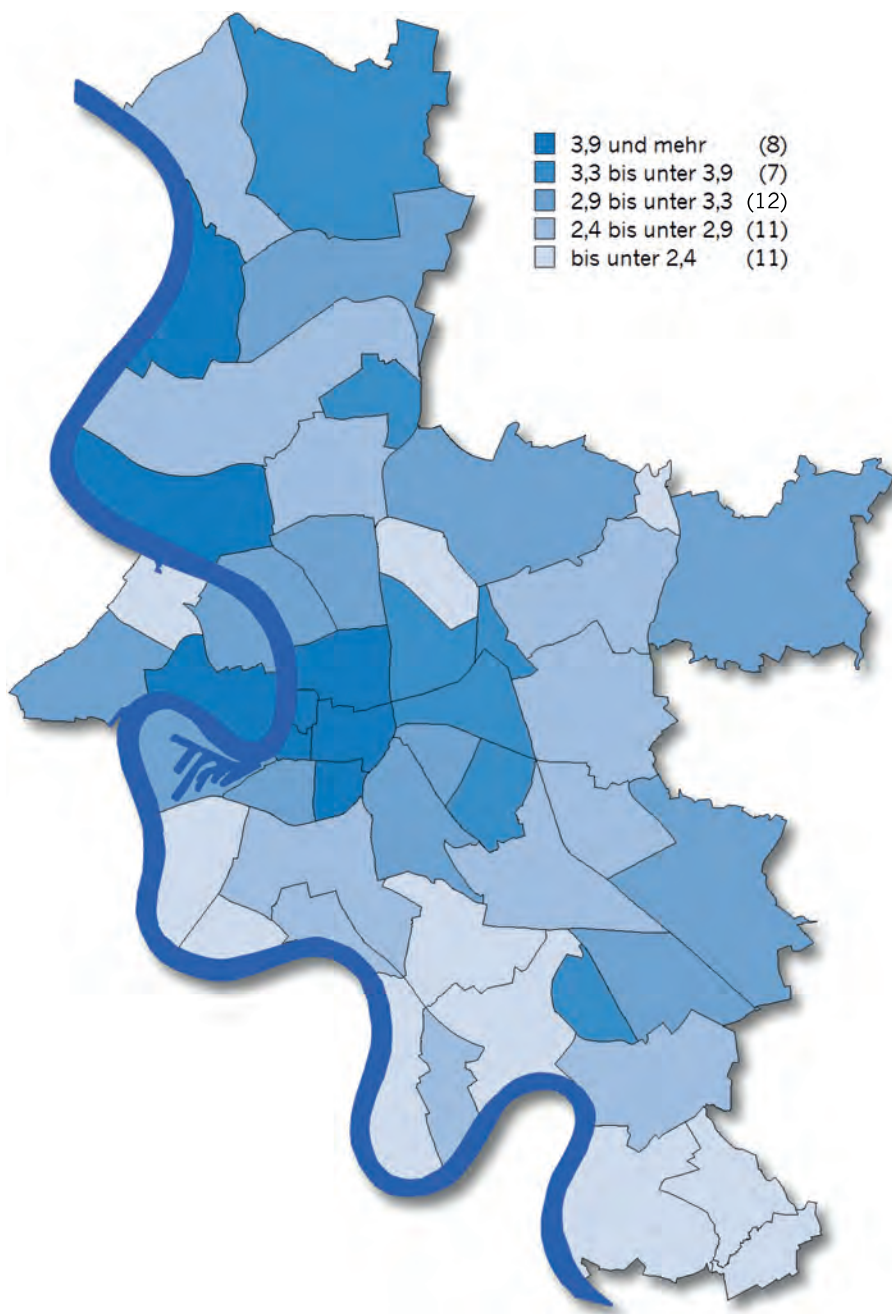
Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein Indikator für das Funktionieren des Wohnungsmarkts. Zunächst ist davon auszugehen, dass Leerstand die Folge davon ist, dass Wohnungen mit den individuellen Ausstattungsstandards und Lagebedingungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt allein auf Gewinn bzw. Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl bzw. Wohnungsvergabe führen.

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnungsmarktes ist Leerstand insbesondere dann von Bedeutung, wenn am Markt angebotener Wohnraum länger als 3 Monate nicht genutzt bzw. vermietet wird. Bei einem Zeitraum von mehr als 6 Monaten spricht viel für einen strukturellen Leerstand mit entsprechenden Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten. Beim geförderten Wohnungsbestand (5,5% 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 so genannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die beim Auszug des Mieters bzw. Nutzers abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren bzw. vorübergehend von der Hauseigentümerin bzw. dem Hauseigentümer übernommen wurden. Ein Merkmal dieser Methode ist, dass die Leerstände unabhängig vom Grund erfasst werden. Das heißt, neben den am Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen werden auch die Wohnungen erfasst, die leer stehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert/instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen).

Die Daten der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 31. Dezember 2014 abgemeldet waren bzw. vorübergehend von der Hauseigentümerin bzw. dem Hauseigentümer übernommen wurden, weisen insgesamt eine Quote von 4,1% aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, liegt die Quote bei 3,2%.

Auf Stadtteilebene weisen im Hinblick auf den Leerstand von mehr als drei Monaten die Stadtteile Altstadt (7,4%), Stadtmitte (5,9%) und Carlstadt (5,1%) die höchsten Quoten auf, gefolgt von Stockum (4,6%), Friedrichstadt (4,3%) und Pempelfort (4,2%).



Karte 15:

**Leerstandsquote (> 3 Monate)
in den Stadtteilen am
31.12.2014**

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

6. Wohnsituation von privaten Haushalten

Informationen zum Zensus 2011 und zum Geheimhaltungsverfahren

Um die Wohnsituation von Privathaushalten in Düsseldorf detaillierter darstellen zu können, werden an dieser Stelle Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011 verwendet. Diese sind hier als Ergänzung zu den städtischen Daten aus der Haushaltegenerierung zu sehen, mit der eine Verbindung von Haushalten zu Wohnungen datentechnisch nicht darstellbar ist. Der Zensus 2011 hatte das Ziel, eine möglichst genaue Momentaufnahme von Basisdaten zur Bevölkerung, zur Erwerbstätigkeit und zur Wohnsituation zu liefern. Zur Umsetzung des EU-weiten Zensus hat sich Deutschland – statt wie bisher für eine Vollerhebung – für eine registergestützte Methode entschieden. Dafür wurden bereits vorhandene Verwaltungsregister (wie z.B. das Melderegister) als Datenquellen genutzt, die in bestimmten Bereichen durch eine Verknüpfung von Vollerhebungen und Stichprobenerhebungen angepasst werden sollten. Für Gebäude und Wohnungen gibt es in Deutschland flächendeckend überhaupt keine Registerdaten. Deshalb musste beim Zensus 2011 die Gebäude- und Wohnungszählung in Form einer Vollerhebung durchgeführt werden.

Ein wichtiges Ziel des Zensus war es, Daten über die Zahl und Struktur von Haushalten und deren Wohnsituation zu gewinnen. Da diese Informationen jedoch nicht in den Melderegistern vorliegen, wurde ein Verfahren entwickelt, um diese Haushaltszusammenhänge zu ermitteln. Bei dieser Haushaltegenerierung werden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen des Zensus 2011 kombiniert, analysiert und zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt. Zu den Datenquellen zählen unter anderem das Adressenregister, die Gebäude- und Wohnungszählung, das Melderegister, die Sonderbereichserhebung und die Stichprobenerhebung.²³ Die Einzeldaten des Zensus 2011 unterliegen dem Statistikgeheimnis nach § 16 Bundesstatistikgesetz. Das heißt, es muss gewährleistet werden, dass aus den Veröffentlichungen keine Rückschlüsse auf einzelne Personen oder andere Einzelfälle möglich sind. Beim Zensus 2011 wird die statistische Geheimhaltung durch das Verfahren SAFE („Sichere Anonymisierung für Einzeldaten“) sichergestellt; dabei werden die Einzeldaten leicht verändert, indem jede in den Originaldaten existierende Merkmalskombination in den geschützten Daten mindestens dreimal oder gar nicht mehr auftritt.²⁴

Im vorliegenden Bericht werden jedoch Verhältniszahlen ausgewiesen, die von der abgeschotteten Statistikstelle der Landeshauptstadt Düsseldorf anhand der Originaldaten errechnet wurden. Diese Verhältniszahlen werden allerdings nur für ausreichend große Gruppen statistischer Einheiten gebildet, so dass auch hier Rückschlüsse auf Einzelfälle ausgeschlossen sind.

²³ Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und unterschiedlicher Methodik weichen die dargestellten Zensus-Ergebnisse zu Haushalten von jenen der städtischen Haushaltegenerierung ab.

²⁴ Die ausgewiesenen Ergebnisse beziehen sich auf den 9. Mai 2011. In die Auswertung wurden alle bewohnten Wohnungen von Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz einbezogen. Weitere Informationen zum Zensusmodell und zur Geheimhaltung finden sich unter: www.zensus2011.de.

6.1 Wohnsituation von Haushalten nach Haushaltsgröße

In Düsseldorf befanden sich im Mai 2011 insgesamt 82,1% aller bewohnten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Den größten Anteil mit 39,2% hatten dabei die Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 Wohnungen. Die wenigsten Wohnungen befanden sich in einem Zweifamilienhaus (4,1%). Dabei sieht diese Verteilung auf die Gebäudetypen je nach Größe des in der Wohnung lebenden privaten Haushaltes unterschiedlich aus – besonders hinsichtlich der Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser mit 13 und mehr Wohnungen. So steigt mit zunehmender Haushaltsgröße der Anteil derer, die in Einfamilienhäusern leben von 2,6% bei den Einpersonenhaushalten auf 25,2% bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen. Gleichzeitig geht der Anteil bei den größten Mehrfamilienhäusern von 27,0% bei den Einpersonenhaushalten auf 12,0% bei den größten Haushalten zurück.

Gebäudetyp	Haushalte gesamt in %	davon nach Größe des Haushaltes in %			
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Einfamilienhaus (Freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser)	8,2	2,6	8,9	15,7	25,2
Zweifamilienhaus (Freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser)	4,1	3,1	5,1	5,3	5,5
Mehrfamilienhaus gesamt	82,1	89,0	80,5	73,0	62,3
davon in:					
Mehrfamilienhaus (3-6 Wohnungen)	21,9	19,9	25,2	23,9	20,7
Mehrfamilienhaus (7-12 Wohnungen)	39,2	42,1	39,0	35,3	29,7
Mehrfamilienhaus (13 Wohnungen und mehr)	20,9	27,0	16,2	13,8	12,0
Anderer Gebäudetyp	5,6	5,4	5,5	6,1	6,9
Gesamt	100	100	100	100	100

Tab. 23:

**Verteilung von Haushalten
nach deren Größe auf Gebäu-
detypen am 9. Mai 2011**

Quelle: Zensus 2011

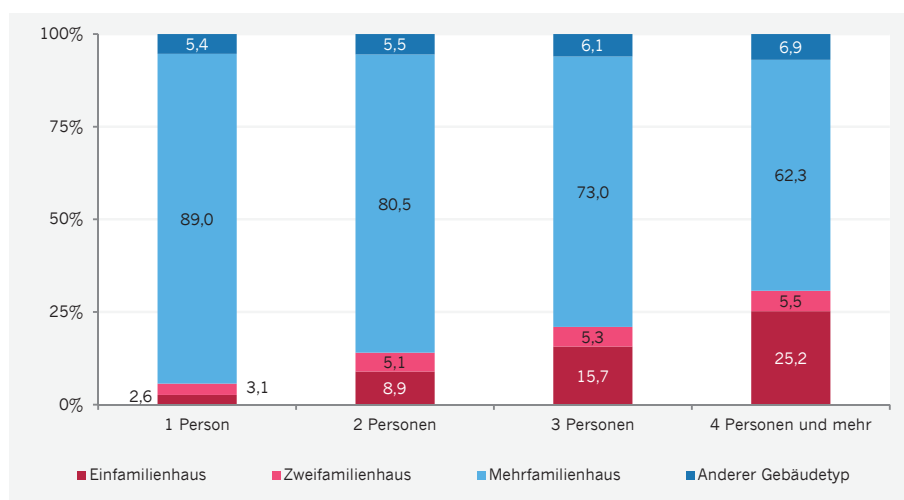


Abb. 38:

**Verteilung der Haushalte nach
deren Größe auf Gebäudetyp-
pen am 9. Mai 2011**

Quelle: Zensus 2011

Die Wohnfläche, die den privaten Haushalten pro Person zur Verfügung steht, variiert nach der Größe der Haushalte, bzw. nimmt mit der Größe der Haushalte tendenziell ab. So verfügten nur (insgesamt) 5,5% der Einpersonenhaushalte über weniger als 30 m². Bei den Dreipersonenhaushalten lag dieser Anteil bereits bei 55,1% um auf 88,9% bei den Haushalten mit 6 und mehr Personen anzusteigen.

