Datenblatt zum Düsseldorfer
Wohnungsmarkt 2019 bis 2023

Statistische Informationen Nr. 323

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

		2019	2020	2021	2022	2023
I	**Wirtschaftliche Rahmendaten**					
	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	83 725	81 963	87 412	92 887	.
	Verbraucherpreisindex für NRW (2020 = 100)	99,5	100,0	103,1	110,4	116,6
	Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2021 = 100)	92,0	93,1	100	114,6	123,3
Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2023; IT.NRW						
II	**Grundstücksmarkt**					
	Kauffälle gesamt	4 770	4 396	4 609	3 734	3 142
	Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt					
	Kauffälle	80	60	67	42	25
	Flächenumsatz in Hektar	14,54	7,09	7,98	3,29	3,20
	Geldumsatz in Mio. Euro	165,91	97,23	138,47	44,22	33,43
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	11,41	13,71	17,35	13,44	10,45
	Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser					
	Kauffälle	41	39	40	24	14
	Flächenumsatz in Hektar	4,98	3,34	2,86	2,06	1,37
	Geldumsatz in Mio. Euro	41,57	32,21	34,6	28,82	15,7
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	8,35	9,64	12,10	13,99	11,46
	Preisindex (1980 = 100)	591	650	748	748	673
	Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter[1)]	920	1 000	1 150	1 150	1 150
	Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser					
	Kauffälle	4	5	6	10	3
	Flächenumsatz in Hektar	0,06	0,23	0,29	0,49	0,09
	Geldumsatz in Mio. Euro	0,60	2,72	2,83	6,67	0,83
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	10,00	11,83	9,76	13,61	9,22
	Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter[2)]	1 010	1 110	1 250	1 250	1 150
	Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser					
	Kauffälle	35	16	21	8	8
	Flächenumsatz in Hektar	9,50	3,52	4,83	0,74	1,74
	Geldumsatz in Mio. Euro	123,74	62,30	101,04	8,73	16,90
	Umsatz in Mio. Euro je Hektar	13,03	17,70	20,92	11,80	9,71
	Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
	Kauffälle	183	183	142	117	98
	Durchschnittspreis Neubau in Euro[1)]	*	914 000	970 000	1444 000	-
	Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen)[1)]	757 000 bis 1 217 000	583 000 bis 1 328 000	625 000 bis 1 548 000	862 000 bis 2 005 000	897 000 bis 2 292 000
	Preisindex (1985 = 100)	306	332	381	410	374
	Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften					
	Kauffälle	105	132	129	105	80
	Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) in Euro[3)]	975 000	983 000	*	-	-
	Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen)[3)]	542 000 bis 1 015 000	512 000 bis 1 379 000	* bis *	* bis -	509 000 bis 1 495 000

		2019	2020	2021	2022	2023
II	**Grundstücksmarkt**					
	Bebaute Grundstücke Reihenhäuser					
	Kauffälle	255	228	251	207	186
	Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro[2)]	719 000	780 000	753 000	*	*
	Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen)[2)]	472 000 bis 787 000	464 000 bis 720 000	475 000 bis 1 208 000	536 000 bis *	439 000 bis 1 433 000
	Preisindex (1985 = 100)	287	311	353	372	344
	Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser					
	Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	300	228	271	303	250
	Eigentumswohnungen					
	Ausgewertete Kauffälle	3 109	2 933	3 034	2 402	2 110
	davon Erstverkäufe (in %)	18,2	19,5	22,5	14,3	7,0
	davon Weiterverkäufe (in %)	77,2	76,8	69,9	77,8	84,9
	davon Umwandlungen (in %)	4,5	3,7	7,5	7,9	8,1
	Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter[4)]	6 110	5 910	6 400	*	*
	Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen)[4)]	2 320 bis 5 980	2 460 bis 6 030	* bis 6 630	* bis 7 120	4 010 bis 5 090
	Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	226	245	284	300	270
	Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	273	283	303	316	310

Quellen: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf; Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

