

Kreisreport

Düsseldorf, Kreisfreie Stadt / Gemeinde in Nordrhein-Westfalen

Mit *Deutschland und Nordrhein-Westfalen (BL)* als Vergleichsregionen

empirica regio GmbH
www.empirica-regio.de

Kurfürstendamm 234
info@empirica-regio.de

10719 Berlin
[Impressum](#)

+49 (0)30 884 795 55
April 2025

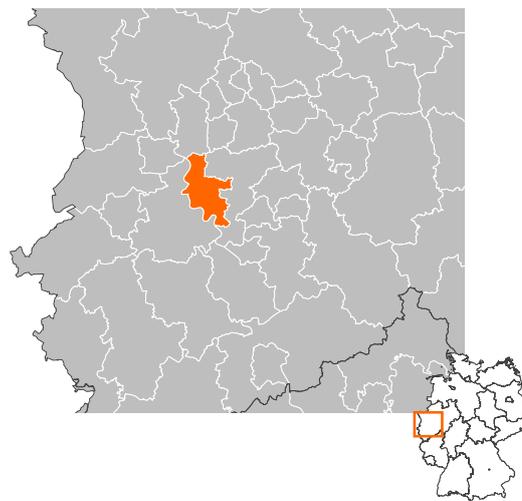
1 Kurzcharakteristik

Die kreisfreie Stadt Düsseldorf hat eine Gesamtfläche von 217 km². Dort leben derzeit rund 631.000 Personen in etwa 336.000 Haushalten. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 2.903 Einwohnern je km² und die mittlere Haushaltsgröße bei 1,88 Personen je Haushalt. Von 2018 bis 2023 ist die Zahl der Einwohner um 1,9% gestiegen, aktuell ist die kreisfreie Stadt Düsseldorf damit eine Wachstumsregion.

Name	Düsseldorf
Kreiskennziffer	5111
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Ost (ohne Berlin) / West	West mit Berlin
Raumordnungsregion	Düsseldorf
Ost / West (ohne Berlin)	West ohne Berlin
Kreistyp	Kreisfreie Stadt
Siedlungsstruktureller Kreistyp	Kreisfreie Großstadt
A- oder B-Stadt	A-Stadt
Schwarmstadt (empirica)	Schwarmstadt
Bevölkerungsdichte	2.903 Einwohner je km ²

Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den Jahren 2019 bis 2024 um 8,6% gestiegen, es gibt momentan rund 461.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der kreisfreien Stadt und die Arbeitslosenquote (SGB II) liegt bei 4,9%. Die derzeitige Arbeitsplatzzentralität beträgt 1,71 – es arbeiten also mehr Sv-Beschäftigte in der Region als dort wohnen. Damit zieht der Kreis mehr Pendler an als er in andere Regionen verteilt. Die kreisfreie Stadt Düsseldorf ist im bundesweiten Vergleich derzeit ein Kreis mit starker Wirtschaftskraft. Das regionale Bruttoinlandsprodukt (BIP) beläuft sich auf 92.900 € pro Einwohner und die monatliche Kaufkraft je Haushalt liegt bei 4.910 €.

Insgesamt gibt es in der kreisfreien Stadt Düsseldorf rund 355.900 Wohnungen, 88% hiervon sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 41,7 m² je Einwohner. In den Jahren 2018 bis 2023 wurden durchschnittlich 1.914 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt und der marktaktive Leerstand liegt derzeit mit 1,2% rund 0,2 Prozentpunkte unter dem Niveau vor fünf Jahren.



© GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert)

Von 2020 bis 2025 sind die Mietpreise aller Baujahre in der kreisfreien Stadt Düsseldorf um 23,5% gestiegen, die entsprechenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im selben Zeitraum um 13,1% gestiegen. Im Bundesvergleich liegt das Immobilienpreisniveau in der kreisfreien Stadt Düsseldorf aktuell auf vergleichsweise hohem Niveau.

<p>Bevölkerungsdynamik</p>  <p>Wachstumsregion</p>	<p>Arbeitsmarktdynamik</p>  <p>Kreis mit Beschäftigtenwachstum</p>	<p>Wirtschaftskraft</p>  <p>Kreis mit starker Wirtschaftskraft</p>	<p>Immobilienpreisniveau</p>  <p>Kreis mit hohem Immobilienpreisniveau</p>
---	---	--	---

2 Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

Demografie 2023



631.217 Einwohner
335.500 Haushalte

Wanderungssaldo 2023



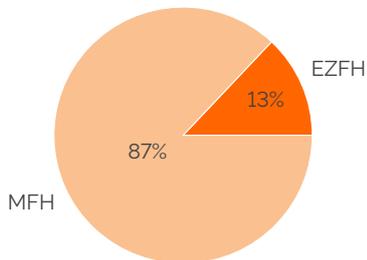
+3.262 Personen
Wanderungsgewinn

Natürlicher Saldo 2023



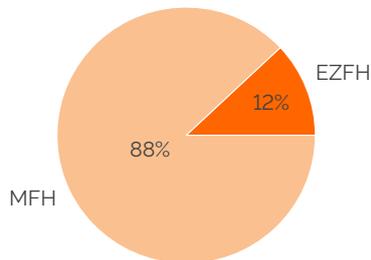
-1.232 Personen
Sterbeüberschuss

Wohnungsbestand 2023



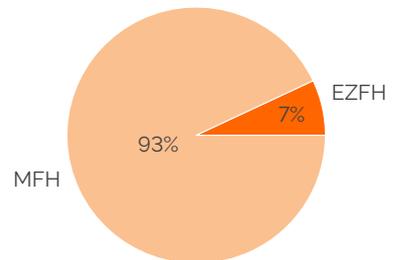
355.878 Wohnungen insgesamt

Fertigstellungen 2023



1.886 Wohnungen insgesamt

Baugenehmigungen 2023



1.998 Wohnungen insgesamt

Mieten 2025



13,30 €/m²

Eigentumswohnungen 2025



4.500 €/m²

Ein-/Zweifamilienhäuser 2025



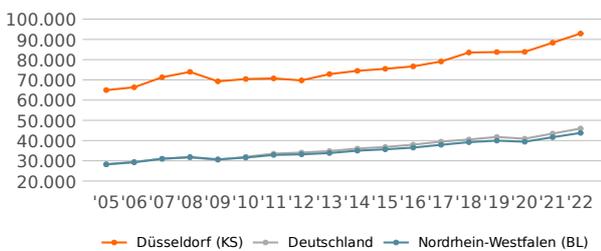
648.000 €

3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die regionale Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eng mit der wirtschaftlichen Dynamik verbunden. In florierenden Regionen, in denen Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen und ein hoher Lebensstandard herrscht, wächst die Bevölkerung aufgrund starker Zuwanderung in Boomphasen schneller als das Wohnungsangebot. Hierdurch entstehen Engpässe, die zu Preissteigerungen führen. Umgekehrt sind wirtschaftlich schrumpfende Regionen häufig von Abwanderung betroffen und das daraus resultierende Überangebot an Wohnungen führt zu einem sinkenden Preisniveau.

Ein typisches Maß zur Messung der Wirtschaftskraft ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Es gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, die während eines Jahres innerhalb der Regionsgrenze hergestellt wurden. In der kreisfreien Stadt Düsseldorf beläuft sich das BIP momentan auf einen Gesamtwert von 58,43 Milliarden € bzw. 92.886 € je Einwohner. Das ist eine Veränderung von 17,5% in den letzten fünf Jahren. Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf aktuell auf einen Wert von 202,1 (Deutschland = 100), das BIP je Einwohner ist also vergleichsweise hoch.

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in €

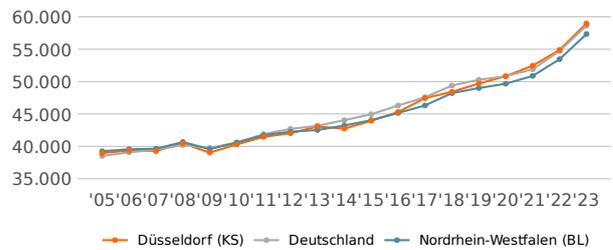


Datenbasis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (auch Kaufkraft genannt) eignet sich zur Beurteilung der regionalen Wirtschaftsleistung. Es entspricht dem Einkommen, das den privaten Haushalten netto zufließt und das sie für Wohn-, Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Da oft mehrere Personen in einem Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften, liegt das hier ausgewiesene Einkommen je Haushalt deutlich über dem Einkommen je Einwohner.

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt das verfügbare Einkommen aktuell bei 58.960 € je Haushalt, das ist eine Veränderung von 21,8% in den letzten fünf Jahren. Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf derzeit auf einen Wert von 100,6 (Deutschland = 100), das verfügbare Einkommen ist also durchschnittlich.

Verfügbares Einkommen je Haushalt in €

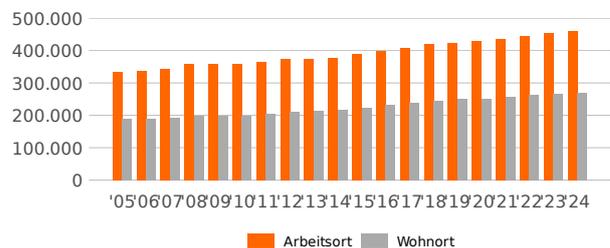


Datenbasis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024. Datenlizenz by-2-0; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Arbeitsplätze und Beschäftigte

Personen, die in der Region wohnen und außerhalb der Region arbeiten (Auspendler), sind nicht in den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort (Arbeitsplätze) enthalten. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind dagegen Beschäftigte, die in der kreisfreien Stadt Düsseldorf leben – unabhängig davon, wo diese Personen arbeiten. Einpendler zählen nicht dazu.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Düsseldorf (KS)

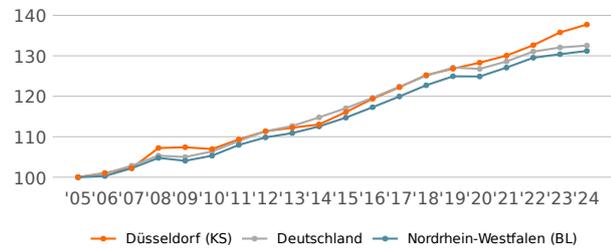


Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf gab es im Jahr 2024 rund 461.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Das ist ein Anstieg von 8,6% in den letzten fünf Jahren. Die Zahl der Sv-Beschäftigten am Wohnort ist im selben Zeitraum um 7,3%, gestiegen, sie liegt nunmehr bei rund 269.800.