Tab. 24:
Wohnfläche pro Person in m²
nach Größe der Haushalte in
Prozent am 9. Mai 2011

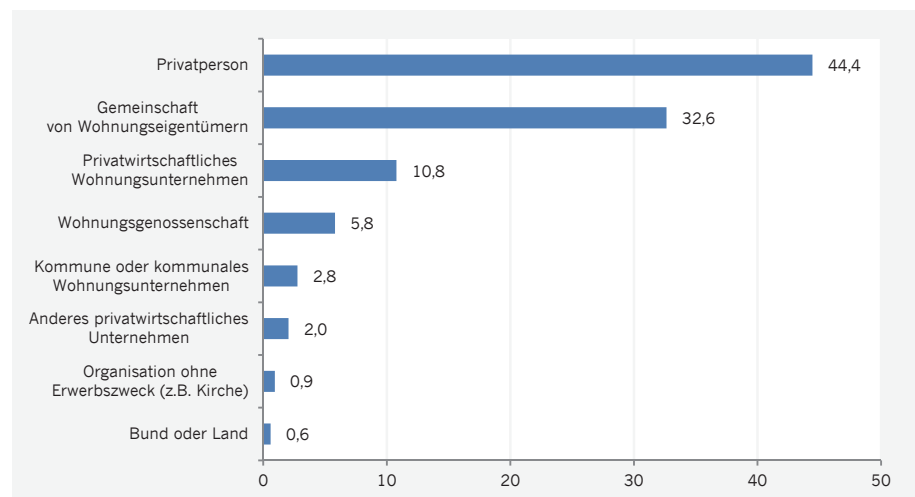
Quelle: Zensus 2011

Wohnfläche in m ²	Wohnungen gesamt in %	davon nach Größe des Haushaltes in %					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen und mehr
unter 15	1,8	0,1	0,7	2,8	6,2	18,1	44,8
15 bis unter 20	4,3	0,7	2,3	8,3	22,3	35,7	26,4
20 bis unter 30	15,3	4,7	18,2	44,0	39,9	26,4	17,7
30 bis unter 40	18,6	12,0	32,6	22,4	18,9	11,3	5,5
40 bis unter 60	28,1	35,5	31,5	15,9	9,6	6,3	3,7
60 bis unter 80	15,0	24,8	9,3	4,2	1,9	1,4	1,2
80 und mehr	10,0	17,4	4,8	2,1	1,1	0,7	0,5
keine Angabe	6,9	4,7	0,6	0,3	0,2	0,1	0,3
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Mehr als vier von fünf bewohnten Gebäuden befanden sich im Eigentum einer Privatperson (44,4%) bzw. einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern (32,6%). Die Kommune oder kommunale Wohnungsunternehmen stellen lediglich 2,8% der bewohnten Gebäude. Diese heterogene Eigentumsstruktur mit einem hohen Anteil an Privatpersonen als Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnter Gebäude kann als eine Stärke des Düsseldorfer Wohnungsmarktes betrachtet werden, da den Wohnungsmarkt dominierende Einzelunternehmen nicht vorhanden sind.

Abb. 39:
Bewohnte Gebäude nach Ei-
gentumsverhältnis in Prozent
am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011



Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 befanden sich rund 50% der Wohnungen in Düsseldorf in einem Gebäude der Baujahre 1950 bis 1969. Betrachtet man nun die Verteilung der Haushalte auf die bewohnten Gebäude nach deren Baujahr, so zeigt sich dass der Anteil der Haushalte die in Gebäuden leben, die vor 1950 erbaut wurden recht konstant und unabhängig von der Größe der Haushalte ist – er liegt durchschnittlich bei 23,2%. Das gleiche gilt in etwa auch für die zwischen 1970 und 1990 erbauten Gebäude in denen 20,2% aller Haushalte lebten. In Gebäuden, die zwischen 1950 und 1970 gebaut wurden lebten hingegen häufiger kleinere Haushalte. Die größeren Haushalte ab vier Personen wiederum lebten eher in neueren Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden.

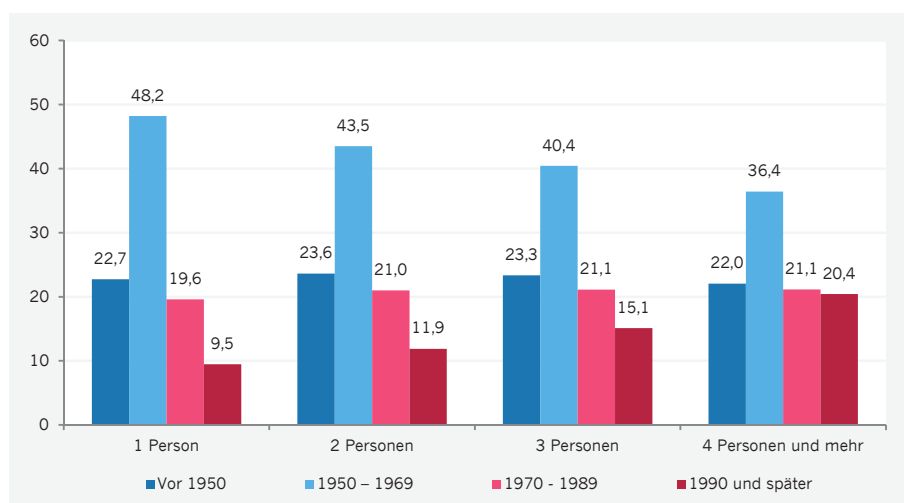


Abb. 40:
Bewohnte Gebäude nach Baujahr und Größe der Haushalte in Prozent am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

Insgesamt lebten am 9. Mai 2011 in 22,3% der Düsseldorfer Wohnungen private Haushalte von denen mindestens ein Mitglied Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung war. In 73,3% der Wohnungen lebten Haushalte zur Miete. Einpersonenhaushalte lebten dabei erkennbar häufiger zur Miete (84,5%) als Mehrpersonenhaushalte. Die höchsten Eigentümerquoten wiesen entsprechend Haushalte ab vier Personen auf.

Haushalte	Wohnungen gesamt in %	nach Größe des Haushaltes in %					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen und mehr
von denen mindestens ein Mitglied Eigentümer/in der Wohneinheit ist	22,3	15,5	28,5	31,9	38,4	37,3	38,0
von denen mindestens ein Mitglied Mieter/in der gesamten oder eines Teils der Wohneinheit ist	73,3	84,5	71,5	68,1	61,6	62,7	62,0
keine Angabe	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Tab. 25:
Wohnbesitzverhältnisse nach Größe des Haushaltes am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

6.2 Wohnsituation von Haushalten nach Haushaltstyp

Alle Haushalte

Wie die nachfolgenden Tabellen zeigen, wirkt sich auch der Haushaltstyp auf die Wohnsituation aus – korrespondierend mit der Größe der Haushalte. So leben mit Anteilen von 21,2% überdurchschnittlich häufig Paar-Haushalte mit Kindern in einem Einfamilienhaus und dafür seltener als die übrigen Haushalte in Mehrfamilienhäusern.

Tab. 26:
Bewohnter Gebäudetyp nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

Gebäudetyp	Wohnungen gesamt in %	nach Haushaltstyp in %				
		Einpersonenhaushalt (Singlehaushalt)	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Allein- erziehende	Mehrpersonen- haushalte ohne Kernfamilie
Einfamilienhaus	8,1	2,6	10,2	21,2	9,8	4,7
Zweifamilienhaus	4,3	3,1	5,5	5,3	4,2	4,4
Mehrfamilienhaus	82,0	89,0	79,2	67,1	78,6	84,2
Anderer Gebäudetyp	5,6	5,4	5,1	6,3	7,5	6,7
Gesamt	100	100	100	100	100	100

Wenig überraschend ist auch die Erkenntnis, dass in Haushalten, die aus mehreren Personen bestehen tendenzielle weniger Wohnraum pro Person zur Verfügung steht. Vor allem Paare mit Kindern haben überdurchschnittlich häufig nur einen Wohnraum von unter 30 m² pro Person zur Verfügung (63,2%).

Tab. 27:
Wohnfläche pro Personen in m² nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

Wohnfläche in m ²	Wohnungen gesamt in %	nach Haushaltstyp in %				
		Einpersonenhaushalt (Singlehaushalt)	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Allein- erziehende	Mehrpersonen- haushalte ohne Kernfamilie
unter 15	1,8	0,1	1,1	7,2	2,7	3,4
15 bis unter 20	4,3	0,7	2,6	17,0	6,8	6,3
20 bis unter 30	15,3	4,7	17,3	39,0	31,7	26,2
30 bis unter 40	18,6	12,0	31,7	19,9	28,6	28,0
40 bis unter 60	28,1	35,5	32,6	12,4	19,4	23,7
60 bis unter 80	15,0	24,8	9,6	3,0	5,6	7,3
80 und mehr	10,0	17,4	4,6	1,4	4,7	4,1
keine Angabe	6,9	4,7	0,5	0,2	0,5	1,0
Gesamt	100	100	100	100	100	100

Auch die Wohnbesitzverhältnisse hingen mit dem Haushaltstyp zusammen. Mehr als ein Drittel der Haushalte die aus Paaren mit Kindern bestanden, lebten in einer Eigentumswohnung (36,6%). Auch Paare ohne Kinder lebten häufiger in einer Eigentumswohnung als der Durchschnitt (31,3%). Es lässt sich daher sagen, dass Paar-Haushalte höhere Wohneigentumsquote aufwiesen, als die übrigen Haushalte.

Haushalte von Seniorinnen und Senioren

In jedem fünften Privathaushalt in Düsseldorf lebten am 9. Mai 2011 ausschließlich Seniorinnen und Senioren – im Rahmen des Zensus 2011 waren hiermit Personen gemeint, die 65 Jahre und älter waren. In 6,5% der Haushalte lebten ältere und jüngere Haushaltsmitglieder zusammen und in fast drei Viertel aller Haushalte lebten nur Personen unter 65 Jahre.

Während in Mehrfamilienhäusern die Anteile von Haushalten nach deren Seniorenanteilen im Wesentlichen auch deren Anteile an allen Privathaushalten entsprach, wiesen die Ein- und Zweifamilienhäuser höhere Anteile an Haushalten mit Älteren auf. Privathaushalte in den Einfamilienhäusern bestanden zu 21,5% ausschließlich aus Seniorinnen und Senioren, bei den Zweifamilienhäusern lag deren Anteil sogar bei 27,4%. Die altersgemischten Haushalte bildeten 15,4% der Haushalte, die in Einfamilienhäusern lebten und 10,8% der Haushalte in den Zweifamilienhäusern.

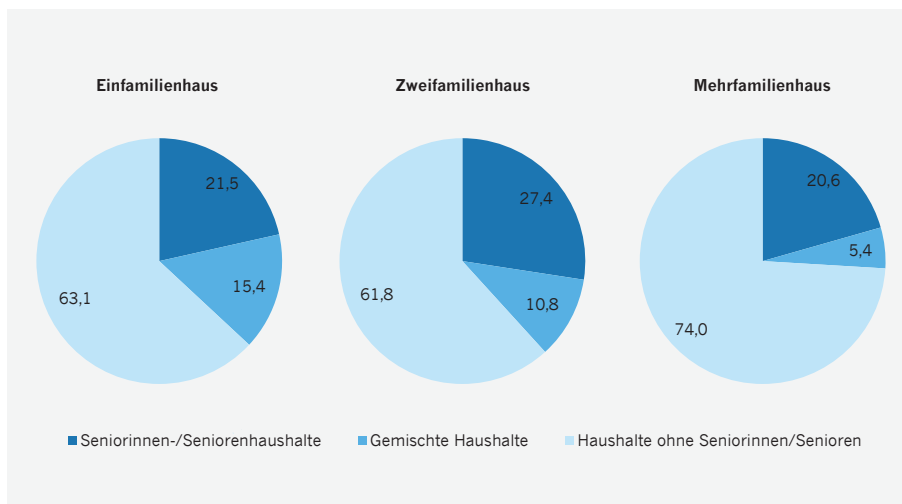


Abb. 41:
Haushalte nach deren Seniorenanteil und nach Gebäudetyp in Prozent am 9. Mai 2011
 Quelle: Zensus 2011

Bei einem Perspektivwechsel von dem Gebäudetyp auf die Haushalte zeigt sich ein interessantes Bild vor allem mit Blick auf die altersgemischten Haushalte: Durchschnittlich befanden sich 8,1% der Wohnungen in einem Einfamilienhaus. Bei den altersgemischten Haushalten betrug der Anteil derer, die in einem Einfamilienhaus lebten 19,5% und war damit überdurchschnittlich hoch. Sie lebten auch etwas häufiger in Zweifamilienhäusern (6,9%) als die anderen Haushaltstypen. Dagegen lebten sie seltener in Mehrfamilienhäusern.