III	**Wohnungsangebot**					
	Wohnungsbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude)[5)]	359 853	361 728	363 386	366 498	368 309
	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 534	42 694	42 778	42 932	43 110
	Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude)[5)]	1 655	1 664	1 671	1 686	1 694
	Wohnungen je Wohngebäude	4,83	4,83	4,85	4,87	4,88
	Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)					
	Baujahre bis 1948	26,7	26,6	26,5	26,4	26,2
	1949 bis 1962	27,1	27,0	27,0	26,8	26,7
	1963 bis 1976	16,9	16,8	16,8	16,7	16,6
	1977 bis 1985	8,8	8,7	8,7	8,7	8,6
	1986 bis 1999	9,7	9,7	9,7	9,6	9,6
	2000 und jünger	10,8	11,1	11,4	11,8	12,3
	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	75,11	75,25	75,34	75,36	75,45
	Einwohner*innen je Wohnung	1,79	1,78	1,77	1,78	1,78
	Selbstgenutztes Wohneigentum (in %)	19,5	18,8	18,8	18,6	19
	Bautätigkeit					
	Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	4 175	3 045	2 301	2 189	2 251
	darunter durch Neubau ganzer Gebäude	3 743	2 593	1 938	1 778	2 000
	Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2 315	2 310	2 361	2 140	r 2 063
	darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 181	1 806	1 982	1 860	r 1 896
	darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	573	494	227	423	359
	Bauüberhang					
	Gebäude	2 268	2 255	2 419	2 394	2 310
	Wohnungen	8 429	9 075	8 943	8 752	8 624

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

		2019	2020	2021	2022	2023
IV	**Öffentliche Förderung von Wohnungen**					
	Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	15 513	15 617	15 585	15 009	r 14 818
	Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,3	4,3	4,3	4,1	4,0
	Bindung endet bis zum Jahr 2033 (Stand 2023)	x	x	x	x	r 8 326
	Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	437	183	737	237	302
	Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	1	3	5	2	4
	Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	113	33	29	r 47	83

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

V	**Wohnungsnachfrage**					
	Bevölkerung	645 923	644 280	643 753	653 253	655 717
	Wanderungssaldo (Personen)	+3 525	-1 348	- 375	+10 248	+3 768
	Haushalte	359 933	359 290	359 408	364 513	367 022
	Beschäftigung					
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	424 470	429 514	435 317	443 963	454 537
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	251 511	251 837	256 224	263 374	266 356
	Arbeitslosenquote bezogen auf alle abhängigen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %)[6)]	8,0	9,8	8,4	7,9	7,7
	Einkommen					
	Kaufkraft je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	27 659	27 935	28 570	30 521	32 103
	Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)					
	Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	57 026	58 600	54 990	56 930	54 411
	Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	28 581	29 780	27 896	29 094	28 068
	Beziehende von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)[7)]					
	Beziehende zum 31.12. des Jahres	12 771	13 577	13 642	14 630	14 445
	davon Beziehende von Grundsicherung im Alter	9 339	9 625	9 727	10 786	10 745
	davon Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung	3 432	3 886	3 915	3 844	3 700
	Haushalte zum 31.12. des Jahres	11 192	11 920	12 075	12 956	12 767
	Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
	Beziehende zum 31.12. des Jahres	3 661	3 613	3 475	3 503	2 199
	Haushalte zum 31.12. des Jahres	2 032	1 918	1 832	1 843	1 218
	Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	8 701	9 954	9 771	9 753	14 250
	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	4 097	3 289	3 384	3 839	4 061
	Haushalte in Notunterkünften[8)]	757	917	863	858	910

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushaltegenerierung; Amt für Wohnungswesen; Amt für Soziales; Bundesagentur für Arbeit; Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf Statistisches Bundesamt

