

Datenblatt zum  
Wohnungsmarkt 2020

# Statistische Informationen Nr. 306

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit





# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>I Wirtschaftliche Rahmendaten</b>					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	76 061	76 769	78 786	81 563	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2015 = 100)	100,0	100,5	102,0	103,7	105,3
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2015 = 100)	100,0	102,1	104,4	108,6	112,4

Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2019; IT.NRW

<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Kauffälle gesamt</b>	<b>4 675</b>	<b>5 015</b>	<b>4 941</b>	<b>4 653</b>	<b>4 770</b>
<b>Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt</b>					
Kauffälle	82	80	98	96	80
Flächenumsatz in Hektar	9,26	15,73	31,26	18,81	14,54
Geldumsatz in Mio. Euro	62,26	97,44	214,39	235,06	165,91
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,72	6,19	6,86	12,50	11,41
<b>Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	51	40	69	50	41
Flächenumsatz in Hektar	3,95	2,73	6,64	3,27	4,98
Geldumsatz in Mio. Euro	24,69	23,13	40,34	29,68	41,57
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	6,25	8,47	6,08	9,08	8,35
Preisindex (1980 = 100)	393	432	467	514	591
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>1)</sup>	620	680	740	800	920
<b>Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	6	4	5	7	4
Flächenumsatz in Hektar	0,15	0,16	0,49	0,36	0,06
Geldumsatz in Mio. Euro	0,89	0,95	2,74	2,26	0,60
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	5,93	5,94	5,59	6,28	10,00
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter <sup>2)</sup>	690	740	800	880	1 010
<b>Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle	25	36	24	39	35
Flächenumsatz in Hektar	5,16	12,84	24,13	15,18	9,50
Geldumsatz in Mio. Euro	36,68	73,36	171,31	203,12	123,74
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	7,11	5,71	7,10	13,38	13,03
<b>Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	178	190	157	164	183
Durchschnittspreis Neubau in Euro <sup>1)</sup>	996 200	1 048 300	*	-	*
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>1)</sup>	510 208 bis 966 625	568 136 bis 935 611	538 000 bis 1 059 000	652 133 bis 1 282 000	757 000 bis 1 217 000
Preisindex (1985 = 100)	234	258	265	288	306
<b>Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften</b>					
Kauffälle	174	123	155	144	105
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in Euro <sup>3)</sup>	657 886	677 550	706 000	1 035 500	975 000
Durchschnittspreise Bestand (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>3)</sup>	454 550 bis 568 417	386 069 bis 670 792	434 000 bis 1 857 000	465 346 bis 881 375	542 000 bis 1 015 000

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Bebaute Grundstücke Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	269	260	261	243	255
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro <sup>2)</sup>	583 736	621 855	758 000	1 077 475	719 000
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>2)</sup>	360 358 bis 543 333	345 824 bis 504 235	444 000 bis 1 102 000	461 448 bis 601 265	472 000 bis 787 000
Preisindex (1985 = 100)	217	229	247	269	287
<b>Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	285	291	260	278	300
<b>Eigentumswohnungen</b>					
Ausgewertete Kauffälle	2 871	3 184	2 988	2 835	3 109
davon Erstverkäufe (in %)	15,9	23,1	21,6	14,5	18,2
davon Weiterverkäufe (in %)	76,3	72,2	75,8	83,0	77,2
davon Umwandlungen (in %)	7,8	4,8	2,5	2,5	4,5
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter <sup>4)</sup>	4 308	4 263	3 940	5 051	6 110
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) <sup>4)</sup>	2 275 bis 3 708	2 458 bis 4 270	2 700 bis 3 940	2 973 bis 4 624	2 320 bis 5 980
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	157	164	181	198	226
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	179	192	213	242	273

