

## Informationsvorlage

### **Betrifft:**

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2011 / 2012  
- Bericht der Verwaltung

Abweichend von den Vorjahren wird für 2011 / 2012 kein eigentlicher Wohnungsmarktbericht von der Verwaltung vorgelegt. Das von der Verwaltung vorgelegte Handlungskonzept Wohnungsbau enthält in seinem Analyseteil dezidierte Angaben über den Wohnungsmarkt, die ansonsten zu Wiederholungen führen würden. Soweit bereits Daten für das Jahr 2012 vorliegen, sind diese im Datenblatt aufgeführt. Im Einzelnen hier ein Überblick:

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner lag in Düsseldorf im Jahr 2010 bei 66.627 Euro (+ 117 Euro) und übersteigt damit deutlich den Durchschnitt in Deutschland von 30.294 Euro (+ 1.292 Euro) sowie den Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen von 30.721 Euro (+ 1.178 Euro).

### **Grundstücksmarkt**

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2011 gegenüber dem Vorjahr um 582 (+ 11,2 %) gestiegen.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke sank die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Jahr 2010 um 13,8 %. Der Flächenumsatz sank um 36,1%.

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke sank gegenüber dem Vorjahr um 7,1 %, die dabei gehandelten Flächen verringerten sich um 60,3 %.

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 480 Euro pro qm (2010: 440 Euro) rund 37 % höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion (Meerbusch mit 350 Euro).

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2011 uneinheitlich. So stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um 10,5 %, für Reihenhäuser um 3,4 %, für Renditeobjekte waren dagegen geringfügige Preisrückgänge von 0,6 % zu verzeichnen.

Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien gehören weiterhin zu den höchsten in NRW.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden.

## **Wohnungsangebot**

Ende 2011 gab es in Düsseldorf insgesamt 332.636 Wohnungen, davon 42.767 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime stieg von 18,08 % im Jahr 2010 auf 18,22 % im Jahr 2011.

Mehr als 81% der Wohnungen in Düsseldorf sind 30 Jahre und älter.

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.531 Wohnungen je Quadratkilometer, die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 71,05 qm.

Im Jahr 2011 wurden durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Düsseldorf 1.475 genehmigte bzw. freigestellte Wohneinheiten erfasst. Gemäß amtlicher Statistik wurden 411 Neubauwohnungen fertig gestellt.\*

Zu Beginn des Jahres 2011 sank der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen von 23.060 auf 22.371. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand ist im Jahr 2011 auf 6,7% gesunken. Von 2002 bis 2011 hat sich der Bestand um insgesamt 15.129 Wohnungen verringert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Darlehen für die bis 2002 geförderten Objekte und der seit 2003 geltenden Förderkonditionen (Bindungsdauer 15 oder 20 Jahre) ist bekannt, dass in den kommenden zehn Jahren, also bis zum Jahr 2021, bei 5.045 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden werden.

## **Wohnungsnachfrage**

Ende 2011 wohnten in Düsseldorf 590.667 Personen (+ 2.498) in rund 329.000 Haushalten.

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % auf 372.808 erhöht.

209.505 Düsseldorfer (2010: 202.093) waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

## **Lage auf dem Wohnungsmarkt**

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot zu rund 66% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Wohnfläche der inserierten Zwei-Raum-Wohnungen lag 2011 bei 61 qm, bei Drei-Raum-Wohnungen bei 84 qm. In diesen Größenklassen lag die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete zwischen 7,90 und 8,23 Euro je Quadratmeter monatlich.

Im Jahr 2011 bezogen 11.182 Haushalte (2010: 11.665) Wohngeld. Die durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung lag bei 180 Euro (2010: 186 Euro) monatlich.

Ende 2011 waren 4.399 (2010: 4.139) wohnungssuchende Haushalte registriert.

\* Die niedrige Baufertigstellung resultiert aus Ungenauigkeiten der amtlichen Statistik von IT.NRW auf Grund von Verzögerungen bei der Rückmeldung der Statistikbögen durch den Bauherrn sowie aus gänzlich fehlenden Rückmeldungen. Zukünftig werden im Rahmen einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe die amtlichen und stadtinternen Daten harmonisiert.

**Leerstand**

Nach Auswertung der Leeraanlagen ergibt sich zum September 2011 eine Leerstandsquote von 3,35% (>3 Monate) bzw. 2,93% (>6 Monate). Im September 2012 lag die Leerstandsquote bei 4,09 % (>3 Monate) bzw. 3,54 % (>6 Monate).

