Schwelm
Wohnungsmarktprofil 2020

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Schwelm
Wohnungsmarktprofil 2020

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

Weiterführende Informationen:

Weitere Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen und unserer Arbeit finden Sie auf der Website www.wohnungsmarktbeobachtung.de und auf der Internetseite der NRW.BANK unter www.nrwbank.de.

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (www.regiowob.de) Kommunen, Regionen und Kreise beim Aufbau eigener Wohnungsmarkt-beobachtungssysteme.

Auf Anfrage unterstützen wir Kommunen bei der Einführung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen.

Mit Vorträgen zu lokalen und landesweiten Wohnungsmarkt-entwicklungen sowie der Beratung unterschiedlicher Akteure als Wohnungsmarktexperten geben wir unsere Analyseergebnisse weiter.

Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen rund um die Daten und Abbildungen in diesem Wohnungsmarktprofil.

Auch für weiterführende Fragen rund um die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Team Wohnungsmarktbeobachtung

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Telefon (0211) 91741-1154

Telefax (0211) 91741-5153

Einführung

Die kommunalen Wohnungsmarktprofile sind Auszüge aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. Sie richten sich an alle, die sich über die örtlichen Wohnungsmärkte informieren möchten.

Mit dieser Datensammlung gelingt es, sich auch ohne größeres Hintergrundwissen einen Überblick über die Entwicklungen zu verschaffen, die auf den lokalen Wohnungsmarkt wirken.

Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten, ist das kommunale Wohnungsmarktprofil eine belastbare Grundlage für Diskussionen rund um das Thema „Wohnungsmarkt“ in der Kommune.

Die Kennzahlen und Grafiken ersetzen kein Gutachten; sie geben aber einen guten Überblick. Kurze Texte erläutern die Daten und helfen bei der Interpretation.

Um Vergleiche zu erleichtern, werden ausschließlich Daten verwendet, die für alle nordrhein-westfälischen Kommunen verfügbar sind.

Um die kommunalen Zahlen in ihrer Größe einordnen zu können, ist bei einigen Indikatoren der nordrhein-westfälische Mittelwert als Vergleichsgröße angegeben oder eine kartografische Einordnung in die Region erfolgt.

Übersicht: Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

Wohnungsbestand	2019	Entwicklung seit 2016	Entwicklung seit 2009	NRW 2019
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	15.739	1,2 %	4,7 %	9.060.333
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	25,2 %	-	-	41,2 %
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	70,7 %	-	-	54,4 %
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	987	-6,8 %	-32,4 %	456.783
Wohnfläche je Wohnung (m²)	84,0	0,5 %	9,1 %	90,5
Wohnfläche je Person (m²)	46,3	1,5 %	16,1 %	45,7
Bautätigkeit	**2019**	**Mittelwert aus 3 Jahren**	**Mittelwert aus 10 Jahren**	**NRW 2019**
Baufertigstellungen (Wohnungen)	29	63	46	48.647
Baugenehmigungen (Wohnungen)	18	52	55	57.253
Bauabgänge (Wohnungen)[2]	0	2	5	5.701
Bauüberhang (Wohnungen)[2]	99	104	-	106.735
Bevölkerung	**2019**	**Anteil an Bevölkerung 2019**	**Entwicklung seit 2016**	**NRW 2019**
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	28.537	-	0,2	17.947.221
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)[3]	4.732	16,6 %	3,6	16,8 %
Bevölkerung: über 75-jährige (Personen)[3]	3.666	12,9 %	-0,4	11,2 %
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[4]	2,0	-	-	2,0

Übersicht: Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2019	durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2016	durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2009	NRW 2019
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[5]	82	-	-	91.251
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)[6]	1.508	0,4 %	1,0 %	804.639
Mindestsicherungsquote	12,4 %	-	-	10,9 %
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)[7]	1.013	-2,7 %	-2,8 %	635.496
Preise	**2019**	**durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2016**	**durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2009**	**NRW 2019**
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m²)[8]	200	0,0 %	2,1 %	188
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m²)[9]	6,00	1,8 %	1,2 %	7,50
Miete: Neubau (€/m²)[9]	9,31	4,7 %	2,9 %	10,20
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m²)[9]	1.656	6,0 %	1,5 %	2.105
Preis für Eigenheime (Bestand) (€)[9]	355.000	3,7 %	3,6 %	318.854

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW
[1] NRW.BANK Wohnraumförderung
[2] Spalte NRW 2019: mittlerer Wert aus drei Jahren
[3] Spalte NRW 2019: Anteil der Bevölkerungsgruppe an Bevölkerung NRW insgesamt
[4] GfK Geomarketing und IT.NRW; eigene Berechnung
[5] NRW.BANK Wohnraumförderung
[6] BfA Statistik-Service West
[7] BfA Statistik-Service West; eigene Berechnung
[8] Oberer Gutachterausschuss NRW; Daten beziehen sich auf das Jahr 2018; eigene Berechnung
[9] empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme); eigene Berechnung

Wohnungsbestand

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

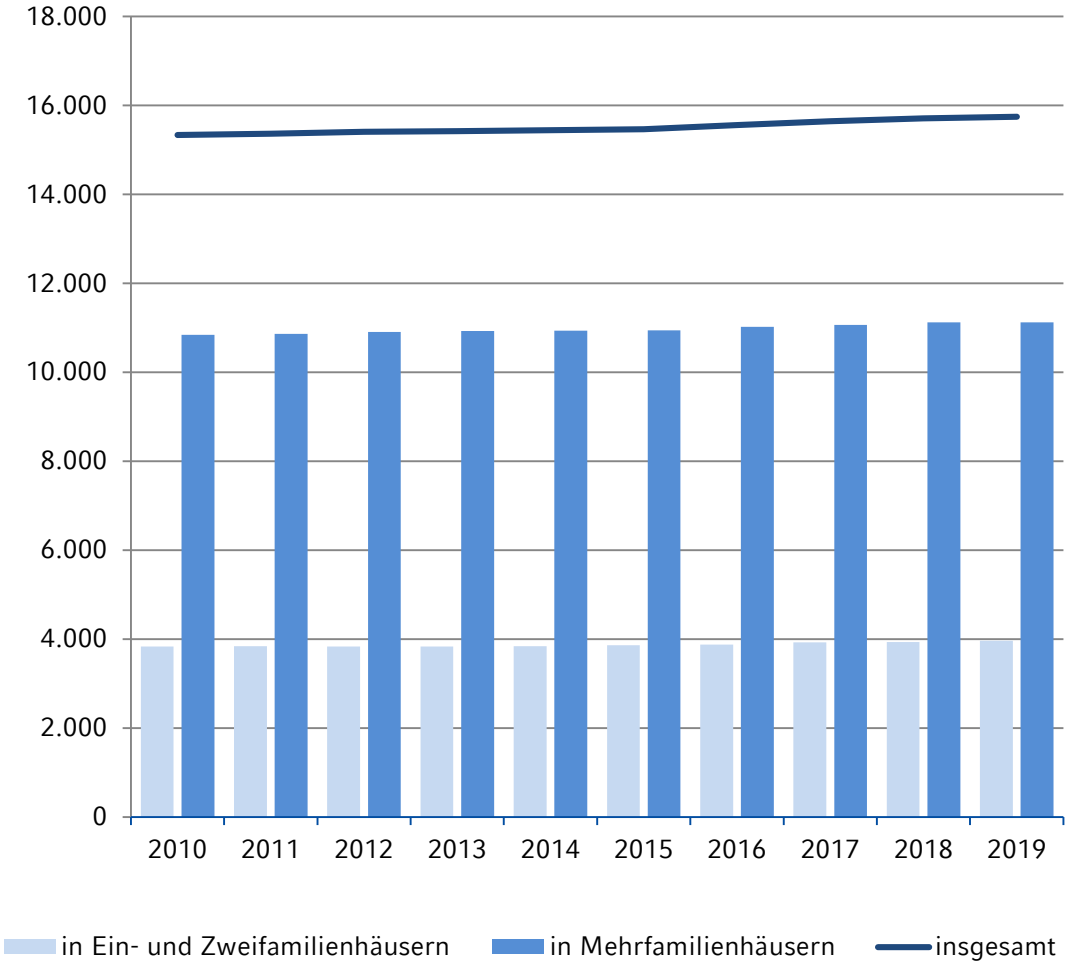
BEVÖLKERUNG 18

ARBEITSMARKT & SOZIALES 26

PREISE 32

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



Daten: IT.NRW

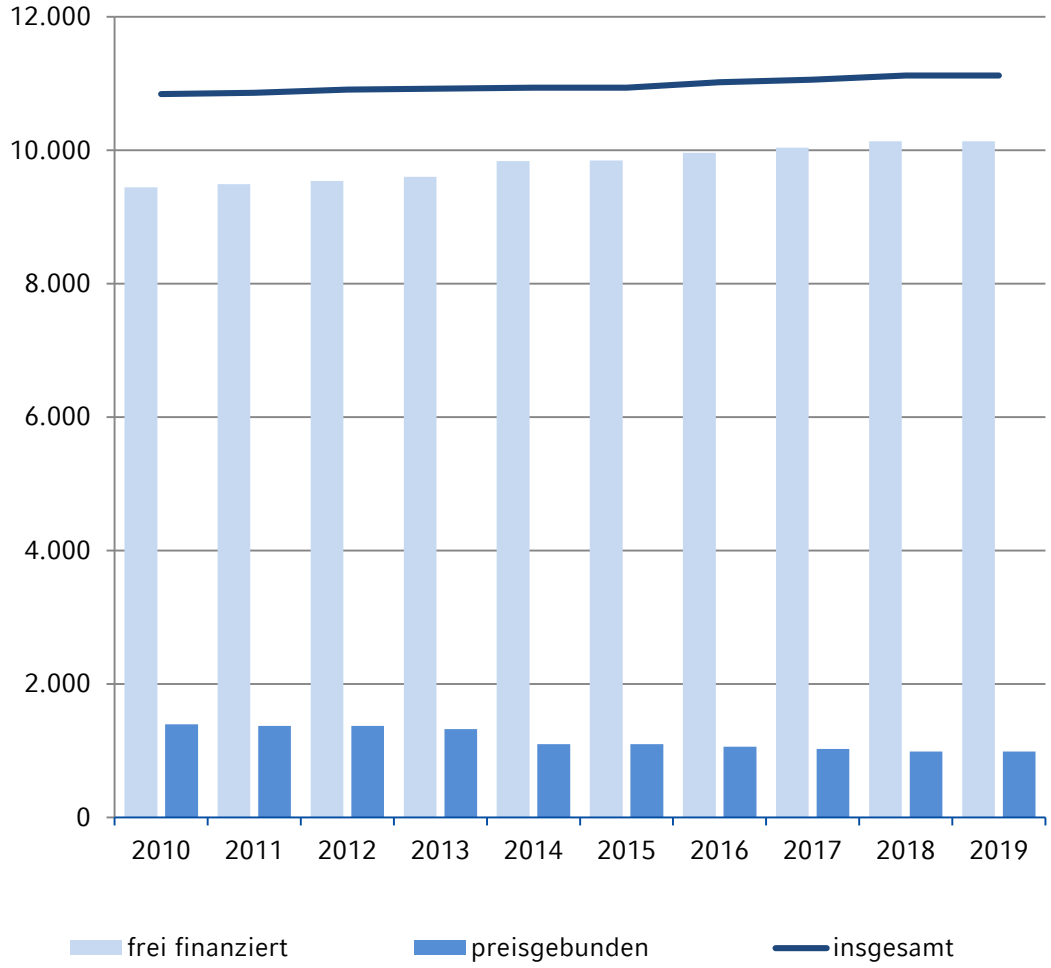
Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands. Die Summe aller Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist als Linie dargestellt. Bei reinen Wohngebäuden wird zusätzlich nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