Die Tagesbevölkerung gibt die Bevölkerungszahl abzüglich der Auspendler und zuzüglich der Einpendler an, sie liegt aktuell bei 1.298 Personen je 1.000 Einwohner.

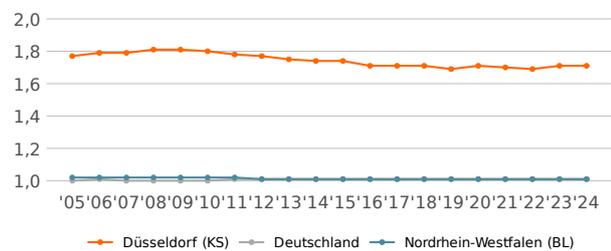
Sv-Beschäftigte am Arbeitsort Index (2005=100)



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

Eine höhere Bedeutung einer Region als Arbeitsort denn als Wohnort äußert sich in einem Wert der Arbeitsplatzzentralität von größer 1. Dies bedeutet, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort arbeiten als wohnen. Umgekehrt bedeutet ein Wert kleiner 1, dass mehr Beschäftigte dort wohnen als arbeiten. In der kreisfreien Stadt Düsseldorf beträgt die Arbeitsplatzzentralität derzeit 1,71 – es arbeiten also mehr Sv-Beschäftigte in der Region als dort wohnen.

Arbeitsplatzzentralität



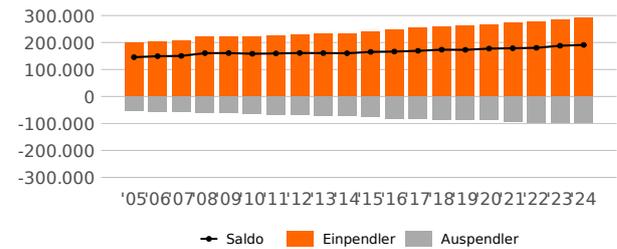
Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

Pendler

Die Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit vergleicht den gemeldeten Arbeitsort mit dem Wohnort der Beschäftigten, berücksichtigt dabei jedoch nicht, ob Beschäftigte tatsächlich regelmäßig beim Arbeitgeber tätig sind. Das Pendlervolumen (Summe aus Ein- und Auspendlern) hat sich zwischen den Jahren 2019 und 2024 um rund 40.320 Personen oder 11,5% erhöht. Insgesamt pendelten im Jahr 2024 circa 290.700 Personen zur Arbeit in die kreisfreie Stadt Düsseldorf, das sind etwa 29.320 Beschäftigte (11,2%) mehr als noch 2019. Die Zahl

der Auspendler ist ebenfalls gestiegen. Rund 99.640 Beschäftigte mit Wohnort in der kreisfreien Stadt Düsseldorf und damit circa 11.000 (12,4%) mehr als im Jahr 2019, gingen ihrer Beschäftigung außerhalb der kreisfreien Stadt Düsseldorf nach. Insgesamt weist die kreisfreie Stadt Düsseldorf aktuell einen Pendlersaldo von 191.064 Beschäftigten auf, im Jahr 2019 lag der Pendlersaldo bei 172.752.

Einpendler, Auspendler & Pendlersaldo Düsseldorf (KS)

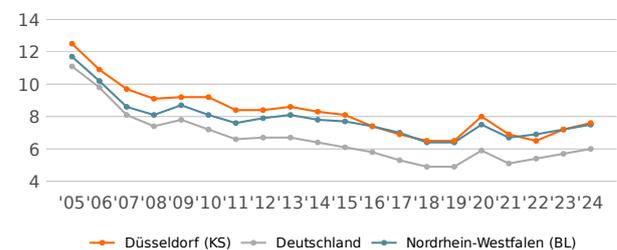


Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote beschreibt den Grad der Arbeitslosigkeit in der betrachteten Region. Dargestellt ist hier die Arbeitslosenquote der arbeitslos gemeldeten Personen mit Anspruch auf Bürgergeld nach dem SGB II (bis 2022: Arbeitslosengeld II, umgangssprachlich auch Hartz IV) oder SGB III (Arbeitslosengeld). Als Grundgesamtheit dient die Zahl der zivilen Erwerbspersonen, die alle unselbstständig, selbständig oder mithelfenden Erwerbstätigen sowie alle Arbeitssuchenden umfasst.

Arbeitslosenquote nach SGB II und SGB III in Prozent



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf beträgt die Arbeitslosenquote (SGB II und SGB III) aktuell 7,6%. Das sind 1,1 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2019. Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf derzeit auf einen Wert von 126,7 (Deutschland = 100), die Arbeitslosenquote ist also sehr hoch.

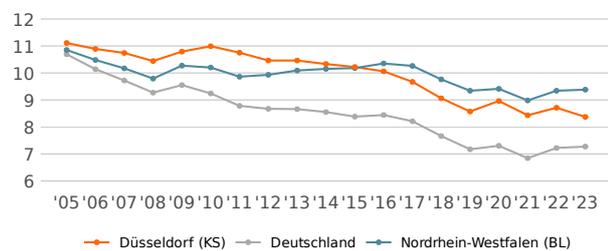
4 Soziale Sicherung

Der wirtschaftliche Aufschwung bis zur COVID-19-Pandemie hat dazu geführt, dass die Zahl der Empfänger von sozialen Unterstützungsleistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) über mehrere Jahre rückläufig gewesen ist. Dabei gab es große regionale Unterschiede. Insbesondere in Ostdeutschland sind die Zahlen besonders stark zurückgegangen, während es in einigen westdeutschen Regionen auch zu einem Anstieg gekommen ist. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) ist dagegen kontinuierlich angestiegen. Hierunter fallen sehr unterschiedliche Leistungen, wie die Grundsicherung bei Erwerbsminderung, die Grundsicherung im Alter sowie Laufende Hilfen zum Lebensunterhalt. Die Anerkennung von Haushalten mit Fluchthintergrund kann die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen kurzfristig deutlich erhöhen. Dieser Effekt tritt mitunter nur temporär auf.

Bedarfsgemeinschaften

Als Bedarfsgemeinschaften werden Haushalte bezeichnet, in denen ein oder mehrere Leistungsberechtigte nach dem SGB II leben und somit Leistungen beziehen. Weitere Haushaltsmitglieder können aber auch Einkommen aus einer Erwerbstätigkeit erhalten oder ebenfalls Sozialleistungen beziehen (nach SGB II oder SGB XII).

Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an Haushalten in Prozent



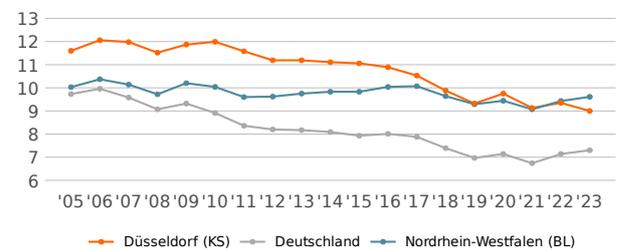
Datenbasis: Berechnung durch empirica regio; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, Datenlizenz by-2-0; Zensus: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, Datenlizenz by-2-0 empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf beträgt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften in 2023 8,4%. Der Anteil ist von 2018 bis 2023 um rund 0,7%-Punkte gesunken.

Personen in Bedarfsgemeinschaften

Die Statistik der Leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II unterscheidet grob zwischen erwerbsfähigen Personen und nicht erwerbsfähigen Personen. Die zweite Gruppe umfasst überwiegend Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren. Hinzu kommen Personen, die auf Grund von Krankheiten oder Behinderungen nicht am Erwerbsleben teilnehmen können.

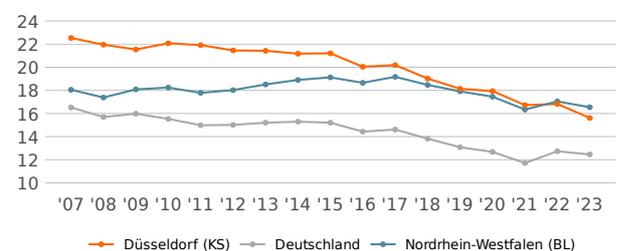
Anteil erwerbsfähige Leistungsberechtigte Personen in BG (SGB II) an 15- bis unter 65-Jährigen in Prozent



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, Datenlizenz by-2-0 empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf lag der Anteil der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten Personen im Jahr 2023 bei 9% gemessen an den 15- bis unter 65-Jährigen insgesamt. Der Anteil ist in den letzten fünf vorliegenden Jahren um etwa 0,9%-Punkte gesunken.

Anteil nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte Personen unter 15 in BG (SGB II) an unter 15-Jährigen in Prozent



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Der Anteil der unter 15-Jährigen in Bedarfsgemeinschaften betrug zuletzt 15,6% und ist im Fünf-Jahres-Vergleich um 3,4%-Punkte gesunken.

Hinweis

Als erwerbsfähige Leistungsberechtigte (ELB) gelten Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet haben, erwerbsfähig und hilfsbedürftig sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben (§ 7 SGB II). Als erwerbsfähig gilt wer nicht durch Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande ist, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarkts mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein (§ 8 SGB II). Als Leistungsberechtigte (LB) werden Personen in Bedarfsgemeinschaften verstanden, die einen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Bürgergeld nach dem SGB II (bis 2022: Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld, umgangssprachlich auch Hartz IV) haben.

