

Datenblatt

# Wohnungs markt

Düsseldorf  
Nähe trifft Freiheit



# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>I Wirtschaftliche Rahmendaten</b>					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner (revidierte Ergebnisse)	74.812	76.430	77.700	79.619	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2010 = 100)	105,8	107,0	107,3	107,9	109,8
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2010 = 100)	106,7	107,3	108,3	110,1	112,6

Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2017; IT.NRW.

<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Kauffälle gesamt</b>	5.177	5.644	4.675	5.015	4.941
<b>Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt</b>					
Kauffälle	76	129	82	80	98
Flächenumsatz in ha	14,49	13,04	9,26	15,73	31,26
Geldumsatz in Mio. Euro	56,70	74,46	62,26	97,44	214,39
Umsatz in Mio. Euro/ha	3,91	5,71	6,72	6,19	6,86
<b>Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	42	84	51	40	69
Flächenumsatz in ha	2,39	6,08	3,95	2,73	6,64
Geldumsatz in Mio. Euro	12,41	29,09	24,69	23,13	40,34
Umsatz in Mio. Euro/ha	5,19	4,78	6,25	8,47	6,08
Preisindex (1980 = 100)	347	382	393	432	467
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro/qm <sup>1</sup>	550	600	620	680	.
<b>Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	4	9	6	4	5
Flächenumsatz in ha	0,36	0,51	0,15	0,16	0,49
Geldumsatz in Mio. Euro	1,24	2,89	0,89	0,95	2,74
Umsatz in Mio. Euro/ha	3,44	5,67	5,93	5,94	5,59
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro/qm <sup>2</sup>	590	660	690	740	.
<b>Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle	30	36	25	36	24
Flächenumsatz in ha	11,74	6,45	5,16	12,84	24,13
Geldumsatz in Mio. Euro	43,05	42,48	36,68	73,36	171,31
Umsatz in Mio. Euro/ha	3,67	6,59	7,11	5,71	7,10
<b>Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
Kauffälle	172	230	178	190	157
Durchschnittspreis Neubau in Euro <sup>1</sup>	861.244	916.000	996.200	1.048.300	.
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>1</sup>	483.988	509.000	510.208	568.136	.
	bis	bis	bis	bis	.
	838.250	748.000	966.625	935.611	.
Preisindex (1985 = 100)	207	226	234	258	265
<b>Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften</b>					
Kauffälle	194	186	174	123	155
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenedhäuser) in Euro <sup>3</sup>	533.428	555.000	657.886	677.550	.
Durchschnittspreise Bestand (Doppelhaushälften und Reihenedhäuser) in Euro	350.852	468.000	454.550	386.069	.
(verschiedene Baualtersklassen) <sup>3</sup>	bis	bis	bis	bis	.
	521.082	581.000	568.417	670.792	.

# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>II Grundstücksmarkt</b>					
<b>Bebaute Grundstücke Reihenhäuser</b>					
Kauffälle	259	332	269	260	261
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro <sup>2</sup>	457.408	422.000	583.736	621.855	.
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) <sup>2</sup>	298.000 bis 480.500	345.000 bis 445.000	360.358 bis 543.333	345.824 bis 504.235	.
Preisindex (1985 = 100)	191	207	217	229	247
<b>Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser</b>					
Kauffälle (gewerblicher Anteil < 20%)	276	303	285	291	260
<b>Eigentumswohnungen</b>					
Ausgewertete Kauffälle	3.427	3.638	2.871	3.184	.
davon Erstverkäufe (in %)	22,0	20,3	15,9	23,1	.
davon Weiterverkäufe (in %)	66,5	70,9	76,3	72,2	.
davon Umwandlungen (in %)	11,5	8,8	7,8	4,8	.
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro/qm <sup>4</sup>	3.639	3.890	4.308	4.263	.
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro/qm (verschiedene Baualtersklassen) <sup>4</sup>	1.636 bis 3.359	2.010 bis 3.300	2.275 bis 3.708	2.458 bis 4.270	.
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	132	147	157	164	181
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	147	155	179	192	213

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)	349.484	351.147	352.173	354.386	356.661
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	41.819	41.931	42.079	42.325	42.339
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.607	1.615	1.620	1.630	1.640
Wohnungen je Wohngebäude	4,77	4,78	4,78	4,79	4,81
<b>Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)</b>					
Baujahre bis 1948	27,7	27,6	27,5	27,1	27,0
1949 bis 1962	28,1	28,0	27,9	27,4	27,4
1963 bis 1976	17,2	17,1	17,1	17,0	17,0
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	8,4	8,8	9,2	9,9	10,2
Wohnfläche je Wohnung in qm	74,42	74,64	74,75	74,84	74,94
Einwohner je Wohnung	1,76	1,76	1,78	1,79	1,79
Eigentumsquote (in %)	19,3	19,3	19,6	19,6	19,6
<b>Neubau von Gebäuden</b>					
Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt	2.002	2.473	1.144	3.377	2.973
davon Wohnungen in Wohngebäuden	1.969	2.443	1.122	3.232	2.875
Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt	1.267	2.246	947	2.014	2.074
davon Wohnungen in Wohngebäuden	1.267	2.182	947	1.985	2.072