NRW.BANK

Abb. 1.2: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen



Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

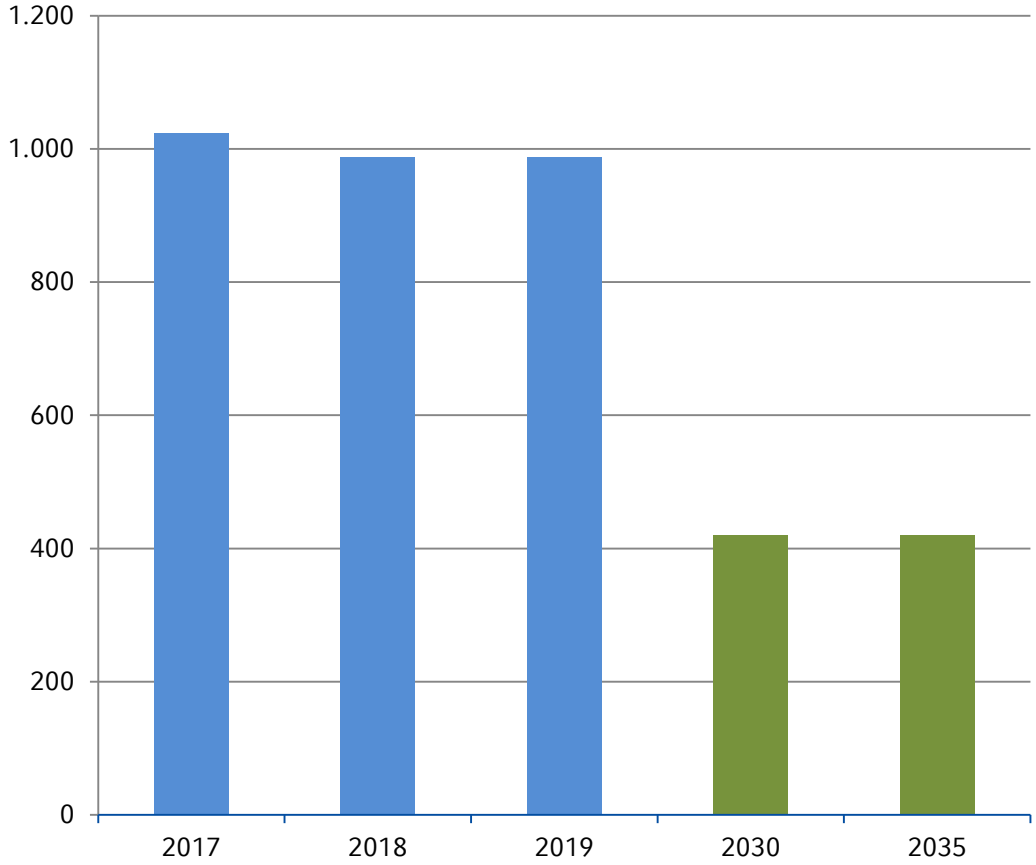
Beschreibung & Hinweise

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Alle übrigen Wohnungen werden als frei finanziert bezeichnet.

Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

NRW.BANK

Abb. 1.3: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)



Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2019 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juli 2020 bewilligt wurden.

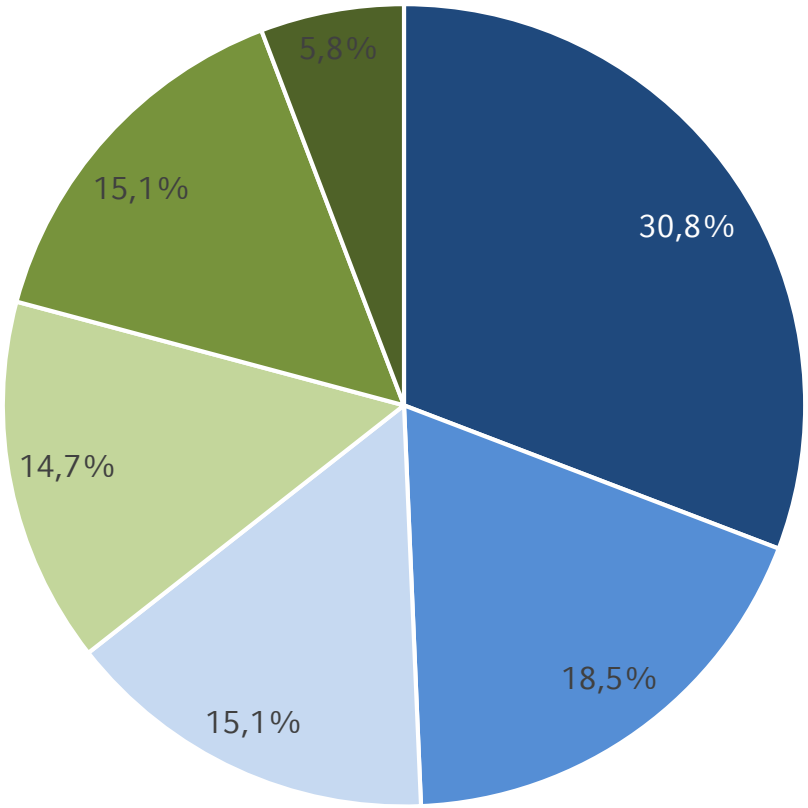
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

Vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen werden die Bindungsdauer zum Teil verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Der Indikator berücksichtigt jedoch nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung. Die neu geförderten preisgebundenen Wohnungen werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes teilweise kompensieren.

Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2019 (Anteile)



Beschreibung & Hinweise

Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

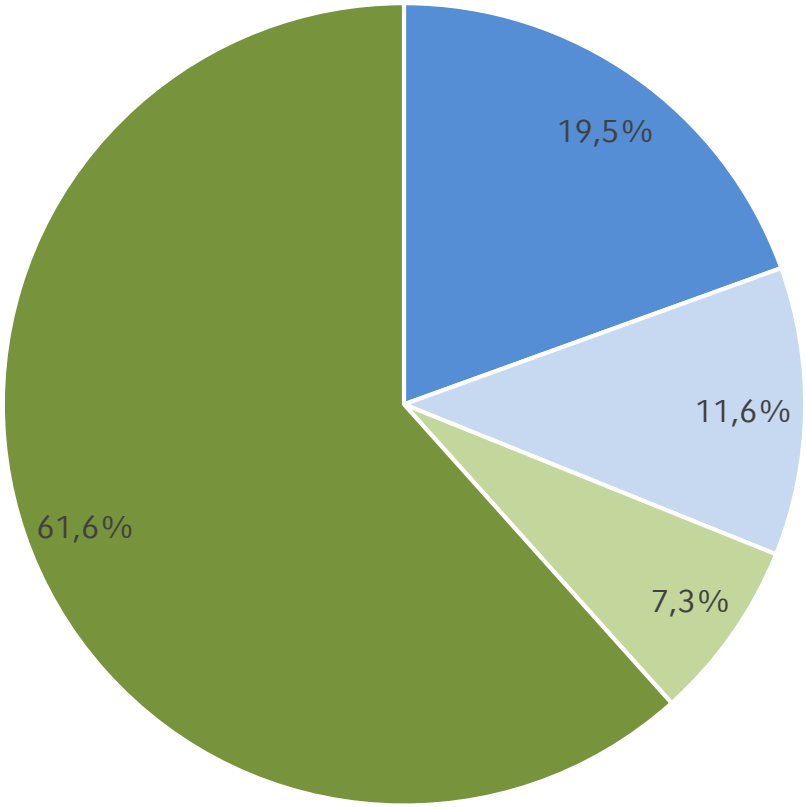
Unter Berücksichtigung der Wohnungszu- und abgänge werden die Daten bis in das aktuelle Betrachtungsjahr fortgeschrieben.

	NRW
vor 1950	20,9 %
1950 bis 1959	16,7 %
1960 bis 1969	18,4 %
1970 bis 1979	16,2 %
1980 bis 1999	20,6 %
2000 bis 2011	7,2 %

Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

NRW.BANK

Abb. 1.5: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung 2011 (Anteile)



Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Art der Wohnungsnutzung stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011.

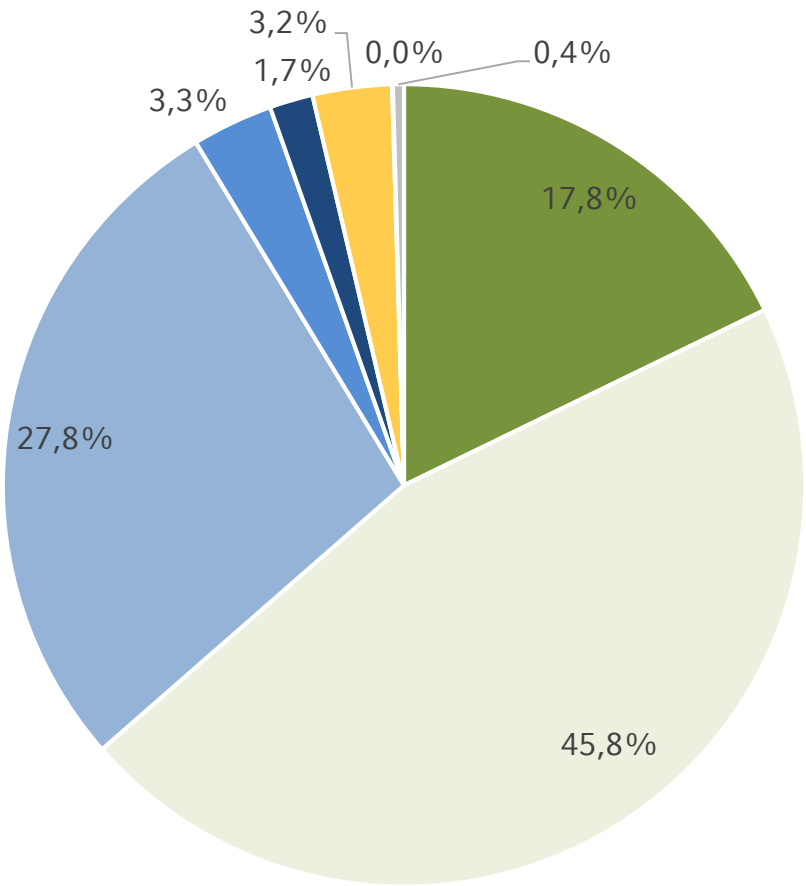
Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

	NRW
selbst genutzte Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	31,7 %
… in Mehrfamilienhäusern	10,3 %
Vermietete Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	10,9 %
… in Mehrfamilienhäusern	47,1 %

Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

NRW.BANK

Abb. 1.6: Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers 2011 (Anteile)



Beschreibung & Hinweise

Die Daten zum Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011.

Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

	NRW
Wohnungseigentümergemeinschaft	21,9 %
Privatpersonen	49,6 %
Wohnungsgenossenschaft	6,4 %
Wohnungsunternehmen	13,3 %
andere Unternehmen	2,1 %
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	4,9 %
Bund oder Land	0,5 %
Organisation oder Erwerbszweck	1,3 %

Daten: IT.NRW

NRW.BANK

Bautätigkeit

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

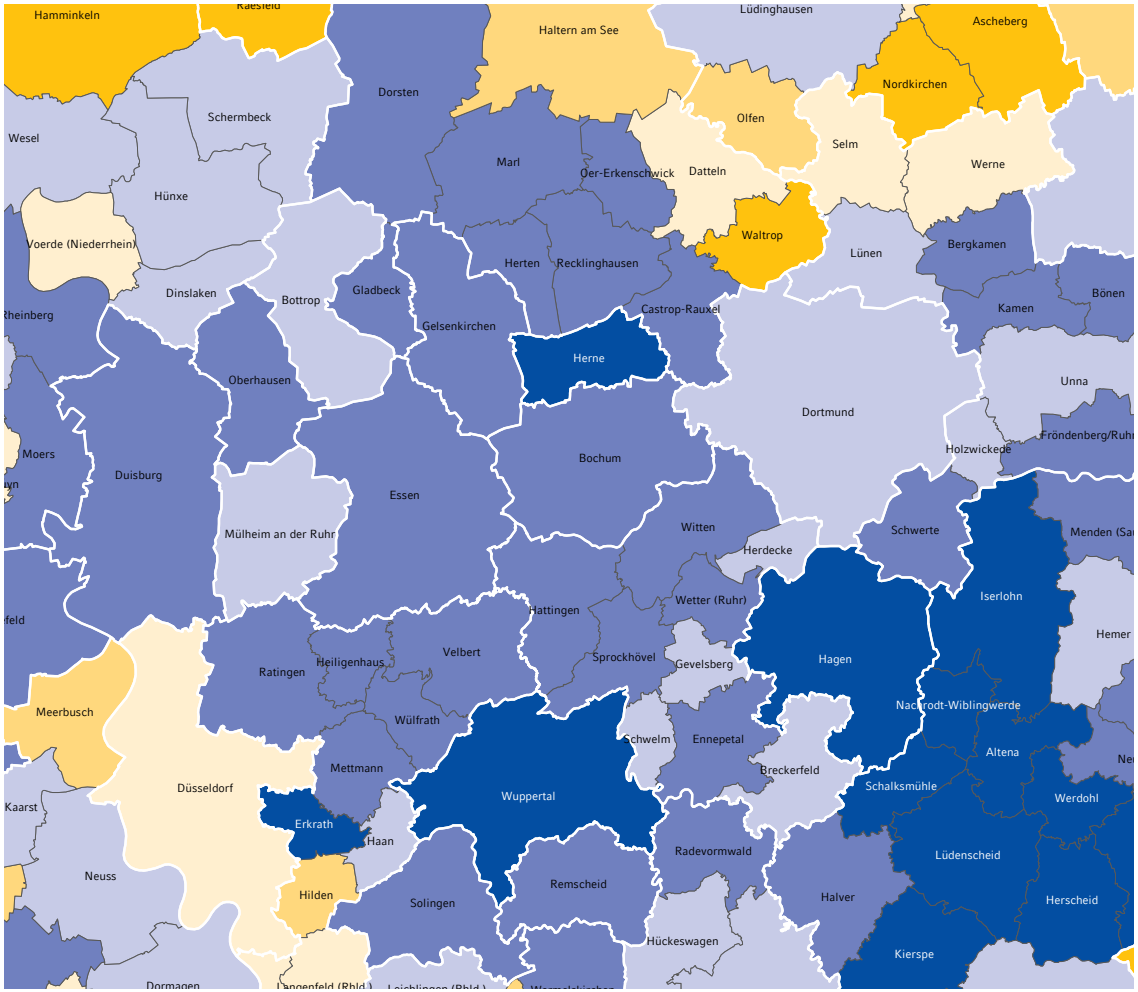
BEVÖLKERUNG 18

ARBEITSMARKT & SOZIALES 26

PREISE 32

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche, jährliche Bauintensität



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

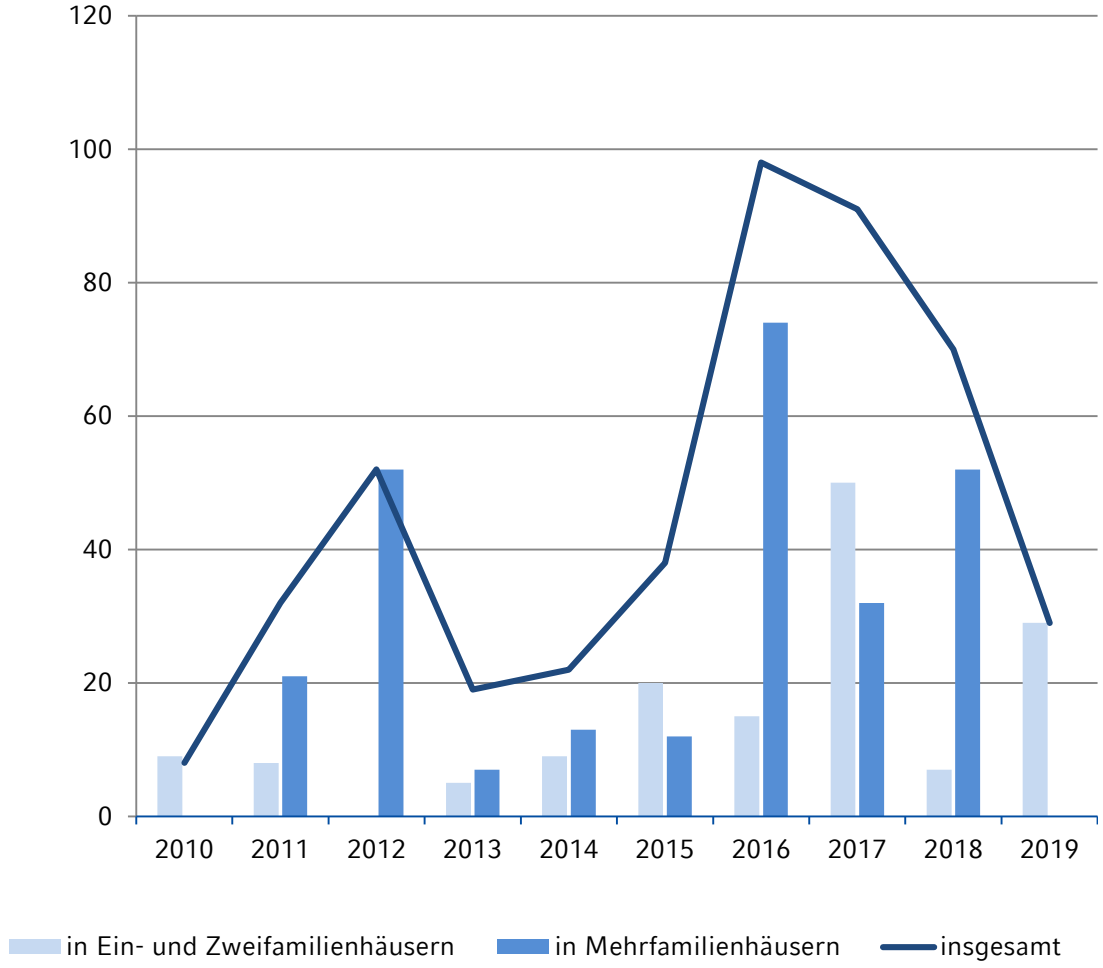
Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (hier: Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2016).

- bis zu 2 Wohnungen
- bis zu 4 Wohnungen
- bis zu 6 Wohnungen
- bis zu 8 Wohnungen
- bis zu 10 Wohnungen
- mehr als 10 Wohnungen

NRW.BANK

Abb. 2.2: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

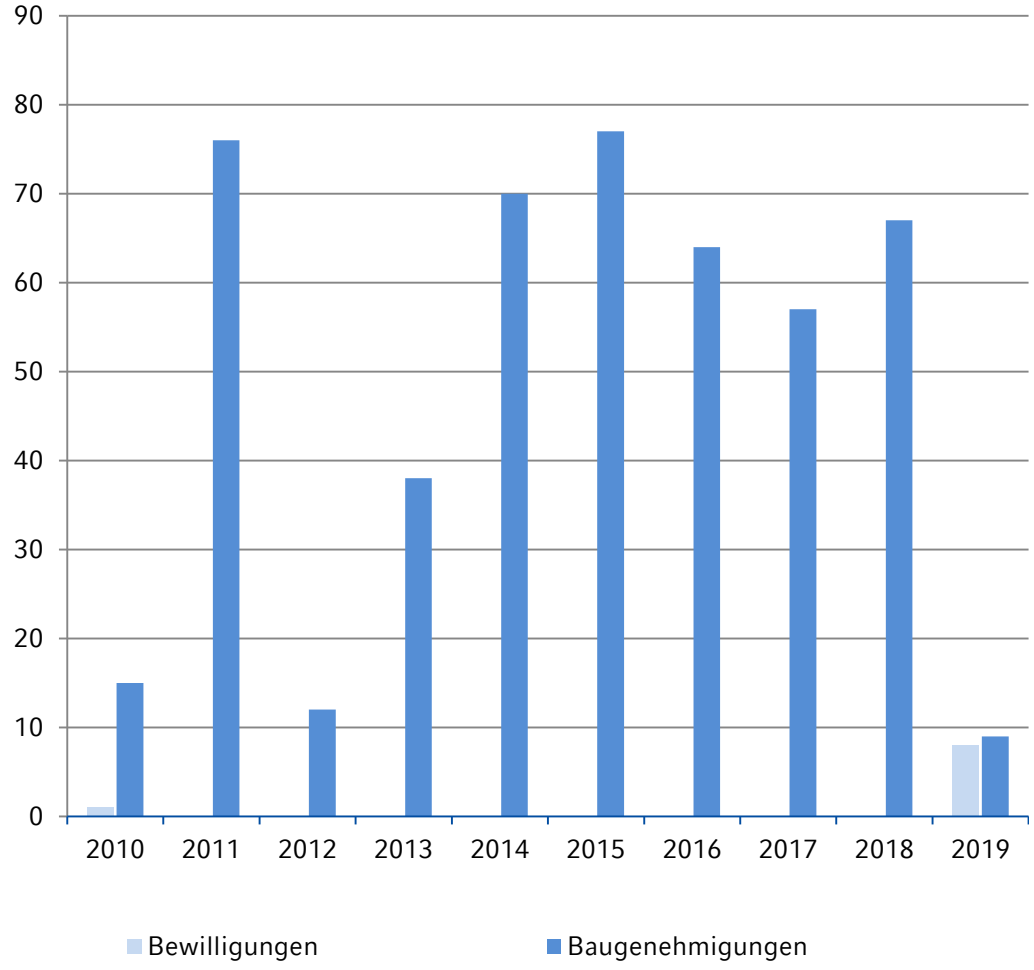
Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen im Bestand.