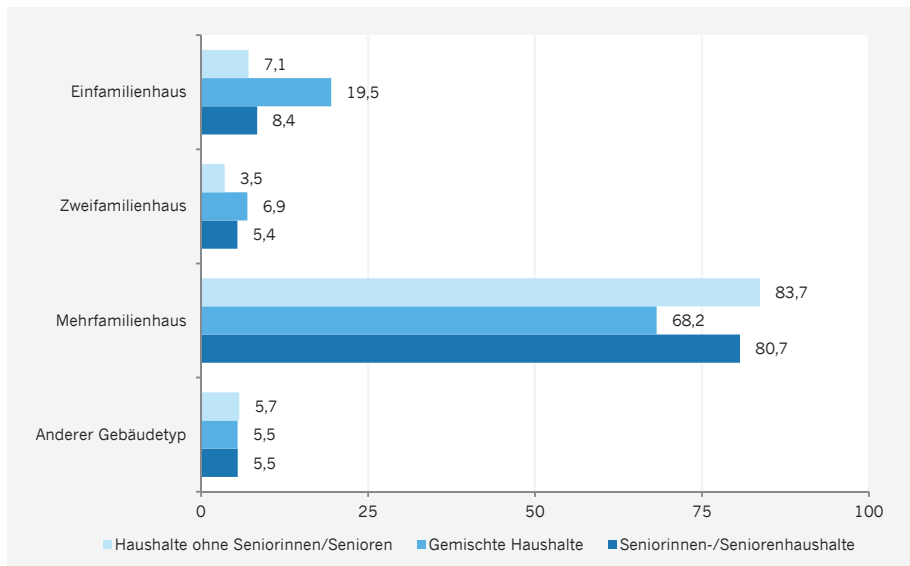
Tab. 28:
Haushalte nach dem Gebäudetyp, in dem sich die von ihnen bewohnte Wohnung befindet, am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

Gebäudetyp	Wohnungen gesamt in %	nach Haushaltstyp in %		
		Seniorinnen- und Seniorenhaushalte	Gemischte Haushalte	Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren
Einfamilienhaus	8,1	8,4	19,5	7,1
Zweifamilienhaus	4,3	5,4	6,9	3,5
Mehrfamilienhaus	82,0	80,7	68,2	83,7
Anderer Gebäudetyp	5,6	5,5	5,5	5,7
Gesamt	100	100	100	100

Abb. 42:
Haushalte nach dem Gebäudetyp, in dem sich die von ihnen bewohnte Wohnung befindet, am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011



Neben den oben bereits dargestellten Einflussfaktoren auf die Eigentumsquote der Haushalte in Düsseldorf, zeigt sich, dass auch der Anteil von Seniorinnen und Senioren im Haushalt eine Rolle spielt. So verfügten Haushalte, in denen jüngere und ältere Mitglieder zusammenlebten, am häufigsten über Wohneigentum. 42,0% dieser Haushalte – die im Gegensatz zu den beiden anderen Haushaltstypen immer Mehrpersonenhaushalte sind – lebten in einer Wohnung, die sich in ihrem Eigentum befand. Bei den Haushalten, die ausschließlich aus Seniorinnen und Senioren bestanden lag der Anteil nur bei 28,6% und bei den Haushalten ohne Senioren gar nur bei 20,1%.

Tab. 29:
Wohneigentumsverhältnisse von Haushalten nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011

Quelle: Zensus 2011

Haushalte	Wohnungen gesamt in %	nach Haushaltstyp in %		
		Seniorinnen-/ Seniorenhaushalte	Gemischte Haushalte	Haushalte ohne Seniorinnen/ Senioren
von denen mindestens ein Mitglied Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohneinheit ist	22,3	28,6	42,0	20,1
von denen mindestens ein Mitglied Mieterin bzw. Mieter der gesamten oder eines Teils der Wohneinheit ist	73,3	71,4	58,0	79,9
ohne Angabe	4,4	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100	100	100	100

Stadtteile

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Wohneigentumsverhältnisse der Privathaushalte in Düsseldorf je nach Stadtteil sehr unterschiedlich strukturiert sind. Wenig überraschend sind es vor allem die Stadtteile am Stadtrand, die überdurchschnittliche hohe Wohneigentumsquoten aufweisen. In den Stadtteilen Hellerhof (59,1%), Kalkum (57,8%) und Angermund (55,9%) liegt diese Quote jeweils sogar bei deutlich über 50%. Die geringsten Eigentumsquoten weisen die innerstädtischen Stadtteile Stadtmitte (7,9%), Altstadt (8,1%) und Flingern Süd (9,8%) mit jeweils unter 10% auf.

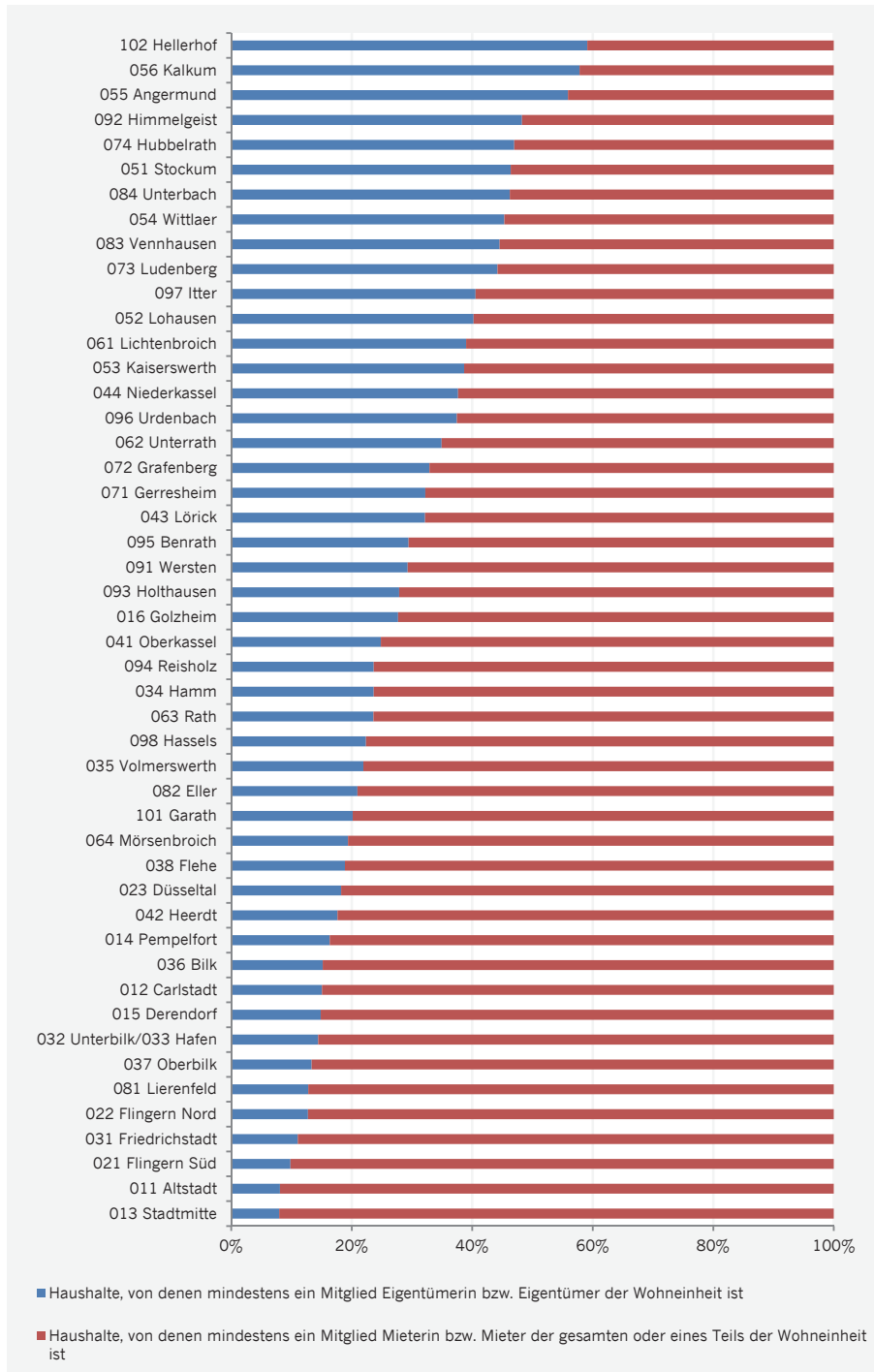


Abb. 43:

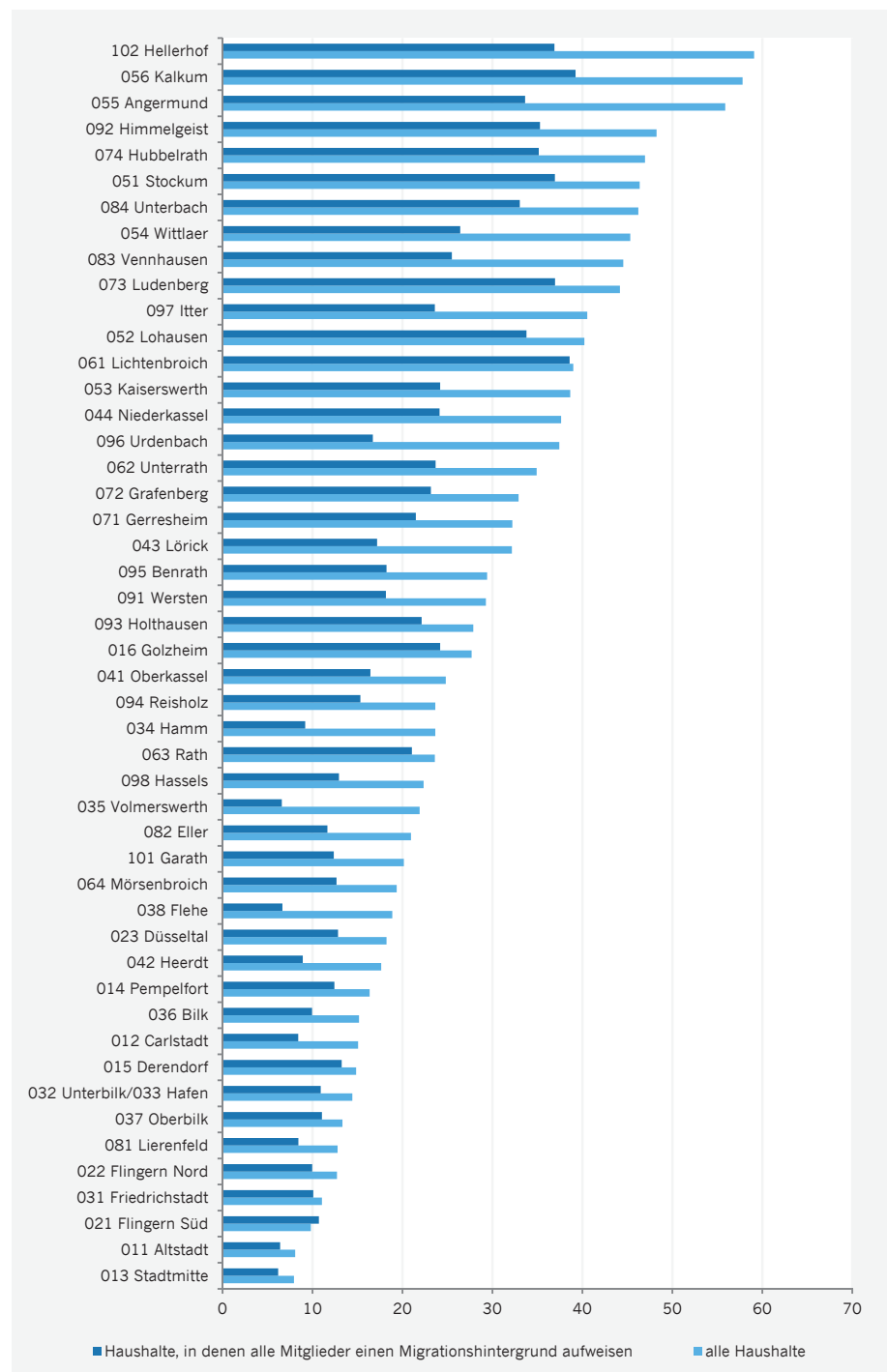
Wohneigentumsquote privater Haushalte in den Stadtteilen am 9. Mai 2011*

Quelle: Zensus 2011

* Ohne Wohnungen, in denen keine privaten Haushalte leben.

