

Datenblatt 2019

# Wohnungs markt

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit



# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>I Wirtschaftliche Rahmendaten</b>					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner in Euro (revidierte Ergebnisse)	76.387	77.386	77.897	79.156	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2015 = 100)	99,4	100,0	100,5	102,0	103,7
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2015 = 100)	99,3	100,0	102,1	104,4	108,6

Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2018; IT.NRW

<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Kauffälle gesamt</b>	5.644	4.675	5.015	4.941	4.653
<b>Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt</b>					
Kauffälle	129	82	80	98	96
Flächenumsatz in Hektar	13,04	9,26	15,73	31,26	18,81
Geldumsatz in Mio. Euro	74,46	62,26	97,44	214,39	235,06
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,71	6,72	6,19	6,86	12,50
<b>Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	84	51	40	69	50
Flächenumsatz in Hektar	6,08	3,95	2,73	6,64	3,27
Geldumsatz in Mio. Euro	29,09	24,69	23,13	40,34	29,68
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	4,78	6,25	8,47	6,08	9,08
Preisindex (1980 = 100)	382	393	432	467	514
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>1</sup>	600	620	680	740	800
<b>Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	9	6	4	5	7
Flächenumsatz in Hektar	0,51	0,15	0,16	0,49	0,36
Geldumsatz in Mio. Euro	2,89	0,89	0,95	2,74	2,26
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,67	5,93	5,94	5,59	6,28
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>2</sup>	660	690	740	800	880
<b>Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle	36	25	36	24	39
Flächenumsatz in Hektar	6,45	5,16	12,84	24,13	15,18
Geldumsatz in Mio. Euro	42,48	36,68	73,36	171,31	203,12
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,59	7,11	5,71	7,10	13,38
<b>Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	230	178	190	157	164
Durchschnittspreis Neubau in Euro <sup>1</sup>	916.000	996.200	1.048.300	*	-
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>1</sup>	509.000 bis 748.000	510.208 bis 966.625	568.136 bis 935.611	538.000 bis 1.059.000	652.133 bis 1.282.000
Preisindex (1985 = 100)	226	234	258	265	288
<b>Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften</b>					
Kauffälle	186	174	123	155	144
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihendendhäuser) in Euro <sup>3</sup>	555.000	657.886	677.550	706.000	1.035.500
Durchschnittspreise Bestand (Doppelhaushälften und Reihendendhäuser) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>3</sup>	468.000 bis 581.000	454.550 bis 568.417	386.069 bis 670.792	434.000 bis 1.857.000	465.346 bis 881.375

# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Bebaute Grundstücke Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	332	269	260	261	243
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro <sup>2</sup>	422.000	583.736	621.855	758.000	1.077.475
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>2</sup>	345.000 bis 445.000	360.358 bis 543.333	345.824 bis 504.235	444.000 bis 1.102.000	461.448 bis 601.265
Preisindex (1985 = 100)	207	217	229	247	269
<b>Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle (gewerblicher Anteil < 20 %)	303	285	291	260	278
<b>Eigentumswohnungen</b>					
Ausgewertete Kauffälle	3.638	2.871	3.184	2.988	.
davon Erstverkäufe (in %)	20,3	15,9	23,1	21,6	.
davon Weiterverkäufe (in %)	70,9	76,3	72,2	75,8	.
davon Umwandlungen (in %)	8,8	7,8	4,8	2,5	.
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter <sup>4</sup>	3.890	4.308	4.263	3.940	5.051
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) <sup>4</sup>	2.010 bis 3.300	2.275 bis 3.708	2.458 bis 4.270	2.700 bis 3.940	2.973 bis 4.624
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	147	157	164	181	198
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	155	179	192	213	242

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

<b>III Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude)	351.147	352.173	354.386	356.661	358.111
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	41.931	42.079	42.325	42.339	42.432
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.615	1.620	1.630	1.640	1.647
Wohnungen je Wohngebäude	4,78	4,78	4,79	4,81	4,82
<b>Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)</b>					
Baujahre bis 1948	27,6	27,5	27,1	27,0	26,8
1949 bis 1962	28,0	27,9	27,4	27,4	27,2
1963 bis 1976	17,1	17,1	17,0	17,0	16,9
1977 bis 1985	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
1986 bis 1999	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
2000 bis 2017	8,8	9,2	9,9	10,2	10,5
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	74,64	74,75	74,84	74,94	75,00
Einwohner je Wohnung	1,76	1,78	1,79	1,79	1,79
Eigentumsquote (in %)	19,3	19,6	19,6	19,6	19,6
<b>Bautätigkeit</b>					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2.911	1.453	4.659	3.753	3.028
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2.473	1.144	3.377	2.973	2.490
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2.373	1.136	2.612	2.813	2.575
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2.246	947	2.014	2.074	2.058