Die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern umfasst lediglich die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden.

Daher ergibt die Summe aus den Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und den Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nicht unbedingt den Wert der Baufertigstellungen insgesamt.

NRW.BANK

Abb. 2.3: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden



Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

Die „Bewilligung preisgebundener Wohnungen" bezieht sich auf die Bewilligung der Förderdarlehen der Wohnraumförderung. Eine Bewilligung setzt grundsätzlich auch die Genehmigung des Bauvorhabens voraus. Allerdings können beide – Bewilligung und Baugenehmigung – zeitlich auseinanderfallen.

Im Fokus des Indikators stehen weniger die absoluten Zahlen der Bewilligungen als vielmehr deren Entwicklung.

Bevölkerung

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

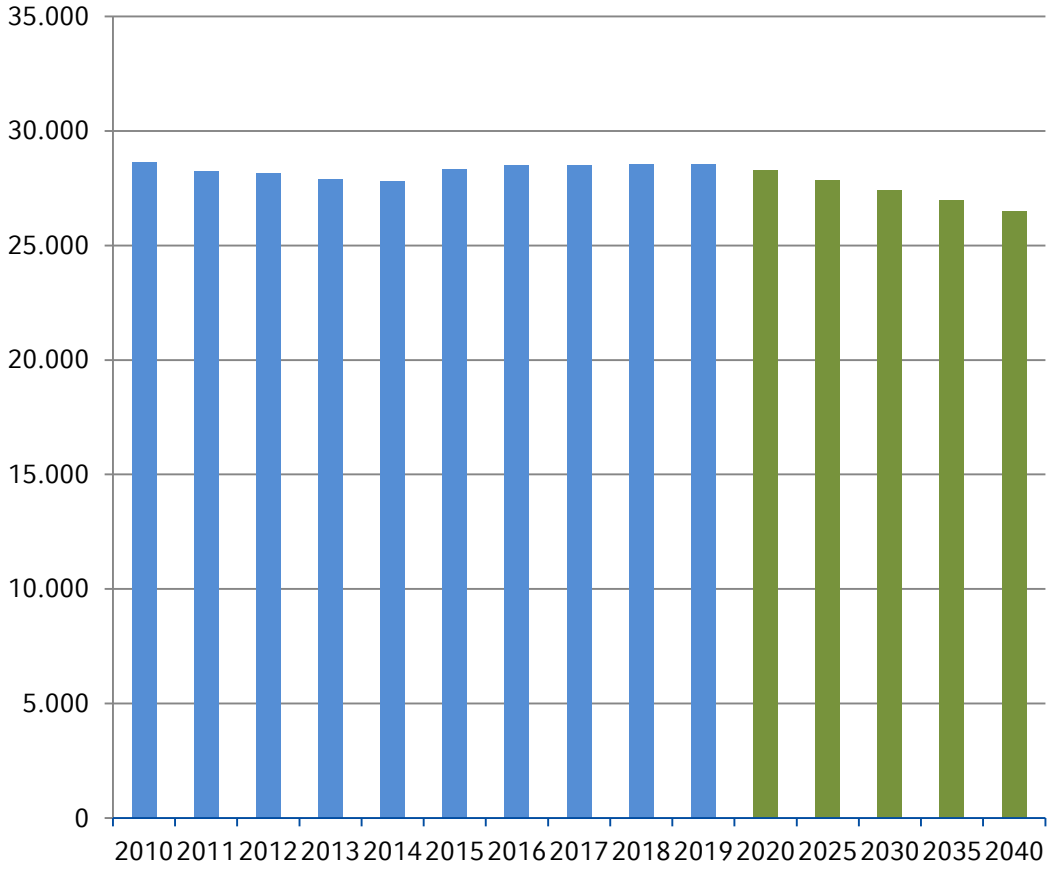
BEVÖLKERUNG 18

ARBEITSMARKT & SOZIALES 26

PREISE 32

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)



Daten: IT.NRW

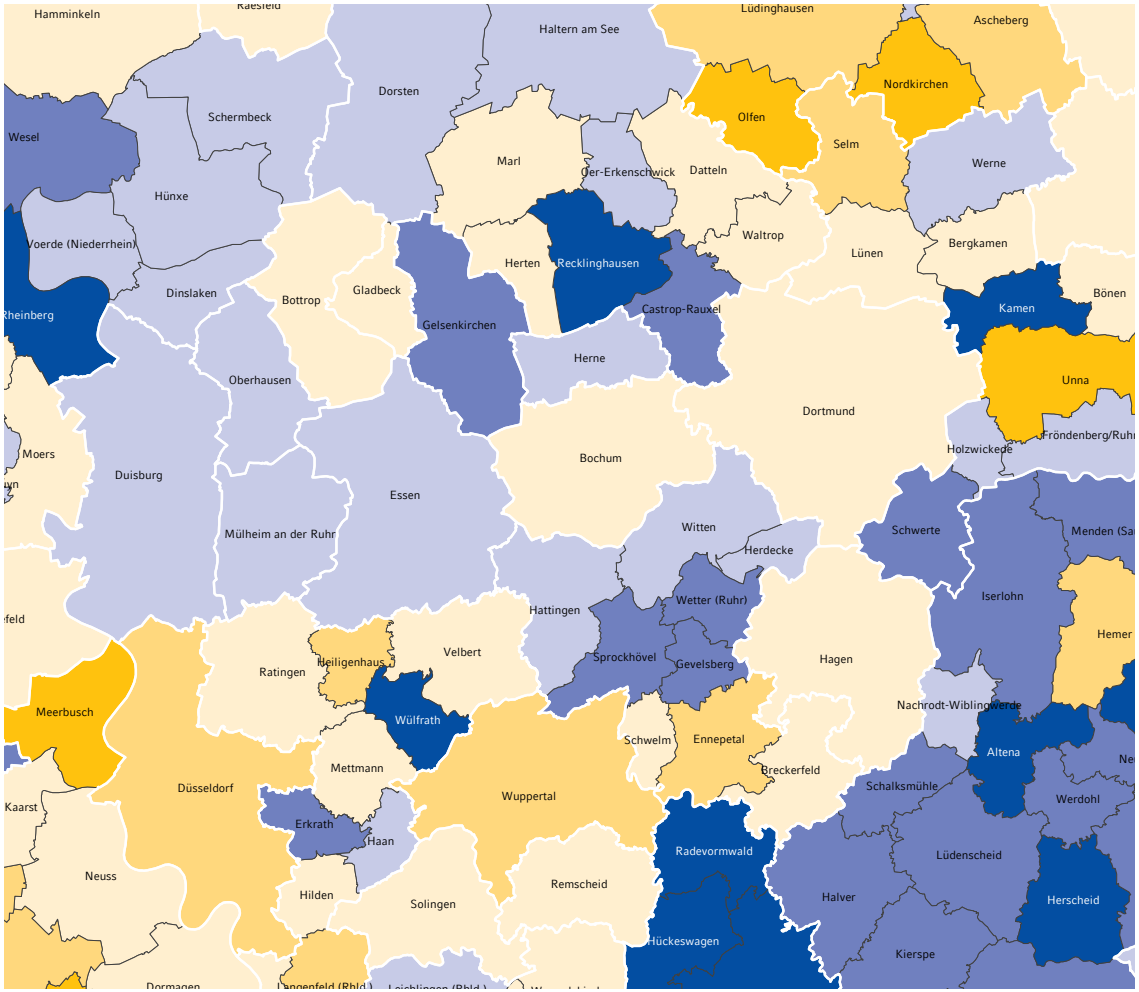
Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung dargestellt.

Aufgrund des Wechsels der Datengrundlage für die Bevölkerungsfortschreibung im Jahr 2011 von der Volkszählung aus dem Jahr 1987 auf den Zensus 2011 kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Die Werte für die Jahre 2020 bis 2040 stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2018 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungs-vorausberechnung 2018 bis 2040.

