

Datenblatt zum
Wohnungsmarkt 2021

Statistische Informationen

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Nr. 311



Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2016	2017	2018	2019	2020
I Wirtschaftliche Rahmendaten					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	76 721	79 200	82 837	85 540	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2015 = 100)	100,5	102,0	103,7	105,3	105,8
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2015 = 100)	102,1	104,4	108,6	112,4	113,6

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

II Grundstücksmarkt					
Kauffälle gesamt	5 015	4 941	4 653	4 770	4 396
Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt					
Kauffälle	80	98	96	80	60
Flächenumsatz in Hektar	15,73	31,26	18,81	14,54	7,09
Geldumsatz in Mio. Euro	97,44	214,39	235,06	165,91	97,23
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,19	6,86	12,50	11,41	13,71
Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	40	69	50	41	39
Flächenumsatz in Hektar	2,73	6,64	3,27	4,98	3,34
Geldumsatz in Mio. Euro	23,13	40,34	29,68	41,57	32,21
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	8,47	6,08	9,08	8,35	9,64
Preisindex (1980 = 100)	432	467	514	591	650
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ¹⁾	680	740	800	920	1 000
Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser					
Kauffälle	4	5	7	4	5
Flächenumsatz in Hektar	0,16	0,49	0,36	0,06	0,23
Geldumsatz in Mio. Euro	0,95	2,74	2,26	0,60	2,72
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,94	5,59	6,28	10,00	11,83
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ²⁾	740	800	880	1 010	1 110
Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle	36	24	39	35	16
Flächenumsatz in Hektar	12,84	24,13	15,18	9,50	3,52
Geldumsatz in Mio. Euro	73,36	171,31	203,12	123,74	62,30
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,71	7,10	13,38	13,03	17,70
Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	190	157	164	183	183
Durchschnittspreis Neubau in Euro ¹⁾	1 048 300	*	-	*	914 000
Durchschnittspreis Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ¹⁾	568 136 bis 935 611	538 000 bis 1 059 000	652 133 bis 1 282 000	757 000 bis 1 217 000	583 000 bis 1 328 000
Preisindex (1985 = 100)	258	265	288	306	332
Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften					
Kauffälle	123	155	144	105	132
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro ³⁾	677 550	706 000	1 035 500	975 000	983 000
Durchschnittspreis Bestand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ³⁾	386 069 bis 670 792	434 000 bis 1 857 000	465 346 bis 881 375	542 000 bis 1 015 000	512 000 bis 1 379 000

	2016	2017	2018	2019	2020
II Grundstücksmarkt					
Bebaute Grundstücke Reihenhäuser					
Kauffälle	260	261	243	255	228
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro ²⁾	621 855	758 000	1 077 475	719 000	780 000
	345 824	444 000	461 448	472 000	464 000
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ²⁾	bis	bis	bis	bis	bis
	504 235	1 102 000	601 265	787 000	720 000
Preisindex (1985 = 100)	229	247	269	287	311
Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	291	260	278	300	228
Eigentumswohnungen					
Ausgewertete Kauffälle	3 184	2 988	2 835	3 109	2 933
davon Erstverkäufe (in %)	23,1	21,6	14,5	18,2	19,5
davon Weiterverkäufe (in %)	72,2	75,8	83,0	77,2	76,8
davon Umwandlungen (in %)	4,8	2,5	2,5	4,5	3,7
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter ⁴⁾	4 263	3 940	5 051	6 110	5 910
	2 458	2 700	2 973	2 320	2 460
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) ⁴⁾	bis	bis	bis	bis	bis
	4 270	3 940	4 624	5 980	6 030
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	164	181	198	226	245
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	192	213	242	273	283

