

öffentlich  nicht öffentlich

## Informationsvorlage

**Betrifft:**

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2012-2016  
- Bericht der Verwaltung

Das Datenblatt in der Anlage gibt in kompakter Form Informationen zur Entwicklung von Nachfrage, Angebot, Preisen und Rahmendaten auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	25.09.2017	-/- <sup>2</sup>

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

**Anlagen:**  beigefügt  nicht vorhanden

Nr.	Anlage
1	Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

**Amt / Institut:**

Amt für Wohnungswesen

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordneter Zaum

öffentlich  nicht öffentlich

## Anlage 1

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	Quelle	2012	2013	2014	2015	2016
<b>I Fläche</b>						
1	Quadratkilometer	LD 12	217,41	217,41	217,41	217,33
<b>II Wirtschaftliche Rahmendaten</b>						
1	<b>Bruttoinlandsprodukt</b> in jeweiligen Preisen je Einwohner	Stat L	71.600	75.026	77.555	<sup>1</sup>
2	<b>Preisindex für Lebenshaltung NRW</b> (2010 = 100)	IT.NRW	104,1	105,8	107	107,3
3	<b>Baupreisindex Bauleistungen an Wohngebäuden NRW</b> (2010 = 100)	IT.NRW	105	106,7	107,3	108,3
<b>III Grundstücksmarkt</b>						
1	<b>Kauffälle gesamt</b>	LD GA	5.546	5.177	5.644	4.675
2	<b>Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt</b>					
	Kauffälle	LD GA	83	76	129	82
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	14,05	14,49	13,04	9,26
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	104,1	56,7	74,46	62,26
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD 64	7,41	3,91	5,71	6,72
3	<b>Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser</b>					
	Kauffälle	LD GA	42	30	36	25
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	10,58	11,74	6,45	5,16
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	85,41	43,05	42,48	36,68
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD 64	8,07	3,67	6,59	7,11
4	<b>Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
	Kauffälle	LD GA	41	46	93	57
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	3,47	2,75	6,59	4,10
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	18,69	13,65	31,98	25,58
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD GA	5,39	4,96	4,85	6,24

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	Quelle	2012	2013	2014	2015	2016
Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	LD GA	337	347	382	393	432
Typischer Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau mittlere Wohnlage Euro/qm	NRW GA	520	550	600	620	1
<b>5 Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
Kauffälle	LD GA	233	172	230	178	190
Durchschnittspreis Neubau in Euro	NRW GA	746.513	861.244	916.000	996.200	1
Durchschnittspreis Bestand in Euro	NRW GA	450.804 - 557.652	483.988 - 838.250	509.000 - 748.000	510.208 - 966.625	1
Preisindex (1985 = 100)	LD GA	200	207	226	234	258
<b>6 Bebaute Grundstücke Reiheneinfamilienhäuser</b>						
Kauffälle	LD GA	285	259	332	269	260
Preise Neubau Reihenmittelhaus in Euro	NRW GA	406.057	457.408	422.000	583.736	1
Preise Bestand Reihenmittelhaus in Euro	NRW GA	299.271 - 361.605	298.000 - 480.500	345.000 - 445.000	360.358 - 543.333	1
Preisindex (1985 = 100)	LD GA	187	191	207	217	229
<b>7 Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser / Renditeobjekte</b>						
Kauffälle (gewerblicher Anteil < 20%)	LD GA	255	276	303	285	291
<b>8 Eigentumswohnungen</b>						
Kauffälle	NRW GA	3.747	3.446	3.705	2.982	1
- davon Anteil Erstverkäufe	NRW GA	22,9%	22,0%	20,3%	15,9%	1
- davon Anteil Weiterverkäufe	NRW GA	67,1%	66,5%	70,9%	76,3%	1
- davon Anteil Umwandlungen	NRW GA	9,9%	11,5%	8,8%	7,8%	1
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	3.588	3.639	3.890	4.308	1
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	1.761 - 3.085	1.636 - 3.359	2.010 - 3.300	2.275 - 3.708	1
Preisindex Nachkriegsbaujahre (2000 = 100)	LD GA	122	132	147	157	164
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	LD GA	137	147	155	179	192
<b>IV Wohnungsangebot</b>						
<b>1 Wohnungsbestand</b> (Wohn- und Nichtwohngebäude) <sup>2</sup>	LD 12	348.355	349.484	351.147	352.173	1

