

Datenblatt zum Düsseldorfer
Wohnungsmarkt 2018 bis 2022

Statistische Informationen Nr. 319

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2018	2019	2020	2021	2022
I Wirtschaftliche Rahmendaten					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	83 433	83 725	81 963	87 412	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2020 = 100)	98,0	99,5	100,0	103,1	110,4
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2015 = 100)	108,6	112,4	113,6	122,1	139,8

Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2020; IT.NRW

II Grundstücksmarkt					
Kauffälle gesamt	4 653	4 770	4 396	4 609	3 734
Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt					
Kauffälle	96	80	60	67	42
Flächenumsatz in Hektar	18,81	14,54	7,09	7,98	3,29
Geldumsatz in Mio. Euro	235,06	165,91	97,23	138,47	44,22
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	12,50	11,41	13,71	17,35	13,44
Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	50	41	39	40	24
Flächenumsatz in Hektar	3,27	4,98	3,34	2,86	2,06
Geldumsatz in Mio. Euro	29,68	41,57	32,21	34,6	28,82
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	9,08	8,35	9,64	12,10	13,99
Preisindex (1980 = 100)	514	591	650	748	748
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ¹⁾	800	920	1 000	1 150	1 150
Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser					
Kauffälle	7	4	5	6	10
Flächenumsatz in Hektar	0,36	0,06	0,23	0,29	0,49
Geldumsatz in Mio. Euro	2,26	0,60	2,72	2,83	6,67
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,28	10,00	11,83	9,76	13,61
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ²⁾	880	1 010	1 110	1 250	1 250
Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle	39	35	16	21	8
Flächenumsatz in Hektar	15,18	9,50	3,52	4,83	0,74
Geldumsatz in Mio. Euro	203,12	123,74	62,30	101,04	8,73
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	13,38	13,03	17,70	20,92	11,80
Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	164	183	183	142	117
Durchschnittspreis Neubau in Euro ¹⁾	-	*	914 000	970 000	1 444 000
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ¹⁾	652 133	757 000	583 000	625 000	862 000
Preisindex (1985 = 100)	288	306	332	381	410
Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften					
Kauffälle	144	105	132	129	105
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro ³⁾	1 035 500	975 000	983 000	*	-
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ³⁾	465 346	542 000	512 000	*	*
Preisindex (1985 = 100)	881 375	1 015 000	1 379 000	*	-

	2018	2019	2020	2021	2022
II Grundstücksmarkt					
Bebaute Grundstücke Reihenhäuser					
Kauffälle	243	255	228	251	207
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro ²⁾	1 077 475	719 000	780 000	753 000	*
	461 448	472 000	464 000	475 000	536 000
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ²⁾	bis	bis	bis	bis	bis
	601 265	787 000	720 000	1 208 000	*
Preisindex (1985 = 100)	269	287	311	353	372
Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	278	300	228	271	303
Eigentumswohnungen					
Ausgewertete Kauffälle	2 835	3 109	2 933	3 034	2 402
davon Erstverkäufe (in %)	14,5	18,2	19,5	22,5	14,3
davon Weiterverkäufe (in %)	83,0	77,2	76,8	69,9	77,8
davon Umwandlungen (in %)	2,5	4,5	3,7	7,5	7,9
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter ⁴⁾	5 051	6 110	5 910	6 400	*
	2 973	2 320	2 460	*	*
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) ⁴⁾	bis	bis	bis	bis	bis
	4 624	5 980	6 030	6 630	7 120
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	198	226	245	284	300
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	242	273	283	303	316

Quellen: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf; Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

III Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) ⁵⁾	358 111	359 853	361 728	363 386	366 498
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 432	42 534	42 694	42 778	42 932
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude) ⁵⁾	1 647	1 655	1 664	1 671	1 686
Wohnungen je Wohngebäude	4,82	4,83	4,83	4,85	4,87
Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)					
Baujahre bis 1948	26,8	26,7	26,6	26,5	26,4
1949 bis 1962	27,2	27,1	27,0	27,0	26,8
1963 bis 1976	16,9	16,9	16,8	16,8	16,7
1977 bis 1985	8,8	8,8	8,7	8,7	8,7
1986 bis 1999	9,7	9,7	9,7	9,7	9,6
2000 und jünger	10,5	10,8	11,1	11,4	11,8
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	75,00	75,11	75,25	75,34	75,36
Einwohner*innen je Wohnung	1,79	1,79	1,78	1,77	1,78
Selbstgenutztes Wohneigentum (in %)	19,6	19,5	18,8	18,8	18,6
Bautätigkeit					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	3 028	4 175	3 045	2 301	2 189
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 490	3 743	2 593	1 938	1 778
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2 575	2 315	2 310	2 361	2 140
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 058	2 181	1 806	1 982	1 860
darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	106	573	494	227	423
Bauüberhang					
Gebäude	2 148	2 268	2 255	2 419	2 394
Wohnungen	6 745	8 429	9 075	8 943	8 752

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen; Amt für Statistik und Wahlen; IT.NRW

	2018	2019	2020	2021	2022
IV Öffentliche Förderung von Wohnungen					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	15 609	15 513	15 617	15 585	15 009
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,4	4,3	4,3	4,3	4,1
Bindung endet bis zum Jahr 2032 (Stand 2022)	x	x	x	x	8 520
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	576	r 437	183	737	237
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	5	1	3	5	2
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	151	113	33	29	46