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

III Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude)	354 386	356 661	358 111	359 853	361 728
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 325	42 339	42 432	42 534	42 694
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1 630	1 640	1 647	1 655	1 664
Wohnungen je Wohngebäude	4,79	4,81	4,82	4,83	4,83
Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)					
Baujahre bis 1948	27,1	27,0	26,8	26,7	26,6
1949 bis 1962	27,4	27,4	27,2	27,1	27,0
1963 bis 1976	17,0	17,0	16,9	16,9	16,8
1977 bis 1985	8,8	8,8	8,8	8,8	8,7
1986 bis 1999	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
2000 und jünger	9,9	10,2	10,5	10,8	11,1
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	74,84	74,94	75,00	75,11	75,25
Einwohner*innen je Wohnung	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78
Eigentumsquote (in %)	19,6	19,6	19,6	19,5	.
Bautätigkeit					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	4 659	3 753	3 028	4 175	3 045
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	3 377	2 973	2 490	3 743	2 593
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2 612	2 813	2 575	2 315	2 310
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 014	2 074	2 058	2 181	1 806
darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	126	156	106	573	494
Bauüberhang					
Gebäude	1 657	2 074	2 148	2 268	2 255
Wohnungen	5 680	6 555	6 745	8 429	9 075

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

	2016	2017	2018	2019	2020
IV Öffentliche Förderung von Wohnungen					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	16 564	15 878	15 609	15 513	15 617
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,7	4,5	4,4	4,3	4,3
Bindung endet bis zum Jahr 2030 (Stand 2021)	x	x	x	x	8 798
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	522	533	576	r 437	183
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	7	5	5	1	3
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	164	165	151	113	33

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

V Wohnungsnachfrage					
Bevölkerung	635 704	639 407	642 304	645 923	644 280
Wanderungssaldo (Personen)	+6 353	+3 304	+2 455	+3 525	-1 348
Haushalte	355 043	356 609	358 154	359 933	359 290
Beschäftigung					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	399 679	409 195	419 244	424 470	429 514
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	r 232 505	239 810	245 630	251 511	r 254 989
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %)	7,4	6,9	6,5	r 6,4	8,0
Einkommen					
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	25 617	26 383	27 171	28 081	27 882
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) ⁵⁾					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	64 206	63 124	59 720	57 026	58 600
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	33 427	32 241	30 195	28 581	29 780
Beziehende von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ⁶⁾					
Beziehende zum 31.12. des Jahres	11 998	12 498	12 772	12 771	13 577
davon Beziehende von Grundsicherung im Alter	8 902	9 190	9 339	9 339	9 625
davon Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung	3 096	3 308	3 433	3 432	3 952
Haushalte zum 31.12. des Jahres	10 486	10 916	11 153	11 192	11 986
Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	5 551	3 559	3 235	3 661	3 613
Haushalte zum 31.12. des Jahres	3 178	2 067	1 821	2 032	1 918
Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	9 264	9 831	9 061	8 701	9 954
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	4 404	4 452	3 987	4 097	3 289
Haushalte in Notunterkünften	615	624	722	757	917

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltgenerierung; Amt für Wohnungswesen; Amt für Soziales; Bundesagentur für Arbeit; Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf Statistisches Bundesamt

	2016	2017	2018	2019	2020
VI Mieten					
Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter ⁷⁾	7,75	7,75	8,00	8,00	8,00
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2015 = 100)	100,9	102,3	103,6	105,0	106,3
Mietangebote					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	37	36	36	36	36
2-Zimmer-Wohnungen	60	60	59	59	58
3-Zimmer-Wohnungen	86	86	84	84	84
4-Zimmer-Wohnungen	115	115	112	112	110
5 und mehr Zimmer Wohnungen	163	170	161	152	157
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	180	184	189	182	183
Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	9,98	10,00	10,66	11,00	11,50
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	9,08	9,50	10,00	10,14	10,57
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	9,17	9,55	9,89	10,13	10,57
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	9,67	10,00	10,43	10,77	11,09
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	10,50	10,77	11,34	11,50	12,00
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	11,00	11,26	11,42	11,83	12,16
125,01 und mehr Quadratmeter	11,51	11,66	11,62	12,48	12,78
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	12,86	13,03	13,45	13,91	14,33
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro ⁸⁾	207	212	209	208	244

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 Berechnung

VII Leerstand					
Leerstandsquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %)	3,5	3,6	3,8	4,0	.

Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG, 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) 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) 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.
- 7) Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.
- 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.

Kontakt

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

Erstellung

Franziska Fritz, Jennifer Kühnel

Gestaltung

Ibrahim Ethem Karagöz



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

1/22

www.duesseldorf.de

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.