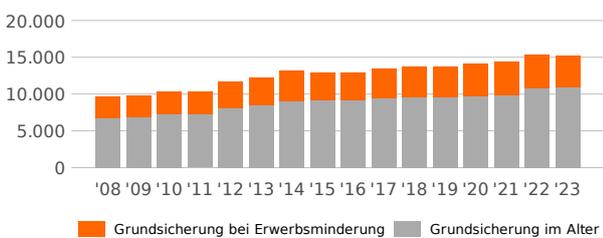
Personen innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft (BG), die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (unter 15 Jahren) werden als nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige (NEF) bezeichnet.

Die Leistungsberechtigten nach dem SGB II werden oft stellvertretend als Indikator für Armut, insbesondere Kinderarmut herangezogen.

Grundsicherung

Personen, die die Altersgrenze des SGB II (Renteneintrittsalter) erreicht haben und ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können, erhalten in Form der Grundsicherung eine Unterstützung, mit der das soziokulturelle Existenzminimum abgedeckt werden soll.

Empfänger von Grundsicherung bei Erwerbsminderung und Grundsicherung im Alter
Düsseldorf (KS)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Die Grundsicherung erhalten auch Personen, die we-

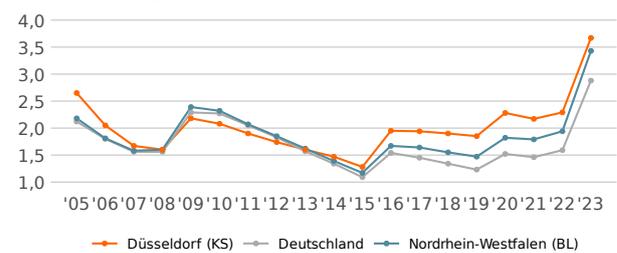
gen Erwerbsminderung auf Dauer aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind. Die Grundsicherung im Alter wird oft auch als stellvertretender Indikator für Altersarmut herangezogen, weil hierunter alle Personen fallen, deren Rente und Vermögen unterhalb des sogenannten Regelbedarfs liegen. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung, insbesondere der Grundsicherung im Alter, steigt seit Jahren leicht.

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf ist in den letzten fünf vorliegenden Jahren auch ein Anstieg der Zahlen zu beobachten. Im Jahr 2023 gab es insgesamt rund 15.240 Empfänger von Grundsicherung. Der Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter an dieser Gruppe betrug rund 70%.

Wohngeld

Wohngeld unterstützt einkommensschwache Haushalte bei der Finanzierung von angemessenem Wohnraum. Es wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus ihre Wohnkosten tragen können. Die Zahl der Wohngeldhaushalte steigt nach einer Wohngeldreform – wie zuletzt in den Jahren 2009 und 2020 – stark an. In den darauffolgenden Jahren geht die Zahl der Wohngeldhaushalte üblicherweise wieder kontinuierlich zurück. Dies war der bis 2021 fehlenden Kopplung der Parameter des Wohngeldgesetzes an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung geschuldet.

Anteil Wohngeldhaushalte an allen Haushalten



Datenbasis: Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0; Zensus: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024. Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Im Jahr 2023 gab es in in der kreisfreien Stadt Düsseldorf 12.320 Haushalte mit Wohngeldbezug. Davon haben rund 98% der Haushalte einen Mietzuschuss erhalten. Die übrigen Haushalte erhielten einen Lastenzuschuss für den Eigentumserwerb. Der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten betrug in der kreisfreien Stadt Düsseldorf im Jahr 2023 rund 3,7%.

5 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt hängt vorrangig von der Anzahl und der Entwicklung der Haushalte ab, die wiederum durch den Wanderungssaldo und die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) bestimmt werden.

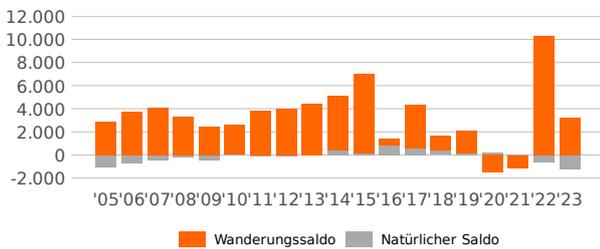
Hinweis

Bevölkerungszu- oder abgänge werden nicht verbucht, wenn Geburten, Sterbe- oder Wanderungsfälle keinen Eingang in die Statistik finden. So führen unterlassene Ab- oder Anmeldungen zu einer Verzerrung der in Deutschland lebenden Bevölkerung. Im Ergebnis kann es zu Abweichungen zwischen der Bevölkerungsveränderung und dem Saldo insgesamt (Wanderungs- und natürlicher Bevölkerungssaldo) kommen. Die Bevölkerungsfortschreibung basiert derzeit auf dem Zensus 2011. Eine Anpassung an den Zensus 2022 liegt derzeit noch nicht vor.

Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2018 ist die Einwohnerzahl in der kreisfreien Stadt Düsseldorf durchschnittlich um knapp 2.380 Personen pro Jahr gewachsen. Aktuell leben also 11.920 mehr Personen in der kreisfreien Stadt Düsseldorf als noch im Jahr 2018. Das ist ein Anstieg von 1,9% in den letzten fünf Jahren.

Wanderungssaldo und natürlicher Saldo Düsseldorf (KS)



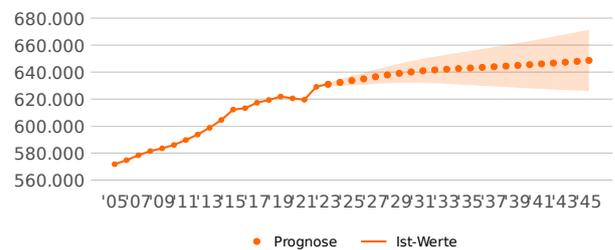
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Durch Zu- und Fortzüge ist die Bevölkerung seit 2019 um rund 12.950 Personen gewachsen, der Saldo aus Geburten und Sterbefällen hat die Einwohnerzahl um 1.640 gesenkt.

Bevölkerungsprognose

empirica berechnet die Bevölkerungsprognose auf Basis der regionalisierten Prognosen der Länder. Die empirica Bevölkerungsprognose stellt somit eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen dar. Letztere weisen aus unserer Sicht plausiblere regionale Entwicklungen aus als andere aktuell bestehende Kreisprognosen.

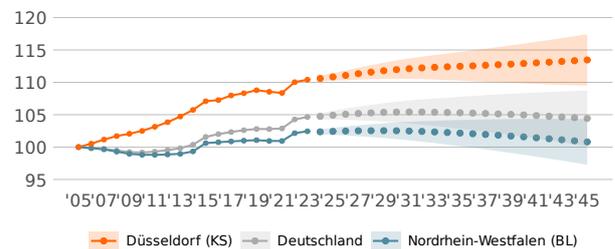
Anzahl Einwohner & Prognose Düsseldorf (KS)



Datenbasis: empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

In den empirica Prognosen werden drei Szenarien berechnet. In allen drei Szenarien flacht die Nettozuwanderung bis 2033 ab und bleibt dann konstant. Die Höhe der Nettozuwanderung unterscheidet sich aber je nach Szenario. Das obere Szenario geht dabei von einer arbeitsmarktorientierten Einwanderung als auch wiederkehrender Fluchtzuwanderung aus.

Relative Entwicklung Einwohner Index (2005=100)



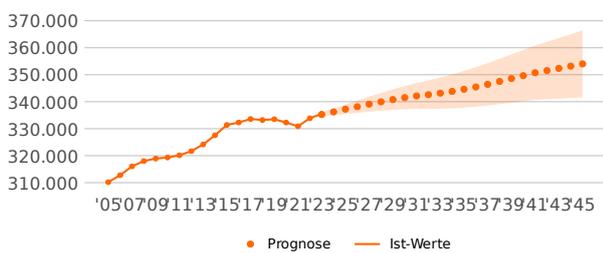
Datenbasis: empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Derzeit leben rund 631.220 in der kreisfreien Stadt Düsseldorf. Bis zum Jahr 2045 prognostizieren wir einen Anstieg der Bevölkerung im mittleren Szenario um rund 17.410 Personen (2,8%) gegenüber dem Basisjahr 2023.

Haushaltsentwicklung und -prognose

Die Anzahl der Haushalte beläuft sich aktuell auf 335.500 im Jahr 2023. Im Fünf-Jahres-Vergleich hat sich die Zahl der Haushalte um circa 2.290 bzw. 0,7% erhöht. Die künftige Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der empirica Bevölkerungsprognose berechnet. Wir erwarten eine Zunahme der Anzahl an Haushalten um rund 18.520 (5,5%) bis zum Jahr 2045 gegenüber dem Basisjahr 2023.

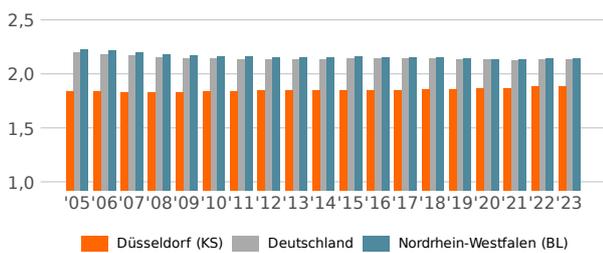
Anzahl Haushalte & Prognose
Düsseldorf (KS)



Datenbasis: empirica Haushaltsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Die mittlere Haushaltsgröße in der kreisfreien Stadt Düsseldorf ist in den letzten fünf Jahren gestiegen. Während der durchschnittliche Haushalt im Jahr 2018 aus rund 1,86 Person bestand, leben aktuell im Mittel 1,88 Personen in einem Haushalt.