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

V Wohnungsnachfrage					
Bevölkerung	642 304	645 923	644 280	643 753	653 253
Wanderungssaldo (Personen)	+2 455	+3 525	-1 348	- 375	+10 248
Haushalte	358 154	359 933	359 290	359 408	364 513
Beschäftigung					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	419 244	424 470	429 514	435 317	443 963
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	245 630	251 511	r 251 837	256 224	263 374
Arbeitslosenquote bezogen auf alle abhängigen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %) ⁶⁾	8,0	8,0	9,8	8,4	7,9
Einkommen					
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	27 226	27 610	27 930	28 411	30 550
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	59 720	57 026	58 600	54 990	56 930
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	30 195	28 581	29 780	27 896	29 094
Beziehende von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)⁷⁾					
Beziehende zum 31.12. des Jahres	12 772	12 771	r 13 577	13 642	14 630
davon Beziehende von Grundsicherung im Alter	9 339	9 339	9 625	9 727	10 786
davon Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung	3 433	3 432	r 3 886	3 915	3 844
Haushalte zum 31.12. des Jahres	11 153	11 192	11 920	12 075	12 956
Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	3 235	3 661	3 613	3 475	3 503
Haushalte zum 31.12. des Jahres	1 821	2 032	1 918	1 832	1 843
Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	9 061	8 701	9 954	9 771	9 753
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	3 987	4 097	3 289	3 384	3 839
Haushalte in Notunterkünften ⁸⁾	722	757	917	863	858

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltegenerierung; Amt für Wohnungswesen; Amt für Soziales; Bundesagentur für Arbeit; Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf Statistisches Bundesamt

	2018	2019	2020	2021	2022
VI Mieten					
Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter ⁹⁾	8,00	8,00	8,00	8,40	8,40
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2020 = 100)	98,00	99,20	100,00	101,20	102,60
Mietangebote					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	36	36	36	36	37
2-Zimmer-Wohnungen	59	59	58	58	58
3-Zimmer-Wohnungen	84	84	84	82	82
4-Zimmer-Wohnungen	112	112	110	108	107
5 und mehr Zimmer Wohnungen	161	152	157	160	164
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	189	182	183	173	161
Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	10,66	11,00	11,50	11,75	12,11
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	10,00	10,14	10,57	10,59	11,11
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	9,89	10,13	10,57	10,76	11,13
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	10,43	10,77	11,09	11,49	12,21
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	11,34	11,50	12,00	12,00	12,80
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	11,42	11,83	12,16	12,51	12,93
125,01 und mehr Quadratmeter	11,62	12,48	12,78	13,28	13,82
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	13,45	13,91	14,33	14,65	16,04
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro ¹⁰⁾	r 232	r 230	r 263	272	314

Quellen: Mieterverein Düsseldorf e.V. sowie Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. (Mietrichtwert-Tabellen für die Landeshauptstadt Düsseldorf); Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen sowie Amt für Wohnungswesen; IT.NRW; VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

VII Leerstand					
Leeranlagenquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %) ¹¹⁾	3,7	3,9	4,1	4,5	4,6
Leeranlagenquote (> 12 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %) ¹¹⁾	2,6	2,7	2,9	3,1	3,4

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

Fußnotenverzeichnis

- 1) Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.
- 2) Reihenmittelhäuser mit Grundstücksfläche von 150 bis 300 Quadratmetern.
- 3) Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Grundstücksfläche von 250 bis 500 Quadratmetern.
- 4) Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und Wohnfläche von 60 bis 100 Quadratmetern.
- 5) Aufgrund einer erfolgten Plausibilisierung der Gebäudedatei wurden ältere Gebäude und Wohnungen nacherfasst und im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 2022 berücksichtigt.
- 6) Abhängige Erwerbspersonen hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen.
- 7) Im Rahmen der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes gibt es ab dem 01.01.2020 eine Trennung zwischen Fachleistungen der Eingliederungshilfe einerseits und Lebensunterhaltsleistungen nach dem SGB XII andererseits, wodurch Personen in besonderen Wohnformen ebenfalls Lebensunterhaltsleistungen nach dem SGB XII beziehen können. 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.
- 8) Haushalte in Notunterkünften: Vom Amt für Migration und Integration untergebrachte Haushalte in Obdachlosenunterkünften ohne Asylbewerber*innen sowie ohne Aussiedler*innen.
- 9) Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschlüsse für Stadtquartiere.
- 10) Aufgrund der Umstellung der Datenquelle auf Daten von IT.NRW wurden die Angaben für die Jahre 2018 bis 2020 revidiert und weichen dadurch von zuvor veröffentlichten Daten ab. Die Berechnung erfolgt durch die Division der Summe des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat durch die Summe der Wohngeldfälle.
- 11) Anteil der von den Eigentümerinnen und Eigentümern temporär übernommenen Stromzähler (=Leerstände). Stand: 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Wert für das Jahr 2021: Datenstand 30.09.). Auf Basis einer ausführlichen Plausibilisierung der Daten im Jahr 2023, wurde die Methode rückwirkend für Berichtsjahre ab dem Jahr 2018 angepasst. Es werden nun nur noch Stromzähler in Gebäuden berücksichtigt, die in der Gebäudedatei des Amtes für Statistik und Wahlen als Wohngebäude deklariert sind. Zudem wird nicht mehr die Leerstandsquote, sondern die Leeranlagenquote ausgegeben.

Erläuterungen/Hinweise

- x = eine Zahlenangabe kann aus sachlogischen Gründen nicht in Frage kommen oder ist nicht sinnvoll.
- = Zahlenwert genau Null (nichts vorhanden).
- . = Zahlenwert ist unbekannt beziehungsweise kann aus bestimmten, zum Beispiel technischen Gründen oder aus Geheimhaltungsgründen, nicht angegeben werden.
- * = Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.
- r = berichtigte Zahl.

Kontakt

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

Erstellung

Patrick Jantzer

Gestaltung

Ibrahim Ethem Karagöz

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

© iStock/acilo



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Statistik und Wahlen
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Verantwortlich Manfred Golschinski

XI/23

www.duesseldorf.de

