

Datenblatt zum Düsseldorfer
Wohnungsmarkt 2020 bis 2024

Statistische Informationen Nr. 326

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf

	2020	2021	2022	2023	2024
I Wirtschaftliche Rahmendaten					
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	82 388	87 972	94 091	100 414	.
Verbraucherpreisindex für NRW (2020 = 100)	100,0	103,1	110,4	116,6	119,2
Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) NRW (2021 = 100)	93,1	100	114,6	123,3	127,5

Quellen: VGRdL, Berechnungsstand: August 2023; IT.NRW

II Grundstücksmarkt					
Kauffälle gesamt	4 396	4 609	3 734	3 142	4 047
Unbebaute Wohnungsbaugrundstücke gesamt					
Kauffälle	60	67	42	25	64
Flächenumsatz in Hektar	7,09	7,98	3,29	3,20	6,04
Geldumsatz in Mio. Euro	97,23	138,47	44,22	33,43	65,94
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	13,71	17,35	13,44	10,45	10,92
Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	39	40	24	14	38
Flächenumsatz in Hektar	3,34	2,86	2,06	1,37	2,06
Geldumsatz in Mio. Euro	32,21	34,6	28,82	15,70	21,68
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	9,64	12,10	13,99	11,46	10,52
Preisindex (1980 = 100)	650	748	748	673	673
Typische Werte baureifer Grundstücke, mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ¹⁾	1 000	1 150	1 150	1 050	1 050
Unbebaute Grundstücke für Reihenhäuser					
Kauffälle	5	6	10	3	16
Flächenumsatz in Hektar	0,23	0,29	0,49	0,09	0,50
Geldumsatz in Mio. Euro	2,72	2,83	6,67	0,83	4,87
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	11,83	9,76	13,61	9,22	9,74
Typische Werte baureifer Grundstücke (Reihenmittelhaus), mittlere Lage in Euro je Quadratmeter ²⁾	1 110	1 250	1 250	1 150	1 150
Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle	16	21	8	8	10
Flächenumsatz in Hektar	3,52	4,83	0,74	1,74	3,48
Geldumsatz in Mio. Euro	62,30	101,04	8,73	16,90	39,39
Umsatz in Mio. Euro je Hektar	17,70	20,92	11,80	9,71	11,32
Bebaute Grundstücke freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Kauffälle	183	142	117	98	121
Durchschnittspreis Neubau in Euro ¹⁾	914 000	970 000	1 444 000	-	*
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ¹⁾	583 000	625 000	862 000	897 000	1 157 115
	bis	bis	bis	bis	bis
	1 328 000	1 548 000	2 005 000	2 292 000	4 386 672
Preisindex (1985 = 100)	332	381	410	374	371
Bebaute Grundstücke Doppelhaushälften					
Kauffälle	132	129	105	80	122
Durchschnittspreis Neubau (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in Euro ³⁾	983 000	*	-	-	*
	512 000	*	*	509 000	605 487
Durchschnittspreise Bestand in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ³⁾	bis	bis	bis	bis	bis
	1 379 000	*	-	1 495 000	1 535 626