Mittlere Haushaltsgröße



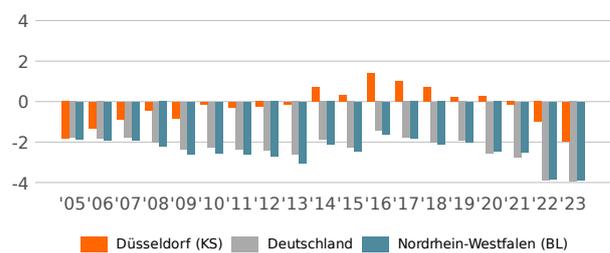
Datenbasis: Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#); Zensus: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf auf einen Wert von 88,5 (Deutschland = 100), die mittlere Haushaltsgröße ist also vergleichsweise niedrig.

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Neben dem Wanderungssaldo hängt die Entwicklung der Einwohnerzahl auch vom natürlichen Bevölkerungssaldo ab. Dieser Saldo ist jedoch in den allermeisten Regionen Deutschlands seit Jahren negativ – es werden weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Lediglich in Städten, in die viele junge Menschen ziehen, lässt sich mittlerweile wieder ein Geburtenüberschuss beobachten. In der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt der natürliche Bevölkerungssaldo (je 1.000 Einwohner) derzeit bei -2.

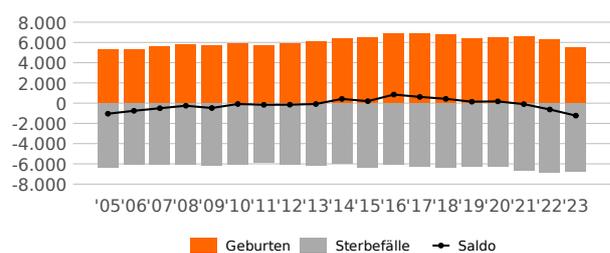
Natürlicher Bevölkerungssaldo (je 1.000 Einwohner)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Im Jahr 2023 gab es in der kreisfreien Stadt Düsseldorf insgesamt 5.479 Geburten, das sind 1.285 Geburtsfälle (19%) weniger als noch 2018. Den 5.479 Geburten standen im Jahr 2023 6.711 Sterbefälle gegenüber. Im Vergleich zum Jahr 2018 sind das 376 (5,9%) mehr Sterbefälle.

Geburten, Sterbefälle & natürlicher Saldo
Düsseldorf (KS)



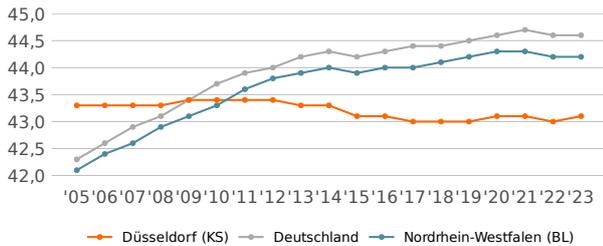
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Insgesamt weist die kreisfreie Stadt Düsseldorf aktuell einen natürlichen Saldo von -1.232 Personen auf, im Jahr 2018 lag der natürliche Saldo bei 429 Personen.

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt aktuell bei 43,1 Jahren und ist damit 0,1 Jahre höher als noch vor fünf Jahren. Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf auf einen Wert von 96,5 (Deutschland = 100), das Durchschnittsalter ist also vergleichsweise niedrig.

Entwicklung des Durchschnittsalters in Altersjahren

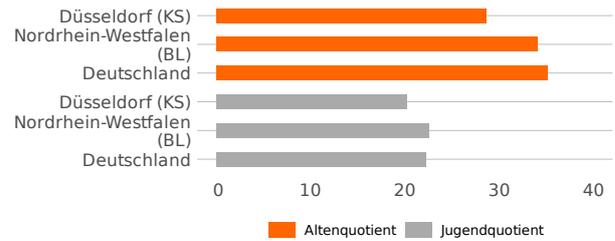


Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der Anzahl junger Menschen (bis unter 15 Jahre) zur Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Der Altenquotient beschreibt dagegen das Verhältnis der 65-jährigen und älteren Menschen zur Anzahl Menschen im erwerbsfähigen Alter. Diese Indikatoren werden oft als Belastungsmaß der Erwerbsbevöl-

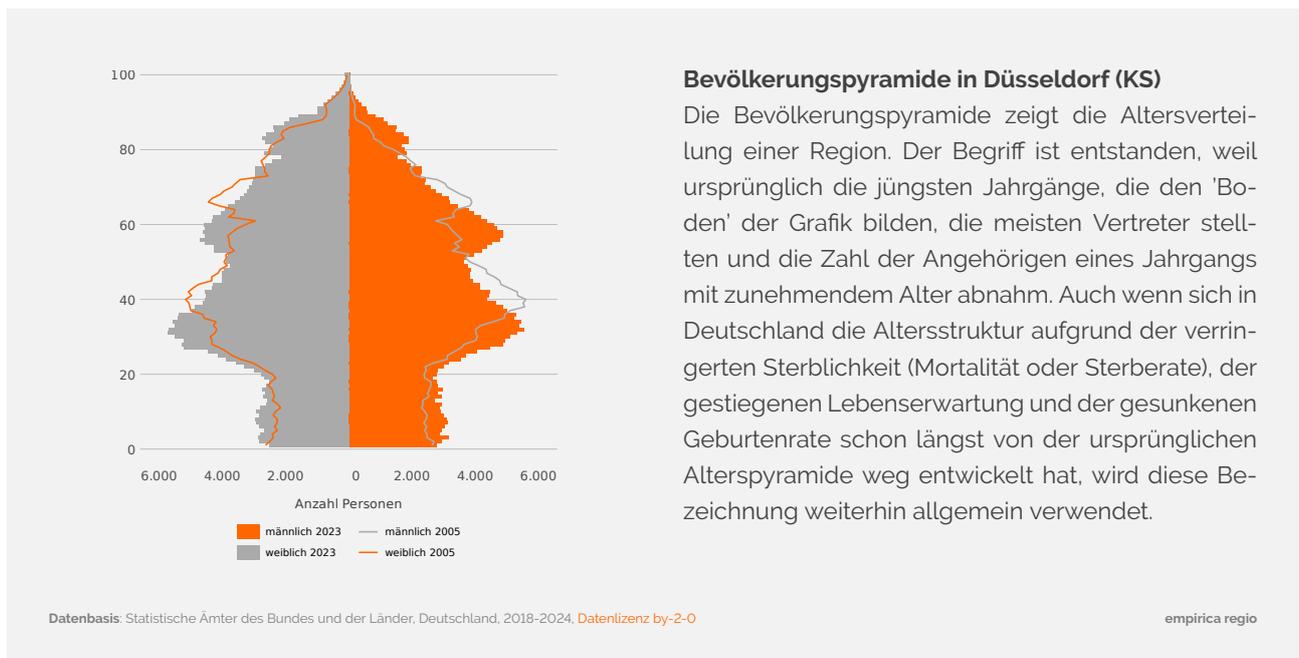
kerung interpretiert, da sie das Verhältnis der nicht erwerbstätigen zur potentiell erwerbstätigen Bevölkerung beschreiben. Diese Interpretation ist aber insofern eingeschränkt, als das die tatsächlich erwerbstätige Bevölkerung nicht allein am Alter festgemacht werden kann.

Jugend- & Altenquotient (2023)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Im Jahr 2023 lag der Altenquotient in der kreisfreien Stadt Düsseldorf bei 28,6, der Jugendquotient lag mit 20,2 darunter. Im Bundesvergleich erreicht der Altenquotient in der kreisfreien Stadt Düsseldorf einen Wert von 81,5 (Deutschland = 100). Der Jugendquotient liegt bei 91,2 (Deutschland = 100). Damit sind beide Quotienten vergleichsweise niedrig.



Wanderungen

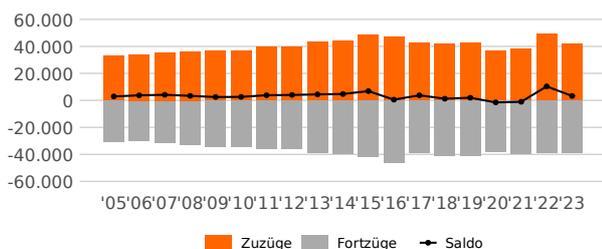
Die Bevölkerungsentwicklung ist stark mit dem Wanderungssaldo einer Region verknüpft. Ein positiver Wanderungssaldo spiegelt jedoch nicht zwangsläufig ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum einer Stadt wider. Stammen die Wanderungsgewinne vor allem aus dem Umland, während Einwohner überregional abwandern, deutet das eher auf eine bald schrumpfende Region hin, da die künftigen Bevölkerungsgewinne von der (nicht nachhaltigen) Entleerung des Umlandes abhängen.

Hinweis

Das hier definierte Umland enthält alle Kreise, die unmittelbar an die kreisfreie Stadt Düsseldorf angrenzen. Diese Abgrenzung kann unvollständig sein, wenn die Verflechtungen einer Region über die angrenzenden Kreise hinausreichen.

Künftige Wanderungsgewinne sind auch mit Unsicherheit behaftet, wenn die Zuwanderung aus dem Ausland dominiert. Migrationsströme über die Bundesgrenze hinweg hängen von einer Vielzahl sozioökonomischer und gesetzlicher Begebenheiten ab und können daher ebenso schnell enden, wie sie begonnen haben.

Zuzüge, Fortzüge & Saldo
Düsseldorf (KS)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Eine positive Wanderungsbilanz, die vor allem aus Bevölkerungsgewinnen gegenüber den übrigen Regionen Deutschlands entsteht, gepaart mit stabiler Zuwanderung aus dem Ausland, lässt hingegen auch auf künftige Bevölkerungsgewinne schließen. Solche „Schwarmstädte“ ziehen Menschen aus allen Regionen Deutschlands an, die Wanderungsströme sind somit relativ robust.