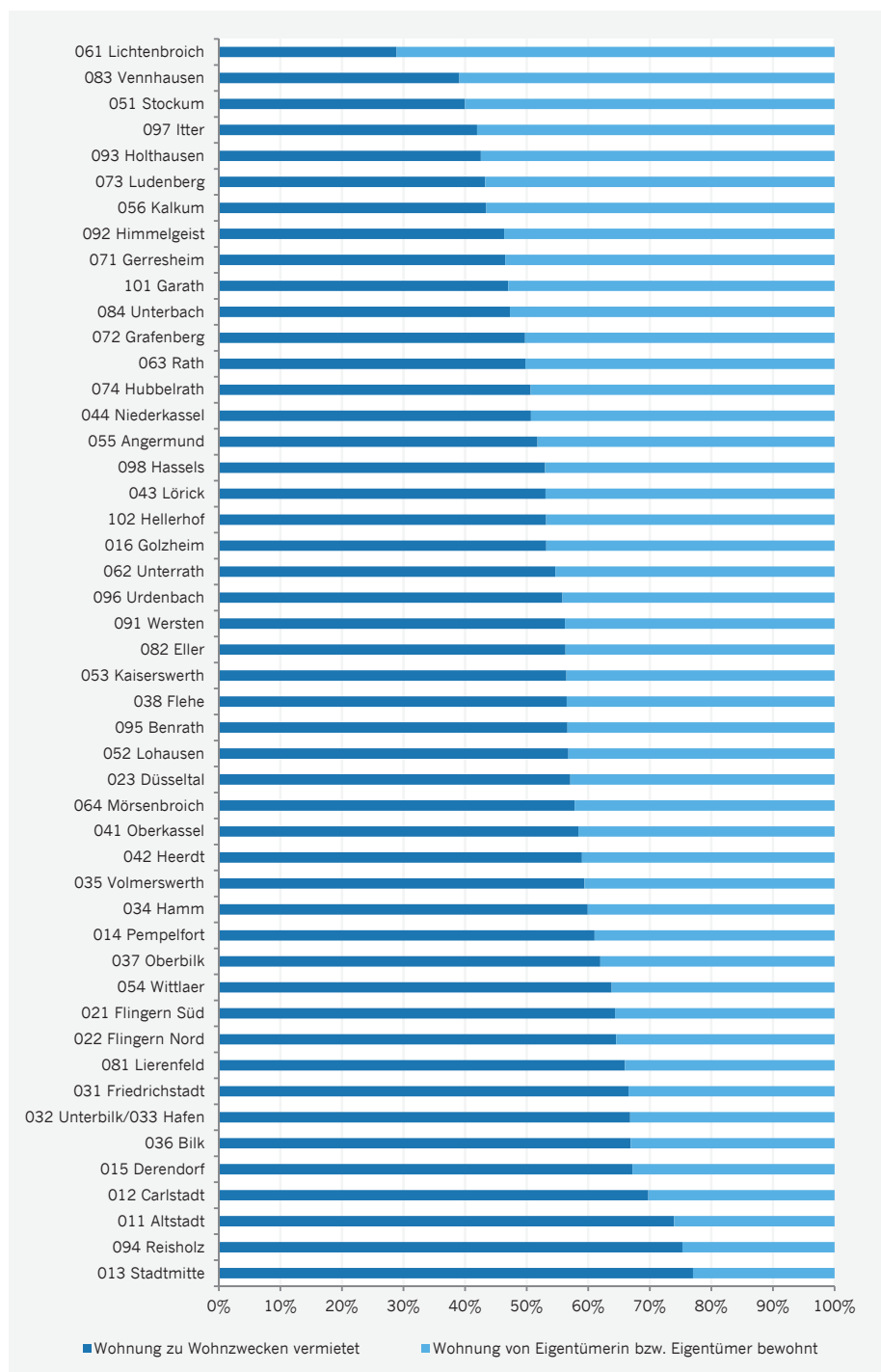
Privathaushalte, in denen alle Personen einen Migrationshintergrund haben, verfügten mit einem Anteil von 14,8% seltener über selbst genutztes Wohneigentum als alle Haushalte, von denen 23,3% in der selbst genutzten Eigentumswohnung lebten. Haushalte von Migrantinnen und Migranten lebten am häufigsten in Kalkum (39,2%) und Lichtenbroich (38,6%) in der eigenen Wohnung. Während jedoch in Lichtenbroich dieser Anteil nur 0,4 Prozentpunkte unter dem allgemeinen Wohneigentumsanteil lag, betrug die Differenz in Kalkum 18,6 Prozentpunkte. In acht Stadtteilen lag der Wohneigentumsanteil bei unter 10% und war am niedrigsten in Stadtmitte (6,2%) in der Altstadt (6,4%), Volmerswerth (6,6%) und Flehe (6,7%). Lediglich in einem Stadtteil, nämlich in Flingern Süd, war der Wohneigentumsanteil unter den Migrationshaushalten mit 10,7% etwas höher als der allgemeine Anteil, der hier bei 9,8% lag.

Abb. 44:
Anteile von Haushalten, die in einer selbst genutzten Eigentumswohnung leben nach Migrationshintergrund in den Stadtteilen am 9. Mai 2011
 Quelle: Zensus 2011



Mit Hilfe der Zensusdaten lässt sich ebenfalls darstellen, wie Eigentumswohnungen, die im Besitz von Privatpersonen sind, tatsächlich genutzt werden. Im städtischen Durchschnitt waren 58,0% der Eigentumswohnungen, die in Besitz von Privatpersonen sind, zu Wohnzwecken vermietet, in 42,0% der Wohnungen lebten die Eigentümerinnen und Eigentümer selber. Doch auch diese Anteile variierten in den Stadtteilen zum Teil erheblich. Während der Anteil der vermieteten Eigentumswohnungen in Lichtenbroich nur bei 28,9% lag, wurden in Stadtmitte 77,0% der Eigentumswohnungen nicht von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt, sondern zu Wohnzwecken vermietet. Insgesamt lag der Vermietungsanteil der privaten Eigentumswohnungen in 14 Stadtteilen bei über 60%. Mit Ausnahme von Reisholz handelte es sich bei diesen Stadtteilen um zentral gelegene innerstädtische Stadtteile. Entsprechend waren es die weniger urbanen Stadtteile am Stadtrand die geringere Vermietungsanteile aufwiesen.

Abb. 45:
Eigentumswohnungen im
Besitz von Privatpersonen
nach deren Nutzung am 9. Mai
2011
 Quelle: Zensus 2011



7. Prekäre Wohnsituationen und Obdachlosigkeit

7.1 Wohnungsnotfälle

Im Amt für soziale Sicherung und Integration der Landeshauptstadt Düsseldorf gibt es die „Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle“. Wesentliche präventive Aufgabe der Beratung für Wohnungsnotfälle ist es, den Erhalt des vorhandenen Wohnraumes und den Verbleib der Menschen mit einer Wohnproblematik in ihrer Wohnung zu sichern. Im Falle eines Wohnraumverlustes werden die Ratsuchenden bei der Wohnungssuche beraten und unterstützt.

Die städtischen Fallführerinnen und Fallführer nehmen diese Aufgaben mit räumlich nach Stadtteilen festgelegten Zuständigkeiten wahr. Sie sind Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter sowie für die Vermieterinnen und Vermieter. Sie vermitteln in Konfliktfällen und reagieren durch aufsuchende Hilfe auf Mitteilungen des Amtsgerichtes bei Räumungsklagen und Zwangsräumungen.

Begründet sich der Wohnungsnotfall auf Mietschulden, verfügen sie über die gesetzliche Handhabung, diese darlehensweise oder als Beihilfe zu übernehmen. Im Einzelfall wird auch in der Verhandlung zwischen Mietenden und Vermietenden auf eine Ratenzahlung sowie auf Selbsthilfemöglichkeiten hingewirkt. Sofern Wohnraum nicht erhalten werden kann, werden die Betroffenen bei der Wohnraumsuche mit dem Ziel unterstützt und beraten, eine Aufnahme in städtischen Unterkünften zu vermeiden und den Verbleib im „Normalwohnbereich“ zu forcieren.

Im Jahr 2014 wurden in diesem Kontext 2.330 Wohnungsnotfälle abschließend bearbeitet - im Jahr 2011 lag diese Zahl mit 2.825 Fällen noch deutlich höher. Hier ist also ein kontinuierlicher Rückgang in den drei Jahren um insgesamt 17,5% festzustellen. Auch die Zahlen der Räumungsklagen und der Räumungsmitteilungen sind in diesem Zeitraum rückläufig und zwar um 31,7% bzw. um 22,6%. Hatten in 2011 die Räumungsklagen mit 1.367 noch ein Allzeithoch erreicht, so wurde in 2014 mit 934 Räumungsklagen der niedrigste Stand seit 1996 verzeichnet.

In insgesamt 1.059 Fällen konnte 2014 der Wohnraum erhalten werden, wobei in 262 bzw. einem Viertel dieser Fälle eine Übernahme der Schulden durch Darlehen oder Beihilfe erfolgte. Insgesamt ist der Anteil der Beratungsfälle, in denen der bestehende Wohnraum erhalten bleiben konnte im Berichtszeitraum nur unwesentlich, von 46,8% auf 45,5%, zurückgegangen.

Die Wohnungsvermittlungen sind hingegen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Lagen sie 2011 noch bei 430 oder 15,2% der abgeschlossenen Beratungsfälle, so konnte 2014 nur noch 206 Fällen (8,8%) erfolgreich ein neues Mietverhältnis vermittelt werden. Dies kann als Indiz für die geringe Verfügbarkeit sozialhilferechtlich anerkannten Wohnraums in diesem Preissegment angesehen werden.

Schließlich kann - trotz intensiver Beratungs- und Vermittlungsbemühungen - die Aufnahme in den Obdachlosenbereich nicht in allen Fällen verhindert werden. Im Jahr 2014 gab es bei den Präventionshilfen 30 Notunterbringungen in einer städtischen Obdachlosenunterkunft.

	2011	2012	2013	2014
Beratungsfälle (neue)	2 967	2 711	2 447	2 332
Abgeschlossene Beratungsfälle	2 825	2 665	2 553	2 330
darunter nach Anlass der Beratung				
Räumungsklagen	1 367	1 209	1 066	934
Räumungsmittelungen	863	751	803	668
darunter nach Ergebnis der Beratung				
Erhalt von bestehendem Wohnraum	1 323	1 225	1 132	1 059
darunter durch Übernahme von Mietschulden	299	296	309	262
Vermittlung neues Mietverhältnis	430	351	285	206
Aufnahme Obdachlosenunterkunft	34	45	32	30

Tab. 30:
Beratungsfälle nach Anlass und Ergebnis der Beratung in absoluten Zahlen 2011 bis 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

7.2 Unterbringung in städtischen Notunterkünften

Die städtischen Notunterkünfte dienen der vorübergehenden Unterbringung von obdachlosen Menschen. Rechtsgrundlage ist das Ordnungsbehördengesetz (OBG). Basierend auf einer vom Rat beschlossenen Satzung zahlen die Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Unterkünfte eine Benutzungsgebühr. Jedem Haushalt wird eine abgeschlossene Wohneinheit zur Verfügung gestellt.

„Probewohnungen“ haben sich dabei als effektives Instrument zur Wiedereingliederung von obdachlosen Menschen in den Normalwohnbereich bewährt. Diese Wohnform ermöglicht in Kooperation mit Vermieterinnen und Vermietern eine ordnungsbehördliche Unterbringung zu mietvertragsähnlichen Bedingungen und soll perspektivisch zu einer Übernahme des Mietverhältnisses durch die Bewohnerinnen und Bewohner führen. Leider konnte die Anzahl der Wohnungen - die ja bei erfolgreicher Umwandlung in ein selbstständiges Mietverhältnis nicht mehr zur Vermittlung zur Verfügung stehen – nicht ausgeglichen oder gar erhöht werden. Dies liegt zum einen an dem zunehmend begrenzten Angebot auf dem Wohnungsmarkt, besonders im unteren Preissegment, aber auch in der veränderten Prioritätensetzung in der Arbeit der Zentralen Fachstelle aufgrund des aktuellen Anstiegs unterzubringender Flüchtlinge.