Abb. 3.2: Durchschnittliche, jährliche Bevölkerungsentwicklung 2016-2019 (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

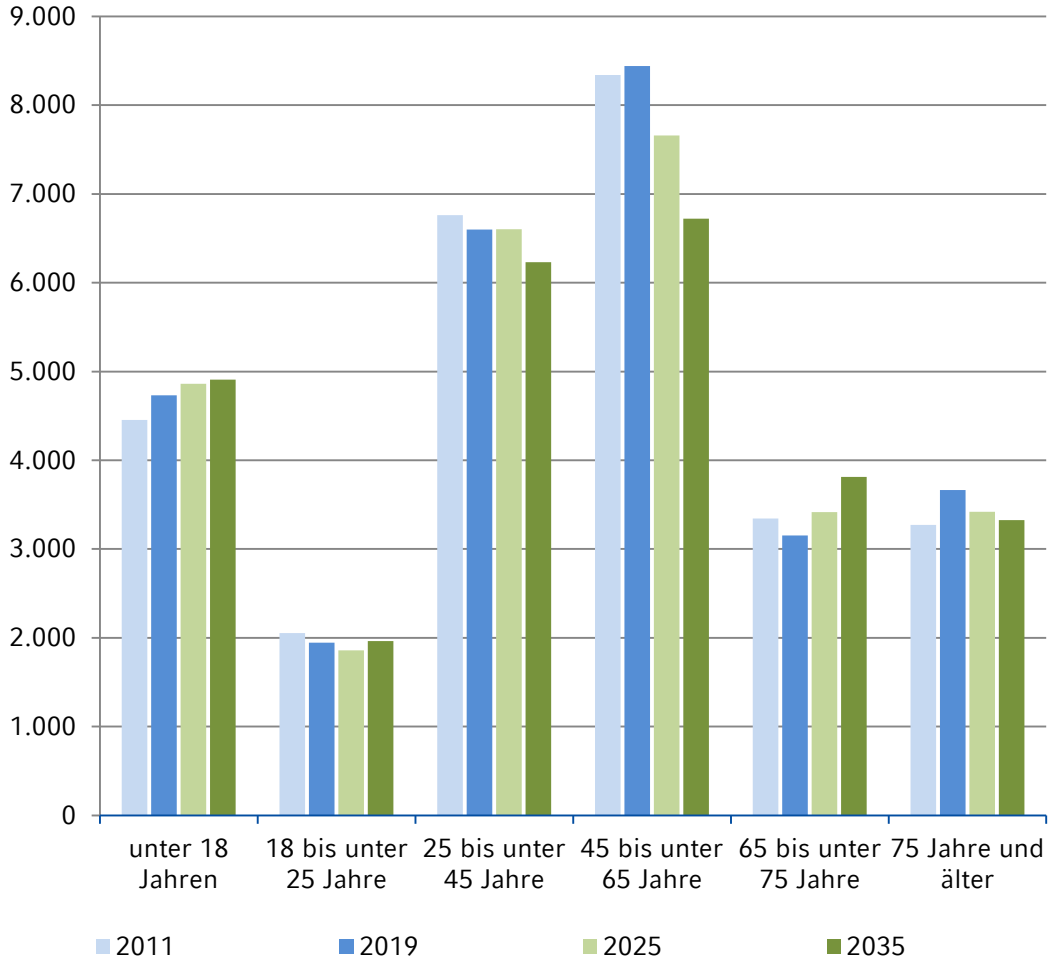
Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung pro Jahr für den Zeitraum der letzten drei Jahre.

- Rückgang bis zu 0,5 Prozent
- Rückgang bis zu 0,25 Prozent
- Rückgang bis zu 0 Prozent
- Zuwachs bis zu 0,25 Prozent
- Zuwachs bis zu 0,5 Prozent
- mehr als 0,5 Prozent Zuwachs

NRW.BANK

Abb. 3.3: Bevölkerung nach Altersklassen (Personen)



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen.

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

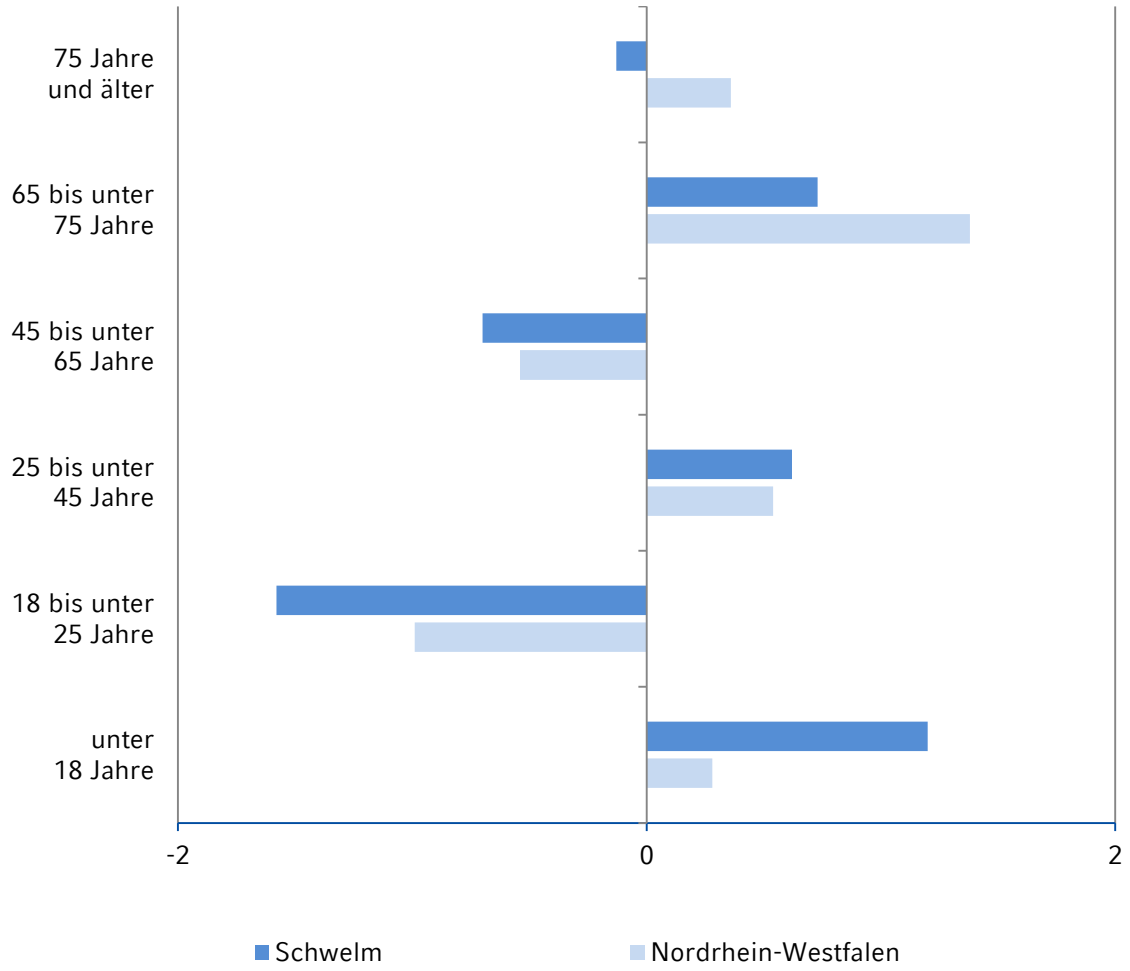
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

Die Werte für die Jahre 2025 und 2035 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040/60.

NRW.BANK

Abb. 3.4: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen 2016-2019 (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl unterteilt nach Altersklassen, betrachtet über drei Jahre. Der nordrhein-westfälische Mittelwert dient der Größeneinordnung des Gemeindewertes.

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen.

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

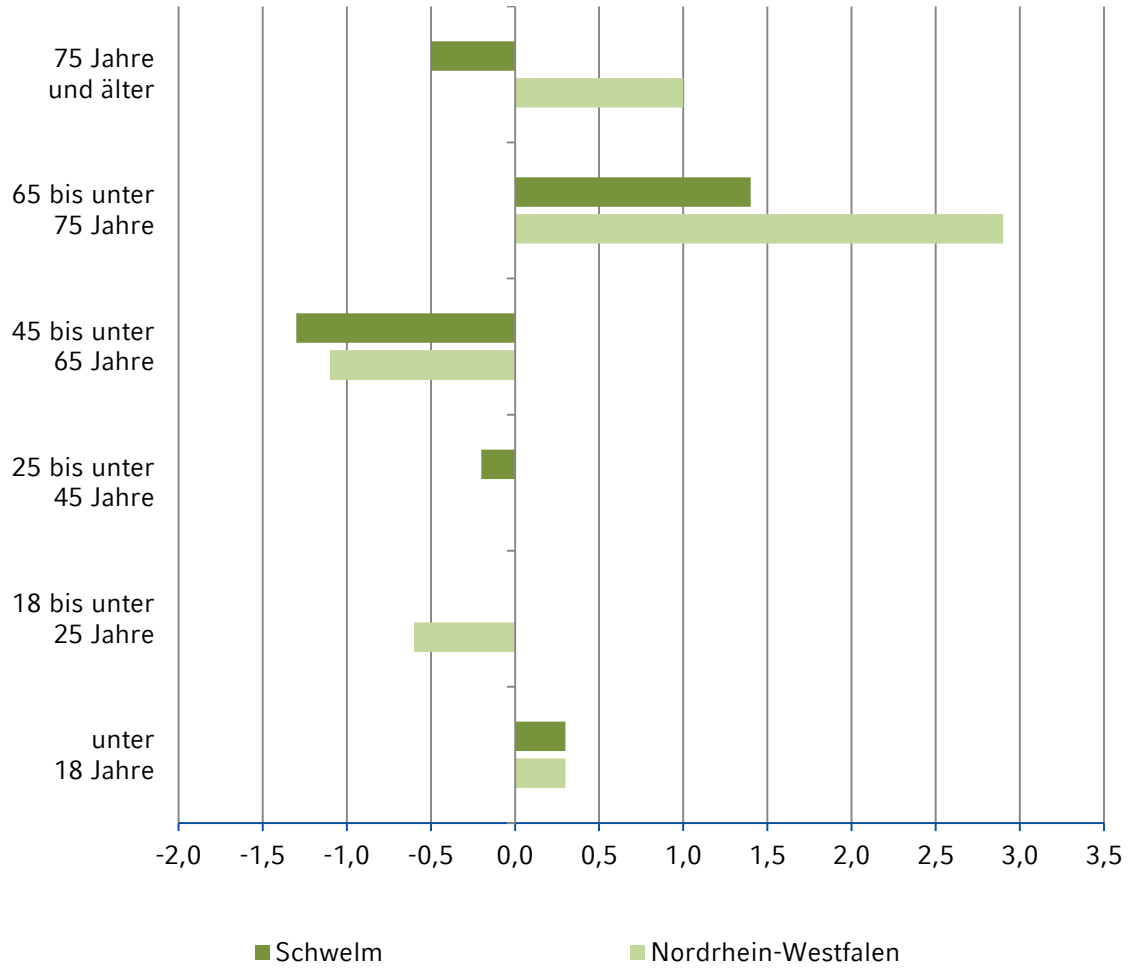
25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

Abb. 3.5: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2019-2035 (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl unterteilt nach Altersklassen für die kommenden Jahre.

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen.