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	Quelle	2012	2013	2014	2015	2016
<b>2 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern</b> <sup>2</sup>	LD 12	41.624	41.819	41.931	42.079	<sup>1</sup>
<b>3 Wohnungen je Quadratkilometer</b> (Wohn- und Nichtwohngebäude) <sup>2</sup>	LD 12	1.602	1.607	1.615	1.620	<sup>1</sup>
<b>4 Wohnungen je Wohngebäude durchschnittlich</b> <sup>2</sup>	LD 12	4,77	4,77	4,78	4,78	<sup>1</sup>
<b>5 Alter der Wohnungen in Wohngebäuden</b> (Anteile) <sup>2</sup>						<sup>1</sup>
Baujahre bis 1948 <sup>2</sup>	LD 12	27,9%	27,7%	27,6%	27,5%	<sup>1</sup>
1949 bis 1962 <sup>2</sup>	LD 12	28,2%	28,1%	28,0%	27,9%	<sup>1</sup>
1963 bis 1976 <sup>2</sup>	LD 12	17,2%	17,2%	17,1%	17,1%	<sup>1</sup>
1977 bis 1985 <sup>2</sup>	LD 12	8,9%	8,8%	8,8%	8,8%	<sup>1</sup>
1986 bis 1999 <sup>2</sup>	LD 12	9,8%	9,7%	9,7%	9,7%	<sup>1</sup>
2000 bis 2015 <sup>2</sup>	LD 12	8,0%	8,4%	8,8%	9,2%	<sup>1</sup>
<b>6 Wohnfläche je Wohnung durchschnittlich</b> (qm) <sup>2</sup>	LD 12	74,30	74,42	74,64	74,75	<sup>1</sup>
<b>7 Einwohner je Wohnung durchschnittlich</b> <sup>2</sup>	LD 12	1,75	1,76	1,76	1,78	<sup>1</sup>
<b>8 Eigentumsquote</b>	LD 12	k. A.	19,30%	19,30%	19,60%	<sup>1</sup>
<b>9 Neubau von Wohngebäuden</b>						
Baugenehmigungen (Wohnungen)	IT.NRW	1.557	1.969	2.443	1.122	3.232
Baufertigstellungen (Wohnungen)	IT.NRW	1.041	1.267	2.182	947	1.985
<b>V Öffentliche Förderung von Wohnungen</b>						
<b>1 Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen</b>	LD 64	19.841	19.192	18.289	17.385	16.564
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	LD 64	5,70%	5,49%	5,21%	4,94%	<sup>1</sup>
Bindung endet in den kommenden 10 Jahren	LD 64	-	-	-	-	6.510
<b>2 Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)</b>	LD 64	27	115	246	146	522
<b>3 Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)</b>	LD 64	17	11	9	10	7
<b>4 Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)</b>	LD 64	181	119	104	194	164
<b>VI Wohnungsnachfrage</b>						
<b>1 Bevölkerung</b>	LD 12	608.781	613.446	619.651	628.437	635.704

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	Quelle	2012	2013	2014	2015	2016
<b>2 Wanderungssaldo (Personen)</b>	LD 12	2.558	4.116	5.724	8.602	6.353
<b>3 Haushalte</b>	LD 12	344.813	350.816	347.809	351.650	355.043
<b>4 Beschäftigung</b>						
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <b>zum 30.06. des Jahres</b> (Arbeitsort)	IT.NRW	371.122	373.679	378.427	388.613	398.524
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <b>zum 30.06. des Jahres</b> (Wohnort)	BAA	210.327	213.428	217.695	223.398	232.505
Arbeitslosenquote alle zivilen Erwerbspersonen	BAA	8,4%	8,6%	8,3%	8,1%	7,4%
Arbeitslosenquote alle abhängigen Erwerbspersonen	BAA	9,3%	9,5%	9,2%	8,9%	8,1%
<b>5 Einkommen</b>						
Verfügbares Einkommen je Einwohner (Euro)	Stat L	23.703 <sup>4</sup>	23.922 <sup>4</sup>	24.128 <sup>4</sup>	1	1
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) <sup>5</sup>						
- Personen in Bedarfsgemeinschaften	BAA	63.862	64.476	64.696	65.415	64.206
- Bedarfsgemeinschaften	BAA	33.793	34.064	34.020	34.132	33.427
Empfänger von Grundsicherung im Alter (SGB XII)						
- Personen	LD 50/12	7.625 <sup>6</sup>	8.111 <sup>6</sup>	8.487 <sup>6</sup>	8.748	8.902
- Haushalte	LD 50/12	6.497 <sup>6</sup>	6.881 <sup>6</sup>	7.187 <sup>6</sup>	7.413	7.497
Empfänger von Grundsicherung bei Erwerbsminderung (SGB XII)						
- Personen	LD 50/12	2.682 <sup>6</sup>	2.787	2.895	2.983	3.096
- Haushalte	LD 50/12	2.527 <sup>6</sup>	2.655	2.747	2.865	2.989
Empfänger von Wohngeld (Haushalte)	LD 64	10.139	9.258	8.655	7.615	9.264
<b>6 Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b> <sup>5</sup>	LD 64	4.322	4.268	4.230	4.581	4.404
Haushalte in Notunterkünften	LD 50	534	555	530	568	615
<b>VII Mieten</b>						
<b>1 Miete nach Mietspiegel</b> <sup>6</sup>	LD 64	7,00	7,00	7,25	7,25	7,75
<b>2 Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2010 = 100)</b>	IT.NRW	103,1	104,7	106,5	107,5	108,8
<b>3 Mietangebote nach Zeitungsauswertung / ab 2013 Empirica-Daten</b> <sup>7</sup>						
Durchschnittliche Anzahl Zimmer (Anteil in %)						

