

Wohnungsmarktbericht 2025

# Statistik & Stadtforschung Nr. 62

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zu den Darstellungsebenen im Bericht</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Wohnungsnachfrage</b>	<b>9</b>
3.1	Demografische Rahmenbedingungen	9
3.2	Wanderungen und Fluktuation	15
3.3	Sinus-Milieus und der Wohnungsmarkt in Düsseldorf	20
3.4	Einkommen, Beschäftigung, Transferleistungen	29
<b>4</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	<b>45</b>
4.1	Bautätigkeit	45
4.2	Gebäude- und Wohnungsbestand	51
4.3	Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte	68
4.4	Selbst genutztes Wohneigentum	81
4.5	Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen	87
4.6	Wohnungsleerstand	93
<b>5</b>	<b>Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	<b>109</b>
5.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	109
5.2	Kauffälle	112
5.3	Marktpreise	114
<b>6</b>	<b>Mietmarkt</b>	<b>119</b>
6.1	Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen	119
6.2	Wohnungsmieten in Düsseldorf	120
	<b>Anhang</b>	<b>131</b>
	<b>Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>141</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>147</b>
	<b>Kontakt</b>	<b>148</b>

# 1 Einleitung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes zählt nach wie vor zu den drängendsten gesamt- und kommunalpolitischen Herausforderungen. Besonders in großen Städten wie Düsseldorf, wo die Nachfrage aufgrund starker Zuwanderung und attraktiver Arbeits- und Lebensbedingungen kontinuierlich hoch ist, spitzt sich die Lage spürbar zu. So sind die durchschnittlichen Mietpreise in Düsseldorf in den letzten Jahren massiv gestiegen und liegen inzwischen bei über 13 Euro je Quadratmeter, wobei in Spitzenlagen oft weitaus höhere Werte erzielt werden. Zudem weist der Düsseldorfer Markt (neben dem Kölner Markt) die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf.

Während die Nachfrage durch demografisches Wachstum und den Trend zu kleineren Haushalten stetig zunimmt, bleibt das Angebot, insbesondere in den begehrten Innenstadtlagen, kritisch knapp. Die Forcierung des Wohnungsneubaus ist demnach ein bedeutendes Thema für die Düsseldorfer Wohnungswirtschaft, um dem Nachfrageanstieg und gleichzeitigen Ersatzbedarf an neuem Wohnraum, insbesondere im unteren und mittleren sowie geförderten Mietpreisbereich, gerecht zu werden. Neubauprojekte können den Bedarf häufig nicht im erforderlichen Tempo decken. Zudem erschweren hohe Baukosten eine schnelle Entlastung des Marktes.

Angesichts dieser Entwicklungen ist es von großer Bedeutung, die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt differenziert zu beleuchten, um die komplexen Zusammenhänge der Wohnungsmarktentwicklung für alle beteiligten Akteure transparent und nachvollziehbar zu machen. Der vom Amt für Statistik und Wahlen erstellte Wohnungsmarktbericht für die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt dieses Ziel in systematischer und datenbasierter Weise. Im Rahmen einer detaillierten, kleinräumigen Analyse wird ein umfassendes Bild des Düsseldorfer Wohnungsmarktes und seiner vielfältigen Teilaspekte erstellt. Dabei werden sowohl strukturelle Rahmenbedingungen als auch aktuelle Trends und Dynamiken berücksichtigt. Das Wohnungsmarktgeschehen wird vorrangig auf der Ebene der 365 Düsseldorfer Wohnquartiere abgebildet. Dadurch ist es möglich, Zusammenhänge und Entwicklungen in der Düsseldorfer Wohnungswirtschaft räumlich differenziert darzustellen und Besonderheiten einzelner Quartiere sichtbar zu machen.

Der Wohnungsmarktbericht stellt in Kapitel 2 die verschiedenen räumlichen Darstellungsebenen des Berichts vor. Kapitel 3 befasst sich anschließend mit der Wohnungsnachfrage und den sie beeinflussenden Faktoren. Dazu gehören unter anderem die demografischen Rahmenbedingungen, die soziale Struktur und die Lage auf dem Arbeitsmarkt. Kapitel 4 beleuchtet dagegen das Wohnungsangebot in Düsseldorf im Detail. Dabei wird auf die Bautätigkeit und den aktuellen Gebäude- und Wohnungsbestand eingegangen. Zudem werden der öffentlich geförderte Wohnungsbestand, die Eigentumsquoten, barrierefreies Wohnen und der Wohnungsleerstand thematisiert. Kapitel 5 gibt einen Überblick über den Grundstücks- und Immobilienmarkt. Dabei werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erörtert. Darüber hinaus werden die Kauffälle und die Marktpreisentwicklung der verschiedenen Grundstücks- und Immobilienarten dargestellt. Anschließend folgt in Kapitel 6 eine Analyse des Mietmarktes in Düsseldorf. Dabei wird einerseits die Entwicklung der Angebotsmieten untersucht, also der Mietpreise, zu denen Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden. Andererseits wird die Entwicklung der Bestandsmieten analysiert, die die Kosten bestehender Mietverhältnisse abbilden.

## 2 Erläuterungen zu den Darstellungsebenen im Bericht

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

Die Analyseeinheit der Wohnquartiere basiert auf der Auswertung von Daten zur Baustruktur der Baublöcke<sup>2</sup> Düsseldorfs. Je nach in den einzelnen Baublöcken vorherrschender Bautypologie, typischem Baualter und dominierender Flächennutzung wurden angrenzende Baublöcke ähnlichen oder gleichen Types zu Wohnquartieren zusammengefasst und in neun Wohnquartierstypen<sup>3</sup> eingeteilt (siehe Tabelle 1). Bei dieser Zusammenlegung wurde darauf geachtet, dass die gebildeten Wohnquartiere jeweils circa 2.000 Einwohner\*innen umfassen, um die einzelnen Quartiere gut vergleichen zu können. In einzelnen Fällen war es jedoch nicht möglich, die Baublöcke vollständig nach diesen Vorgaben zu aggregieren. Einerseits liegen teils sehr heterogene benachbarte Baublöcke hinsichtlich ihrer Baustruktur vor, andererseits konnten Baublöcke aufgrund der gegebenen Siedlungsstrukturen nicht immer zu Wohnquartieren mit rund 2.000 Einwohner\*innen zusammengefasst werden. In Ausnahmefällen liegen demnach auch Wohnquartiere mit gemischten Baustrukturen oder niedrigeren (zum Beispiel in eher gering verdichteten Gebieten) beziehungsweise höheren Einwohnerzahlen (beispielsweise die innerstädtischen Wohnquartiere mit zum Teil rund 4.000 Einwohner\*innen) vor.

Die Einteilung der Wohnquartierstypen wird regelmäßig mithilfe der Gebäudedatei des Amtes für Statistik und Wahlen aktualisiert. Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2021 sind insgesamt neun Wohnquartiere einem anderen Typ zugeordnet. So hat beispielsweise ein fertiggestelltes Bauprojekt in Düsseldorf dazu geführt, dass sich die Anteile der Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen so verändert haben, dass es nicht mehr dem Wohnquartierstyp von *50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiet* angehört, sondern dem Typ *Geschosswohnungsbaugebiet (versch. Baualter)*.

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

<sup>2</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.

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

**Tabelle 1: Abgrenzung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen 2024**

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	42
Gemischte Bautypologie ab 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbau- gebiet	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind ab 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	34
Gemischte Bautypologie vor 1970	nicht Einfamilienhausgebiet nicht Geschosswohnungsbaugebiet	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind vor 1970 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	68
(Innerstädtische) Altbaugemeinden	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 Geschoss- wohnungsbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	über 50 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind zwischen 1949 und 1969 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	66
70er und 80er Jahre Geschoss- wohnungsbaugebiete	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	über 50% der Wohnungen in Wohngebäuden sind zwischen 1970 und 1989 erbaut	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50% UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50%	12
Geschosswohnungsbaugebiete mit unterschiedlichen Baualtern	über 2/3 der Wohngebäude sind MFH	nicht Altbau, 50er/60er oder 70er/80er Jahre	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 % UND Einwohner*innen unter 250 ODER Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	77
Gewerbe/ Einzelhandel	Gewerbeflächen (einschl. Sondernutzung) über 50 %	—	Sonderfälle werden diesem Typus händisch zugeordnet	10
Freiraum (Grün- und Wasserflächen)	Anteil Grün- und Wasserflächen über 50 %	Einwohner*innen unter 250	—	45

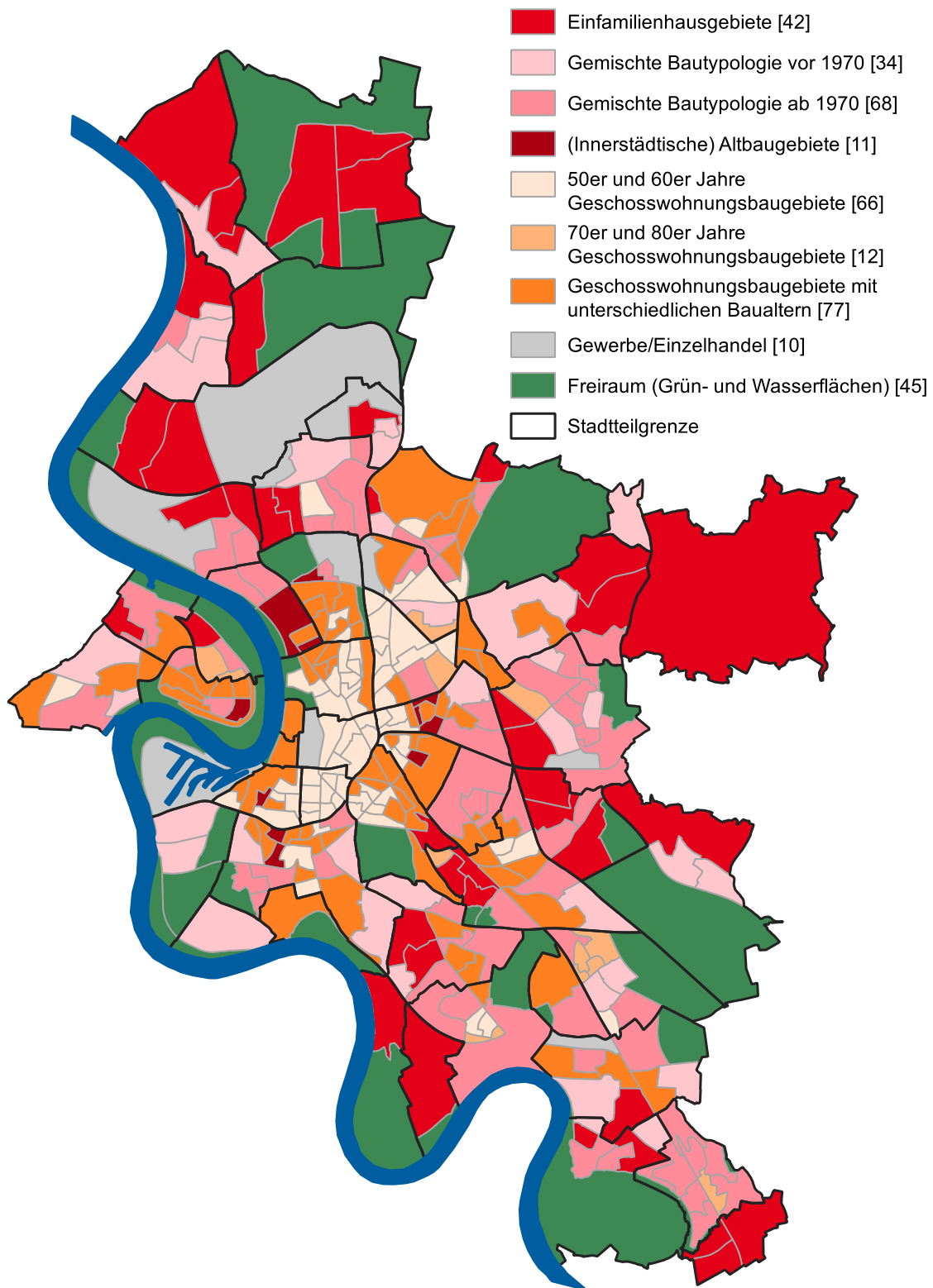
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen und empirica ag, eigene Kategorisierung

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

<sup>2)</sup> MFH: Mehrfamilienhäuser.

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

## Karte 1: Räumliche Verteilung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen 2024



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

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

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

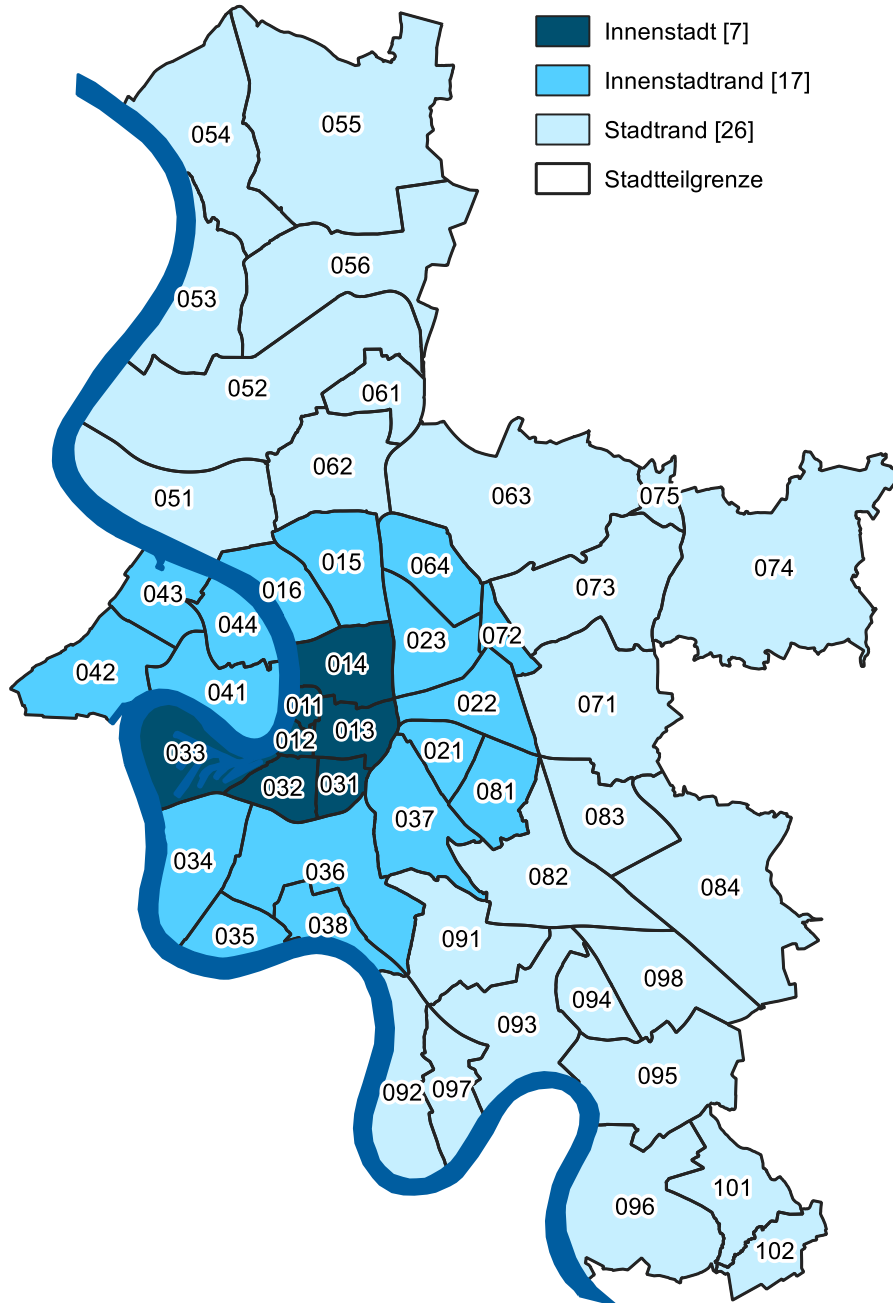
Die räumliche Abgrenzung der Stadtteile ist in Karte 2 dargestellt.

---

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

## Karte 2: Einteilung der Düsseldorfer Stadtteile nach Lagetypen

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



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen

## 3 Demografische Rahmenbedingungen

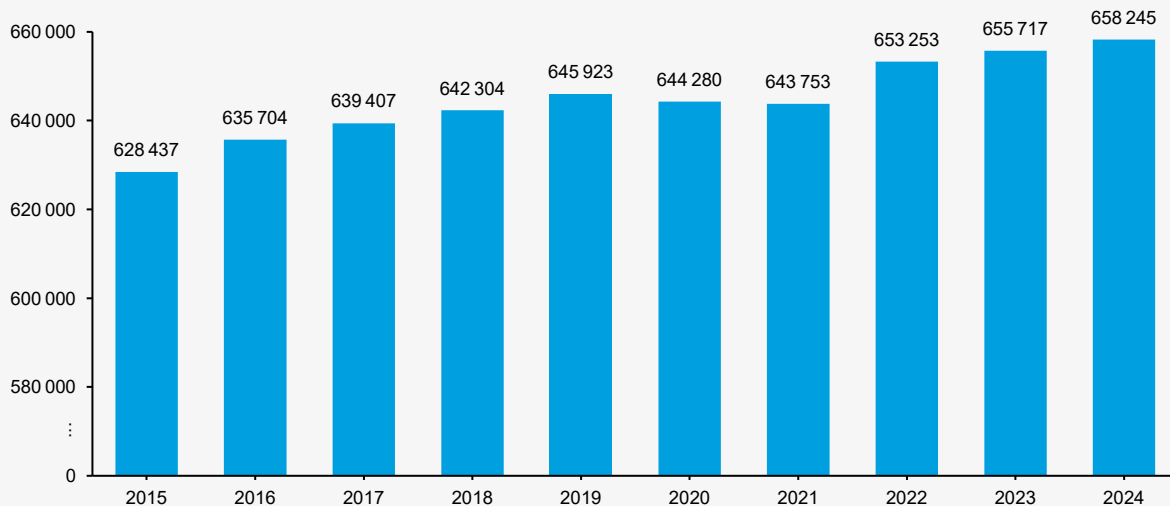
### 3.1 Demografische Struktur und Entwicklung

Die demografischen Rahmenbedingungen in Düsseldorf und ihre Entwicklung stellen bedeutsame Faktoren für die Wohnungsnachfrage dar. Die Bevölkerungsstruktur und ihre Entwicklung beeinflusst nicht nur die Zahl der nachgefragten Wohnungen, sondern auch deren Beschaffenheit. In diesem Abschnitt wird ein kurzer Überblick über die demografischen Rahmenbedingungen Düsseldorfs in den vergangenen zehn Jahren gegeben, um hieraus Rückschlüsse auf die Wohnungsnachfrage zu ermöglichen.

#### Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Das langfristige Bevölkerungswachstum Düsseldorfs setzt sich auch im Jahr 2024 fort. Im Jahr 2024 leben 658.245 Personen mit Hauptwohnsitz in Düsseldorf, was im Vergleich zum Jahr 2015 einen Zuwachs von knapp 30.000 Personen (+4,7 %) ergibt. Das Bevölkerungswachstum Düsseldorfs wurde nur durch die beiden Pandemiejahre 2020 und 2021 unterbrochen, in denen Zuzüge insbesondere aus dem Ausland, aber auch aus NRW, stark zurückgegangen sind. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Zuzüge von Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit führte wiederum zu einem stärkeren Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2022.

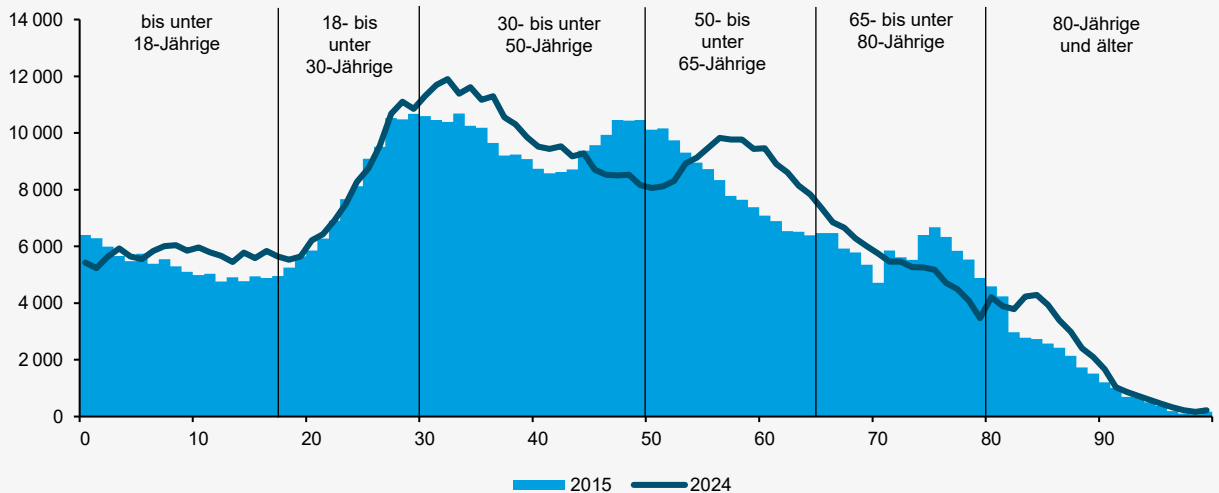
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2015 bis 2024



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

Die Anforderungen, die an eine Wohnung gestellt werden, unterscheiden sich zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Die Wohnungsnachfrage dürfte sich insbesondere zwischen unterschiedlichen Altersklassen unterscheiden, wie beispielsweise die erhöhte Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen bei Älteren (65- bis unter 80-Jährigen) und Hochaltrigen (80-Jährige und älter). Ebenso unterscheiden sich die Nachfragetendenzen junger Erwachsener im Ausbildungs- und Studienalter (18- bis unter 30-Jährige) und die von Familien mit Kindern.

**Abbildung 2: Bevölkerung in Düsseldorf 2015 und 2024 nach Altersjahren**



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

Der Vergleich der Altersstruktur der Düsseldorfer Bevölkerung der Jahre 2015 und 2024 verdeutlicht die fortschreitende Alterung der Düsseldorfer Bevölkerung.

Der Anteil der Hochaltrigen (Personen im Alter von 80 Jahren und älter) an der Gesamtbevölkerung beträgt zwar nur 6,3 Prozent, jedoch hat diese Altersgruppe im Vergleich zu dem Jahr 2015 deutlich zugenommen (+8.753 Personen). Allerdings sind etwa zehn Prozent der Hochaltrigen im Jahr 2024 in einem Pflegeheim gemeldet und somit nicht aktiver Bestandteil der Wohnungsnachfrage.

Der Vergleich der Altersstruktur der älteren und hochaltrigen Bevölkerung der Jahre 2015 und 2024 deutet darauf hin, dass die Zunahme der Hochaltrigen in den letzten zehn Jahren vornehmlich durch die fortschreitende Alterung der 70- bis unter 80-Jährigen zu erklären ist. Andere Faktoren wie Zuzüge sind für diese Altersgruppen hingegen weniger von Bedeutung (siehe auch Kapitel 3.2).

Die ältere Bevölkerung (im Alter von 65 bis unter 80 Jahren) hat im Vergleich zum Jahr 2015 zwar abgenommen (-5.089 Personen). Jedoch wird die Zahl der älteren und hochaltrigen Einwohner\*innen durch die fortschreitende Alterung der sogenannten Babyboomer-Generation (der heute Mitte 50- bis Ende 60-Jährigen) in Düsseldorf voraussichtlich in den kommenden zehn Jahren deutlich zunehmen.

Die nahezu gleichbleibende Zahl junger Erwachsener (im Alter 18 bis unter 30 Jahren) in den Jahren 2015 und 2024 zeigt, dass die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppe stark durch Zuzüge geprägt ist (siehe auch Kapitel 3.2). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung liegt bei etwa 14,8 Prozent und die Personenzahl ist seit dem Jahr 2015 mit einem Plus von 1.415 Personen leicht gestiegen.

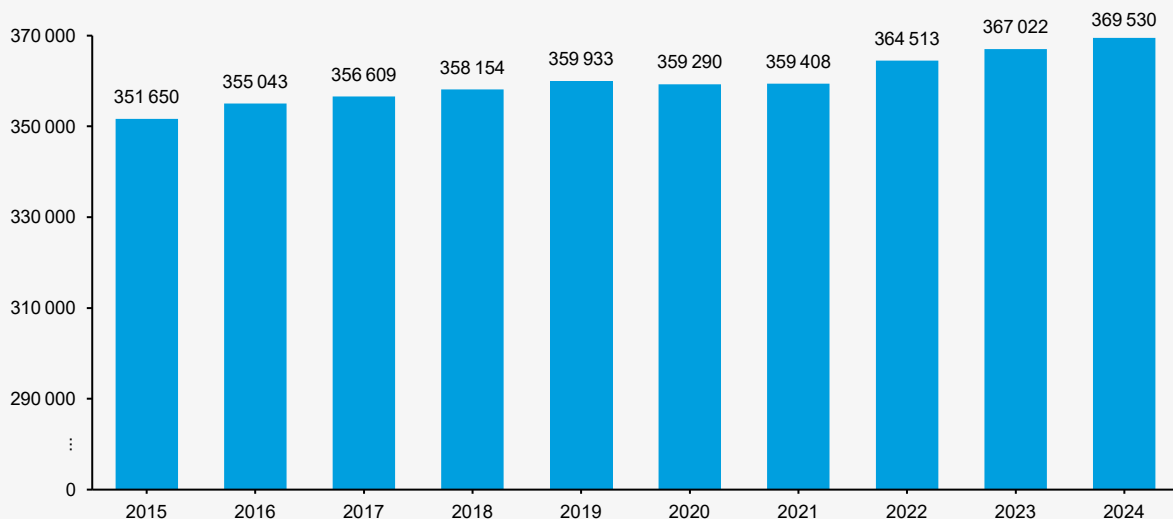
Im Jahr 2024 sind etwa 30 Prozent der Bevölkerung zwischen 30 bis unter 50 Jahre alt. Diese Altersgruppe ist im Vergleich zum Jahr 2015 nur leicht gestiegen (+5.789 Personen). Bis auf die Fluchtjahre 2015 und 2022 verzeichnet Düsseldorf für diese Bevölkerungsgruppe in den letzten zehn Jahren einen negativen Wanderungssaldo. Somit ist der Zuwachs dieser Bevölkerungsgruppe, die zu großen Teilen die Familienbevölkerung Düsseldorfs ausmacht, insbesondere auf die fortschreitende Alterung zugezogener junger Erwachsener zurückzuführen.

Im Jahr 2024 entfallen etwa 15,6 Prozent der Gesamtbevölkerung auf die Altersgruppen, die den Kindern und Jugendlichen zugerechnet werden (unter 18 Jahre). Auch wenn die Zahl der unter Dreijährigen im Vergleich zum Jahr 2015 abgenommen hat, ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren insgesamt gestiegen (+6.760 Personen). Dieser Anstieg ist in großen Teilen auf den positiven Wanderungssaldo dieser Altersklasse im Jahr 2022 zurückzuführen (siehe Kapitel 3.2), während in den anderen Jahren seit 2016 ein negativer Wanderungssaldo für Kinder und Jugendliche zu verzeichnen ist.

## Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben der Bevölkerungsentwicklung durch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und deren Größe bestimmt. Der Grundgedanke hierbei ist, dass je Haushalt eine Wohnung benötigt wird. Seit dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl der Haushalte in Düsseldorf um knapp 17.880 erhöht (+5,1 %) und zeigt einen Wachstumsverlauf, vergleichbar mit der Bevölkerungszahl. Auch hier erlaubt die Betrachtung von Haushaltstypen eine differenziertere Beurteilung der Wohnungsmarktlage, da sich Haushaltstypen unter anderem in ihrer Zahl, ihrer Größe und zum anderen in ihrer Verteilung im Stadtgebiet unterscheiden.

**Abbildung 3: Anzahl privater Haushalte in Düsseldorf 2015 bis 2024**

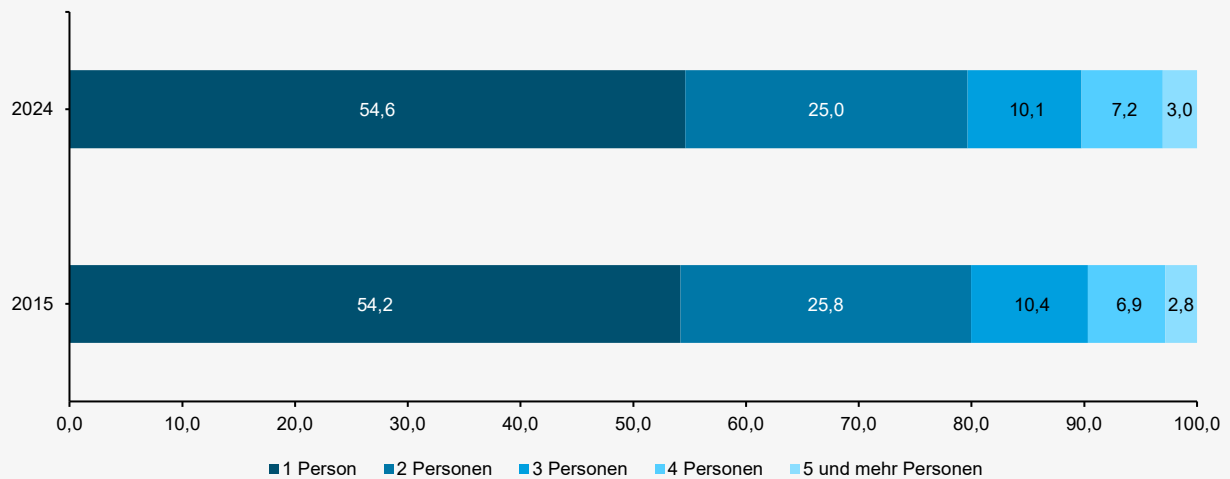


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltgenerierung

Auch wenn die Zahl der Haushalte seit dem Jahr 2015 gestiegen ist, sind keine nennenswerten Veränderungen in den Anteilen der Haushaltsgrößen und Haushaltstypen festzustellen.

Im Jahr 2024 ist in Düsseldorf mehr als jeder zweite Haushalt ein Einpersonenhaushalt (54,6 %) und 25 Prozent der Haushalte sind Zweipersonenhaushalte. Etwa jeder zehnte Haushalt besteht aus drei Personen (10,1 %), etwa 7 Prozent der Haushalte entfallen auf Vierpersonenhaushalte und 3 Prozent auf Haushalte mit fünf und mehr Personen. Mit mehr als 73 Prozent sind die Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern mehrheitlich Haushalte mit Kindern.

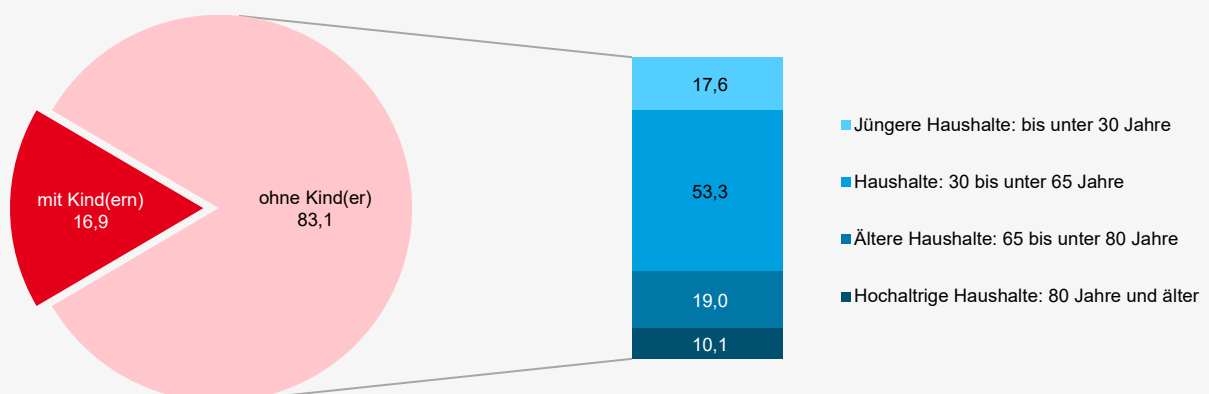
**Abbildung 4: Anteil der Haushalte in Düsseldorf 2015 und 2024 nach Haushaltsgröße in Prozent**



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

Im Jahr 2024 lebt in 16,9 Prozent der Haushalte mindestens ein Kind unter 18 Jahre und dies mehrheitlich in Haushalten mit drei Personen oder mehr. Die Altersstruktur der Haushalte ohne Kind(er) gestaltet sich folgendermaßen: In rund 18 Prozent der Haushalte ohne Kinder leben Personen im Alter von unter 30 Jahren. In der Mehrzahl dieser Haushalte leben ein oder zwei Personen. Ältere Haushalte mit Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren machen etwa 20 Prozent der Haushalte ohne Kinder aus. Auch diese Haushalte sind mehrheitlich Einpersonenhaushalte (53,4 %), gefolgt von Zweipersonenhaushalten (38,1 %). In etwa jedem zehnten Haushalt ohne Kinder leben Personen im Alter von 80 Jahren und älter, ebenfalls mehrheitlich bestehend aus ein oder zwei Haushaltsmitgliedern (95,2 %).

**Abbildung 5: Anteil der Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Haushaltstyp und Altersklassen in Prozent**



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

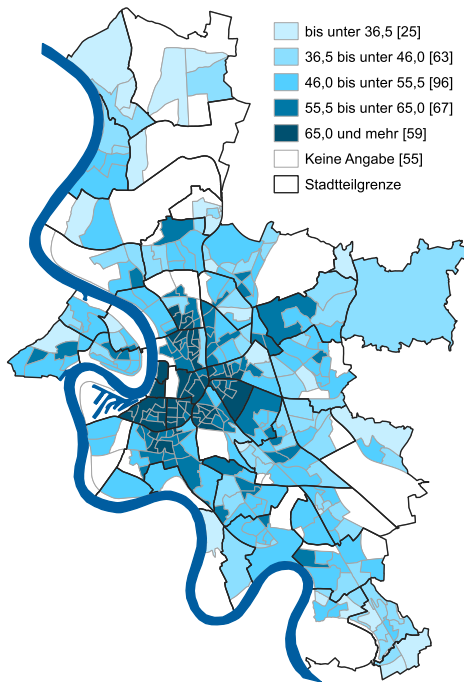
Die nachfolgenden Karten zeigen die regionale Verteilung von unterschiedlichen Haushaltstypen innerhalb Düsseldorfs im Jahr 2024. Für die Analyse auf Ebene der Wohnquartiere wurde die Bevölkerung an ausgewählten Adressen von Studierendenwohnheimen, Asylunterkünften oder Pflegeheimen ausgeschlossen. Die Haushalte an diesen Adressen sind entweder nicht Bestandteil der aktiven Wohnungsmarktnachfrage, wie bspw. Bewohner\*innen von Pflegeheimen, oder führen zu problematischen Ausreißern, wie beispielsweise bei der Darstellung junger Haushalte in Wohnquartieren mit Studierendenwohnheimen.

Aus der ersten Karte geht hervor, dass der Anteil von Einpersonenhaushalten besonders in der Innenstadt und im Innenstadtrand Düsseldorfs hoch ist und zum Stadtrand hin abfällt. Doch auch in den Stadtteilen am Stadtrand liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte mit jeweils knapp einem Drittel noch relativ hoch. Ein beinahe gespiegeltes Bild zeigt sich bei Haushalten mit Kindern. Es zeigt sich für diesen Haushaltstyp, dass Familien seltener in der Innenstadt Düsseldorfs, sondern eher im Innenstadtrand oder Stadtrand wohnen.

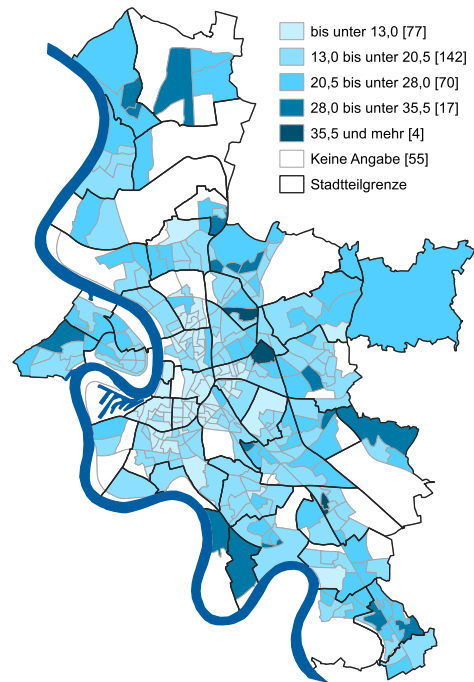
Auch der Vergleich der Verteilung von Haushalten mit unterschiedlicher Altersstruktur zeigt deutliche Differenzen. Der Anteil der jüngeren Haushalte, in denen der Haushaltsvorstand 18 bis unter 30 Jahre alt ist, liegt in Düsseldorf insgesamt bei 14,6 Prozent. Dieser Haushaltstyp konzentriert sich besonders in der Innenstadt und dem Innenstadtrand Düsseldorfs. Der Anteil der älteren Haushalte, in denen der Haushaltsvorstand 65 Jahre oder älter ist, liegt in Düsseldorf bei 24,5 Prozent. Dieser Haushaltstyp ist jedoch in der Innenstadt deutlich seltener vertreten als in den Stadtrandgebieten.

### Karte 3: Anteil verschiedener Haushaltstypen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent

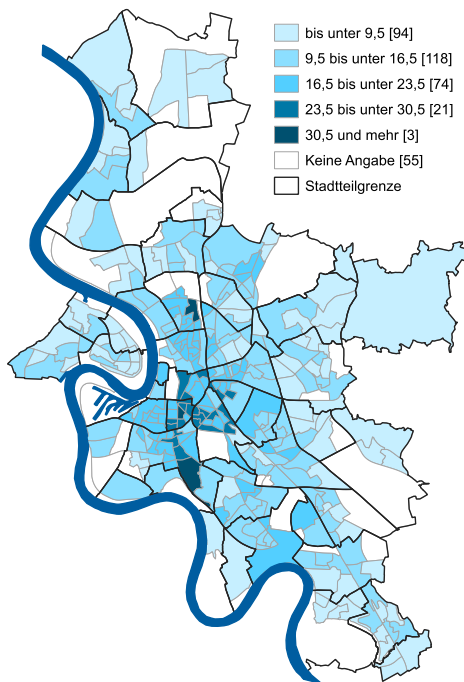
#### Einpersonenhaushalte



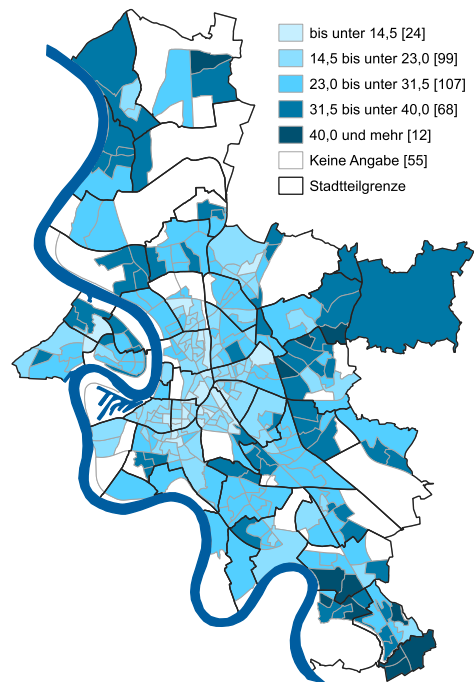
#### Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren



#### Jüngere Haushalte: bis unter 30 Jahre (mit und ohne Kinder unter 18 Jahren)



#### Ältere und Hochaltrige Haushalte: 65 bis unter 80 Jahre (mit und ohne Kinder unter 18 Jahren)



Anmerkung: Haushalte an Adressen von Studierendenwohnheimen, Asylunterkünften und Pflegeheimen wurden aus den Analysen ausgeschlossen, da sie entweder nicht Bestandteil der aktiven Wohnungsmarktnachfrage sind (bspw. Senior\*innen in Pflegeheimen) oder zu Ausreißern auf Wohnquartiers-ebene führen (bspw. Studierendenwohnheime).

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

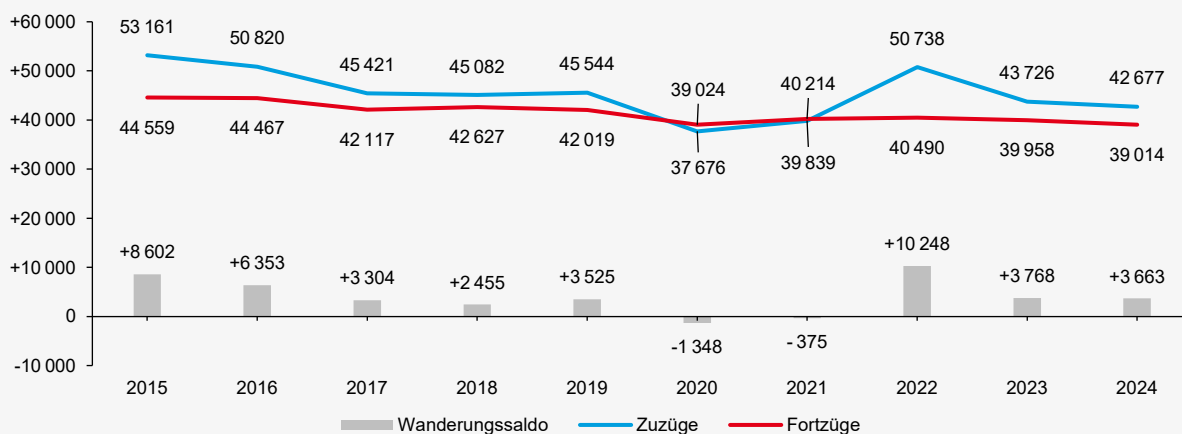
## 3.2 Wanderungen und Fluktuation

### Zu- und Fortzüge

Die konstant hohe Zahl der Zuzüge nach Düsseldorf führt – mit Ausnahme der Pandemiejahre 2020 und 2021 – zu einem positiven Wanderungssaldo und damit zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum der Stadt. Im Jahr 2024 liegt die Zahl der Zuzüge nach Düsseldorf bei 42.677. Die Zahl der Fortzüge liegt im Jahr 2024 mit 39.014 ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Insgesamt ergibt sich ein Wanderungssaldo von +3.663 Personen.

Der Rückblick auf die Zu- und Fortzüge der vergangenen zehn Jahre zeigt, dass das Zuwanderungsverhalten stark von internationalen Krisen geprägt ist. Die Jahre 2015, 2016 und 2022 zeichnen sich durch eine hohe Zuwanderung insbesondere von Geflüchteten infolge militärischer Konflikte aus. Demgegenüber kam es in den Jahren 2020 und 2021 infolge der COVID-19-Pandemie und der damit einhergehenden Mobilitätsbeschränkungen zu einem starken Rückgang der Zuzüge.

Abbildung 6: Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2015 bis 2024



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

Deutliche Unterschiede zeigen sich beim Vergleich der Wanderungssalden zwischen unterschiedlichen Altersklassen und Herkunfts- beziehungsweise Zielregionen im Jahr 2024. Der positive Wanderungssaldo wird – wie in den vergangenen 10 Jahren – stark durch die Zuwanderung von Personen im Ausbildungs- und Studienalter (18 bis unter 30 Jahre) geprägt (+6.593 Personen). In allen anderen Altersklassen ist der Wanderungssaldo jeweils negativ.

Auch die weitere Ausdifferenzierung nach Herkunfts- und Zielregionen zeigt deutliche Unterschiede in den Wanderungssalden. Hierbei werden die Wanderungsbewegungen mit dem Umland, der sogenannten Wohnungsmarktregion<sup>5</sup>, von den Fernwanderungen unterschieden. Während die Wanderungsbewegungen mit der Wohnungsmarktregion maßgeblich durch einen Wohnortwechsel motiviert sind, werden Fernwanderungen überwiegend als Folge von Arbeitsplatzwechseln oder zu Studiums- und Ausbildungszwecken ausgelöst.

<sup>5</sup> Die Wohnungsmarktregion Düsseldorf umfasst die kreisfreien Städte Krefeld, Duisburg und Mönchengladbach, sowie die Kreise Rhein-Kreis Neuss, Kreis Mettmann und Kreis Viersen.

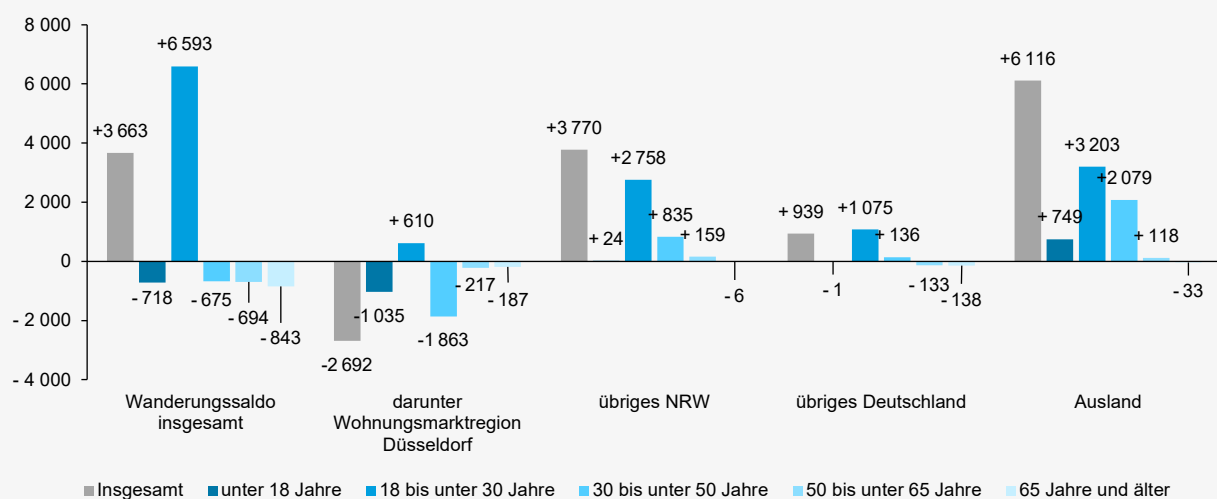
Bei den Nahwanderungen zwischen Düsseldorf und den angrenzenden Gemeinden verliert die Stadt Bevölkerung im Zuge der seit den 1970er Jahren anhaltenden Suburbanisierung: 25,2 Prozent (9.817 Personen) der aus Düsseldorf Fortziehenden sind im Jahr 2024 in die Wohnungsmarktregion gezogen. Demgegenüber kommen nur 16,7 Prozent (7.125 Personen) der Zuzüge nach Düsseldorf aus der Wohnungsmarktregion. Der Wanderungssaldo mit der Wohnungsmarktregion liegt 2024 bei -2.692 Personen.

Bezogen auf die Wohnungsmarktregion (siehe auch Abbildung 7) ist in allen Altersklassen mit Ausnahme der 18- bis unter 30-Jährigen ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen. Der negative Saldo für unter 18-Jährige und 30- bis unter 50-Jährige legt nahe, dass insbesondere Familien in dieses Gebiet fortziehen.

Mit dem übrigen NRW überwiegen hingegen für die Altersklassen unter 65 Jahren die Zuzüge und führen insgesamt zu einem positiven Wanderungssaldo mit diesem Gebiet (+3.770 Personen). Insbesondere für Personen im Ausbildungs- und Studienalter (18 bis unter 30 Jahre) ist mit einem Plus von 2.758 Personen ein deutlicher Zuwanderungsgewinn aus NRW festzustellen. Ein ähnliches Muster zeigt sich für die Wanderungsverflechtungen mit dem übrigen Inland, jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Auch aus dem Ausland ist für alle Altersgruppen – bis auf die ältere Bevölkerung – ein positiver Saldo zu verzeichnen. Besonders hoch fällt das Wanderungsplus für die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen aus (+3.203 Personen), dicht gefolgt von den 30- bis unter 50-Jährigen (+2.079 Personen). Der positive Saldo für Personen unter 18 Jahren (+749 Personen) deutet außerdem darauf hin, dass auch Familien aus dem Ausland nach Düsseldorf ziehen.

**Abbildung 7: Wanderungssalden verschiedener Herkunfts- und Zielregionen mit Düsseldorf 2024 nach Altersklassen**



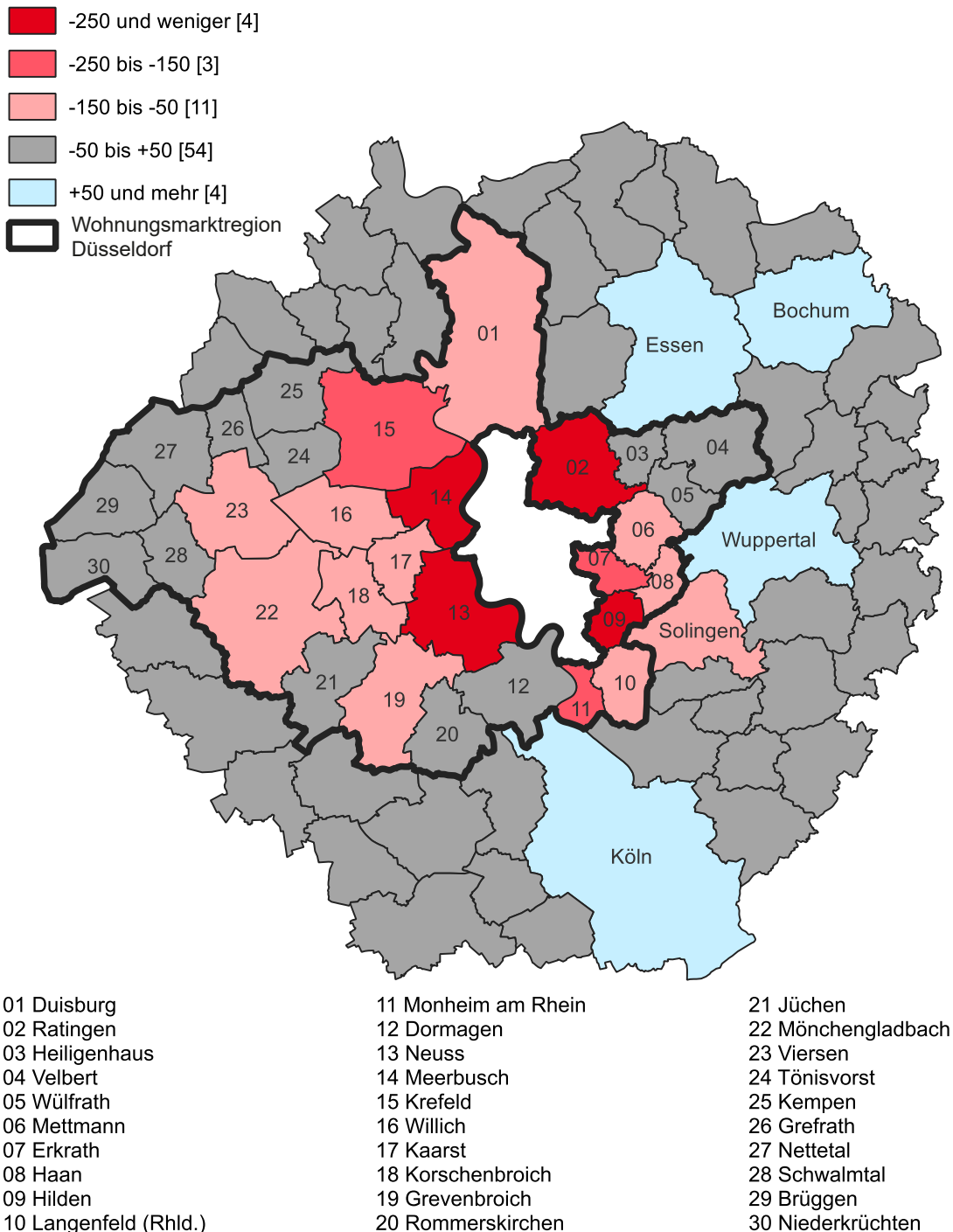
Anmerkung: Die Wohnungsmarktregion Düsseldorf umfasst die kreisfreien Städte Krefeld, Duisburg und Mönchengladbach, sowie die Kreise Rhein-Kreis Neuss, Kreis Mettmann und Kreis Viersen.  
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

Der regional differenzierte Blick auf die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssalden der Jahre 2021 bis 2024 von Düsseldorf mit der Wohnungsmarktregion zeigt zweierlei:

Erstens, die von starken Verlusten geprägten Wanderungsbeziehungen mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden. Gegenüber Meerbusch (-457 Personen), Ratingen (-422 Personen), Neuss (-418 Personen) und Hilden (-323 Personen) verzeichnet Düsseldorf in den Jahren 2021 bis 2024 die höchsten durchschnittlichen Wanderungsverluste.

Zweitens bilden die in den Karten blau eingefärbten Städte und Gemeinden jene Gebiete des Umlands in einem Umkreis von 35 km ab, aus denen Düsseldorf in den Jahren 2021 bis 2024 im Durchschnitt Wanderungsgewinne erzielen konnte. Insbesondere aus den Städten Köln (+141 Personen), Wuppertal (+108 Personen), Essen (+104 Personen) und Bochum (+103 Personen) ziehen mehr Menschen nach Düsseldorf zu als dorthin fortziehen.

