



Landeshauptstadt
Düsseldorf



Wohnungsmarkt Düsseldorf 2009–2013



Inhaltsverzeichnis

I Fläche

II Wirtschaftliche Rahmendaten

Bruttoinlandsprodukt

Preisindex für Lebenshaltung NRW

Baupreisindex Bauleistungen an Wohngebäuden

III Grundstücksmarkt

Kauffälle

Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke

Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bebaute Grundstücke Reiheneinfamilienhäuser

Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser/Renditeobjekte

Eigentumswohnungen

IV Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Wohnungen je Quadratkilometer

Wohnungen je Wohngebäude

Alter der Wohnungen in Wohngebäuden

Wohnfläche je Wohnung

Einwohner je Wohnung

Eigentumsquote

Neubau von Wohngebäuden

V Öffentliche Förderung von Wohnungen

Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen

Förderung von Mietwohnungen

Förderung von selbst genutztem Eigentum

Förderung von Bestandsinvestitionen

VI Wohnungsnachfrage

Bevölkerung

Wanderungssaldo

Haushalte

Beschäftigung

Einkommen

Registrierte wohnungssuchende Haushalte

VII Mieten

Miete nach Mietspiegel

Mietpreisindex NRW

Mietangebote nach Zeitungsauswertung

Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe

VIII Leerstand

Wohnungsmarkt Düsseldorf

2009–2013

		Quelle	2009	2010	2011	2012	2013
I	Fläche						
1	Quadratkilometer	LD 12	217,22	217,22	217,41	217,41	217,41
II	Wirtschaftliche Rahmendaten						
1	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner	Stat L	67.165	68.153	69.566	69.916	k. A. ¹
2	Preisindex für Lebenshaltung NRW (2010 = 100)	IT.NRW	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8
3	Baupreisindex Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2010 = 100)	IT.NRW	98,5	100,0	102,5	105	106,7
III	Grundstücksmarkt						
1	Kauffälle gesamt	LD GA	4.690	5.196	5.778	5.546	5.177
2	Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt						
	Kauffälle	LD GA	90	116	100	83	76
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	8,59	28,46	18,18	14,05	14,49
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	36,35	160,49	94,45	104,1	56,7
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD 64	4,23	5,64	5,20	7,41	3,91
3	Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser						
	Kauffälle	LD GA	26	45	32	42	30
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	3,57	13,12	11,80	10,58	11,74
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	21,31	91,46	61,44	85,41	43,05
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD 64	5,97	6,97	5,21	8,07	3,67
4	Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser						
	Kauffälle	LD GA	62	70	65	41	46
	Flächenumsatz in Hektar	LD GA	4,97	15,12	6,01	3,47	2,75
	Geldumsatz in Mio. Euro	LD GA	14,84	68,06	32,15	18,69	13,65
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	LD GA	2,99	4,50	5,35	5,39	4,96
	Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	LD GA	255	278	306	337	347
	Typischer Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau mittlere Wohnlage Euro/qm	NRW GA	460	440	480	520	550

Wohnungsmarkt Düsseldorf

2009–2013

	Quelle	2009	2010	2011	2012	2013
5 Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:						
Kauffälle	LD GA	408	224	215	233	172
Durchschnittspreis Neubau in Euro	NRW GA	690.506	753.130	668.091	746.513	861.244
Durchschnittspreis Bestand in Euro	NRW GA	420.383 - 596.644	413.068 - 690.083	471.823 - 731.000	450.804 - 557.652	483.988 - 838.250
Preisindex (1985 = 100)	LD GA	164	174	192	200	207
6 Bebaute Grundstücke Reiheneinfamilienhäuser:						
Kauffälle	LD GA	268	248	273	285	259
Preise Neubau Reihenmittelhaus in Euro	NRW GA	362.483	323.165	366.686	406.057	457.408
Preise Bestand Reihenmittelhaus in Euro	NRW GA	225.241 - 285.816	244.200 - 327.728	241.459 - 314.356	299.271 - 361.605	298.000 - 480.500
Preisindex (1985 = 100)	LD GA	165	169	174	187	191
7 Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser / Renditeobjekte:						
Kauffälle (gewerblicher Anteil < 20%)	LD GA	306	295	341	255	276
8 Eigentumswohnungen:						
Kauffälle:	NRW GA	2.996	3.279	3.702	3.747	3.446
▪ davon Anteil Erstverkäufe	NRW GA	14,9%	13,6%	11,2%	22,9%	22,0%
▪ davon Anteil Weiterverkäufe	NRW GA	68,7%	69,5%	74,2%	67,1%	66,5%
▪ davon Anteil Umwandlungen	NRW GA	16,4%	16,8%	14,6%	9,9%	11,5%
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	2.838	3.208	3.232	3.588	3.639
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro/qm	NRW GA	1.176 - 2.389	1.519 - 2.534	1.546 - 2.868	1.761 - 3.085	1.636 - 3.359
Preisindex Nachkriegsbaujahre (2000 = 100)	LD GA	102	108	114	122	132
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	LD GA	107	111	126	137	147