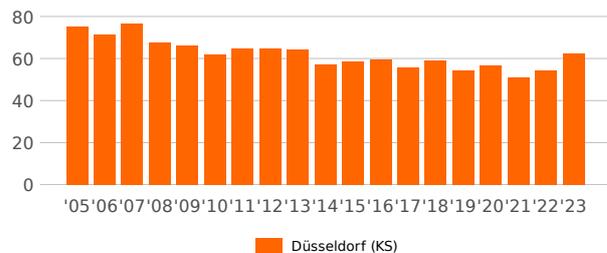
In der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt der Wanderungssaldo derzeit bei rund 3.260 Personen. Der Saldo liegt damit circa 2.050 Personen über dem Wert vor fünf Jahren. Insgesamt zogen im Jahr 2023 rund 42.040 Personen in die kreisfreie Stadt Düsseldorf, das sind etwa 40 (0,1%) weniger als noch 2018. Die Zahl der Fortzüge ist ebenfalls gesunken. Rund 38.770 Personen und damit circa 2.090 (5,1%) weniger als im Jahr 2018, sind aus der kreisfreien Stadt Düsseldorf fortgezogen.

Je 1.000 Einwohner weist die kreisfreie Stadt Düsseldorf derzeit einen positiven Saldo von rund 5,17 Personen auf. Dieser setzt sich zusammen aus einem negativen Saldo mit dem Umland (4,38 Personen), einem positiven Saldo mit dem übrigen Deutschland (3,36 Personen) und einem positiven Saldo mit dem Ausland (6,18 Personen).

Wanderungsverflechtungen

Die Reichweite zeigt den Anteil der Kreise in Deutschland, aus denen die kreisfreie Stadt Düsseldorf Bevölkerung gewinnt. Im Zeitverlauf gibt die Reichweite Auskunft über die Entwicklung der „Beliebtheit“ eines Kreises im innerdeutschen Vergleich.

Reichweite der innerdeutschen Wanderungsgewinne
in Prozent



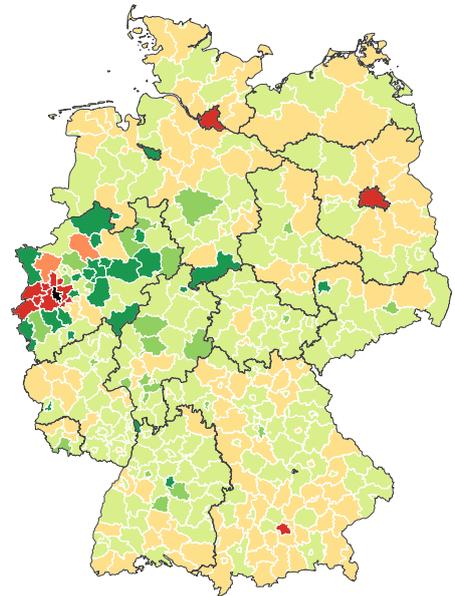
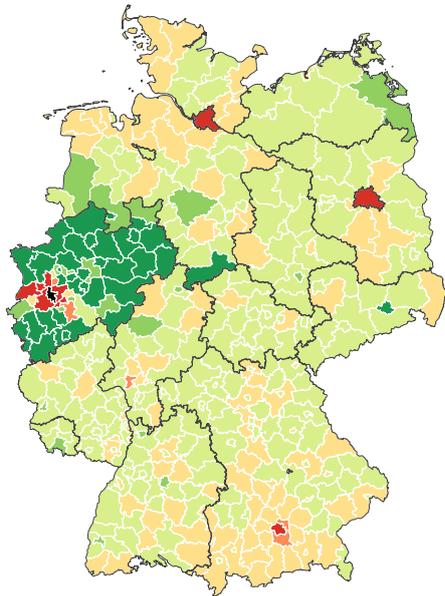
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Die aktuelle Reichweite der Wanderungsgewinne für die kreisfreie Stadt Düsseldorf im Jahr 2023 zeigt, dass die kreisfreie Stadt Düsseldorf gegenüber 62,4% der übrigen 399 Kreise Wanderungsgewinne erzielt (wobei die einzelnen Kreise entsprechend ihrer Bevölkerungszahl gewichtet wurden). Im Fünf-Jahres-Vergleich ist die Reichweite in der kreisfreien Stadt Düsseldorf um 3,3 Prozentpunkte gestiegen.

Absolutes Wanderungssaldo zwischen Düsseldorf (KS) und den restlichen Kreisen Deutschlands

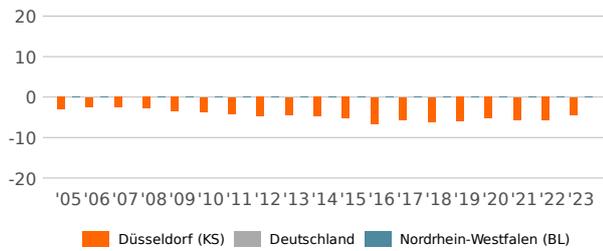
Ø 2016 – 2018

Ø 2021 – 2023

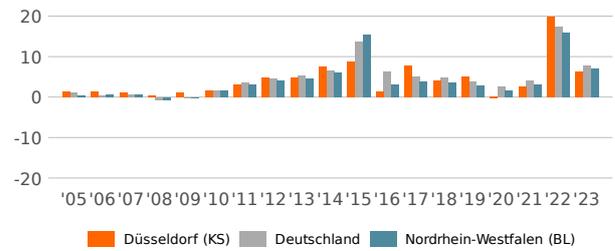


Wanderungssaldo zwischen Düsseldorf (KS) und ...

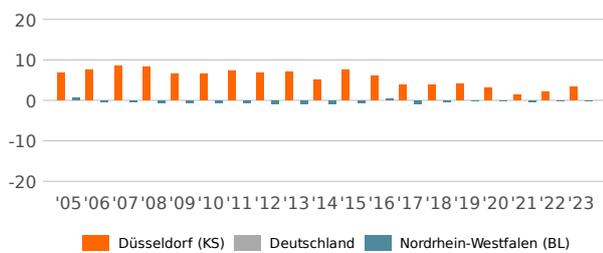
... dem Umland, pro 1.000 Einwohner



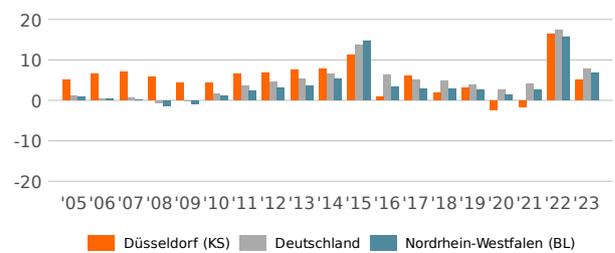
... dem Ausland, pro 1.000 Einwohner



... dem übrigen Deutschland, pro 1.000 Einwohner



Summe, pro 1.000 Einwohner

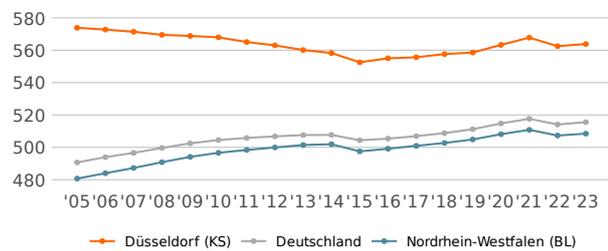


Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#)

6 Wohnungsangebot

Weniger oder mehr Einwohner heißt nicht automatisch weniger oder mehr Nachfrage nach Wohnraum, denn diese Nachfrage wird von der Anzahl der Haushalte bestimmt. Für ein Vergleich zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage müssten daher streng genommen die Wohnungen ins Verhältnis zu den Haushalten gesetzt werden. Da Haushaltszahlen jedoch in der amtlichen Statistik nicht flächendeckend vorliegen, beziehen sich viele etablierte Indikatoren in der Wohnungsmarktstatistik auf die Bevölkerung.

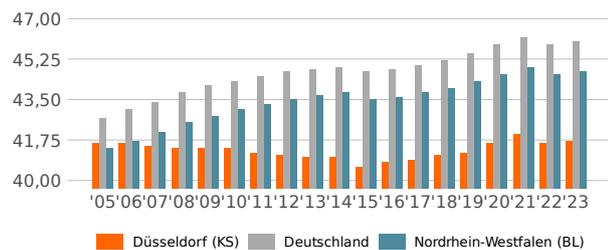
Wohnungen je 1.000 Einwohner



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf kommen derzeit rund 564 Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Das ist eine Veränderung von 1,1% in den letzten fünf Jahren.

Wohnfläche je Einwohner in m²



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Die mittlere Wohnfläche je Einwohner liegt in der kreisfreien Stadt Düsseldorf aktuell bei 41,7 m². Die Veränderung in den letzten fünf Jahren beträgt +0,6 m². Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf derzeit auf einen Wert von 90,6 (Deutschland = 100), die mittlere Wohnfläche je Einwohner ist also vergleichsweise niedrig.

Neubauangebot

In Wachstumsregionen hält das Neubauangebot mit dem Nachfragezuwachs meist nicht Schritt. In Schrumpfungsregionen ist rein quantitativ oft kein Neubau mehr erforderlich. Können die Präferenzen der Haushalte im Bestand nicht befriedigt werden, z.B. auf Grund fehlender Modernisierungen, dann führt dies zu einer qualitativen Zusatznachfrage. Dann ist selbst bei einer quantitativ sinkenden Nachfrage Neubau erforderlich.