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

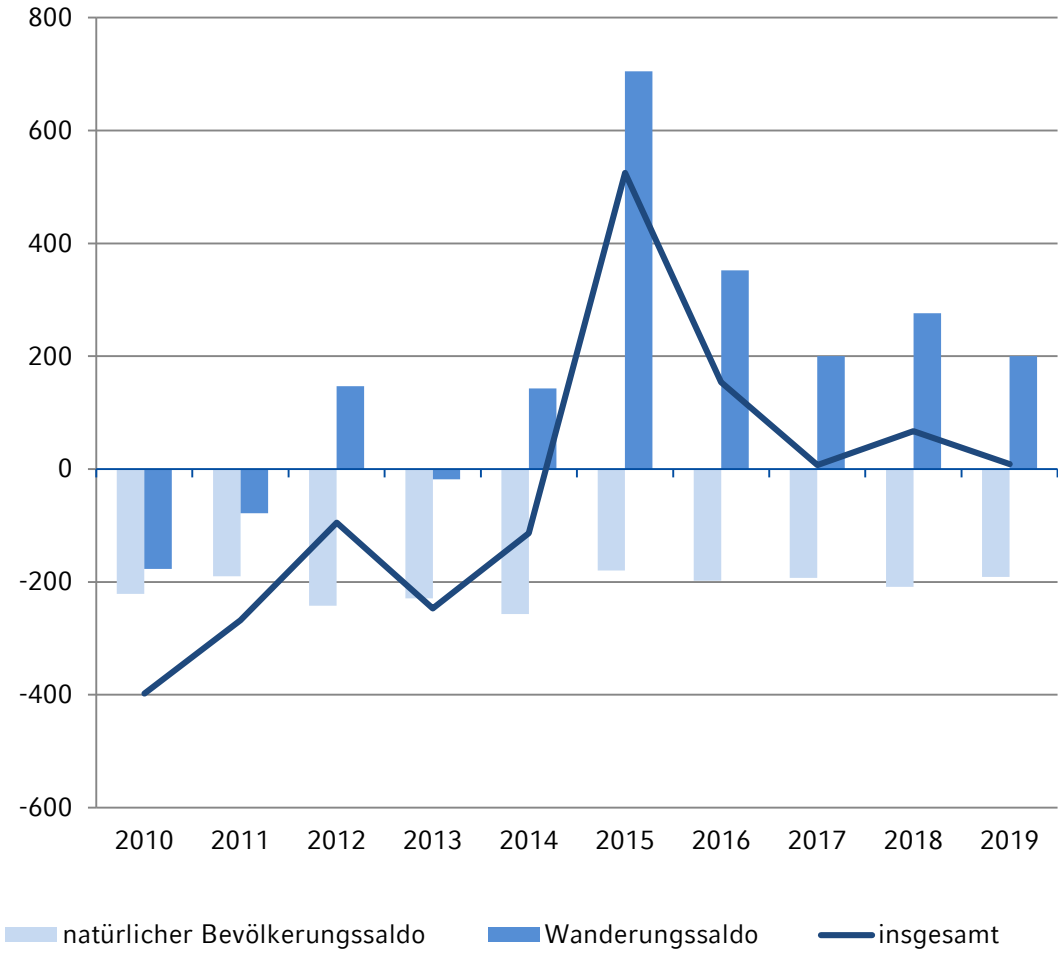
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

Die Werte für diese Berechnung stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040/60.

NRW.BANK

Abb. 3.6: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo (Personen)



Daten: IT.NRW

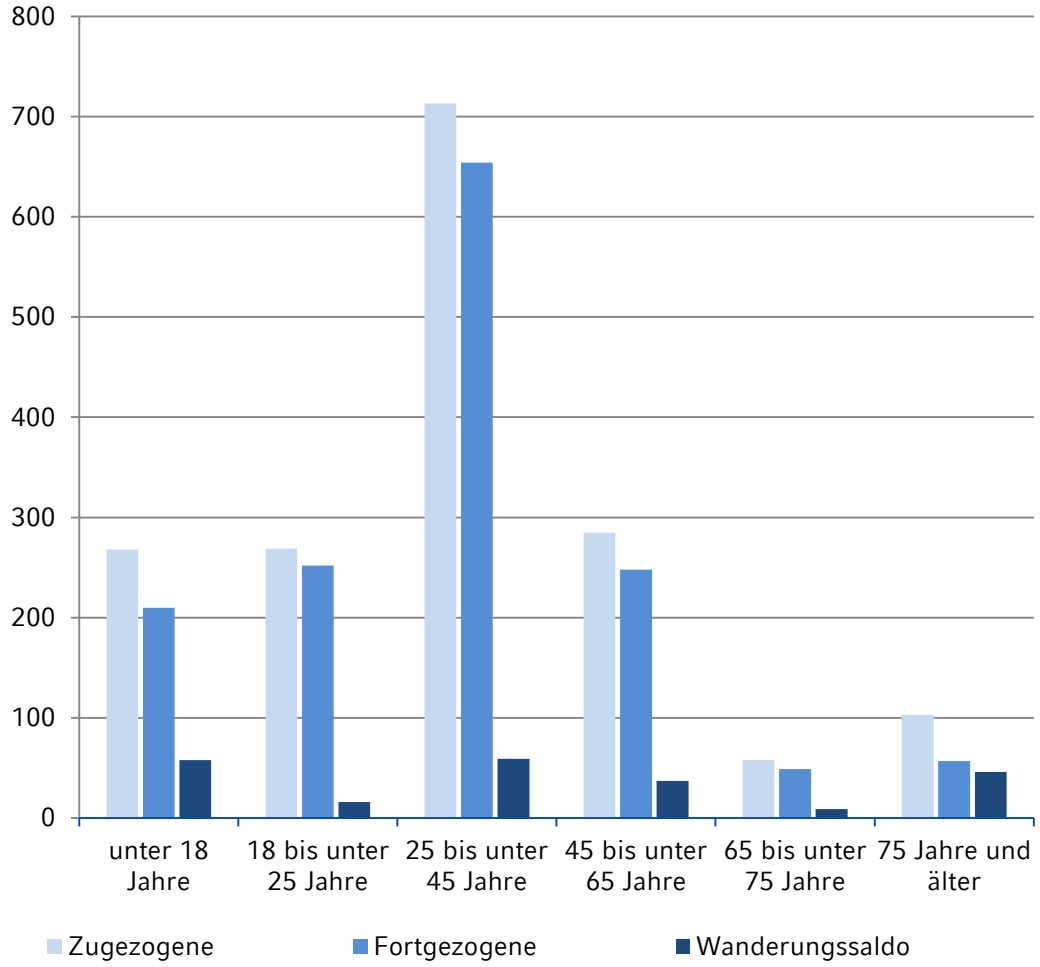
Beschreibung & Hinweise

Dargestellt sind der natürliche Bevölkerungssaldo (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und der Wanderungssaldo (Saldo der Zu- und Fortzüge) sowie deren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung (insgesamt).

Die Erhebung der Wanderungen und die Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 erfolgen unabhängig voneinander. Die Einwohnerzahl wird unter anderem durch nachträgliche Korrekturen und Bereinigungen der Statistik beeinflusst.

NRW.BANK

Abb. 3.7: Wanderungen nach Altersklassen 2019 (Personen)



Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen.

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt um größere Schwankungen auszugleichen.

Arbeitsmarkt & Soziales

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

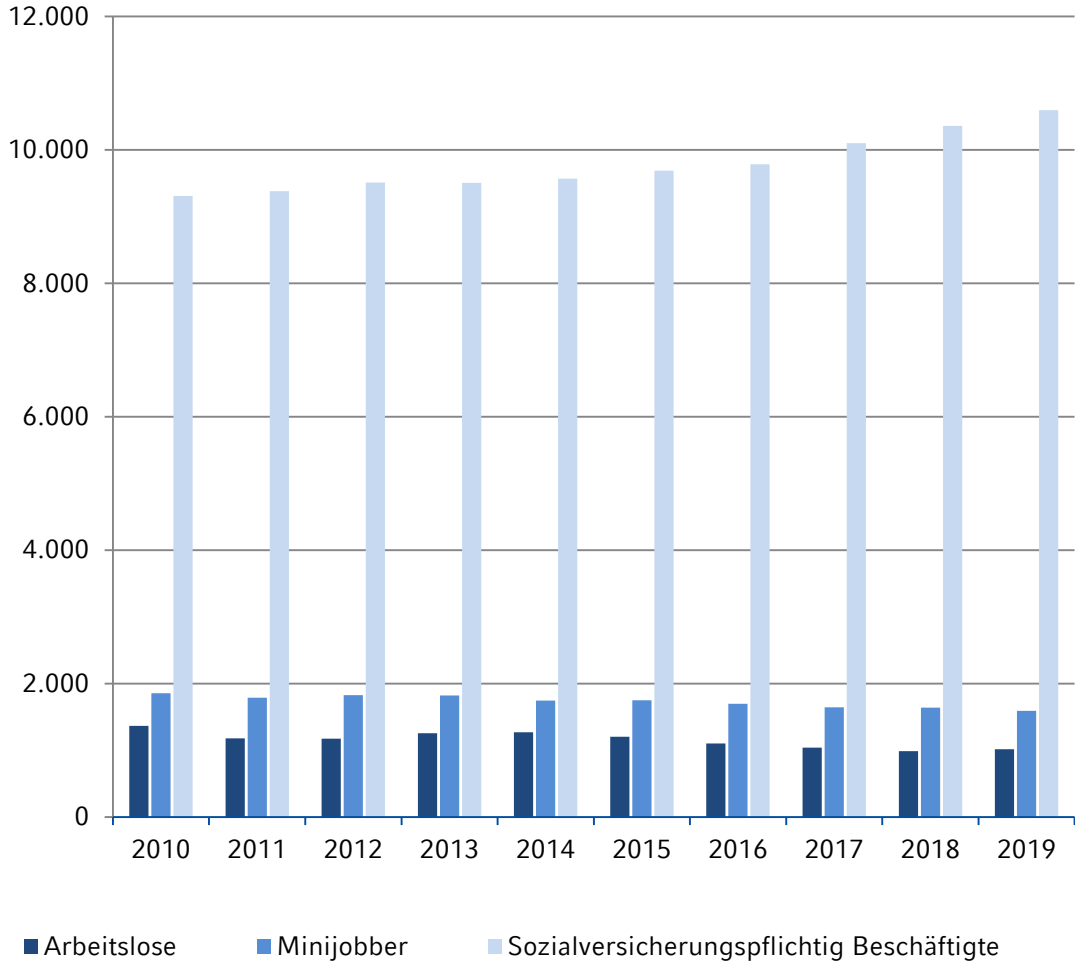
BEVÖLKERUNG 18

ARBEITSMARKT & SOZIALES 26

PREISE 32

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 4.1: Arbeitsmarkt und Beschäftigung am Wohnort (Personen)



Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

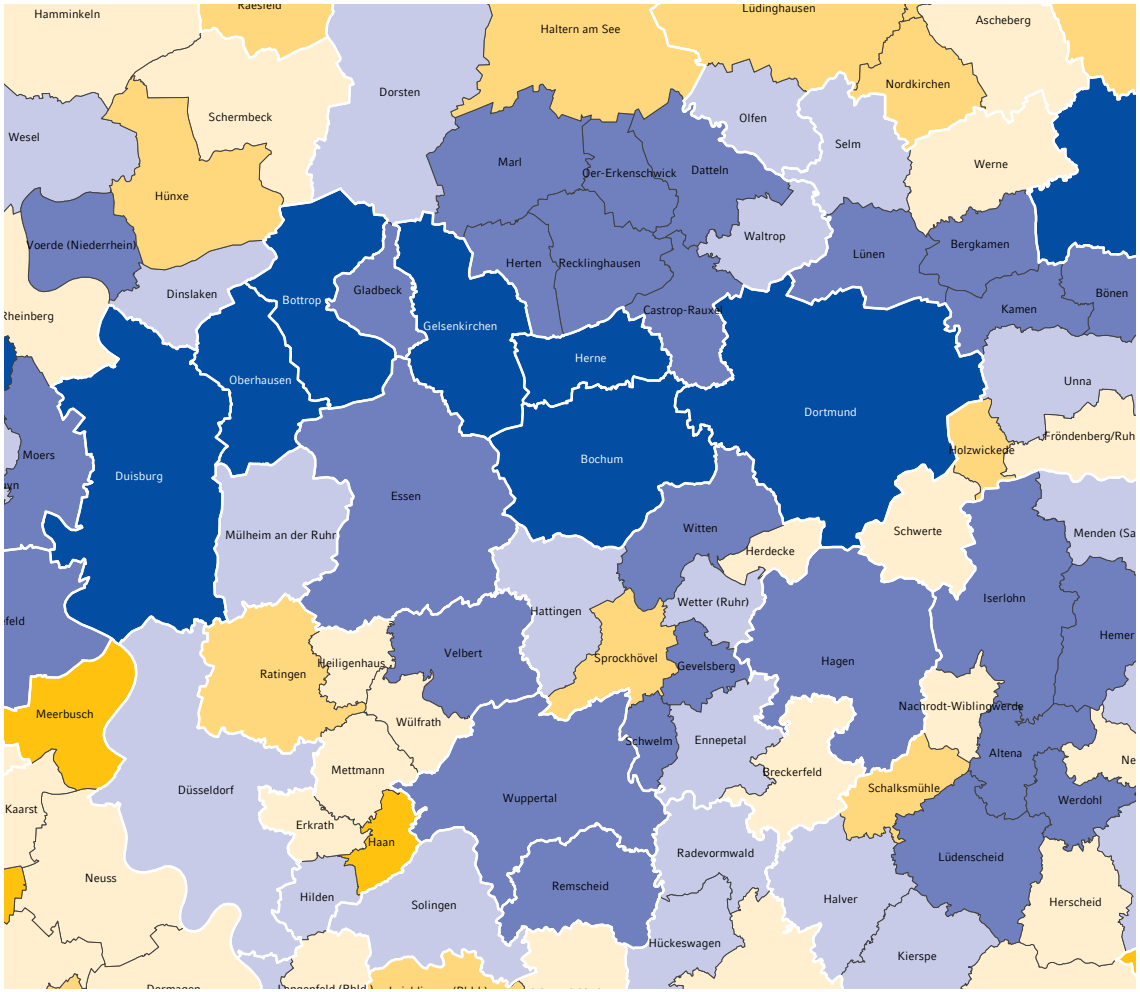
Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Minijobber und Arbeitslosen erlaubt Rückschlüsse auf die Wirtschafts- und Einkommensentwicklung – einen zentralen Faktor der Wohnungsnachfrage.

Aufgrund des Mangels an entsprechenden Daten können die Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen nicht dargestellt werden.

NRW.BANK

Abb. 4.2: Kaufkraftindex je Haushalt 2019 (NRW=100)



Daten: GfK; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die von der GfK berechnete Kaufkraft ist das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt.

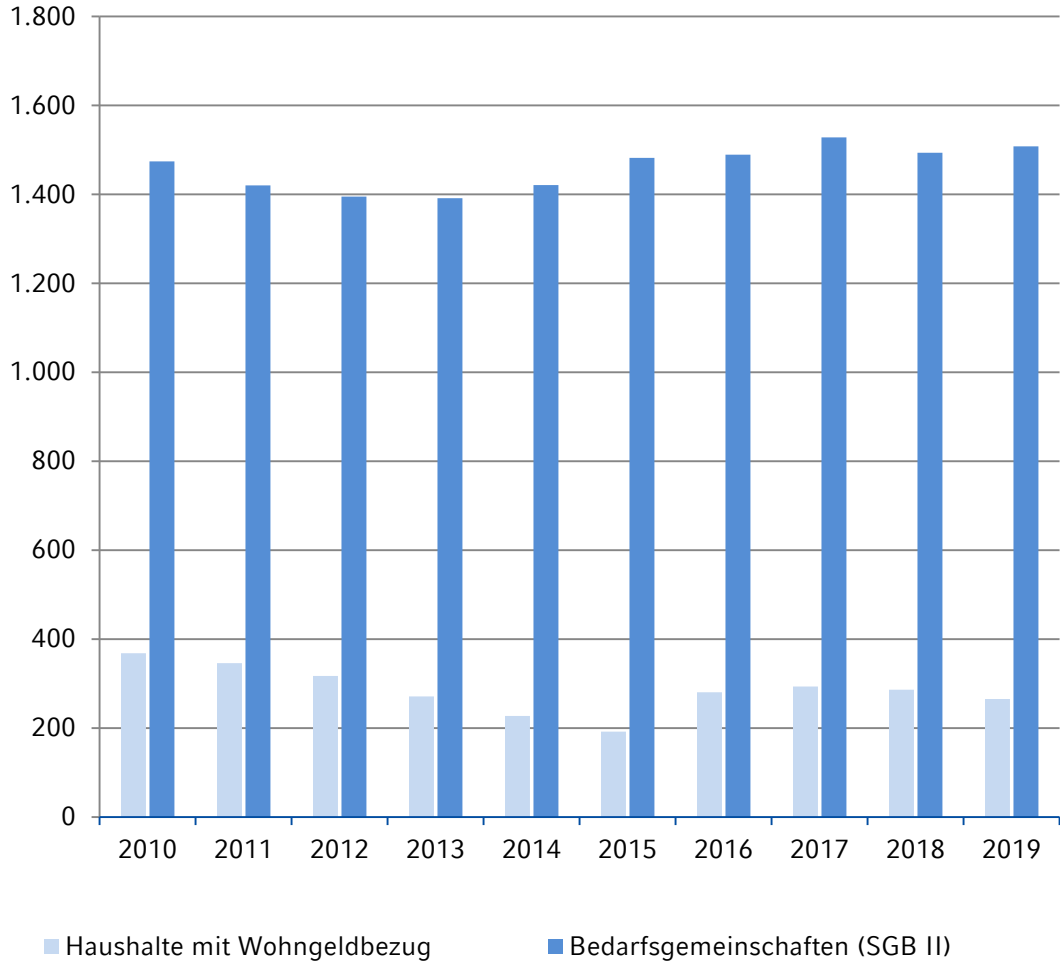
Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde wird hier mit dem mittleren Landeswert verglichen.

Lesehilfe/Beispiel: NRW hat den Wert 100. Die Gemeinde hat den Wert 110. Dies bedeutet, dass das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt in der Gemeinde 10 Prozent höher ist als der landesweite Durchschnitt.

- 90
- 100
- 110
- 120
- 130
- mehr als 130

NRW.BANK

Abb. 4.3: Wohngeld und Leistungen nach SGB II



Daten: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Beschreibung & Hinweise

Wohngeld erhalten Haushalte, die nicht arbeitslos sind, deren Einkommen aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten komplett zu decken.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gewährt.

Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

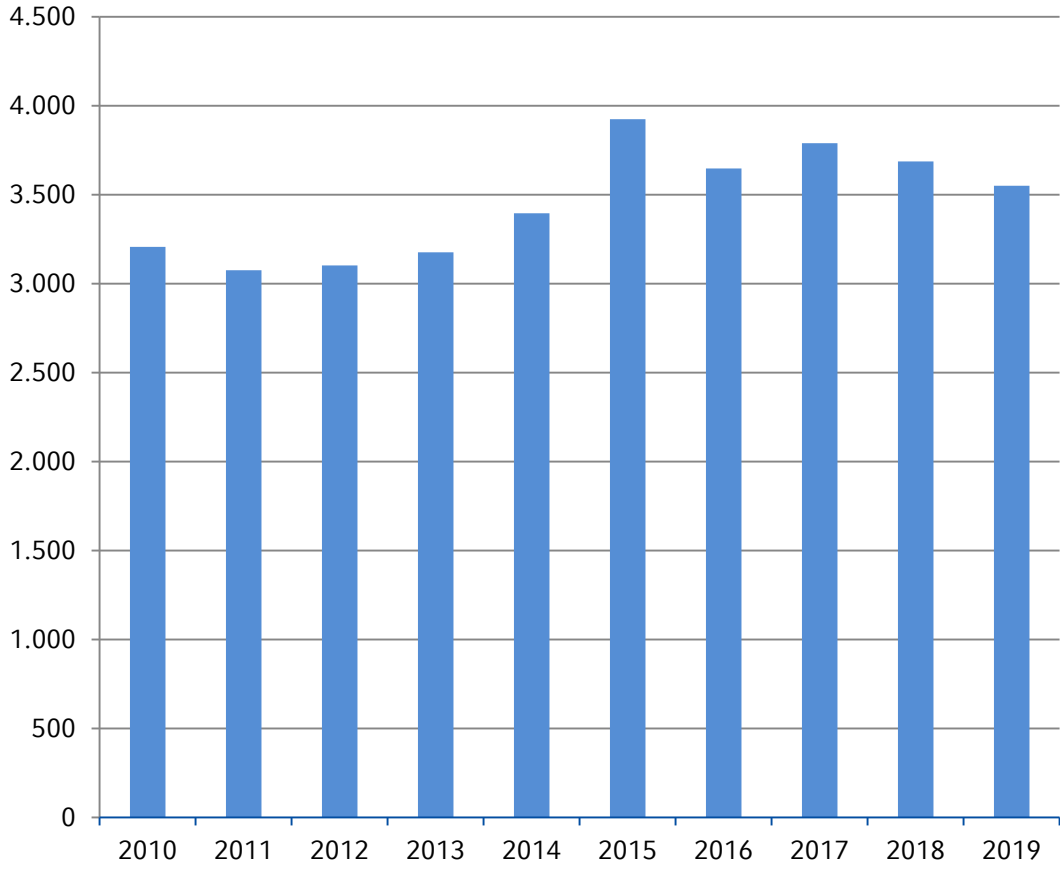
Während allgemein und vereinfacht betrachtet gilt: ein Haushalt = eine Wohnung, gilt diese Betrachtungsweise nur eingeschränkt auch für Bedarfsgemeinschaften.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragsteller mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

- Besteht eine wechselseitige Verantwortung füreinander, bilden die Personen zusammen eine Bedarfsgemeinschaft.
- Ist dies nicht der Fall, bleiben es einzelne Bedarfsgemeinschaften, die dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

NRW.BANK

Abb. 4.4: Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen (Personen)



Beschreibung & Hinweise

Die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme dienen zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes.