**Karte 4: Durchschnittliche Wanderungssalden zwischen Gemeinden im Umkreis von 35 km und Düsseldorf 2021 bis 2024**



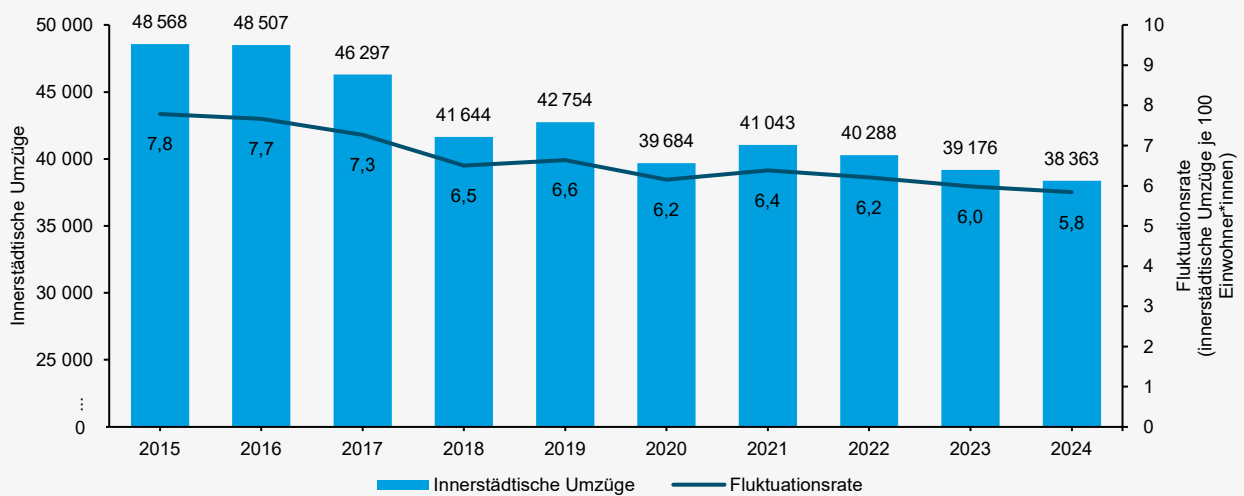
Anmerkung: Dargestellt sind die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssalden über die Jahre 2021 bis 2024.  
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

## Innerstädtische Umzüge und Fluktuation

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation stellt die Fluktuation auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt dar. Diese wird gemessen als die Summe aller innerstädtische Umzüge je 100 Einwohner\*innen<sup>6</sup>. Eine geringe Dynamik auf dem Wohnungsmarkt, sprich eine sinkende Zahl an innerstädtischen Umzügen, kann ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt aufgrund eines knappen Wohnungsangebots sein.

Die Fluktuationsrate ist seit dem Jahr 2015 rückläufig und fiel im ersten Pandemiejahr 2020 auf den Wert von 6,2. Im Jahr 2021 erholte sich die innerstädtische Mobilität nur leicht, bevor sie bis zum Jahr 2024 weiter auf 5,8 fiel.

**Abbildung 8: Innerstädtische Umzüge und Fluktuationsrate in Düsseldorf 2015 bis 2024**



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

Im Jahr 2024 sind die Wanderungsverflechtungen über die Stadtgrenzen hinweg deutlich dynamischer als zwischen den Stadtbezirken innerhalb Düsseldorfs, wie die höheren Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen (je 100 Einwohner\*innen) zeigen.

Am gesamtstädtischen Wanderungsgeschehen partizipieren die einzelnen Stadtbezirke jedoch sehr unterschiedlich. Im Jahr 2024 verzeichnen die Stadtbezirke 1, 2 und 3 einen negativen Wanderungssaldo bei Umzügen innerhalb der Stadtgrenzen. Das bedeutet, dass mehr Personen aus diesen Bezirken in andere Stadtbezirke fortziehen als zuziehen. Beispielsweise ziehen in den Stadtbezirk 1 insgesamt 4 Personen (je 100 Einwohner\*innen) aus anderen Stadtbezirken zu, während 5 Personen (je 100 Einwohner\*innen) in andere Stadtbezirke fortziehen. Gleichzeitig verbuchen diese Bezirke einen positiven Außenwanderungssaldo. Das bedeutet, dass diese Gebiete einerseits als Ankunftsgebiete für Zuwanderung von außerhalb Düsseldorfs fungieren, andererseits jedoch Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge an andere Bezirke abgeben. Zusammen mit dem Stadtbezirk 4 ist die Außenwanderungsdynamik in diesen Bezirken, die sich alle in der Innenstadt beziehungsweise am Innenstadtrand befinden, am höchsten.

Die niedrigste Außenwanderungsdynamik, gemessen an den Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen (je 100 Einwohner\*innen), ist in den Stadtbezirken des Stadtrands zu finden. Die mit Abstand niedrigste Außenwanderungsdynamik weist im Jahr 2024 der Bezirk 10 auf, mit etwa 3 Zuzügen beziehungsweise 4 Fortzügen je 100 Einwohner\*innen.

<sup>6</sup> Die Fluktuationsrate dient als relatives Maß der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadtgrenzen bezogen auf die mittlere Bevölkerungszahl des jeweiligen Jahres. Die hier verwendete Definition der Fluktuationsrate kann von der in anderen Veröffentlichungen des Amtes für Statistik und Wahlen verwendeten Definition abweichen.

**Tabelle 2: Innerstädtische Umzüge sowie Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2024 nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	mittlere Bevölkerung	Innerstädtische Umzüge (je 100 Einwohner*innen)			Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen (je 100 Einwohner*innen)		Salden (je 100 Einwohner*innen)	
		Umzüge innerhalb des Stadtbezirks	Zuzüge aus anderen Stadtbezirken	Fortzüge in andere Stadtbezirke	Zuzüge von auswärts	Fortzüge nach auswärts	Saldo innerstädtische Umzüge	Saldo Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen
01	89 343	2,72	4,01	5,08	9,69	7,93	-1,08	+1,76
02	65 882	2,01	4,31	4,52	6,75	5,97	-0,21	+0,78
03	123 402	3,19	3,04	4,00	8,37	7,12	-0,97	+1,25
04	46 560	2,52	3,23	2,19	6,93	7,04	+1,04	-0,11
05	34 840	2,23	2,78	1,81	5,01	5,44	+0,96	-0,44
06	69 219	2,18	3,55	2,83	5,26	4,89	+0,72	+0,36
07	47 511	2,43	3,95	2,78	4,42	4,33	+1,17	+0,09
08	61 231	1,90	3,25	3,07	4,54	4,54	+0,19	+0,00
09	94 557	2,33	2,58	2,50	5,19	5,12	+0,07	+0,07
10	24 613	2,23	3,01	2,06	3,43	3,99	+0,95	-0,56
<b>Ingesamt</b>	<b>657 157</b>	<b>2,47</b>	<b>3,37</b>	<b>3,37</b>	<b>6,49</b>	<b>5,94</b>	<b>x</b>	<b>+0,56</b>

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

### 3.3 Sinus-Milieus und der Wohnungsmarkt in Düsseldorf

Um eine weitere Dimension der Betrachtung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes hinzuzufügen, wurden in diesem Jahr erstmals die kleinräumigen Daten der Sinus-Milieus im Hinblick auf den Wohnungsmarkt ausgewertet.

Die Sinus-Milieus werden bereits seit 40 Jahren durch das Sinus-Institut erhoben. Die folgenden Analysen stützen sich auf die im Jahr 2024 veröffentlichte Version der Sinus-Milieus, die auf Geodaten vom 1. Januar 2022 und Bevölkerungsdaten vom 31. Dezember 2021 basiert.

#### Einführung und methodischer Ansatz

Die Sinus-Milieus sind ein sozialwissenschaftliches Modell, welches die Bevölkerung in Deutschland anhand ihrer Werte, Einstellungen und Lebensstile in 10 Milieus einteilt. Ziel ist es, die Gesellschaft nicht nur nach klassischen Merkmalen wie Alter, Einkommen oder Bildung zu beschreiben, sondern nach dem, was Menschen wichtig ist. Dies ermöglicht eine präzisere Segmentierung als durch die Betrachtung von rein demographischen Daten. Bezogen auf den Wohnungsmarkt ist die Grundidee hinter diesem Ansatz, dass Menschen mit ähnlichen Bedürfnissen, Vorstellungen und Möglichkeiten oft in räumlicher Nähe zueinander leben und somit verschiedene Lebenswelten bilden. Damit wird sichtbar, welche Gruppen in welchen Stadtteilen besonders stark vertreten sind, wie sie leben und welche Ansprüche sie an ihr Wohnumfeld stellen. Diese Erkenntnisse ermöglichen Rückschlüsse auf die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Zudem bietet die Einbeziehung dieser Lebenswelten eine Entscheidungshilfe für sozialplanerische Prozesse.

Das Milieumodell wird in mehreren Schritten entwickelt. Am Anfang stehen ausführliche Gespräche mit Menschen aus unterschiedlichen Lebensbereichen. Dabei berichten sie von ihrem Alltag, ihren Werten und Einstellungen. Aus diesen Erzählungen werden Gemeinsamkeiten herausgearbeitet und zu ersten Gruppen – den sogenannten Milieus – zusammengefasst. Anschließend wird in weiteren Befragungen überprüft, ob diese Einteilungen auch für größere Teile der Bevölkerung gelten. Am Ende entsteht daraus ein *Milieuindikator*. Mit seiner Hilfe kann man die Zugehörigkeit zu einem Milieu auch in anderen Umfragen oder Datenerhebungen nachvollziehen (vgl. Flaig, Barth 2018).

Die sogenannte *Kartoffelgrafik* (siehe Abbildung 9) zu den Sinus-Milieus in Deutschland zeigt, wie die verschiedenen Sinus-Milieus zueinanderstehen. Auf der senkrechten Achse ist die soziale Lage dargestellt – also, wie hoch Bildung, Einkommen und berufliche Stellung in einem Milieu sind. Je weiter oben ein Milieu liegt, desto höher sind diese Merkmale ausgeprägt. Auf der waagerechten Achse geht es um die Werteorientierung: Je weiter ein Milieu nach rechts gerückt ist, desto moderner und zukunftsorientierter sind seine Grundhaltungen.

Die Form der *Kartoffeln* verdeutlicht, dass die Grenzen zwischen den Milieus fließend sind. Menschen bewegen sich im Laufe ihres Lebens, etwa durch Ausbildung, Beruf oder persönliche Veränderungen, manchmal auch von einem Milieu in ein anderes (vgl. Sinus-Institut 2026).

Abbildung 9: Die Sinus-Milieus in Deutschland 2024

Soziale Lage und Grundorientierung

Soziale Lage



Oberschicht /  
Obere Mittelschicht

Konservativ-  
Gehobenes  
Milieu  
11 %

Postmaterielles  
Milieu  
12 %

Milieu der  
Performer  
10 %

Expeditives  
Milieu  
10 %

Mittlere  
Mittelschicht

Traditionelles  
Milieu  
9 %

Nostalgisch-  
Bürgerliches  
Milieu  
11 %

Adaptiv-  
Pragmatische  
Mitte  
12 %

Neo-  
Ökologisches  
Milieu  
8 %

Untere Mittelschicht /  
Unterschicht

Prekäres Milieu  
9 %

Konsum-  
Hedonistisches  
Milieu  
8 %

© SINUS 2026

Grundorientierung →

Tradition  
Pflichterfüllung,  
Ordnung

Modernisierung  
Individualisierung,  
Selbstverwirklichung, Genuss

Neuorientierung  
Multi-Optionalität,  
neue Synthesen

Quelle: Sinus-Institut 2026

## Charakteristik der Sinus-Milieus

Die folgende Übersicht fasst die zehn Sinus-Milieus in ihren zentralen Merkmalen zusammen. Sie zeigt auf einen Blick, welche grundlegenden Werthaltungen, Lebensstile und sozialen Lagen die einzelnen Gruppen prägen. Ebenso gibt sie Einblick in die Wohnpräferenz und Preisorientierung mit Hinblick auf die Wohnungswahl der jeweiligen Milieus.

**Tabelle 3: Kurzcharakteristik der Sinus-Milieus 2024**

Milieu	Kurzcharakteristik	Wohnpräferenzen & Typische Wohnform	Preisorientierung
Konservativ-Gehobenes Milieu	Pflicht- und Verantwortungsbewusstsein, Streben nach Stabilität, Sicherheit und gesellschaftlicher Ordnung, häufig in etablierten Positionen	Ruhige, gepflegte Wohnanlagen, klassische Architektur Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser	Hoch / Stabilität und Sicherheit
Postmaterielles Milieu	Bildungs- und kulturbürgerlich geprägt, weltoffen, tolerant, mit starkem Interesse an Selbstverwirklichung, Kultur und Nachhaltigkeit	Urban, kulturell vielfältig, umweltbewusst, Bildungsnähe, gut (an den ÖPNV) angebundene, aber dennoch ruhige Wohnlage Stilvoller Altbau oder nachhaltiger Neubau	Hoch, idealistisch-wertorientiert
Milieu der Performer	Erfolgsorientiert, global vernetzt, technikaffin und leistungsbereit; setzt auf Effizienz, Flexibilität und beruflichen Aufstieg	Zentrale Lage, technikorientiert, stylisch, effizient	Hoch, leistungs- und designorientiert
Expeditives Milieu	Unkonventionell, kreativ, digital geprägt, individualistisch und experimentierfreudig; sucht Vielfalt und Offenheit	Kreativ, digital, mobil, Nähe zu urbanem Leben und Subkultur	Mittel bis hoch, individualistisch
Adaptiv-Pragmatische Mitte	Anpassungsbereit, sicherheits- und nutzenorientiert; strebt nach sozialem Aufstieg, pragmatisch im Alltag, bodenständig	Familienfreundlich, sicher, praktisch, gute Infrastruktur Reihenhaus oder funktionale Neubauwohnung	Mittel, pragmatisch und preisbewusst
Nostalgisch-Bürgerliche Mitte	Traditionell, bescheiden, an Bewährtem orientiert, klare Ordnungsvorstellungen; Sicherheit und Beständigkeit sind zentral	Ruhige, traditionelle Wohnlagen, Vertrautheit, Ordnung, gute Infrastruktur Mietwohnung im Bestand oder kleineres Eigentum	Mittel, sicherheitsorientiert
Traditionelles Milieu	Ältere Generation, verwurzelt in traditionellen Werten, stark ortsgebunden, sicherheits- und pflichtorientiert	Überschaubare, ruhige Umgebung, feste Strukturen Standard-Mietwohnung, bevorzugt am Stadtrand	Gering bis mittel, ausgabenorientiert
Prekäres Milieu	Unsichere soziale Lage, geringe finanzielle Ressourcen, Zukunftsängste; Bemühungen um Anschluss und Teilhabe trotz Einschränkungen	Funktional, Nähe zu sozialer Unterstützung, hohe Kostenbelastung Günstige Mietwohnung, oft im Altbestand	Gering, oft überfordert
Konsum-Hedonistisches Milieu	Spaß- und erlebnisorientiert, konsumfreudig, oft mit eingeschränkten Ressourcen; sucht Abwechslung und Unterhaltung im Alltag	Urban, szenig, Eventnähe, lebendige Nachbarschaft Kleine Mietwohnung, WG, kreative Wohnformen	Niedrig bis mittel, bodenständig
Neo-Ökologisches Milieu	Stark umwelt- und klimabewusst, innovativ, zukunftsorientiert, legt Wert auf Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und alternative Lebensstile	Nachhaltige Quartiere, ökologisches Bauen, Sharing-Angebote, Grünraum Klimafreundlicher Neubau, Gemeinschaftsprojekte	Mittel bis hoch, innovationsnah

Quelle: Michael Bauer Micromarketing 2024, eigene Darstellung

Die Analyse der Wohnpräferenzen zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Sinus-Milieus in Bezug auf Lage, Wohnform und Ausstattung. Die Konservativ-Gehobenen sowie die Postmateriellen bevorzugen eher ruhige, qualitativ hochwertige Wohnlagen mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Postmaterielle bevorzugen zwar die Nähe zu Museen, Bioläden und Cafés, aber ihre Wohnung soll bestenfalls zum ruhigen Innenhof oder an einem Park liegen. Das Neo-Ökologische Milieu legt verstärkt Wert auf nachhaltige Wohnkonzepte und eine gute Einbindung in urbane Infrastruktur. Das Milieu der Performer und das Expeditiv-Milieu sind stärker auf urbane, zentrale Standorte orientiert, die ihnen Flexibilität, Dynamik und eine kulturell vielfältige Umgebung bieten. Postmaterielle und Neo-Ökologische legen besonders großen Wert auf eine gute Verkehrsanbindung, da sie – wenn möglich – auf einen eigenen PKW verzichten möchten.

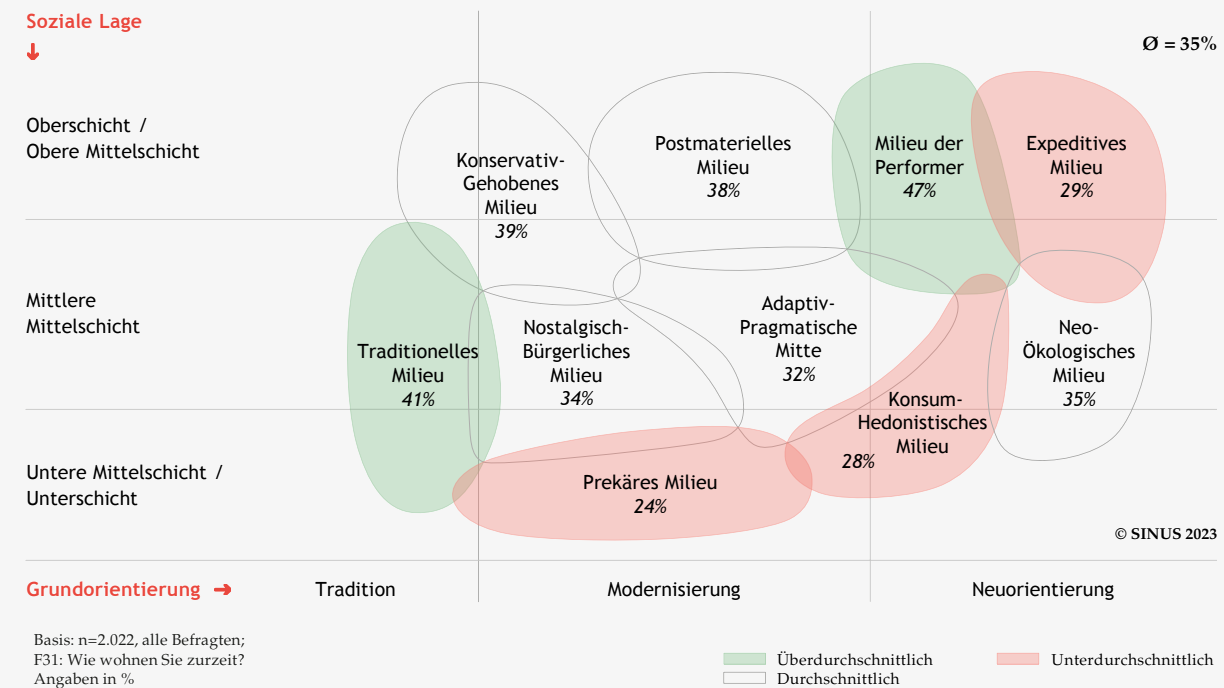
Die Adaptiv-Pragmatische Mitte sowie die Nostalgisch-Bürgerliche Mitte bevorzugen bezahlbaren, funktionalen Wohnraum, häufig in gewachsenen Nachbarschaften mit guter Erreichbarkeit. Das Konsum-Hedonistische Milieu ist stärker auf innerstädtische Lagen mit lebendigem Umfeld fokussiert. Das Prekäre Milieu ist oftmals durch eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten in der Wahl ihrer Wohnlage limitiert. Das Traditionelle Milieu schließlich bevorzugt beständige Wohnsituationen, meist in bekannten und vertrauten Quartieren, die Sicherheit und Stabilität vermitteln.

Urbane, innenstadtnahe Quartiere werden besonders stark von den dynamischen, jüngeren Milieus, insbesondere den Expeditiven, den Konsum-Hedonisten und den Neo-Ökologischen nachgefragt, während die finanziell schwächeren Milieus eher an den Stadtrand oder in weniger aufgewertete Quartiere gedrängt werden (vgl. Wüest Partner 2021).

Auch bezüglich der Frage ob im Eigenheim oder zur Miete gewohnt wird unterscheiden sich die einzelnen Milieus. Während in Deutschland durchschnittlich 35 Prozent im Eigentum leben, sind es insbesondere Performer – ein Milieu mit sehr hohen Einkommen – sowie Traditionelle – „ein älteres Milieu, das häufig bereits vor mehr als 50 Jahren Wohneigentum erworben hat“ (Borgstedt, Stockmann 2023) –, die überdurchschnittlich häufig im Eigentum leben (47 bzw. 41 %). Unterdurchschnittlich häufig im Eigentum leben Expeditiv (29 %), Konsum-Hedonisten (28 %) und Angehörige des Prekären Milieus (24 %). Diese möchten nicht zwingend Wohneigentum besitzen, entweder, weil sie häufiger umziehen und sich nicht binden möchten oder weil eine Lage in der Innenstadt ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Vor allem bei den Konsum-Hedonisten und den Prekären ist die finanzielle Lage der Hauptgrund, kein Wohneigentum zu besitzen (vgl. Borgstedt, Stockmann 2023).

Abbildung 10: Verteilung von Eigentum in den Sinus-Milieus

## Wohnsituation: In Eigentum



Quelle: Borgstedt, Stockmann 2023

## Vergleich der Zusammensetzung der Sinus-Milieus in Deutschland und Düsseldorf

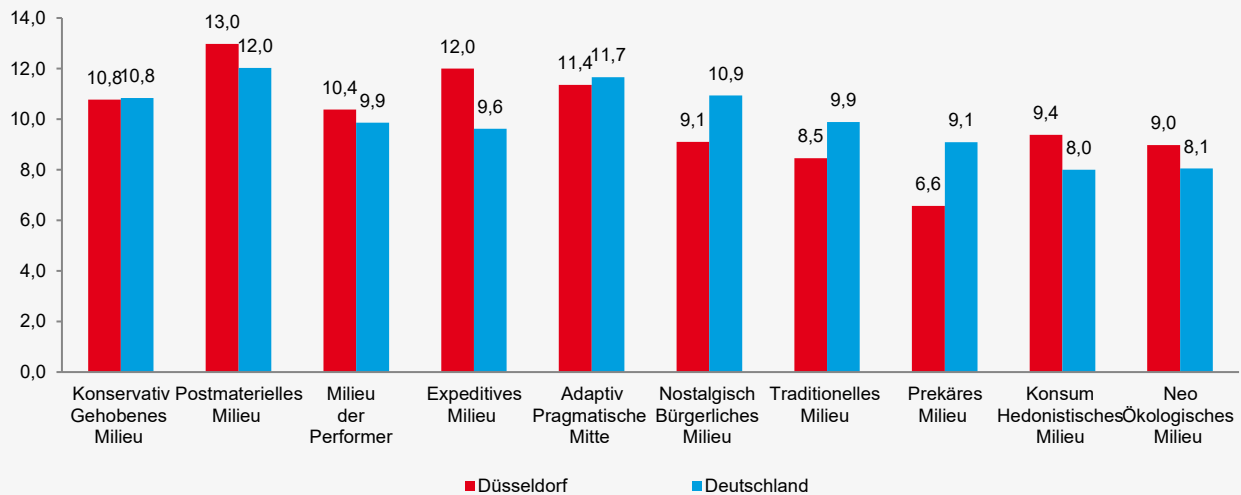
Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zeigt sich in Düsseldorf eine etwas andere Zusammensetzung der Sinus-Milieus.

Häufiger vertreten als im bundesdeutschen Durchschnitt sind in Düsseldorf das Expeditiv Milieu (+2,4 Prozentpunkte), das Postmaterielle Milieu (+1,0 Prozentpunkte) und das Milieu der Performer (+0,5 Prozentpunkte). Wie oben beschrieben stehen diese Milieus meist für ein gutes Einkommen, eine hohe Bildungsnähe und einen modernen Lebensstil. Diese Milieus bevorzugen urbane Wohnlagen, die ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung bieten. Sie sind bereit auch hohe Preise zu bezahlen um Wohnraum zu beziehen, der ihren persönlichen Werte- und Designorientierungen entspricht. Ebenso sind auch das Konsum-Hedonistische Milieus (+1,4 Prozentpunkte) sowie das Neo-Ökologische Milieus (+0,9 Prozentpunkte) stärker vertreten als im Bundesdurchschnitt. Das Konsum-Hedonistische Milieu strebt nach Erlebnissen und Abwechslung im Alltag und gilt als konsumfreudig. Das Neo-Ökologische Milieu legt hohen Wert auf Umwelt- und Sozialverantwortung und möchte bewusst und klimaorientiert leben. Sie suchen also ökologische Stadtoasen, mit hoher Lebensqualität und alternativen Wohnformen. Für diese Wohnverhältnisse sind die Neo-Ökologen durchaus bereit, auch höhere Preise zu zahlen. Konsum-Hedonisten suchen die Nähe zu urbanen Hotspots, müssen jedoch oft aufgrund finanzieller Restriktionen in preiswertere, teils periphere Quartiere ausweichen.

Weniger stark vertreten als im bundesdeutschen Durchschnitt sind dagegen das Prekäre Milieu (-2,5 Prozentpunkte), die Nostalgisch-Bürgerliche Mitte (-1,8 Prozentpunkte) und das Traditionelle Milieu (-1,4 Prozentpunkte). Das Prekäre-Milieu ist finanziell eingeschränkt, leidet unter Zukunftsängsten und ist bemüht um Anschluss und Teilhabe. Die Nostalgisch-Bürgerliche Mitte und das Traditionelle Milieu wiederum charakterisieren sich beide durch Traditionsbewusstsein und den Wunsch nach Beständigkeit und Sicherheit. Das Prekäre Milieu ist durch finanzielle Engpässe und Zukunftsängste stark in seiner Wahlfreiheit bezüglich des Wohnraumes eingeschränkt. Es ist auf günstige Preise und eine gute Anbindung an soziale Unterstützungssysteme angewiesen, was die Verdrängung in Lagen außerhalb der hochpreisigen Innenstadt zur Folge hat. Die Nostalgisch-Bürgerliche Mitte und das Traditionelle Milieu bevorzugen ruhige Wohnlagen in Mietwohnungen oder kleinerem Eigentum. Beide Milieus leben in der Regel außerhalb der Innenstadt.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet die Verteilung der Sinus Milieus in Düsseldorf folgendes: Die Nachfrage nach hochwertigen, zentral gelegenen und gut angebotenen Wohnungen ist tendenziell höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Gleichzeitig besteht ein hohes Interesse an nachhaltigen und gemeinschaftsorientierten Wohnformen, etwa energieeffizienten Gebäuden oder Projekten mit gemeinsam genutzten Flächen. Für einkommensschwächere Gruppen kann es dagegen schwieriger werden, bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Lagen zu finden.

Abbildung 11: Anteile der Sinus-Milieus in Düsseldorf und Deutschland 2024 in Prozent

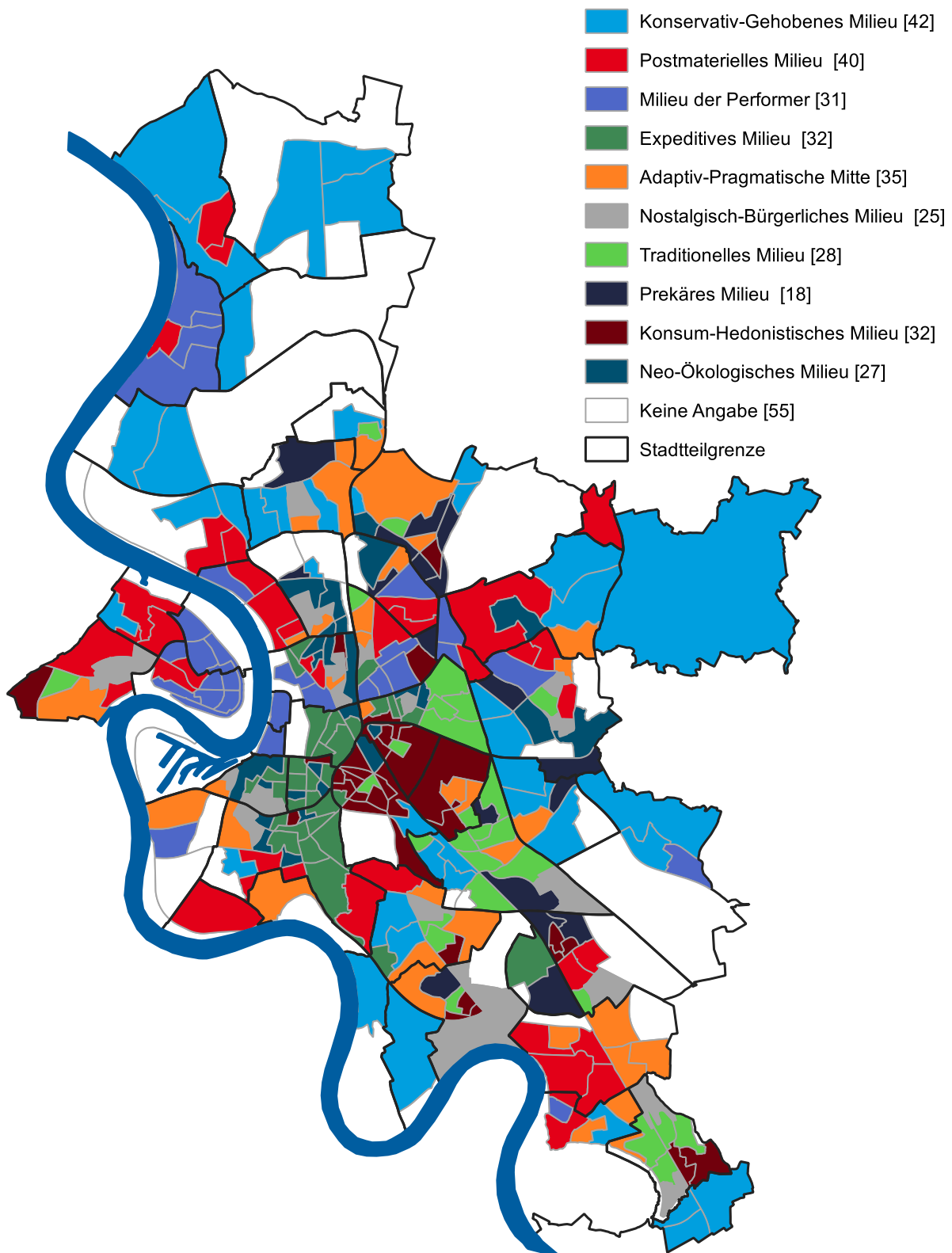


Quelle: Michael Bauer Micromarketing 2024, eigene Darstellung

### Kleinräumige Milieuverteilung in Düsseldorf

Im Folgenden wird die räumliche Verteilung der Sinus Milieus in Düsseldorf auf Ebene der Wohnquartiere betrachtet. Dabei zeigt sich ein Muster in der räumlichen Verteilung nach Wohnlagen. Die Sinus Milieus werden dabei nach dem sogenannten *dominanten Milieus* betrachtet. Ein Milieu wird als dominant bezeichnet, wenn es am stärksten vom gesamtdeutschen Durchschnittswert abweicht. Es zeigt also, welches Milieu ein Quartier im Vergleich zu Deutschland besonders prägt – und nicht unbedingt, welches Milieu dort absolut am größten ist.

Karte 5: Dominante Sinus-Milieus in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024<sup>1)</sup>



Quelle: Michael Bauer Micromarketing 2024, eigene Darstellung

<sup>1)</sup> Sinus-Milieus beruhen auf Modellierungen und Hochrechnungen. Diese sind auf größeren räumlichen Ebenen zuverlässig, werden jedoch umso ungenauer, je kleinräumiger man die Daten betrachtet. Auf Ebene einzelner kleiner Wohnquartiere kann dies dazu führen, dass das dominante Milieu anders ausfällt, als man es aufgrund der sozialräumlichen Gliederung oder anderer Veröffentlichungen der Stadt Düsseldorf erwarten würde.

## Gebiete mit gehobenem Milieuprofil

In zahlreichen Wohnquartieren der linksrheinischen, nördlichen und östlichen Stadtteilen Düsseldorfs sowie entlang des Rheins konzentrieren sich die gehobenen Sinus-Milieus (Konservativ-Gehobenes Milieu, Postmaterielles Milieu, Milieu der Performer, Expeditives Milieu). Häufig ist das Konservativ-Gehobene Milieu klar vorherrschend. In Wohnquartieren in Oberkassel, Kaiserswerth, Wittlaer, Golzheim oder dem Medienhafen finden sie die baulichen und sozialen Strukturen, die ihren exklusiven und leistungsorientierten Lebensstilen entsprechen. Baulich dominieren klassische Architektur und hochwertige Eigentumswohnungen. Eine gut ausgebaute Infrastruktur ist zusätzlich gegeben. Diese Milieus tragen maßgeblich zur Wertentwicklung dieser Quartiere bei und festigen damit die bestehenden sozioökonomischen Unterschiede in der Stadt.

## Gebiete mit gemischten Milieuprofil

Die Wohnquartiere in der Innenstadt und ein Teil der Wohnquartiere im Innenstadtrand zeigen hinsichtlich der vorherrschenden Milieus kein einheitliches Bild auf. In Stadtteilen wie Flingern Nord, Flingern Süd, Bilk, Derendorf und Oberbilk treten neben dem Neo-Ökologischen und Expeditiven Milieus auch Konsum-Hedonisten sowie punktuell das Prekäre Milieu auf. Diese Heterogenität weist auf ein erhöhtes Spannungsfeld zwischen Aufwertung, Verdrängung und sozialer Verwundbarkeit hin – insbesondere in Gebieten mit starkem Entwicklungspotenzial oder Sanierungsdruck.

## Gebiete mit erhöhtem sozialen Unterstützungsbedarf

In einzelnen Gebieten, vor allem im Süden der Stadt, treten das Prekäre Milieu, die Adaptiv-Pragmatische Mitte und das Konsum-Hedonistische Milieu stärker in den Vordergrund. Hier weisen Wohnquartiere oft eine erhöhte sozioökonomische Belastung/strukturelle Benachteiligung und spezifische wohnungsmarktbezogene Bedürfnisse auf. Hierzu zählen beispielsweise Teile von Oberbilk, Lierenfeld, Holthausen, Hassels, Eller und Garath.

## Gebiete mit Bewusstsein für nachhaltig-urbane Lebensqualität

In zentralen und innenstadtnahen Lagen wie Pempelfort, Stadtmitte, Friedrichstadt und Bilk leben Milieugruppen, die verstärkten Wert auf Nachhaltigkeit, urbane Lebensqualität und innovative Wohnformen legen. Ihre stärkere Konzentration in gut angebundenen Stadtteilen mit urbanem Charakter lässt auf eine hohe Nachfrage nach sozial durchmischtem und gemeinschaftsorientiertem Wohnen schließen. Häufig sind in diesem Umfeld zukunftsorientierte Milieus, wie das Neo-Ökologische Milieu und das Expeditives Milieu zu finden.

## Gebiete mit erhöhtem Traditionsbewusstsein

In Garath, Teilen von Wersten und am südlichen Stadtrand zeichnen sich Quartiere durch eine eher älter werdende Bevölkerung, stabilitätsorientierte Lebensstile und eine hohe Bindung an das Wohnumfeld aus. Hierzu zählen vor allem das Traditionelle Milieu.

Die Ergebnisse der Milieuverteilung in Düsseldorf zeigen, dass bestimmte Wohnformen und Lagepräferenzen konzentriert auftreten. So konkurrieren in einigen innenstadtnahen Bereichen (Teile von Derendorf, Bilk, Friedrichstadt, Flingern Nord und Flingern Süd) Milieus mit divergierenden Anforderungen (bzgl. Preis, Infrastruktur und Wohnqualität) was zu Nutzungskonflikten oder Verdrängungsprozessen führen kann. In diesen Gebieten treffen dynamische Milieus wie das Milieu der Performer, das Expeditives Milieu und das Postmaterielle Milieu auf traditionellere oder sozioökonomisch schwächere Gruppen.

Dazu zählen das Prekäre Milieu und das Konsum-Hedonistische Milieu, letzteres hat einen starken Wunsch nach konsumorientierten Freizeitangeboten und einer lebhaften Ausgekkultur. Das Neo-Ökologische Milieu präferiert hingegen eine nachhaltige, gemeinschaftsorientierte Nutzung des öffentlichen Raums mit urbanem Gärtnern und Fahrradverkehr. Daraus resultieren neue Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Mobilität im Wohnumfeld, was Auswirkungen auf Sanierungspolitik und Neubauprojekte hat. Die zunehmende Attraktivität dieser Gebiete für gut situierte und progressive Milieus führt häufig zu einem Anstieg der Wohnkosten (Miete/Kaufpreise), der die Wohnsituation weniger privilegierter Gruppen bedroht.

## 3.4 Einkommen, Beschäftigung, Transferleistungen

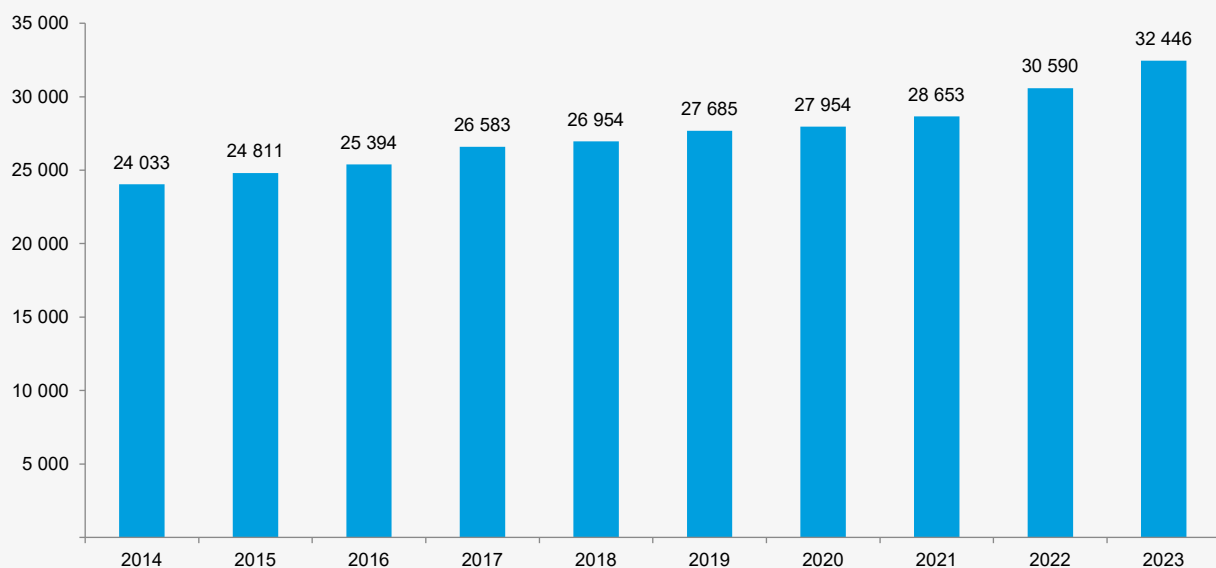
### Einkommen

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

#### Einkommen der privaten Haushalte

Zwischen 2014 und 2023 stieg das verfügbare Einkommen<sup>7</sup> der privaten Haushalte je Einwohner\*in in Düsseldorf um 35,0 Prozent an. Damit standen 2023 jeder beziehungsweise jedem Düsseldorfer\*in durchschnittlich 32.446 Euro zur Verfügung.

**Abbildung 12: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner\*in in Düsseldorf 2014 bis 2023 in Euro**



Quelle: IT.NRW, VGRdL

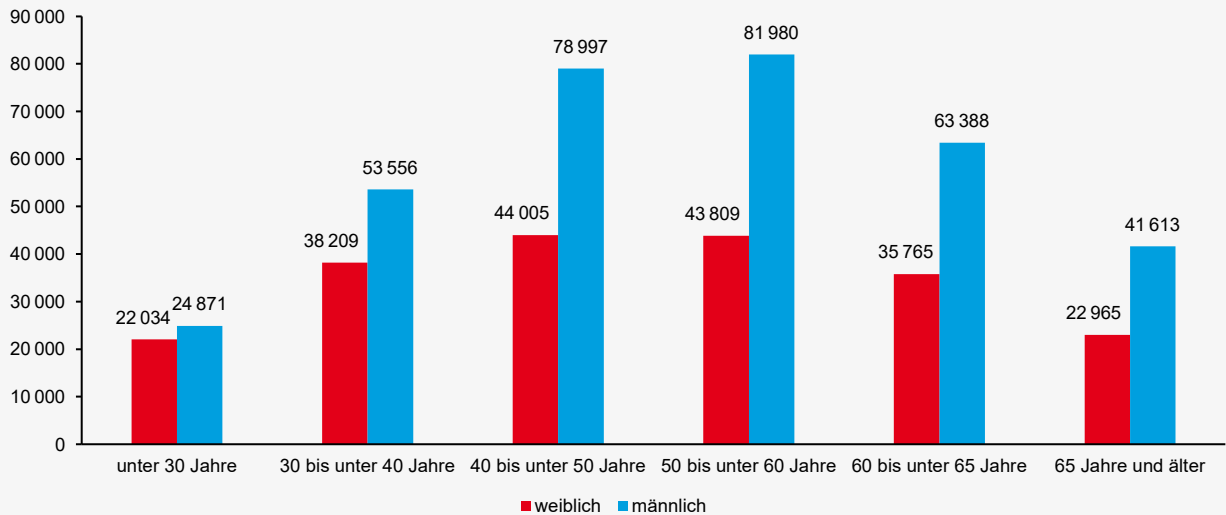
#### Lohn- und Einkommensteuer

Daten zur Lohn- und Einkommensteuer werden alle drei Jahre auf Grundlage des Gesetzes über Steuerstatistiken erhoben und enthalten die Daten sämtlicher Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen. Erhebungsgrundlage sind die von den Finanzbehörden bearbeiteten Steuererklärungen und Festsetzungen. Steuerpflichtig können dabei sowohl alleinstehende Personen als auch ein Ehepaar oder Personen in eingetragener Lebenspartnerschaft, die zusammenveranlagt werden, sein. Steuerfälle sind dagegen neben den alleinstehenden Personen auch prinzipiell zusammenveranlagte Personen mit getrennt nachgewiesenen einzelnen Einkünften.

<sup>7</sup> Das verfügbare Einkommen ergibt sich durch Addition der Primäreinkommen je Einwohner\*in sowie der monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden (vorwiegend staatlichen) Transferzahlungen abzüglich der Einkommen- und Vermögensteuern, der Sozialbeiträge und sonstiger laufender, seitens der Haushalte zu leistender Transferzahlungen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist somit als Betrag zu verstehen, der für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht. Jedoch ist zu beachten, dass bei der Berechnung des verfügbaren Einkommens das vorherrschende Preisniveau unberücksichtigt bleibt.

Die Einkommenssituation von Frauen und Männern in Düsseldorf unterscheidet sich erheblich. Männer verfügen in allen Altersgruppen über eine höhere Summe der Einkünfte<sup>8</sup> je Steuerfall als Frauen. Insbesondere in den mittleren Altersgruppen *40 bis unter 50 Jahre* und *50 Jahre bis unter 60 Jahre* fällt die Differenz mit über 30.000 Euro besonders deutlich aus.

**Abbildung 13: Summe der Einkünfte je Steuerfall in Düsseldorf 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht in Euro**



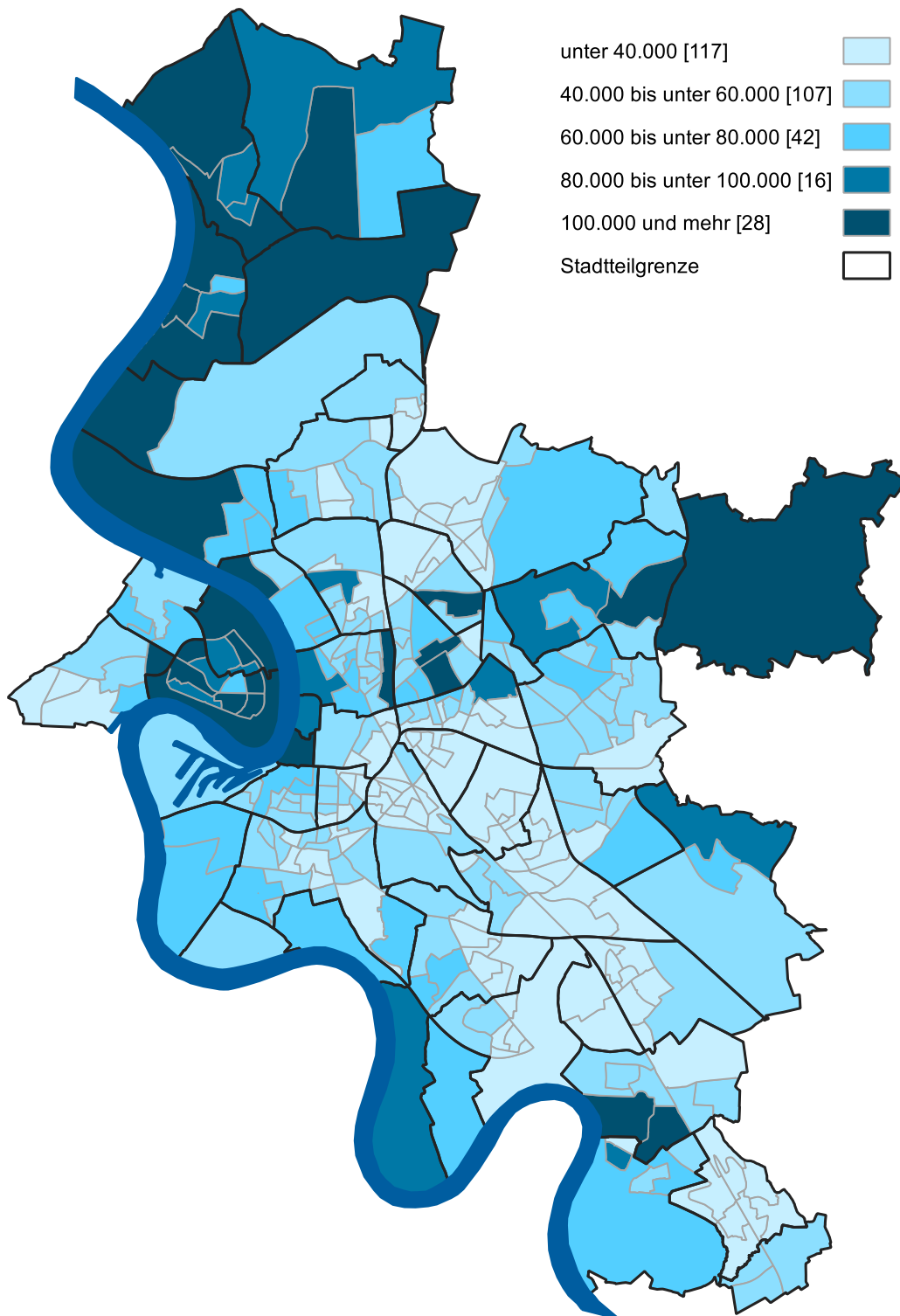
Quelle: IT.NRW

Bei Betrachtung des jährlichen Gesamtbetrags der Einkünfte je Steuerpflichtigen<sup>9</sup> auf Wohnquartierebene ergibt sich ein differenziertes Bild: Entlang einer Achse von der nördlichen Innenstadt über die Stadtmitte bis in den Süden Düsseldorfs liegen vorrangig Wohnquartiere, in denen die Steuerpflichtigen durchschnittlich eher niedrige Einkünfte aufweisen. Dagegen liegen die Wohnquartiere mit den höchsten durchschnittlichen Einkünften je Steuerpflichtigen insbesondere in den äußeren Stadtteilen sowie linksrheinisch und vereinzelt in den innerstädtischen beziehungsweise innenstadtnahen Stadtteilen (wie Carlstadt, Pempelfort oder Düsseltal).

<sup>8</sup> Die Summe der Einkünfte ist der Gesamtbetrag der Einkünfte zuzüglich einkünftespezifischer Abzüge (vor allem Altersentlastungsbetrag, Freibetrag für Land- und Forstwirtschaft).

<sup>9</sup> Als Lohn- und Einkommensteuerpflichtige gelten neben Einzelpersonen auch zusammenveranlagte Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften, die statistisch jeweils als ein Steuerpflichtiger erfasst werden. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ergibt sich durch Addition der zu versteuernden Einkünfte des Jahres, des nachzuversteuernden Betrages der Vorjahre und des so genannten Hinzurechnungsbetrages sowie nach dem Abzug von unter anderem ausländischen oder vom Ehepartner geerbten Verlusten.

**Karte 6: Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2020 in Euro**



Anmerkung: Im Gegensatz zu den übrigen Auswertungen auf Wohnquartierebene in diesem Bericht, sind die Ergebnisse auf Basis der Lohn- und Einkommensteuerstatistik hier flächendeckend dargestellt. Dies bedeutet, dass die Werte für die 55, gänzlich oder überwiegend durch eine Nicht-Wohnnutzung geprägten Wohnquartiere (vgl. Kap. 2) einem der übrigen 310 jeweils angrenzenden Wohnquartiere zugerechnet wurden. Dementsprechend stimmen die in dieser Karte dargestellten Wohnquartiersgrenzen auch nicht mit denen der übrigen Kartendarstellungen im vorliegenden Bericht überein, sondern sie bilden die Grenzen der 310 zusammengefassten Wohnquartiere ab.

Quelle: IT.NRW

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Im Dezember 2024 sind in Düsseldorf 272.080 Personen im Rahmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erwerbstätig. Davon sind 131.305 Frauen (48,3 %) und 140.775 Männer (51,7 %). Die Beschäftigungsquote<sup>10</sup> liegt damit in Düsseldorf insgesamt bei 60,6 Prozent.

Die Beschäftigungsquote der Frauen liegt in Düsseldorf bei 58,2 Prozent, die der Männer bei 63,1 Prozent. Es ergibt sich somit eine Differenz von 4,9 Prozentpunkten.

### Geringfügig entlohnte Beschäftigung<sup>11</sup>

56.641 Düsseldorfer\*innen und damit etwa ein Fünftel aller Beschäftigten<sup>12</sup> (20,8 %) geht im Dezember 2024 einer geringfügig entlohnten Beschäftigung nach. Diese wird entweder ausschließlich oder zusätzlich zu einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ausgeübt. Der Anteil von Frauen an den geringfügig entlohnten Beschäftigten ist mit 55,8 Prozent vergleichsweise hoch. Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist zwischen 2020 und 2024 insgesamt um 11,0 Prozent gestiegen.

### Arbeitslosigkeit

Im Dezember 2024 sind 9,0 Prozent der abhängigen Erwerbspersonen<sup>13</sup> arbeitslos gemeldet. In den Stadtteilen Garath (16,5 %), Hassels (15,6 %) und Lierenfeld (15,1 %) ist der Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen am höchsten, gefolgt von Reisholz (14,2 %) und Flingern Süd (13,6 %). Die geringsten Anteile an Arbeitslosen weisen die Stadtteile Himmelgeist mit 2,8 Prozent, Itter mit 3,3 Prozent und Hubbelrath mit 3,4 Prozent auf.

Die Arbeitslosenquote hat sich in Düsseldorf im Zeitraum von 2015 bis 2024 schwankend entwickelt. So ist der Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen insgesamt zwar von 10,1 Prozent auf 9,0 Prozent gesunken (- 1,1 %-Punkte). Nach der zunächst rückläufigen Entwicklung nach dem Pandemiejahr 2020 ist die Arbeitslosenquote seit 2022 jedoch wieder steigend.

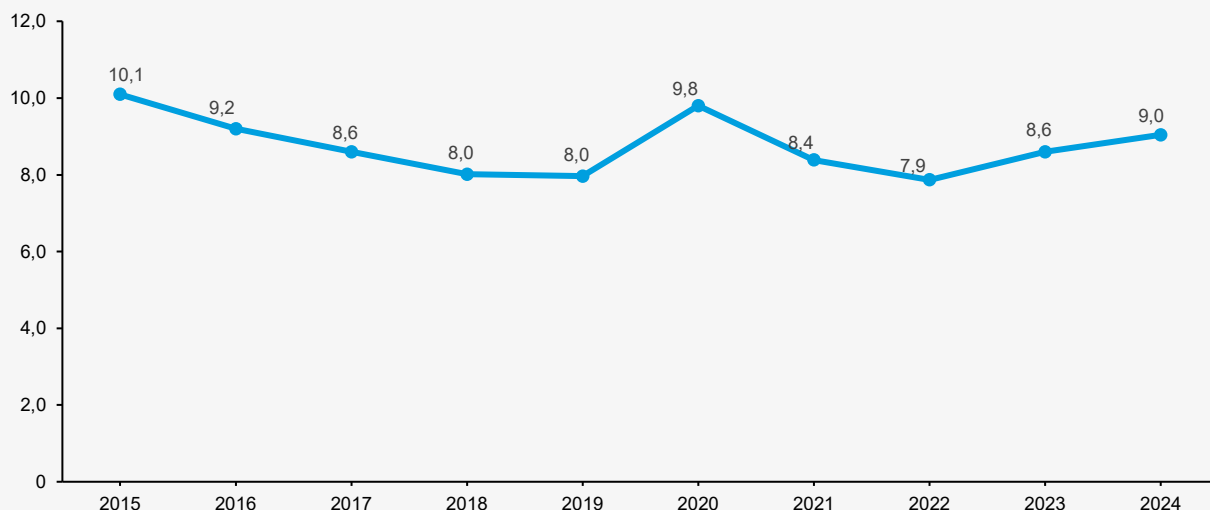
<sup>10</sup> Die Beschäftigungsquote im Rahmen der Beschäftigungsstatistik ist der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) an der jeweiligen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (von 15 bis unter 65 Jahren). Beamt\*innen, Selbständige und andere nicht sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige sind nicht berücksichtigt. Personen in Voll- und in Teilzeitbeschäftigung werden gleichermaßen gezählt. (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

<sup>11</sup> Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 SGB IV liegt vor, wenn das Arbeitsentgelt aus dieser Beschäftigung (§ 14 SGB IV) regelmäßig im Monat die Geringfügigkeitsgrenze nicht überschreitet.