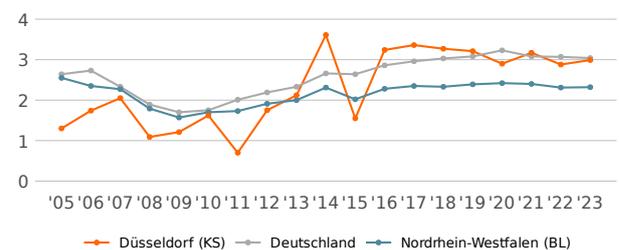
Fertiggestellte Wohnungen (Neubau) Düsseldorf (KS)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

In der kreisfreien Stadt Düsseldorf wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.886 neue Wohnungen fertiggestellt. Das sind 142 Wohnungen weniger als noch vor fünf Jahren. Je 1.000 Einwohner lagen die Fertigstellungen bei 3 Wohnungen im Jahr 2023.

Fertiggestellte Wohnungen (Neubau) je 1.000 Einwohner



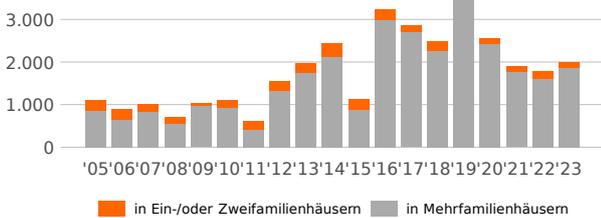
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

In Mehrfamilienhäusern sind die Fertigstellungen um 169 Wohnungen gesunken und liegen derzeit bei 1.659 Wohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 27 Wohnungen mehr fertiggestellt als noch 2018. Zuletzt lagen die Fertigstellungen in EZFH bei 227 Wohnungen.

Baugenehmigungen

Auch die Baugenehmigungen (insgesamt) sind in den letzten fünf Jahren zurückgegangen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1.998 neue Wohnungen genehmigt. Das sind 490 Wohnungen weniger als im Jahr 2018. In Mehrfamilienhäusern wurden zuletzt 1.858 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen mit 140 Wohnungen darunter.

Genehmigte Wohnungen (Neubau) Düsseldorf (KS)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0 empirica regio

Hinweis

Die Zahl der fertiggestellten/genehmigten Wohnungen in diesem Wohnungsmarktreport enthält nur neu errichtete Wohnungen (Neubau) in Wohngebäuden. Fertigstellungen/Genehmigungen in Nichtwohngebäuden werden hier nicht berücksichtigt.

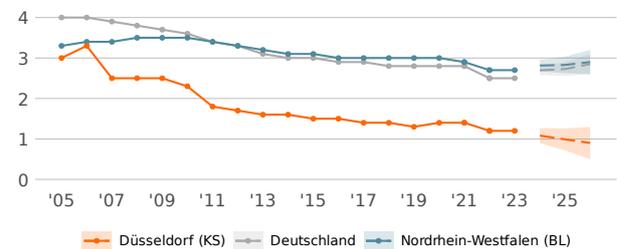
Leerstand

Die Leerstandsentwicklung spiegelt die zunehmend heterogene Struktur der regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland wider: Die regionalen Wachstumszentren sind geprägt durch sinkende Wohnungsleerstände und steigende Wohnungsnachfrage. Das betrifft aber nicht generell die größeren Städte und nicht nur den Westen. Vielmehr wandern die Menschen vor allem dahin, wo attraktive oder neue Arbeitsplätze sind. In den Wegzugsregionen dagegen sinkt die Wohnungsnachfrage.

Der angegebene CBRE-empirica-Leerstandsindex erhebt ausschließlich das Teilsegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die unmittelbar disponibel sind,

sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären.

Marktaktive Leerstandsquote & Prognose, in Prozent



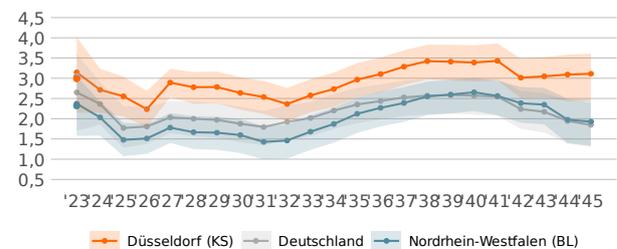
Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Prognose ab 2024

empirica regio

Die Leerstandsquote ist in der kreisfreien Stadt Düsseldorf in den letzten fünf Jahren um etwa 0,2 Prozentpunkte zurückgegangen. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei rund 1,2%. Bis zum Jahr 2026 erwarten wir bei anhaltender Bautätigkeit und entlang unserer demografischen Prognosen einen Rückgang der Leerstandsquote auf circa 0,9%.

Künftige Neubaunachfrage

Neubaunachfrageprognose Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a.



Die Punkte stellen die IST-Fertigstellungen je 1.000 Einwohner dar.

Datenbasis Fertigstellungen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. Datenlizenz by-2-0

Datenbasis Neubaunachfrage: empirica Wohnungsmarktprognose 2024/25. Basisjahr 2022 empirica regio

Die Nachfrageprognose setzt sich zusammen aus einer quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage. Die quantitative Zusatznachfrage ist maßgeblich durch zukünftige demografische Entwicklungen bestimmt. Die qualitative Zusatznachfrage berücksichtigt zudem, dass die Qualitätsanforderungen der Nachfrager im Bestand häufig nicht erfüllt werden können und deswegen zusätzlicher Neubau erforderlich ist.

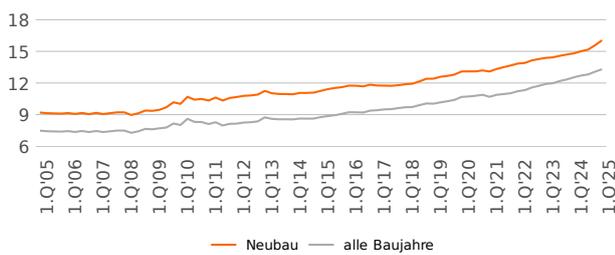
7 Immobilienpreise

Bei den in diesem Kapitel angegebenen *inserierten* Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die *tatsächlich vereinbarten* Kaufpreise je nach Verhandlungsmacht der Parteien unter oder über den inserierten Kaufpreisen liegen können. Bei Mietwohnungen kann hingegen davon ausgegangen werden, dass der Angebotspreis in den meisten Fällen dem tatsächlichen Mietpreis entspricht.

Immobilienpreisentwicklung

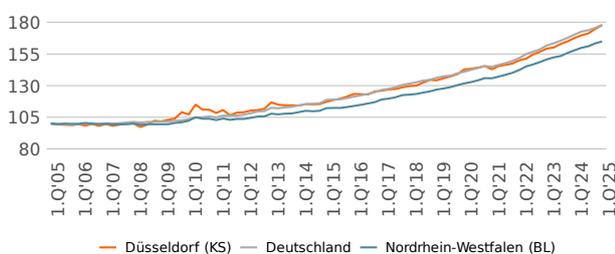
Das Mietpreisniveau (alle Baujahre) in der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt im 1.Q'25 bei 13,30 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal (1.Q'24) sind die Mieten um 6,1% gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 24,5%.

Mietpreise für Mietwohnungen in €/m² (nettokalt) Düsseldorf (KS)



Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf aktuell auf einen Wert von 127,5 (Deutschland = 100), das Mietpreisniveau aller Baujahre ist also vergleichsweise hoch.

Mietpreise für Mietwohnungen (alle Baujahre) Index (1. Quartal 2005=100)



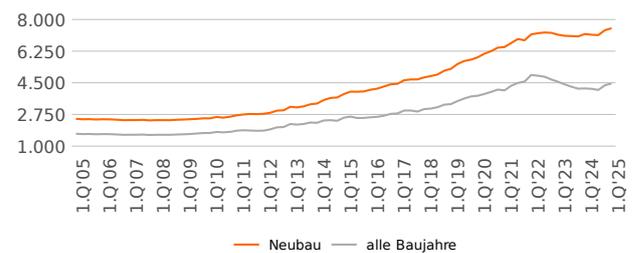
Die Mieten in Neubauwohnungen liegen aktuell bei 16,04 €/m². Das sind 8,3% mehr als im Vorjahresquartal und 22,5% mehr als vor fünf Jahren.

Hinweis

Dargestellt sind im Folgenden nominale qualitätsbereinigte Preise (hedonische Preise) für eine Wohnung/ein Haus mit 60-79m² (EZFH 125m²), mit Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahre (Neubau) bzw. alle Baujahre sowie mit gehobener Ausstattung. Datenbasis ist jeweils **VALUE Marktdaten** / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH.

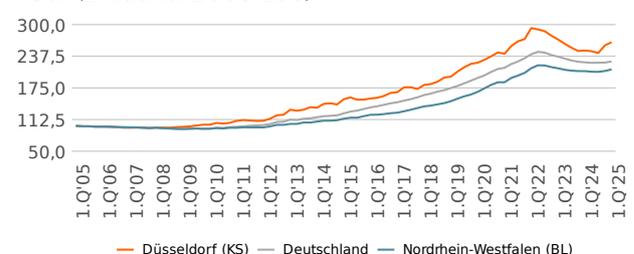
Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) liegt im 1.Q'25 bei 4.460 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal (1.Q'24) sind die Kaufpreise um 6,6% gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 18%.

Kaufpreise für ETW in €/m² Düsseldorf (KS)



Im Bundesvergleich kommt die kreisfreie Stadt Düsseldorf aktuell auf einen Wert von 140,8 (Deutschland = 100), das Kaufpreisniveau für ETW aller Baujahre ist also vergleichsweise hoch.

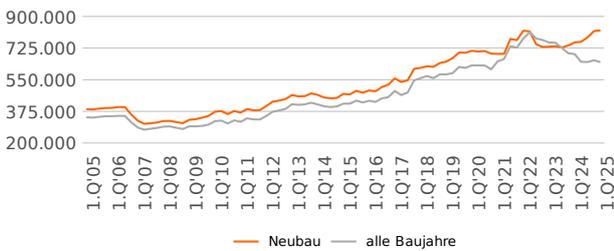
Kaufpreise für ETW (alle Baujahre) Index (1. Quartal 2005=100)



Die Kaufpreise für Neubauwohnungen liegen aktuell bei 7.520 €/m². Das sind 4,4% mehr als im Vorjahresquartal und 27,2% mehr als vor fünf Jahren.