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)	352 173	354 386	356 661	358 111	359 853
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 079	42 325	42 339	42 432	42 534
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1 620	1 630	1 640	1 647	1 655
Wohnungen je Wohngebäude	4,78	4,79	4,81	4,82	4,83
<b>Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)</b>					
Baujahre bis 1948	27,5	27,1	27,0	26,8	26,7
1949 bis 1962	27,9	27,4	27,4	27,2	27,1
1963 bis 1976	17,1	17,0	17,0	16,9	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	9,2	9,9	10,2	10,5	10,8
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	74,75	74,84	74,94	75,00	75,1
Einwohner*innen je Wohnung	1,78	1,79	1,79	1,79	1,79
Eigentumsquote (in %)	19,6	19,6	19,6	19,6	19,5
<b>Bautätigkeit</b>					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	1 453	4 659	3 753	3 028	4 175
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	1 144	3 377	2 973	2 490	3 743
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	1 136	2 612	2 813	2 575	2 315
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	947	2 014	2 074	2 058	2 181
darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	40	126	156	106	573
Bauüberhang					
Gebäude	1 310	1 657	2 074	2 148	2 268
Wohnungen	3 661	5 680	6 555	6 745	8 429

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

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>IV Öffentliche Förderung von Wohnungen</b>					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	17 385	16 564	15 878	15 609	15 513
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,9	4,7	4,5	4,4	4,3
Bindung endet bis zum Jahr 2029 (Stand 2020)	x	x	x	x	7 997
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	146	522	533	576	469
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	10	7	5	5	1
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	194	164	165	151	113

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

<b>V Wohnungsnachfrage</b>					
Bevölkerung	628 437	635 704	639 407	642 304	645 923
Wanderungssaldo (Personen)	8 602	6 353	3 304	2 455	3 525
Haushalte	351 650	355 043	356 609	358 154	359 933
<b>Beschäftigung</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	388 723	399 679	409 195	419 244	424 470
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	223 398	233 098	239 810	245 630	251 511
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %)	8,1	7,4	6,9	6,5	6,5
<b>Einkommen</b>					
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro	25 019	25 593	26 284	27 113	27 814
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) <sup>5)</sup>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	65 415	64 206	63 124	59 720	57 026
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	34 132	33 427	32 241	30 195	28 581
Beziehende von Grundsicherung im Alter (SGB XII)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	8 748	8 902	9 190	9 339	9 339
Haushalte zum 31.12. des Jahres	7 413	7 497	7 730	7 827	7 864
Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung (SGB XII)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	2 983	3 096	3 308	3 433	3 432
Haushalte zum 31.12. des Jahres	2 865	2 989	3 186	3 326	3 328
Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	4 271	5 551	3 559	3 235	3 661
Haushalte zum 31.12. des Jahres	2 519	3 178	2 067	1 821	2 032
Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	7 615	9 264	9 831	9 061	8 701
<b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b>	<b>4 581</b>	<b>4 404</b>	<b>4 452</b>	<b>3 987</b>	<b>4 097</b>
Haushalte in Notunterkünften	568	615	624	722	757

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

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>VI Mieten</b>					
Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter <sup>6)</sup>	7,25	7,75	7,75	8,00	8,00
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2015 = 100)	100,0	100,9	102,3	103,6	105,0
<b>Mietangebote</b>					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	37	37	36	36	36
2-Zimmer-Wohnungen	62	60	60	59	59
3-Zimmer-Wohnungen	89	86	86	84	84
4-Zimmer-Wohnungen	118	115	115	112	112
5 und mehr Zimmer Wohnungen	168	163	170	161	152
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	173	180	184	189	182
Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	9,55	9,98	10,00	10,66	11,00
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	8,83	9,08	9,50	10,00	10,14
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	8,80	9,17	9,55	9,89	10,13
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	9,19	9,67	10,00	10,43	10,77
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	10,00	10,50	10,77	11,34	11,50
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	10,67	11,00	11,26	11,42	11,83
125,01 und mehr Quadratmeter	11,01	11,51	11,66	11,62	12,48
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	12,32	12,86	13,03	13,45	13,91
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro <sup>7)</sup>	149	207	212	209	208

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

<b>VII Leerstand</b>					
Leerstandsquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %)	3,3	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) Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.
- 7) 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.
- 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**

Franziska Fritz, Jennifer Kühnel

## **Gestaltung**

Frank Liebig





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

V/21-PDF

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