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

# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>IV Öffentl. Förderung von Wohnungen</b>					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	19.192	18.289	17.385	16.564	15.878
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	5,5	5,2	4,9	4,7	4,5
Bindung endet in den kommenden 10 Jahren (Stand 2018)	x	x	x	x	7.969
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	115	246	146	522	533
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	11	9	10	7	5
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	119	104	194	164	165

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen.

<b>V Wohnungsnachfrage</b>					
Bevölkerung	613.446	619.651	628.437	635.704	639.407
Wanderungssaldo (Personen)	4.116	5.724	8.602	6.353	3.304
Haushalte	350.816	347.809	351.650	355.043	356.609
<b>Beschäftigung</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	375.735	378.623	388.723	399.679	409.195
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	214.332	217.695	223.398	233.098	239.810
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %)	8,6	8,3	8,1	7,4	6,9
<b>Einkommen</b>					
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Euro (revidierte Ergebnisse)	24.199	24.190	24.349	24.883	.
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) <sup>5</sup>					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	64.476	64.696	65.415	64.206	63.124
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	34.064	34.020	34.132	33.427	32.241
Empfänger von Grundsicherung im Alter (SGB XII)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	8.111	8.487	8.748	8.902	9.190
Haushalte zum 31.12. des Jahres	6.881	7.187	7.413	7.497	7.730
Empfänger von Grundsicherung bei Erwerbsminderung (SGB XII)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	2.787	2.895	2.983	3.096	3.308
Haushalte zum 31.12. des Jahres	2.655	2.747	2.865	2.989	3.186
Empfänger von Wohngeld (Haushalte)	9.258	8.655	7.615	9.264	9.831
<b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b>	<b>4.268</b>	<b>4.230</b>	<b>4.581</b>	<b>4.404</b>	<b>4.452</b>
Haushalte in Notunterkünften	555	530	568	615	624

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen (Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltgenerierung), Amt für Wohnungswesen sowie Amt für Soziales; Statistik der Bundesagentur für Arbeit: VGRdL, Berechnungsstand: August 2017.

# Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>VI Mieten</b>					
Miete nach Mietspiegel in Euro/qm ohne Betriebskosten <sup>6</sup>	7,00	7,25	7,25	7,75	7,75
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2010 = 100)	104,7	106,6	107,6	108,9	110,9
Mietangebote <sup>7</sup>					
Durchschnittliche Wohnfläche in qm					
1-Zimmer-Wohnungen	36	37	37	37	36
2-Zimmer-Wohnungen	62	62	62	60	60
3-Zimmer-Wohnungen	90	89	89	86	86
4-Zimmer-Wohnungen	120	118	118	115	115
5 und mehr Zimmer Wohnungen	175	172	168	163	170
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	176	170	173	180	184
Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/qm					
bis 50 qm	9,40	9,25	9,55	9,98	10,00
50 bis 65 qm	8,52	8,60	8,83	9,08	9,50
65 bis 80 qm	8,50	8,56	8,80	9,17	9,55
80 bis 95 qm	9,19	9,26	9,19	9,67	10,00
95 bis 110 qm	9,80	9,60	10,00	10,50	10,77
110 bis 125 qm	10,40	10,50	10,67	11,00	11,26
mehr als 125 qm	10,72	11,00	11,01	11,51	11,66
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	12,61	12,30	12,32	12,86	13,03
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro <sup>8</sup>	177	178	149	207	212

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 %)	k. A.	3,2	3,3	3,5	3,6

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 350-800 qm.
- 2 Reihemittelhäuser mit Grundstücksfläche von 150-300 qm.
- 3 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Grundstücksfläche von 250-500 qm.
- 4 Kauffälle in Gebäuden mit 4-16 Wohneinheiten und Wohnfläche von 60-100 qm.
- 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 1961-76, 75 qm, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.
- 7 Wert 2013 = 2. Halbjahr.
- 8 Ab 2015 Berechnung anhand des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat. In 2013 bis 2014 erfolgt Berechnung anhand eines Zahlfalles = ein Zahlfall kann Wohngeld für mehrere Monate umfassen oder einen verringerten Betrag, z.B. 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 bzw. kann aus bestimmten, z.B. technischen Gründen oder aus Geheimhaltungsgründen, nicht angegeben werden.



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

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