

Datenblatt zum  
Wohnungsmarkt 2022

# Statistische Informationen Nr. 318

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit





# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>I Wirtschaftliche Rahmendaten</b>					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	79 343	83 433	83 725	81 963	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2015 = 100)	102,0	103,7	105,3	105,8	109,2
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2015 = 100)	104,4	108,6	112,4	113,6	122,1

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

<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Kauffälle gesamt</b>	4 941	4 653	4 770	4 396	4 609
<b>Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt</b>					
Kauffälle	98	96	80	60	67
Flächenumsatz in Hektar	31,26	18,81	14,54	7,09	7,98
Geldumsatz in Mio. Euro	214,39	235,06	165,91	97,23	138,47
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,86	12,50	11,41	13,71	17,35
<b>Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	69	50	41	39	40
Flächenumsatz in Hektar	6,64	3,27	4,98	3,34	2,86
Geldumsatz in Mio. Euro	40,34	29,68	41,57	32,21	34,6
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,08	9,08	8,35	9,64	12,10
Preisindex (1980 = 100)	467	514	591	650	748
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>1)</sup>	740	800	920	1 000	1 150
<b>Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	5	7	4	5	6
Flächenumsatz in Hektar	0,49	0,36	0,06	0,23	0,29
Geldumsatz in Mio. Euro	2,74	2,26	0,60	2,72	2,83
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,59	6,28	10,00	11,83	9,76
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>2)</sup>	800	880	1 010	1 110	1 250
<b>Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle	24	39	35	16	21
Flächenumsatz in Hektar	24,13	15,18	9,50	3,52	4,83
Geldumsatz in Mio. Euro	171,31	203,12	123,74	62,30	101,04
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	7,10	13,38	13,03	17,70	20,92
<b>Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	157	164	183	183	142
Durchschnittspreis Neubau in Euro <sup>1)</sup>	*	-	*	914 000	970 000
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>1)</sup>	538 000	652 133	757 000	583 000	625 000
Preisindex (1985 = 100)	265	288	306	332	381
<b>Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften</b>					
Kauffälle	155	144	105	132	129
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro <sup>3)</sup>	706 000	1 035 500	975 000	983 000	*
Durchschnittspreise Bestand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>3)</sup>	434 000	465 346	542 000	512 000	*
Preisindex (1985 = 100)	1 857 000	881 375	1 015 000	1 379 000	*

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Bebaute Grundstücke Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	261	243	255	228	251
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro <sup>2)</sup>	758 000	1 077 475	719 000	780 000	753 000
	444 000	461 448	472 000	464 000	475 000
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>2)</sup>	bis	bis	bis	bis	bis
	1 102 000	601 265	787 000	720 000	1 208 000
Preisindex (1985 = 100)	247	269	287	311	353
<b>Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	260	278	300	228	271
<b>Eigentumswohnungen</b>					
Ausgewertete Kauffälle	2 988	2 835	3 109	2 933	3 034
davon Erstverkäufe (in %)	21,6	14,5	18,2	19,5	22,5
davon Weiterverkäufe (in %)	75,8	83,0	77,2	76,8	69,9
davon Umwandlungen (in %)	2,5	2,5	4,5	3,7	7,5
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter <sup>4)</sup>	3 940	5 051	6 110	5 910	6 400
	2 700	2 973	2 320	2 460	*
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) <sup>4)</sup>	bis	bis	bis	bis	bis
	3 940	4 624	5 980	6 030	6 630
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	181	198	226	245	284
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	213	242	273	283	303

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)	356 661	358 111	359 853	361 728	363 386
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 339	42 432	42 534	42 694	42 778
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1 640	1 647	1 655	1 664	1 671
Wohnungen je Wohngebäude	4,81	4,82	4,83	4,83	4,85
<b>Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)</b>					
Baujahre bis 1948	27,0	26,8	26,7	26,6	26,5
1949 bis 1962	27,4	27,2	27,1	27,0	27,0
1963 bis 1976	17,0	16,9	16,9	16,8	16,8
1977 bis 1985	8,8	8,8	8,8	8,7	8,7
1986 bis 1999	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
2000 und jünger	10,2	10,5	10,8	11,1	11,4
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	74,94	75,00	75,11	75,25	75,34
Einwohner*innen je Wohnung	1,79	1,79	1,79	1,78	1,77
Selbstgenutztes Wohneigentum (in %)	19,6	19,6	19,5	18,8	18,8
<b>Bautätigkeit</b>					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	3 753	3 028	4 175	3 045	2 301
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 973	2 490	3 743	2 593	1 938
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2 813	2 575	2 315	2 310	2 361
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 074	2 058	2 181	1 806	1 982
darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	156	106	573	494	227
Bauüberhang					
Gebäude	2 074	2 148	2 268	2 255	2 419
Wohnungen	6 555	6 745	8 429	9 075	8 943