In den vergangenen drei Jahren erhöhte sich die Zahl der obdachlosen Personen, die in Unterkünften und Probewohnungen untergebracht wurden, um 28,0% auf 960 Personen im Jahr 2014. Hintergrund dieser Entwicklung ist die Zunahme von Flüchtlingen – entsprechend nahm der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund²⁵ an allen Unterbringungsfällen von 2012 bis 2014 von 28,4% auf 42,5% zu (siehe hierzu auch Kapitel 7.4).

²⁵ Unter Personen mit Migrationshintergrund werden hier verstanden: Ausländerinnen und Ausländer, im Ausland geborene und nach Januar 1950 zugewanderte, eingebürgerte Personen sowie Kinder, bei denen mindestens ein Elternteil in eine der Kategorien fällt.

Tab. 31:
Unterbringungsfälle in Notunterkünften und in Probewohnungen in absoluten Zahlen 2012 bis 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

	2012		2013		2014	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Unterbringungen gesamt	750	100	811	100	960	100
davon Personen						
in Notunterkünften	643	85,7	734	90,5	912	95,0
in Probewohnungen	107	14,3	77	9,5	48	5,0
davon Personen						
mit Migrationshintergrund	213	28,4	255	31,4	408	42,5
darunter Flüchtlinge mit Obdachlosenstatus	0,0	0,0	56	22,0	199	48,8
ohne Migrationshintergrund	437	58,3	435	53,6	379	39,5
ohne Angabe	100	13,3	121	14,9	173	18,0

Die meisten der in städtischen Notunterkünften oder in Probewohnungen untergebrachten Personen sind alleinstehende Personen. Im Jahr 2012 waren 57,5% der obdachlosen Personen alleinstehend, im Jahr 2014 liegt deren Anteil jedoch nur noch bei 50,8%. Mehr als drei Viertel der alleinstehenden Personen sind Männer. Während der Anteil der alleinstehenden Personen in den letzten drei Jahren rückgängig war, nahm der Anteil der Personen in Familienhaushalten (Erwachsene und minderjährige Kinder, die gemeinsam in Haushalten leben) zu. 2012 machten diese Personen 28,7% aller Unterbringungsfälle aus und zwei Jahre später 34,4%. Insgesamt ist die Zahl der wohnungslosen Personen, die in Familienhaushalten zusammen leben von 215 auf 330 und damit um 53,5% angestiegen.

Tab. 32:
Personen in Notunterkünften und Probewohnungen nach Haushaltsstruktur 2012 bis 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

Haushaltsstruktur	2012		2013		2014	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Alleinstehende Männer	338	45,1	330	40,7	378	39,4
Alleinstehende Frauen	93	12,4	108	13,3	109	11,4
Erwachsene, die als Paar gemeinsam in Haushalten leben	50	6,7	56	6,9	62	6,5
Erwachsene und minderjährige Kinder, die gemeinsam in Haushalten leben	215	28,7	239	29,5	330	34,4
Erwachsene, die gemeinsam in Haushalten leben (Mehrpersonenhaushalte)	54	7,2	78	9,6	81	8,4
Gesamt	750	100	811	100	960	100

Betrachtet man die obdachlosen Personen in den Notunterkünften und Probewohnungen nach Altersgruppen, so zeigt sich, dass es hier in den letzten drei Jahren zu deutlichen Verschiebungen gekommen ist. So machten 2012 die 40- bis 59-Jährigen zusammen noch einen Anteil von 42,9% aus, 2014 lag ihr Anteil nur noch bei 33,6%. Stattdessen hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um 4,5 Prozentpunkte zugenommen. Auch absolut ist ihre Zahl am deutlichsten angestiegen, von 99 im Jahr 2012 auf 170 im Jahr 2014. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre machen damit einen Anteil von 17,7% aller untergebrachten obdachlosen Personen in Düsseldorf aus.

Altersgruppen	2012		2013		2014	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
unter 18 Jahre*	99	13,2	119	14,7	170	17,7
18 bis 20 Jahre	22	2,9	29	3,6	31	3,2
21 bis 24 Jahre	34	4,5	35	4,3	48	5,0
25 bis 29 Jahre	22	2,9	30	3,7	44	4,6
30 bis 39 Jahre	93	12,4	89	11,0	113	11,8
40 bis 49 Jahre	165	22,0	148	18,2	158	16,5
50 bis 59 Jahre	157	20,9	153	18,9	165	17,2
60 bis 64 Jahre	69	9,2	102	12,6	110	11,5
65 Jahre und älter	89	11,9	106	13,1	121	12,6
Gesamt	750	100	811	100	960	100

*) Im Familienverband untergebrachte Minderjährige.

Tab. 33:

Personen in den Notunterkünften und Probewohnungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

7.3 Mieterbüros in den Stadtteilen

Seit dem Jahr 2006 hat die Stadt in ausgewählten Sozialräumen der Stadtteile Wersten, Heerdt, Mörsenbroich und Flingern Nord mit finanzieller Beteiligung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) und der Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) vier „Mieterbüros“ in Kooperation mit den jeweils ansässigen Wohnungsgesellschaften²⁶ eingerichtet. Ziel dieser Mieterbüros der Fachstelle für Wohnungsnotfälle ist eine enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft vor Ort zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen. Maßgebliche Kriterien für die Standortwahl waren die Häufigkeit von Wohnungsnotfällen und kooperationsbereite örtliche Partner in der Wohnungswirtschaft.

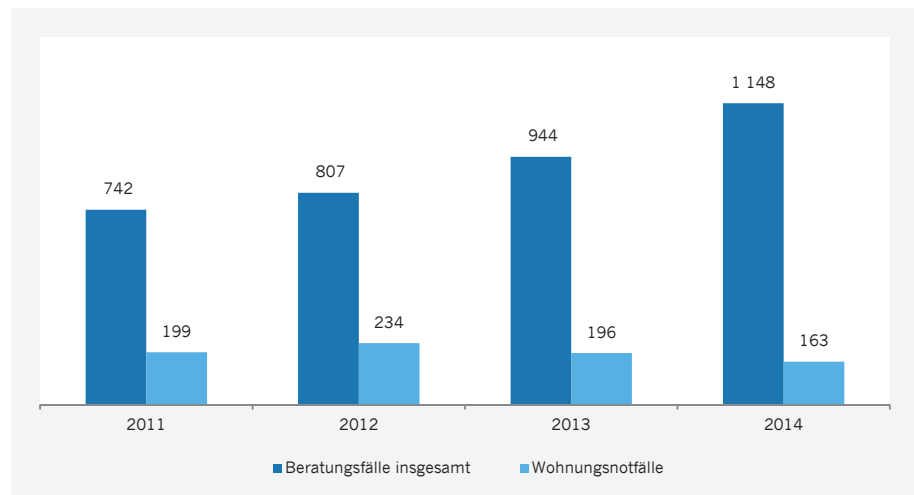
Die Mieterbüros bilden in den Quartieren eine niederschwellige Anlaufstelle für alle Probleme der Bevölkerung rund um Miete, Wohnen und Wohnumfeld. Kerngedanke ist, die Menschen aufgrund der Quartiersnähe besser zu erreichen, um Probleme, die zum Wohnungsnotfall führen könnten, schneller erkennen und nachhaltiger lösen zu können. Mit dem Ziel „Wohnungslosigkeit vermeiden – dauerhaftes Wohnen sichern“ bieten die Mieterbüros Beratung und Hilfe. Über die Einzelfallarbeit hinaus wird durch die gute Vernetzung und die Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteurinnen und Akteuren vor Ort eine bedarfsgerechte Verbesserung der sozialen Infrastruktur angestoßen.

Durch diese wohnortnahen Beratungsangebote werden zunehmend mehr Menschen, die sich in prekären Lebensverhältnissen befinden und denen perspektivisch ein Wohnungsverlust drohen könnte, präventiv erreicht. So hat sich die Zahl der Beratungsfälle von 2011 bis 2014 von 742 auf 1.148 Fälle und damit um 54,7% erhöht. Gleichzeitig ist der Anteil der Wohnungsnotfälle, deren Beratung zu den Kernaufgaben der Zentralen Fachstelle gehören – nämlich Beratung bei bereits gekündigten Mietverhältnissen, eingeleiteten Räumungsverfahren oder bei durchgeführten Zwangsräumungen – kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2011 waren 26,8% (199) der Fälle Wohnungsnotfälle, 2014 machten sie noch 14,2% (163) aller Beratungsfälle aus. Im Betrachtungszeitraum war lediglich in einem Fall 2013 eine Unterbringung in einer Notunterkunft notwendig.

²⁶ U.a. mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD), Rheinwohnungsbau GmbH (RWB), Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft e.G. (DWG), Sahle Wohnen, Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost e.G. (WOGEDO), Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf (WFD).

Abb. 46:
**Entwicklung der Fallzahlen
in der Beratungstätigkeit der
Mieterbüros 2011 bis 2014**

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration


Tab. 34:
**Beratungsfälle in den Mieter-
büros 2011 bis 2014**

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

	2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Beratungsfälle insgesamt	742	100	807	100	944	100	1 148	100
davon								
ungekündigte Mietverhältnisse	543	73,2	573	71,0	748	79,2	985	85,8
Wohnungsnotfälle	199	26,8	234	29,0	196	20,8	163	14,2
davon								
gekündigte Mietverhältnisse	132	66,3	164	70,1	126	64,3	120	73,6
Räumungsverfahren	44	22,1	55	23,5	48	24,5	32	19,6
durchgeführte Zwangsräumungen	23	11,6	15	6,4	22	11,2	11	6,7
abgeschlossene Beratungsfälle insgesamt	535	100	600	100	655	100	838	100
davon nach Ergebnis								
Erhalt von bestehendem Wohnraum	441	82,4	485	80,8	533	81,4	716	85,4
neue Wohnung gefunden	71	13,3	89	14,8	84	12,8	105	12,5
untergebrachte Wohnungsnotfälle (Fachhilfen)	3	0,6	2	0,3	6	0,9	2	0,2
ungesicherte Wohnverhältnisse	18	3,4	21	3,5	29	4,4	10	1,2
beendetes Wohnverhältnis (z.B. wg. Tod, Haft etc.)	2	0,4	3	0,5	3	0,5	5	0,6

Zwar unterscheiden sich die sozialen Strukturen in den Standortquartieren, dennoch lassen sich Wohnungsnotfallrisiken in allen Quartieren vor allem für folgende Haushalte identifizieren: Haushalte mit Migrationshintergrund, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Alleinstehende sowie junge Erwachsene im Übergang Schule/Beruf. 53,0% aller Beratungsfälle sind 2014 Haushalte, deren Mitglieder einen Migrationshintergrund aufweisen. 2011 lag deren Anteil noch bei 48,0%. Ebenfalls in mindestens jedem zweiten Haushalt leben minderjährige Kinder und Jugendliche. Auch dieser Anteil hat sich seit 2011 erhöht. Zurückgegangen sind die Anteile von Haushalten mit jungen Erwachsenen unter 25 Jahre und von Alleinerziehenden unter den Beratungsfällen.

	2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Beratungsfälle insgesamt	742	100	807	100	944	100	1 148	100
davon nach Alter des HH-Vorstandes								
bis 27 Jahre	121	16,3	130	16,1	139	14,7	147	12,8
28 bis 65 Jahre	550	74,1	617	76,5	719	76,2	876	76,3
65 Jahre und älter	71	9,6	60	7,4	86	9,1	125	10,9
darunter Haushalte								
mit Migrationshintergrund	356	48,0	382	47,3	475	50,3	609	53,0
mit Minderjährigen	332	44,7	385	47,7	441	46,7	595	51,8
von Alleinstehenden	326	43,9	367	45,5	418	44,3	520	45,3
mit jungen Erwachsenen unter 25 Jahre	229	30,9	217	26,9	208	22,0	182	15,9
von alleinerziehenden Müttern/Vätern	115	15,5	115	14,3	151	16,0	165	14,4

Tab. 35:
Beratungsfälle in den Mieterbüros nach Haushaltsstruktur 2011 bis 2014

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration

7.4 Flüchtlinge als Unterbringungsfälle

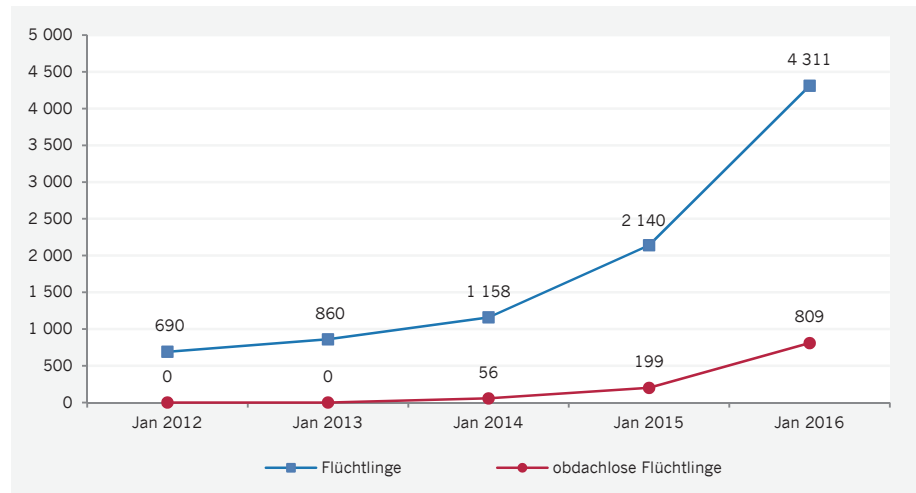
Mit Inkrafttreten des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) am 01. Januar 2003 ist die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen in Nordrhein-Westfalen den Städten und Gemeinden als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung übertragen worden. Die Rechts- und Fachaufsicht obliegt hierbei der Bezirksregierung als oberer Aufsichtsbehörde. Infolgedessen sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, Unterkünfte für neu zugewiesene Flüchtlinge in ausreichender Zahl bereitzuhalten und zu unterhalten. Diese Unterbringungsverpflichtung ist eine dauerhafte Aufgabe, die in Düsseldorf nach einer abgestimmten Zuständigkeit zwischen den zuständigen Dezernaten und Ämtern zu erfüllen ist.

