

## Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung Düsseldorf

Um eine kleinräumige, quartierscharfe Beobachtung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes zu ermöglichen, wurde die Analyseeinheit der Wohnquartiere entwickelt und abgegrenzt. Diese basiert auf der Auswertung von Daten zur Baustruktur der Baublöcke<sup>1</sup> Düsseldorfs. Je nach in den einzelnen Baublöcken vorherrschender Bautypologie, typischem Baualter und dominierender Flächennutzung wurden angrenzende Baublöcke ähnlichen oder gleichen Types zu Wohnquartieren zusammengefasst. Die abgegrenzten Wohnquartiere wurden in neun Wohnquartierstypen eingeteilt (siehe Tabelle 1).

Bei dieser Zusammenlegung wurde darauf geachtet, dass die neu gebildeten Wohnquartiere jeweils circa 2.000 Einwohner\*innen umfassen, um die einzelnen Quartiere geeignet vergleichen zu können. In einzelnen Fällen war es jedoch nicht möglich, die Baublöcke vollständig nach diesen Vorgaben zu aggregieren, da einerseits hinsichtlich ihrer Baustruktur teils sehr heterogene benachbarte Baublöcke vorliegen oder andererseits aufgrund der gegebenen Siedlungsstrukturen Baublöcke nicht immer zu Wohnquartieren mit rund 2.000 Einwohner\*innen zusammengefasst werden konnten. In Ausnahmefällen liegen demnach auch Wohnquartiere mit gemischten Baustrukturen oder niedrigeren (zum Beispiel in eher gering verdichteten Gebieten am Stadtrand) beziehungsweise höheren Einwohnerzahlen (beispielsweise die innerstädtischen Wohnquartiere mit zum Teil rund 3.000 Einwohner\*innen) vor.

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

Das gesamte Düsseldorfer Stadtgebiet wurde in Wohnquartiere unterteilt, sodass auch Quartiere vorliegen, die gänzlich oder überwiegend durch eine Nicht-Wohnnutzung (zum Beispiel Gewerbeflächen, Grünflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) charakterisiert sind und daher kaum oder gar nicht bewohnt sind. Insgesamt 55 Quartiere wurden demnach als Gewerbe/Einzelhandel oder Freiraum (Grün- und Wasserflächen) typisiert.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Blockgliederung wird das gesamte (bebaute und unbebaute) Stadtgebiet in Baublöcke unterteilt. Ein Baublock ist dabei im Regelfall allseitig durch Straßen, bauliche (zum Beispiel Bahnlinien) oder natürliche Grenzen (zum Beispiel Fließgewässer) umschlossen. In der amtlichen Statistik stellen Baublöcke die kleinste flächenbezogene Gliederungseinheit dar.

## Tabelle 1: Abgrenzung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen

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

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

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

<sup>2)</sup> MFH = Mehrfamilienhäuser

Bis zum Jahr 2020 umfasste die Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Düsseldorf 373 Wohnquartiere, seit dem Jahr 2021 sind es 365 Wohnquartiere. Dies liegt darin begründet, dass für einige, der durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägten Quartiere im Jahr 2021 ein Neuzuschnitt erfolgt ist. Diese Neuabgrenzung war nötig, weil die Bundesagentur für Arbeit, als Lieferantin für kleinräumige Daten beispielsweise zu Sozialleistungsempfänger\*innen oder zum Arbeitsmarkt, nur noch Daten für Gebiete mit einer Einwohner\*innenzahl von mindestens 1.000 Personen zur Verfügung stellt. Um diese Datenlieferungen weiterhin flächendeckend zu erhalten, wurden daher im Jahr 2021 die Gebietsgrenzen durch das Amt für Statistik und Wahlen so angepasst, dass alle Wohnquartiere mit einer überwiegenden Wohnnutzung nun eine Mindesteinwohner\*innenzahl von 1.000 Personen aufweisen. In diesem Zuge wurde auch die Typisierung der nun 365 Wohnquartiere neu berechnet beziehungsweise auf Basis aktueller Daten zum Gebäudebestand überprüft.