	2020	2021	2022	2023	2024
II Grundstücksmarkt					
Bebaute Grundstücke Reihenhäuser					
Kauffälle	228	251	207	186	227
Durchschnittspreis Neubau (Reihenmittelhaus) in Euro ²⁾	780 000	753 000	*	*	699 250
Durchschnittspreise Bestand (Reihenmittelhaus) in Euro (verschiedene Baualtersklassen) ²⁾	464 000 bis 720 000	475 000 bis 1 208 000	536 000 bis *	439 000 bis 1 433 000	473 000 bis 702 536
Preisindex (1985 = 100)	311	353	372	344	337
Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle (gewerblicher Anteil <= 20 %)	228	271	303	250	336
Eigentumswohnungen					
Ausgewertete Kauffälle	2 933	3 034	2 402	2 110	2 704
davon Erstverkäufe (in %)	19,5	22,5	14,3	7,0	-
davon Weiterverkäufe (in %)	76,8	69,9	77,8	84,9	-
davon Umwandlungen (in %)	3,7	7,5	7,9	8,1	-
Neubau Durchschnittspreis mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter ⁴⁾	5 910	6 400	*	*	7358
Bestand Durchschnittspreise mittlere Wohnlage in Euro je Quadratmeter (verschiedene Baualtersklassen) ⁴⁾	2 460 bis 6 030	* bis 6 630	* bis 7 120	4 010 bis 5 090	3 738 bis 6.218
Preisindex Nachkriegsbauten (2000 = 100)	245	284	300	270	268
Preisindex Neubauten (maximal 10 Jahre alt) (2000 = 100)	283	303	316	310	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⁾	361 728	363 386	366 498	368 309	369 967
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	42 694	42 778	42 932	43 110	43 185
Wohnungen je Quadratkilometer (Wohn- und Nichtwohngebäude) ⁵⁾	1 664	1 671	1 686	1 694	1 702
Wohnungen je Wohngebäude	4,83	4,85	4,87	4,88	4,89
Alter der Wohnungen in Wohngebäuden (Anteile in %)					
Baujahre bis 1948	26,6	26,5	26,4	26,2	26,1
1949 bis 1962	27,0	27,0	26,8	26,7	26,6
1963 bis 1976	16,8	16,8	16,7	16,6	16,6
1977 bis 1985	8,7	8,7	8,7	8,6	8,6
1986 bis 1999	9,7	9,7	9,6	9,6	9,5
2000 und jünger	11,1	11,4	11,8	12,3	12,5
Wohnfläche je Wohnung in Quadratmeter	75,25	75,34	75,36	75,45	75,52
Einwohner*innen je Wohnung	1,78	1,77	1,78	1,78	1,78
Selbstgenutztes Wohneigentum (in %)	18,8	18,8	18,6	19,0	18,9
Bautätigkeit					
Baugenehmigungen von Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	3 045	2 301	2 189	2 251	2 737
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	2 593	1 938	1 778	2 000	2 478
Baufertigstellungen von Wohnungen (durch Neubau und Baumaßnahmen) insgesamt	2 310	2 361	2 140	2 063	1 990
darunter durch Neubau ganzer Gebäude	1 806	1 982	1 860	1 896	1 823
darunter öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Wohnheimplätze)	494	227	423	359	844
Bauüberhang					
Gebäude	2 255	2 419	2 394	2 310	2 432
Wohnungen	9 075	8 943	8 752	8 624	8 797

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

	2020	2021	2022	2023	2024
IV Öffentliche Förderung von Wohnungen					
Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen	15 617	15 585	15 009	14 818	14 518
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in %)	4,3	4,3	4,1	4,0	3,9
Bindung endet bis zum Jahr 2034 (Stand 2024)	x	x	x	x	7 597
Förderung von Mietwohnungen (Bewilligungen für Wohnungen)	183	737	237	302	711
Förderung von selbstgenutztem Eigentum (Bewilligungen für Wohnungen)	3	5	2	4	10
Förderung von Bestandsinvestitionen (Bewilligungen für Wohnungen)	33	29	47	83	71