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	-/- <sup>1</sup>	-/- <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 2011 / 2012

**Amt / Institut:**

Amt für Wohnungswesen

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordneter Hintzsche

öffentlich  nicht öffentlich

## Anlage 1

## Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf 2011 / 2012

	Quelle	2009	2010	2011	2012	
<b>I. Wirtschaftliche Rahmendaten</b>						
1	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner	Stat L	66.510	66.627	k. A.	k. A.
2	Preisindex für Lebenshaltung NRW (2005 = 100)	IT.NRW	106,6	107,8	110,2	112,1
3	Baupreisindex Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2005 = 100)	IT.NRW	111,7	113,3	116,1	118,9
<b>II. Grundstücksmarkt</b>						
1	Kauffälle gesamt	LD GA	4.690	5.196	5.778	k. A.
2	Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt					
	Kauffälle	LD GA	90	116	100	k. A.
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	8,59	28,46	18,18	k. A.
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	36,35	160,49	94,45	k. A.
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD GA	4,23	5,64	5,20	k. A.
3	Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser					
	Kauffälle	LD GA	62	70	65	k. A.
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	4,97	15,12	6,01	k. A.
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	14,84	68,06	32,15	k. A.
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD GA	2,99	4,50	5,35	k. A.
	Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	LD GA	255	278	306	k. A.
	Typischer Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau mittlere Wohnlage Euro/qm	NRW GA	460	440	480	k. A.
4	Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
	Kauffälle	LD GA	408	224	215	k. A.
	Durchschnittspreis Neubau in Euro	NRW GA	690.506	753.130	668.091	k. A.
	Durchschnittspreis Bestand in Euro	NRW GA	420.383 - 596.644	413.068 - 690.083	471.823 - 731.000	k. A.
	Preisindex (1985 = 100)	NRW GA	164	174	192	k. A.
5	Bebaute Grundstücke Reiheneinfamilienhäuser					
	Kauffälle	LD GA	268	248	273	k. A.
	Preise Neubau Reihemittelhaus in Euro	NRW GA	362.483	323.165	366.686	k. A.
	Preise Bestand Reihemittelhaus in Euro	NRW GA	225.241 - 285.816	244.200 - 327.728	241.459 - 314.356	k. A.
	Preisindex (1985 = 100)	LD GA	165	169	174	k. A.
6	Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser / Renditeobjekte					
	Kauffälle (gewerblicher Anteil < 20%)	LD GA	306	295	341	k. A.
7	Eigentumswohnungen					
	Kauffälle	NRW GA	2.996	3.279	3.702	k. A.
	- davon Anteil Erstverkäufe	NRW GA	14,9%	13,6%	11,2%	k. A.
	- davon Anteil Weiterverkäufe	NRW GA	68,7%	69,5%	74,2%	k. A.
	- davon Anteil Umwandlungen	NRW GA	16,4%	16,8%	14,6%	k. A.
	Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	2.838	3.208	3.232	k. A.
	Bestand Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	1.176 - 2.389	1.519 - 2.534	1.546 - 2.868	k. A.
	Preisindex Nachkriegsbaujahre (2000 = 100)	LD GA	102	108	114	k. A.
	Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	LD GA	107	111	126	k. A.

	Quelle	2009	2010	2011	2012
<b>III. Wohnungsangebot</b>					
<b>1 Wohnungsbestand</b> (Wohn- und Nichtwohngebäude)	LD 12	331.350	332.271	332.636	k. A.
<b>2 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	LD 12	42.528	42.610	42.767	k. A.
<b>3 Wohnungen je Quadratkilometer</b> (Wohn- und Nichtwohngebäude)	LD 12	1.525	1.530	1.531	k. A.
<b>4 Wohnungen je Wohngebäude durchschnittlich</b>	LD 12	4,77	4,78	4,77	k. A.
<b>5 Alter der Wohnungen in Wohngebäuden</b> (Anteile)					
Baujahre bis 1948	LD 12	23,88%	23,80%	23,77%	k. A.
1949 bis 1962	LD 12	34,49%	34,38%	34,35%	k. A.
1963 bis 1976	LD 12	22,89%	22,83%	22,80%	k. A.
1977 bis 1985	LD 12	7,28%	7,26%	7,25%	k. A.
1986 bis 1999	LD 12	8,16%	8,14%	8,13%	k. A.
2000 bis 2011	LD 12	3,30%	3,59%	3,70%	k. A.
<b>6 Wohnfläche je Wohnung durchschnittlich (qm)</b>	LD 12	70,89	70,98	71,05	k. A.
<b>7 Einwohner je Wohnung durchschnittlich</b>	LD 12	1,77	1,77	1,78	k. A.
<b>8 Eigentumsquote</b>	LD 12	18,07%	18,08%	18,22%	k. A.
<b>9 Neubau von Wohngebäuden</b>					
Baugenehmigungen / Freistellungen (Wohnungen)	LD 63	849	1.256	1.475	2.302
Baufertigstellungen (Wohnungen)	IT.NRW	648	949	411	k. A.
<b>IV. Öffentliche Förderung von Wohnungen</b>					
<b>1 Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen</b>	LD 64	24.193	23.060	22.371	19.841
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	LD 64	7,30%	6,94%	6,73%	k. A.
Bindung endet in den kommenden 10 Jahren	LD 64	-	-	-	5.045
<b>2 Förderung von Mietwohnungen</b> (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	117 <sup>1</sup>	49 <sup>2</sup>	138	27
<b>3 Förderung von selbstgenutztem Eigentum</b> (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	80	108	53	16
<b>4 Förderung von Bestandsinvestitionen</b> (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	135	185	208	181
<b>V. Wohnungsnachfrage</b>					
<b>1 Bevölkerung</b>	LD 12	587.158	588.169	590.667	k. A.
<b>2 Wanderungssaldo (Personen)</b>	LD 12	826	975	2.611	k. A.
<b>3 Haushalte</b>	IT.NRW	321.000	322.000	329.000	k. A.
<b>4 Beschäftigung</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Düsseldorf (Arbeitsort)	BAA	359.937	364.788	372.808	371.122 <sup>3</sup>
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Düsseldorfer (Wohnort)	BAA	198.589	202.093	209.505	210.327 <sup>3</sup>
Arbeitslosenquote alle zivilen Erwerbspersonen	BAA	9,2%	9,2%	8,4%	8,4%
Arbeitslosenquote alle abhängigen Erwerbspersonen	BAA	10,2%	10,2%	9,3%	9,3%
<b>5 Einkommen</b>					
Verfügbares Einkommen je Einwohner (Euro)	Stat L	22.520	k. A.	k. A.	k. A.
Empfänger von SGB II					
- Personen	LD 12	62.845	64.220	63.044	k. A.
- Bedarfsgemeinschaften	LD 12	34.410	35.080	34.405	k. A.
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung					
- Personen	LD 12	8.382	8.999	9.635	k. A.
- Haushalte	LD 12	7.302	7.844	8.415	k. A.
Empfänger von Wohngeld (Haushalte)	LD 64	11.074	11.665	11.182	10.139
<b>6 Registrierte wohnungssuchende Haushalte <sup>4</sup></b>	LD 64	4.489	4.139	4.399	4.322
Haushalte in Notunterkünften	LD 50	568	532	524	534