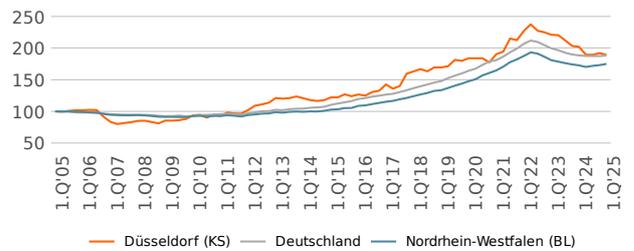
Das Kaufpreinsniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 125 m² (alle Baujahre) in der kreisfreien Stadt Düsseldorf liegt im 1.Q'25 bei 648.000 €/Objekt. Gegenüber dem Vorjahresquartal (1.Q'24) sind die Kaufpreise um 6,3% gesunken. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 2,9%.

Kaufpreise für EZFH in €/Objekt
Düsseldorf (KS)



Die Kaufpreise für neugebaute EZFH liegen aktuell bei 823.000 €/Objekt. Das sind 8,8% mehr als im Vorjahresquartal und 15,8% mehr als vor fünf Jahren.

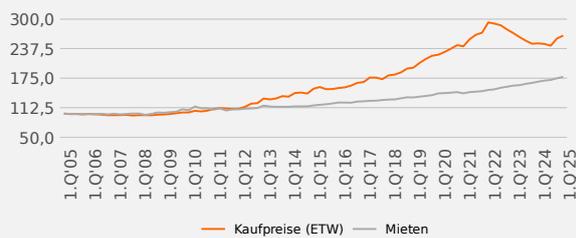
Kaufpreise für EZFH (alle Baujahre)
Index (1. Quartal 2005=100)



Immobilienpreise und Zinsentwicklung

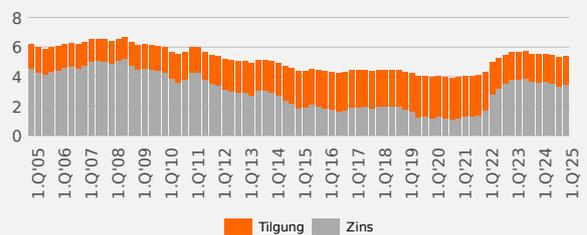
Langfristig sollten Miet- und Kaufpreise auf Wohnungsmärkten den selben Trend aufweisen. Abweichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass Mietpreise politisch kontrolliert werden (Mietpreisbremse) oder die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wegen Niedrigzinsen bzw. aus Mangel an alternativen Anlagen in die Höhe schnellt.

Relative Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten
Index (1. Quartal 2005=100)
Düsseldorf (KS)



Wenn der damit verbundene Preisanstieg jedoch nicht mehr fundamental begründet ist und sich nicht in den Mietpreisen niederschlägt, sinken die Renditen und schlimmstenfalls droht eine Immobilienblase.

Zins & Tilgung bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren
in Prozent



Datenbasis: Deutsche Bundesbank

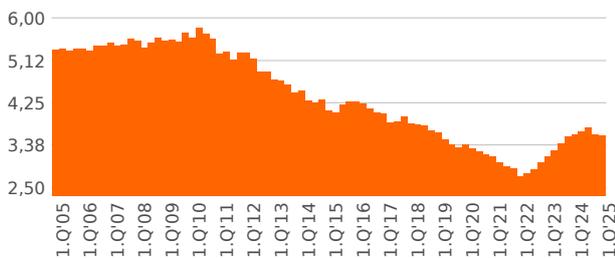
empirica regio

Tatsächlich sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite in den letzten Jahren stark gesunken und auch aufgrund mangelnder lukrativer Anlagemöglichkeiten setzte eine Flucht ins Betongold ein. In der Folge sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen vielerorts deutlich stärker gestiegen als die Mietpreise. Seit 2022 ist jedoch ein starker Zinsanstieg zu beobachten, wodurch sich Kredite verteuern und die Immobilienfinanzierung auf dem derzeit hohen Preisniveau schwieriger wird. Damit sinkt die Nachfrage nach Wohneigentum und in einigen Segmenten und Regionen sind Preisabschläge bei den inserierten Kaufpreisen zu beobachten.

Bruttoanfangsrendite

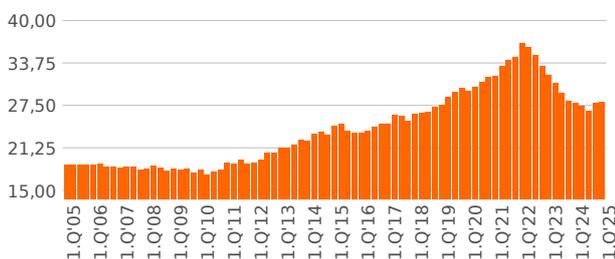
Die Bruttoanfangsrendite gibt die Relation zwischen anfänglichen Mieteinnahmen und Kaufpreis der vermieteten Wohnung wider. Da die wenigsten der zum Kauf inserierten Wohnungen neben dem Kaufpreis auch die aktuellen Mieteinnahmen enthalten, wird hier der mittlere, qualitätsbereinigte Mietpreis aller Mietwohnungen ins Verhältnis zum mittleren, qualitätsbereinigten Kaufpreis aller Eigentumswohnungen gesetzt (vgl. Vervielfältiger), der Kehrwert ist die Rendite. Diese Rendite kann allerdings verzerrt sein, wenn sich inserierte Miet- und Kaufobjekte in der entsprechenden Region hinsichtlich ihrer Qualität sehr deutlich unterscheiden, daher handelt es sich genau genommen um eine „Pseudo-Rendite“.

Bruttoanfangsrendite in Prozent
Düsseldorf (KS)



Dargestellt ist das Verhältnis aus qualitätsbereinigten Mietpreisen und Kaufpreisen einer vergleichbaren Wohnung (je 60-79m², alle Baujahre, gehobene Ausstattung) als Jahresmiete/Kaufpreis (Rendite) bzw. Kaufpreis/Jahresmiete (Vervielfältiger).

Vervielfältiger
Düsseldorf (KS)

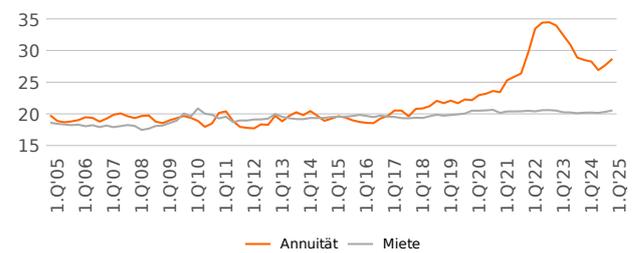


Der Vervielfältiger von 28 im 1.Q'25 gibt an, dass der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Düsseldorf (KS) 28-mal so hoch ist wie die entsprechende mittlere Jahresmiete. Die entsprechende Bruttoanfangsrendite beträgt in diesem Fall 3,6 %.

Erschwinglichkeit

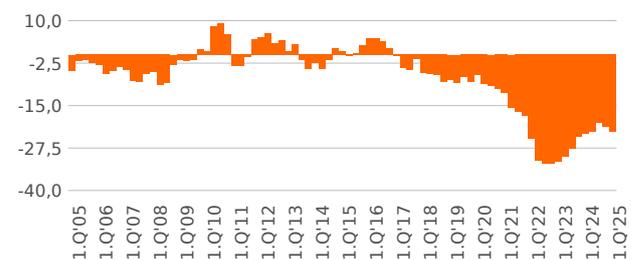
Die jährliche Annuität setzt sich zusammen aus Zins und Tilgung bei gegebenem Bruttokaufpreis (inkl. Kaufnebenkosten von hier pauschal 15 %, ohne Renovierungskosten). Zudem wird für die Kreditbelastung eine Eigenkapitalquote von 20 % bezogen auf den Bruttokaufpreis unterstellt und eine Kreditlaufzeit von 30 Jahren angenommen. Die Annuitätenbelastung ergibt sich aus dem Verhältnis der Annuität p.a. zum mittleren regionalen Haushaltsnettoeinkommen.

Anteil Annuität/Miete am Einkommen in Prozent
Düsseldorf (KS)



Die Mietbelastung wird ermittelt, indem die regionale Jahresmiete (nettokalt) einer 80m²-Wohnung ins Verhältnis zum mittleren regionalen Jahreseinkommen gesetzt wird. Bei der Jahresmiete werden die Nebenkosten außer Acht gelassen, für Eigentumswohnungen wird das Haushalt nicht berücksichtigt.

Flächenvorteil (ETW) in m²
Düsseldorf (KS)



Datenbasis Jahreseinkommen: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, [Datenlizenz by-2-0](#)
Datenbasis Zins: Deutsche Bundesbank

Ein negativer Flächenvorteil gibt an, auf welche Fläche ein typischer Haushalt verzichten muss, wenn er eine neue ETW kaufen will, deren Kreditbelastung nicht höher sein soll als die Mietbelastung einer vergleichbaren Wohnung. Ein positiver Flächenvorteil gibt an, dass sich der Haushalt vergrößern könnte.

Zu- und Abschläge für Miete und Kaufpreise

In diesem Kapitel werden sogenannte hedonische Preise dargestellt. Sie werden mit einem Regressionsmodell berechnet, bei dem Qualitätsänderungen berücksichtigt werden, weil sich das jeweils inserierte Wohnungsangebot in einer Region im Zeitverlauf unterscheiden kann. Das Regressionsmodell ermöglicht den Einfluss einzelner Objektmerkmale auf die Miete oder den Kaufpreis individuell zu betrachten. Die so berechneten Preise beziehen sich auf ein bestimmtes Referenzobjekt, welches im Zeitverlauf unverändert bleibt. Bei den berechneten Mieten ist das Referenzobjekt beispielsweise eine Wohnung in normalem Zustand, mit guter Ausstattung, 60-80m² Fläche und einem Baujahr ab 2010.