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

V Wohnungsnachfrage					
Bevölkerung	644 280	643 753	653 253	655 717	658 245
Wanderungssaldo (Personen)	-1 348	- 375	+10 248	+3 768	+3 663
Haushalte	359 290	359 408	364 513	367 022	369 530
Beschäftigung					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Arbeitsort)	429 514	435 317	443 963	454 537	461 021
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. des Jahres (Wohnort)	251 837	256 224	263 374	266 356	269 786
Arbeitslosenquote bezogen auf alle abhängigen Erwerbspersonen zum 31.12. des Jahres (in %) ⁶⁾	9,8	8,4	7,9	r 8,6	9,0
Einkommen					
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro (revidierte Ergebnisse)	27 935	28 570	30 521	32 103	32 895
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)					
Personen in Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	58 600	54 990	56 930	54 411	52 026
Bedarfsgemeinschaften zum 31.12. des Jahres	29 780	27 896	29 094	28 068	27 244
Beziehende von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ⁷⁾					
Beziehende zum 31.12. des Jahres	13 577	13 642	14 630	14 445	14 732
davon Beziehende von Grundsicherung im Alter	9 625	9 727	10 786	10 745	11 096
davon Beziehende von Grundsicherung bei Erwerbsminderung	3 886	3 915	3 844	3 700	3 636
Haushalte zum 31.12. des Jahres	11 920	12 075	12 956	12 767	13 022
Beziehende von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)					
Beziehende zum 31.12. des Jahres	3 613	3 475	3 503	2 199	1 547
Haushalte zum 31.12. des Jahres	1 918	1 832	1 843	1 218	923
Beziehende von Wohngeld (Haushalte)	9 954	9 771	9 753	14 250	16 035
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	3 289	3 384	3 839	4 061	5 842
Haushalte in Notunterkünften ⁸⁾	917	863	858	910	896

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister, Haushalgenerierung; Amt für Wohnungswesen; Amt für Soziales und Jugend; Bundesagentur für Arbeit; Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf Statistisches Bundesamt

	2020	2021	2022	2023	2024
VI Mieten					
Miete nach Mietspiegel (ohne Betriebskosten) in Euro je Quadratmeter ⁹⁾	8,00	8,40	8,40	8,97	8,97
Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten NRW (2020 = 100)	100,0	101,2	102,6	104,1	105,8
Mietangebote					
Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter					
1-Zimmer-Wohnungen	36	36	37	37	37
2-Zimmer-Wohnungen	58	58	58	58	58
3-Zimmer-Wohnungen	84	82	82	83	83
4-Zimmer-Wohnungen	110	108	107	109	111
5 und mehr Zimmer Wohnungen	157	160	164	149	154
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	183	173	161	174	175
Durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter					
bis 50,00 Quadratmeter	11,50	11,75	12,11	12,59	13,50
50,01 bis 65,00 Quadratmeter	10,57	10,59	11,11	11,67	12,27
65,01 bis 80,00 Quadratmeter	10,57	10,76	11,13	11,79	12,50
80,01 bis 95,00 Quadratmeter	11,09	11,49	12,21	12,92	13,74
95,01 bis 110,00 Quadratmeter	12,00	12,00	12,80	13,01	14,06
110,01 bis 125,00 Quadratmeter	12,16	12,51	12,93	13,52	13,90
125,01 und mehr Quadratmeter	12,78	13,28	13,82	14,00	15,76
Miet-Ein- und Zweifamilienhäuser	14,33	14,65	16,04	15,97	17,17
Durchschnittliche monatliche Wohngeldhöhe in Euro ¹⁰⁾	263	272	314	441	425

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⁾	4,1	4,5	4,6	.	.
Leeranlagenquote (> 12 Monate) zum 31.12. des Jahres (in %) ¹¹⁾	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 2019 bis 2020 revidiert und weichen dadurch von zuvor veröffentlichten Daten ab. Die Berechnung erfolgt durch die Division der Summe des tatsächlich bewilligten Wohngeldes je Monat durch die Summe der Wohngeldfälle.
- 11) Aufgrund einer nicht hinreichend belastbaren Datengrundlage wurde die laufende Berichterstattung zum Thema Leerstand eingestellt. Eine ausführliche Darstellung und Analyse des Themas erfolgt im Wohnungsmarktbericht 2026 des Amtes für Statistik und Wahlen.

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

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 Norbert Jelonnek-Krah

1/26

www.duesseldorf.de