Die Zahl der unterzubringenden Asylsuchenden ist seit Januar 2012 deutlich gestiegen. Zwischen Januar 2014 und Januar 2016 von 1.158 auf 4.311 Personen. Sobald Flüchtlinge als Asylbewerberinnen und -bewerber anerkannt sind, also über einen verfestigten Aufenthaltsstatus verfügen, haben sie die Möglichkeit, eigenständig Wohnraum anzumieten. Tatsächlich gelingt dies nicht in dem erforderlichen Umfang, so dass ein Teil dieses Personenkreises faktisch obdachlos und weiter untergebracht wird. Die Zahl der untergebrachten obdachlosen Flüchtlinge ist von Januar 2014 bis Januar 2016 von 56 auf 809 Personen angestiegen.

Abb. 47:

Entwicklung der Anzahl von Flüchtlingen in Düsseldorf seit 2012

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für soziale Sicherung und Integration



8. Zusammenfassung

Kapitel 1: Demografische Rahmenbedingungen

- Zwischen den Jahren 2004 und 2013 stieg die Bevölkerungszahl von Düsseldorf um knapp 23.000 Personen (+3,9%) auf 597.102.
- In der Altersklasse der Personen im Ausbildungs- und Studienalter hat sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung zwischen 2004 und 2013 von 13,9% auf 15,1% erhöht. Demgegenüber sank der Anteil der Bevölkerung im Familienalter von 48,6% auf 46,9%. In der Altersklasse der Hochbetagten im Alter ab 80 Jahren stieg der Anteil von 4,3% auf 4,7%.
- Die ausländische Bevölkerung nahm anteilmäßig zu, von 16,9% auf 18,4% im Jahr 2013.
- Mit Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass der Anteil an 1-Personen-Haushalten von 46,9% im Jahr 1987 auf 50,0% im Jahr 2011 angestiegen ist.
- Das Wanderungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer zunehmenden Zahl von Zuzügen und auch Fortzügen. Die Zahl der Zuzüge stieg von 34.662 (2004) auf 44.586 (2013), die Zahl der Fortzüge von 30.957 (2004) auf 40.470 (2013). Der positive Wanderungssaldo lag somit im Jahr 2013 bei +4.116 Personen.
- Bei den Nahwanderungen verliert Düsseldorf Bevölkerung an die angrenzenden Kreise: 18,5% der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2013 ins angrenzende Umland gezogen. Andererseits kommen nur 11,1% der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen.
- Deutliche Zunahmen hat es innerhalb der letzten Jahre bei den Zuzügen aus dem Ausland gegeben. Mit 15.231 Zuzügen im Jahr 2013 sind niemals zuvor so viele Personen aus dem Ausland nach Düsseldorf gezogen. Im selben Jahr wurden 7.240 Fortzüge ins Ausland registriert, woraus sich ein Wanderungssaldo von +7.991 ausländischen Personen ergibt.
- Während im Zeitraum seit 2004 die Summe der Außenwanderungen deutlich zugenommen hat, von 65.619 (2004) auf 85.056 (2013), ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge im selben Zeitraum von 47.671 (2004) auf 43.324 (2013) gesunken.

Kapitel 2: Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt

- Zwischen 2002 und 2012 stieg das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohnerin bzw. je Einwohner in Düsseldorf um 21,8% an. Demnach hat jede Düsseldorferin bzw. jeder Düsseldorfer im Jahr 2012 (rein rechnerisch) ein durchschnittlich verfügbares Einkommen von 23.543 Euro pro Jahr.
- 55.561 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer und damit rund 20,5% aller Beschäftigten waren im Dezember 2013 in einer geringfügig entlohnten Beschäftigung – entweder ausschließlich oder im Nebenjob zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.
- Im Juli 2014 bezogen in Düsseldorf insgesamt 119.325 Personen Renten (ohne Waisenrente) – hiervon waren 59,0% Frauen und 41,0% Männer. Der durchschnittliche Rentenzahlbetrag lag bei 934,50 Euro.
- Von den 33.900 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erhielten 2013 fast alle, nämlich 94,5%, auch Leistungen für Unterkunft (LfU). 31.806 der Bedarfsgemeinschaften lebten 2013 zur Miete (93,8% aller Bedarfsgemeinschaften) während nur 307 Bedarfsgemeinschaften (0,9%) in selbstgenutztem Wohneigentum lebten.
- Im Jahr 2013 erhielten in Düsseldorf 9.582 Haushalte Wohngeld, dies entspricht einem Anteil von 2,7% an allen Haushalten in der Stadt.

Kapitel 3: Wirtschaft

- Bei Betrachtung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) je Einwohnerin und Einwohner zeigt sich, dass Düsseldorf im bundesdeutschen Städtevergleich eine hohe Wirtschaftskraft aufweist. So war das BIP je Einwohnerin und Einwohner in Düsseldorf im Jahr 2012 mit rund 70.000 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (knapp 33.000 Euro). Im interkommunalen Vergleich übertrifft diesen Wert nur die Stadt Frankfurt am Main mit einem BIP von rund 79.000 Euro je Einwohnerin und Einwohner.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ausgegeben wird, zeigt, dass die Düsseldorferinnen und Düsseldorfer im bundesdeutschen Vergleich über eine überdurchschnittliche Kaufkraft verfügen.
- Die Baupreise für Bauleistungen in NRW sind in den letzten Jahren zwar gestiegen, 2013 hat sich die Erhöhung jedoch deutlich abgeschwächt. Hinzu kommt, dass die Hypothekenzinsen sich derzeit auf einem historischen Tiefstand befinden. So lag der Zinssatz im Dezember 2013 bei gerade einmal 3,0%.

Kapitel 4 und 5: Grundstücksmarkt und Wohnungsmarkt

- Die Gesamtzahl aller Kauffälle ist 2013 nach dem Verkaufshoch im Jahr 2011 zum zweiten Mal in Folge gesunken. Im Vergleich zum Jahr 2012 wurden 369 (-6,7%) weniger Kauffälle beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf registriert
- Im Jahr 2013 stiegen sowohl die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+3%) als auch für Renditegrundstücke (+5%). Damit setzte sich der bei den unbebauten Einfamilienhaus-Grundstücken seit dem Jahr 2009 und bei den Renditegrundstücken seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort.
- Die Preise von Eigentumswohnungen sind 2013 ebenfalls weiter gestiegen. Damit setzt sich hier der seit dem Beginn der Finanzkrise im Jahr 2009 zu beobachtende deutliche Preisanstieg weiter fort.
- Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien gehören weiterhin zu den höchsten in NRW.
- Im Jahr 2013 wurden für 1.969 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, darunter für 229 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Fertig gestellt wurden im Jahr 2013 insgesamt 1.267 Wohnungen, darunter 215 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- In Düsseldorf gibt es Ende 2013 insgesamt 349.484 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen.
- Die Mehrzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf war 2013 mit einem Anteil von 86% 25 Jahre und älter.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende 2013 in Düsseldorf bei 74,4 m². Im Durchschnitt leben 1,7 Personen in jeder Wohnung. Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2013 durchschnittlich 43,6 m².
- Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und betrug Ende 2013 19.192 Wohnungen. Seit 2004 ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um 15.603 Wohnungen kleiner geworden.
- Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen liegt im Jahr 2013 bei 19,3%.
- Im Durchschnitt (Median) betrug die Nettokaltmiete je m² bei im Jahr 2014 auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen insgesamt 9,22 Euro. Je nach Größe, Zahl der Zimmer und Lage der angebotenen Wohnung (EZFH oder MFH) lagen die Angebotspreise zum Teil noch deutlich darüber.

- Von den 21.971 im Jahr 2014 inserierten Wohnungen waren nach Angaben der jeweiligen Anbieter 7,5% (1.656 Wohnungen) barrierefrei oder barrierearm.
- Wohnungsleerstand: Die Daten der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 31. Dezember 2014 abgemeldet waren bzw. vorübergehend von der Hauseigentümerin bzw. dem Hauseigentümer übernommen wurden, weisen bei Betrachtung des Zeitraums von mehr als 3 Monaten eine Quote von 3,2% auf.

Kapitel 6: Wohnsituation von privaten Haushalten

- Im Mai 2011 befanden sich insgesamt 82,1% aller bewohnten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Den größten Anteil mit 39,2% hatten dabei die Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 Wohnungen.
- Die Wohnfläche, die den privaten Haushalten pro Person zur Verfügung steht, variiert nach der Größe der Haushalte, bzw. nimmt mit der Größe der Haushalte tendenziell ab. So verfügten nur (insgesamt) 5,5% der Einpersonenhaushalte über weniger als 30 m². Bei den Dreipersonenhaushalten lag dieser Anteil bereits bei 55,1% um auf 88,9% bei den Haushalten mit 6 und mehr Personen anzusteigen.
- Mehr als vier von fünf bewohnten Gebäuden befanden sich in Düsseldorf im Eigentum einer Privatperson (44,4%) bzw. einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern (32,6%).
- Insgesamt lebten im Mai 2011 in 22,3% der Düsseldorfer Wohnungen private Haushalte von denen mindestens ein Mitglied Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung war. In 73,3% der Wohnungen lebten Haushalte zur Miete. Einpersonenhaushalte lebten dabei erkennbar häufiger zur Miete (84,5%) als Mehrpersonenhaushalte.
- Es sind vor allem die Stadtteile am Stadtrand, die überdurchschnittliche hohe Wohneigentumsquoten aufweisen. In den Stadtteilen Hellerhof (59,1%), Kalkum (57,8%) und Angermund (55,9%) liegt diese Quote jeweils sogar bei deutlich über 50%. Die geringsten Eigentumsquoten weisen die innerstädtischen Stadtteile Stadtmitte (7,9%), Altstadt (8,1%) und Flingern Süd (9,8%) mit jeweils unter 10% auf.
- Haushalte, in denen alle Personen einen Migrationshintergrund haben, verfügen mit einem Anteil von 14,8% seltener über selbst genutztes Wohneigentum als alle Haushalte, von denen 23,3% in der selbst genutzten Eigentumswohnung leben.
- Im städtischen Durchschnitt sind 58,0% der Eigentumswohnungen, die in Besitz von Privatpersonen sind, zu Wohnzwecken vermietet. In 42,0% der Wohnungen leben die Eigentümerinnen und Eigentümer selber.

Kapitel 7: Prekäre Wohnsituation

- In den vergangenen drei Jahren erhöhte sich die Zahl der obdachlosen Personen, die in Unterkünften und Probewohnungen untergebracht wurden um 28,0% auf 960 Personen im Jahr 2014. Hintergrund für diese Entwicklung ist die Zunahme von Flüchtlingen – entsprechend nahm der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen Unterbringungsfällen von 2012 bis 2014 von 28,4% auf 42,5% zu.
- Betrachtet man die obdachlosen Personen in den Notunterkünften und Probewohnungen nach Altersgruppen, so zeigt sich, dass es hier in den letzten drei Jahren zu deutlichen Verschiebungen gekommen ist. Machten 2012 die 40- bis 59-Jährigen zusammen noch einen Anteil von 42,9% aus, so lag ihr Anteil 2014 nur noch bei 33,6%.
- Der Anteil der obdachlosen Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren hat seit 2012 um 4,5 Prozentpunkte zugenommen. Auch absolut ist ihre Zahl am deutlichsten angestiegen, von 99 im Jahr 2012 auf 170 im Jahr 2014. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre machen damit einen Anteil von 17,7% aller untergebrachten obdachlosen Personen in Düsseldorf aus.
- Im Jahr 2014 sind 53,0% aller Beratungsfälle der Düsseldorfer Mieterbüros Haushalte, deren Mitglieder einen Migrationshintergrund aufweisen. Ebenfalls in mindestens jedem zweiten Haushalt mit Beratungsbedarf lebten minderjährige Kinder und Jugendliche.