<sup>12</sup> Gemeint sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie geringfügig entlohnte Beschäftigte. Da die geringfügig entlohnten Beschäftigten im Nebenjob gleichzeitig im Hauptjob zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen, handelt es sich hier um eine entsprechend verzerrte Quote.

<sup>13</sup> Die Arbeitslosenquote setzt die Zahl der Arbeitslosen ins Verhältnis zur Zahl der Erwerbspersonen. Erwerbspersonen sind die abhängigen Erwerbstätigen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus Arbeitslose).

**Abbildung 14: Arbeitslosenquote in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Prozent**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Die Verteilung der als arbeitslos gemeldeten Personen auf die Wohnquartierstypen zeigt, dass die Mehrheit der Arbeitslosen (59,7 %) in Geschosswohnungsbaugebieten wohnt, die insbesondere im innerstädtischen und innenstadtnahen Bereich verortet sind. Gut 21 Prozent der Arbeitslosen leben in Gebieten mit gemischter Bautypologie, deren Gebäude überwiegend vor 1970 errichtet wurden und somit ältere Wohngebäude darstellen. Nur 6,5 Prozent der Arbeitslosen leben in Einfamilienhausgebieten, die verstärkt in den Randbereichen Düsseldorfs liegen.

**Tabelle 4: Arbeitslose in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp**

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	1 764	6,5
Gemischte Bautypologie ab 1970	2 189	8,1
Gemischte Bautypologie vor 1970	5 737	21,2
(Innerstädtische) Altbaugebiete	777	2,9
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	6 987	25,8
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	1 356	5,0
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	7 799	28,8
keine Zuordnung	436	1,6
<b>Insgesamt</b>	<b>27 045</b>	<b>100</b>

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

# Transferleistungen

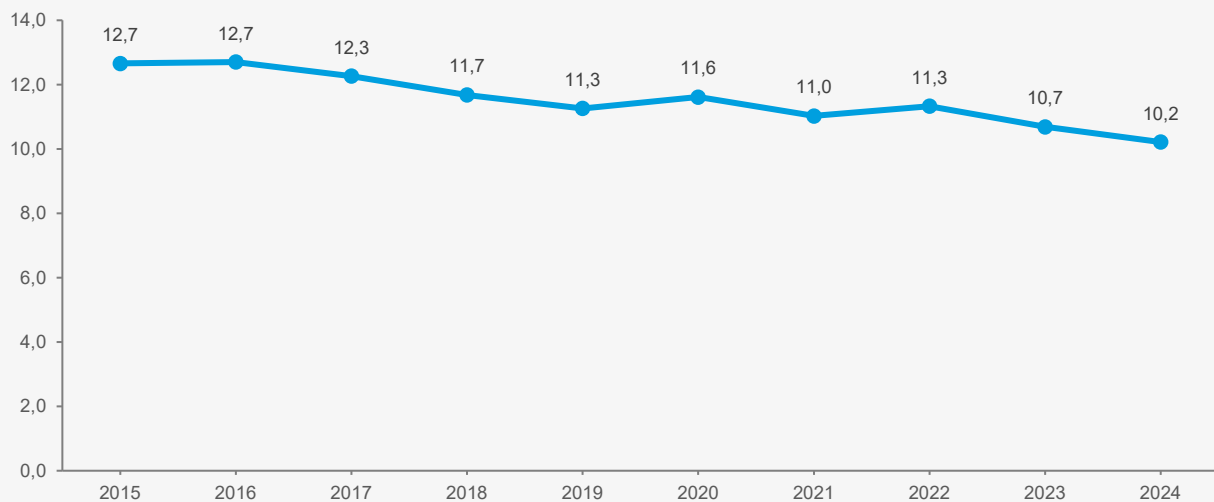
## Soziale Mindestsicherungsleistungen insgesamt

Transferleistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme sind finanzielle Hilfen des Staates, die – zum Teil ergänzend zu eventuell vorhandenen anderen Einkünften – zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhalts an leistungsberechtigte Personen ausgezahlt werden. Dazu gehören:

- Gesamtregelleistung nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) *Grundsicherung für Arbeitsuchende* (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld, ab dem 1. Januar 2023 Bürgergeld),
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung<sup>14</sup> sowie Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) *Sozialhilfe* und
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Zum Jahresende 2024 beziehen in Düsseldorf 67.243 Personen Leistungen der sozialen Mindestsicherung. Von ihnen erhalten 73,9 Prozent Regelleistungen nach dem SGB II, 23,8 Prozent Leistungen nach dem SGB XII und 2,3 Prozent Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die Mindestsicherungsquote, die den Anteil der Beziehenden von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung beschreibt, liegt im Jahr 2024 bei 10,2 Prozent. Mit Ausnahme der durch die Coronapandemie beeinflussten Jahre 2020 bis 2022 hat sich die Quote seit 2015 rückläufig entwickelt; sie ist insgesamt um 2,4 Prozentpunkte gesunken.

**Abbildung 15: Mindestsicherungsquote in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Prozent**

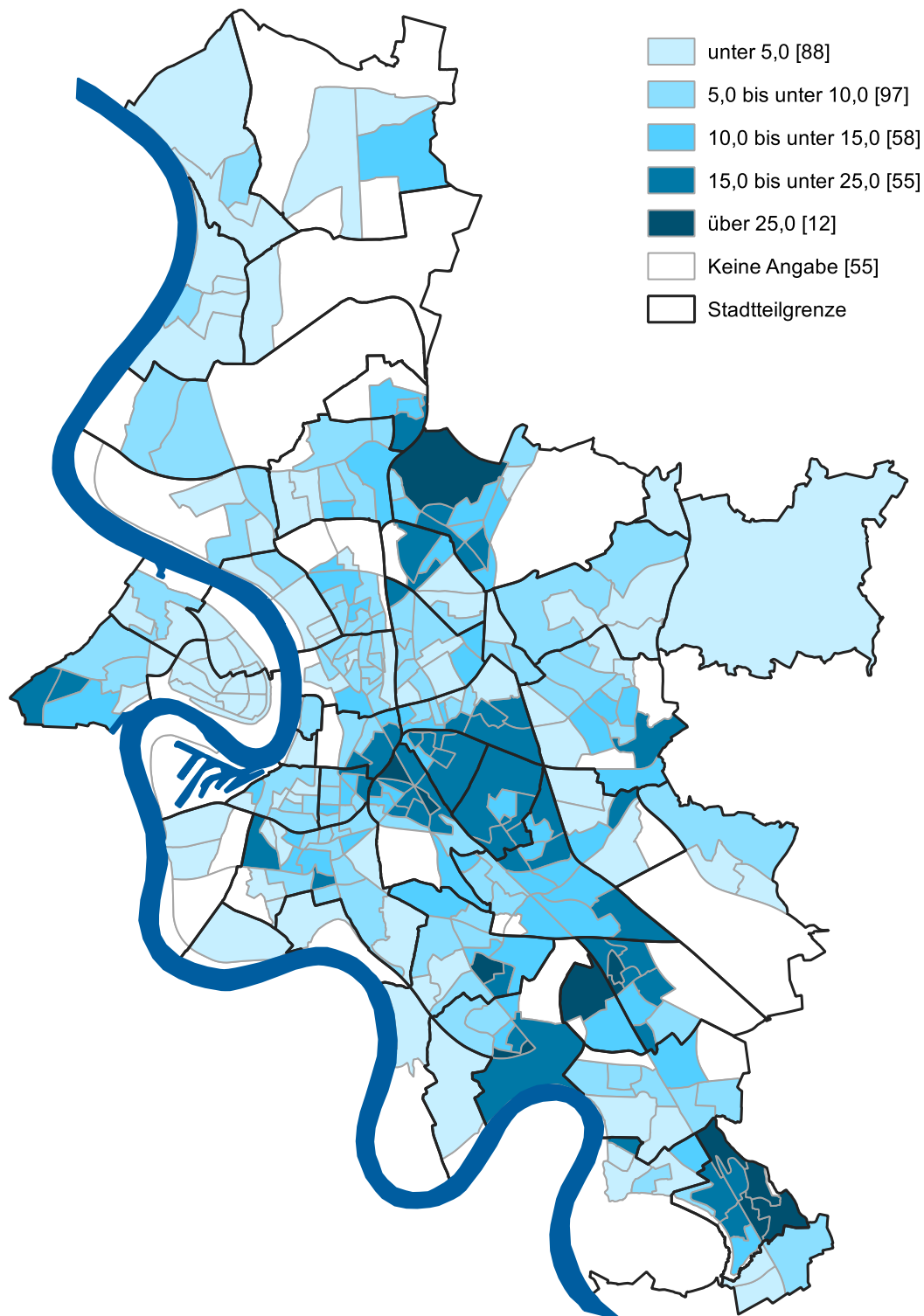


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales und Jugend; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Bei Betrachtung der Mindestsicherungsquote auf Wohnquartiersebene zeigen sich überdurchschnittlich hohe Quoten in Wohnquartieren entlang einer Achse von der südöstlichen Innenstadt bis in den Süden Düsseldorfs. Dagegen liegen die Wohnquartiere mit den niedrigsten Mindestsicherungsquoten von unter 5 Prozent insbesondere entlang des Rheins sowie im Norden und Osten Düsseldorfs.

<sup>14</sup> Ab dem Jahr 2020 wird die Zuordnung der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung anhand des Alters der Beziehenden vorgenommen. Damit weicht die Art der Zuordnung von den vorherigen Jahren ab.

## Karte 7: Mindestsicherungsquote in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent



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

## Leistungen nach SGB II

Von den insgesamt 27.244 Bedarfsgemeinschaften (BG) im Jahr 2024, die nach dem SGB II eine Grundsicherung für Arbeitsuchende erhalten, sind mehr als die Hälfte, nämlich 58,0 Prozent, sogenannte Single-Bedarfsgemeinschaften<sup>15</sup>. 16,6 Prozent der Bedarfsgemeinschaften stellen Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften und 22,8 Prozent Paar-Bedarfsgemeinschaften mit und ohne Kinder dar.

Der Typ der Bedarfsgemeinschaft gibt allerdings nicht zwangsläufig Auskunft darüber, wie viele Personen tatsächlich in einem Haushalt mit SGB II-Bezug leben. So wohnen Mitglieder einer Single-Bedarfsgemeinschaft nicht unbedingt auch allein in einer Wohnung. Tatsächlich sind 50,2 Prozent – und somit etwa jede zweite Bedarfsgemeinschaft – Einpersonenhaushalte. In 19,5 Prozent der Fälle leben Leistungsbeziehende mit einer anderen Person zusammen – unabhängig davon, ob diese Person ebenfalls Teil der Bedarfsgemeinschaft ist. 21,9 Prozent aller Haushaltsgemeinschaften<sup>16</sup> bestehen aus drei oder vier Personen und 8,4 Prozent aus fünf oder mehr Personen.

Die Verteilung der SGB II-Beziehenden auf die Wohnquartierstypen ähnelt jener der arbeitslos gemeldeten Personen. Auch bei den SGB II-Beziehenden lebt der Großteil der Bedarfsgemeinschaften (61,3%) in Geschosswohnungsbaugebieten. 23,1 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften leben in Gebieten mit gemischter Bautypologie und vorrangig älteren Gebäuden (Baujahr vor 1970). Nur ein geringer Anteil (5,2 %) lebt in Einfamilienhausgebieten.

**Tabelle 5: SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp**

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	1 298	5,2
Gemischte Bautypologie ab 1970	1 900	7,6
Gemischte Bautypologie vor 1970	5 728	23,1
(Innerstädtische) Altbaugebiete	656	2,6
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	6 442	25,9
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	1 456	5,9
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	7 338	29,5
keine Zuordnung	23	0,1
<b>Insgesamt</b>	<b>24 841</b>	<b>100</b>

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

<sup>15</sup> Eine Bedarfsgemeinschaft bezeichnet eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft (nach § 7 SGB II) hat mindestens eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person. 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 beziehungsweise der im Haushalt lebende Partner\*in dieses Elternteils,
- als Partner\*in des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten
  - die/der nicht dauernd getrennt lebende Ehegatte\*in,
  - der/die nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner\*in,
  - 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, zu der alle Personen gehören, die auf Dauer mit einer Bedarfsgemeinschaft in einem Haushalt leben und wirtschaften. So zählen zum Beispiel Großeltern und Enkelkinder sowie sonstige Verwandte und Verschwägerte 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 sogenannte bedingte Einstandspflicht. Zweckgemeinschaften (zum Beispiel studentische Wohngemeinschaften) fallen nicht unter die Definition der Bedarfsgemeinschaft.

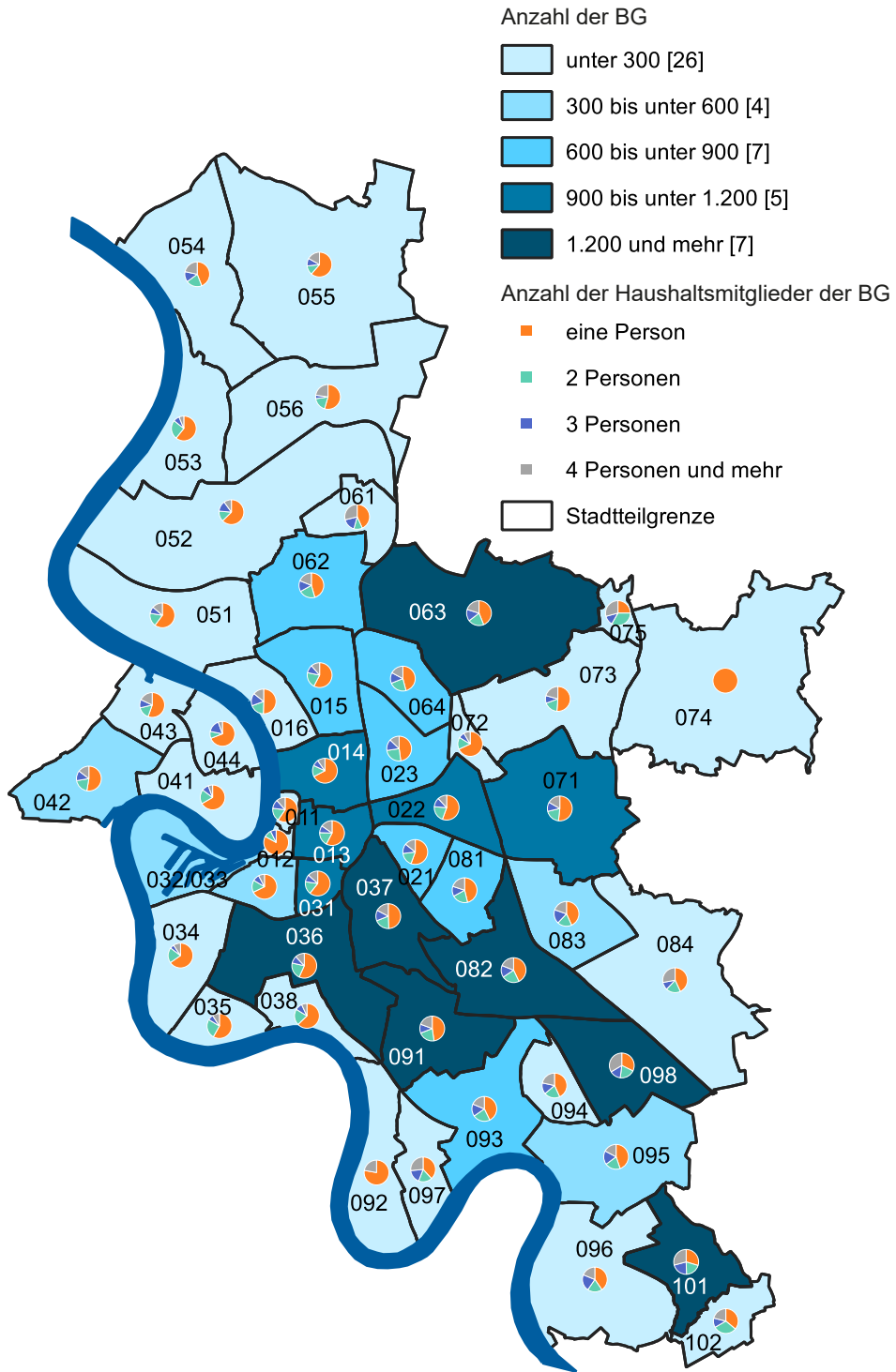
<sup>16</sup> Bedarfsgemeinschaften, die mit mindestens einer weiteren anderen Person zusammenleben, bilden zusammen eine Haushaltsgemeinschaft. Hierzu gehören verwandte oder verschwägerte Personen, die mit im Haushalt leben, aber nicht Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind (zum Beispiel Eltern, Großeltern, Onkel, Tanten, Neffen, Nichten und Geschwister über 25 Jahre oder eigene Kinder und Pflegekinder, die das 25. Lebensjahr vollendet haben und im Haushalt leben).

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf Stadtteilebene ist in der folgenden Karte dargestellt. Es zeigt sich, dass sich die Stadtteile mit einer hohen Anzahl an SGB II-Bedarfsgemeinschaften insbesondere im südlichen Teil des Stadtgebietes befinden (mit Ausnahme von Rath im nördlichen Teil der Stadt). Im Norden und Osten der Stadt sowie in direkter Nähe zum Rhein hingegen befinden sich die Stadtteile mit vergleichsweise wenigen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.

Die Haushaltsgrößen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind innerhalb der Stadtteile sehr unterschiedlich verteilt. So dominieren beispielsweise in den Stadtteilen Hubbelrath, Carlstadt oder Himmelgeist die Bedarfsgemeinschaften mit einem Haushaltsmitglied. Demgegenüber sind im Stadtteil Garath mehrheitlich Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern zu finden.

## Karte 8: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften sowie Anzahl der Haushaltsmitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024

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



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

## Wohnsituation und Bedarfe der Unterkunft

Insgesamt erhalten fast alle Bedarfsgemeinschaften (92,8 %) in der Stadt im Rahmen des SGB II-Bezugs auch laufende anerkannte Leistungen für Unterkunft. Im System der Mindestsicherung (Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II und der Sozialhilfe nach SGB XII) sind die Kommunen für die Übernahme der Bedarfe der Unterkunft zuständig<sup>17</sup>. Die Richtwerte für angemessene Brutto-Kaltnieten werden regional festgelegt, da die Verantwortung sowie die überwiegende Finanzierung bei den kommunalen Trägern liegt und sich der Wohnungsmarkt vor Ort jeweils sehr unterschiedlich darstellt. § 22 Absatz 1 SGB II sieht vor, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese angemessen sind.

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

**Tabelle 6: Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert in Düsseldorf 2024**

Bedarfsgemeinschaften mit ...	Bruttokaltmiete in Euro			
	2022		Indexfortschreibung 2024	
	insgesamt	je m <sup>2</sup>	insgesamt	je m <sup>2</sup>
1 Person	528	10,55	546	10,92
2 Personen	610	9,39	632	9,72
3 Personen	750	9,38	776	9,70
4 Personen	969	10,20	1 003	10,55
5 Personen	1 273	11,57	1 317	11,97

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen

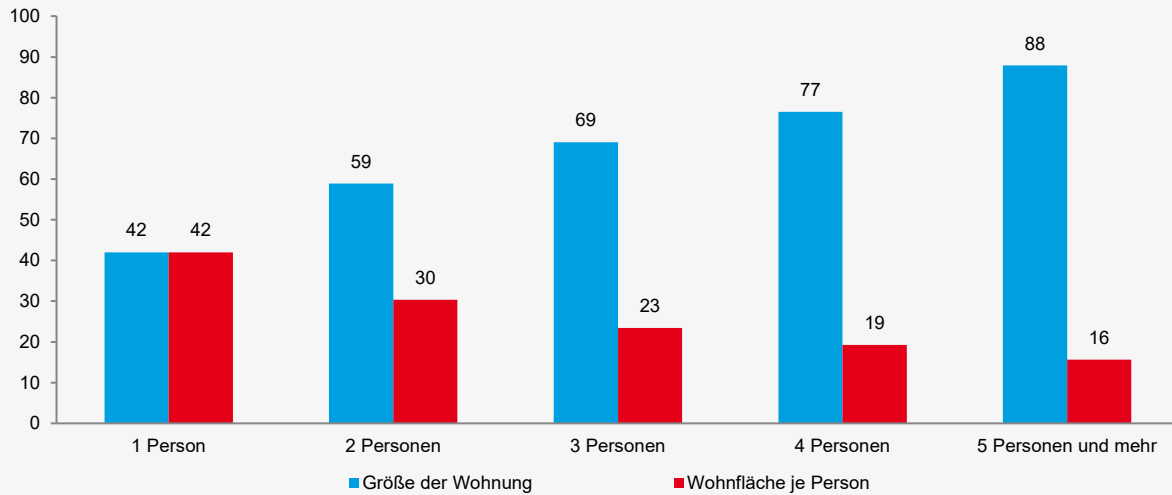
## Wohnsituation der Leistungsbezieher\*innen nach SGB II

Von den 27.244 Bedarfsgemeinschaften leben im Jahr 2024 25.284 zur Miete (92,8 %), während 113 Bedarfsgemeinschaften (0,4 %) in selbst genutztem Wohneigentum leben.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Person liegt bei 25,8 Quadratmetern. Die nachfolgende Abbildung stellt die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie die durchschnittliche Quadratmeterzahl je Person nach der Anzahl der Mitglieder in der Haushaltsgemeinschaft dar. Es wird deutlich, dass mit einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche je Person abnimmt.

<sup>17</sup> Als Trägerin der Bedarfe der Unterkunft und Heizung für die vorgenannten Sozialleistungsgesetze ist die Landeshauptstadt Düsseldorf aufgrund ebener Vorschriften und der gängigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts verpflichtet, die angemessenen Aufwendungen abstrakt zu bestimmen und hierzu Mietobergrenzen festzulegen.

**Abbildung 16: Durchschnittliche Größe der Wohnung von Leistungsbezieher\*innen nach dem SGB II sowie durchschnittliche Wohnfläche je Person in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft in Quadratmetern**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

## Wohnkosten

Von den 27.244 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II werden bei 25.284 laufende Kosten der Unterkunft anerkannt. Von den tatsächlichen Unterkunftsbedarfen<sup>18</sup> je Bedarfsgemeinschaft wurden im Dezember 2024 in Düsseldorf insgesamt 96,2 Prozent anerkannt. Bei den Nebenkosten liegt dieser Anteil bei 97,1 Prozent. Insgesamt beträgt die Summe der anerkannten laufenden Wohnkosten in Düsseldorf rund 16 Millionen Euro. Dabei belaufen sich die anerkannten Kosten der Unterkunft auf durchschnittlich 619,39 Euro je Bedarfsgemeinschaft, beziehungsweise auf 382,15 Euro je Person in der Haushaltsgemeinschaft. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die anerkannten Bedarfe nicht den tatsächlichen Leistungen an die Bedarfsgemeinschaft entsprechen müssen.

## Leistungen nach SGB XII

### Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Zum 1. Januar 2005 wurde die bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – integriert. Sie sieht vor, dass bedürftige Senior\*innen ab der Regelaltersgrenze oder jüngere Menschen ab 18 Jahren, soweit sie aus gesundheitlichen Gründen dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, Grundsicherung im Alter beziehungsweise bei Erwerbsminderung erhalten können. Im Jahr 2024 sind 75,3 Prozent der Leistungsbeziehenden 65 Jahre und älter, beziehen also Grundsicherung im Alter.

Die Zahl der Leistungsbeziehenden von Grundsicherung im Alter sowie bei Erwerbsminderung nimmt seit 2020 kontinuierlich zu: So stieg sie von 13.511 im Jahr 2020 auf 14.732 Beziehende im Jahr 2024 an, was eine Steigerung von 9,0 Prozent darstellt. Bei einer separaten Betrachtung beider Grundsicherungsarten ergibt sich eine Steigerungsrate von 15,3 Prozent bei der Grundsicherung im Alter. Der Anteil der Beziehenden von Grundsicherung wegen Erwerbsminderung hingegen ist um 6,4 Prozent gesunken.

<sup>18</sup> Hierunter werden die laufenden Kosten für Miete beziehungsweise Schuldzins bei Eigenheimen gefasst, aber auch der Tagessatz bei Unterkünften, die in dieser Form abgerechnet werden, zum Beispiel Heime oder Pensionen.

Im Jahr 2024 beträgt der monatliche Regelsatz 563 Euro für Alleinstehende beziehungsweise für den Haushaltsvorstand und für Partner und Eheleute jeweils 506 Euro. Gemäß § 35 SGB XII sind hierbei die tatsächlichen Bedarfe der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Insgesamt erhalten 3,5 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf im Jahr 2024 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Die höchsten Anteile finden sich in den Stadtteilen Garath (8,0 %), Hassels (6,9 %) und Oberbilk (6,4 %).

### Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL)

Die Hilfe zum Lebensunterhalt – gesetzlich verankert im dritten Kapitel des SGB XII – richtet sich ausschließlich 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 2024 beziehen 1.241 Personen Hilfe zum Lebensunterhalt, im Jahr 2020 waren es noch 112 Personen mehr. Insgesamt beziehen im Dezember 2024 lediglich 0,3 Prozent der privaten Haushalte in Düsseldorf Hilfe zum Lebensunterhalt.

### Wohngeld

Wohngeld (nach dem Wohngeldgesetz – § 68 SGB I) können Personen beantragen, die ihre Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können und die keine staatlichen Transferleistungen beziehen, die Wohnkosten berücksichtigen (zum Beispiel Grundsicherungen oder HzL). Das Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete beziehungsweise zu den Kosten selbstgenutzten Wohnraums. Im Jahr 2024 erhalten in Düsseldorf 16.035 Haushalte diese Leistung, was einem Anteil von 4,3 Prozent an allen Haushalten in der Stadt entspricht.<sup>19</sup> Über die Hälfte (54,4 %) dieser Haushalte haben einen weiblichen Haushaltsvorstand. 11,9 Prozent leben in öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen).

Die höchsten Anteile an wohngeldbeziehenden Haushalten finden sich in den Stadtteilen Garath (9,9 %), Hassels (8,2 %), Rath und Lierenfeld (jeweils 7,5 %) sowie Lichtenbroich (7,1 %). Die geringsten Anteile an Haushalten mit Wohngeldbezug weisen die Stadtteile Himmelgeist (0,7 %), Niederkassel (0,9 %) und Carlstadt (1,0 %) auf.

Bei einer Differenzierung der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Wohnquartierstypen zeigt sich folgendes Bild: 57,7 Prozent – und damit mehr als die Hälfte der wohngeldbeziehenden Haushalte – lebt in Geschosswohnungsbaugebieten. Weitere 23,8 Prozent aller Haushalte mit Wohngeldbezug leben in gemischter, älterer Bautypologie (Gebäude überwiegend vor 1970 errichtet). In Einfamilienhausgebieten leben hingegen nur 5,2 Prozent aller wohngeldbeziehenden Haushalte. Damit ähnelt die Verteilung der wohngeldbeziehenden Haushalte nach Wohnquartierstypen jener der Arbeitslosen sowie der der SGB II-Bedarfsgemeinschaften.

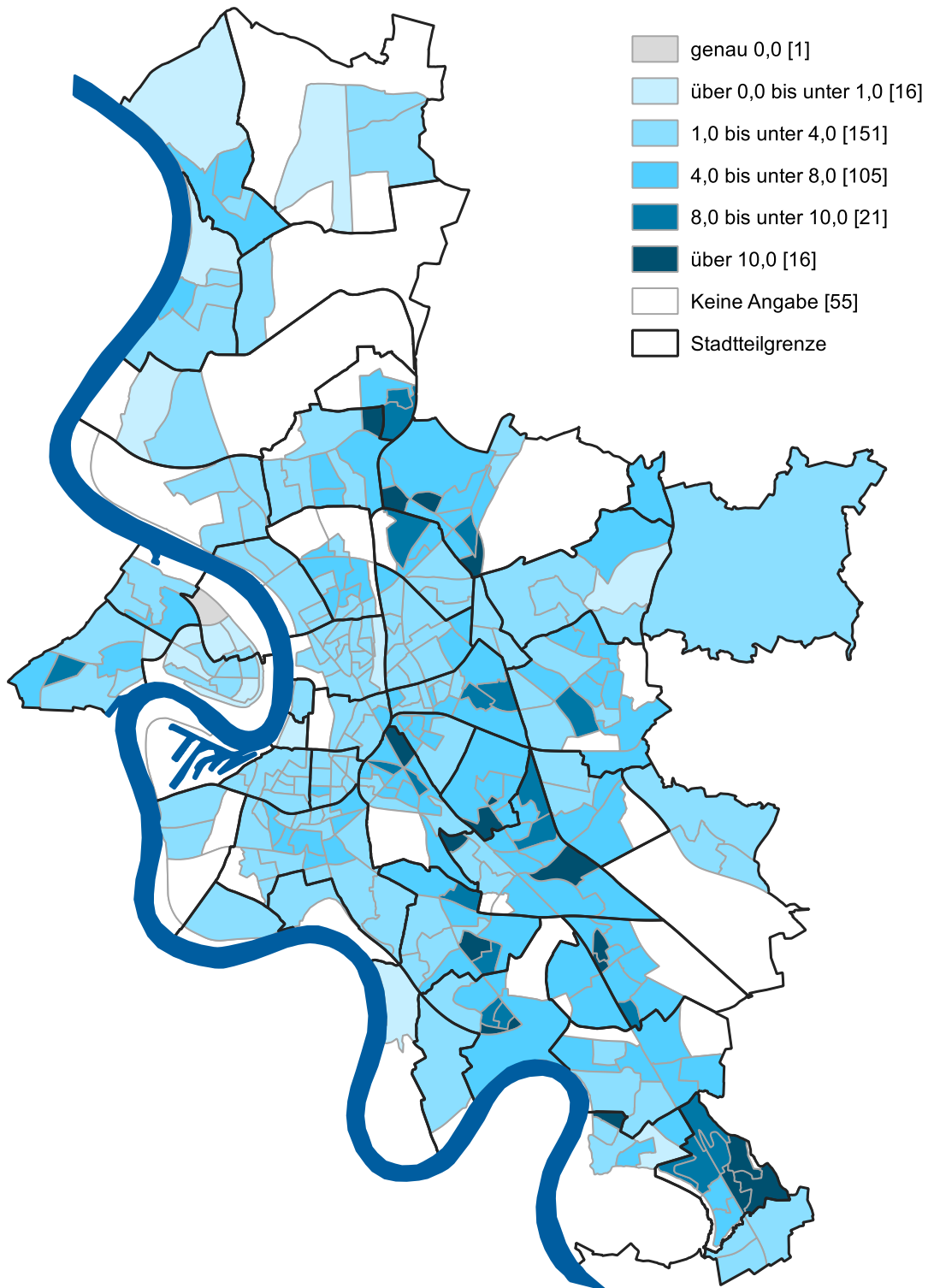
<sup>19</sup> Zum 1. Januar 2023 trat das Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft, das sowohl auf eine Erweiterung des Kreises der Anspruchsberechtigten als auch auf eine Erhöhung des durchschnittlichen Wohngeldanspruchs zielt. Aus diesem Grund stieg die Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug vom 31. Dezember 2022 bis zum 31. Dezember 2023 überdurchschnittlich stark an.

**Tabelle 7: Wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp**

Wohnquartierstyp	Anzahl	in %
Einfamilienhausgebiet	841	5,2
Gemischte Bautypologie ab 1970	1 675	10,4
Gemischte Bautypologie vor 1970	3 819	23,8
(Innerstädtische) Altbaugebiete	403	2,5
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	3 847	24,0
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	870	5,4
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	4 542	28,3
Sonstige Wohnquartierstypen	38	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>16 035</b>	<b>100</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

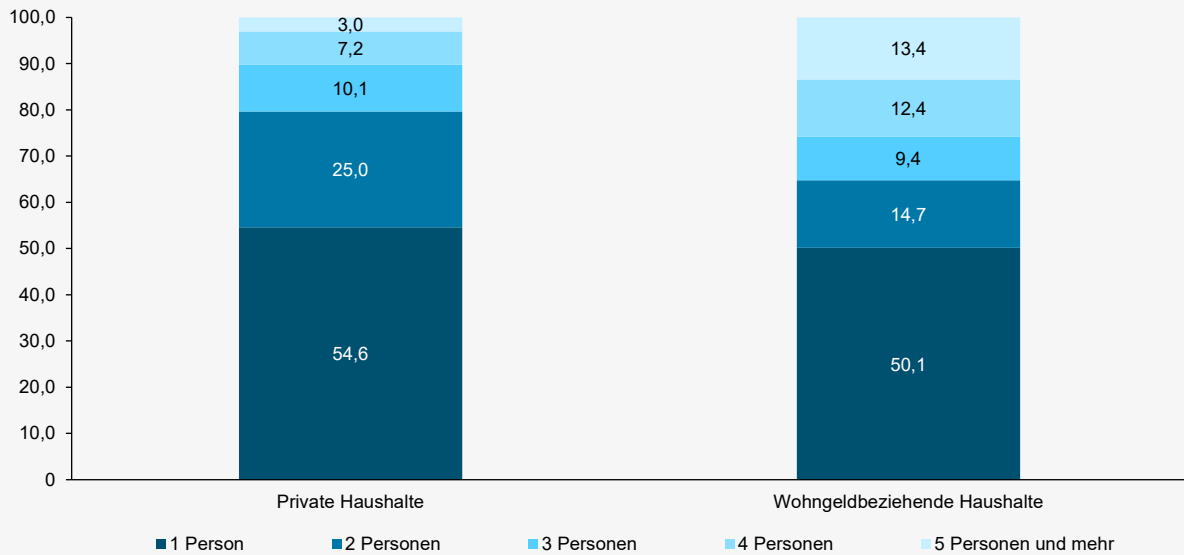
**Karte 9: Anteil wohngeldbezogener Haushalte an allen privaten Haushalten in den Düsseldorfener Wohnquartieren 2024 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

Unter den wohngeldbeziehenden Haushalten machen Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von 50,1 Prozent beziehungsweise 14,7 Prozent zwar den Großteil der Haushalte aus, dennoch sind diese Haushaltsgrößen – im Vergleich zu den gesamtstädtischen Haushaltsgrößen – eher unterrepräsentiert. Umgekehrt sind die Haushalte mit vier und mehr Personen überrepräsentiert.

**Abbildung 17: Private Haushalte sowie wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder in Prozent**



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

Insbesondere große Haushalte beziehen vergleichsweise häufig Wohngeld. So sind unter den Haushalten mit fünf und mehr Personen 19,1 Prozent auf Wohngeldleistungen angewiesen; unter den Vierpersonenhaushalten sind es 7,5 Prozent. Von den kleineren Haushalten mit ein, zwei oder drei Haushaltsmitgliedern beziehen jeweils maximal 4,0 Prozent Wohngeld.

## 4 Wohnungsangebot

### 4.1 Bautätigkeit

#### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2024 sind in der Landeshauptstadt Düsseldorf Baugenehmigungen für 290 neu zu errichtende Wohngebäude<sup>20</sup> mit insgesamt 2.376 Wohnungen erteilt worden. Damit ist die Zahl der zur Genehmigung eingereichten Neubauvorhaben im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+ 26,6 % bei Wohngebäuden und + 18,9 % bei Wohnungen).

Die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude ist 2024 mit 225 Gebäuden im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Ebenso sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf 1.807 (- 25,7 % bei den Wohngebäuden und - 4,2 % bei den Wohnungen). Bei 109 der 225 Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tabelle 8: Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2020 bis 2024**

Jahr	Genehmigte				Fertiggestellte			
	Wohngebäude <sup>1)</sup>		mit ...		Wohngebäude <sup>2)</sup>		mit ...	
	insgesamt	... mit Wohnungen	1 und 2	3 und mehr	insgesamt	... mit Wohnungen	1 und 2	3 und mehr
			Wohnung/-en				Wohnung/-en	
2020	261	2 560	124	137	271	1 800	151	120
2021	245	1 899	129	116	217	1 962	108	109
2022	257	1 776	172	85	227	1 812	136	91
2023	229	1 998	129	100	303	1 886	212	91
2024	290	2 376	169	121	225	1 807	109	116

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

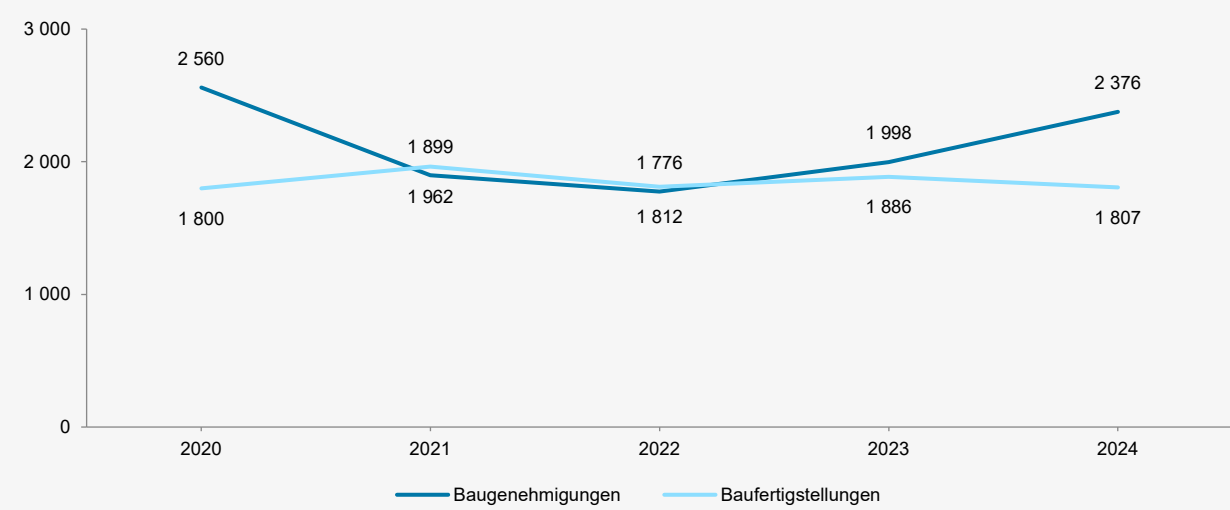
<sup>1)</sup> Genehmigungen für die Errichtung ganzer Gebäude.

<sup>2)</sup> Neubau ganzer Gebäude.

Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Zeitverlauf ist in der folgenden Abbildung grafisch dargestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen schwankt im betrachteten Zeitraum zum Teil erheblich. Demgegenüber unterliegt die Zahl der Baufertigstellungen nur geringen Schwankungen. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren 10.609 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden genehmigt und 9.267 fertiggestellt.

<sup>20</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Dies gilt auch für Wohnheime.

**Abbildung 18: Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden<sup>1)</sup> in Düsseldorf 2020 bis 2024**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

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

## Bauabgänge

Insgesamt wurde 2024 ein Abgang von 423 Wohnungen durch Abbruch oder durch Nutzungsänderungen verzeichnet, davon 405 Wohnungen in Wohngebäuden und 18 in Nichtwohngebäuden. Der starke Anstieg resultiert hauptsächlich aus Maßnahmen in einem Baugebiet und stellt keine strukturelle Entwicklung dar<sup>21</sup>.

**Tabelle 9: Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche in Düsseldorf 2020 bis 2024**

Jahr	Abgang <sup>1</sup> an ...								
	Wohnungen			Räumen			Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )		
	insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...		insgesamt	davon in ...	
		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden
2020	171	141	30	666	564	102	13 049	10 904	2 145
2021	184	177	7	626	594	32	10 767	10 134	633
2022	56	35	21	240	174	66	5 003	3 871	1 132
2023	49	12	37	174	54	120	3 307	1 309	1 998
2024	423	405	18	838	781	57	22 583	21 211	1 372

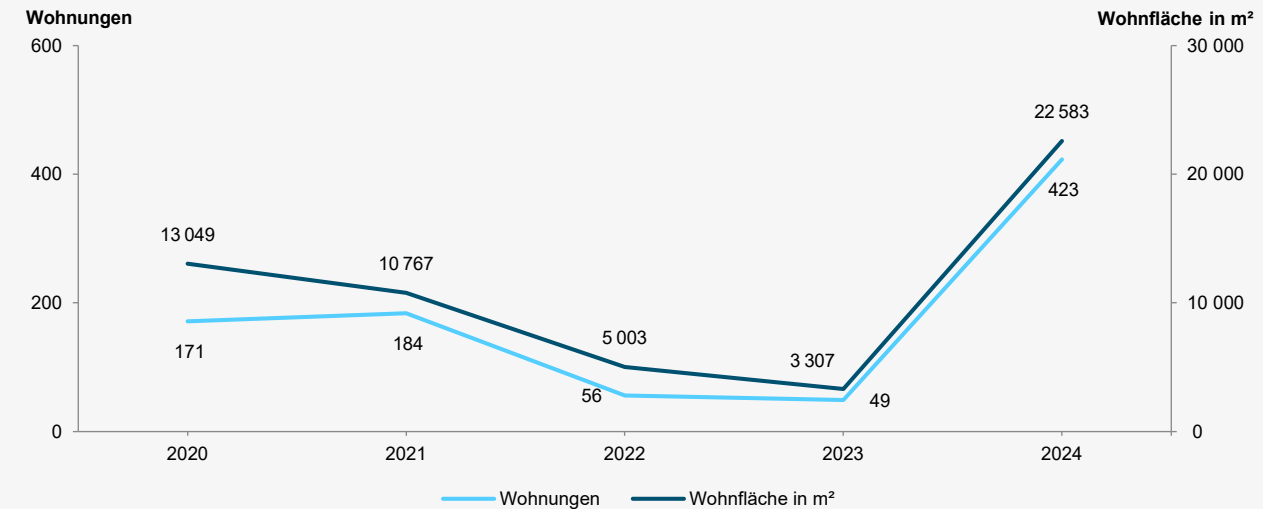
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

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

Die Entwicklung der Abgänge an Wohnungen und Wohnfläche im Zeitverlauf werden in der folgenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wurden im betrachtenden Zeitraum 883 Bauabgänge von Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von insgesamt 54.709 Quadratmetern registriert.

<sup>21</sup> Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung muss auf eine detailliertere Beschreibung verzichtet werden.

**Abbildung 19: Abgang<sup>1)</sup> an Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf 2020 bis 2024**

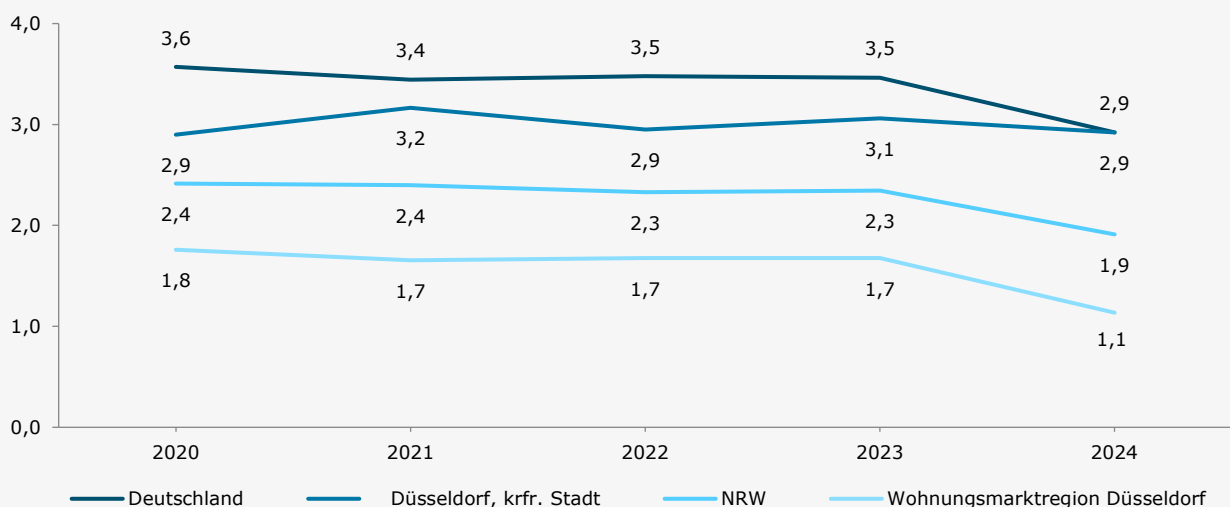


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

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

Die folgende Abbildung stellt die einwohnerbezogene Bautätigkeit, bezogen auf die Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner, in Düsseldorf, Deutschland, NRW und der Wohnungsmarktregion Düsseldorf im Vergleich dar. Bundesweit liegt die Bautätigkeit je 1.000 Einwohner insgesamt höher als in Düsseldorf. Nach einem Wert von 3,6 im Jahr 2020 bewegt sich der bundesweite Durchschnitt bis 2023 weitgehend stabil zwischen 3,4 und 3,5, bevor 2024 ein Rückgang auf 2,9 zu verzeichnen ist. In Düsseldorf liegt die einwohnerbezogene Bautätigkeit im gesamten Zeitraum unter dem Bundesdurchschnitt. Sie bleibt jedoch relativ stabil zwischen 2,9 und 3,2 und liegt 2024 ebenfalls bei 2,9. Unter den Vergleichsräumen weist die Wohnungsmarktregion Düsseldorf über die Jahre hinweg die niedrigsten Werte auf. Nach einem konstanten Niveau von etwa 1,7 bis 1,8 zwischen 2020 und 2023 sinkt die Bautätigkeit im Jahr 2024 auf 1,1. Insgesamt ist für alle Vergleichsräume im Jahr 2024 ein Rückgang der einwohnerbezogenen Bautätigkeit festzustellen, der in Düsseldorf jedoch am geringsten ausfällt.

**Abbildung 20: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich 2020 bis 2024 je 1.000 Einwohner\*innen**



Quelle: DESTATIS, IT.NRW, eigene Berechnung

Die differenzierte Betrachtung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart zeigt, dass der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verortet ist, diese also eine sehr große Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen. Im Jahr 2024 waren 2.188 der insgesamt 2.376 genehmigten Wohnungen (92,1 %) und 1.690 der insgesamt 1.807 fertiggestellten Wohnungen (93,5 %) Teil eines Mehrfamilienhauses. Von diesen fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren zudem 884 (49,9 %) öffentlich gefördert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl deutlich gestiegen (+ 135,1 %). Dieser starke Anstieg ist vermutlich auf die Quotierungsregelung des Düsseldorfer Baulandmodells zurückzuführen, die im September 2023 neu geregelt wurde. Seitdem muss bei Wohnungsneubauprojekten auf privaten Grundstücken, die über ein Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag (bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag) erfolgen, ein bestimmter Anteil der geplanten Wohnungen in Verbindung mit der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Derzeit umfasst der geforderte Anteil im öffentlich geförderten Wohnungsbau mindestens 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten/Wohnfläche.

**Tabelle 10: Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2020 bis 2024**

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1)</sup>			Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden <sup>2)</sup>			
	insgesamt	davon in ...		insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	
		Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern			insgesamt	davon geförderte Wohnungen
2020	2 560	134	2 426	1 800	170	1 630	494
2021	1 899	146	1 753	1 962	115	1 847	227
2022	1 776	184	1 592	1 812	145	1 667	423
2023	1 998	140	1 858	1 886	227	1 659	359
2024	2 376	188	2 188	1 807	117	1 690	844

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

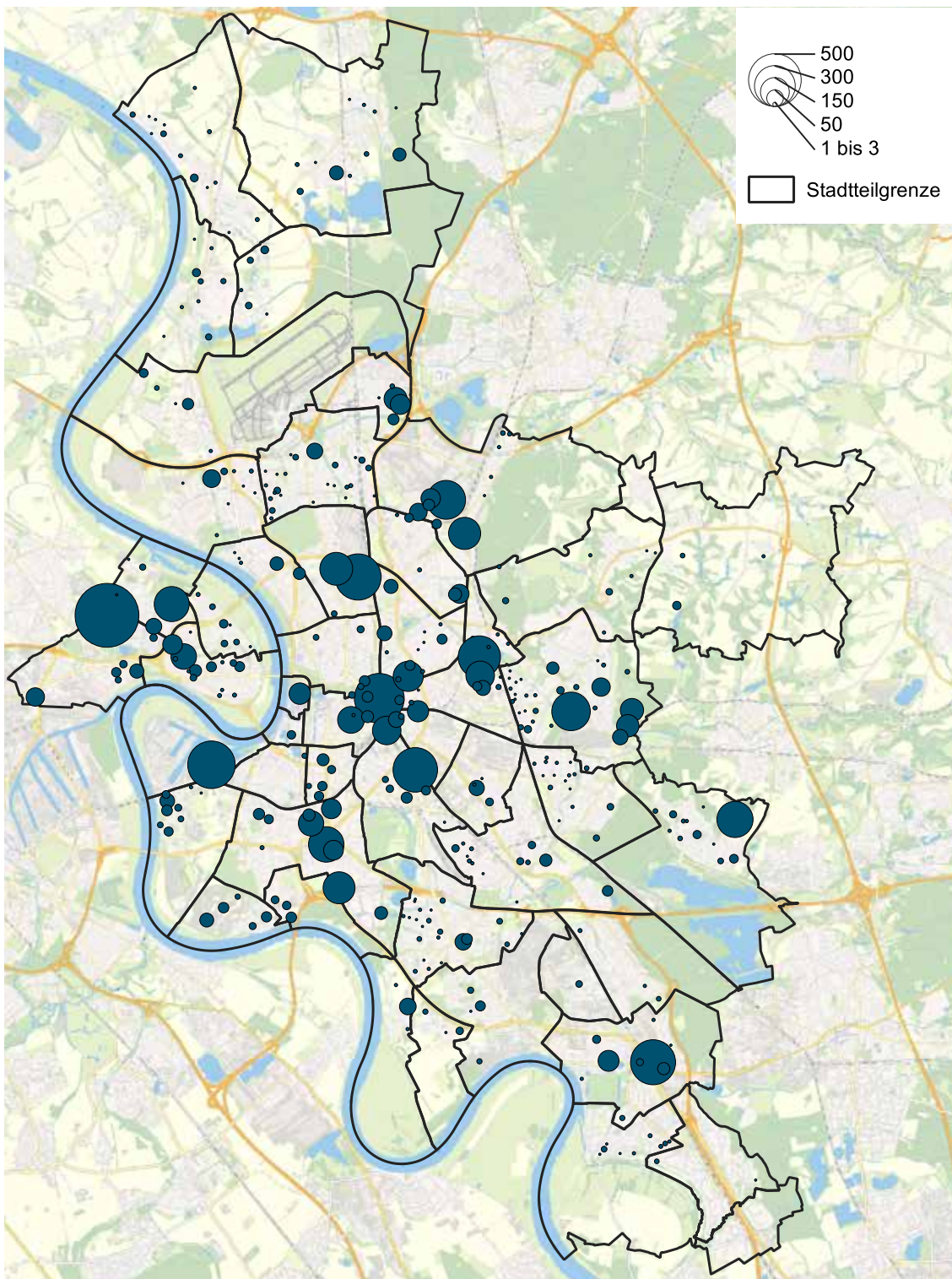
<sup>1)</sup> Genehmigung für die Errichtung ganzer Gebäude

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

Die nachfolgende Karte stellt die fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2020 bis 2024 auf Baublockebene dar. Die größte Wohnungsbauaktivität zeigt sich im Stadtteil Heerdt. Hier sind insgesamt 875 neue Wohnungen entstanden. Innerhalb des Stadtteiles ist zu erkennen, dass die nördlichen Baublöcke rund um die Hansaallee und Hildegard-Knef-Straße die Wohnungsbauaktivität in Heerdt dominieren. Ebenfalls liegen Baublöcke, in denen eine hohe Anzahl an neuen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden sind, in den Stadtteilen Bilk (766 Wohnungen), Gerresheim (659 Wohnungen), Rath (634 Wohnungen) sowie Stadtmitte (626 Wohnungen).

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

**Karte 10: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>1)</sup> auf Baublockebene in Düsseldorf 2020 bis 2024**



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

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

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

## Eigentumswohnungen

Von den insgesamt 1.807 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, die 2024 fertiggestellt wurden, waren 105 Eigentumswohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 5,8 Prozent. Davon waren alle in Mehrfamilienhäusern verortet.

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

**Tabelle 11: Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Art des Wohngebäudes**

	Ein- und Zweifamilienhaus		Mehrfamilienhaus <sup>1)</sup>	
	insgesamt	mit ... Wohnungen	insgesamt	mit ... Wohnungen
ohne Eigentumswohnungen	109	117	108	1 585
mit Eigentumswohnungen	0	0	8	105

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> ohne Wohnheime.