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



	2017	2018	2019	2020	2021
<b>IV Öffentliche Förderung von Wohnungen</b>					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	15 878	15 609	15 513	15 617	15 585
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,5	4,4	4,3	4,3	4,3
Bindung endet bis zum Jahr 2031 (Stand 2022)	x	x	x	x	9 085
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	533	576	r 437	183	737
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	5	5	1	3	5
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	165	151	113	33	29

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<b>V Wohnungsnachfrage</b>					
Bevölkerung	639 407	642 304	645 923	644 280	643 753
Wanderungssaldo (Personen)	+3 304	+2 455	+3 525	-1 348	- 375
Haushalte	356 609	358 154	359 933	359 290	359 408
<b>Beschäftigung</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	409 195	419 244	424 470	429 514	435 317
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	r 239 812	245 630	251 511	r 251 837	256 224
Arbeitslosenquote bezogen auf alle abhängigen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %) <sup>5</sup>	8,6	8,0	8,0	9,8	8,4
<b>Einkommen</b>					
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro	26 383	27 171	28 081	27 882	28 329
<b>Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)</b>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	63 124	59 720	57 026	58 600	54 990
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	32 241	30 195	28 581	29 780	27 896
Beziehende von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) <sup>6</sup>					
Beziehende zum 31.12. des Jahres	12 498	12 772	12 771	r 13 577	13 642
davon Beziehende von Grundsicherung im Alter	9 190	9 339	9 339	9 625	9 727
davon Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung	3 308	3 433	3 432	r 3 886	3 915
Haushalte zum 31.12. des Jahres	10 916	11 153	11 192	11 920	12 075
Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	3 559	3 235	3 661	3 613	3 475
Haushalte zum 31.12. des Jahres	2 067	1 821	2 032	1 918	1 832
Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	9 831	9 061	8 701	9 954	9 771
<b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b>	<b>4 452</b>	<b>3 987</b>	<b>4 097</b>	<b>3 289</b>	<b>3 384</b>
Haushalte in Notunterkünften <sup>7</sup>	624	722	757	917	863

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 2021 basierend auf Statistisches Bundesamt

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>VI Mieten</b>					
Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter <sup>8)</sup>	7,75	8,00	8,00	8,00	8,40
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2015 = 100)	102,3	103,6	105,0	106,3	107,9
<b>Mietangebote</b>					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	36	36	36	36	36
2-Zimmer-Wohnungen	60	59	59	58	58
3-Zimmer-Wohnungen	86	84	84	84	82
4-Zimmer-Wohnungen	115	112	112	110	108
5 und mehr Zimmer Wohnungen	170	161	152	157	160
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	184	189	182	183	173
Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	10,00	10,66	11,00	11,50	11,75
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	9,50	10,00	10,14	10,57	10,59
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	9,55	9,89	10,13	10,57	10,76
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	10,00	10,43	10,77	11,09	11,49
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	10,77	11,34	11,50	12,00	12,00
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	11,26	11,42	11,83	12,16	12,51
125,01 und mehr Quadratmeter	11,66	11,62	12,48	12,78	13,28
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	13,03	13,45	13,91	14,33	14,65
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro <sup>9)</sup>	r 244	r 232	r 230	r 263	272

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

<b>VII Leerstand</b>					
Leerstandsquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %) <sup>10)</sup>	3,6	3,8	4,0	4,4	4,7

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) Abhängige Erwerbspersonen hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen.
- 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) Haushalte in Notunterkünften: Vom Amt für Migration und Integration untergebrachte Haushalte in Obdachlosenunterkünften ohne Asylbewerber\*innen sowie ohne Aussiedler\*innen.
- 8) Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.
- 9) Aufgrund der Umstellung der Datenquelle auf Daten von IT.NRW wurden die Angaben für die Jahre 2017 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.
- 10) Wert für das Jahr 2021: Datenstand 30.09.

## 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, Jennifer Kühnel

## **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.

© acilo – istock



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

XII/22

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