9. Abbildungs-, Tabellen- und Kartenverzeichnis

Abbildungen

Abb. 1:	Berichtsplanung Sozialberichterstattung Düsseldorf	8
Abb. 2:	Bevölkerungsentwicklung seit 2004	9
Abb. 3:	Anteil der Bevölkerung im Ausbildungs- und Studienalter 2004 bis 2013 in Prozent	10
Abb. 4:	Anteil der Bevölkerung im Familienalter 2004 bis 2013 in Prozent	10
Abb. 5:	Anteil der Bevölkerung 50+, Senioren und Hochbetagte 2004 bis 2013 in Prozent	11
Abb. 6:	Anteil der deutschen und der ausländischen Bevölkerung 2004 bis 2013 in Prozent	12
Abb. 7:	Anteil der Bevölkerung nach deutsch, ausländisch und Migrationshintergrund 2013 in Prozent der Gesamtbevölkerung	13
Abb. 8:	Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen am 25.05.1987 und am 09.05.2011 in Prozent	14
Abb. 9:	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße und nach Wohnort (Stadtteil) 2013 in Prozent	15
Abb. 10:	Zu- und Fortzüge nach und von Düsseldorf seit 2004	16
Abb. 11:	Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge Düsseldorf seit 2004	17
Abb. 12:	Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohnerin/Einwohner in Euro 2002 bis 2012	20
Abb. 13:	Gesamtbetrag der Einkünfte in Euro nach Geschlecht der Steuerpflichtigen 2010	20
Abb. 14:	Durchschnittliche Größe der Wohnung und durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m ² nach Anzahl der Mitglieder der Wohnungsgemeinschaft 2013	25
Abb. 15:	Bedarfsgemeinschaften nach Höhe der anerkannten Unterkunftskosten (ohne Neben- und Heizkosten) in Euro in Prozent 2013	26
Abb. 16:	Haushalte nach Größe sowie wohngeldbeziehende Haushalte nach Größe 2013	29
Abb. 17:	Entwicklung der Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung in Prozent 2003 bis 2013	34
Abb. 18:	Preisindex für unbebaute Wohnungsbaugrundstücke	37
Abb. 19:	Preisindex für bebaute Wohnungsgrundstücke	37
Abb. 20:	Preisindex für Eigentumswohnungen	38
Abb. 21:	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 2004 bis 2013	42
Abb. 22:	Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in den Stadtteilen 2004 bis 2013	43
Abb. 23:	Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen absolut und in Prozent 2013	45
Abb. 24:	Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen in den Stadtteilen in Prozent 2013 (sortiert nach Baualtersklasse „2001 und später“)	46

Abb. 25:	Wohnungsbestand in Düsseldorf nach der Anzahl der Räume (einschließlich Küchen) 2013	50
Abb. 26	Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Düsseldorf 2004 – 2013	56
Abb. 27:	Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen (Neu-, Um- und Ausbau) nach Förderweg 2004 – 2013	59
Abb. 28:	Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte 2004 – 2013	60
Abb. 29:	Personenkreise wohnungssuchender Haushalte 2013 in Prozent	61
Abb. 30:	Akquirierte frei finanzierte Wohnungen 2004 – 2013	62
Abb. 31:	Selbstgenutztes Wohneigentum nach der Grundstücksart in Prozent 2013	65
Abb. 32:	Zahl der Zimmer in den angebotenen Wohnungen 2014	67
Abb. 33:	Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in m ²	68
Abb. 34:	Nettokaltmiete je m ² (Median) in Euro nach Baualtersklasse 2014 (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	68
Abb. 35:	Nettokaltmiete je m ² (Median) in Euro nach Objekttyp und Quartalen 2014	69
Abb. 36:	Nettokaltmiete je m ² (Median) in Euro nach Zimmerzahl (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)	69
Abb. 37:	Nettokaltmiete je m ² (Median) in Euro nach Wohnungsgrößenklasse (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) 2014	70
Abb. 38:	Verteilung der Haushalte nach deren Größe auf Gebäudetypen am 9. Mai 2011	82
Abb. 39:	Bewohnte Gebäude nach Eigentumsverhältnis in Prozent am 9. Mai 2011	83
Abb. 40:	Bewohnte Gebäude nach Baujahr und Größe der Haushalte in Prozent am 9. Mai 2011	84
Abb. 41:	Anteile von Haushalten und nach deren Seniorenanteil nach Gebäudetyp in Prozent am 9. Mai 2011	86
Abb. 42:	Haushalte nach dem Gebäudetyp in dem sich die von ihnen bewohnte Wohnung befindet am 9. Mai 2011	87
Abb. 43:	Wohneigentumsquote privater Haushalte in den Stadtteilen am 9. Mai 2011*	88
Abb. 44:	Anteile von Haushalten, die in einer selbst genutzten Eigentumswohnung leben nach Migrationshintergrund in den Stadtteilen am 9. Mai 2011	89
Abb. 45:	Eigentumswohnungen im Besitz von Privatpersonen nach deren Nutzung am 9. Mai 2011	91
Abb. 46:	Entwicklung der Fallzahlen in der Beratungstätigkeit der Mieterbüros 2011 bis 2014	97
Abb. 47:	Entwicklung der Anzahl von Flüchtlingen in Düsseldorf seit 2012	99

Tabellen

Tab. 1:	Fluktuationsraten Düsseldorf seit 2004	18
Tab. 2:	Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge 2013	18
Tab. 3:	Anzahl der Rentnerinnen und Rentnern nach Altersgruppen im Juli 2014	21
Tab. 4:	Entwicklung der Arbeitslosenquoten für Düsseldorf 2005 bis 2013	21
Tab. 5:	Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert 2014	25
Tab. 6:	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohnerin und Einwohner in Euro 2003 bis 2012	31
Tab. 7:	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2013 (Index 2010 = 100)	34
Tab. 8:	Kauffälle 2004 bis 2013	35
Tab. 9:	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2004 bis 2013	36
Tab. 10:	Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2013 in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	39
Tab. 11:	Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2013 in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	39
Tab. 12:	Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2013	41
Tab. 13:	Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche 2013	41
Tab. 14:	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2004 bis 2013	42
Tab. 15:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2004 bis 2013	42
Tab. 16:	Einkommensgrenzen – Maximaler Bruttojahresverdienst (Orientierungswerte)	55
Tab. 17:	Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	58
Tab. 18:	Registrierte wohnungssuchende Haushalte* nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres	60
Tab. 19:	Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten (einschl. Nebenkosten) und Index Gesamtlebenshaltungskosten	66
Tab. 20:	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Angeboten in den Stadtbezirken in Prozent 2014	76
Tab. 21:	Barrierefreie Wohnungsangebote nach Baualtersklasse in Prozent 2014	77
Tab. 22:	Realisierte und im Bau befindliche gemeinschaftliche Wohnprojekte	78
Tab. 23:	Verteilung von Haushalten nach deren Größe auf Gebäudetypen am 9. Mai 2011	82
Tab. 24:	Wohnfläche pro Person in m ² nach Größe der Haushalte in Prozent am 9. Mai 2011	83
Tab. 25:	Wohnbesitzverhältnisse nach Größe des Haushaltes am 9. Mai 2011	84
Tab. 26:	Bewohnter Gebäudetyp nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011	85
Tab. 27:	Wohnfläche pro Personen in m ² nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011	85
Tab. 28:	Haushalte nach dem Gebäudetyp, in dem sich die von ihnen bewohnte Wohnung befindet am 9. Mai 2011	87
Tab. 29:	Wohneigentumsverhältnisse von Haushalten nach Haushaltstyp am 9. Mai 2011	87

Tab. 30:	Beratungsfälle nach Anlass und Ergebnis der Beratung in absoluten Zahlen 2011 bis 2014	94
Tab. 31:	Unterbringungsfälle in Notunterkünften und in Probewohnungen in absoluten Zahlen 2012 bis 2014	95
Tab. 32:	Personen in Notunterkünften und Probewohnungen nach Haushaltsstruktur 2012 bis 2014	95
Tab. 33:	Personen in den Notunterkünften und Probewohnungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014	96
Tab. 34:	Beratungsfälle in den Mieterbüros 2011 bis 2014	97
Tab. 35:	Beratungsfälle in den Mieterbüros nach Haushaltsstruktur 2011 bis 2014	98

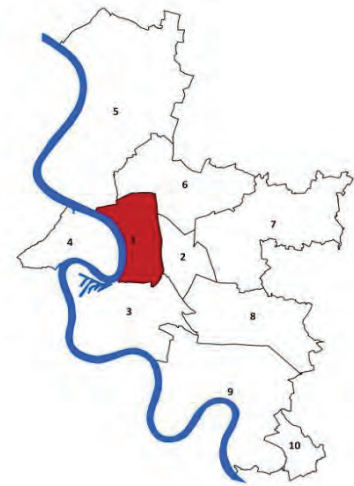
Karten

Karte 1:	Anzahl der Mitglieder in der Wohnungsgemeinschaft der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Stadtteilen 2013	23
Karte 2:	Anteile wohngeldbeziehender Haushalte in den Stadtteilen 2013 in Prozent	28
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Düsseldorfer Stadtteilen 2014	33
Karte 4:	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Stadtteilen 2013 in Prozent	44
Karte 5:	Wohnungen je Wohngebäude in den Stadtteilen 2013	47
Karte 6:	Durchschnittliche Wohnungsdichte je km ² in den Stadtteilen 2013	48
Karte 7:	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ² in den Stadtteilen 2013	49
Karte 8:	Wohnungen nach der Zahl der Räume in den Stadtteilen 2013	51
Karte 9:	Belegungsdichte (Personen je Wohnung) in den Stadtteilen 2013	52
Karte 10:	Wohnfläche pro Person in m ² in den Stadtteilen 2013	53
Karte 11:	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Stadtteilen sowie ihr Anteil am Wohnungsbestand insgesamt in den Stadtteilen in Prozent 2013	57
Karte 12:	Von den Eigentümern selbstgenutzte Wohnungen in den Stadtteilen in Prozent 2013	64
Karte 13:	Nettokaltmiete je m ² (Median) in Euro (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) in den Stadtteilen 2014	71
Karte 14:	Bestandsmieten nettokalt (Median) in Euro je m ² nach Stadtbezirken 2014	73
Karte 15:	Leerstandsquote (> 3 Monate) in den Stadtteilen am 31. Dezember 2014	80

10. Bezirksprofile

Stadtbezirk 1
Stadtteile

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


Kennzahlen Stadtbezirk 1

	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	11,30	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2013	18,6	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	6 867	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	77 597	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	136	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	535	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,3	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	6,4	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	17,5	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	37,1	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	17,2	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	16,6	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	21,7	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	9,8	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	1,9	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	1,9	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	9,1	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	53,6	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	53 451	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	64,9	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	11,0	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	49 135	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	1,9	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	12,7	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	68,4	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	47,1	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,5	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	4 730	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	2,2	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	4,3	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 2
Stadtteile

- 021 - Flingern Süd
- 022 - Flingern Nord
- 023 - Düsseltal


Kennzahlen Stadtbezirk 2

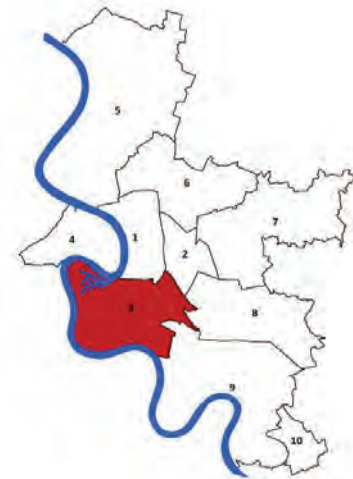
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	7,23	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	31,8	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	7 959	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	57 543	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	107	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	162	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,8	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	8,9	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	15,9	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	34,6	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	17,5	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	17,4	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	20,8	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	14,8	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	2,6	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	2,8	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	12,5	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	51,5	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	36 279	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	60,4	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	14,7	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	35 143	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	2,4	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	12,3	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	70,3	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	44,4	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,6	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	5 031	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	4,9	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	3,4	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 3
Stadtteile