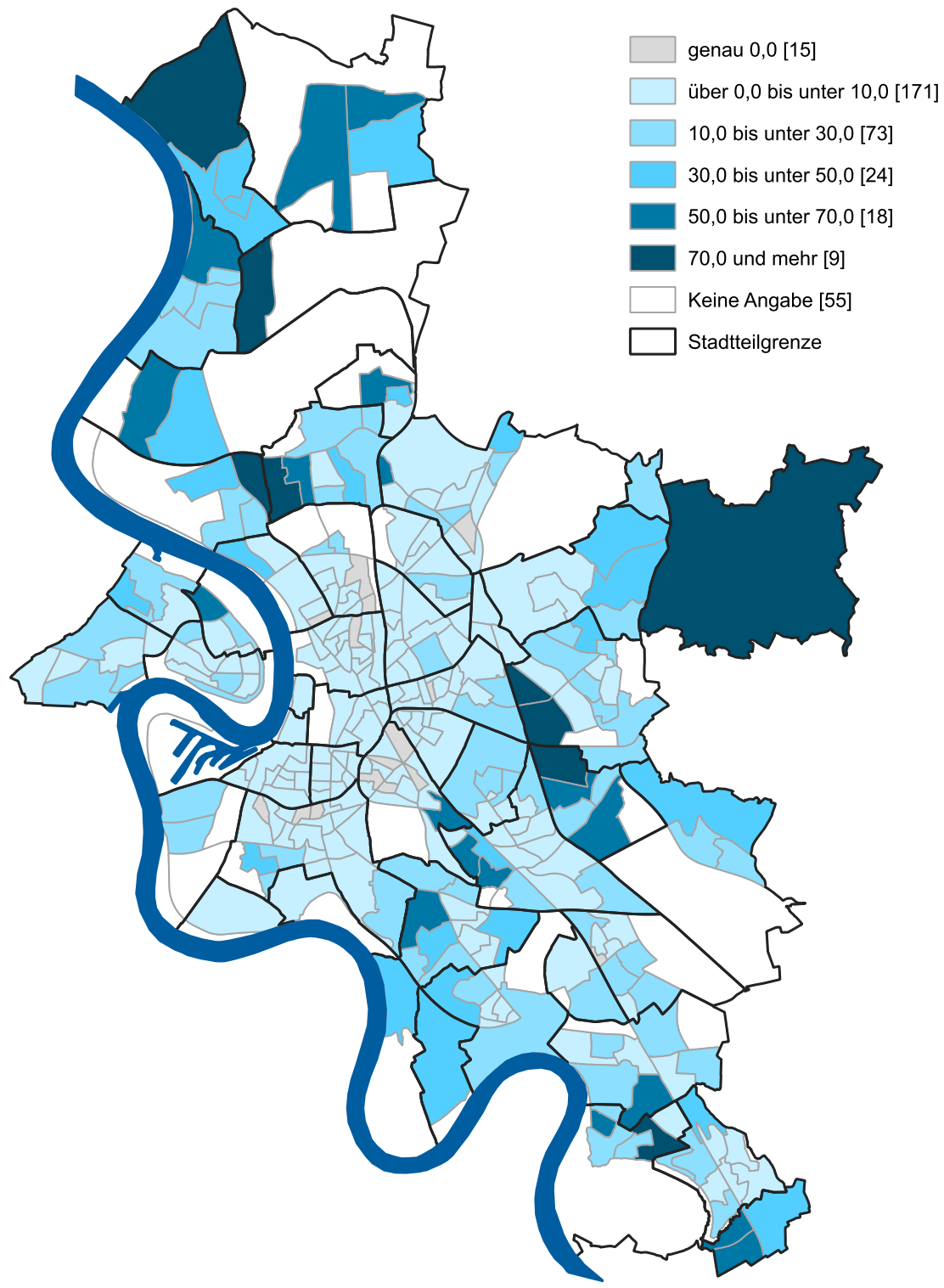
## 4.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

In Düsseldorf gibt es Ende 2024 insgesamt 369.967 Wohnungen in Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Wohnheimen. Davon befinden sich 355.025 Wohnungen in insgesamt 72.633 Wohngebäuden (inklusive Wohnheime).

28.877 Wohnungen stellen Einfamilienhäuser dar, dies entspricht 8,1 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen. Wohnungen in Zweifamilienhäusern machen mit 14.308 einen Anteil von 4,0 Prozent des Bestandes aus. Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (311.840 Wohnungen beziehungsweise 87,8 %).

Die folgende Karte zeigt den Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die höchsten Anteile weisen die Stadtteile und Wohnquartiere in Stadtrandlage auf (Hubbelrath und Kalkum jeweils 70,5 %, Hellerhof 54,5 %, Angermund 53,8 % und Wittlaer 48,7 %). In den innerstädtischen Wohnquartieren finden sich die geringsten Anteile (Pempelfort 0,6 %, Stadtmitte 0,7 %, Unterbilk und Friedrichstadt jeweils 0,8% und Flingern Süd 0,9 %). Umgekehrt besitzen diese Stadtteile den größten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

**Karte 11: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent**

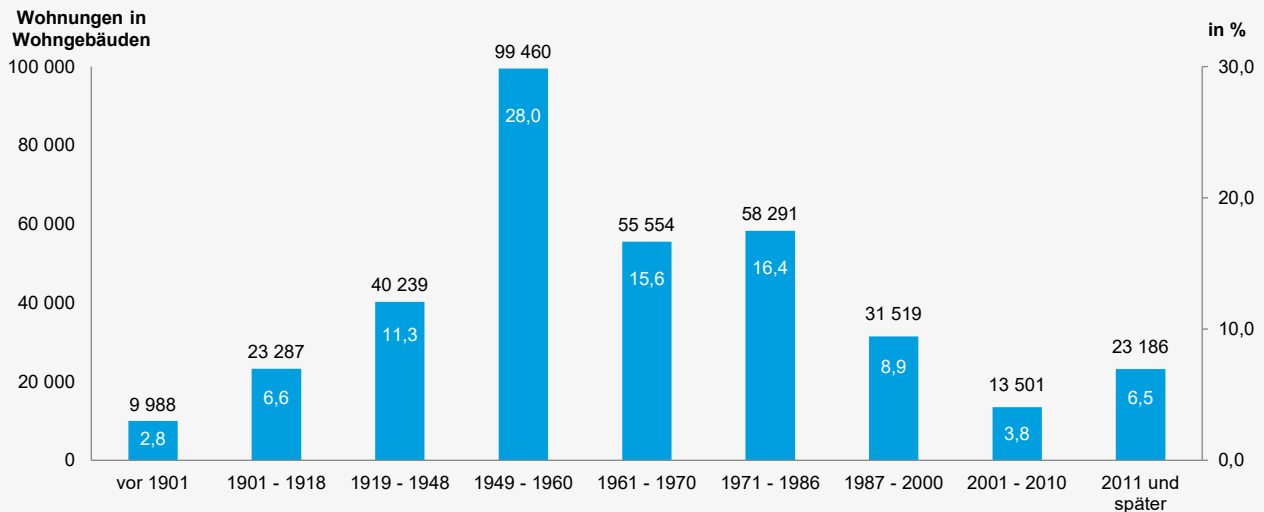


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Alter des Wohnungsbestands

Im Jahr 2024 ist etwa jede fünfte Wohnung (20,7 %) in Wohngebäuden in Düsseldorf bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs (bis 1948) erbaut worden. Die Mehrzahl der Wohnungen (99.460 Wohnungen) in Wohngebäuden ist zwischen 1949 und 1960 errichtet worden. Wohnungen der zwei jüngsten Baualtersklassen, welche alle Wohnungen umfassen, die zwischen 2001 und 2010 sowie nach 2011 errichtet wurden, machen lediglich einen Anteil von 10,3 Prozent des Bestandes aus.

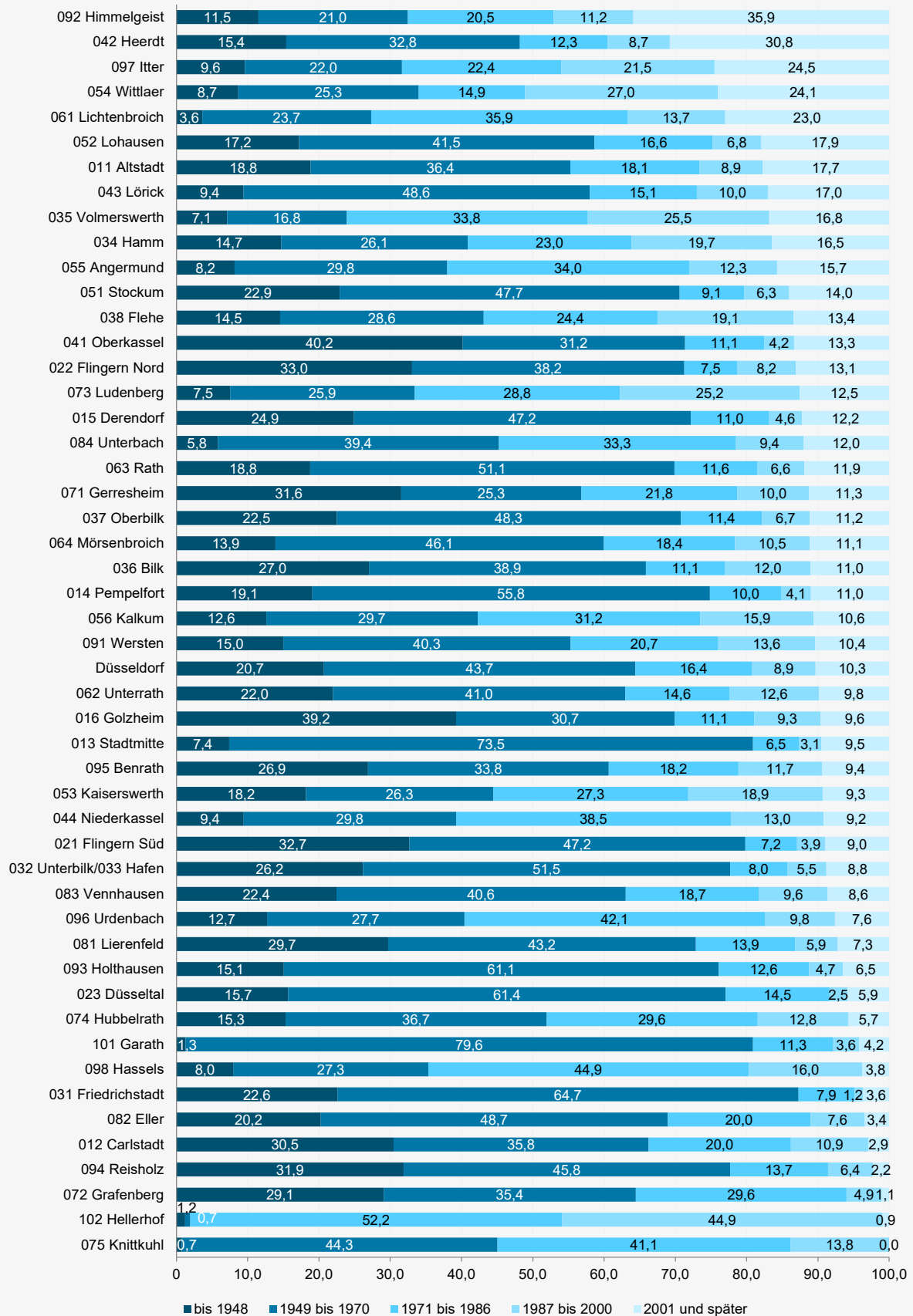
**Abbildung 21: Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Baualtersklassen absolut und in Prozent**



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

Die folgende Abbildung zeigt die Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden differenziert nach Baualtersklassen in den einzelnen Stadtteilen. Die höchsten Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden, die bis zum Jahr 1948 errichtet wurden, finden sich mit Werten von 40,2 Prozent beziehungsweise 39,2 Prozent in den Stadtteilen Oberkassel und Golzheim. Auch in den Stadtteilen Flingern Nord (33,0 %), Flingern Süd (32,7 %) und Reisholz (31,9 %) wurde noch nahezu jede dritte Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt erbaut. In Garath hingegen stammen annähernd 80 Prozent der Wohnungen aus dem Zeitraum von 1949 bis 1970 (79,6 %). Ebenfalls noch sehr hohe beziehungsweise weit überdurchschnittliche Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden dieser Baualtersklasse weisen die Stadtteile Stadtmitte (73,5 %) Friedrichstadt (64,7 %), Düsseltal (61,4 %) und Holthausen (61,1 %) auf. Besonders hohe Anteile an Wohnungen der Baualtersklasse 1971 bis 1986 sind vor allem im Stadtteil Hellerhof vorzufinden - mehr als jede zweite Wohnung wurde hier in diesem Zeitraum errichtet (52,2 %). Hohe Anteile weisen des Weiteren die Stadtteile Hassels (44,9 %), Urdenbach (42,1 %), und Knittkuhl (41,1 %) auf. Zwischen 1987 und 2000 wurden anteilig vor allem in Hellerhof viele Wohnungen errichtet (44,9 %). Aber auch in den Stadtteilen Wittlaer (27,0 %), Volmerswerth (25,5 %), Ludenberg (25,2 %) und Itter (21,5 %) 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 Heerdt (30,8 %), Itter (24,5 %), Wittlaer (24,1 %) sowie Lichtenbroich (23,0 %). In den übrigen Stadtteilen liegen die Anteile bei weniger als 20 Prozent am Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Stadtteil.

**Abbildung 22: Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 in Prozent<sup>1)</sup>**



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

<sup>1)</sup> sortiert nach Baualtersklasse 2001 und später

## Wohnungsdichte

### Wohnungen je Wohngebäude

Im Durchschnitt enthält 2024 jedes Wohngebäude 4,9 Wohnungen. In Gebieten, die durch den Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre dominiert sind, sind durchschnittlich 9,9 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden. Dementsprechend sind in diesen Gebieten mehr als doppelt so viele Wohnungen in einem Wohngebäude vorzufinden als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Überdurchschnittlich viele Wohnungen je Wohngebäude sind zusätzlich in Gebieten vorzufinden, die durch den 50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbau geprägt sind. In innerstädtischen Altbaugebieten sowie in Geschosswohnungsbaugebieten verschiedenen Baualters sind ebenfalls mehr Wohnungen je Wohngebäude vorhanden als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Einfamilienhausgebiete weisen die geringste Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf.

**Tabelle 12: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp**

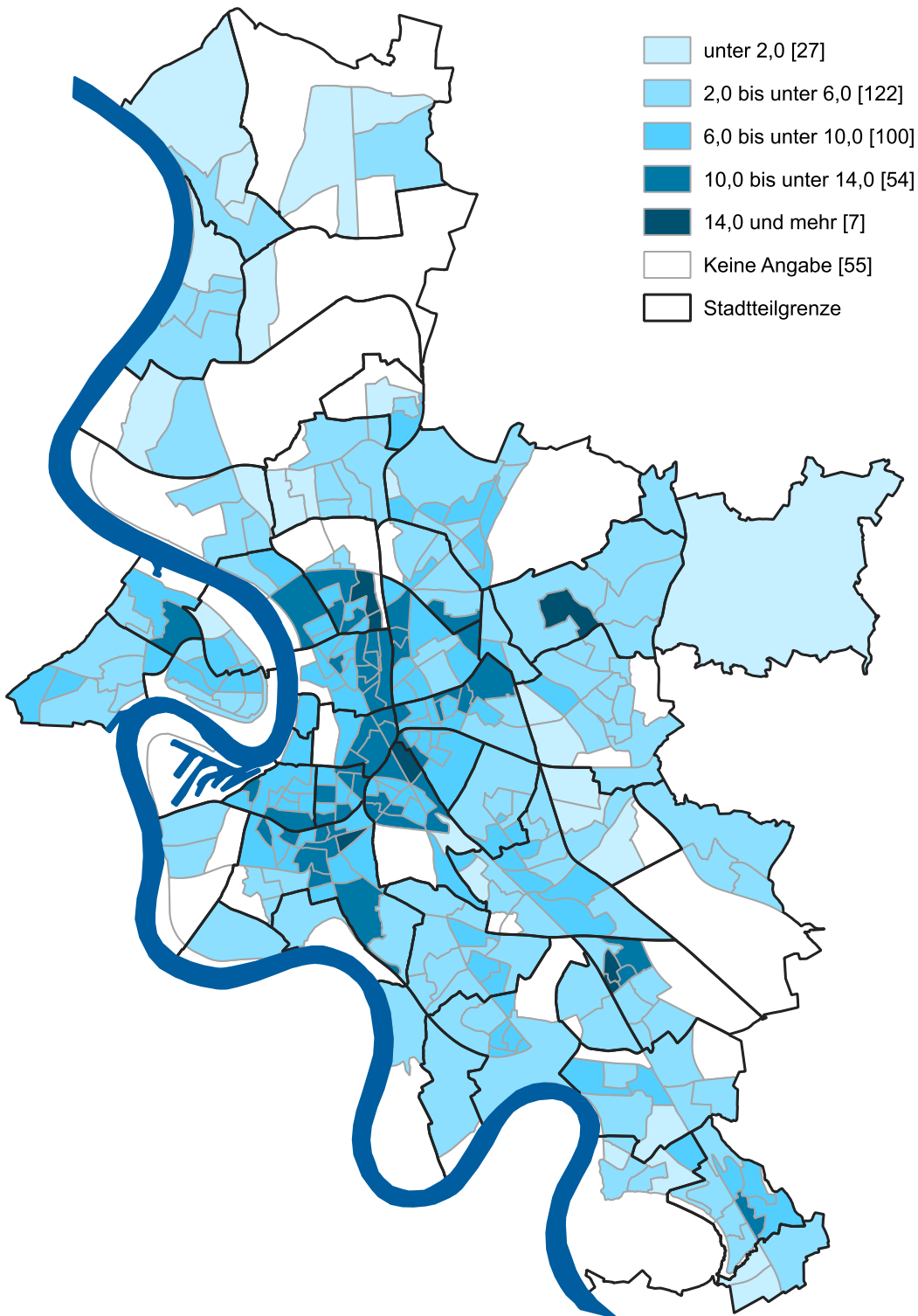
Wohnquartierstyp	Wohnungen je Wohngebäude
Einfamilienhausgebiet	1,8
Gemischte Bautypologie ab 1970	4,2
Gemischte Bautypologie vor 1970	3,9
(Innerstädtische) Altbaugebiete	8,1
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	8,9
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	9,9
Geschosswohnungsbaugebiete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

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

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

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

## Karte 12: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024

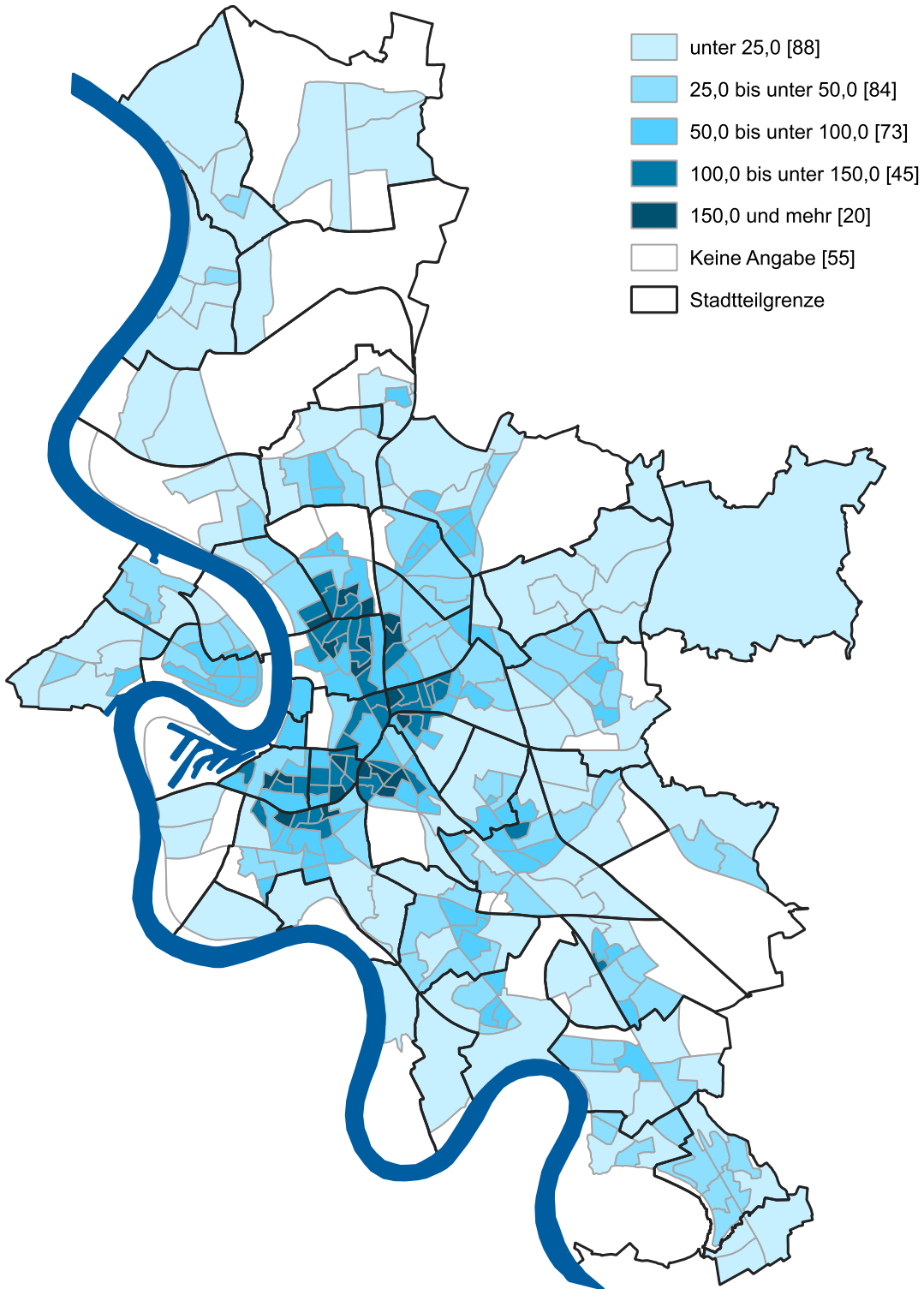


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

## Wohnungen je Hektar

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt im Jahr 2024 in Düsseldorf bei 17,0 Wohnungen je Hektar. Die mit Abstand höchste Wohnungsdichte weisen die Wohnquartiere im Innenstadtbereich mit über 150 Wohnungen je Hektar auf. Die Stadtteile mit der höchsten Wohnungsdichte sind Friedrichstadt (121,1 Wohnungen je Hektar), Unterbilk (81,4 Wohnungen je Hektar) und Pempelfort (79,9 Wohnungen je Hektar).

### Karte 13: Wohnungsdichte<sup>1)</sup> in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024



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

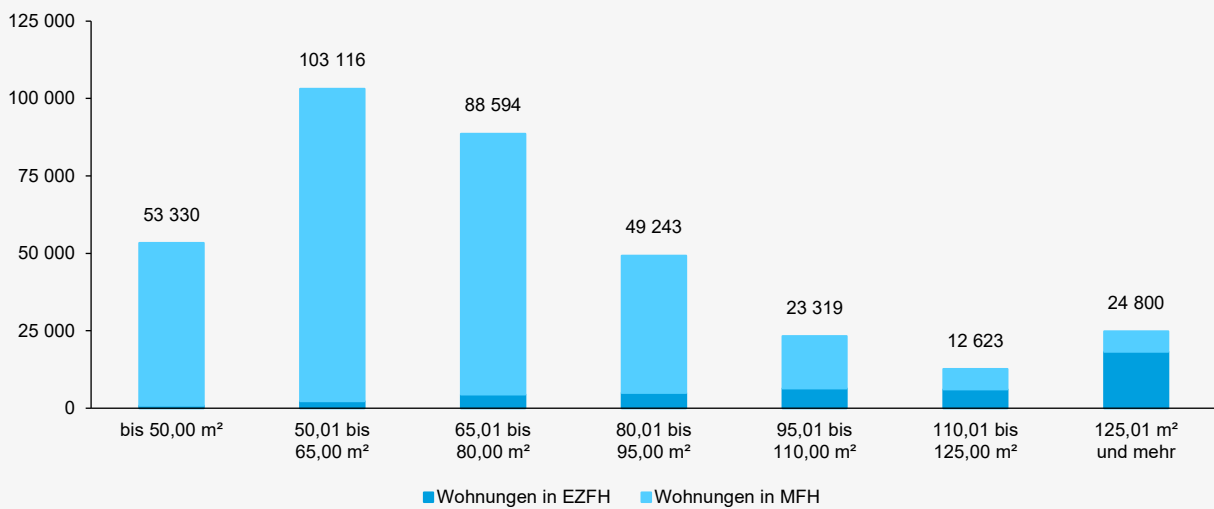
<sup>1)</sup> Wohnungen je Hektar.

# Größe des Wohnungsbestands

## Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende 2024 in Düsseldorf bei 75,5 Quadratmetern. Nach Wohnungsgrößenklassen betrachtet zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen in Düsseldorf zwischen 50,01 und 65,00 Quadratmeter oder zwischen 65,01 und 80,00 Quadratmeter groß sind (103.116 bzw. 88.594 Wohnungen). 49.243 Wohnungen weisen eine Fläche bis 50,00 Quadratmetern auf. Wohnungen mit mehr als 80 Quadratmetern machen im Bestand einen Anteil von rund 30 Prozent aus (31,0 %). Die Differenzierung der Wohnungen nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern verdeutlicht, dass je größer die Wohnfläche ist, desto eher sind die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verortet.

**Abbildung 23: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart**



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

In Einfamilienhausgebieten ist die Wohnfläche je Wohnung im Vergleich zu den anderen Wohnquartierstypen mit 104,4 Quadratmetern folglich auch am höchsten. In Bereichen, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert, sind die Wohnungen im Mittel mit 68,5 Quadratmetern etwa ein Drittel kleiner als jene Wohnungen, die sich in Einfamilienhausgebieten befinden.

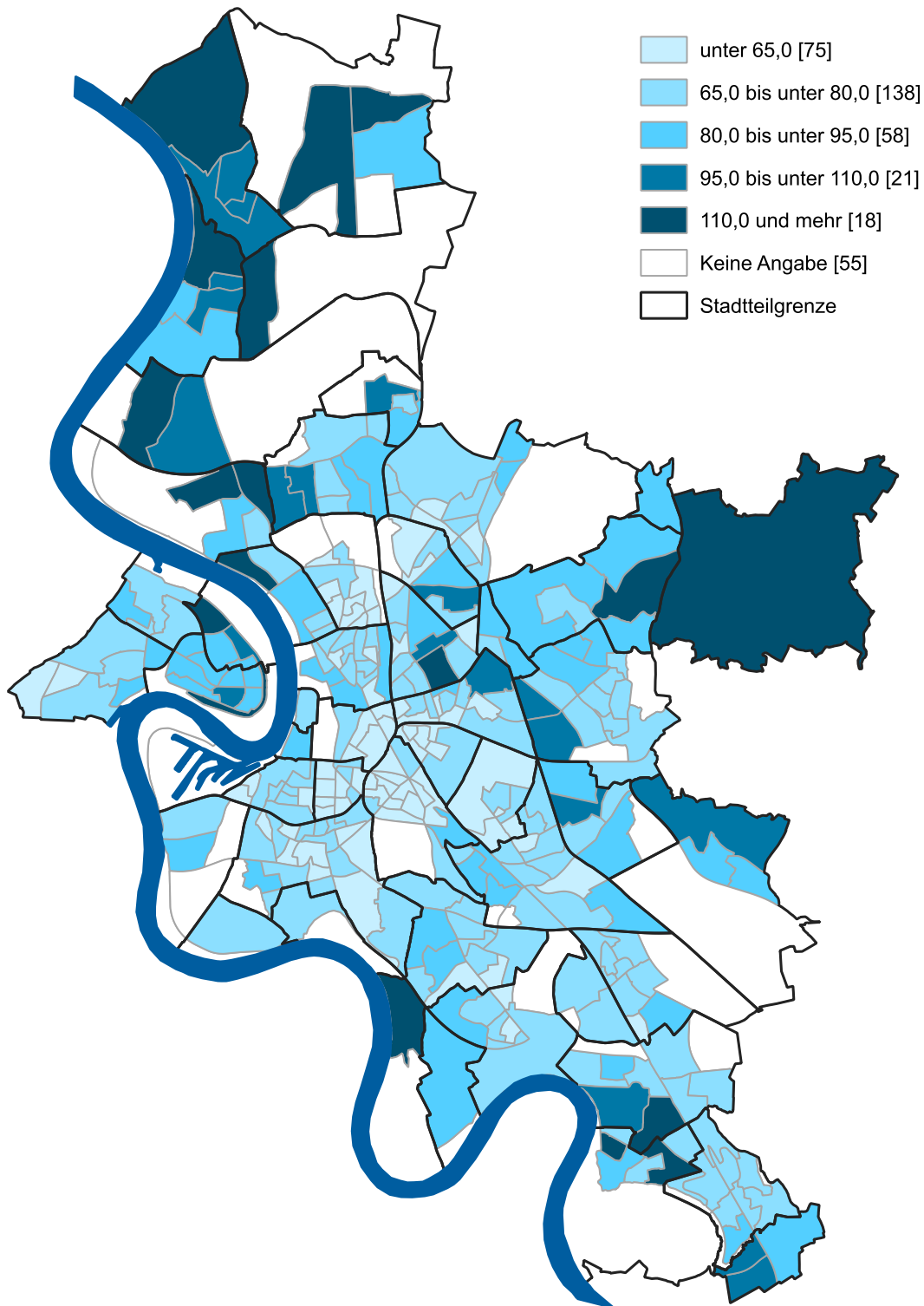
**Tabelle 13: Wohnfläche je Wohnung in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Quadratmetern**

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Wohnung
Einfamilienhausgebiet	104,4
Gemischte Bautypologie ab 1970	82,2
Gemischte Bautypologie vor 1970	77,2
(Innerstädtische) Altbaugebiete	73,3
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	66,4
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	75,1
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	69,6
sonstige Wohnquartierstypen	61,4
<b>Insgesamt</b>	<b>75,5</b>

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

Die Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern auf Wohnquartiersebene zeigt deutliche innerstädtische Disparitäten. Weit über dem städtischen Durchschnitt liegen vor allem Wohnquartiere, die sich am Stadtrand sowie entlang des Rheines befinden. Bei diesen Wohnquartieren handelt es sich in der Mehrheit um Einfamilienhausgebiete. Die Wohnquartiere mit der größten durchschnittlichen Wohnfläche liegen in den Stadtteilen Wittlaer (151,6 m<sup>2</sup>), Niederkassel (140,0 m<sup>2</sup>) und Hubbelrath (137,1 m<sup>2</sup>). Bezogen auf den gesamten Stadtteil, ist die durchschnittliche Wohnfläche in Hubbelrath (137,1 m<sup>2</sup>), Kalkum (127,9 m<sup>2</sup>) und Wittlaer (115,1 m<sup>2</sup>) am größten. Neben diesen haben fünf weitere Stadtteile eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 100 Quadratmeter (Angermund, Himmelgeist, Lohausen, Niederkassel und Hellerhof). Besonders niedrig ist die mittlere Wohnfläche je Wohnung in Flingern Süd (60,1 m<sup>2</sup>) und in Oberbilk (62,7 m<sup>2</sup>). Auch die Stadtteile Friedrichstadt, Derendorf, Stadtmitte und Lierenfeld weisen eine unterdurchschnittliche Wohnungsgröße von weniger als 65 Quadratmetern auf.

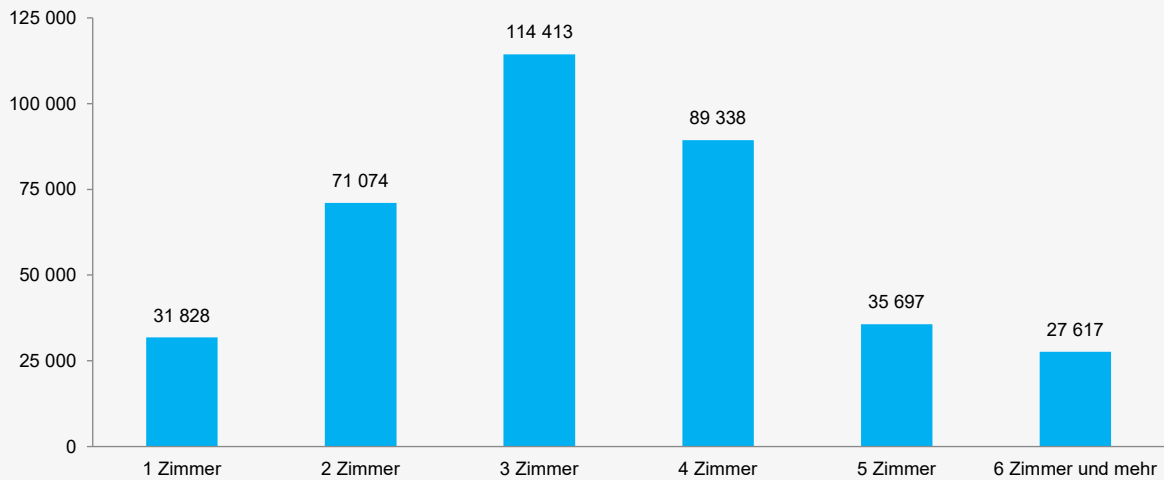
**Karte 14: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Quadratmetern**



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

Die meisten Wohnungen in Düsseldorf haben drei Zimmer (einschließlich Küchen). Sie machen 30,9 Prozent beziehungsweise 114.413 Wohnungen des Gesamtbestandes an Wohnungen aus. Danach folgen Wohnungen mit vier und zwei Zimmern (24,1 % beziehungsweise 19,2 %).

**Abbildung 24: Anzahl der Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer<sup>1)</sup>**



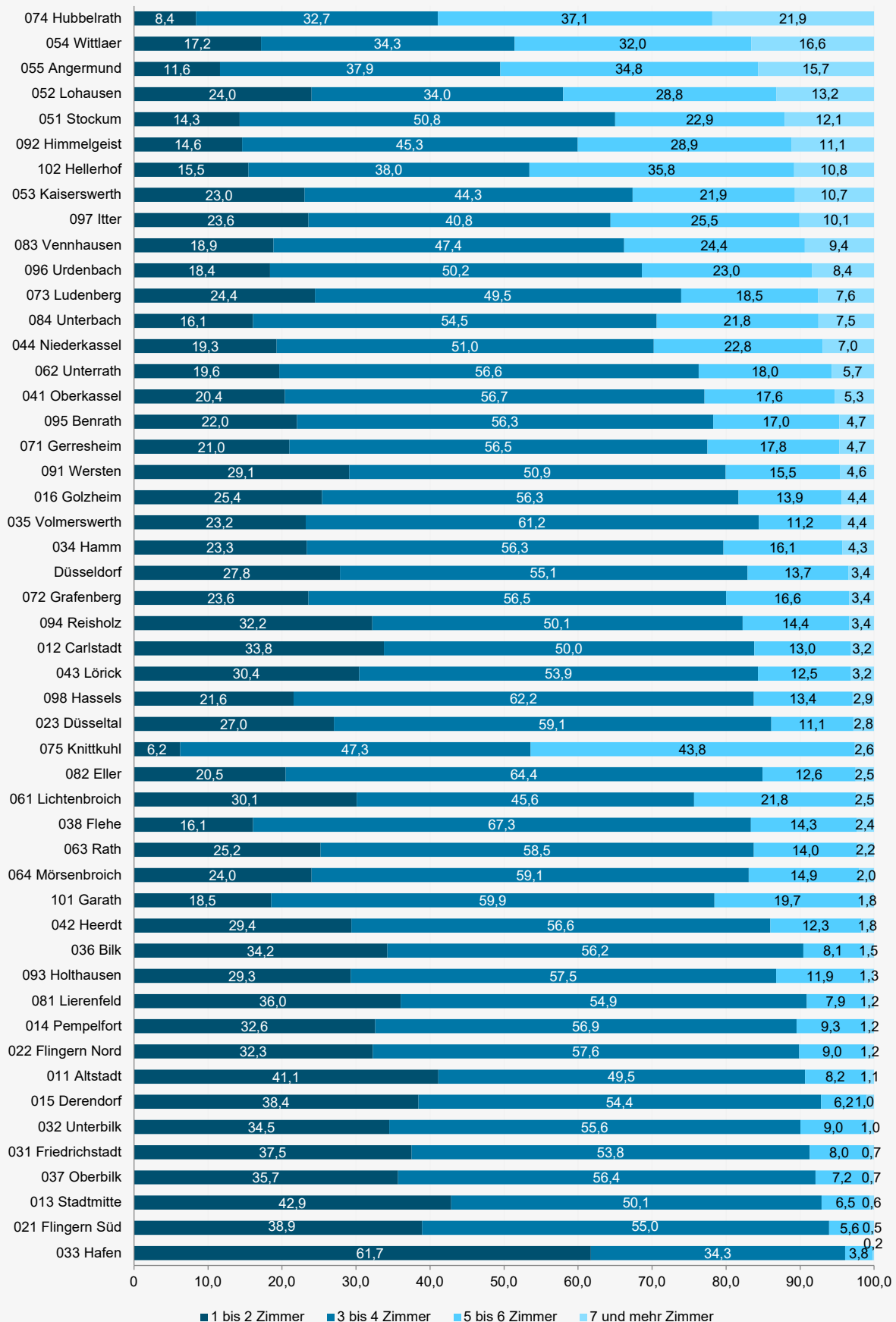
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

<sup>1)</sup> einschließlich Küchen.

Die höchsten Anteile an Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern finden sich in den innerstädtischen Stadtteilen Hafen (61,7 %), Stadtmitte (42,9 %), Altstadt (41,1 %), Flingern Süd (38,9 %) und Derendorf (38,4 %). Überwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen finden sich in den Stadtteilen Flehe (67,3 %), Eller (64,4 %), Hassels (62,2 %), Volmerswerth (61,2 %) und Garath (59,9 %).

Größere Wohnungen konzentrieren sich dagegen vor allem in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen. Anteilsmäßig finden sich die meisten Wohnungen mit fünf bis sechs Zimmern in Knittkuhl (43,8 %), Hubbelrath (37,1 %), Hellerhof (35,8 %), Angermund (34,8 %), und Kalkum (33,0 %). Wohnungen mit sieben Zimmern und mehr finden sich vor allem in Kalkum (22,6 %) sowie Hubbelrath (21,9 %), Wittlaer (16,6 %), Angermund (15,7 %) und Lohausen (13,2 %).

**Abbildung 25: Anteil der Wohnungen in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent<sup>1)</sup>**



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

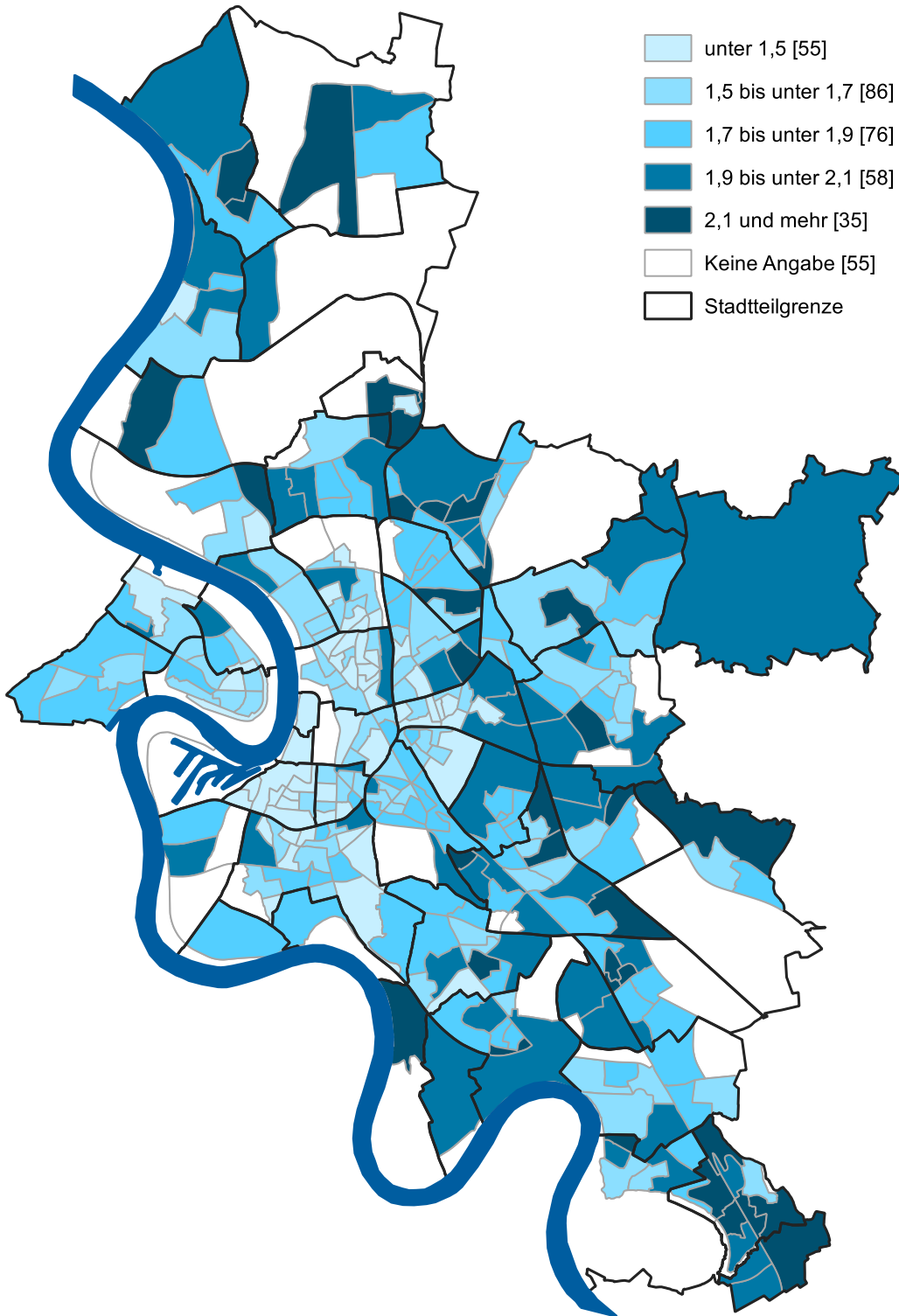
<sup>1)</sup> sortiert nach Zahl der Wohnungen mit 7 und mehr Zimmern.

## Belegungsdichte (Personen je Wohnung)

Im Durchschnitt leben in Düsseldorf 1,8 Personen pro Wohnung. Eine Differenzierung nach Wohnquartieren zeigt, dass die Belegungsdichte im Stadtrandbereich höher und in der Innenstadt niedriger ist. Die Wohnquartiere mit der höchsten Belegungsdichte liegen zwei Mal in Hassels (jeweils 3,2 Personen je Wohnung) sowie in Unterrath und Lichtenbroich (jeweils 2,8 Personen je Wohnung). Die niedrigste Belegungsdichte weisen die Wohnquartiere in der Altstadt und der Carlstadt (jeweils 1,2 Personen je Wohnung) sowie in Flingern Nord und Bilk (jeweils 1,3 Personen je Wohnung) auf.

Bezogen auf den gesamten Stadtteil ist die Belegungsdichte am höchsten in Hassels, Wittlaer und Himmelgeist (jeweils 2,2 Personen je Wohnung) und am niedrigsten in der Altstadt und der Carlstadt (jeweils 1,2 Personen je Wohnung).

Karte 15: Belegungsdichte<sup>1)</sup> in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024



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

<sup>1)</sup> Personen je Wohnung.

## Wohnfläche je Person

Die Wohnfläche je Person beträgt in Düsseldorf im Jahr 2024 durchschnittlich 42,4 Quadratmeter. In Einfamilienhausgebieten ist die durchschnittliche Wohnfläche je Person mit 50,7 Quadratmetern am höchsten. Auch in Altbaugebieten liegt sie mit 47,8 Quadratmetern über dem städtischen Durchschnitt, während die Pro-Kopf-Wohnfläche in den Geschosswohnungsbaugebieten der 70er und 80er Jahre mit 34,7 Quadratmetern am geringsten ausfällt.

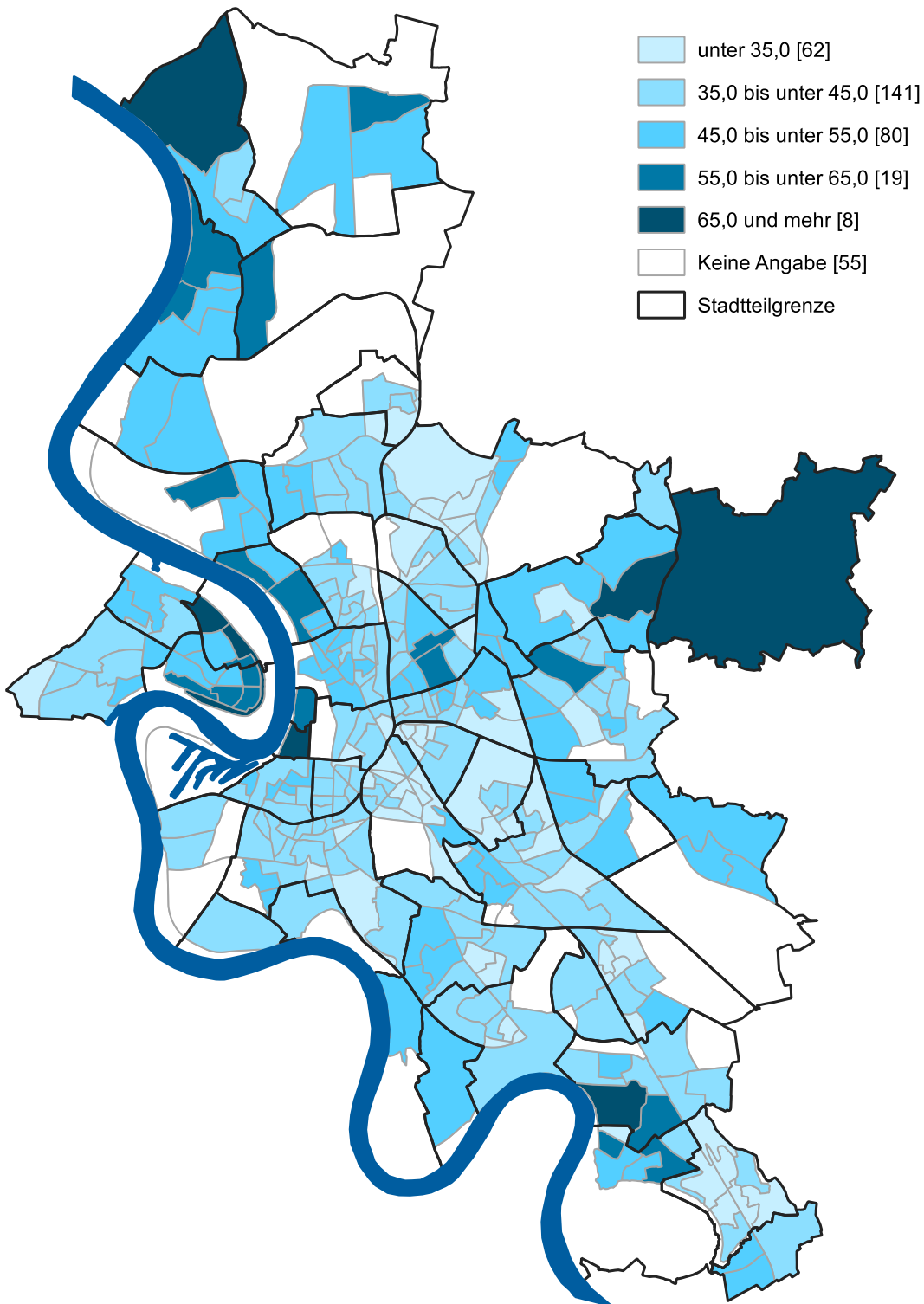
**Tabelle 14: Wohnfläche je Person in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Quadratmetern**

Wohnquartierstyp	Wohnfläche je Person
Einfamilienhausgebiet	50,7
Gemischte Bautypologie ab 1970	43,5
Gemischte Bautypologie vor 1970	41,7
(Innerstädtische) Altbaugebiete	47,8
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	39,9
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	34,7
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	41,4
sonstige Wohnquartierstypen	53,9
<b>Insgesamt</b>	<b>42,4</b>

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

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

Karte 16: Wohnfläche je Person in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Quadratmetern



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

### 4.3 Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte

Mit Ratsbeschluss vom 7. September 2023 wurde der preisgedämpfte Wohnungsbau ausgesetzt. Stattdessen gilt die einheitliche Quotierungsregelung des Düsseldorfer Baulandmodells. Danach sind bei Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken mindestens die Hälfte der geplanten Wohnfläche/Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum zu erstellen. Entsprechend dürfen höchstens 50 Prozent als freifinanzierte Wohnungen gebaut werden. Diese Regelung gilt für Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken, die über einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag oder vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag realisiert werden. Auf städtischen Flächen und solchen, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, wird konsequent 100 Prozent bezahlbarer Wohnungsbau realisiert. Dazu gehört der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 60 Prozent, aber auch Bau- und Wohngruppen, Senioren-, Azubi- und Studierendenwohnheime und weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen. Die Bausteine werden jeweils individuell von den Gremien im Zuge der Grundstücksvergabe beschlossen.

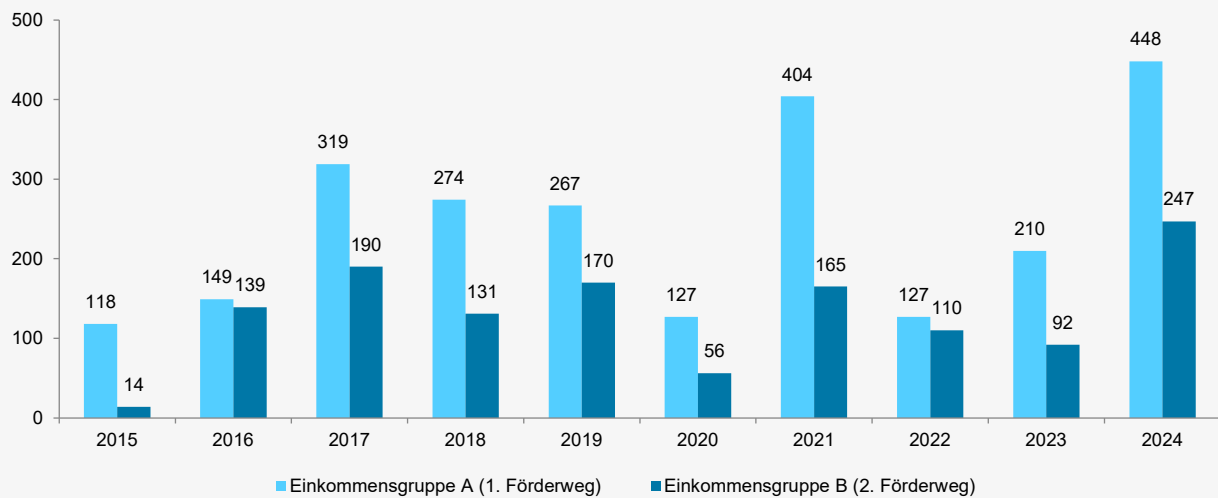
#### Öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, um den Bestand des preiswerten Wohnraumes zu erhalten beziehungsweise zu vergrößern. Das Land NRW gewährt öffentliche Baudarlehen zur Anteilsfinanzierung des Mietwohnungsbaus, um Haushalte mit geringerem Einkommen mit Wohnraum versorgen zu können. Die Förderraten hängen vor allem von der Bereitschaft der Bauinvestoren ab, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von geeignetem Bauland, den Konditionen und der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

Im Jahr 2024 wurden in Düsseldorf Darlehen für 884 Wohnungen (ohne Wohnheimplätze) bewilligt. Mit Landesmitteln werden 448 Wohnungen für die Einkommensgruppe A erstellt, 247 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

Die deutliche Steigerung der Förderzahlen gegenüber den Jahren 2022 und 2023 resultieren im Wesentlichen aus der Anpassung der Quotierungsregelung des Düsseldorfer Baulandmodells und der Erhöhung der Einstiegsmieten bei Inanspruchnahme von Landesmitteln (Einkommensgruppe A von 7,10 Euro je m<sup>2</sup> auf 7,85 Euro je m<sup>2</sup>, Einkommensgruppe B von 8,00 Euro je m<sup>2</sup> auf 9,00 Euro je m<sup>2</sup>).

**Abbildung 26: Anzahl der Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen<sup>1)</sup> nach Förderweg in Düsseldorf 2015 bis 2024**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<sup>1)</sup> Neu-, Um- und Ausbau.

## Städtisches Impulsprogramm

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2024 zwei „Impulsprogramme für den Neubau von Wohnraum“ beschlossen. Das primäre Ziel der Impulsprogramme ist es, Haushalte mit mittleren Einkommen mit für sie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig soll der Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden, deren Budget nicht für das am Markt angebotene Wohneigentum (siehe Kapitel 4.4) in Düsseldorf ausreicht.

Mit dem „Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen“ wird die anteilige Finanzierung des Mietwohnungsneubaus in Düsseldorf mit städtischen Darlehen in Höhe von 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefördert. Das Darlehen ist auf 6 Millionen Euro je Bauvorhaben begrenzt und ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 15 Jahren zinsfrei. Als Startmiete werden 12 Euro je Quadratmeter angesetzt, die bezogen auf die Ausgangsmiete jährlich um bis zu 2 Prozent erhöht werden darf (Durchschnitt der Inflation der vergangenen 20 Jahre).