		2019	2020	2021	2022	2023
VI	**Mieten**					
	Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter[9)]	8,00	8,00	8,40	8,40	8,97
	Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2020 = 100)	99,2	100,0	101,2	102,6	104,1
	Mietangebote					
	Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
	1-Zimmer-Wohnungen	36	36	36	37	37
	2-Zimmer-Wohnungen	59	58	58	58	58
	3-Zimmer-Wohnungen	84	84	82	82	83
	4-Zimmer-Wohnungen	112	110	108	107	109
	5 und mehr Zimmer Wohnungen	152	157	160	164	149
	Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	182	183	173	161	174
	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
	bis 50,00 Quadratmeter	11,00	11,50	11,75	12,11	12,59
	50,01 bis 65,00 Quadratmeter	10,14	10,57	10,59	11,11	11,67
	65,01 bis 80,00 Quadratmeter	10,13	10,57	10,76	11,13	11,79
	80,01 bis 95,00 Quadratmeter	10,77	11,09	11,49	12,21	12,92
	95,01 bis 110,00 Quadratmeter	11,50	12,00	12,00	12,80	13,01
	110,01 bis 125,00 Quadratmeter	11,83	12,16	12,51	12,93	13,52
	125,01 und mehr Quadratmeter	12,48	12,78	13,28	13,82	14,00
	Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	13,91	14,33	14,65	16,04	15,97
	Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro[10)]	230	263	272	314	441

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; VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung

VII	**Leerstand**					
	Leeranlagenquote (> 3 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %)[11)12)]	3,9	4,1	4,5	4,6	.
	Leeranlagenquote (> 12 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %)[11)12)]	2,7	2,9	3,1	3,4	.

Quelle: Stadtwerke Düsseldorf AG, Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, 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)] Aufgrund einer erfolgten Plausibilisierung der Gebäudedatei wurden ältere Gebäude und Wohnungen nacherfasst und im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 2022 berücksichtigt.

[6)] Abhängige Erwerbspersonen hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus arbeitslose Personen.

[7)] Im Rahmen der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes gibt es ab dem 01.01.2020 eine Trennung zwischen Fachleistungen der Eingliederungshilfe einerseits und Lebensunterhaltsleistungen nach dem SGB XII andererseits, wodurch Personen in besonderen Wohnformen ebenfalls Lebensunterhaltsleistungen nach dem SGB XII beziehen können. Ab dem Jahr 2020 wird die Zuordnung der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung anhand des Alters der Beziehenden vorgenommen. Damit weicht die Art der Zuordnung von den vorherigen Jahren ab.

[8)] Haushalte in Notunterkünften: Vom Amt für Migration und Integration untergebrachte Haushalte in Obdachlosenunterkünften ohne Asylbewerber*innen sowie ohne Aussiedler*innen.

[9)] Baujahr 1961 bis 1976, 75 Quadratmeter, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, Mittelwert, ohne Zu-/Abschläge für Stadtquartiere.

[10)] Aufgrund der Umstellung der Datenquelle auf Daten von IT.NRW wurden die Angaben für die Jahre 2018 bis 2020 revidiert und weichen dadurch von zuvor veröffentlichen Daten ab. Die Berechnung erfolgt durch die Division der Summe des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat durch die Summe der Wohngeldfälle.

[11)] Anteil der von den Eigentümerinnen und Eigentümern temporär übernommenen Stromzähler (=Leerstände). Stand: 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Wert für das Jahr 2021: Datenstand 30.09.). Auf Basis einer ausführlichen Plausibilisierung der Daten im Jahr 2023, wurde die Methode rückwirkend für Berichtsjahre ab dem Jahr 2018 angepasst. Es werden nun nur noch Stromzähler in Gebäuden berücksichtigt, die in der Gebäudedatei des Amtes für Statistik und Wahlen als Wohngebäude deklariert sind. Zudem wird nicht mehr die Leerstandsquote, sondern die Leeranlagenqoute ausgegeben.

[12)] Aufgrund einer Systemumstellung der Erfssungssoftware bei den Stadtwerken Düsseldorf muss auf eine Veröffentlichung der Daten für das Berichtsjahr 2023 verzichtet werden.

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
Mecumstraße 10
40223 Düsseldorf
Telefon: 0211 89 25511
E-Mail: statistik@duesseldorf.de

Erstellung

Patrick Jantzer

Gestaltung

Oliver Hartmann

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.

© iStock/acilo

Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Statistik und Wahlen
Mecumstraße 10, 40223 Düsseldorf

Verantwortlich Manfred Golschinski

XI/24
www.duesseldorf.de