	Quelle	2009	2010	2011	2012	
<b>VI. Mieten</b>						
<b>1</b>	<b>Miete nach Mietspiegel</b> <sup>5</sup>	LD 64	6,95	6,95	7,00	7,00
<b>2</b>	<b>Mietpreisindex NRW</b> (Netto-Kalt-Miete; 2005 = 100)	IT.NRW	103,9	105,3	107,1	108,4
<b>3</b>	<b>Mietangebote nach Zeitungsauswertung</b>					
	Durchschnittliche Anzahl Zimmer (Anteil in %)					
	- 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64	18,05%	18,58%	15,99%	16,82%
	- 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64	39,61%	40,68%	37,81%	36,71%
	- 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64	26,56%	27,13%	28,31%	28,50%
	- 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64	7,92%	5,85%	7,06%	7,37%
	- 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64	1,65%	1,00%	1,71%	1,22%
	- Miet-Einfamilienhäuser	LD 64	3,38%	3,12%	4,74%	5,75%
	- ohne Angabe	LD 64	2,83%	3,64%	4,38%	3,63%
	Durchschnittliche Wohnfläche (qm)					
	- 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64	36	36	37	37
	- 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64	60	61	61	63
	- 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64	84	87	84	87
	- 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64	114	121	118	116
	- 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64	148	184	171	160
	- Miet-Einfamilienhäuser	LD 64	185	184	206	213
	Durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (Euro je qm)					
	- bis 45 qm	LD 64	8,50	8,65	8,93	9,26
	- 45 bis 60 qm	LD 64	7,54	7,77	7,87	8,16
	- 60 bis 75 qm	LD 64	7,50	7,72	7,90	8,42
	- 75 bis- 90 qm	LD 64	7,88	8,27	8,23	8,43
	- 90 bis 105 qm	LD 64	8,44	8,68	9,15	9,85
	- 105 bis 120 qm	LD 64	9,00	9,61	10,53	10,30
	- mehr als 120 qm	LD 64	10,30	11,37	11,37	12,30
	- Miet-Einfamilienhäuser	LD 64	14,07	14,28	14,45	16,00
<b>4</b>	<b>Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe (Euro)</b>	LD 64	184	186	180	175
<b>VII. Leerstand</b>						
	<b>Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (&gt; 3 Monate)</b>	LD 64	2,15%	3,21%	3,35%	4,09%

**Abkürzungsverzeichnis**

BAA	Bundesagentur für Arbeit
LD 12	Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf
LD 63	Bauaufsichtsamt Stadt Düsseldorf
LD 64	Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
LD 50	Amt für soziale Sicherung und Integration
LD GA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Düsseldorf
NRW GA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW
Stat L	Statistische Ämter der Länder

<sup>1</sup> zuzüglich 24 Wohnheimplätze<sup>2</sup> zuzüglich 16 Wohnheimplätze<sup>3</sup> Stand Juni 2012<sup>4</sup> ausgewiesen werden die beim Amt für Wohnungswesen registrierten wohnungssuchenden Haushalte<sup>5</sup> Baujahr 1961-69, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, 75 qm