Im Rahmen des Impulsprogramms konnten im Jahr 2024 städtische Darlehen in Höhe von 28,95 Mio. Euro zur Errichtung von 189 Mietwohnungen bewilligt werden.

## Mietpreis- und Belegungsbindungen

Durch die öffentliche Förderung entstehen sogenannte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

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

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

## **Einkommensgruppe A**

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

## **Einkommensgruppe B**

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

## **Mietpreis- und Belegungsbindungen städtisches Impulsprogramm**

Das Mietmodell des Impulsprogramms sieht eine Miet- und Belegungsbindung zugunsten von Haushalten mit mittleren Einkommen vor. Das Einkommen dieser Haushalte darf die Einkommensgrenze um bis zu 90 Prozent überschreiten.

Die jeweiligen Einkommensgrenzen stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 15: Einkommensgrenzen – maximaler Bruttojahresverdienst in Düsseldorf 2024 in Euro<sup>1)</sup>**

Personenkreis/ Einkommensgrenzen	Einkommensgruppe A ohne Überschreitung in Euro	Einkommensgruppe B bis 40 % Überschreitung in Euro	Städtische Impulsförderung bis 90 % Überschreitung in Euro	Einkommens- kategorie
Alleinstehende	38 011,25	52 723,75	71 114,38	A
23 540	32 203,68	44 593,16	60 080,00	B
	26 852,00	37 552,00	50 927,00	C
	23 540,00	32 956,00	44 726,00	D
2-Personen-Haushalt (kein Kind)	51 776,88	69 495,63	91 644,06	A
28 350	43 795,79	58 716,84	77 368,16	B
	36 863,36	49 749,73	65 857,68	C
	32 350,00	43 690,00	57 865,00	D
2-Personen-Haushalt (ein Kind)	53 120,63	71 376,88	94 197,19	A
29 210	44 927,37	60 301,05	79 518,16	B
	37 840,64	51 117,91	67 714,50	C
	33 210,00	44 894,00	59 499,00	D
3-Personen-Haushalt (ein Kind)	57 073,75	79 411,25	107 333,13	A
35 740	48 256,32	67 066,84	90 580,00	B
	40 715,64	56 961,09	77 267,91	C
	35 740,00	50 036,00	67 906,00	D
4-Personen-Haushalt (zwei Kinder)	68 620,63	95 576,88	129 272,19	A
43 130	57 980,00	80 680,00	109 055,00	B
	49 113,36	68 717,91	93 223,59	C
	43 130,00	60 382,00	81 947,00	D
5-Personen-Haushalt (drei Kinder)	80 167,50	111 742,50	151 211,25	A
50 520	67 703,68	94 293,16	127 530,00	B
	57 511,09	80 474,73	109 179,27	C
	50 520,00	70 728,00	95 988,00	D
6-Personen-Haushalt (vier Kinder)	91 714,38	127 908,13	173 150,31	A
57 910	77 427,37	107 906,32	146 005,00	B
	65 908,82	92 231,55	125 134,95	C
	57 910,00	81 074,00	110 029,00	D

Anmerkung: Bei der Berechnung der maximalen Bruttojahresverdienste wurden bereits folgende pauschalen Abzüge berücksichtigt:  
 Kategorie A (34 %) = Von den Bruttoeinnahmen werden Steuern sowie Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung gezahlt (z. B. Arbeitnehmer\*innen).

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

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

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

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

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung

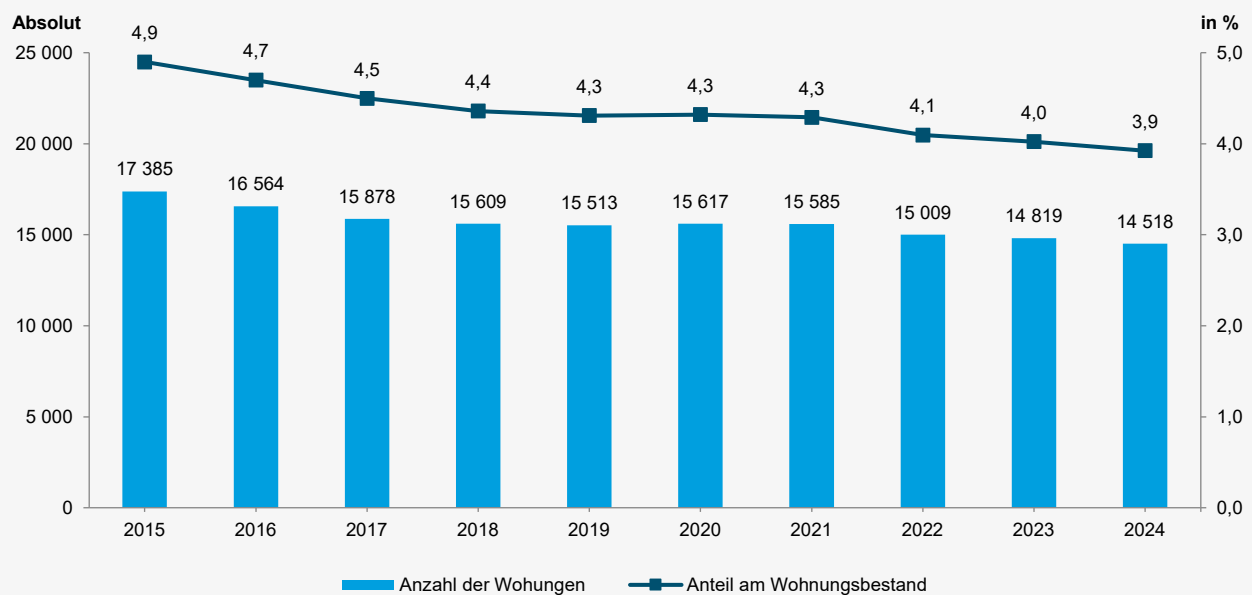
<sup>1)</sup> Orientierungswerte; gelten für Haushalte, in denen nur ein Haushaltsangehöriger ein Einkommen erzielt.

## Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

Der Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Düsseldorf ist seit 2015 kontinuierlich gesunken und lag 2024 bei 14.518 Wohnungen. Auch der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand insgesamt, ist in den vergangenen zehn Jahren von 4,9 Prozent im Jahr 2015 auf 3,9 Prozent im Jahr 2024 gesunken.

Durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen und regelmäßiges Bindungsende werden bei weiteren 9.901 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden. Dabei sind die größten Abgänge (7.042 Wohnungen) bis einschließlich 2030 zu verzeichnen.

**Abbildung 27: Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen<sup>1)</sup> in Düsseldorf 2015 bis 2024**

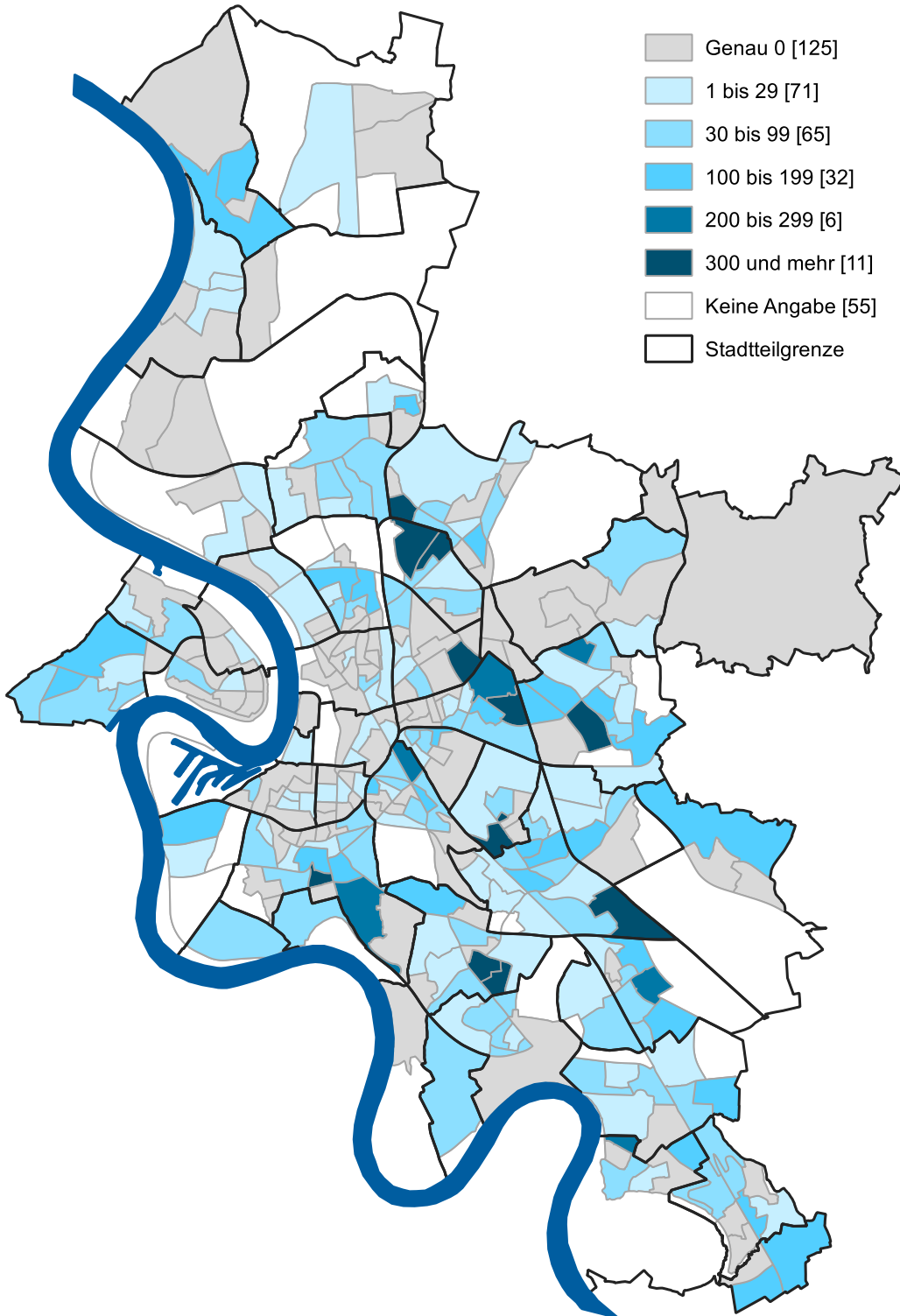


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<sup>1)</sup> deren Neubau mit Mitteln des Landes und der Stadt gefördert wurde sowie mit Landesmitteln geförderte Modernisierungen.

Bei der räumlichen Verteilung des Sozialwohnungsbestandes auf Wohnquartiersebene zeigt sich, dass in Wohnquartieren des Düsseldorfer Nordens vergleichsweise weniger geförderte Mietwohnungen vorhanden sind. Hingegen weisen Wohnquartiere am östlichen Innenstadtrand bis hin in den Süden von Düsseldorf eine höhere Anzahl an geförderten Mietwohnungen auf. Gerresheim weist auf Stadtteilebene absolut betrachtet den höchsten Bestand an geförderten Mietwohnungen auf (1.304 Wohnungen), gefolgt von Bilk (1.262 Wohnungen), Wersten (1.178 Wohnungen) und Eller (920 Wohnungen).

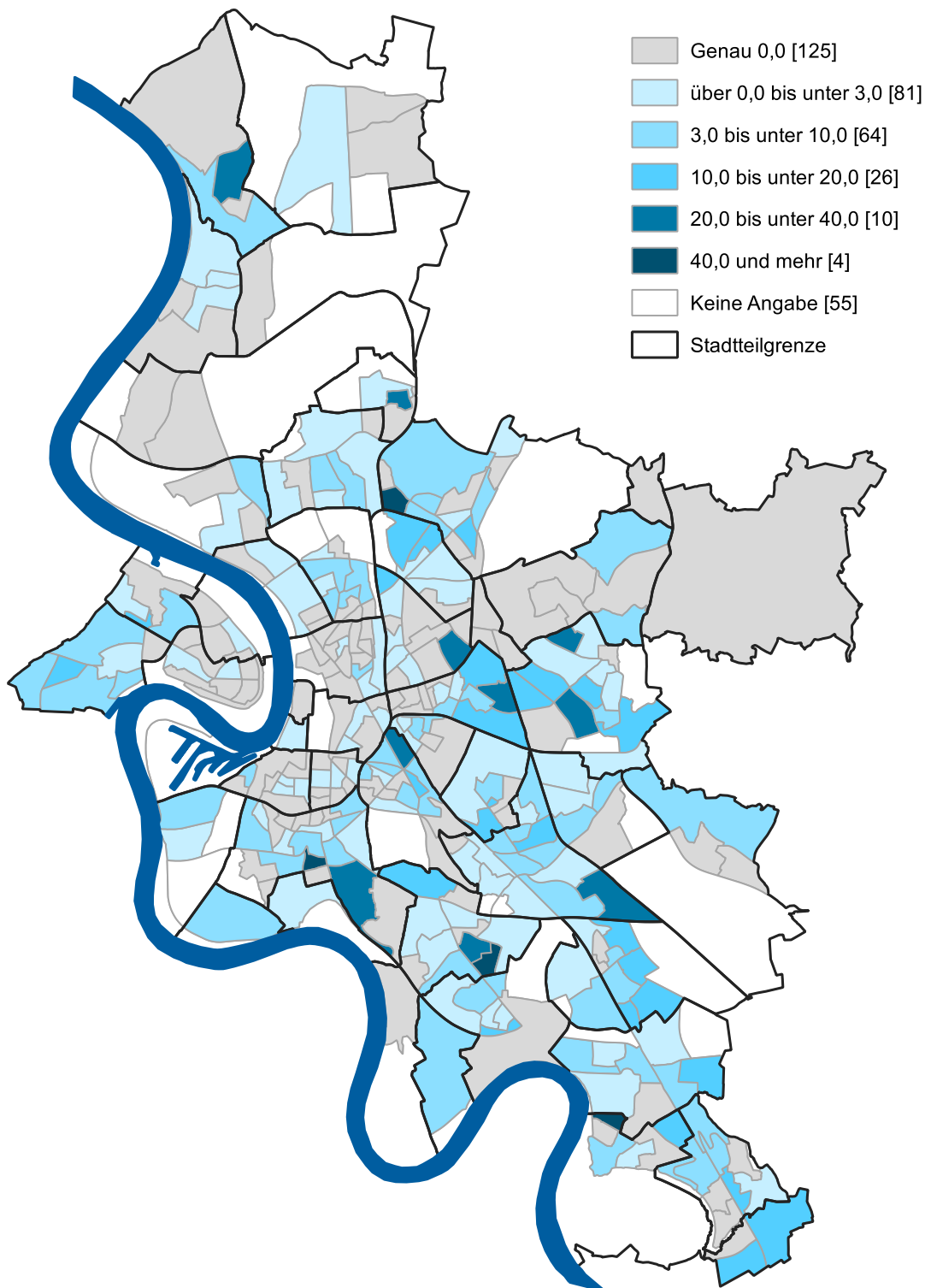
**Karte 17: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

Die höchsten Anteile an geförderten Wohnungen finden sich in Wohnquartieren im Westen von Rath (71,4 %), im Norden von Urdenbach (61,4 %), im Süden von Wersten (42,8 %) und mitten in Bilk (40,4 %). Bezogen auf ganze Stadtteile finden sich die größten Anteile in Hellerhof (12,2 %), Urdenbach (8,8 %) und Mörsenbroich (8,6 %).

**Karte 18: Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

## Regionale Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestands

Die NRW.BANK unterstützt das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bei der Förderung des Wohnungswesens und aktualisiert alle drei Jahre die Entwicklung der geförderten preisgebundenen Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B. Grundlage der Modellberechnung sind der preisgebundene Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2024 sowie bereits bewilligte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen bis einschließlich Mitte Juli 2025.

Die aktuelle Prognose für die Einkommensgruppe A zeigt auf, dass der Bestand an geförderten Wohnungen bis 2035 in der Region Düsseldorf und in anderen Vergleichsstädten NRWs deutlich zurückgehen.

**Tabelle 16: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands für die Einkommensgruppe A in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW**

	2024	2035	2040	Rückgang 2024 bis 2035 in %
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>				
Düsseldorf	12 553	6 670	6 320	-43,5
Krefeld	4 940	2 970	2 750	-39,5
Duisburg	14 738	9 990	9 470	-32,1
Mönchengladbach	5 943	2 220	2 120	-62,3
Rhein-Kreis Neuss	10 498	6 830	6 210	-33,6
Kreis Mettmann	11 833	5 900	5 760	-49,6
Kreis Viersen	5 266	3 340	3 090	-36,2
<b>Vergleichsstädte NRW</b>				
Köln	37 123	19 900	18 080	-46,5
Dortmund	18 063	9 820	9 260	-45,5
Essen	15 893	7 880	7 580	-49,6

Quelle: NRW Bank, eigene Darstellung

## Versorgung mit Mietwohnraum

Die Marktsituation im oberen Preissegment ist durch einen Mangel an Wohnraum und weiter steigende Mietpreise gekennzeichnet. Besonders in den Top-Lagen der Stadt bleibt die Nachfrage hoch, während das Angebot begrenzt ist. Im mittleren und unteren Preissegment ist die Marktsituation von einem stark verschärften Mangel geprägt. Dies erschwert insbesondere einkommensschwachen, aber auch Haushalten mit mittleren Einkommen die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung.

## Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

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

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

- Besetzungsrecht: Das Wohnungsamt weist einen bestimmten Haushalt zu.
- Benennungsrecht: Das Wohnungsamt kann der Eigentümer\*in (mindestens drei)

wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen diese dann die künftige Mieterin beziehungsweise den künftigen Mieter auswählen.

- Allgemeines Belegungsrecht: Die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) überlassen.

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (in der Regel für 30 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (zum Beispiel alleinstehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten 6 Monate drohende Obdachlosigkeit), Dringlichkeitsfall (zum Beispiel attestierte gesundheitliche Gründe, die dringend einen Wohnungswechsel erfordern) 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.

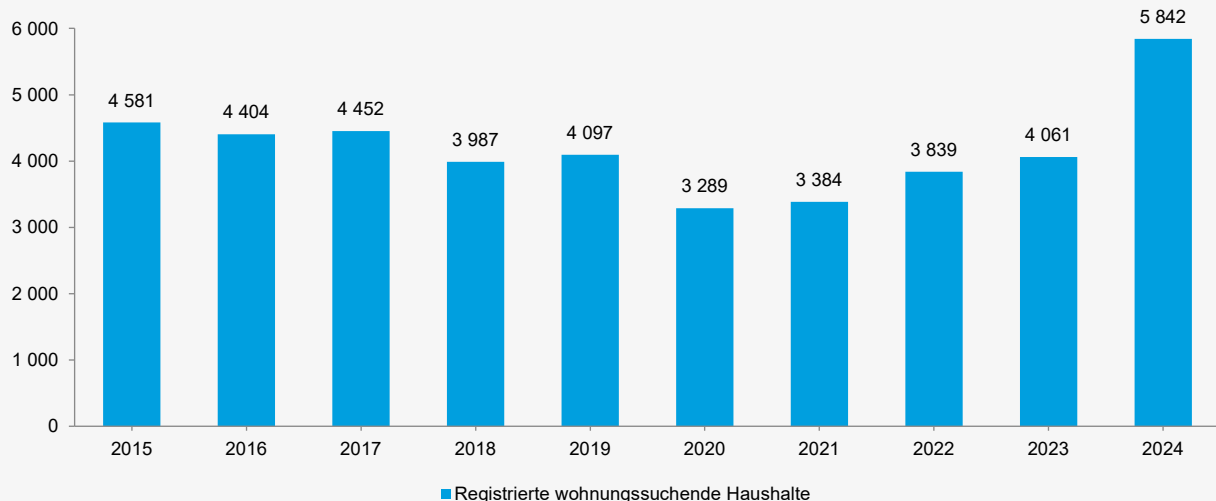
### Versorgung mit Wohnungen aus dem städtischen Impulsprogramm

Wohnungen, die im Rahmen des städtischen Impulsprogramms gefördert sind, dienen der Versorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen. Hier dürfen die Mieter\*innen die jeweilige Einkommensgrenze um maximal 90 Prozent überschreiten (vgl. auch Tabelle 15). Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch die Eigentümer\*innen.

### Registrierte wohnungssuchende Haushalte

Die Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, auf hohem Niveau. Seit 2023 ist eine deutliche Steigerung der registrierten wohnungssuchenden Haushalte zu verzeichnen. Eine Ursache hierfür ist die Zunahme an Geflüchteten aus der Ukraine, die dauerhaft mit Wohnraum versorgt werden sollen. Am Jahresende 2024 waren 5.842 Haushalte beim Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf als wohnungssuchend registriert.

**Abbildung 28: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Düsseldorf 2015 bis 2024**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

Bei den im Jahr 2024 registrierten wohnungssuchenden Haushalten handelte es sich im Hinblick auf die Dringlichkeitsstufe bei 1.690 Haushalten um Wohnungsnotfälle. Damit stellen rund 29 Prozent aller registrierten wohnungssuchenden Haushalte Wohnungsnotfälle dar. 803 Haushalte werden der Rubrik Dringlichkeitsfall zugeordnet (13,7 %), während mit 3.349 Haushalten die Mehrzahl (57,3 %) in die Dringlichkeitsstufe Verbesserungswunsch fiel.

**Tabelle 17: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte<sup>1)</sup> in Düsseldorf 2020 bis 2024 nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres**

	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungsnotfälle <sup>2)</sup>	901	837	1 772	1 340	1 690
Dringlichkeitsfälle <sup>3)</sup>	686	654	474	619	803
Verbesserungswunsch <sup>4)</sup>	1 702	1 893	1 593	2 102	3 349
<b>Wohnungssuchende Haushalte insgesamt</b>	<b>3 289</b>	<b>3 384</b>	<b>3 839</b>	<b>4 061</b>	<b>5 842</b>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen

<sup>1)</sup> Bei den registrierten wohnungssuchenden Haushalten des Amtes für Wohnungswesen handelt es sich ausschließlich um die Haushalte, die dort als wohnungssuchend registriert wurden und einen gültigen WBS vorweisen können.

<sup>2)</sup> Wohnungsnotfall:  
 - Schwangere (alleinstehend, ohne Wohnung),  
 - Alleinerziehende ohne Wohnung (auch aus Frauenhäusern),  
 - innerhalb der nächsten 6 Wochen droht Obdachlosigkeit,  
 - Notfallsituation ergibt sich aus einem vorgelegten Sozialbericht oder einem ärztlichen Bericht/ Attest (z. B. Misshandlung durch Angehörige)

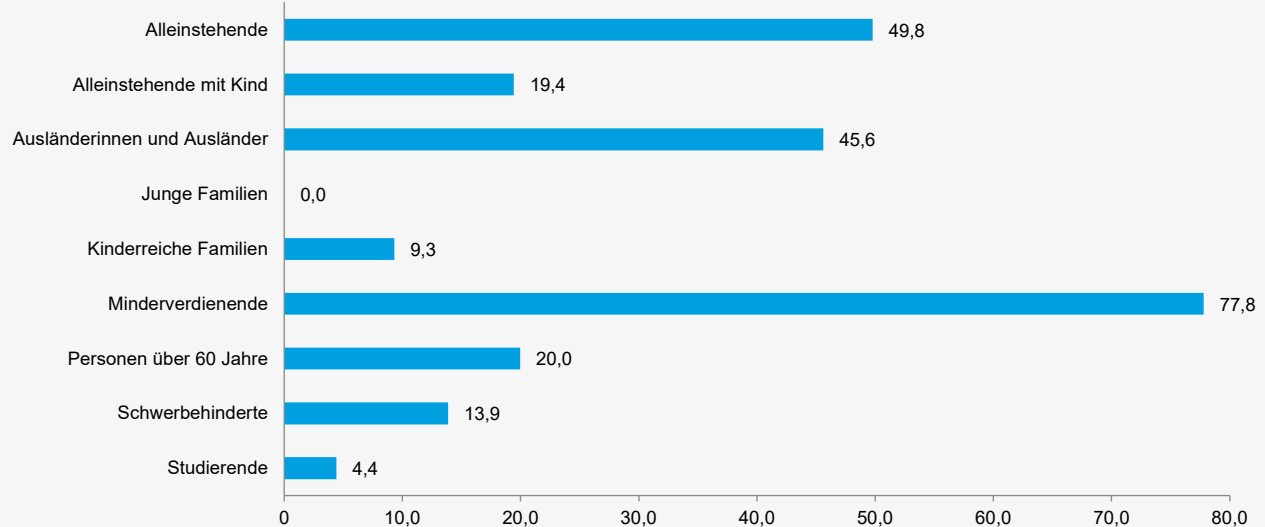
<sup>3)</sup> Dringlichkeitsfall:  
 - attestierte gesundheitliche Gründe die dringend einen Wohnungswechsel erfordern,  
 - sonstige Obdachlose.

<sup>4)</sup> Verbesserungswunsch:  
 - alle übrigen Haushalte. Verbesserungswünsche sind z. B. Wunsch nach besserer Ausstattung, angenehmerem Wohnumfeld, Nähe zu Schule/ Kindergarten, Nähe zu Verwandten.

## Personenkreise der wohnungssuchenden Haushalte

Fast 78 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20 Prozent und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Unter den wohnungssuchenden Haushalten finden sich mit 49,8 Prozent viele alleinstehende Personen. Zudem liegt der Anteil ausländischer wohnungssuchender Haushalte mit 45,6 Prozent recht hoch. Ein Fünftel der wohnungssuchenden Haushalte machen Personen über 60 Jahre aus (20 %), 13,9 Prozent zählen zu den Haushalten mit Personen mit Schwerbehinderung und 19,4 Prozent der Haushalte bilden Alleinstehende mit Kind(ern). Weniger als jeden zehnten registrierten wohnungssuchenden Haushalt (9,3 %) machen kinderreiche<sup>22</sup> Familien aus. Studierende und junge Familien<sup>23</sup> machen nur einen geringen Anteil der wohnungssuchenden Haushalte aus.

**Abbildung 29: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Personenkreis in Prozent<sup>1)</sup>**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<sup>1)</sup> Mehrfachnennung möglich.

<sup>22</sup> Der Begriff *kinderreiche Familie* bezeichnet eine Familie mit mindestens drei Kindern.

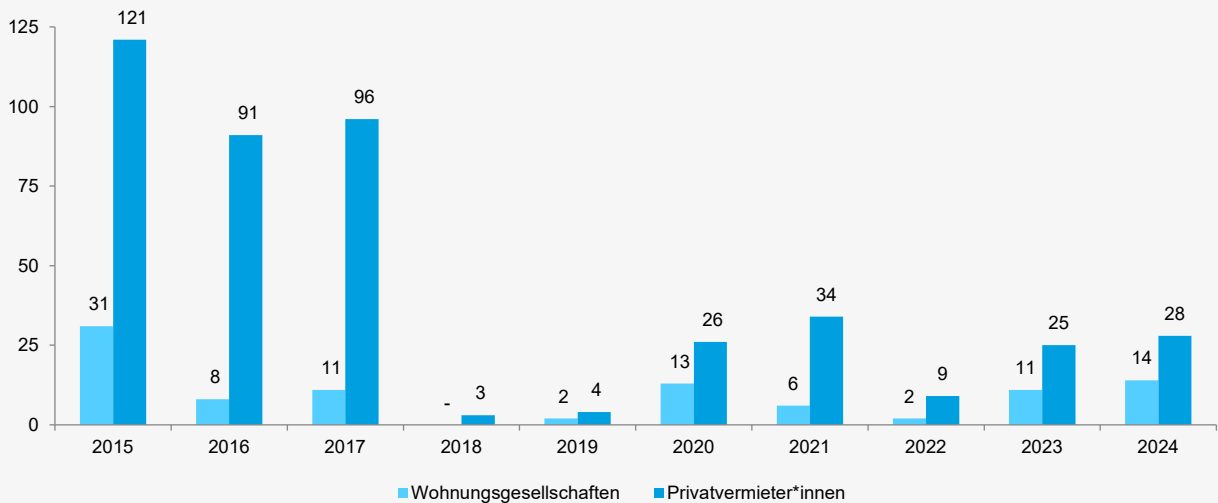
<sup>23</sup> Unter der Kategorie *junge Familie* werden Ehepartner, die beide 40 Jahre oder jünger und seit weniger als fünf Jahren verheiratet sind, verstanden.

## Vermittlungsergebnisse

### Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum wird in Düsseldorf durch das bestehende Angebot nicht abgedeckt. Für Personen, die ganz besonders auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind – dazu zählen Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten – werden zusätzlich preiswerte freifinanzierte Wohnungen gesucht. Hierzu wertet die Wohnungsakquisition des Amtes für Wohnungswesen unter anderem die Angebote in Tageszeitungen aus und nimmt Kontakt mit Vermieter\*innen auf. Im Jahr 2024 sind insgesamt 14 Wohnungen über Wohnungsgesellschaften und weitere 28 Wohnungen von Privatvermietenden für wohnungssuchende Haushalte akquiriert worden.

**Abbildung 30: Anzahl der akquirierten frei finanzierten Wohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024**



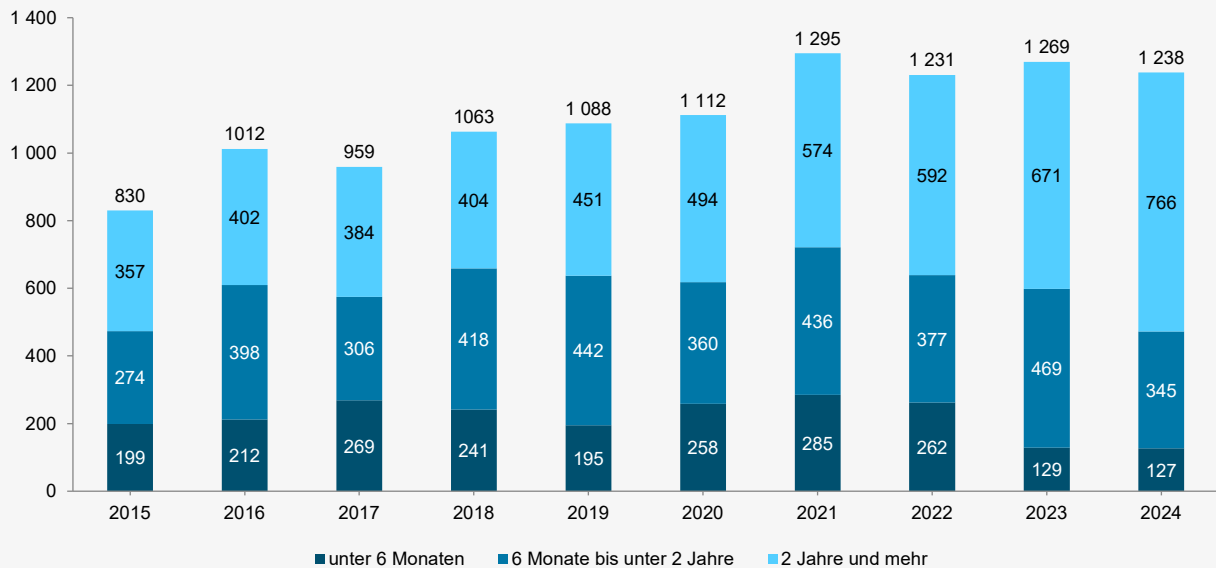
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

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

## Untergebrachte Obdachlose

Am Jahresende 2024 waren 1.238 Obdachlose in Notunterkünften untergebracht. Von ihnen hielten sich 127 (10,3 %) Personen *unter sechs Monaten*, 345 (27,9 %) *sechs Monate bis unter zwei Jahre* und 766 (61,9 %) *zwei Jahre und mehr* in Notunterkünften auf. Im Vergleich zu 2015 sind 2024 insgesamt 49,2 Prozent mehr Obdachlose in Notunterkünften untergebracht.

**Abbildung 31: Anzahl der untergebrachten obdachlosen Personen<sup>1)</sup> in Düsseldorf 2015 bis 2024 nach Dauer der Unterbringung**



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Migration und Integration

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

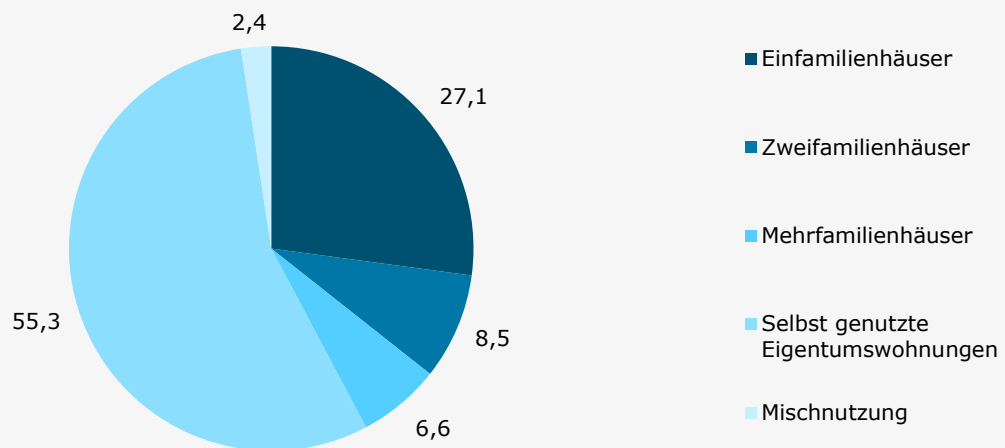
## 4.4 Selbst genutztes Wohneigentum

Von den 369.957 Wohnungen in Düsseldorf werden im Jahr 2024 insgesamt 69.739 von ihren Eigentümer\*innen selbst bewohnt. Damit liegt die Quote des selbst genutzten Wohneigentums, das heißt die Eigentumsquote, bei 18,9 Prozent.

Die Eigentumsquoten werden auf Basis eines anonymisierten Statistikabzuges der Grundsteuerdatei ermittelt. In dieser Datei sind die Adressen jeder Person beziehungsweise Institution verzeichnet, die Wohn-/Grundeigentum in einer Gemeinde besitzt und Grundsteuer bezahlt. Stimmen die Personen- und Wohneigentumsadresse überein, so ist in der Regel davon auszugehen, dass die betreffende Person ihre Immobilie selbst bewohnt. In diesen Fällen wird daher von einem selbst genutzten Wohneigentum ausgegangen. Da jede\*r Eigentümer\*in zu Grundbesitzabgaben herangezogen wird, entsprechen die Daten einer Vollerhebung. In der Grundsteuerdatei wird nach verschiedenen Grundstücksarten unterschieden. Die Unterscheidung richtet sich dabei nach der gesetzlichen Grundlage zur Bestimmung der Grundstücksarten (§ 75 Bewertungsgesetz) beziehungsweise nach der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes.

Die Eigentumswohnung stellt in Düsseldorf insgesamt betrachtet mit einem Anteil von 55,3 Prozent die häufigste Form des selbst genutzten Wohneigentums dar, gefolgt von den selbst genutzten Einfamilienhäusern, die etwas mehr als ein Viertel des selbst genutzten Wohnraumes ausmachen. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen einen Anteil von 8,5 Prozent beziehungsweise 6,6 Prozent aus. Den geringsten Anteil unter den betrachteten Grundstücksarten haben in Düsseldorf mit 2,4 Prozent Grundstücke mit Mischnutzung, bei denen Wohnen und Gewerbe im selben Haus vorzufinden sind.

**Abbildung 32: Selbst genutztes Wohneigentum in Düsseldorf 2024 nach der Grundstücksart in Prozent**



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

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Verteilung von selbst genutztem Wohneigentum nach den unterschiedlichen Wohnquartierstypen im Jahr 2024. Hierbei zeigt sich, dass in Einfamilienhausgebieten etwas weniger als jede zweite Wohnung (45,6 %) von ihren Eigentümer\*innen selbst genutzt wird. In Gebieten mit gemischter Bautypologie, unabhängig davon ob die Gebäude vor oder nach 1970 errichtet wurden, stellt etwa jede vierte Wohnung selbst genutztes Wohneigentum (22,3 % und 25,0 %) dar. Niedrige Anteile an selbst genutztem Wohneigentum sind in den innerstädtischen Altbaugebieten und Geschosswohnungsbaugebieten der 50er und 60er Jahre (11,7 % und 11,0 %) sowie den sonstigen Wohnquartierstypen (7,0 %) vorzufinden.

**Tabelle 18: Anteil der von den Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Prozent**

Wohnquartierstyp	Selbst genutztes Wohneigentum in %
Einfamilienhausgebiet	45,6
Gemischte Bautypologie ab 1970	25,0
Gemischte Bautypologie vor 1970	22,3
(Innerstädtische) Altbaugebiete	11,7
50er und 60er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	11,0
70er und 80er Jahre Geschosswohnungsbaugebiete	17,3
Geschosswohnungsbaugebiete (versch. Baualter)	12,3
sonstige Wohnquartierstypen	7,0
<b>Insgesamt</b>	<b>18,9</b>

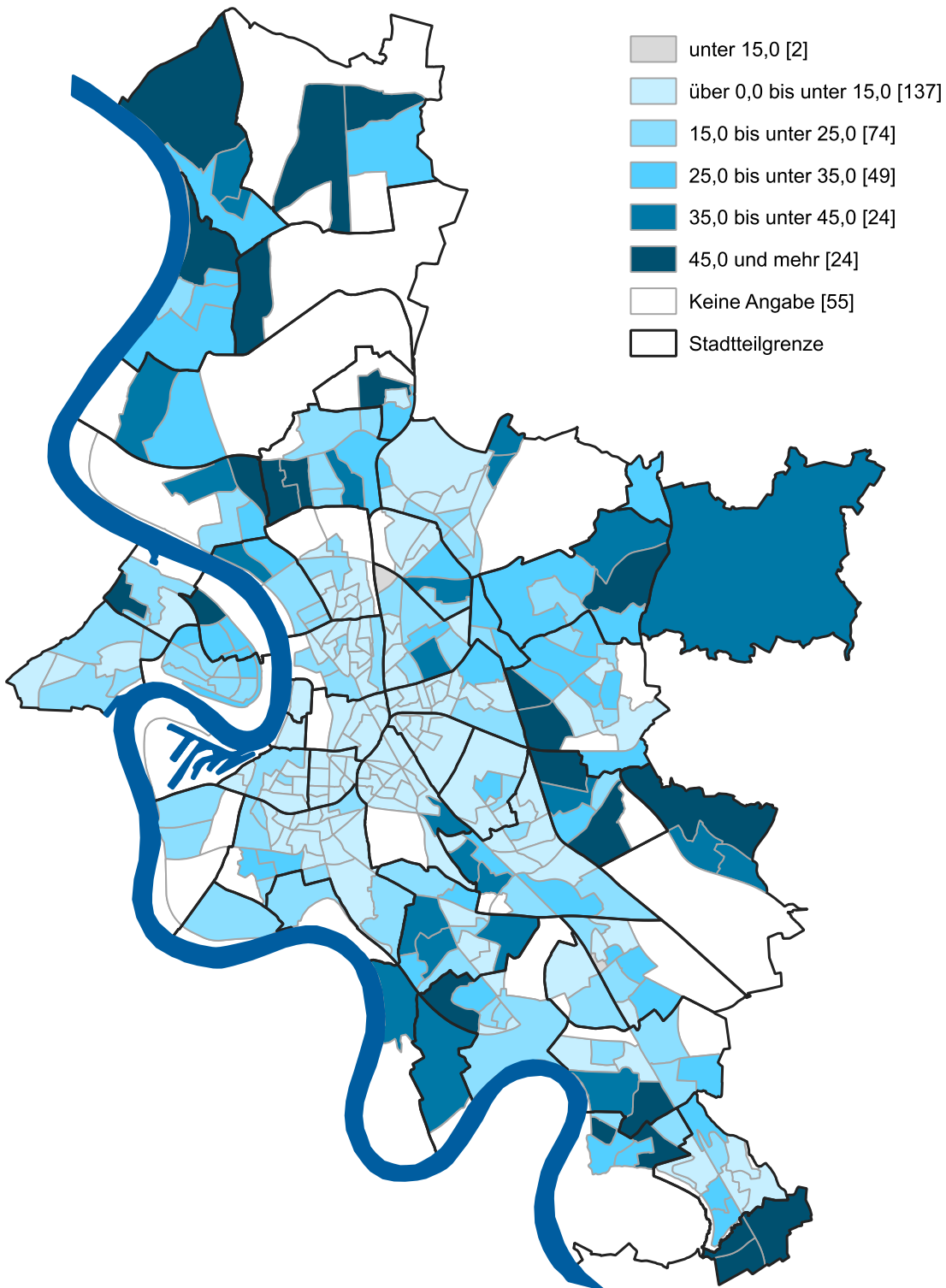
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus der Grundsteuerdatei

Deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen die Anteile des selbst genutzten Wohneigentums in den Stadtteilen Hellerhof (50,9 %), Kalkum (47,8 %), Angermund (44,9 %), Hubbelrath (43,1 %) sowie Himmelgeist und Itter (jeweils 40,7 %). Auch in den Stadtteilen Wittlaer, Unterbach und Vennhausen wird ein Großteil der Wohnungen von den Eigentümer\*innen selbst bewohnt. Die Anteile liegen hier zwischen 36,9 Prozent in Vennhausen und 40,2 Prozent in Wittlaer und damit mehr als doppelt so hoch, wie der Anteil in der Gesamtstadt. Die geringsten Anteile an selbst genutztem Wohneigentum finden sich in Lierenfeld (9,9 %), Oberbilk (7,9 %) Friedrichstadt (7,5 %), Stadtmitte (6,7 %), Flingern Süd (6,2 %) und Altstadt (4,5 %).

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

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

**Karte 19: Anteil der von den Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent**



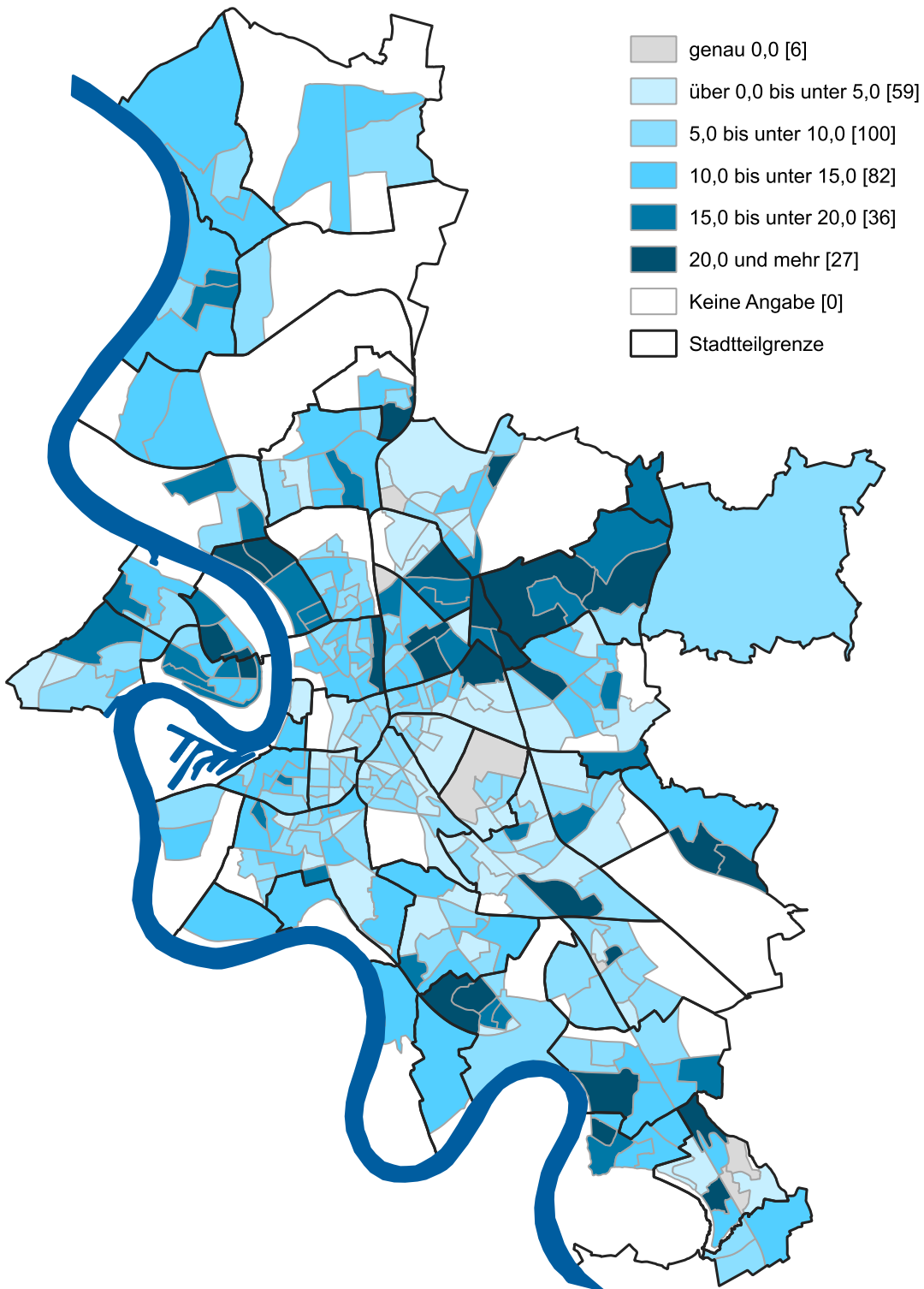
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus der Grundsteuerdatei

## Selbst genutzte Eigentumswohnungen

Im Jahr 2024 wurden 35.589 Eigentumswohnungen von ihren Eigentümer\*innen selbst bewohnt, was 10,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands entspricht. Mit anderen Worten: Jede zehnte Wohnung in Düsseldorf ist eine selbst genutzte Eigentumswohnung.

Die kartografische Darstellung zeigt jedoch deutliche Unterschiede innerhalb des Stadtgebiets. Höhere Anteile von über 15 Prozent konzentrieren sich insbesondere nordöstlich der Innenstadt und in einigen Wohnquartieren im Süden von Düsseldorf. Demgegenüber weisen der südliche Teil der Innenstadt sowie die südlich angrenzenden Bereiche überwiegend geringere Werte auf. Dort liegen die Anteile häufig unter 10 Prozent, teilweise sogar unter 5 Prozent.

**Karte 20: Anteil der von den Eigentümer\*innen selbst genutzten Eigentumswohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent**



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

## Städtisches Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von selbst genutztem Wohneigentum

Mit dem am 27. Juni 2024 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf *Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von selbst genutztem Wohneigentum* werden Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und mittlerem Einkommen (bis zu 90 % über der Einkommensgrenze) gefördert.

Für den Ersterwerb von Wohneigentum oder den Bau von Eigenheimen wird Selbstnutzern ein Grunddarlehen in Höhe von 150.000 Euro und ein Zusatzdarlehen pro Kind von 50.000 Euro gewährt. Die Darlehen sind ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 15 Jahren zinsfrei.

Im Jahr 2024 wurden drei Förderanträge gestellt, die im Jahr 2025 bewilligt werden konnten.

## 4.5 Barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen

### Barrierefreies Wohnen

In Düsseldorf sind mehr als 75 Prozent des Wohnungsbestandes 35 Jahre und älter (Stand 2024). Die meisten dieser Wohnungen entsprechen nicht den Anforderungen an barrierefreies Wohnen und sind damit für viele ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung nur eingeschränkt nutzbar.

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

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

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

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

Seit dem Ende der Corona-Pandemie ist ein leichter, aber konstanter Anstieg der Nachfrage nach Beratungen von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung zu verzeichnen. So wurden im Jahr 2024 insgesamt 149 Erstberatungen durchgeführt (2022: 130, 2023: 143).

Auch die Zahl der durch die Wohnberatung begleiteten Maßnahmen hat sich erhöht. So wurden im Jahr 2024 70 Maßnahmen abgeschlossen, 2023 waren es 35 Maßnahmen, im Jahr 2022 insgesamt 25 Maßnahmen.

## Förderprogramme zur Barrierefreiheit

### Städtischer Zuschuss für Mieter\*innen

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

### Bestandsförderung für Eigentümer\*innen

#### *Städtischer Zuschuss*

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

#### *Landesdarlehen*

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

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

Von 2022 bis 2024 wurden insgesamt 78 Wohnungen mit dem Förderprogramm investive Bestandsförderung in Höhe von 15.188.177 Euro umgebaut.

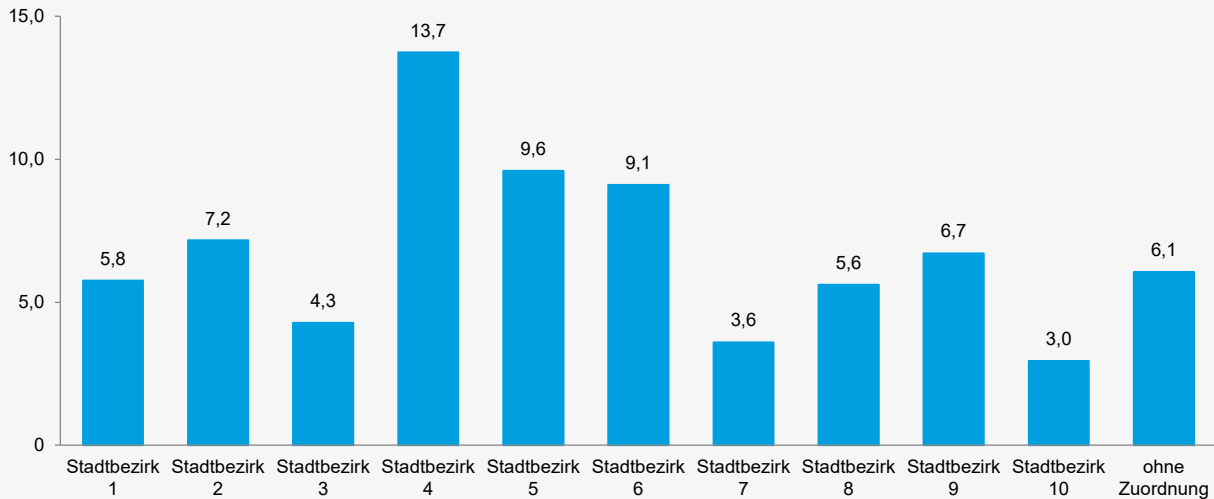
Abschließend ist festzuhalten, dass ein steigender Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht. Infolgedessen müssen seit 1998 alle öffentlich geförderten Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden. In der Zeit von 1998 bis 2021 wurden rund 5.800 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Mit Änderung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

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

## Angebot an barrierefreien Wohnungen

Von den 9.694 im Jahr 2024 inserierten Wohnungen waren nach Angaben der jeweiligen Anbieter\*innen 676 Wohnungen barrierefrei oder barrierearm, dies entspricht 6,5 Prozent der Angebote. Innerhalb der Stadtbezirke in Düsseldorf zeigt sich, dass der linksrheinische Stadtbezirk 4 den höchsten Anteil an barrierefreien Wohnungen an allen dort angebotenen Wohnungen aufweist (13,7 Prozent). Der nächsthöhere Anteil findet sich mit 9,6 Prozent im Stadtbezirk 5, gefolgt vom Stadtbezirk 6 mit 9,1 Prozent.

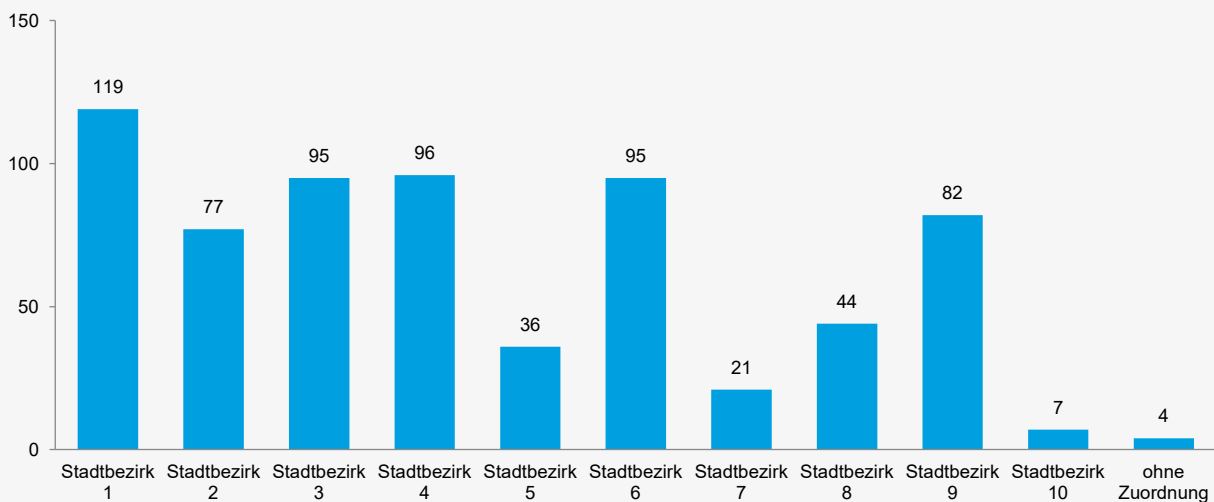
**Abbildung 33: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2024 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung stellt die Verteilung aller barrierefreien Wohnungsangebote auf die Düsseldorfer Stadtbezirke dar. Dabei zeigt sich, dass von allen barrierefreien Wohnungen die meisten in Stadtbezirk 1 verortet sind (119 bzw. 17,6 %). Danach folgen Stadtbezirk 4 (96 bzw. 14,2 %) sowie Stadtbezirk 3 und Stadtbezirk 6 mit jeweils 95 beziehungsweise 14,1 Prozent.