Wohnungsmarkt Düsseldorf

2009–2013

		Quelle	2009	2010	2011	2012	2013
IV	Wohnungsangebot						
1	Wohnungsbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) ²	LD 12	331.350	332.271	347.486	348.355	349.484
2	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ²	LD 12	42.528	42.610	43.328	43.530	43.726
3	Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude) ²	LD 12	1.525	1.530	1.600	1.604	1.609
4	Wohnungen je Wohngebäude durchschnittlich ²	LD 12	4,77	4,78	4,72	4,71	4,71
5	Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile):						
	Baujahre bis 1948 ²	LD 12	23,88%	23,80%	22,5%	22,4%	22,3%
	1949 bis 1962 ²	LD 12	34,49%	34,38%	33,6%	33,5%	33,4%
	1963 bis 1976 ²	LD 12	22,89%	22,83%	21,7%	21,7%	21,6%
	1977 bis 1985 ²	LD 12	7,28%	7,26%	8,5%	8,5%	8,5%
	1986 bis 1999 ²	LD 12	8,16%	8,14%	8,7%	8,8%	8,7%
	2000 bis 2013 ²	LD 12	3,30%	3,59%	4,9%	5,1%	5,5%
6	Wohnfläche je Wohnung durchschnittlich (qm) ²	LD 12	70,89	70,98	74,20	74,30	74,42
7	Einwohner je Wohnung durchschnittlich ²	LD 12	1,77	1,77	1,70	1,70	1,71
8	Eigentumsquote	LD 12	18,07%	18,08%	k. A. ³	k. A. ³	19,29
9	Neubau von Wohngebäuden:						
	Baugenehmigungen (Wohnungen)	IT.NRW	1.030	1.108	608	1.557	1.969
	Baufertigstellungen (Wohnungen)	IT.NRW	648	949	411	1.041	1.267
V	Öffentliche Förderung von Wohnungen						
1	Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen:	LD 64	24.193	23.060	22.371	19.841	19.192
	Anteil am Gesamtwohnungsbestand	LD 64	7,30%	6,94%	6,54%	5,70%	5,49%
	Bindung endet in den kommenden 10 Jahren	LD 64	-	-	-	-	5.318
2	Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	117 zzgl. 24	49 Wohnheim- plätze	138	27	115
3	Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	80	108	53	17	11
4	Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	LD 64	135	185	208	181	119

Wohnungsmarkt Düsseldorf

2009–2013

		Quelle	2009	2010	2011	2012	2013
VI	Wohnungsnachfrage						
1	Bevölkerung	LD 12	587.158	588.169	590.667	593.057	597.102
2	Wanderungssaldo (Personen)	LD 12	826	975	2.611	2.558	4.116
3	Haushalte	LD 12	k.A.	346.062	348.379	344.813	350.816
4	Beschäftigung:						
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Düsseldorf (Arbeitsort)	BAA	360.882	365.539	373.407	377.921	380.799
	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Düsseldorfer (Wohnort)	BAA	198.589	202.093	209.505	213.192	215.791
	Arbeitslosenquote alle zivilen Erwerbspersonen	BAA	9,2%	9,2%	8,4%	8,4%	8,6%
	Arbeitslosenquote alle abhängigen Erwerbspersonen	BAA	10,2%	10,2%	9,3%	9,3%	9,5%
5	Einkommen:						
	Verfügbares Einkommen je Einwohner (Euro)	Stat L	21.682	22.322	22.873	k. A. ⁴	k. A. ⁴
	Empfänger von SGB II:						
	▪ Personen	LD 12	62.844	64.219	63.044	61.668	62.236
	▪ Bedarfsgemeinschaften	LD 12	34.410	35.080	34.405	33.634	33.900
	Empfänger von Grundsicherung im Alter:						
	▪ Personen	LD 12	6.304	6.701	7.159	7.614	8.102
	▪ Haushalte	LD 12	5.292	5.578	5.952	6.488	6.872
	Empfänger von Grundsicherung bei Erwerbsminderung:						
	▪ Personen	LD 12	2.078	2.298	2.476	2.681	2.787
	▪ Haushalte	LD 12	2.010	2.266	2.463	2.526	2.655
	Empfänger von Wohngeld (Haushalte)	LD 64	11.074	11.665	11.182	10.139	9.258
6	Registrierte wohnungssuchende Haushalte ⁵	LD 64	4.489	4.139	4.399	4.322	4.268
	Haushalte in Notunterkünften	LD 50	568	532	524	534	555