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


Kennzahlen Stadtbezirk 3

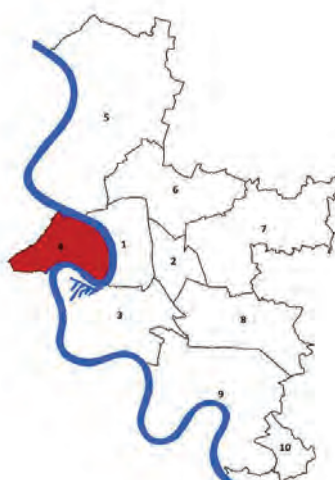
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	24,80	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	15,4	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	4 532	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	112 397	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	216	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	1 041	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,3	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	7,2	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	20,3	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	35,0	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	17,0	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	15,1	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	22,2	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	12,7	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	2,1	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	2,8	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	10,9	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	51,8	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	74 079	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	62,9	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	12,1	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	68 026	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	3,3	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	11,4	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	65,1	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	41,0	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,6	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	2 853	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	4,0	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	3,3	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 4
Stadtteile

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


Kennzahlen Stadtbezirk 4

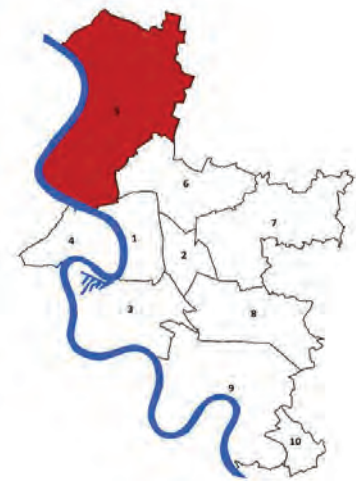
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	12,67	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	20,1	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	3 164	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	40 089	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 33	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	- 151	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	6,3	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	9,9	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	10,5	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	33,1	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	17,9	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	22,3	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	19,8	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	5,8	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	1,2	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	1,6	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	7,4	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	49,9	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	23 410	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	53,6	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	17,5	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	23 685	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	11,1	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	21,9	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	83,2	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	51,2	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,6	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	1 947	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	3,2	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	3,4	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 5
Stadtteile

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


Kennzahlen Stadtbezirk 5

	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	50,97	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	11,4	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	642	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	32 706	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 130	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	156	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,5	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	14,4	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	9,7	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	29,1	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	19,5	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	21,9	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	12,6	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	3,5	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	0,9	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	1,0	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	5,5	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	46,9	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	16 394	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	42,1	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	23,2	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	16 297	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	45,0	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	38,0	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	104,6	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	53,7	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,9	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	329	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	4,6	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	3,5	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 6
Stadtteile

- 061 - Lichtenbroich
- 062 - Unterrath
- 063 - Rath
- 064 - Mörsenbroich


Kennzahlen Stadtbezirk 6

	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	19,68	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	23,6	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	3 039	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	59 806	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 42	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	287	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,8	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	11,2	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	13,5	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	28,9	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	20,4	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	20,1	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	18,4	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	15,3	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	2,5	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	3,5	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	12,5	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	50,9	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	32 213	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	47,9	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	19,4	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	31 497	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	18,1	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	22,8	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	75,2	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	40,6	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,9	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	1 638	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	7,8	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	2,7	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 7
Stadtteile

071 - Gerresheim
 072 - Grafenberg
 073 - Ludenberg
 074 - Hubbelrath¹
 075 - Knittkuhl¹


Kennzahlen Stadtbezirk 7

	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	27,76	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	15,0	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	1 602	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	44 476	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 69	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	373	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,6	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	10,9	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	11,7	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	28,5	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	21,2	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	22,0	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	11,5	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	9,7	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	1,4	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	2,1	2,7
Arbeitslosenanteil ²	%	31.12.2013	8,7	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	51,0	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	24 296	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	47,5	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	19,3	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ³	Anzahl	31.12.2013	23 861	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	20,8	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	12,0	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	83,8	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	46,2	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,8	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	883	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	6,7	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	7,7	3,2

¹ Am 30. März 2014 wurde durch Änderung der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Teilgebiet des Stadtteils 074 Hubbelrath zu dem eigenständigen Stadtteil 075 Knittkuhl.

² Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen)

³ Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 8
Stadtteile

081 - Lierenfeld
 082 - Eller
 083 - Vennhausen
 084 - Unterbach


Kennzahlen Stadtbezirk 8

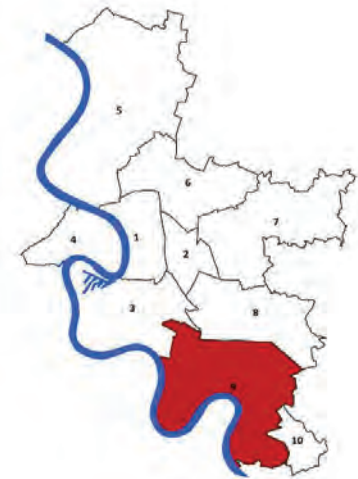
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	21,03	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	24,1	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	2 755	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	57 941	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 107	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	763	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	5,9	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	10,7	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	14,0	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	28,3	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	20,4	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	20,8	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	17,3	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	16,3	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	2,3	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	3,4	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	13,7	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	50,8	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	31 319	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	47,5	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	18,7	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	30 355	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	20,1	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	22,3	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	74,9	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	40,4	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,9	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	1 485	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	6,4	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	2,9	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 9
Stadtteile

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


Kennzahlen Stadtbezirk 9

	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	36,66	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	19,0	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	2 464	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	90 344	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 177	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	876	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	6,1	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	11,3	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	14,3	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	28,0	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	20,1	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	20,2	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	16,4	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	15,8	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	2,6	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	3,5	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	13,0	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	50,5	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	47 740	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	47,0	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	19,7	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	46 687	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	18,0	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	24,9	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	76,2	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	40,4	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	1,9	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	1 307	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	9,8	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	2,5	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Stadtbezirk 10
Stadtteile

101 - Garath

102 - Hellerhof


Kennzahlen Stadtbezirk 10

	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Fläche				
Fläche	km ²	31.12.2013	5,31	217,41
davon Wohnbauflächen	%	31.12.2012	29,6	17,9
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	Personen	31.12.2013	4 558	2 746
Bevölkerung				
Einwohnerinnen und Einwohner	Personen	31.12.2013	24 203	597 102
Bevölkerungsveränderung				
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	31.12.2013	- 11	- 110
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	31.12.2013	74	4 116
Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren				
0 - 6 Jahre	%	31.12.2013	6,9	5,7
6 - 18 Jahre	%	31.12.2013	12,5	9,7
18 - 30 Jahre	%	31.12.2013	14,1	15,2
30 - 50 Jahre	%	31.12.2013	24,0	31,5
50 - 65 Jahre	%	31.12.2013	21,7	18,9
65 Jahre und älter	%	31.12.2013	20,9	19,0
Ausländeranteil	%	31.12.2013	12,2	18,4
Soziales				
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre	%	31.12.2013	22,8	12,9
Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	31.12.2013	3,5	2,2
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	31.12.2013	4,7	2,7
Arbeitslosenanteil ¹	%	31.12.2013	17,0	11,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	%	30.06.2013	48,9	51,4
Haushalte				
Haushalte insgesamt	Anzahl	31.12.2013	11 635	350 816
Anteil Einpersonen-Haushalte	%	31.12.2013	38,1	54,5
Anteil Haushalte mit Kindern	%	31.12.2013	23,1	16,2
Wohnbebauung				
Wohnungsbestand gesamt ²	Anzahl	31.12.2013	11 471	336 157
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	31.12.2013	23,0	12,4
Eigentumsquote	%	31.12.2013	25,6	19,3
Wohnfläche je Wohnung	m ²	31.12.2013	79,0	74,4
Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner	m ²	31.12.2013	37,7	43,6
Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2013	2,1	1,7
Wohnungsdichte	WE je km ²	31.12.2013	2 177	1 607
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2013	8,4	5,5
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	31.12.2014	1,5	3,2

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

² Wohnungen in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

Kontakt

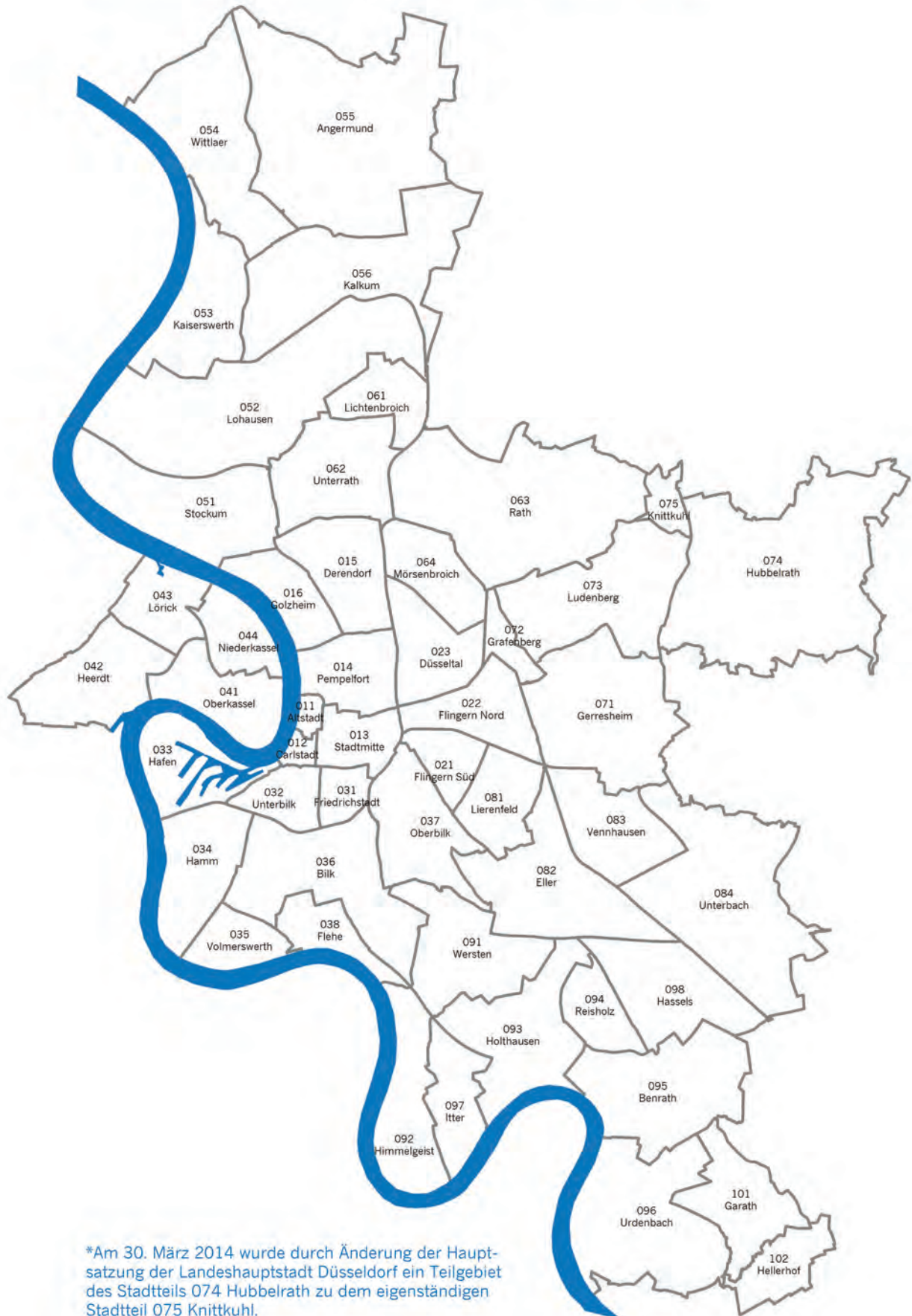
Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen
Projektgruppe Sozialberichterstattung
Brinckmannstraße 5
40200 Düsseldorf

Ingo Heidbrink (Projektleitung)
Tel 0211.89-21330
E-Mail ingo.heidbrink@duesseldorf.de

Susanne Kaufmann
Tel 0211.89-93375
E-Mail susanne.kaufmann@duesseldorf.de

Jennifer Kühnel
Tel 0211.89-93330
E-Mail jennifer.kuehnel@duesseldorf.de

Landeshauptstadt Düsseldorf mit 50 Stadtteilen*



*Am 30. März 2014 wurde durch Änderung der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Teilgebiet des Stadtteils 074 Hubbelrath zu dem eigenständigen Stadtteil 075 Knittkuhl.

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

Verantwortlich
Manfred Golschinski

Redaktion
Projektgruppe Sozialberichterstattung

Bild
T. Michel (fotolia.de)

Gestaltung
Waldemar Wittek

I/16-0.3
www.duesseldorf.de