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

# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>IV Öffentl. Förderung von Wohnungen</b>					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	18.289	17.385	16.564	15.878	15.609
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	5,2	4,9	4,7	4,5	4,4
Bindung endet bis zum Jahr 2028 (Stand 2019)	x	x	x	x	7.986
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	246	146	522	533	576
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	9	10	7	5	5
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	104	194	164	165	151

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<b>V Wohnungsnachfrage</b>					
Bevölkerung	619.651	628.437	635.704	639.407	642.304
Wanderungssaldo (Personen)	5.724	8.602	6.353	3.304	2.455
Haushalte	347.809	351.650	355.043	356.609	358.154
<b>Beschäftigung</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	378.623	388.723	399.679	409.195	419.244
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	217.695	223.398	233.098	239.810	245.630
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %)	8,3	8,1	7,4	6,9	6,5
<b>Einkommen</b>					
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner in Euro (revidierte Ergebnisse)	24.015	24.605	25.135	25.817	.
<b>Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)<sup>5</sup></b>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	64.696	65.415	64.206	63.124	59.720
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	34.020	34.132	33.427	32.241	30.195
<b>Empfänger von Grundsicherung im Alter (SGB XII)</b>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	8.487	8.748	8.902	9.190	9.339
Haushalte zum 31.12. des Jahres	7.187	7.413	7.497	7.730	7.827
<b>Empfänger von Grundsicherung bei Erwerbsminderung (SGB XII)</b>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	2.895	2.983	3.096	3.308	3.433
Haushalte zum 31.12. des Jahres	2.747	2.865	2.989	3.186	3.326
Empfänger von Wohngeld (Haushalte)	8.655	7.615	9.264	9.831	9.061
<b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b>	<b>4.230</b>	<b>4.581</b>	<b>4.404</b>	<b>4.452</b>	<b>3.987</b>
Haushalte in Notunterkünften	530	568	615	624	722

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen (Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltegenerierung), Amt für Wohnungswesen sowie Amt für Soziales; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; IT.NRW, VGRdL

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>VI Mieten</b>					
Miete nach Mietspiegel in Euro je Quadratmeter ohne Betriebskosten <sup>6</sup>	7,25	7,25	7,75	7,75	8,00
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2015 = 100)	99,0	100,0	100,9	102,3	103,6
Mietangebote <sup>7</sup>					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	37	37	37	36	36
2-Zimmer-Wohnungen	62	62	60	60	59
3-Zimmer-Wohnungen	89	89	86	86	84
4-Zimmer-Wohnungen	118	118	115	115	112
5 und mehr Zimmer Wohnungen	172	168	163	170	161
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	170	173	180	184	189
Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	9,25	9,55	9,98	10,00	10,66
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	8,60	8,83	9,08	9,50	10,00
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	8,56	8,80	9,17	9,55	9,89
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	9,26	9,19	9,67	10,00	10,43
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	9,60	10,00	10,50	10,77	11,34
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	10,50	10,67	11,00	11,26	11,42
125,01 und mehr Quadratmeter	11,00	11,01	11,51	11,66	11,62
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	12,30	12,32	12,86	13,03	13,45
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro <sup>8</sup>	178	149	207	212	209

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; empirica-systeme Marktdatenbank (eigene Auswertung)

<b>VII Leerstand</b>					
Leerstandsquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %)	3,2	3,3	3,5	3,6	3,8

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen (eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Stadtwerke Düsseldorf AG)

## Fußnotenverzeichnis

- 1 Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.
- 2 Reihemittelhäuser 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 Mit der aktuellen Revision der Daten der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II wurde eine veränderte Berichtssystematik eingeführt. Die Gesamtzahl der Personen in den Bedarfsgemeinschaften steigt damit bundesweit durch die Aufnahme neuer, sowohl leistungsberechtigter als auch nicht-leistungsberechtigter Personengruppen.
- 6 Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.
- 7 Wert 2013 = 2. Halbjahr.
- 8 Ab dem Jahr 2015 Berechnung anhand des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat. In den Jahren 2013 bis 2014 erfolgt Berechnung anhand eines Zahlfalles = ein Zahlfall kann Wohngeld für mehrere Monate umfassen oder einen verringerten Betrag, zum Beispiel wegen Verrechnung mit Überzahlungen.

## 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.



Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Statistik und Wahlen

**Herausgegeben von der**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Statistik und Wahlen

**Verantwortlich** Manfred Golschinski

**Redaktion** Jennifer Kühnel,  
Franziska Pudelko

**Gestaltung** Ibrahim Ethem Karagöz

**Stand: März 2020**

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