Da jedes Objektmerkmal individuell betrachtet werden kann, ist es möglich, Zu- und Abschläge für Objekte mit anderen Merkmalen als denen des Referenzobjekts zu berechnen. Diese Zu- und Abschläge sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Die dargestellten Beträge in der Tabelle beziehen sich auf eine Referenzwohnung mit den soeben genannten Eigenschaften: **normaler Zustand, gute Ausstattung, 60-80m² Fläche, Baujahr ab 2010**. Für eine solche Referenzwohnung beträgt die Miete 16,04 €/m². Für Wohnungen mit gutem Zustand aber sonst identischen Eigenschaften errechnet das Modell einen Preis von 16,04 + 1,34 = 17,38 €/m². Wenn die Wohnung darüber hinaus nicht in den 2010er sondern in den 1980er Jahren gebaut wurde ist die ermittelte Miete um -3,30 €/m² niedriger. Die Miete beträgt dann 16,04 + 1,34 + -3,30 = 14,08 €/m².

Die dargestellten Beträge beziehen sich auf eine **Referenzwohnung mit einer Miete von 16,04 €/m²** in normalem Zustand, mit guter Ausstattung, 60-80m² Fläche und einem Baujahr ab 2010.

Zu- und Abschläge für Mietwohnungen in Düsseldorf (KS) im 1.Q'25.

Zustand		schlecht	normal	gut		
		-1,59 €/m ²	Referenz	+1,34 €/m ²		
Ausstattung		einfach	normal	gut	hochwertig	
		-1,01 €/m ²	-0,61 €/m ²	Referenz	+0,82 €/m ²	
Fläche	bis 20m ²	20 - 40m ²	40 - 60m ²	60 - 80m ²	80 - 100m ²	über 100 m ²
	+5,82 €/m ²	+2,15 €/m ²	+0,38 €/m ²	Referenz	+0,62 €/m ²	+1,46 €/m ²
Baujahr	vor 1900	1900 - 1949	1950 - 1959		1960 - 1969	1970 - 1979
	-1,01 €/m ²	-2,8 €/m ²	-2,99 €/m ²		-3,48 €/m ²	-3,53 €/m ²
	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010		
	-3,3 €/m ²	-3,37 €/m ²	-1,6 €/m ²	Referenz		

Die dargestellten Beträge beziehen sich auf eine **Referenzwohnung mit einem Kaufpreis von 7.517 €/m²** in normalem Zustand, mit guter Ausstattung, 60-80m² Fläche und einem Baujahr ab 2010.

Zu- und Abschläge für Kaufpreise ETW in Düsseldorf (KS) im 1.Q'25.

Zustand		schlecht	normal	gut		
		-570 €/m ²	Referenz	+335 €/m ²		
Ausstattung		einfach	normal	gut	hochwertig	
		-540 €/m ²	-134 €/m ²	Referenz	+195 €/m ²	
Fläche	bis 20m²	20 - 40m²	40 - 60m²	60 - 80m²	80 - 100m²	über 100 m²
	+94 €/m ²	+552 €/m ²	+41 €/m ²	Referenz	+208 €/m ²	+1.289 €/m ²
Baujahr	vor 1900	1900 - 1949	1950 - 1959		1960 - 1969	1970 - 1979
	-2.166 €/m ²	-2.596 €/m ²	-3.080 €/m ²		-3.615 €/m ²	-3.478 €/m ²
	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010		
	-3.329 €/m ²	-3.243 €/m ²	-1.920 €/m ²	Referenz		

Die dargestellten Beträge beziehen sich auf ein **Referenzobjekt mit einem Kaufpreis von 6.581 €/m²** in normalem Zustand, mit guter Ausstattung, 100-150m² Fläche, freistehend, mit mittlerer Grundstücksgröße, kein Erstbezug und einem Baujahr ab 2010.

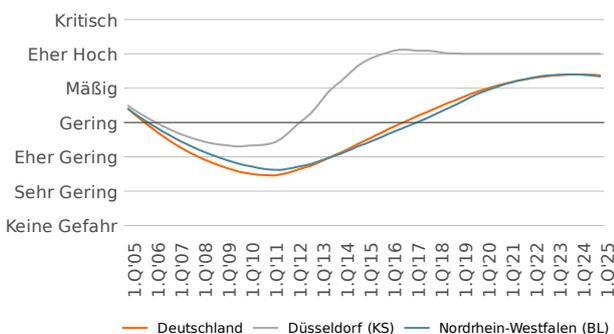
Zu- und Abschläge für Kaufpreise EZFH in Düsseldorf (KS) im 1.Q'25.

Zustand		schlecht	normal	gut		
		-308 €/m ²	Referenz	+709 €/m ²		
Ausstattung		einfach	normal	gut	hochwertig	
		-523 €/m ²	-179 €/m ²	Referenz	+479 €/m ²	
Fläche		bis 100m²	100 - 150m²	150 - 200m²	über 200 m²	
		+442 €/m ²	Referenz	+29 €/m ²	+1.084 €/m ²	
Baujahr	vor 1900	1900 - 1949	1950 - 1959		1960 - 1969	1970 - 1979
	-614 €/m ²	-1.495 €/m ²	-1.243 €/m ²		-2.014 €/m ²	-1.977 €/m ²
	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010		
	-1.605 €/m ²	-1.122 €/m ²	-494 €/m ²	Referenz		
Typ		Doppelhaushälfte	freistehendes EZFH	Reihenhaus		
		-781 €/m ²	Referenz	-685 €/m ²		
Grundstück		kleines Grundstück	mittleres Grundstück	großes Grundstück		
		-64 €/m ²	Referenz	+1.430 €/m ²		
Sonstiges			kein Erstbezug	Erstbezug		
			Referenz	-		

Immobilienpreisblase

Als Blase bezeichnet man einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den fundamentalen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. Das Schädliche daran sind aber weniger die hohen Preise selbst, sondern vielmehr die dadurch überzeichnete Knappheit. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: der Wohnungsbau und die dazu erforderliche Kreditvergabe werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Dann wird Vermögen vernichtet, weil die Buchwerte der Immobilien an Wert verlieren. Es entstehen Leerstände und im schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhand nehmen.

Immobilienblasengefahr (Neubau)



Datenbasis Jahreseinkommen: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#)

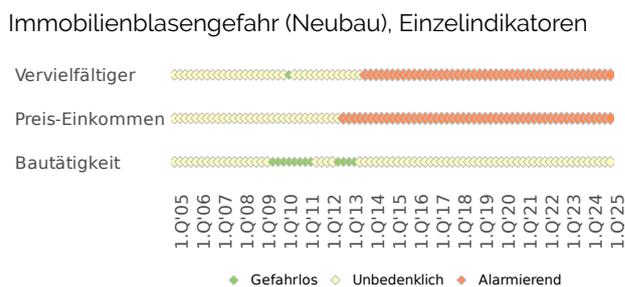
Datenbasis Fertigstellungen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#)

empirica regio

Der empirica-Blasenindex kann eine Immobilienpreisblase leider auch nicht mit Sicherheit diagnostizieren, er kann nur *Hinweise* auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedene Warnstufen anzeigen. Dazu werden auf regionaler Ebene vier verschiedene Indikatoren analysiert, die Alarm schlagen, wenn bestimmte Grenzwerte für die Zuwächse gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2005 überschritten werden. Die Grenzwerte berücksichtigen dabei regional unterschiedliche Schwellen, um lokaltypische Besonderheiten einzubeziehen; diese resultieren u.a. aus ortsspezifischen Wohnungsqualitäten oder Erwartungen hinsichtlich der künftigen Wohnungsnachfrage.

Der empirica-Blasenindex basiert - wegen der lokaltypischen Besonderheiten - auf der Analyse von Zuwächsen verschiedener Indikatoren und nicht auf dem Überschreiten absoluter Schwellenwerte. Man kann aber Vergleichsländer mit vergangenen Preisblasen heranziehen, um sich ein Bild von den absoluten Werten zu machen, die sich typischerweise hinter Preisblasen verbergen. In Spanien und Irland ist um 2006/07 eine Blase geplatzt: die Hauspreise sind relativ zum BIP bis 2012 laut OECD um 4,6% p.a. in Spanien und sogar um 10,0% p.a. in Irland gesunken. Wie bei jeder geplatzten Blase waren die Hinweise auf drohende Blasenbildung nicht zu übersehen: in Spanien wurden im Maximum 15,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und sind die ausstehenden Kredite für den Wohnungsbau auf 63% des BIP gestiegen, in Irland lag die Fertigstellungsquote sogar bei 20,9 Wohnungen und die Schuldenquote bei 72%.

Immobilienblasengefahr (Neubau), Einzelindikatoren



Datenbasis Jahreseinkommen: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#)

Datenbasis Fertigstellungen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024. [Datenlizenz by-2-0](#)

empirica regio

Demgegenüber stehen die Zeichen in Deutschland eher auf Entspannung. Nach einer längeren Anspannungsphase, in der die Nachfrage noch nicht befriedigt werden konnte, stehen die Zeichen derzeit auf einem Rückgang der Blasenengefahr. In der kreisfreien Stadt Düsseldorf gibt es insgesamt derzeit allenfalls leichte Anzeichen für eine Blasenengefahr.

Disclaimer

Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben aus der Regionaldatenbank von empirica regio mit Stand vom 14. April 2025. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Bearbeitung

empirica regio GmbH

Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin

info@empirica-regio.de

+49 (0)30 884 795 55