**Abbildung 34: Anzahl der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2024**

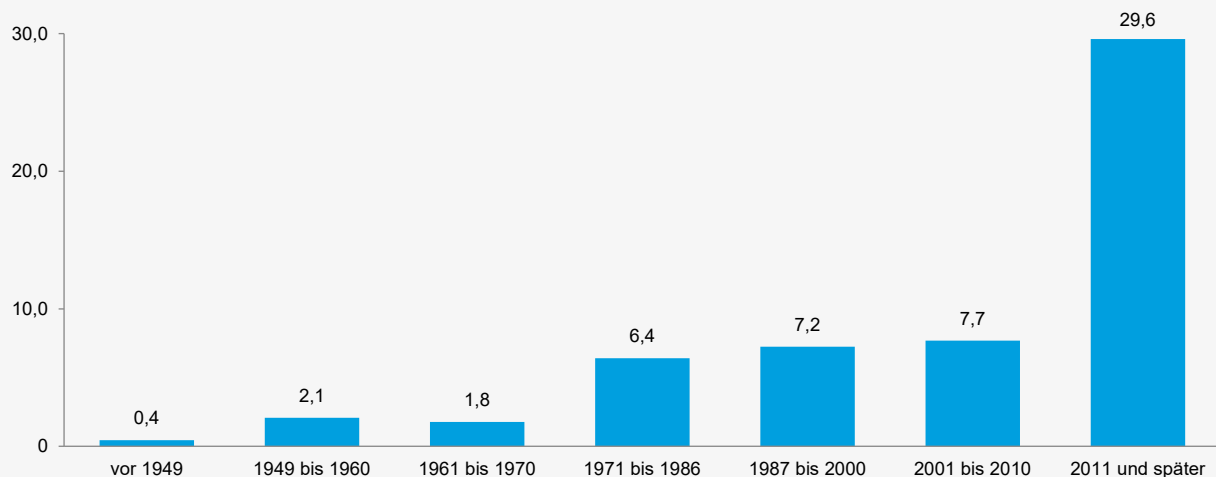


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## Baualtersklassen von barrierefreien Wohnungen

Die Unterteilung der Wohnungsangebote nach Baualtersklassen zeigt, dass überwiegend Wohnungen, die 2011 oder später gebaut wurden, barrierefrei angeboten werden. So trägt fast jede dritte Neubauwohnung das Merkmal barrierefrei oder barrierearm (29,6 %). Zudem sinkt der Anteil an barrierefreien Wohnungen mit dem Alter der angebotenen Wohnungen deutlich. Bei Wohnungen, die im Zeitraum von 2001 bis 2010 gebaut wurden, liegt der Anteil barrierefreier Angebote bei 7,7 Prozent. Bei Altbauwohnungen, die vor 1948 gebaut wurden, liegt der Anteil bei lediglich 0,4 Prozent.

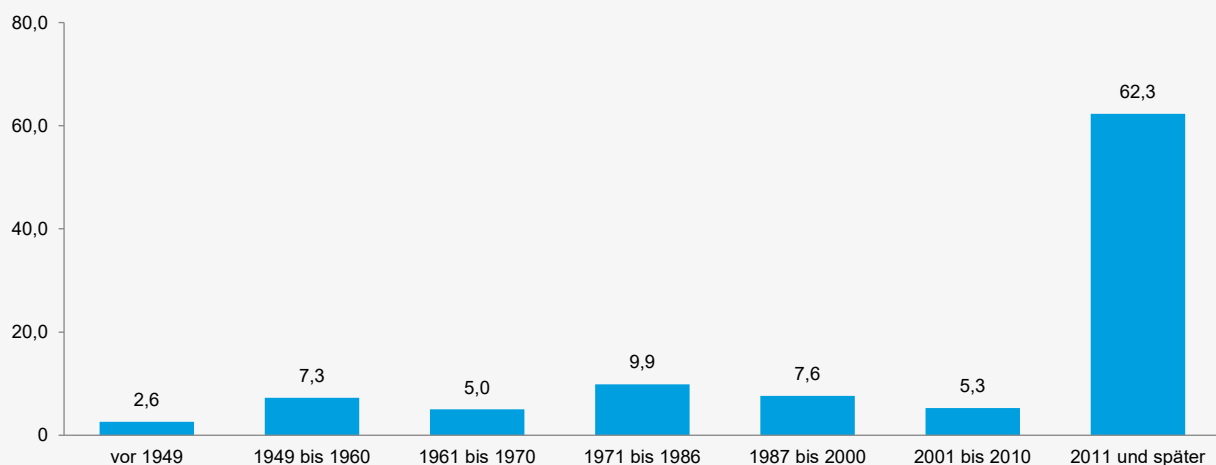
**Abbildung 35: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten innerhalb der Baualtersklassen in Düsseldorf 2024 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

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

**Abbildung 36: Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Baualtersklassen in Prozent**

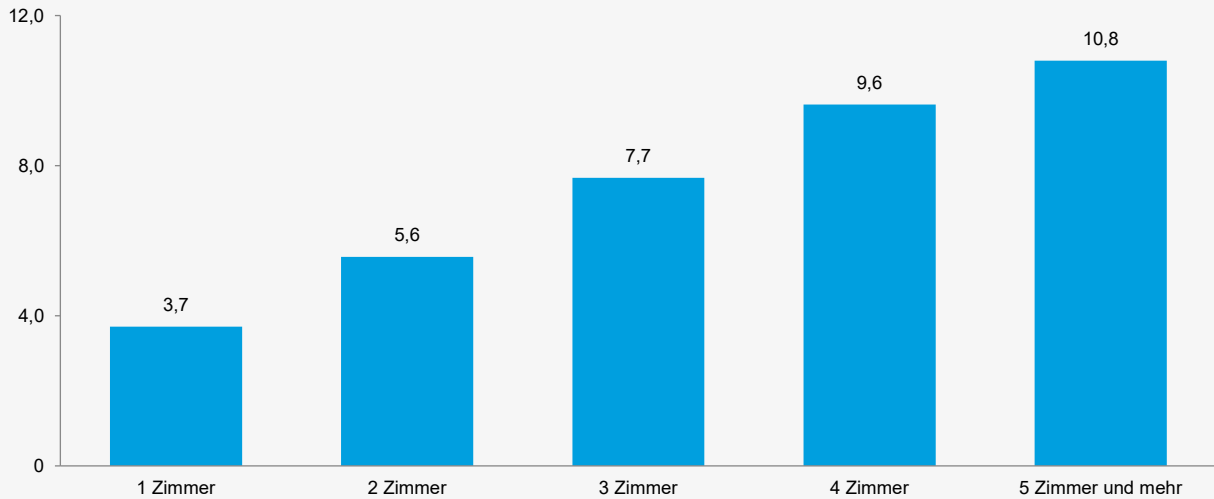


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## Anzahl der Zimmer von barrierefreien Wohnungen

Ein Vergleich der Wohnungsangebote nach Zimmeranzahl zeigt, dass der höchste Anteil an barrierefreien Wohnungen in Wohngebäuden/Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern zu finden ist. So waren 10,8 Prozent dieser Wohnungen in 2024 als barrierefrei oder barrierearm inseriert, gefolgt von Vier- und Dreizimmerwohnungen (9,6 % bzw. 7,7 %).

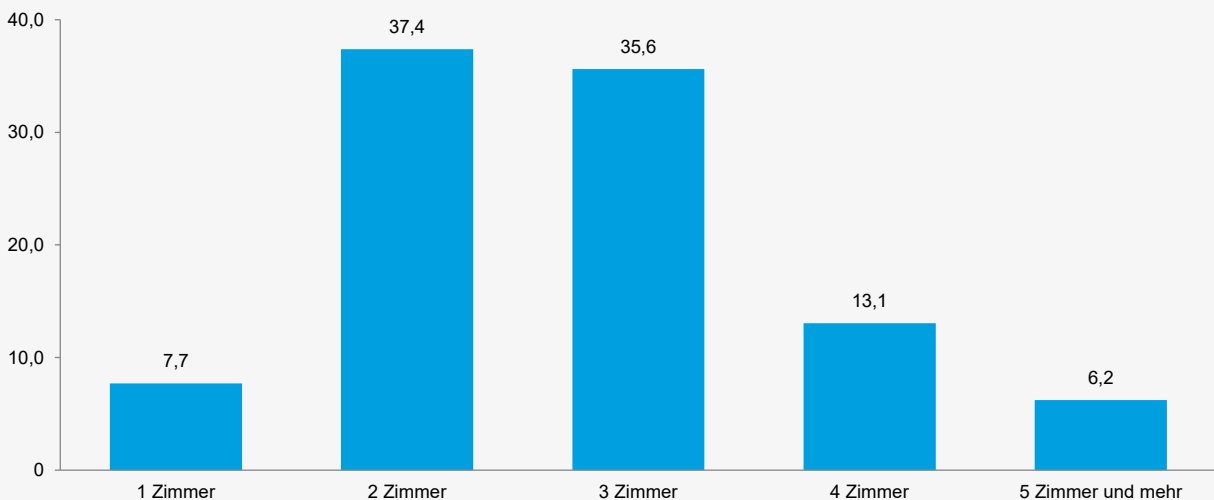
**Abbildung 37: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten nach der Anzahl der Zimmer in Düsseldorf 2024 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Innerhalb der barrierefreien Wohnungsangebote fällt der Anteil der Wohnungen mit vielen Zimmern deutlich geringer aus. Nur 6,2 Prozent dieser Wohnungen haben 5 Zimmer und mehr. Größte Anteile finden sich bei Wohnungsangeboten mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen (37,4 % und 35,6 %).

**Abbildung 38: Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Anzahl der Zimmer in Prozent**

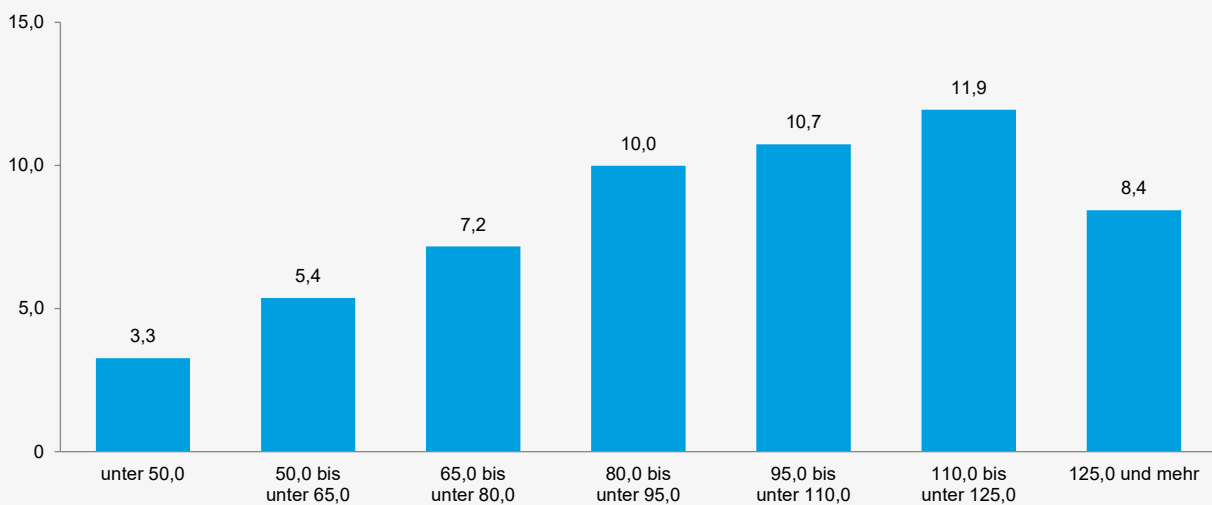


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## Wohnungsgrößenklassen von barrierefreien Wohnungen

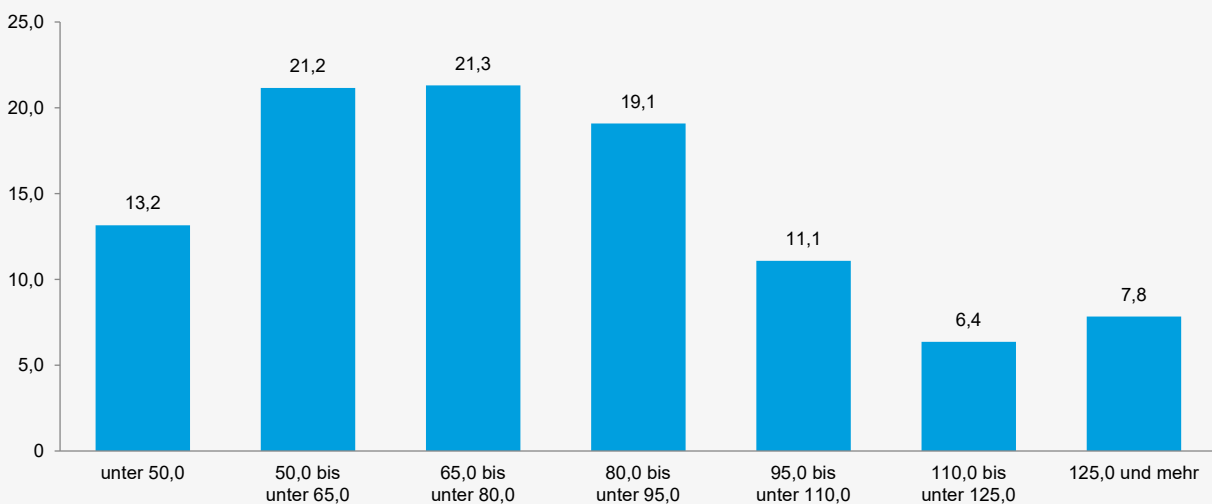
Die Datenlage der inserierten barrierefreien Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen zeigt ein ähnliches Bild wie die vorherige Betrachtung nach Zimmeranzahl. Die Auswertung aller angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße verdeutlicht, dass größere Wohnungen anteilig häufiger barrierefrei angeboten werden. Den höchsten Anteil barrierefreier Wohnungen weist die Wohnungsgrößenklasse von 110 bis 125 Quadratmetern mit 11,9 Prozent auf, gefolgt von Wohnungen mit 95 bis 110 Quadratmetern (10,7 Prozent). Gleichzeitig zeigt die Verteilung innerhalb der barrierefreien Wohnungen, dass kleine und mittelgroße Wohnungen zahlenmäßig häufiger als barrierefrei inseriert werden. Im Jahr 2024 entfielen 21,3 Prozent der angebotenen barrierefreien Wohnungen auf die Größenklasse von 65 bis 80 Quadratmetern, gefolgt von Wohnungen mit 50 bis 65 Quadratmetern (21,2 Prozent).

**Abbildung 39: Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten innerhalb der Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2024 in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

**Abbildung 40: Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

## 4.6 Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung ist der Leerstand von Wohnraum. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Leerstand entsteht, wenn Wohnungen mit ihren jeweiligen Ausstattungsmerkmalen und Lagequalitäten zu den geforderten Preisen keine ausreichende Nachfrage finden. Das Verhalten der Marktakteur\*innen allein auf Gewinn- beziehungsweise Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl oder -vergabe führen. Zusätzlich ist zwischen der funktional notwendigen Fluktuationsreserve von circa zwei bis drei Prozent, die Umzüge und Sanierungen erst ermöglicht, und strukturellem Leerstand zu unterscheiden. Letzterer entzieht dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt wertvollen Wohnraum, sei es durch Investitionsstau, Entmietung zwecks strategischer Spekulation oder Zweckentfremdung als Gewerbe- oder Ferienimmobilie. So ist im Rahmen der Untersuchung des Wohnungsmarktes Leerstand insbesondere dann von Bedeutung, wenn am Markt angebotener Wohnraum länger als sechs Monate nicht genutzt beziehungsweise vermietet wird.

Zur Darstellung des Wohnungsleerstandes werden die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022 herangezogen. Die GWZ war Bestandteil des Zensus 2022 und hatte das Ziel, sämtliche Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte sowie darin befindliche Wohnungen flächendeckend und vollständig zu erfassen. Durchgeführt wurde die GWZ dezentral als postalische Vollerhebung bei allen Eigentümer\*innen beziehungsweise Verwalter\*innen von Gebäuden mit Wohnraum und Wohnungen. Aufgrund der Corona-Pandemie musste die ursprünglich für 2021 geplante Befragung auf das Jahr 2022 verschoben werden. Die Daten beziehen sich daher auf den Stichtag 15. Mai 2022.

Im Rahmen der Datenerhebung der GWZ sind – wie bei jeder großen statistischen Vollerhebung – Antwortausfälle aufgetreten, etwa weil Eigentümer\*innen oder Verwaltungen nicht geantwortet oder einzelne Fragen nicht vollständig beantwortet haben. Um dennoch vollständige Datensätze für bestimmte Verarbeitungsprozesse zu erhalten, wurde ein standardisiertes Imputationsverfahren eingesetzt, mit dem fehlende Werte auf Basis vorhandener, vergleichbarer Informationen rechnerisch geschätzt werden. Im vorliegenden Bericht werden diese Imputationen jedoch bewusst nicht genutzt, sondern ausschließlich solche Daten, bei denen die Befragten tatsächlich eine eigene, valide Antwort geliefert haben. Dieser Ansatz dient der methodischen Transparenz und der Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse. Durch dieses Vorgehen kommt es aber auch dazu, dass sich die hier dargestellten Werte von denen unterscheiden, die in den offiziellen Auswertungen des Zensus und der Gebäude- und Wohnungszählung veröffentlicht werden.

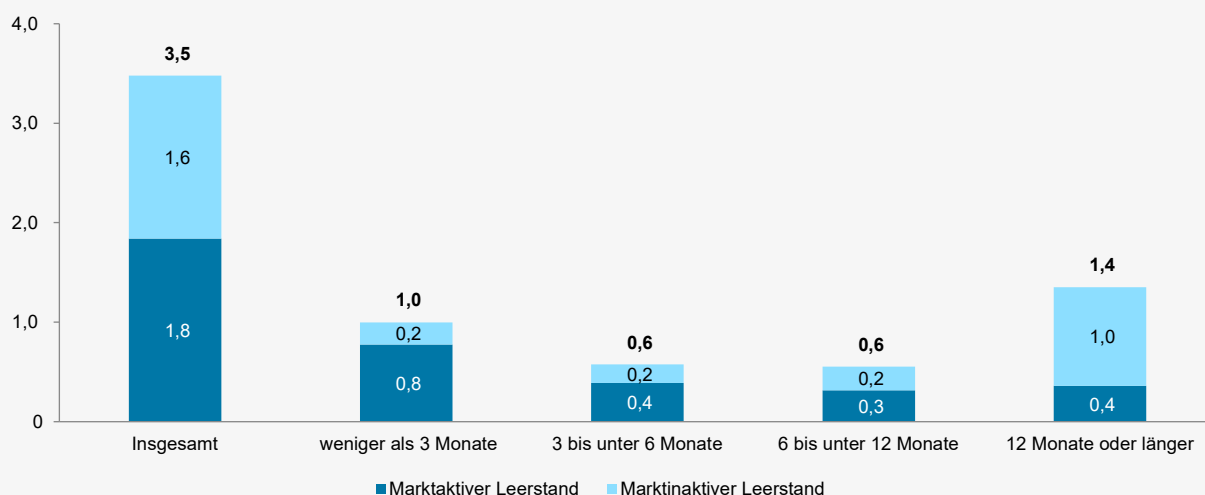
Die folgende Grafik stellt den Leerstand von Wohnungen in Düsseldorf im Jahr 2022 dar. Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen sind dabei nicht berücksichtigt. Neben der Leerstandsdauer, also der Zeit, die eine Wohnung bereits leer steht, ist auch die Marktaktivität dargestellt. Als marktaktiv gelten Wohnungen, die unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten zur Vermietung oder zum Verkauf verfügbar sind und somit dem Wohnungsmarkt zeitnah wieder zur Verfügung stehen. Demgegenüber gelten Wohnungen als marktaktiv, wenn sie dem Markt – beispielsweise aufgrund einer laufenden Baumaßnahme – längerfristig entzogen sind. Die Marktaktivität ist entscheidend, um den echten Handlungsspielraum der Wohnungssuchenden auf dem Wohnungsmarkt bewerten zu können.

Zum Zeitpunkt der Befragung im Jahr 2022 standen insgesamt 9.619 Wohnungen in Düsseldorf leer, was einen Anteil von 3,5 Prozent an allen Wohnungen in Düsseldorf ausmacht<sup>24</sup>. Hiervon entfallen 1,8 Prozent (5.093 Wohnungen) auf den marktaktiven sowie 1,6 Prozent (4.526 Wohnungen) auf den marktinktiven Leerstand.

Wohnungen mit einer kurzzeitigen Leerstandsdauer von weniger als sechs Monaten machen insgesamt 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes aus. Davon stehen 1,0 Prozent der Wohnungen seit weniger als drei Monaten und 0,6 Prozent seit drei bis unter sechs Monaten leer. Innerhalb dieser Leerstände überwiegt jeweils der marktaktive Anteil.

Wohnungen, die längerfristig leer stehen (ab sechs Monaten) machen insgesamt 2,0 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Hiervon entfallen 0,6 Prozent auf Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von sechs bis unter zwölf Monaten sowie 1,4 Prozent auf Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von zwölf Monaten oder länger. Mit zunehmender Leerstandsdauer erhöht sich der Anteil marktinktiver Wohnungen. Bereits bei einer Dauer von sechs bis unter zwölf Monaten zeigt sich ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis (0,3 % marktaktiv gegenüber 0,2 % marktinktiv), während bei Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von zwölf Monaten oder länger der marktinktive Anteil deutlich überwiegt (1,0 % gegenüber 0,4 %).

**Abbildung 41: Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes und Marktaktivität in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

### Leerstandsgründe marktinktiver Wohnungen

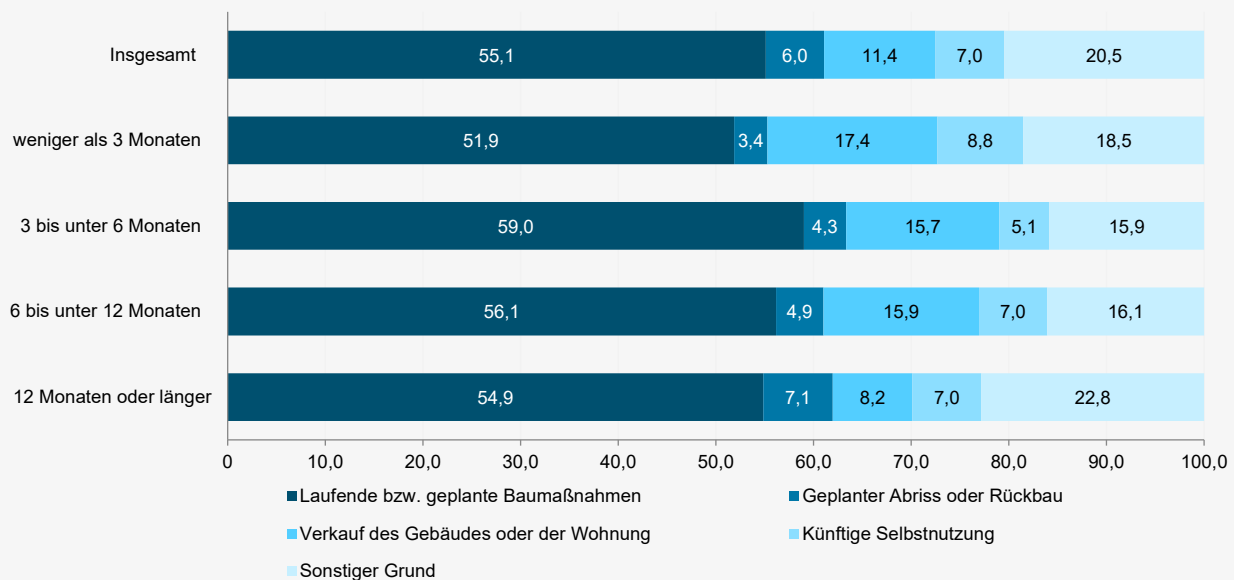
Für die 4.526 marktinktiven Wohnungen sind laufende beziehungsweise geplante Baumaßnahmen der häufigste Grund für den Leerstand. Unabhängig davon, ob der Leerstand weniger als drei Monate oder über ein Jahr andauert, bewegt sich der Anteil zwischen 51,9 und 59,0 Prozent. Somit sind Sanierungen, Modernisierungen oder andere bauliche Maßnahmen der primäre Faktor für die Marktinktivität von Wohnraum in Düsseldorf.

<sup>24</sup> In der Zensus-Datenbank wird für Düsseldorf ein Leerstand von 2,9 Prozent ausgewiesen. Der Unterschied ist auf den Verzicht der Darstellung der imputierten Fälle in diesem Bericht zurückzuführen.

Dem gegenüber spielen die Kategorien geplanter *Abriss oder Rückbau und künftige Selbstnutzung* nur eine untergeordnete Rolle (6,0 Prozent bzw. 7,0 Prozent). Etwas häufiger wurde der Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung als Grund angegeben. Diese Kategorie ist bei kurzfristigen Leerständen (unter drei Monaten) mit 17,4 Prozent am stärksten und bei Langzeitleerständen (ab zwölf Monaten) mit 8,2 Prozent am niedrigsten ausgeprägt. Dies lässt auf eine erfolgreiche Markttransaktion innerhalb des ersten Jahres schließen.

Die Sammelkategorie *Sonstiger Grund* wurde mit 20,5 Prozent am zweithäufigsten von den befragten Wohnungseigentümer\*innen der GWZ ausgewählt. Bei Leerständen von 12 und mehr Monaten steigt der Anteil sogar auf 22,8 Prozent. Dies lässt darauf schließen, dass bei einem nennenswerten Teil der Wohnungen individuelle Hemmnisse vorliegen, die nicht durch die Kategorien Bau, Verkauf oder Eigennutzung abgedeckt werden und zu einer dauerhaften Marktaktivität führen.

**Abbildung 42: Anteil der leerstehenden marktinktiven Wohnungen nach Grund des Leerstandes an allen leerstehenden marktinktiven Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

## Leerstehende Wohnungen nach ausgewählten Merkmalen

Im Folgenden erfolgt eine differenzierte Betrachtung des längerfristigen Leerstands, das heißt der Wohnungen, die seit mehr als sechs Monaten ungenutzt sind. Dadurch soll ein besseres Verständnis dafür ermöglicht werden, welche Wohnungen längerfristig dem Wohnungsbestand entzogen sind.

### Baualter

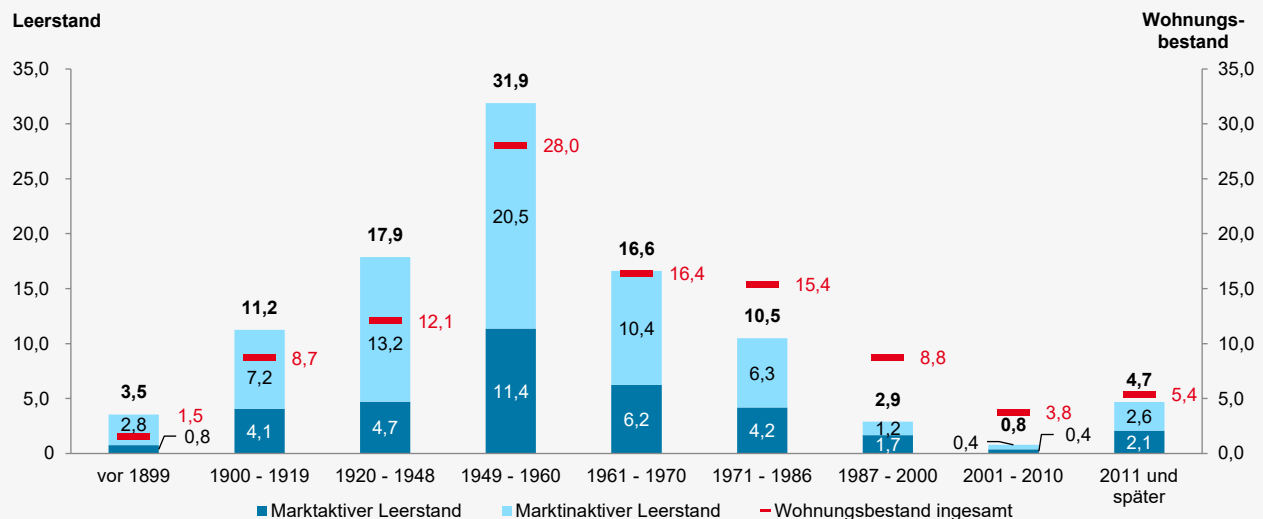
Die folgende Abbildung differenziert die leerstehenden Wohnungen in Düsseldorf nach Baualterklassen der Gebäude, in dem sich die Wohnungen befinden. Zur besseren Einordnung wird zusätzlich der Anteil aller Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand differenziert nach der jeweiligen Baualterklasse dargestellt<sup>25</sup>. Besonders hohe Leerstandsanteile zeigen sich in Gebäuden der Nachkriegszeit, insbesondere in der Baualterklasse von 1949 bis 1960.

<sup>25</sup> Für den Wohnungsbestand wurden ebenfalls die Daten der GWZ 2022 ohne imputierte Fälle genutzt. Somit unterscheiden sich die hier genutzten Daten geringfügig vom Wohnungsbestand aus Kapitel 4.2.

In dieser Gruppe liegt der Anteil des Leerstandes mit insgesamt 31,9 Prozent deutlich über dem Niveau aller anderen Baualtersklassen. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen sind dabei marktaktiv. Auch die Baualtersklassen 1920 bis 1948 (17,9 %) sowie 1961 bis 1970 (16,6 %) weisen vergleichsweise hohe Anteile an Leerstand auf. Demgegenüber sind die Anteile in neueren Gebäuden deutlich geringer. So entfallen 2,9 Prozent aller leerstehenden Wohnungen auf die Baualtersklasse 1987 bis 2000. Gebäude mit Baujahr von 2001 bis 2010 weisen mit lediglich 0,8 Prozent einen noch deutlich geringeren Anteil auf.

Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand aus der Gebäude- und Wohnungszählung zeigt sich, dass Wohnungen in Gebäuden der Baualtersklassen bis 1960 im Verhältnis zu ihrem Bestandsanteil häufig leer stehen. Dies deutet auf einen erhöhten Bedarf an Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in diesen Wohnungen hin. Demgegenüber weisen Wohnungen in Gebäuden der Baualtersklassen nach 1970 eine geringere Leerstandsquote auf. Ausgenommen davon sind Wohnungen der Baualtersklassen 1961 bis 1970 sowie 2011 und später, bei denen die Anteile von Leerstand und Wohnungsbestand sehr ähnlich ausfallen.

**Abbildung 43: Verteilung der marktaktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach Baualtersklassen in Prozent**



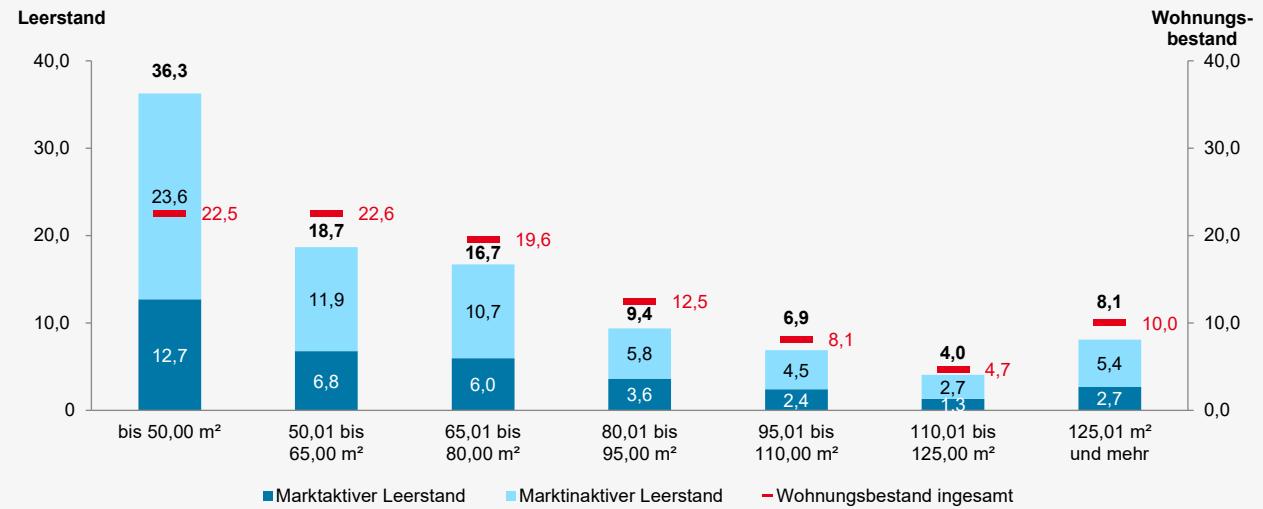
Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

## Wohnungsgröße

Die Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 50 Quadratmetern mit 36,3 Prozent den größten Anteil an leerstehenden Wohnungen ausmachen. Mit zunehmender Wohnungsgröße nehmen die Anteile insgesamt deutlich ab. Mit 4,0 Prozent weisen Wohnungen der Größenklasse 110 bis 125 Quadratmeter den niedrigsten Anteil auf. In der Kategorie mit über 125 Quadratmetern steigt der Anteil wieder leicht auf 8,1 Prozent an. Hinsichtlich der Marktaktivität zeigt sich, dass in allen Größenklassen der marktinktive Leerstand überwiegt.

Im Vergleich zur Größenstruktur des gesamten Wohnungsbestands wird die Überrepräsentation der Größenklasse bis 50 Quadratmeter noch deutlicher. So sind leerstehende Wohnungen dieser Größenklasse gemessen an der Gesamtzahl aller Wohnungen in Düsseldorf deutlich überrepräsentiert, während alle anderen Größenklassen unterrepräsentiert sind.

**Abbildung 44: Verteilung der marktaktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstanddauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent**

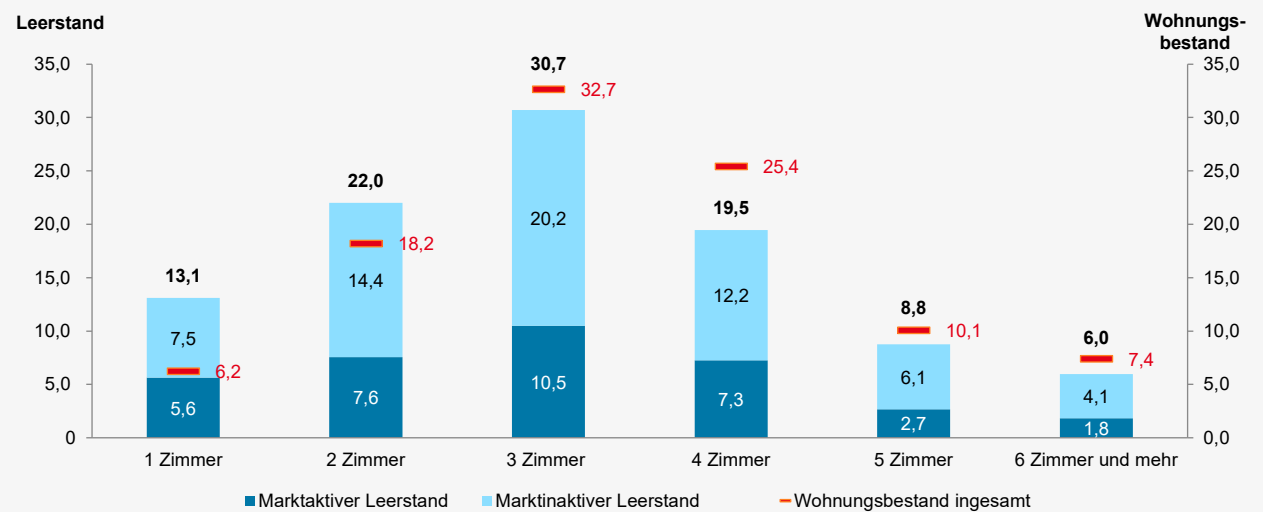


Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

Der Großteil der leerstehenden Wohnungen in Düsseldorf hat drei Zimmer. Sie machen 30,7 Prozent des Gesamtbestandes aller leerstehenden Wohnungen aus. Es folgen Wohnungen mit zwei und vier Zimmern mit 22,0 beziehungsweise 19,5 Prozent. In allen Zimmergrößenklassen überwiegen die marktinktiven Wohnungen.

Ein Vergleich der Verteilung mit dem gesamten Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl ergibt ein ähnliches Bild wie bei der Unterteilung in Wohnungsgrößenklassen. Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern stehen gemessen an ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand überdurchschnittlich häufig leer. Größere Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern sind dagegen unterdurchschnittlich von Leerstand betroffen.

**Abbildung 45: Verteilung der marktaktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstanddauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

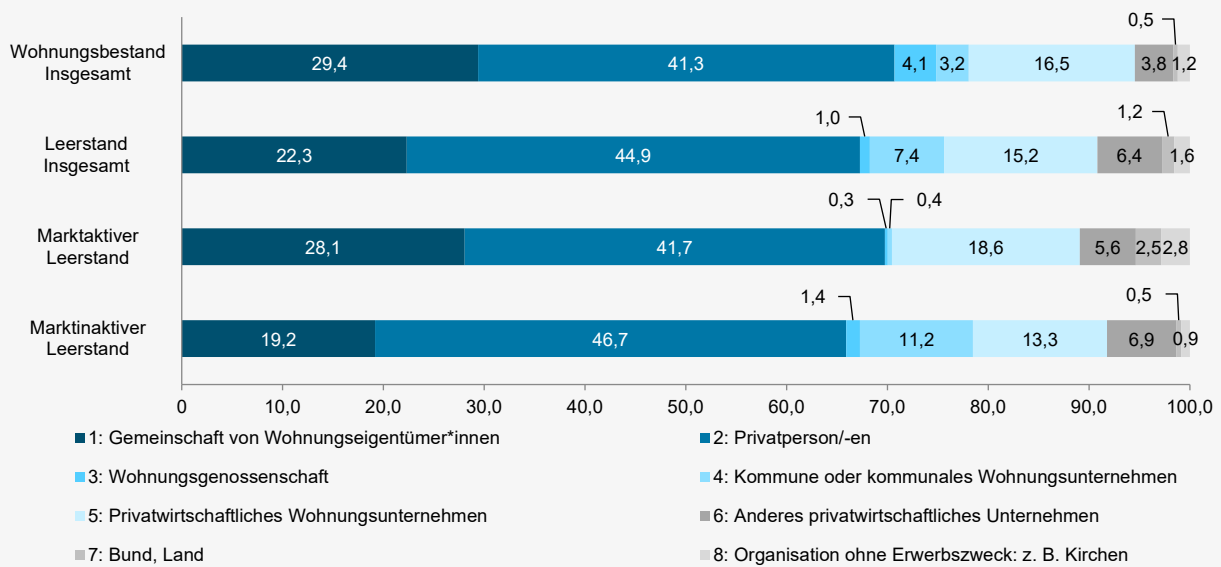
## Eigentumsform des Gebäudes

Die Unterteilung der Leerstandsquote von Wohnungen nach der Eigentumsform des Gebäudes zeigt, dass Privatpersonen mit 44,9 Prozent die größte Gruppe der Eigentümer\*innen von Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten darstellen. Auf dem zweiten Platz folgen Gemeinschaften von Wohnungseigentümer\*innen mit 22,3 Prozent. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen machen 15,2 Prozent aus. Die übrigen Eigentumsformen liegen jeweils im niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Ein Vergleich der Verteilung der länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen mit der im gesamten Wohnungsbestand zeigt, dass sich die Eigentümer\*innenstruktur im Leerstand nicht proportional zur Bestandsstruktur verhält. So sind Wohnungen im Eigentum von Privatperson/-en im Leerstand insgesamt stärker vertreten als es ihrem Anteil am Gesamtbestand entspricht. Auch andere privatwirtschaftliche Unternehmen weisen eine überproportionale Beteiligung am Leerstand auf, wenn auch auf niedrigerem Gesamtniveau. Demgegenüber sind Wohnungen von Wohnungseigentümer\*innengemeinschaften im Leerstand deutlich unterrepräsentiert.

Eine zusätzliche Differenzierung nach Marktaktivität der Wohnungen zeigt ebenfalls Unterschiede. So liegt der Anteil marktaktiver leerstehender Wohnungen, die sich im Eigentum von Kommunen beziehungsweise kommunalen Wohnungsunternehmen befinden, mit 0,4 Prozent im marginalen Bereich. Bei den marktinktiven Wohnungen liegt der Anteil dieser Eigentümer\*innengruppe hingegen bei 11,2 Prozent.

**Abbildung 46: Anteil des Wohnungsbestandes sowie des gesamten, marktaktiven und markt-inaktiven Leerstandes in Düsseldorf 2022 nach der Eigentumsform des Gebäudes**



Anmerkung: Die Eigentumsform des Gebäudes bildet ab, wem das Eigentum an dem Gebäude (nicht der einzelnen Wohnung) rechtlich zusteht. Dies können Privatpersonen oder juristische Personen sein. Die GWZ hat folgende acht Unterscheidungen erfasst:

1: Gemeinschaft von Wohnungseigentümer\*innen: Alle Gebäude (Mehrfamilienhäuser), die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind. Nicht dazu gehören Einfamilienhausanlagen (z. B. Doppelhaus- oder Reihenhäuser), die nach WEG aufgeteilt sind, diese sind in der Regel Privatperson/-en zugeordnet.

2: Privatperson/-en: Alle natürlichen Personen. Dies können Einzelpersonen, Paare oder sonstige Gruppen von Personen sein, z. B. Erbengemeinschaften.

3: Wohnungsgenossenschaft: Alle Wohnungsunternehmen, die die Rechtsform einer Genossenschaft haben.

4: Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen: Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen die Kommune mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt ist.

5: Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen: Alle privatrechtlichen Wohnungsunternehmen, ohne Genossenschaften.

6: Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen: Alle privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

7: Bund, Land: Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen der Bund oder das Land mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt ist.

8: Organisation ohne Erwerbszweck: z. B. Kirchen

Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung leerstehender Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten nach Eigentumsform des Gebäudes in den Düsseldorfer Stadtteilen.

Die höchsten Anteile an Wohnungen im Eigentum von *Gemeinschaften von Wohnungseigentümer\*innen* finden sich in Niederkassel (57,3 %) und Grafenberg (54,1 %), die niedrigsten Werte weisen Hellerhof (14,5 %), Hubbelrath (14,2 %) und Kalkum (11,9 %) auf.

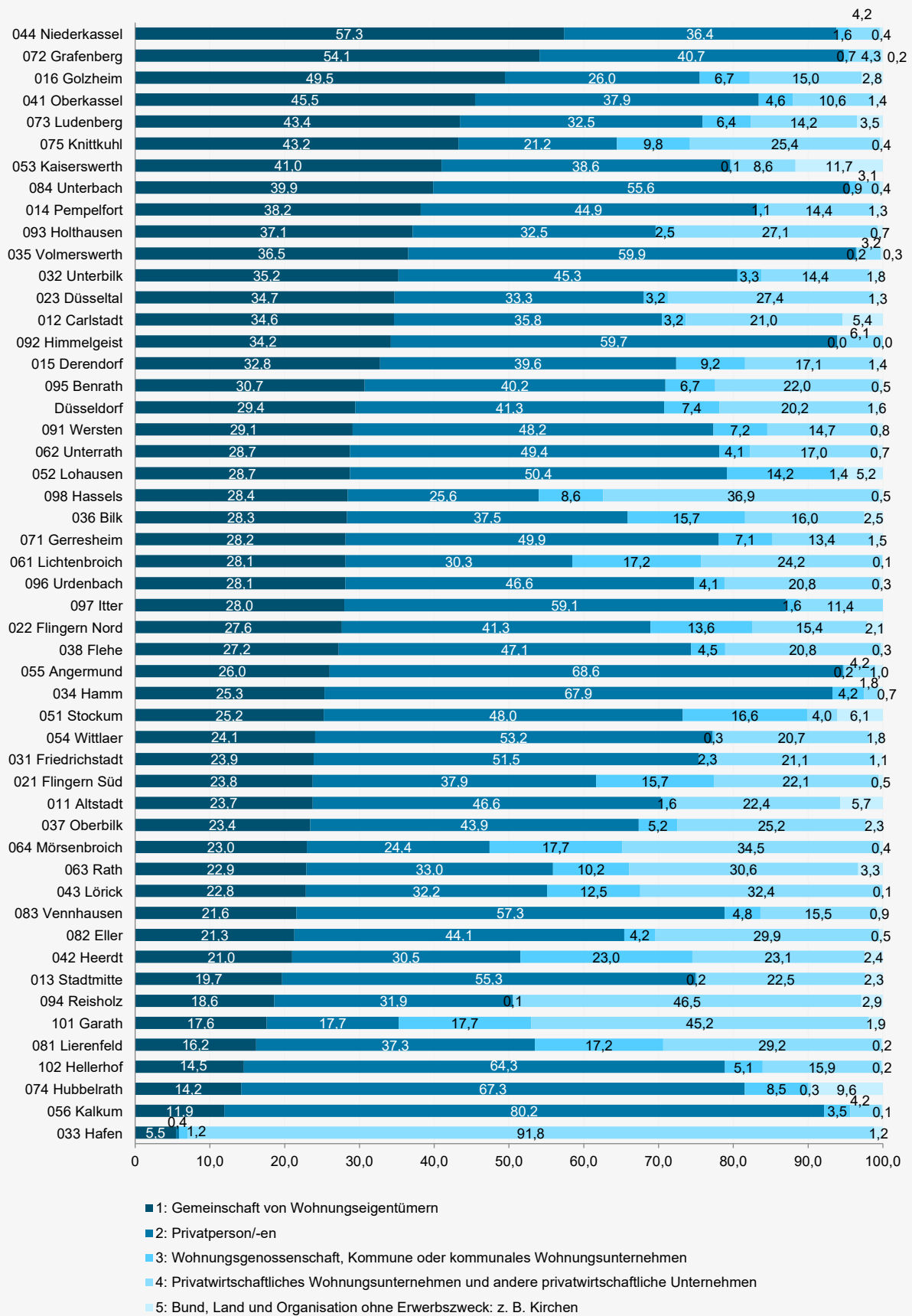
Besonders hohe Anteile leerstehender Wohnungen, die sich im Eigentum von Privatpersonen befinden, sind in Kalkum zu verzeichnen. Hier sind etwas mehr als vier von fünf Wohnungen, die mindestens sechs Monate leer stehen, in privater Hand (80,2 %). Aber auch in Angermund (68,6 %), Hamm (67,9 %) und Hubbelrath (67,3 %) gehören mehr als zwei Drittel der Wohnungen zu dieser Kategorie. Deutlich niedriger fallen die Anteile hingegen in Mörsenbroich (24,4 %), Knittkuhl (21,2 %) und Garath (17,7 %) aus, hier liegt der Wert jeweils bei unter einem Viertel.

Den höchsten Anteil an leerstehenden Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen gibt es in Heerdt (23,0 %) sowie in Mörsenbroich und Garath (jeweils 17,7 %), während in Reisholz und Kaiserswerth hingegen Leerstände dieser Eigentümerkategorie mit jeweils 0,1 Prozent kaum in Erscheinung treten.

Hohe Anteile leerstehender Wohnungen im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen finden sich in Garath (45,2 %) und Reisholz (46,5 %). Mit deutlichem Abstand am höchsten ist der Anteil jedoch im Hafen, wo 91,8 Prozent der leerstehenden Wohnungen dieser Kategorie zuzuordnen sind. Die niedrigsten Werte weisen Hamm (1,8 %) und Lohausen (1,4 %) auf.

Leerstehende Wohnungen im Eigentum von Bund, Land oder sonstigen Organisationen ohne Erwerbszweck haben insbesondere in Kaiserswerth (11,7 %) und in Hubbelrath (9,6 %) einen nennenswerten Anteil aus.

**Abbildung 47: Anteil der leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten in den Düsseldorfer Stadtteilen 2022 nach der Eigentumsform des Gebäudes in Prozent<sup>1)</sup>**



<sup>1)</sup> absteigend sortiert nach dem Anteil der Gemeinschaft von Wohnungseigentümer\*innen

## Noch Abbildung 47: Anteil der leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten in den Düsseldorfer Stadtteilen 2022 nach der Eigentumsform des Gebäudes in Prozent<sup>1)</sup>

Anmerkung: Die Eigentumsform des Gebäudes bildet ab, wem das Eigentum an dem Gebäude (nicht der einzelnen Wohnung) rechtlich zusteht. Dies können Privatpersonen oder juristische Personen sein. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die der GWZ erfassten Unterscheidungen teilweise zusammengefasst:

1: Gemeinschaft von Wohnungseigentümer\*innen: Alle Gebäude (Mehrfamilienhäuser), die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind. Nicht dazu gehören Einfamilienhausanlagen (z. B. Doppelhaus- oder Reihenhausanlagen), die nach WEG aufgeteilt sind, diese sind in der Regel Privatperson/-en zugeordnet.

2: Privatperson/-en: Alle natürlichen Personen. Dies können Einzelpersonen, Paare oder sonstige Gruppen von Personen sein, z. B. Erbengemeinschaften.

3: Wohnungsgenossenschaft: Alle Wohnungsunternehmen, die die Rechtsform einer Genossenschaft haben und Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen: Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen die Kommune mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt ist.

4: Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen: Alle privatrechtlichen Wohnungsunternehmen, ohne Genossenschaften und Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen: Alle privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

5: Bund, Land: Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen der Bund oder das Land mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt ist und Organisation ohne Erwerbszweck: z. B. Kirchen

Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

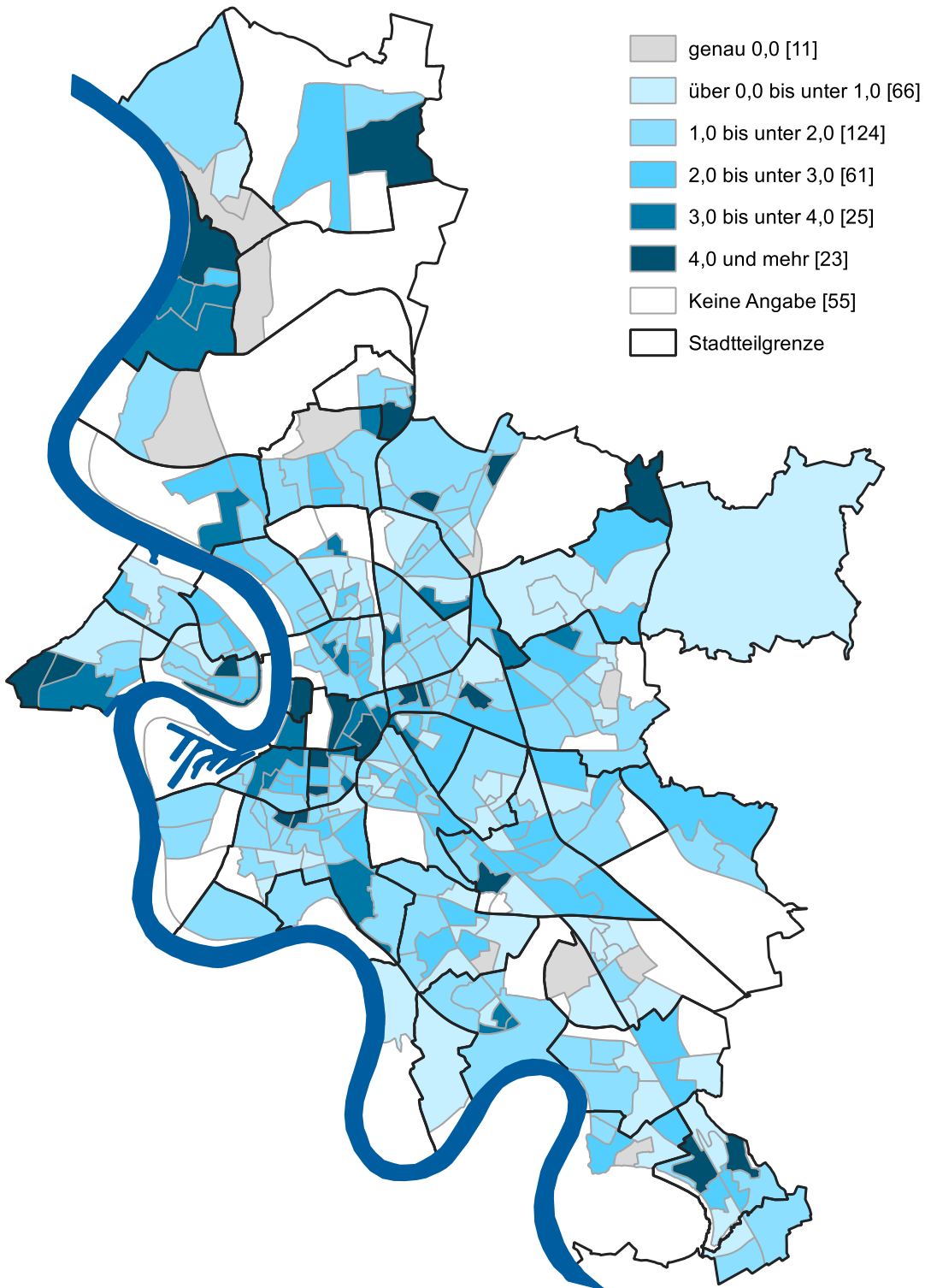
<sup>1)</sup> absteigend sortiert nach dem Anteil der Gemeinschaft von Wohnungseigentümer\*innen

### Kleinräumige Betrachtung der Leerstandsquoten

Die Betrachtung der Leerstandsquote auf Wohnquartiersebene zeigt eine heterogene Verteilung. So gibt es Wohnquartiere, in denen der Leerstand von sechs oder mehr Monaten deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 2,0 Prozent liegt. Diese Wohnquartiere sind sowohl am Stadtrand als auch im Innenstadtbereich zu finden. Die Wohnquartiere mit dem anteilig höchsten Leerstand sind in Angermund (33,3 %), Flingern Nord (16,9 %), Knittkuhl (11,3) und Kaiserswerth (11,2%) zu finden.