Wohnungsmarkt Düsseldorf

2009–2013

		Quelle	2009	2010	2011	2012	2013
VII	Mieten						
1	Miete nach Mietspiegel ⁶	LD 64	6,95	6,95	7,00	7,00	7,25
2	Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2010 = 100)	IT.NRW	98,7	100	101,7	103,1	104,7
3	Mietangebote nach Zeitungsauswertung / ab 2013 Empirica-Daten ⁷ :						
	Durchschnittliche Anzahl Zimmer (Anteil in %):						
	■ 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	18,05%	18,58%	15,99%	16,82%	11,79%
	■ 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	39,61%	40,68%	37,81%	36,71%	37,00%
	■ 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	26,56%	27,13%	28,31%	28,50%	29,67%
	■ 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	7,92%	5,85%	7,06%	7,37%	8,21%
	■ 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64/12	1,65%	1,00%	1,71%	1,22%	2,47%
	■ Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64/12	3,38%	3,12%	4,74%	5,75%	3,60%
	■ ohne Angabe	LD 64/12	2,83%	3,64%	4,38%	3,63%	7,26%
	Durchschnittliche Wohnfläche (qm):						
	■ 1-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	36	36	37	37	36
	■ 2-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	60	61	61	63	62
	■ 3-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	84	87	84	87	90
	■ 4-Zimmer-Wohnungen	LD 64/12	114	121	118	116	120
	■ 5 und mehr Zimmer Wohnungen	LD 64/12	148	184	171	160	175
	■ Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64/12	185	184	206	213	176
	Durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (Euro je qm):						
	■ bis 45 qm	LD 64/12	8,50	8,65	8,93	9,26	10,21
	■ 45 bis 60 qm	LD 64/12	7,54	7,77	7,87	8,16	8,99
	■ 60 bis 75 qm	LD 64/12	7,50	7,72	7,90	8,42	8,91
	■ 75 bis- 90 qm	LD 64/12	7,88	8,27	8,23	8,43	9,26
	■ 90 bis 105 qm	LD 64/12	8,44	8,68	9,15	9,85	9,95
	■ 105 bis 120 qm	LD 64/12	9,00	9,61	10,53	10,30	10,30
	■ mehr als 120 qm	LD 64/12	10,30	11,37	11,37	12,30	11,25
	■ Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	LD 64/12	14,07	14,28	14,45	16,00	12,97
4	Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe (Euro)	LD 64	184	186	180	175	177
VIII	Leerstand						
	Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate)	LD 64/12	2,15%	3,21%	3,35%	4,09%	k. A. ⁸

Abkürzungsverzeichnis

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

Fußnoten

- ¹ Berechnungsstand August 2013 / Februar 2014, Nächste Aktualisierung lt. Internetseite: März 2015 (Stand: 10.09.2014)
- ² Bis einschließlich 2010 Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählungsergebnisse von 1987 durch das Amt für Statistik und Wahlen. Ab 2011 Gebäudedatei des Amtes für Statistik und Wahlen.
- ³ Werte lagen zur Drucklegung noch nicht vor.
- ⁴ Berechnungsstand August 2013 – Termin für nächste Aktualisierung liegt lt. Internetseite noch nicht vor (Stand 10.09.2014)
- ⁵ Ausgewiesen werden die beim Amt für Wohnungswesen registrierten wohnungssuchenden Haushalte
- ⁶ Baujahr 1961–76, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert
- ⁷ Wert 2013 = 2. Halbjahr; Auswertung der Angebotsmieten durch LD 12 auf Grundlage der Daten von empirica-systeme GmbH
- ⁸ Ab 2013 Auswertung der Leeranlagen durch LD 12 auf Grundlage der Daten der Stadtwerke Düsseldorf

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Thomas Nowatius

Redaktion
Dagmar Anger, Martin Schmidt

Layout & Druckbetreuung
Stadtbetrieb Zentrale Dienste

X/14-0.3

www.duesseldorf.de