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	Quelle	2012	2013	2014	2015	2016
- 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	16,82%	11,79%	12,88%	13,34%	12,95%
- 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	36,71%	37,00%	39,48%	40,19%	39,29%
- 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	28,50%	29,67%	33,15%	31,96%	31,86%
- 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	7,37%	8,21%	9,28%	9,95%	10,47%
- 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64 / 12	1,22%	2,47%	2,47%	2,20%	2,73%
- Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64 / 12	5,75%	3,60%	2,56%	2,18%	2,29%
- ohne Angabe	LD 64 / 12	3,63%	7,26%	0,19%	0,17%	0,30%
Durchschnittliche Wohnfläche (qm)						
- 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	37	36	37	37	37
- 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	63	62	62	62	60
- 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	87	90	89	89	86
- 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64 / 12	116	120	118	118	115
- 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64 / 12	160	175	172	168	163
- Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64 / 12	213	176	197	173	180
Durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (Euro je qm)						
- bis 45 qm	LD 64 / 12	9,26	10,21	9,67	9,75	10,00
- 45 bis 60 qm	LD 64 / 12	8,16	8,99	8,89	8,89	9,17
- 60 bis 75 qm	LD 64 / 12	8,42	8,91	8,87	8,87	9,15
- 75bis- 90 qm	LD 64 / 12	8,43	9,26	9,15	8,95	9,34
- 90 bis 105 qm	LD 64 / 12	9,85	9,95	9,95	9,90	10,29
- 105 bis 120 qm	LD 64 / 12	10,30	10,30	10,32	10,42	10,96
- mehr als 120 qm	LD 64 / 12	12,30	11,25	11,39	11,00	11,43
- Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64 / 12	16,00	12,97	12,68	12,32	12,86
<b>4 Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe (Euro)</b>	LD 64	175	177	178	149 <sup>11</sup>	207 <sup>11</sup>
<b>VIII Leerstand</b>						
<b>Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (&gt; 3 Monate)</b>	LD 64 / 12	4,09%	k. A.	3,18%	3,32%	<sup>1</sup>

**Abkürzungsverzeichnis**

k.A.:	keine Angaben
BAA:	Statistik der Bundesagentur für Arbeit
LD 12:	Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf
LD 50:	Amt für soziale Sicherung und Integration der Landeshauptstadt Düsseldorf
LD 64:	Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf
LD GA:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf
NRW GA:	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW
Stat L:	Statistische Ämter der Länder

1	Aktuelle Zahlen liegen derzeit noch nicht vor.
2	Aufgrund der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011, wurde die Gebäudedatei mit Stand 31.12.2011 durch das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf angepasst. Die Daten sind insofern mit Vorjahren nicht vergleichbar.
3	Die Zahlen basieren auf dem Statistikabzug des Einwohnermelderegisters des jeweiligen Jahres
4	Quelle VGRdL, Daten liegen nur bis 2014 vor, revidierte Ergebnisse
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	Die Zahlen können aufgrund einer Berechnungskorrektur von zuvor veröffentlichten Daten abweichen.
7	Ausgewiesen werden die beim Amt für Wohnungswesen registrierten wohnungssuchenden Haushalte
8	Baujahr 1961-76, 75 qm, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere
9	Wert 2013 = 2. Halbjahr. Auswertung der Angebotsmieten durch LD 12 auf Grundlage der Daten der empirica-systeme Marktdatenbank
10	Bis einschließlich 2014 Darstellung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (EUR je qm) als arithmetischen Mittels, ab 2015 Darstellung als Median.
11	Ab 2015 Berechnung anhand des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat. 2010 bis 2014 Berechnung anhand eines Zahlfalles = ein Zahlfall kann Wohngeld für mehrere Monate umfassen oder einen verringerten Betrag, z. B. wegen Verrechnung mit Überzahlungen.
12	Ab 2013 Auswertung der Leeranlagen durch LD 12 auf Grundlage der Daten der Stadtwerke Düsseldorf. Ab dem Jahr 2013 Stand jeweils zum 31.12. des entsprechenden Jahres, vor 2013 Stand zum 1.09. des Jahres.