Bezogen auf den gesamten Stadtteil liegt die Leerstandsquote in Knittkuhl (11,3 %), in der Altstadt (8,5 %), in Kaiserswerth (4,5 %) und in Stadtmitte (3,9 %) am höchsten. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen Reisholz (0,7 %), Wittlaer (0,6 %) und Itter (0,4 %) auf.

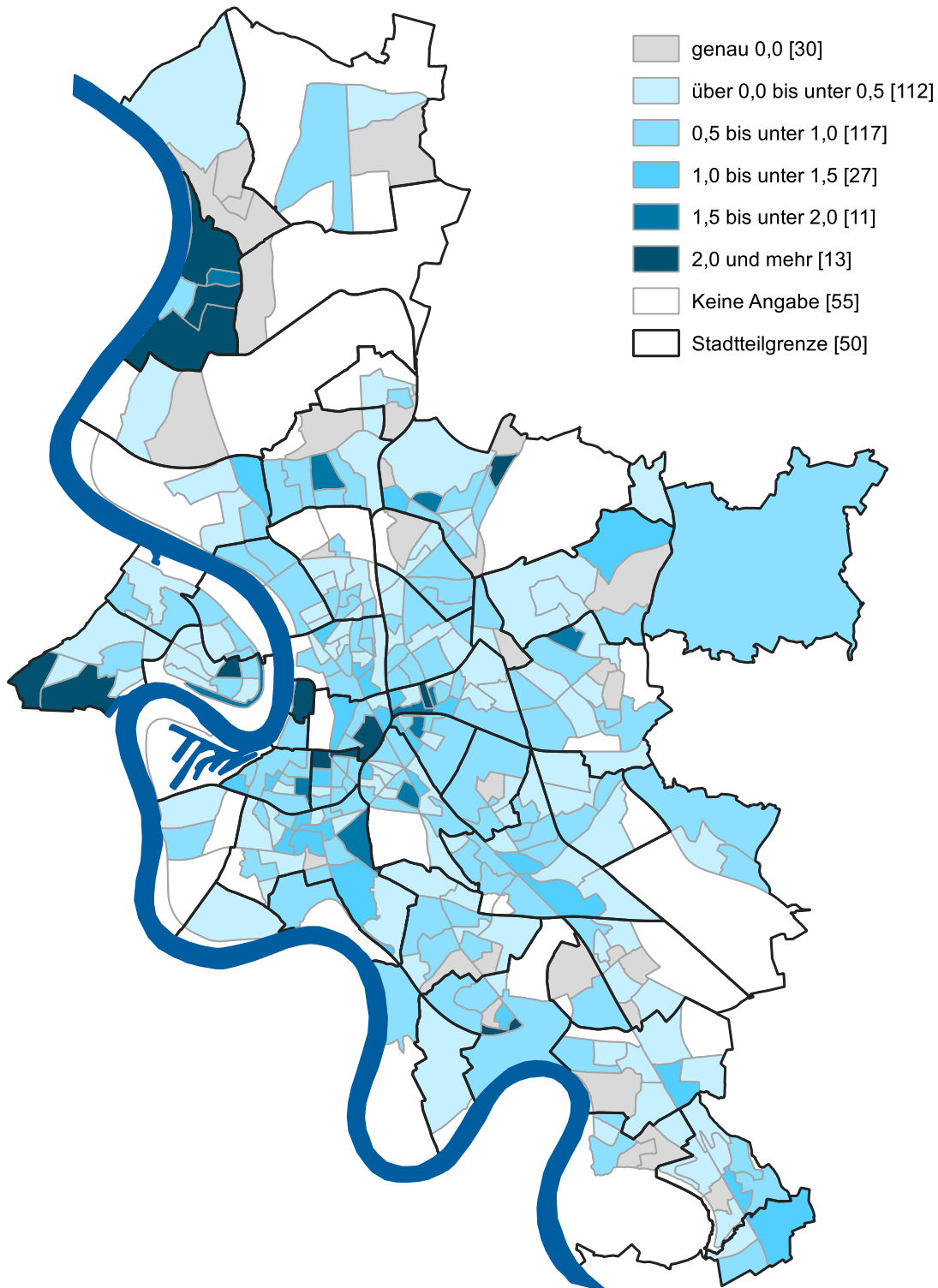
**Karte 21: Anteil der leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

Wie die folgende Karte zeigt, überschreitet der Anteil marktaktiver leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand nur in wenigen Wohnquartieren die Marke von zwei Prozent. Diese Quartiere liegen überwiegend im Innenstadtbereich sowie in den Stadtteilen Kaiserswerth und Heerdt. Auf Stadtteilebene weisen die Altstadt (4,9 %), Kaiserswerth (3,4 %) und Himmelgeist (2,2 %) die höchsten Anteile marktaktiver Leerstände auf. In der Mehrzahl der Wohnquartiere liegt der Anteil hingegen unter 1,0 Prozent.

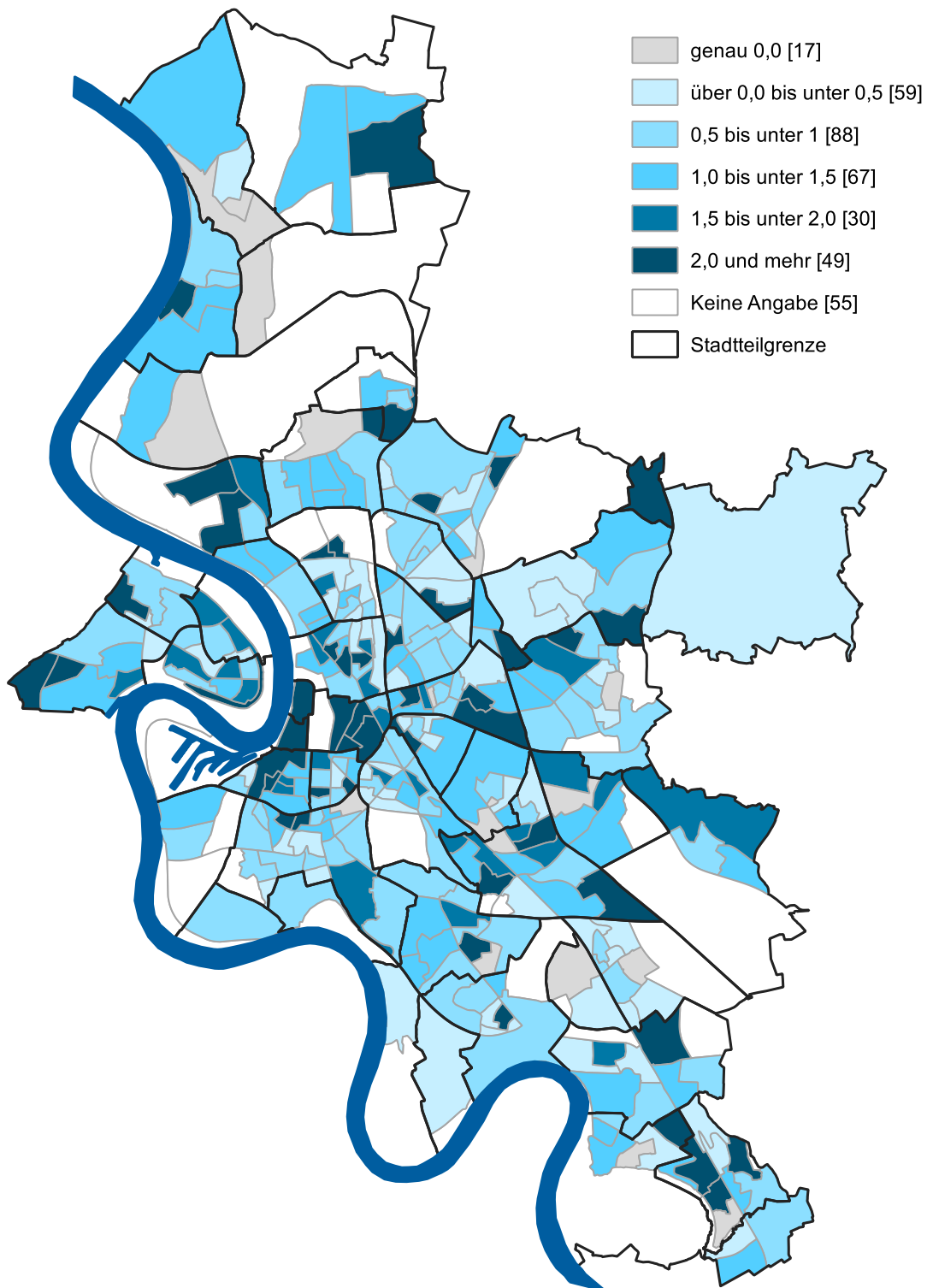
**Karte 22: Anteil der leerstehenden marktaktiven Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

Karte 23 zeigt eine vergleichsweise gleichmäßige Verteilung der Anteile von marktinktiven, leerstehenden Wohnungen. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt finden sich 49 Wohnquartiere mit Anteilen von über 2,0 Prozent. Die höchsten Werte sind in Angermund (33,3 %), Flingern Nord (16,6 %) und Knittkuhl (10,9 %) zu verzeichnen. Auf Stadtteilebene finden sich neben Knittkuhl (10,9 %) vor allem in den Stadtteilen der Innenstadt hohe Werte. Insbesondere in der Altstadt (3,5 %), in Carlstadt (2,9 %), in Flingern Nord (2,6 %) und in Stadtmitte (2,5 %).

**Karte 23: Anteil der leerstehenden marktinktiven Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent**



Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

## Zweckentfremdung

Mit dem Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung im Oktober 2019 wurde im gesamten Stadtgebiet Düsseldorf die zweckfremde Nutzung von Wohnraum grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen und nach vorheriger Befreiung möglich. Das seit dem 1. Juli 2021 gültige Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) bietet der Stadt weitreichendere Handlungsmöglichkeiten, um wirksam gegen verschiedene Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Am 10. März 2022 hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die Wohnraumschutzsatzung an diese Änderungen angepasst.

Unter zweckfremder Nutzung von Wohnraum wird jede Verwendung verstanden, bei der eine Wohnung dauerhaft nicht mehr zum Wohnen genutzt wird. Dazu zählen die Kurzzeitvermietung, der Leerstand, die Umwandlung sowie der Abbruch von Wohnraum.

Eine Kurzzeitvermietung liegt vor, wenn Wohnraum tage- oder wochenweise an Personen oder Gruppen überlassen wird. Diese Nutzung ist bis zu 90 Tage im Kalenderjahr unter Auflagen genehmigungsfrei. Für eine längere Vermietung ist eine Genehmigung erforderlich. Diese wird erteilt, wenn der wegfallende Wohnraum durch vergleichbaren neuen Wohnraum in Düsseldorf ersetzt oder in begründeten Einzelfällen durch andere Maßnahmen ausgeglichen wird beziehungsweise ein überwiegendes schutzwürdiges Interesse an der Zweckentfremdung besteht.

Steht Wohnraum länger als sechs Monate leer, muss dies dem Amt für Wohnungswesen angezeigt werden. Dabei sind die Gründe für den Leerstand darzulegen und nachzuweisen. Eine genehmigungspflichtige Umwandlung von Wohnraum liegt vor, wenn über 50% einer Wohnung für berufliche/gewerbliche Zwecke genutzt wird. Der Abbruch von Wohnraum ist ebenfalls eine Form der Zweckentfremdung, da dadurch bestehender Wohnraum dauerhaft verloren geht. Ein Abriss ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt. Diese ist in der Regel an die Schaffung von Ersatzwohnraum geknüpft.

**Tabelle 19: Übersicht der Zweckentfremdungen in Düsseldorf 2022 bis 2024**

	Anzahl Wohneinheiten		
	2022	2023	2024
<b>Kurzzeitvermietung</b>			
1 Antragseingänge	1 315	877	1 080
2 Genehmigungen	202	8	26
3 Ablehnungen	3	24	107
4 Rückführungen	18	49	34
<b>Leerstand</b>			
1 Antragseingänge	83	177	23
2 Genehmigungen	93	107	55
3 Ablehnungen	-	7	11
4 Rückführungen	54	67	96
<b>Umwandlungen</b>			
1 Antragseingänge	16	57	16
2 Genehmigungen	15	10	3
3 Ablehnungen	-	2	-
4 Rückführungen	3	5	1
<b>Abbruch</b>			
1 Antragseingänge	37	131	29
2 Genehmigungen	17	116	27
3 Ablehnungen	1	-	-

Anmerkung: Bei den oben genannten Daten handelt es sich um die Darstellung der Tätigkeiten in den vergangenen Jahren. Neben den innerhalb des o.g. Zeitraums begonnenen und beendeten Verwaltungsverfahren sind regelmäßig Fälle aufgeführt, die bereits vor dem Zeitraum begonnen wurden und noch über das Ende des Zeitraums andauern.

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen

## 5 Grundstücks- und Immobilienmarkt

### 5.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Wirtschaftskraft

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

Das BIP je Einwohner\*in ist in Düsseldorf im Jahr 2023 mit 100.414 Euro mehr als doppelt so hoch wie der Wert des Landes NRW insgesamt (46.851 Euro) und der Wert der Bundesrepublik insgesamt (49.525 Euro). Im interkommunalen Vergleich mit ausgewählten deutschen Großstädten übertreffen den Düsseldorfer Wert nur die Städte Frankfurt am Main sowie Stuttgart, mit einem BIP von 115.364 Euro beziehungsweise 112.183 Euro je Einwohner\*in. Mit Köln (73.092 Euro), Essen (54.085 Euro) und Dortmund (49.663 Euro) liegen drei weitere NRW Kommunen ebenfalls sowohl über dem Landes- als auch über dem Bundeswert. Duisburg (40.198 Euro) liegt sowohl unterhalb des Landes- als auch unterhalb des Bundesschnittes.

Im zeitlichen Verlauf hat sich das Düsseldorfer BIP je Einwohner\*in im Zeitraum von 2014 bis 2023 um insgesamt 33,6 Prozent erhöht. Mit Ausnahme des Jahres 2018 steigt das BIP je Einwohner\*in kontinuierlich.

**Tabelle 20: BIP in ausgewählten Städten und Regionen 2014 bis 2023 in Euro je Einwohner\*in**

Gebiet	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Deutschland	36 862	37 774	38 812	40 300	41 386	42 541	41 481	44 190	47 183	49 525
NRW	35 826	36 676	37 265	38 736	39 991	40 774	40 002	42 086	44 746	46 851
<b>Düsseldorf</b>	<b>75 176</b>	<b>78 513</b>	<b>78 360</b>	<b>81 447</b>	<b>84 149</b>	<b>84 199</b>	<b>82 388</b>	<b>87 972</b>	<b>94 091</b>	<b>100 414</b>
Köln	55 642	59 457	59 010	60 807	62 721	64 048	61 299	65 529	69 902	73 092
Dortmund	35 671	36 487	37 210	39 314	41 540	42 659	41 800	44 227	46 637	49 663
Essen	40 555	40 989	41 394	42 694	43 792	45 040	44 850	46 118	50 765	54 085
Duisburg	34 452	34 573	33 815	35 357	36 911	36 007	34 041	37 116	41 691	40 198
Hamburg	61 701	63 591	64 020	66 710	67 713	70 444	67 122	74 271	83 112	80 866
Bremen	48 769	49 243	49 795	50 710	51 610	51 635	50 006	55 265	60 684	61 548
Frankfurt am Main	95 284	95 780	97 129	98 021	99 458	99 787	94 742	102 084	106 592	115 364
Stuttgart	77 086	81 493	81 463	84 881	89 190	88 732	84 502	97 029	104 580	112 183
München	72 020	74 078	77 292	81 642	82 664	85 616	82 496	89 458	93 676	97 406

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

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

## Baupreise

Ein zentraler Indikator in der Wohnungswirtschaft ist der Baupreis für Wohngebäude. Im Folgenden wird dessen Entwicklung in NRW anhand des Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk), der die Preisentwicklung bei Neu- und Bestandsbauten misst, dargestellt.

Im gesamten Beobachtungszeitraum von 2015 bis 2024 stiegen die Baupreise in NRW jährlich. Während die Steigerungen zwischen 2015 und 2020 vergleichsweise moderat waren, zogen die Preise für Bauleistungen ab 2021 wieder deutlich stärker an. Im Zeitraum von nur drei Jahren, bezogen auf das neue Basisjahr 2021, erhöhten sich die Baupreise bis 2024 um 27,5 Prozent (ein Anstieg von 27,5 Indexpunkten).<sup>26</sup>

**Tabelle 21: Baupreisindex für Wohngebäude<sup>1)</sup> in NRW 2015 bis 2024<sup>2)</sup>**

Baupreisindex für Wohngebäude	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jahresdurchschnitt	+81,9	+83,6	+85,5	+88,9	+92,0	+93,1	+100,0	+114,6	+123,3	+127,5
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	+0,7	+2,1	+2,3	+4,0	+3,5	+1,2	+7,4	+14,6	+7,6	+3,4

Quelle: IT.NRW

<sup>1)</sup> Bauleistungen am Bauwerk.

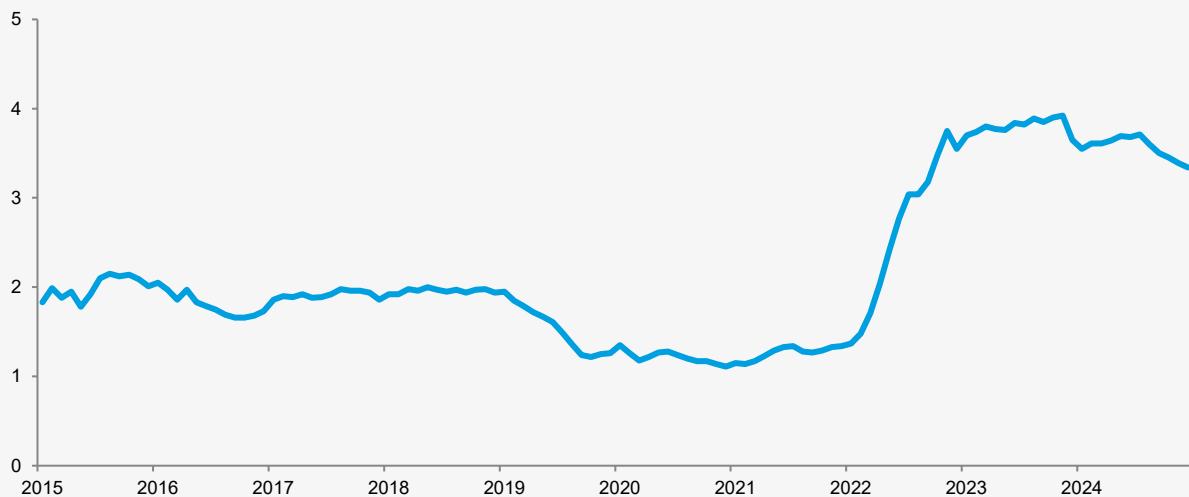
<sup>2)</sup> 2021 = 100.

<sup>26</sup> „Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurden die Indizes der Bauleistungspreise turnusmäßig auf das neue Basisjahr 2021 umgestellt. Das Statistische Bundesamt nutzt die regelmäßig stattfindenden Indexumstellungen (sogenannte Revisionen), um methodische Verbesserungen, aktuelle Wägungsschemata und sonstige notwendige Anpassungen einzuführen, z. B. bei rückläufiger Marktbedeutung einzelner Bauleistungen oder bei Einführung neuer Bauweisen.“ (IT.NRW 2024: Statistische Berichte: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. Mai 2024 Düsseldorf).

## Zinssätze für Wohnungsbaukredite

Die Zinshöhe für Wohnungsbaukredite ist eine zentrale Rahmenbedingung für den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Nach dem Ende der historisch niedrigen Zinsphase bereits zu Beginn des Jahres 2022 erreichten die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren) im November 2023 mit 3,92 Prozent einen Höchststand. Seitdem bewegen sich die Zinsen auf einem relativ stabilen Niveau und liegen im September 2025 bei 3,79 Prozent.

**Abbildung 48: Monatliche Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren 2015 bis Dezember 2024 in Prozent**



Quelle: MFI-Zinsstatistik - Deutsche Bundesbank

## 5.2 Kauffälle

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

Die Gesamtzahl aller Kauffälle liegt im Jahr 2024 bei 4.047 und ist somit gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen (+28,8 %). Im betrachteten Zeitraum seit 2015 unterliegt die Anzahl der Kauffälle deutlichen Schwankungen. Nach einem Hoch von 5.015 Fällen im Jahr 2016 ist insgesamt eine rückläufige Entwicklung zu beobachten. Ab dem Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang festzustellen, der im Jahr 2023 mit 3.142 Fällen einen Tiefstwert erreicht.

Den größten Teil der Kauffälle machen die Kauffälle für Wohnungseigentum aus. Auch sie verzeichnen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg (+25,7 Prozent). Eine Zunahme der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gibt es ebenfalls bei Kauffällen von Einfamilien-/ Zweifamilien-/ Reihenhäusern. Die Anzahl dieser Kauffälle ist um 29,1 Prozent gestiegen.

Von besonderer Bedeutung für die Abschätzung der kurz- bis mittelfristig neu realisierbaren Wohneinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 39 Fälle gestiegen. Ein längerfristiger Vergleich zeigt aber, dass wie auch bei der Gesamtzahl der Kauffälle, die Zahlen leicht rückläufig sind.

**Tabelle 22: Anzahl der Kauffälle in Düsseldorf 2015 bis 2024**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke insgesamt	215	189	217	200	167	135	158	105	82	128
darunter nur für Wohnzwecke	82	80	98	96	80	60	67	40	25	64
Bebaute Grundstücke insgesamt	1 122	1 077	1 069	1 085	1 086	958	1 000	851	673	869
darunter Einfamilien-/Zweifamilien-/ Reihenhäuser	621	573	573	551	543	543	522	429	364	470
darunter Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil unter 20 %)	285	291	260	278	300	228	271	247	203	236
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	3 255	3 686	3 590	3 305	3 414	3 207	3 371	2 662	2 315	2 910
darunter Wohnungseigentum <sup>1)</sup>	2 983	3 363	3 215	2 986	3 114	2 934	3 037	2 402	2 110	2 707
Gesamtzahl der Kauffälle <sup>2)</sup>	4 675	5 015	4 941	4 653	4 770	4 396	4 609	3 734	3 142	4 047

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

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

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

## Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke hat sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Dies gilt jedoch nicht für den Umsatz je Hektar, dieser sank im Vergleich zum Jahr 2023 (-7,4 %) auf 10,61 Millionen Euro Umsatz je Hektar an.

## Grundstücke für Reihenhäuser

Die Zahl der Kauffälle von Reihenhäusergrundstücken ist im Vergleich zu den Vorjahren mehr als vierfacht. Gleichzeitig stieg der Umsatz je Hektar im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 5,6 Prozent.

## Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der verkauften Grundstücke für Mehrfamilienhäuser schwankt über den gesamten Betrachtungszeitraum, doch stellen die 10 Kauffälle im Jahr 2024 den zweitgeringsten Wert dar. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz je Hektar um 16,5 Prozent auf 11,32 Millionen Euro an.

**Tabelle 23: Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke in Düsseldorf 2015 bis 2024**

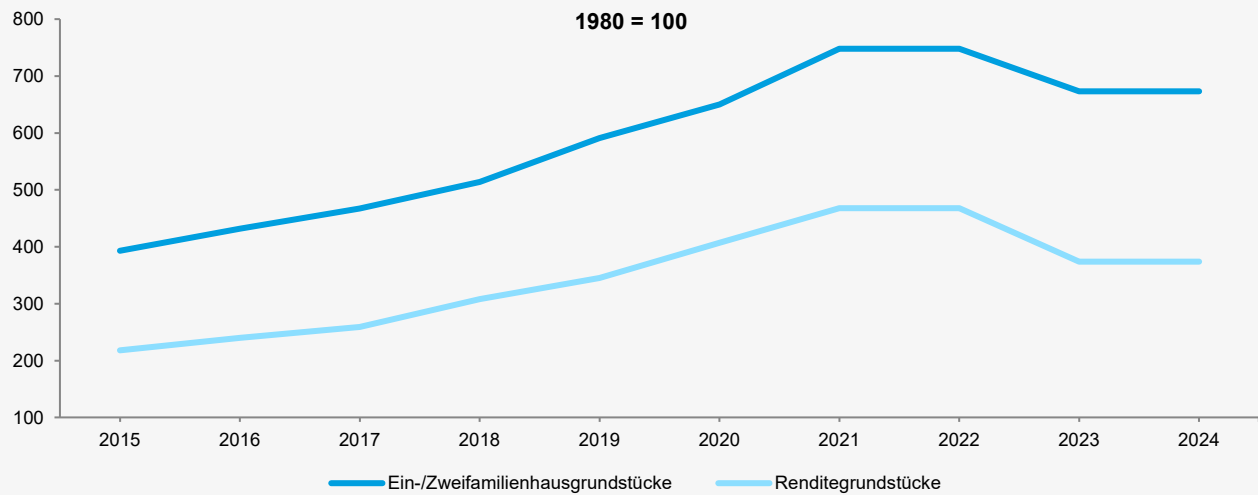
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b>										
Kauffälle	51	40	69	50	41	39	40	24	14	38
Flächenumsatz in ha	3,95	2,73	6,64	3,27	4,98	3,34	2,86	2,06	1,37	2,06
Umsatz in Mio. Euro	24,69	23,13	40,34	29,68	41,57	32,21	34,60	28,82	15,70	21,86
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,25	8,47	6,08	9,08	8,35	9,64	12,10	13,99	11,46	10,61
<b>Reihenhäusergrundstücke</b>										
Kauffälle	6	4	5	7	4	5	6	10	3	16
Flächenumsatz in ha	0,15	0,16	0,49	0,36	0,06	0,23	0,29	0,49	0,09	0,50
Umsatz in Mio. Euro	0,89	0,95	2,74	2,26	0,60	2,72	2,83	6,67	0,83	4,87
Umsatz in Mio. Euro je ha	5,93	5,94	5,59	6,28	10,00	11,83	9,76	13,61	9,22	9,74
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>										
Kauffälle	25	36	24	39	35	16	21	8	8	10
Flächenumsatz in ha	5,16	12,84	24,13	15,18	9,50	3,52	4,83	0,74	1,74	3,48
Umsatz in Mio. Euro	36,68	73,36	171,31	203,12	123,74	62,30	101,04	8,73	16,90	39,39
Umsatz in Mio. Euro je ha	7,11	5,71	7,10	13,38	13,03	17,70	20,92	11,80	9,71	11,32
<b>Insgesamt</b>										
Kauffälle	82	80	98	96	80	60	67	42	25	64
Flächenumsatz in ha	9,26	15,73	31,26	18,81	14,54	7,09	7,98	3,29	3,20	6,04
Umsatz in Mio. Euro	62,26	97,44	214,39	235,06	165,91	97,23	138,47	44,22	33,43	66,12
Umsatz in Mio. Euro je ha	6,72	6,19	6,86	12,50	11,41	13,71	17,35	39,40	30,39	31,67

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktberichte 2015 bis 2024

## 5.3 Marktpreise

Zur Darstellung der Marktpreise werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Indizes berechnet. Im Jahr 2024 wurde im Vergleich zum Vorjahr weder bei den Preisen für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke noch bei den Preisen für unbebaute Renditegrundstücke in Düsseldorf Veränderungen festgestellt. Infolgedessen blieb auch der jeweilige Preisindex für beide Grundstücksarten unverändert, da weder Preissteigerungen noch Preisrückgänge zu verzeichnen waren. Ein längerfristiger Vergleich zeigt jedoch, dass der langjährige Aufwärtstrend seinen Höhepunkt in den Jahren 2021 und 2022 erreicht hat.

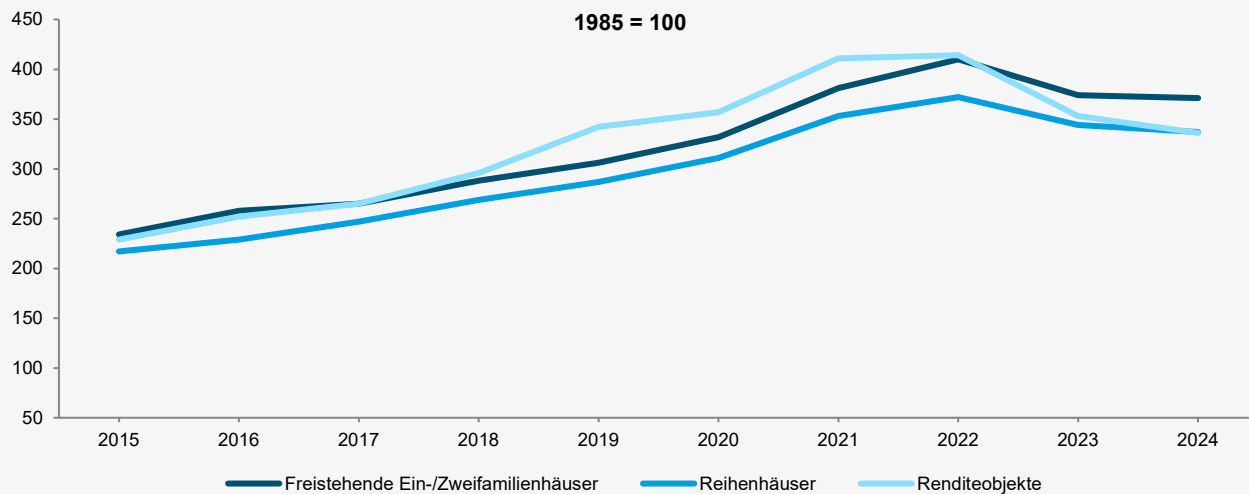
**Abbildung 49: Preisindex für unbebaute Baulandgrundstücke in Düsseldorf 2015 bis 2024**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2025

Die Preisindizes für bebaute Grundstücke sind im Jahr 2024 zum zweiten Mal in Folge im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Zuvor waren sie kontinuierlich gestiegen und hatten 2021 ihren Höhepunkt erreicht. Im Jahr 2024 ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Senkung der Preisindizes um 0,9 Prozentpunkte und bei Reihenhäusern um 1,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Mit minus 4,9 Prozentpunkten verzeichnete der Preisindex von Renditeobjekten die größte Preissenkung.

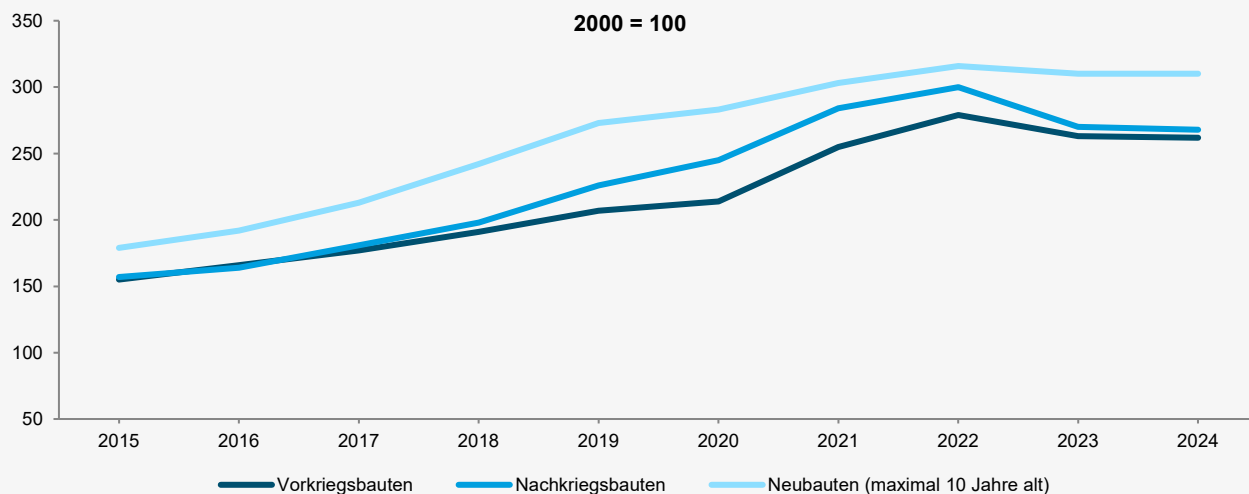
**Abbildung 50: Preisindex für bebaute Grundstücke in Düsseldorf 2015 bis 2024**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2025

Die Preisindizes für Eigentumswohnungen haben sich bis 2022 kontinuierlich gesteigert, bis es im Jahr 2023 innerhalb des Betrachtungszeitraums erstmals zu einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr kam. Im Jahr 2024 sind im Vergleich zum Vorjahr nur minimale Änderungen zu verzeichnen. Während der Preisindex für Vorkriegsbauten um 0,4 Prozent und der für Nachkriegsbauten um 0,7 Prozent gesunken ist, ist der Preisindex für Neubauten (maximal zehn Jahre alt) nahezu unverändert geblieben und bewegt sich auf dem Niveau des Jahres 2023 (+0,1 %).

**Abbildung 51: Preisindex für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2025

## Freistehende Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser

Der typische Baulandpreis von Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen liegt im Jahr 2024 in Düsseldorf bei 1.050 Euro je Quadratmeter. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem in der übrigen Wohnungsmarktregion Düsseldorf vorherrschenden Wertniveau. Die Städte Ratingen (705 Euro je m<sup>2</sup>) aus dem Kreis Mettmann sowie Neuss (660 Euro je m<sup>2</sup>) aus dem Rhein-Kreis Neuss weisen die nächsthöchsten Werte in der Region auf.

Da im Jahr 2024 zu wenige Fälle vorliegen, unterliegen die Durchschnittspreise für die Neuerrichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der statistischen Geheimhaltung.

Auch im Segment gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet Düsseldorf (1.157.115 bis 4.386.672 Euro) die höchsten Durchschnittspreise. Darauf folgen die Städte Köln (579.000 bis 1.160.000 Euro) und Mönchengladbach (329.000 bis 1.218.000 Euro).

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Neubaupreis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Düsseldorf unterliegt der statistischen Geheimhaltung. Im Bereich gebrauchter Reihenendhäuser und Doppelhaushälften liegt Düsseldorf hingegen an der Spitze der hier betrachteten Städte. Zudem zeigt sich, dass die Preise sehr weit auseinanderliegen. So liegt der niedrigste Preis der verschiedenen Baualtersklassen in Düsseldorf über dem höchsten Preis in Krefeld, Duisburg, Mönchengladbach, Rhein-Kreis Neuss, Kreis Mettmann, Kreis Viersen Dortmund und Essen.

## Mehrfamilienhäuser

Auch bei den Preisen von Bauland für den Mehrfamilienhäuser liegt der typische Baulandpreis in Düsseldorf mit 1.000 Euro je Quadratmeter deutlich über dem nächsthöchsten Wert in der Wohnungsmarktregion (Stadt Ratingen mit 695 Euro je m<sup>2</sup>). Für die Vergleichsstädte liegen die gebiets-typischen Preise für Mehrfamilienhäuser nur in Köln mit 1.030 Euro je Quadratmeter über dem Düsseldorfer Wert.

## Eigentumswohnungen

Mit 7.358 Euro je Quadratmeter sind Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen im Jahr 2024 in Düsseldorf so teuer wie in keiner anderen Stadt oder keinem anderen Kreis in NRW. Köln verzeichnet mit 6.740 Euro je Quadratmeter den zweithöchsten Wert. Die niedrigsten Quadratmeterpreise in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf werden in Duisburg (4.220 Euro) registriert.

Auch im Falle gebrauchter Eigentumswohnungen liegen die Preise in Düsseldorf an der Spitze. So werden im Jahr 2024 Preise von 3.738 bis 6.218 Euro aufgerufen. Für Eigentumswohnungen in Duisburg musste indes weniger als die Hälfte bezahlt werden (1.364 bis 3.063 Euro).

**Tabelle 24: Vergleichspreise von Neubauten in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und Vergleichsstädten in NRW 2024**

	Bauland Euro je m <sup>2</sup>		Neubau Euro			Erstverkauf Eigentumswohnungen <sup>4)</sup> Euro je m <sup>2</sup>
	Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften <sup>2)</sup>	Reihenmittelhäuser <sup>3)</sup>	
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>						
Düsseldorf	1 050	1 000	.	.	699 250	7 358
Krefeld	390	420	-	-	-	4 930
Duisburg	290	270	999 000	727 000	.	4 220
Mönchengladbach	430	415	.	.	677 000	4 400
Rhein-Kreis Neuss	260 - 660	-	-	697 000	489 000	5 060
Neuss	660	680	.	.	.	4 940
Kreis Mettmann	330 - 705	310 - 695	714 000	621 000	610 000	5 150
Ratingen	705	695	.	776 000	610 000	5 460
Kreis Viersen	165 - 360	-	.	.	.	4 530
<b>Vergleichsstädte NRW</b>						
Köln	850	1 030	.	732 000	610 000	6 740
Dortmund	420	420	-	546 000	-	-
Essen	400	420	-	636 000	627 000	4 697

- : keine Angabe

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

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW – Grundstücksmarktbericht 2025

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

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

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

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

**Tabelle 25: Vergleichspreise von Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen verschiedener Baualtersklassen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und Vergleichsstädten in NRW 2024**

	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften <sup>2)</sup>	Reihenmittelhäuser <sup>3)</sup>	Eigentumswohnungen <sup>4)</sup> Euro je m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsmarktregion Düsseldorf</b>				
Düsseldorf	1 157 115 - 4 386 672	605 487 - 1 535 626	473 000 - 702 536	3 738 - 6 218
Krefeld	420 000 - 503 000	308 000 - 489 000	284 000 - 325 000	1 680 - 2 820
Duisburg	338 000 - 465 000	242 000 - 530 000	214 000 - 346 000	1 364 - 3 063
Mönchengladbach	329 000 - 1 218 000	268 000 - 587 000	223 000 - 433 000	1 450 - 3 400
Rhein-Kreis Neuss	397 000 - 637 000	319 000 - 565 000	310 000 - 403 000	2 370 - 4 050
Neuss	474 000 - 538 000	354 000 - 754 000	341 000 - 534 000	2 290 - 4 060
Kreis Mettmann	423 000 - 794 000	404 000 - 596 000	346 000 - 481 000	2 240 - 3 170
Ratingen	612 000 - 854 000	408 000 - 651 000	314 000 - 588 000	2 940 - 4 770
Kreis Viersen	266 000 - 577 000	248 000 - 550 000	248 000 - 450 000	1 820 - 3 495
<b>Vergleichsstädte NRW</b>				
Köln	579 000 - 1 160 000	526 000 - 889 000	450 000 - 750 000	3 600 - 5 890
Dortmund	321 000 - 844 000	288 000 - 489 000	219 000 - 388 000	-
Essen	573 000 - 787 000	263 000 - 590 000	191 000 - 406 000	1 752 - 3 519

- : keine Angabe

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW – Grundstücksmarktbericht 2025

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

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

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

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

## 6 Mietmarkt

### 6.1 Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen

Mit Hilfe des Verbraucherpreisindex NRW kann die Mietentwicklung und der Index der Gesamtlebenshaltungskosten im zeitlichen Verlauf abgebildet werden. Das Basisjahr für die Indexberechnung ist das Jahr 2020 (2020=100).

Im Zeitraum 2015 bis 2024 erhöhten sich die Nettomieten insgesamt um 11,3 Prozentpunkte und die Wohnungsnebenkosten um 20,0 Prozentpunkte. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 24,7 Prozentpunkte. Die Preissteigerung der Nettomieten fiel demnach geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten.

**Tabelle 26: Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2015 bis 2024**

Jahr	Bruttomieten <sup>1)</sup>						Verbraucherpreisindex - Gesamtlebenshaltung	
	insgesamt		Nettokaltmieten <sup>2)</sup>		Wohnungsnebenkosten <sup>3)</sup>		2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
	2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
2015	94,5	+1,2	94,5	+1,0	94,4	+1,5	94,5	+0,5
2016	95,5	+1,1	95,4	+1,0	95,8	+1,5	95,0	+0,5
2017	96,7	+1,3	96,7	+1,4	96,6	+0,8	96,4	+1,5
2018	97,9	+1,2	98,0	+1,3	97,6	+1,0	98,0	+1,7
2019	99,2	+1,3	99,2	+1,2	98,8	+1,2	99,5	+1,5
2020	100	+0,8	100,0	+0,8	100,0	+1,2	100,0	+0,5
2021	101,5	+1,5	101,2	+1,2	103,6	+3,6	103,1	+3,1
2022	103,0	+1,5	102,6	+1,4	105,5	+1,8	110,4	+7,1
2023	104,8	+1,7	104,1	+1,5	109,3	+3,6	116,6	+5,6
2024	107,0	+2,1	105,8	+1,6	114,4	+4,7	119,2	+2,2

Anmerkung: Seit Januar 2023 erfolgt die Berechnung des Verbraucherpreisindex für NRW auf der neuen Basis 2020 = 100.

Quelle: IT.NRW

<sup>1)</sup> ohne Garagennutzung.

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

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

## 6.2 Wohnungsmieten in Düsseldorf

### Angebotsmieten

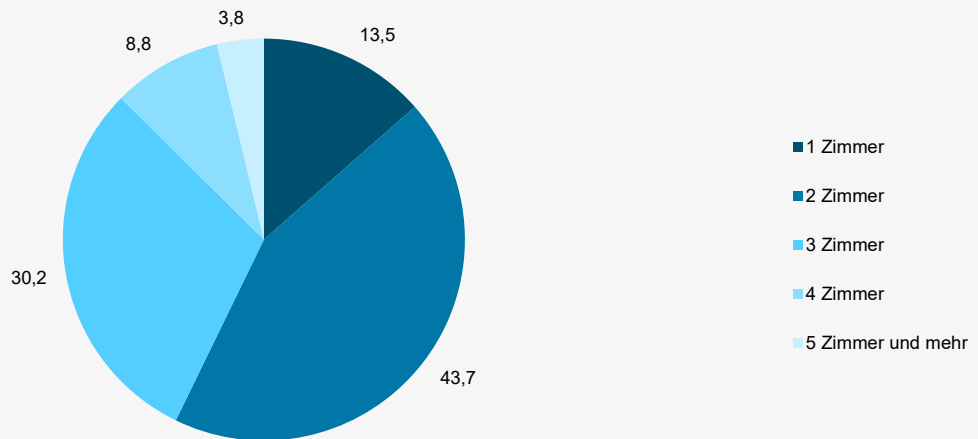
Das aktuelle Preisgefüge auf dem Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt lässt sich mithilfe der Daten aus der Marktdatenbank der VALUE AG abbilden. In dieser Datenbank sind sowohl Wohnungsangebote, die in den großen Immobilienmarktportalen im Internet veröffentlicht werden (zum Beispiel Immobilienscout24, Immonet, Immowelt), verzeichnet, als auch diejenigen, die auf kleineren Internetplattformen oder in Kleinanzeigen regionaler Zeitungen zu finden sind. Bei den dargestellten Mietwerten handelt es sich um Angebotspreise (Nettokaltmiete). Für die vorliegende Analyse wurden alle Angebote, die vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 inseriert wurden, berücksichtigt. Insgesamt handelt es sich um 10.370 Mietangebote.

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

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

Im Jahr 2024 entfallen 98,0 Prozent der Angebote auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, lediglich 2,0 Prozent auf solche in Ein- und Zweifamilienhäusern. 57,2 Prozent der angebotenen Wohnungen sind Ein- oder Zweizimmerwohnungen – unabhängig davon, ob sie sich in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern befinden. Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern, die häufig für Familien mit Kindern interessant sind, werden hingegen deutlich seltener angeboten (12,6 %).

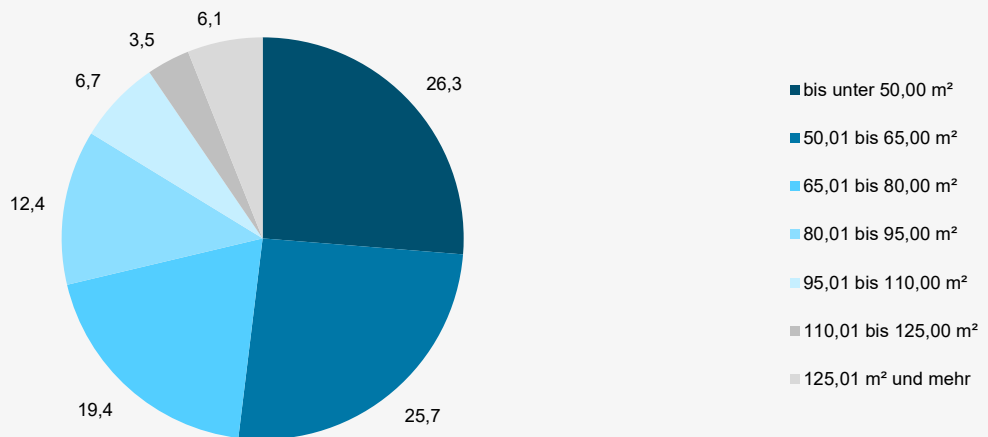
**Abbildung 52: Angebotene Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

26,3 Prozent aller angebotenen Wohnungen 2024 sind bis zu 50 Quadratmeter groß. Einen nahezu ebenso hohen Anteil nimmt die Größenklasse über 50 bis 65 Quadratmeter ein (25,7 %). Damit ist etwas mehr als jede zweite angebotene Wohnung bis zu 65 Quadratmeter groß. Knapp ein Fünftel (19,4 %) der Wohnungen verfügt über eine Wohnfläche von 65 bis 80 Quadratmeter und etwa 12,4 Prozent sind zwischen 80 und 95 Quadratmetern groß. Wohnungen mit mehr als 95 Quadratmetern machen 16,3 Prozent des Angebots aus.

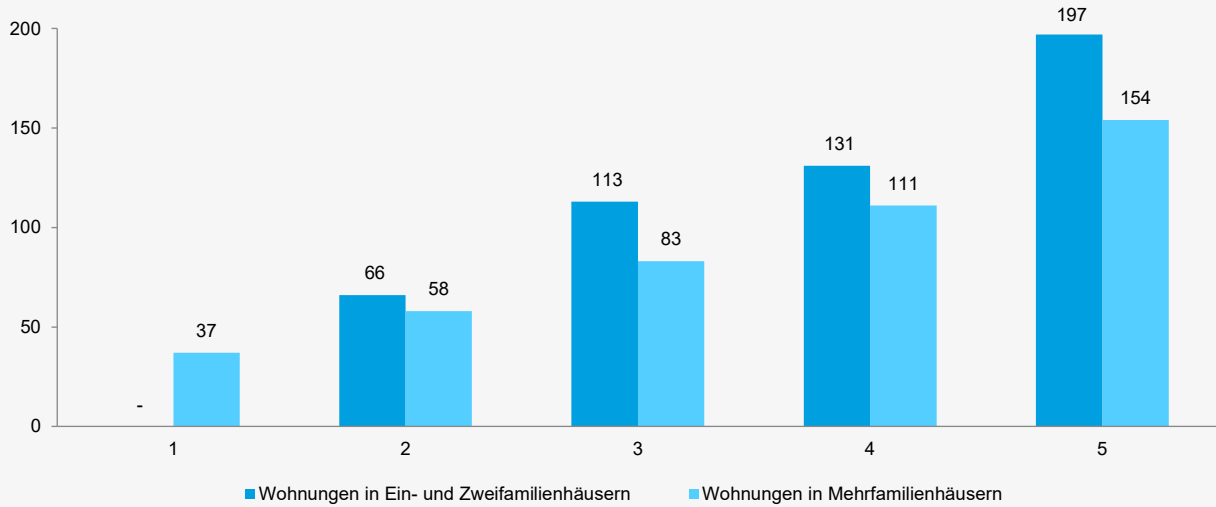
**Abbildung 53: Angebotene Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Düsseldorf beträgt 71 Quadratmeter. Inserate für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen im Jahr 2024 eine durchschnittliche Größe von 69 Quadratmetern auf. Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sind mit durchschnittlich 175 Quadratmetern deutlich größer. Dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tendenziell kleiner sind, zeigt sich auch bei der Verteilung der Angebote nach Zimmeranzahl.

**Abbildung 54: Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Quadratmetern**

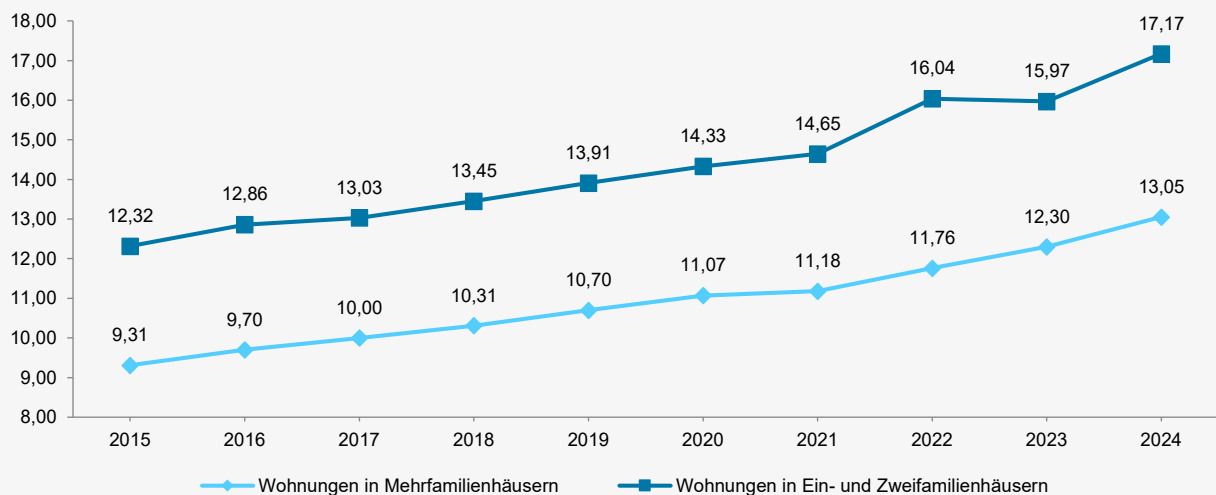


Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

Die folgende Abbildung zeigt den Median der Nettokaltmieten für angebotene Wohnungen in Düsseldorf im Zeitraum von 2015 bis 2024. Im Jahr 2024 liegt die mittlere Angebotsmiete bei 13,10 Euro pro Quadratmeter. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Gebäudetypen: Die mittleren Angebotspreise in Mehrfamilienhäusern liegen bei 13,05 Euro, in Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen bei 17,17 Euro je Quadratmeter.

Zwischen 2015 und 2024 sind die mittleren Angebotspreise nahezu stetig gestiegen – bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 3,74 Euro pro Quadratmeter, in Ein- und Zweifamilienhäusern um 4,86 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 40,2 Prozent beziehungsweise 39,4 Prozent.

**Abbildung 55: Durchschnittliche Nettokaltmiete<sup>1)</sup> in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Euro je Quadratmeter**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

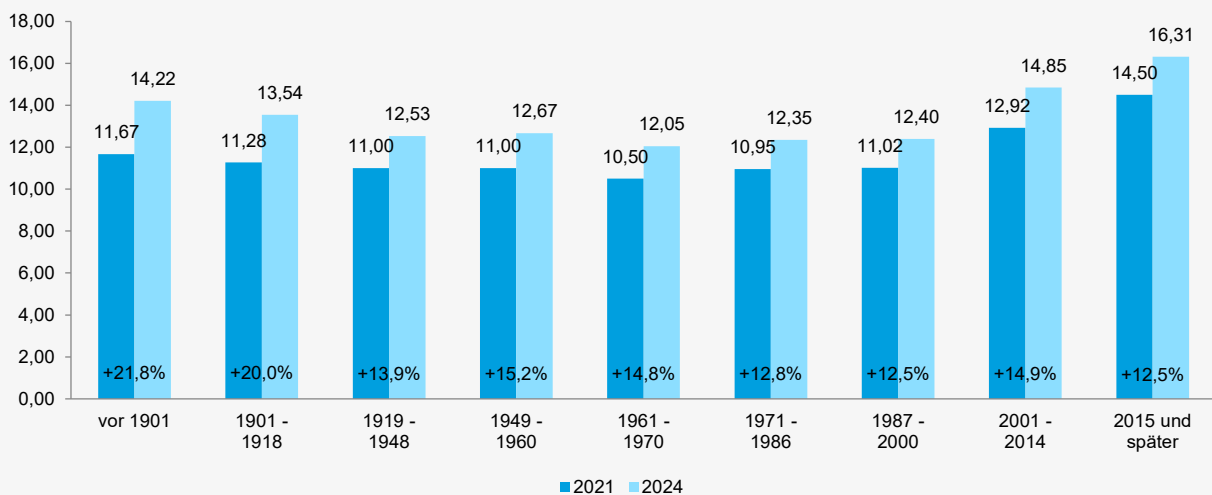
<sup>1)</sup> Median.

## Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stellen mit einem Anteil von 98,0 Prozent den überwiegenden Teil des Angebots dar. Daher erfolgt im Folgenden eine differenzierte Betrachtung dieser Wohnungsart.

Die Betrachtung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit vom Baualter zeigt, dass vor allem Wohnungen jüngeren Baualters sowie Altbauwohnungen (Baujahr bis 1918) tendenziell höhere Nettokaltmieten aufweisen als Objekte mittleren Baualters. Die höchsten Mietpreise wurden sowohl im Jahr 2021 als auch 2024 für Neubauwohnungen erzielt, die ab dem Jahr 2015 errichtet wurden (2021: 14,50 Euro je m<sup>2</sup>; 2024: 16,31 Euro je m<sup>2</sup>). Die niedrigsten Mieten entfallen auf Wohnungen in Gebäuden aus den Jahren 1961 bis 1970 mit 10,50 Euro je Quadratmeter im Jahr 2021 und 12,05 Euro je Quadratmeter im Jahr 2024. Die Betrachtung der prozentualen Veränderung der Mietpreise zeigt, dass vor allem sehr alte Wohnungen im Beobachtungszeitraum die größte Preissteigerung erfahren haben. So sind die Mietpreise von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1901 um 21,8 Prozent gestiegen. Wohnungen, die zwischen 1901 und 1918 gebaut wurden, haben sich um 20,0 Prozent verteuert. Die niedrigste prozentuale Veränderung haben Neubauwohnungen mit +12,5 Prozent erfahren.

**Abbildung 56: Durchschnittliche Nettokaltmiete<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Baualtersklasse in Euro je Quadratmeter**



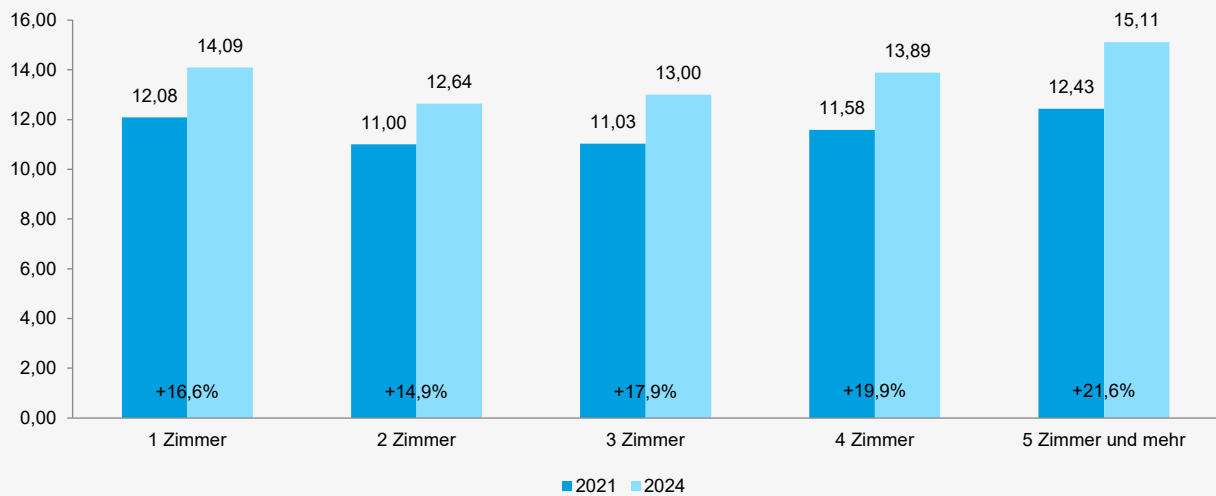
Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

Mit durchschnittlich 12,64 beziehungsweise 13,00 Euro pro Quadratmeter stellen Zwei- und Dreizimmerwohnungen die günstigsten Wohnungen dar. Am teuersten sind Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, die eine mittlere Nettokaltmiete von 15,11 Euro pro Quadratmeter aufweisen.

Im Vergleich zu 2021 sind die Mieten in Mehrfamilienhäusern je nach Wohnungsgröße um 2,01 Euro (+16,6 %) bei Einzimmerwohnungen und bis zu 2,68 Euro (+21,6 %) bei großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern gestiegen.

**Abbildung 57: Durchschnittliche Nettokaltmiete<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Zimmeranzahl in Euro je Quadratmeter**



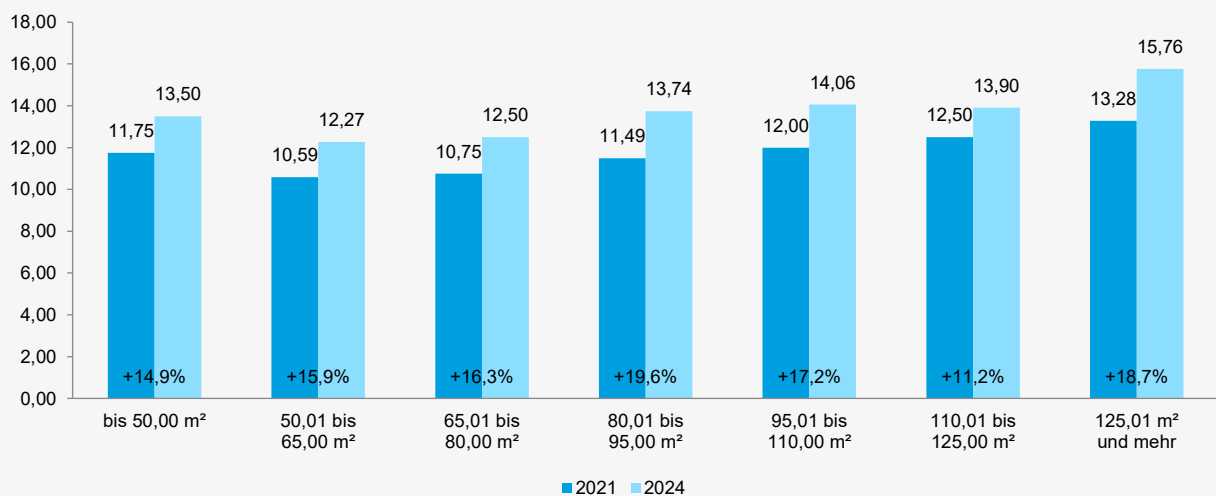
Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

Im Jahr 2024 liegt der Median der Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Größenklasse über 50 bis 65 Quadratmeter mit 12,27 Euro am niedrigsten. Am teuersten sind Wohnungen mit mehr als 125 Quadratmetern, deren mittlerer Mietpreis bei 15,76 Euro pro Quadratmeter liegt.

Ein Vergleich der mittleren Nettokaltmieten je Quadratmeter zwischen 2021 und 2024 zeigt in allen Wohnungsgrößenklassen einen Anstieg. Die stärksten Preissteigerungen verzeichnen Wohnungen mit 80 bis 95 Quadratmetern (+19,6 %) sowie solche mit über 125 Quadratmetern (+18,7 %). Die geringsten Steigerungen entfallen auf Wohnungen mit 110 bis 125 Quadratmetern (+11,2 %) und auf kleine Wohnungen bis 50 Quadratmeter (+14,9 %).

**Abbildung 58: Durchschnittliche Nettokaltmiete<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Euro je Quadratmeter**



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

Die Spanne der mittleren Mietpreise reicht im Düsseldorfer Stadtgebiet von 10,34 Euro je Quadratmeter in Reisholz bis 20,19 Euro je Quadratmeter im Hafen. Neben Reisholz weisen die geringsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter Garath (10,66 Euro je m<sup>2</sup>) und Holthausen (11,20 Euro je m<sup>2</sup>) auf. Nach dem Hafen liegen die höchsten Nettokaltmieten in der Altstadt (17,67 Euro je Quadratmeter) und Oberkassel (16,67 Euro je Quadratmeter). Beide Stadtteile zeichnen sich durch ihre zentrale Lage und sowie ihre Nähe zum Rhein aus.

Die prozentuale Veränderung der Nettokaltmiete je Quadratmeter zwischen 2021 und 2024 ist in den folgenden Stadtteilen besonders hoch: Hubbelrath und Knittkuhl (zusammen<sup>27</sup> +37,4 %), Stockum (+31,9 %) und Unterbach (+25,8 %). Eine vergleichsweise niedrige mittlere Preissteigerung ist hingegen in den Stadtteilen Hafen (+2,2 %), Volmerswerth (+4,7 %) und Wittlaer (+5,5 %) vorzufinden.

---

<sup>27</sup> Aus Sicht der statistischen Geheimhaltung liegen für einige Stadtteile nicht genügend Werte vor. Deshalb sind mehrere Stadtteile zu gemeinsamen Gebietseinheiten zusammengefasst. Dies betrifft die Stadtteile Angermund und Kalkum, Hubbelrath und Knittkuhl sowie Himmelgeist und Itter.

## Karte 24: Durchschnittliche Nettokaltmiete<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 in Euro je Quadratmeter sowie Veränderung gegenüber 2021 in Prozent

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

021 Flingern Süd  
022 Flingern Nord  
023 Düsseltal

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

041 Oberkassel  
042 Heerdt  
043 Lörick  
044 Niederkassel

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

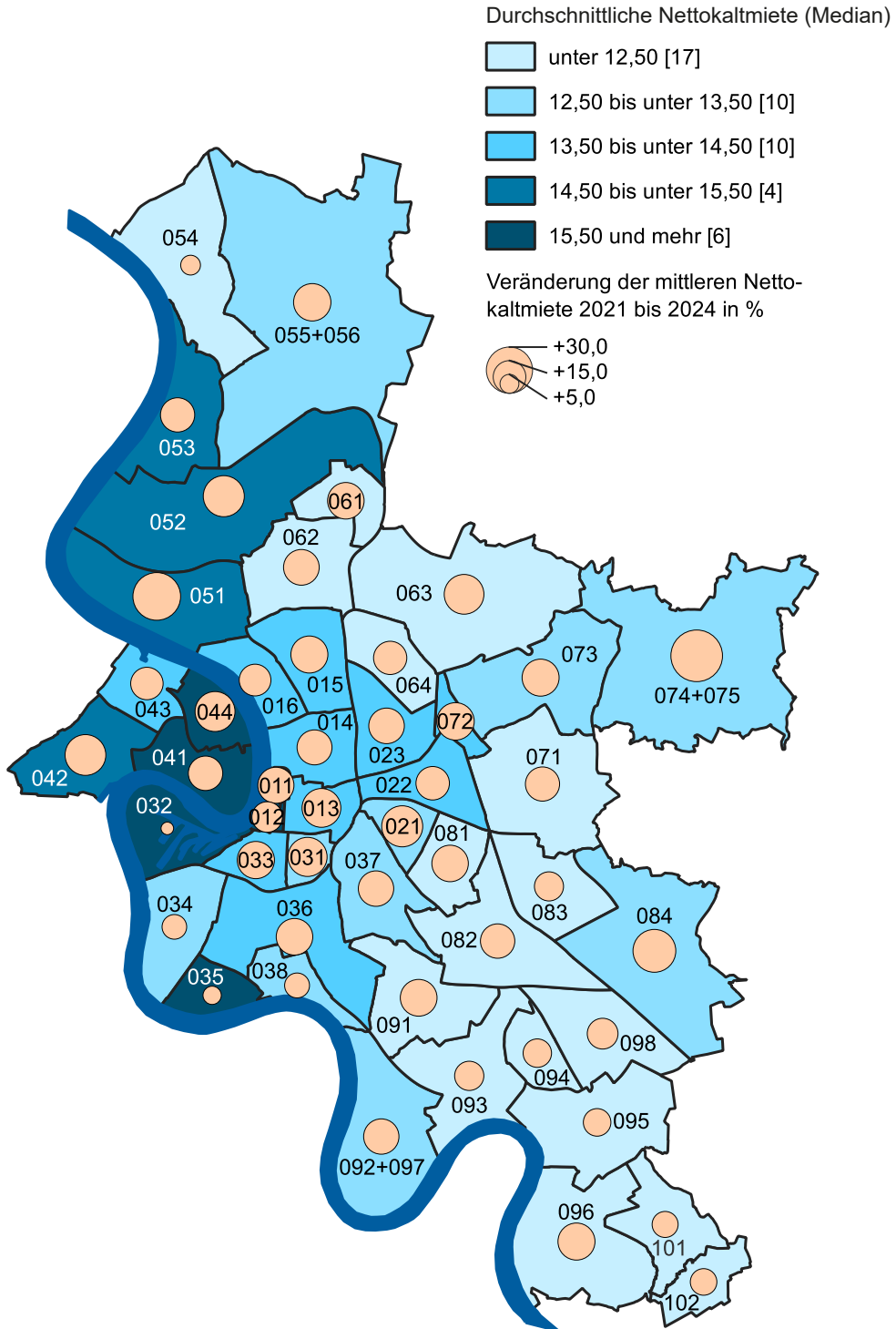
061 Lichtenbroich  
062 Unterrath  
063 Rath  
064 Mörsenbroich

071 Gerresheim  
072 Grafenberg  
073 Ludenberg  
074 Hubbelrath  
075 Knittkuhl

081 Lierenfeld  
082 Eller  
083 Vennhausen  
084 Unterbach

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

101 Garath  
102 Hellerhof



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

## Bestandsmieten

Zur Darstellung der Bestandsmieten, das heißt der Mieten, die Mieter\*innen in ihren aktuell bewohnten Wohnungen entrichten, werden die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022 herangezogen<sup>28</sup>.

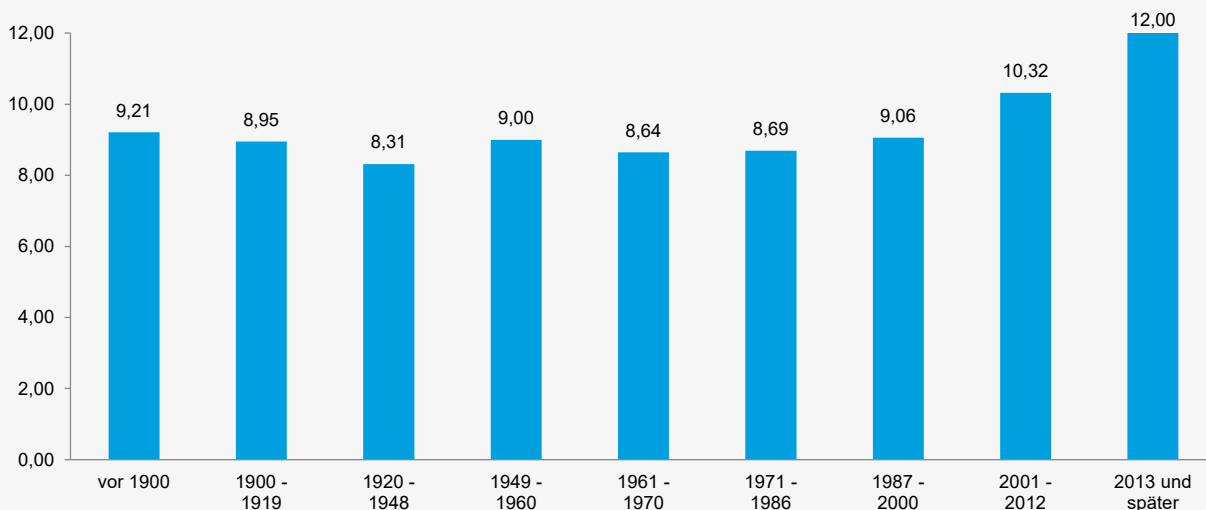
Der Median der Bestandsmiete lag in Düsseldorf im Jahr 2022 zum Stichtag bei 8,88 Euro je Quadratmeter. Die Betrachtung der verschiedenen Gebäudetypen zeigt das der Mietpreis für Ein- und Zweifamilienhäusern mit 8,61 Euro je Quadratmeter unter dem von Mehrfamilienhäusern mit 8,89 Euro je Quadratmeter liegt.

### Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Analog zur Analyse der Angebotsmieten erfolgt auch bei den Bestandsmieten eine differenzierte Betrachtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da diese mit einem Anteil von 95,9 Prozent den überwiegenden Teil des Düsseldorfer Wohnungsbestands ausmachen.

Die Auswertung nach Baualtersklassen zeigt, dass Wohnungen, die im 21. Jahrhundert errichtet wurden, höhere Bestandsmieten aufweisen. Die höchsten Nettokaltmieten je Quadratmeter im Jahr 2022 erzielten Neubauwohnungen, die ab 2013 fertiggestellt wurden (12,00 Euro je m<sup>2</sup>). An zweiter Stelle folgen Wohnungen aus dem Bauzeitraum 2001 bis 2012 mit durchschnittlich 10,32 Euro je Quadratmeter. Die niedrigsten Bestandsmieten (Median) entfielen hingegen auf Wohnungen in Gebäuden aus den Baujahren 1920 bis 1948 (8,31 Euro je m<sup>2</sup>), 1961 bis 1970 (8,64 Euro je m<sup>2</sup>) sowie 1971 bis 1986 (8,69 Euro je m<sup>2</sup>).

**Abbildung 59: Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach Baualtersklassen in Euro je Quadratmeter**



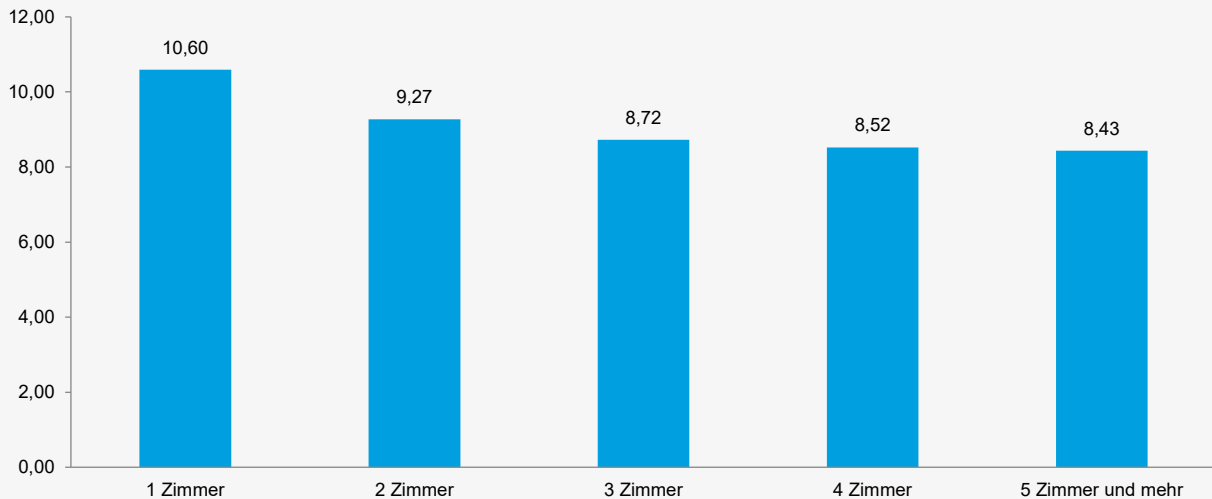
Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

<sup>28</sup> Für weitere Informationen zur Gebäude- und Wohnungszählung siehe Kapitel 4.6.

Mit 10,60 Euro je Quadratmeter weist die mittlere Bestandsmiete von Einzimmerwohnungen den höchsten Mietpreis innerhalb der Größenklassen auf. Bei Zweizimmerwohnungen liegt die mittlere Bestandsmiete bei 9,27 Euro je Quadratmeter. Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr weisen mit 8,43 Euro pro Quadratmeter die niedrigsten Mietpreise auf. Insgesamt beträgt der Unterschied zwischen Einzimmerwohnungen und Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr 2,17 Euro je Quadratmeter.

**Abbildung 60: Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach der Anzahl der Zimmer in Euro je Quadratmeter**

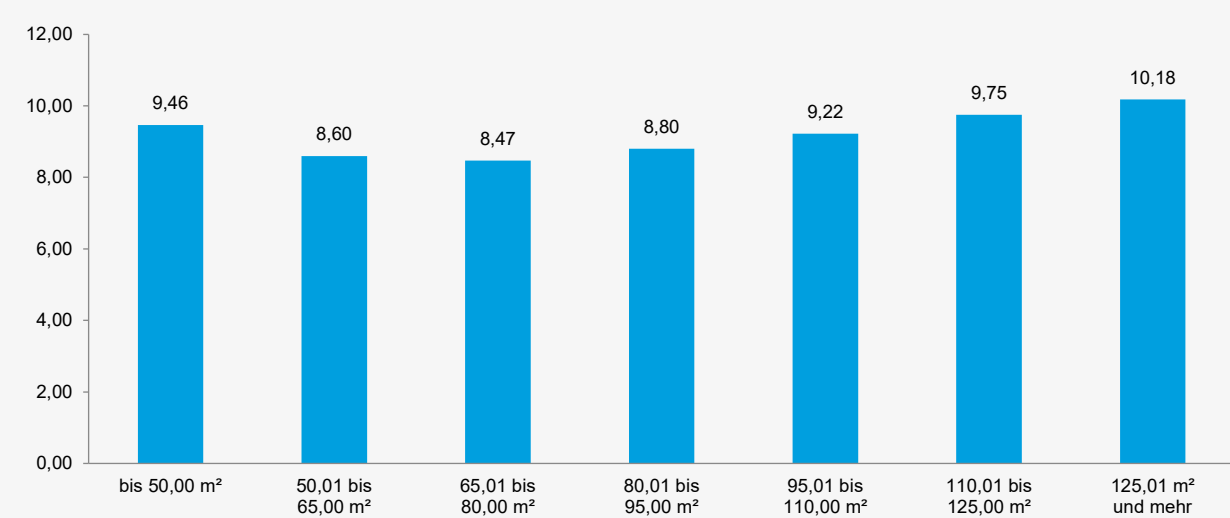


Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

Die folgende Grafik stellt die Mietpreise in Euro je Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche dar. Es zeigt sich, dass kleinere Wohnungen und insbesondere sehr große Wohnungen überdurchschnittliche Bestandsmieten aufweisen. Für Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 50 Quadratmetern liegt der Median der Bestandsmieten bei 9,46 Euro je Quadratmeter. In den mittleren Größenklassen fallen die Mieten hingegen geringer aus: Wohnungen zwischen 50,01 Quadratmeter und 65,00 Quadratmeter kosten durchschnittlich 8,60 Euro, zwischen 65,01 Quadratmeter und 80,00 Quadratmeter 8,47 Euro je Quadratmeter. Ab einer Wohnfläche von 80 Quadratmetern steigen die Bestandsmieten wieder an. So liegen sie für Wohnungen mit 110,01 Quadratmeter bis 125,00 Quadratmeter bei 9,75 Euro. Die höchsten mittleren Bestandsmieten werden mit 10,18 Euro je Quadratmeter in der größten Größenklasse ab 125,01 Quadratmetern erreicht.

**Abbildung 61: Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach Wohnungsgrößenklassen in Euro je Quadratmeter**



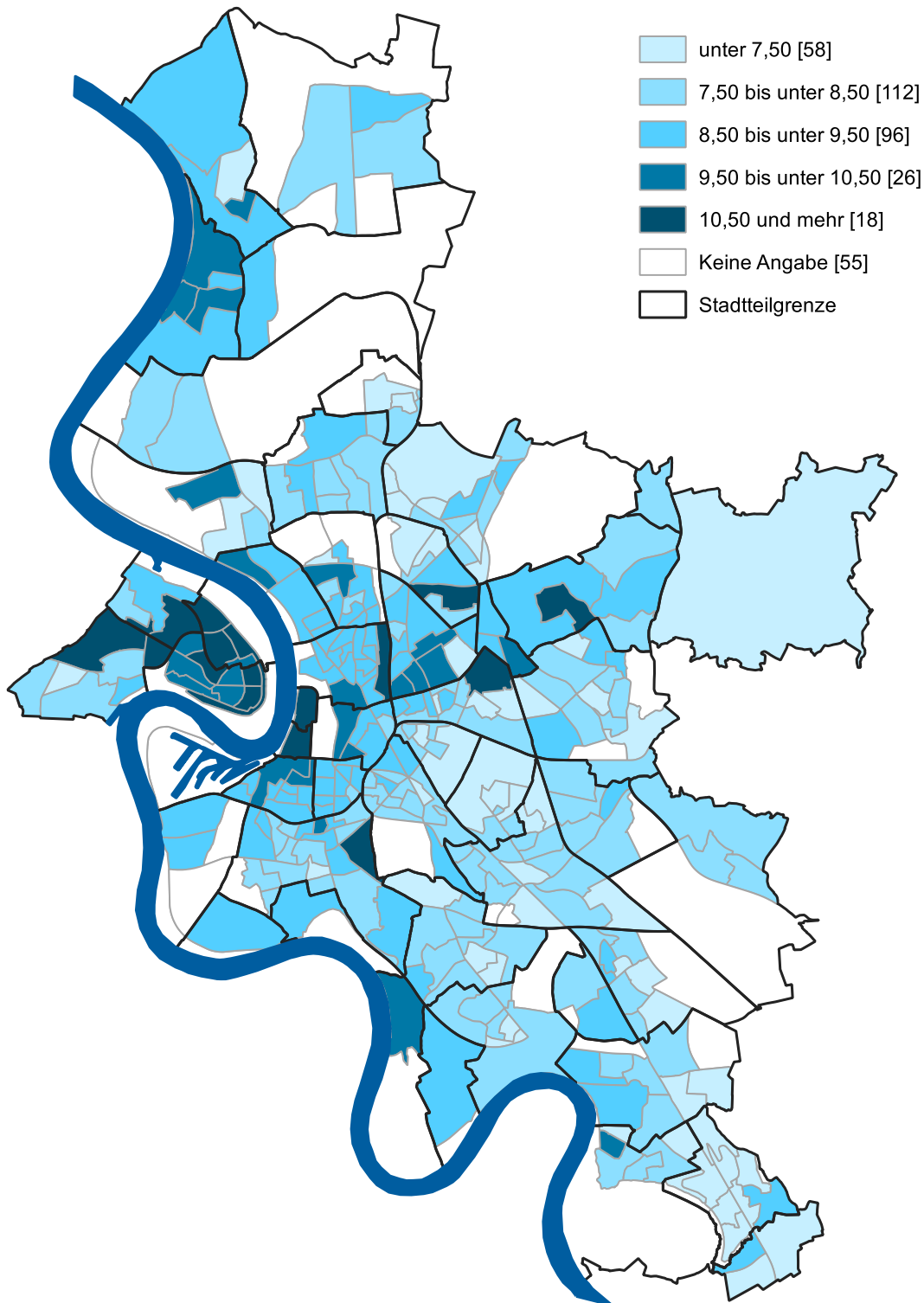
Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

Die Verteilung der Bestandsmieten in den Düsseldorfer Wohnquartieren ist räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Teure Wohnlagen, die über dem städtischen Durchschnitt von 8,89 Euro je m<sup>2</sup> liegen, konzentrieren sich vor allem im Innenstadtbereich und entlang der Rheinschiene. Insbesondere in den linksrheinischen Wohnquartieren in Oberkassel und Niederkassel sowie in den zentralen Stadtteilen Altstadt, Carlstadt und dem Zooviertel in Düsseldorf werden Mietpreise von 10,50 Euro je m<sup>2</sup> und mehr erreicht. Um diesen hochexklusiven Kern herum befinden sich beliebte Wohnquartiere in Pempelfort, Derendorf oder Düsseldorf, in denen sich das Preisniveau überwiegend in einem mittleren Bereich zwischen 8,50 Euro und 10,50 Euro je m<sup>2</sup> bewegt. Günstigere Bestandsmieten unter 8,50 Euro je m<sup>2</sup> finden sich außerhalb vom Innenstadtrand. Während Stadtteile wie Garath und Hellerhof im Süden oder Eller und Vennhausen im Osten tendenziell preiswertere Mieten aufweisen, zeigt sich im Norden ein gemischtes Bild. Hier ragen Wohnquartiere mit höheren Mietpreisen in Kaiserswerth heraus, während die Wohnquartiere in Richtung Duisburg meist über ein mittleres Preisgefüge verfügen.

Bezogen auf den Stadtteil werden die höchsten Bestandsmieten mit einem Median von 11,56 Euro je Quadratmeter in Niederkassel verzeichnet, dicht gefolgt von Carlstadt (11,55 Euro je m<sup>2</sup>) und dem Hafen (11,07 Euro je m<sup>2</sup>). Auch die Altstadt (11,02 Euro je m<sup>2</sup>) und Oberkassel (10,91 Euro je m<sup>2</sup>) zählen zu den teuersten Stadtteilen. Am unteren Ende der Skala liegt Hellerhof mit einem Median von 6,89 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Garath (7,28 Euro je m<sup>2</sup>) und Lichtenbroich (7,51 Euro je m<sup>2</sup>). Vergleichsweise günstige Mieten finden sich zudem in Urdenbach (7,87 Euro je m<sup>2</sup>) und Hubbelrath (7,97 Euro je m<sup>2</sup>).

**Karte 25: Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse<sup>1)</sup> von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Euro je Quadratmeter**



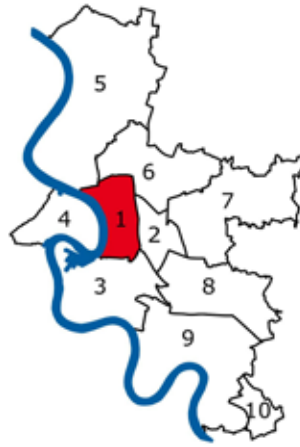
Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

<sup>1)</sup> Median.

# Anhang

## Stadtbezirk 1

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



Kennzahlen Stadtbezirk 1			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	11,3	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	7 928	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	89 669	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 165	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	1 576	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	4,6	5,1
6 - 18 Jahre	%	7,6	10,6
18 - 30 Jahre	%	17,3	14,8
30 - 50 Jahre	%	36,1	30,4
50 - 65 Jahre	%	18,4	20,3
65 Jahre und älter	%	16	18,8
Ausländeranteil	%	29,9	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	7,0	9,7
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	2,8	4,3
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	7,5	9,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	62,6	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	58 216	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	63,8	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	12,3	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	52 797	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	1,9	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	12,8	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	69,9	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	41,2	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,6	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	4 668	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	1,0	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

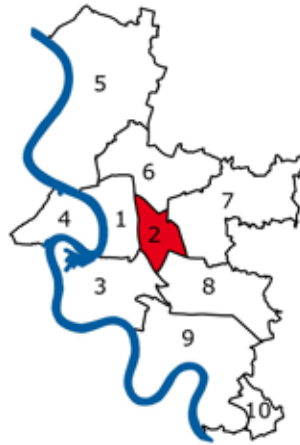
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 2

021 Flingern Süd  
022 Flingern Nord  
023 Düsseldorf



Kennzahlen Stadtbezirk 2			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	7,2	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	9 142	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	66 094	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 5	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	516	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,4	5,1
6 - 18 Jahre	%	9,4	10,6
18 - 30 Jahre	%	15,5	14,8
30 - 50 Jahre	%	34,4	30,4
50 - 65 Jahre	%	18,8	20,3
65 Jahre und älter	%	16,5	18,8
Ausländeranteil	%	26,9	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	9,1	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	2,9	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	4,1	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	9,0	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	61,8	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	39 117	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	58,6	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	16,0	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	37 703	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	2,5	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	13,0	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	71,9	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	41,0	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,6	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	5 215	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	4,2	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

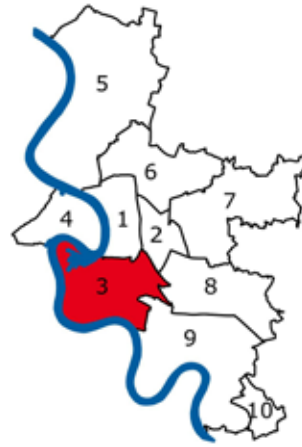
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

### Stadtbezirk 3

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



Kennzahlen Stadtbezirk 3			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	24,8	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	4 981	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	123 572	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	+ 44	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	1 547	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	4,6	5,1
6 - 18 Jahre	%	8,3	10,6
18 - 30 Jahre	%	19,6	14,8
30 - 50 Jahre	%	33,9	30,4
50 - 65 Jahre	%	18,6	20,3
65 Jahre und älter	%	15,1	18,8
Ausländeranteil	%	29,3	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	9,2	9,7
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	3,8	4,3
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	9,0	9,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	61,2	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	78 519	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	63,2	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	12,6	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	71 098	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	3,3	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	11,1	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	65,6	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	37,7	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,6	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 866	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	3,3	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

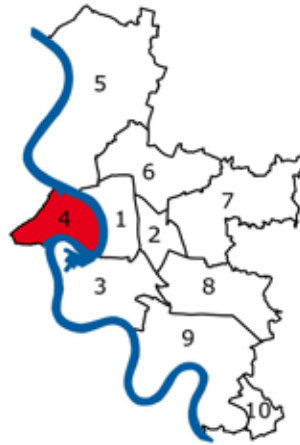
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 4

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



Kennzahlen Stadtbezirk 4			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	12,7	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	3 709	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	47 036	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 67	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 52	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,7	5,1
6 - 18 Jahre	%	11	10,6
18 - 30 Jahre	%	10,3	14,8
30 - 50 Jahre	%	31,7	30,4
50 - 65 Jahre	%	20,8	20,3
65 Jahre und älter	%	20,6	18,8
Ausländeranteil	%	26,2	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	4,7	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	1,5	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	2,6	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	6,3	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	58,2	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	25 382	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	51,4	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,7	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	26 794	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	10,3	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	21,3	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	84,8	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	48,3	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,6	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 113	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	2,4	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

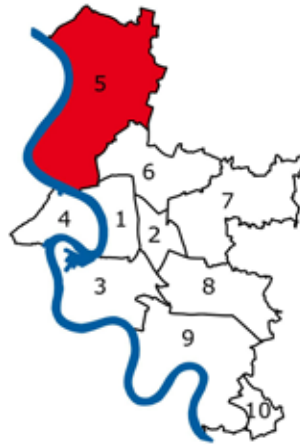
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 5

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



Kennzahlen Stadtbezirk 5			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	51,0	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	683	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	34 808	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 184	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 152	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	4,9	5,1
6 - 18 Jahre	%	13,7	10,6
18 - 30 Jahre	%	10,9	14,8
30 - 50 Jahre	%	23,6	30,4
50 - 65 Jahre	%	24,4	20,3
65 Jahre und älter	%	22,5	18,8
Ausländeranteil	%	17,9	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	3,9	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	1,3	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	2,2	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	5,7	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	54,8	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	16 743	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	42,4	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	22,7	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	17 219	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	44,1	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	37,0	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	106,4	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	52,6	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	338	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	2,1	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

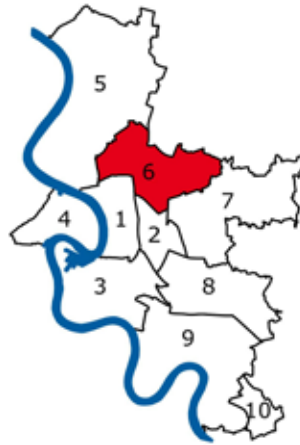
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 6

061 Lichtenbroich  
 062 Unterrath  
 063 Rath  
 064 Mörsenbroich



Kennzahlen Stadtbezirk 6			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	19,7	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	3 516	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	69 197	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 169	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	252	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,4	5,1
6 - 18 Jahre	%	12,5	10,6
18 - 30 Jahre	%	13,6	14,8
30 - 50 Jahre	%	29,1	30,4
50 - 65 Jahre	%	20,3	20,3
65 Jahre und älter	%	19	18,8
Ausländeranteil	%	25,9	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	11,3	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	3,0	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	5,9	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	9,6	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	61,6	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	35 043	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	47,7	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	20,8	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	33 903	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	17,7	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	21,7	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	76,2	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	37,3	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 723	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	5,7	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

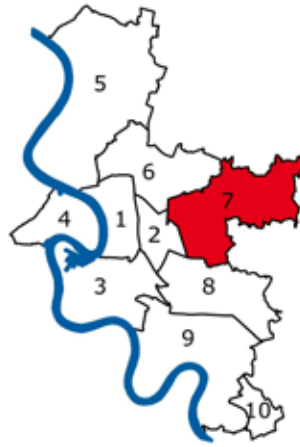
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 7

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



Kennzahlen Stadtbezirk 7			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	27,8	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	1 717	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	47 652	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 202	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	44	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	4,9	5,1
6 - 18 Jahre	%	11,4	10,6
18 - 30 Jahre	%	11,2	14,8
30 - 50 Jahre	%	26,3	30,4
50 - 65 Jahre	%	22,9	20,3
65 Jahre und älter	%	23,3	18,8
Ausländeranteil	%	16,1	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	7,1	9,7
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	4,2	4,3
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	7,3	9,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	61,9	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	24 886	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	47,6	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	18,9	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	24 676	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	20,7	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	28,1	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	85,0	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	44,0	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	889	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	5,6	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

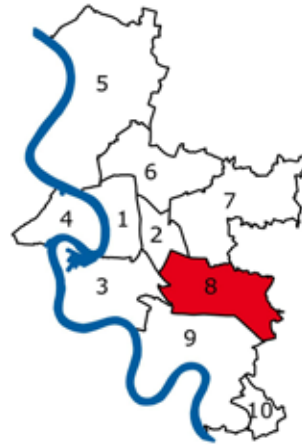
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 8

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



Kennzahlen Stadtbezirk 8			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	21,0	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	2 906	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	61 142	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 175	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	1	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,3	5,1
6 - 18 Jahre	%	11,6	10,6
18 - 30 Jahre	%	13,2	14,8
30 - 50 Jahre	%	27,5	30,4
50 - 65 Jahre	%	21,4	20,3
65 Jahre und älter	%	21	18,8
Ausländeranteil	%	23,9	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	12,6	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	2,9	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	5,8	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	10,5	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	60,2	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	31 687	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	48,4	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,5	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31 142	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	20,1	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	22,1	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	76,0	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	38,7	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 480	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	5,0	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

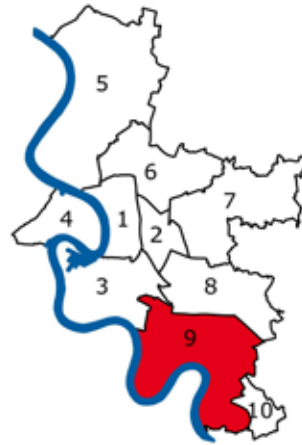
<sup>2)</sup> Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen Erwerbspersonen (hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen).

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

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

## Stadtbezirk 9

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



Kennzahlen Stadtbezirk 9			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	36,7	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	2 577	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	94 463	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 294	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	69	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,2	5,1
6 - 18 Jahre	%	12,2	10,6
18 - 30 Jahre	%	13,6	14,8
30 - 50 Jahre	%	26,5	30,4
50 - 65 Jahre	%	21,6	20,3
65 Jahre und älter	%	20,8	18,8
Ausländeranteil	%	23,7	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre	%	12,9	9,7
Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen	%	5,9	4,3
Arbeitslosenanteil <sup>2)</sup>	%	10,3	9,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort <sup>3)</sup>	%	59,7	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	48 513	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	48,4	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	19,5	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	48 275	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	17,7	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	24,1	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	76,8	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	39,3	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	1 317	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	6,1	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

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

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

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

## Stadtbezirk 10

101 Garath

102 Hellerhof



Kennzahlen Stadtbezirk 10			
	Einheit	Bezirk	Stadt
<b>Fläche</b>			
Fläche insgesamt <sup>1)</sup>	km <sup>2</sup>	5,3	217,4
Einwohner*innen je km <sup>2</sup>	Personen je km <sup>2</sup>	4 644	3 028
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtplanungsamt (Realnutzungskartierung), eigene Berechnung; Datenstand: 31.12.2024; Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner*innen	Personen	24 612	658 245
<b>Bevölkerungsveränderung</b>			
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	Personen	- 113	- 1 000
Wanderungsgewinn bzw. Wanderungsverlust	Personen	- 138	3 663
<b>Anteil Personen im Alter von ... bis unter ... Jahren</b>			
0 - 6 Jahre	%	5,7	5,1
6 - 18 Jahre	%	14,5	10,6
18 - 30 Jahre	%	12,7	14,8
30 - 50 Jahre	%	24,1	30,4
50 - 65 Jahre	%	20,5	20,3
65 Jahre und älter	%	22,6	18,8
Ausländeranteil	%	23,3	25,5
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister			
<b>Soziales</b>			
<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre</b>			
	%	20,9	9,7
<b>Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an der Bevölkerung ab 18 Jahre</b>			
	%	4,6	2,7
<b>Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen</b>			
	%	8,4	4,3
<b>Arbeitslosenanteil<sup>2)</sup></b>			
	%	14,5	9,0
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>3)</sup></b>			
	%	57,2	60,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Haushalte</b>			
Haushalte insgesamt	Anzahl	11 424	369 530
Anteil Einpersonenhaushalte	%	39,8	54,6
Anteil Haushalte mit Kindern	%	23,5	16,9
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Soziales, eigene Berechnung; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen, eigene Berechnung			
<b>Wohnbebauung</b>			
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	11 418	355 025
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	%	23,2	12,2
Selbstgenutztes Wohneigentum	%	24,7	18,9
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	79,4	75,6
Wohnfläche je Einwohner*in	m <sup>2</sup>	36,8	40,8
Einwohner*in je Wohnung	Personen je Wohnung	0,5	0,5
Wohnungsdichte	Wohnungen je km <sup>2</sup>	2 154	1 633
Anteil öffentlich geförderte Wohnungen	%	6,4	3,9
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei; Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; eigene Berechnung			

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

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

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

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

# Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

## Abbildungen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2015 bis 2024	9
Abbildung 2	Bevölkerung in Düsseldorf 2015 und 2024 nach Altersjahren	10
Abbildung 3	Anzahl privater Haushalte in Düsseldorf 2015 bis 2024	11
Abbildung 4	Anteil der Haushalte in Düsseldorf 2015 und 2024 nach Haushaltsgröße in Prozent	12
Abbildung 5	Anteil der Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Haushaltstyp und Altersklassen in Prozent	12
Abbildung 6	Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2015 bis 2024	15
Abbildung 7	Wanderungssalden verschiedener Herkunfts- und Zielregion mit Düsseldorf 2024 nach Altersklassen	16
Abbildung 8	Innerstädtische Umzüge und Fluktuationsrate in Düsseldorf 2015 bis 2024	18
Abbildung 9	Die Sinus-Milieus in Deutschland 2024	21
Abbildung 10	Verteilung von Eigentum in den Sinus-Milieus	23
Abbildung 11	Anteile der Sinus-Milieus in Düsseldorf und Deutschland 2024 in Prozent	25
Abbildung 12	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner*in in Düsseldorf 2014 bis 2023 in Euro	29
Abbildung 13	Summe der Einkünfte je Steuerfall in Düsseldorf 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht in Euro	30
Abbildung 14	Arbeitslosenquote in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Prozent	33
Abbildung 15	Mindestsicherungsquote in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Prozent	34
Abbildung 16	Durchschnittliche Größe der Wohnung von Leistungsbezieher*innen nach dem SGB II sowie durchschnittliche Wohnfläche je Person in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft in Quadratmetern	40
Abbildung 17	Private Haushalte sowie wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder in Prozent	44
Abbildung 18	Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2020 bis 2024	46
Abbildung 19	Abgang an Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf 2020 bis 2024	47
Abbildung 20	Baufertigstellungen im regionalen Vergleich 2020 bis 2024 je 1.000 Einwohner*innen	47
Abbildung 21	Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Baualtersklassen absolut und in Prozent	53
Abbildung 22	Anteil der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 in Prozent	54
Abbildung 23	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen und Gebäudeart	59
Abbildung 24	Anzahl der Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer	62

Abbildung 25	Anteil der Wohnungen in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent	63
Abbildung 26	Anzahl der Bewilligungen zur Finanzierung von Mietwohnungen nach Förderweg in Düsseldorf 2015 bis 2024	69
Abbildung 27	Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024	72
Abbildung 28	Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Düsseldorf 2015 bis 2024	76
Abbildung 29	Anteil der wohnungssuchenden Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Personenkreis in Prozent	78
Abbildung 30	Anzahl der akquirierten frei finanzierten Wohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024	79
Abbildung 31	Anzahl der untergebrachten obdachlosen Personen in Düsseldorf 2015 bis 2024 nach Dauer der Unterbringung	80
Abbildung 32	Selbst genutztes Wohneigentum in Düsseldorf 2024 nach der Grundstücksart in Prozent	81
Abbildung 33	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2024 in Prozent	89
Abbildung 34	Anzahl der barrierefreien Wohnungsangebote in den Düsseldorfer Stadtbezirken 2024	89
Abbildung 35	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten innerhalb der Baualtersklassen in Düsseldorf 2024 in Prozent	90
Abbildung 36	Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Baualtersklassen in Prozent	90
Abbildung 37	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten nach der Anzahl der Zimmer in Düsseldorf 2024 in Prozent	91
Abbildung 38	Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Anzahl der Zimmer in Prozent	91
Abbildung 39	Anteil der barrierefreien Wohnungsangebote an allen Wohnungsangeboten innerhalb der Wohnungsgrößenklassen in Düsseldorf 2024 in Prozent	92
Abbildung 40	Verteilung der barrierefreien Wohnungsangebote in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent	92
Abbildung 41	Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes und Marktaktivität in Prozent	94
Abbildung 42	Anteil der leerstehenden marktinktiven Wohnungen nach Grund des Leerstandes an allen leerstehenden marktinktiven Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes in Prozent	95
Abbildung 43	Verteilung der marktinktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstanddauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach Baualtersklassen in Prozent	96

Abbildung 44	Verteilung der marktaktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstanddauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent	97
Abbildung 45	Verteilung der marktaktiven und marktinktiven leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstanddauer von mindestens sechs Monaten sowie des gesamten Wohnungsbestandes in Düsseldorf 2022 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent	97
Abbildung 46	Anteil des Wohnungsbestandes sowie des gesamten, marktaktiven und marktinktiven Leerstandes in Düsseldorf 2022 nach der Eigentumsform des Gebäudes	99
Abbildung 47	Anteil der leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten in den Düsseldorfer Stadtteilen 2022 nach der Eigentumsform des Gebäudes in Prozent	101
Abbildung 48	Monatliche Entwicklung der Effektivzinssätze von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren 2015 bis Dezember 2024 in Prozent	111
Abbildung 49	Preisindex für unbebaute Baulandgrundstücke in Düsseldorf 2015 bis 2024	114
Abbildung 50	Preisindex für bebaute Grundstücke in Düsseldorf 2015 bis 2024	115
Abbildung 51	Preisindex für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024	115
Abbildung 52	Angebotene Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Prozent	121
Abbildung 53	Angebotene Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Prozent	121
Abbildung 54	Durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2024 nach der Anzahl der Zimmer in Quadratmetern	122
Abbildung 55	Durchschnittliche Nettokaltmiete in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Euro je Quadratmeter	122
Abbildung 56	Durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Baualtersklasse in Euro je Quadratmeter	123
Abbildung 57	Durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Zimmeranzahl in Euro je Quadratmeter	124
Abbildung 58	Durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2021 und 2024 nach Wohnungsgrößenklassen in Euro je Quadratmeter	124
Abbildung 59	Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach Baualtersklassen in Euro je Quadratmeter	127

Abbildung 60	Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach der Anzahl der Zimmer in Euro je Quadratmeter	128
Abbildung 61	Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2022 nach Wohnungsgrößenklassen in Euro je Quadratmeter	129

## Karten

Karte 1	Räumliche Verteilung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen 2024	6
Karte 2	Einteilung der Düsseldorfer Stadtteile nach Lagetypen	8
Karte 3	Anteil verschiedener Haushaltstypen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	14
Karte 4	Durchschnittliche Wanderungssalden zwischen Gemeinden im Umkreis von 35 km und Düsseldorf 2021 bis 2024	17
Karte 5	Dominante Sinus-Milieus in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024	26
Karte 6	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2020 in Euro	31
Karte 7	Mindestsicherungsquote in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	35
Karte 8	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften sowie Anzahl der Haushaltsmitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024	38
Karte 9	Anteil wohngeldbeziehender Haushalte an allen privaten Haushalten in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	43
Karte 10	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Baublockebene in Düsseldorf 2020 bis 2024	49
Karte 11	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	52
Karte 12	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024	56
Karte 13	Wohnungsdichte in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024	58
Karte 14	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Quadratmetern	61
Karte 15	Belegungsdichte in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024	65
Karte 16	Wohnfläche je Person in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Quadratmetern	67
Karte 17	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024	73
Karte 18	Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	74
Karte 19	Anteil der von den Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	83

Karte 20	Anteil der von den Eigentümer*innen selbst genutzten Eigentumswohnungen an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2024 in Prozent	85
Karte 21	Anteil der leerstehenden Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent	103
Karte 22	Anteil der leerstehenden marktaktiven Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent	105
Karte 23	Anteil der leerstehenden marktinaktiven Wohnungen mit einer Leerstandsdauer von mindestens sechs Monaten an allen Wohnungen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Prozent	107
Karte 24	Durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Düsseldorfer Stadtteilen 2024 in Euro je Quadratmeter sowie Veränderung gegenüber 2021 in Prozent	126
Karte 25	Durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2022 in Euro je Quadratmeter	130

## Tabellen

Tabelle 1	Abgrenzung der Düsseldorfer Wohnquartierstypen 2024	5
Tabelle 2	Innerstädtische Umzüge sowie Zu- und Fortzüge nach und aus Düsseldorf 2024 nach Stadtbezirken	19
Tabelle 3	Kurzcharakteristik der Sinus-Milieus 2024	22
Tabelle 4	Arbeitslose in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp	33
Tabelle 5	SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp	36
Tabelle 6	Angemessener Wohnraumbedarf und Mietrichtwert in Düsseldorf 2024	39
Tabelle 7	Wohngeldbeziehende Haushalte in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp	42
Tabelle 8	Genehmigte und fertiggestellte Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen 2020 bis 2024	45
Tabelle 9	Abgang an Wohnungen, Räumen und Wohnfläche in Düsseldorf 2020 bis 2024	46
Tabelle 10	Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2020 bis 2024	48
Tabelle 11	Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Art des Wohngebäudes	50
Tabelle 12	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp	55
Tabelle 13	Wohnfläche je Wohnung in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Quadratmetern	60

Tabelle 14	Wohnfläche je Person in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Quadratmetern	66
Tabelle 15	Einkommensgrenzen – maximaler Bruttojahresverdienst in Düsseldorf 2024 in Euro	71
Tabelle 16	Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands für die Einkommensgruppe A in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählten Städten in NRW	75
Tabelle 17	Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Düsseldorf 2020 bis 2024 nach Dringlichkeitsstufe am 31. Dezember des jeweiligen Jahres	77
Tabelle 18	Anteil der von den Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen an allen Wohnungen in Düsseldorf 2024 nach Wohnquartierstyp in Prozent	82
Tabelle 19	Übersicht der Zweckentfremdungen in Düsseldorf 2022 bis 2024	108
Tabelle 20	BIP in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Düsseldorf 2014 bis 2023 in Euro	109
Tabelle 21	Baupreisindex für Wohngebäude in NRW 2015 bis 2024	110
Tabelle 22	Anzahl der Kauffälle in Düsseldorf 2015 bis 2024	112
Tabelle 23	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke in Düsseldorf 2015 bis 2024	113
Tabelle 24	Vergleichspreise von Neubauten in mittleren Wohnlagen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und Vergleichsstädten in NRW 2024	117
Tabelle 25	Vergleichspreise von Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen verschiedener Baualtersklassen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und Vergleichsstädten in NRW 2024	118
Tabelle 26	Verbraucherpreisindex für NRW: Wohnungsmieten und Index Gesamtlebenshaltungskosten 2015 bis 2024	119

## Quellenverzeichnis

Flaig, Berthold Bodo; Barth, Bertram 2018: Hoher Nutzwert und vielfältige Anwendung - Entstehung und Entfaltung des Informationssystems Sinus-Milieus®. In: Flaig, Berthold Bodo; Barth, Bertram (Hrsg.): Praxis der Sinus-Milieus® - Gegenwart und Zukunft eines modernen Gesellschafts- und Zielgruppenmodells. S. 3 - 26.

Borgstedt, Silke; Stockmann, Frauke 2023: Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel. Wohnen, Zusammenleben und Partizipation in den Sinus-Milieus. vhw-Schriftenreihe Nr. 44. Berlin.

Michael Bauer Micromarketing 2024: Sinus-Milieus® Deutschland für Zielgruppenanalyse - Infopaket Basis 2025.

Sinus-Institut 2026: Sinus-Milieus® Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-deutschland> (Aufgerufen am 05.05.2026).

Wüest Partner 2021: Sinus-Milieus: Wohnüberbauungen marktgerecht entwickeln. Online verfügbar unter: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2021/02/19/sinus-milieus-wohnueberbauungen-marktgerecht-entwickeln> (Aufgerufen am 05.05.2026).

## **Kontakt**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Statistik und Wahlen  
Mecumstraße 10  
40223 Düsseldorf  
Telefon: 0211 89 92126  
E-Mail: statistik@duesseldorf.de

## **Autor\*innen**

Annika Ehler, Franziska Fritz, Dr. Nora Huth-Stöckle, Patrick Jantzer, Dr. Fabian Kreutzer,  
Jennifer Kühnel, Eileen Skolarski

## **Gestaltung**

Ibrahim Ethem Karagöz, Andreas Zilles

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



Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Statistik und Wahlen

**Herausgegeben von der**  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Statistik und Wahlen  
Mecumstraße 10, 40223 Düsseldorf

**Verantwortlich** Norbert Jelonnek-Krah

IV/26

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