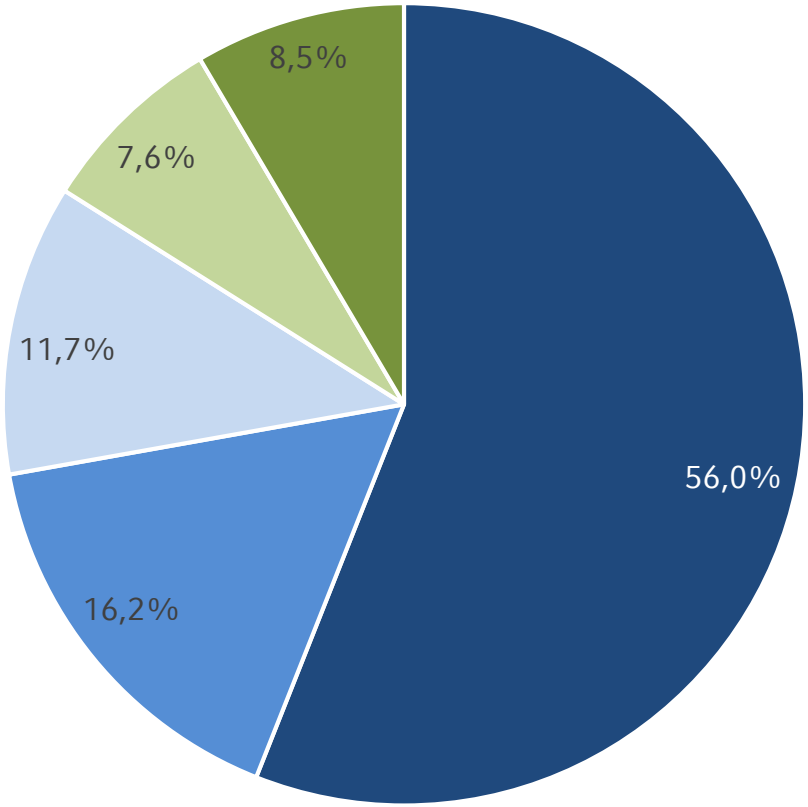
Zu diesen Leistungen zählen:

- Gesamtregelleistungen (Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld) nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitslose, sogenanntes Hartz IV)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SBG XII)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (SGB XII)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Daten: IT.NRW

NRW.BANK

Abb. 4.5: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Anzahl der Personen 2019 (Prozent)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Während allgemein und vereinfacht betrachtet gilt: ein Haushalt = eine Wohnung, gilt diese Betrachtungsweise nur eingeschränkt auch für Bedarfsgemeinschaften.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragsteller mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

- Besteht eine wechselseitige Verantwortung füreinander, bilden die Personen zusammen eine Bedarfsgemeinschaft.
- Ist dies nicht der Fall, bleiben es einzelne Bedarfsgemeinschaften, die dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

- Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person
- Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen
- Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen
- Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen
- Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen

NRW.BANK

Preise

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

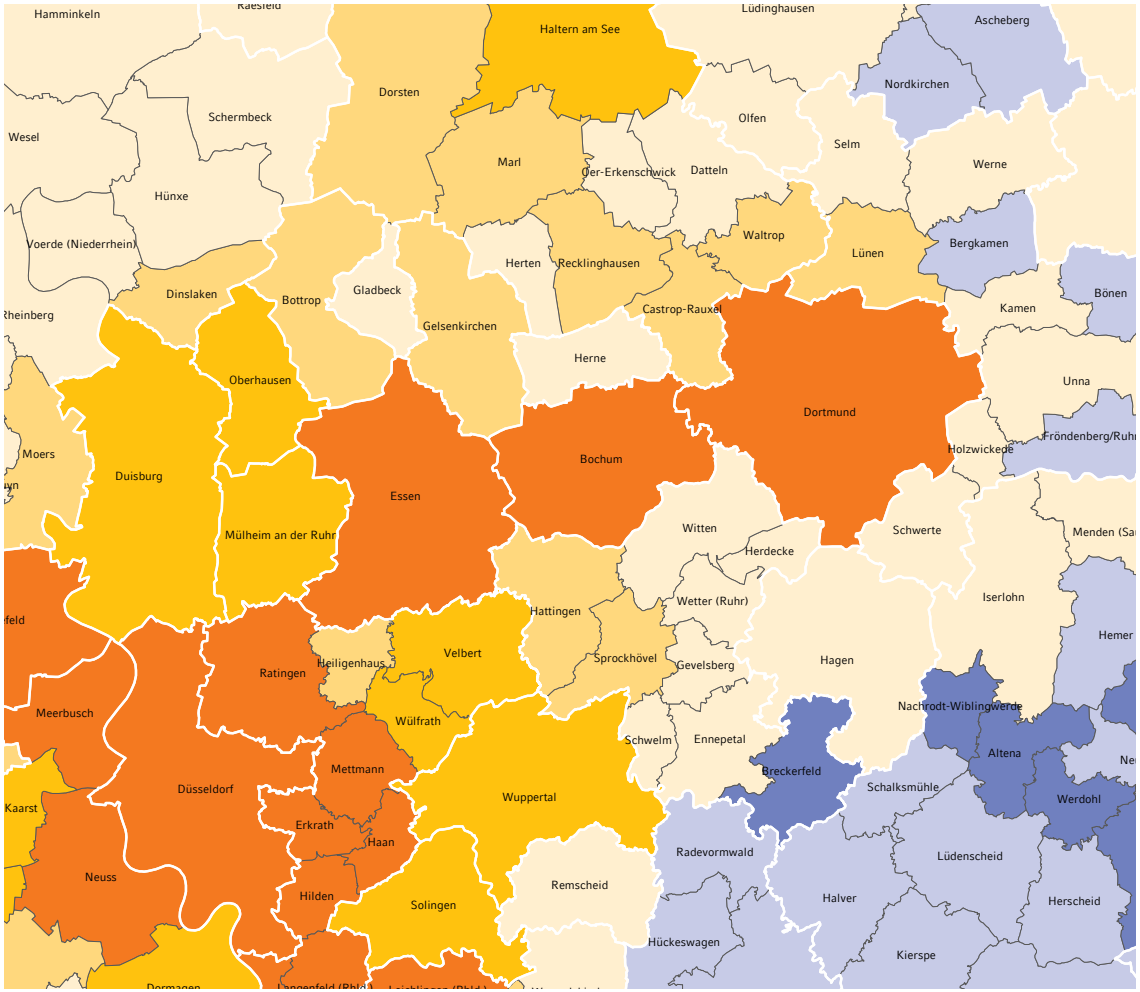
BEVÖLKERUNG 18

ARBEITSMARKT & SOZIALES 26

PREISE 32

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2018 (€/m²)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

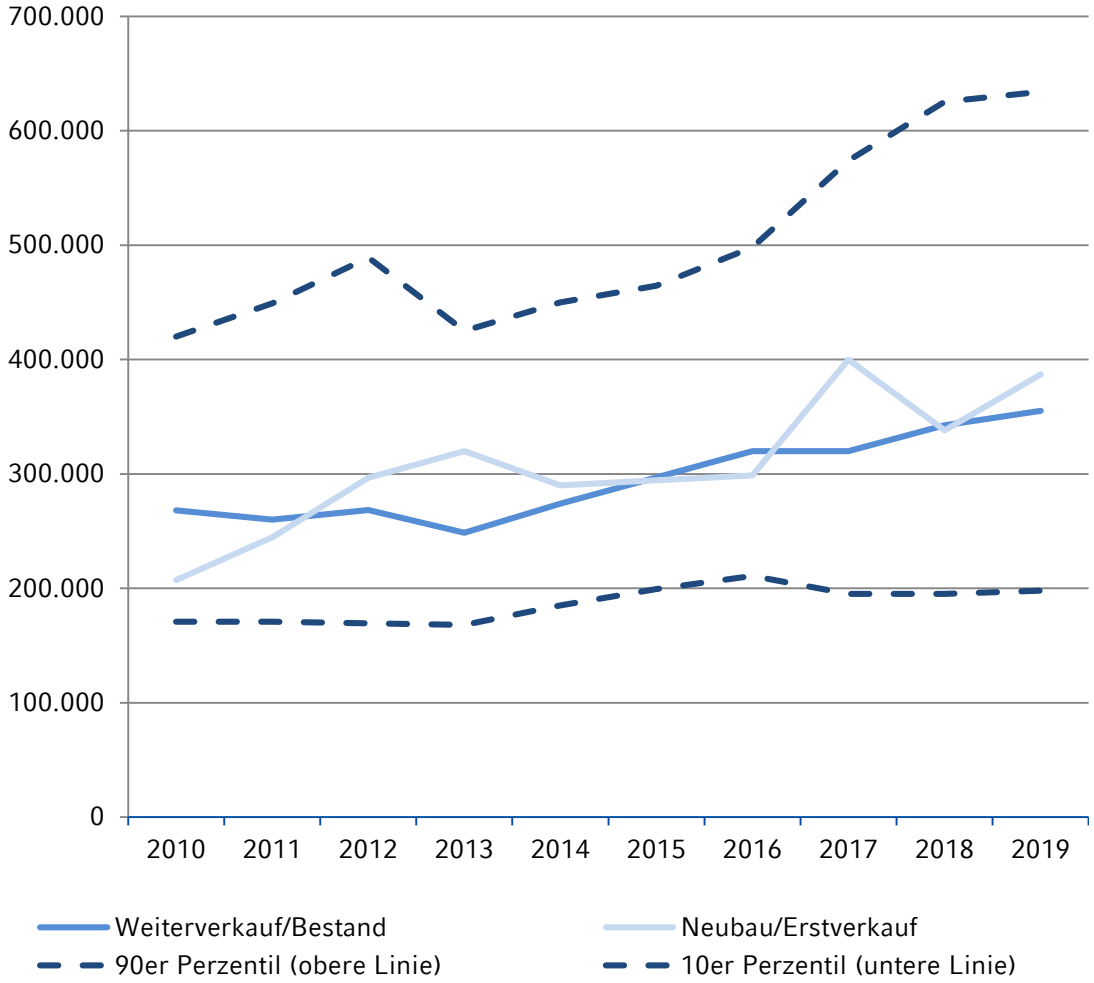
Beschreibung & Hinweise

Die Gutachterausschüsse registrieren, wie viel Geld im Mittel für den Kauf von Einfamilienhaus-Baugrundstücken bezahlt wurde. Hier ist der Durchschnittspreis für baureifes Land in mittlerer Lage dargestellt.

- bis 50 €/m²
- bis 100 €/m²
- bis 150 €/m²
- bis 200 €/m²
- bis 250 €/m²
- bis 300 €/m²
- mehr als 300 €/m²

NRW.BANK

Abb. 5.2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser (€)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten); eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

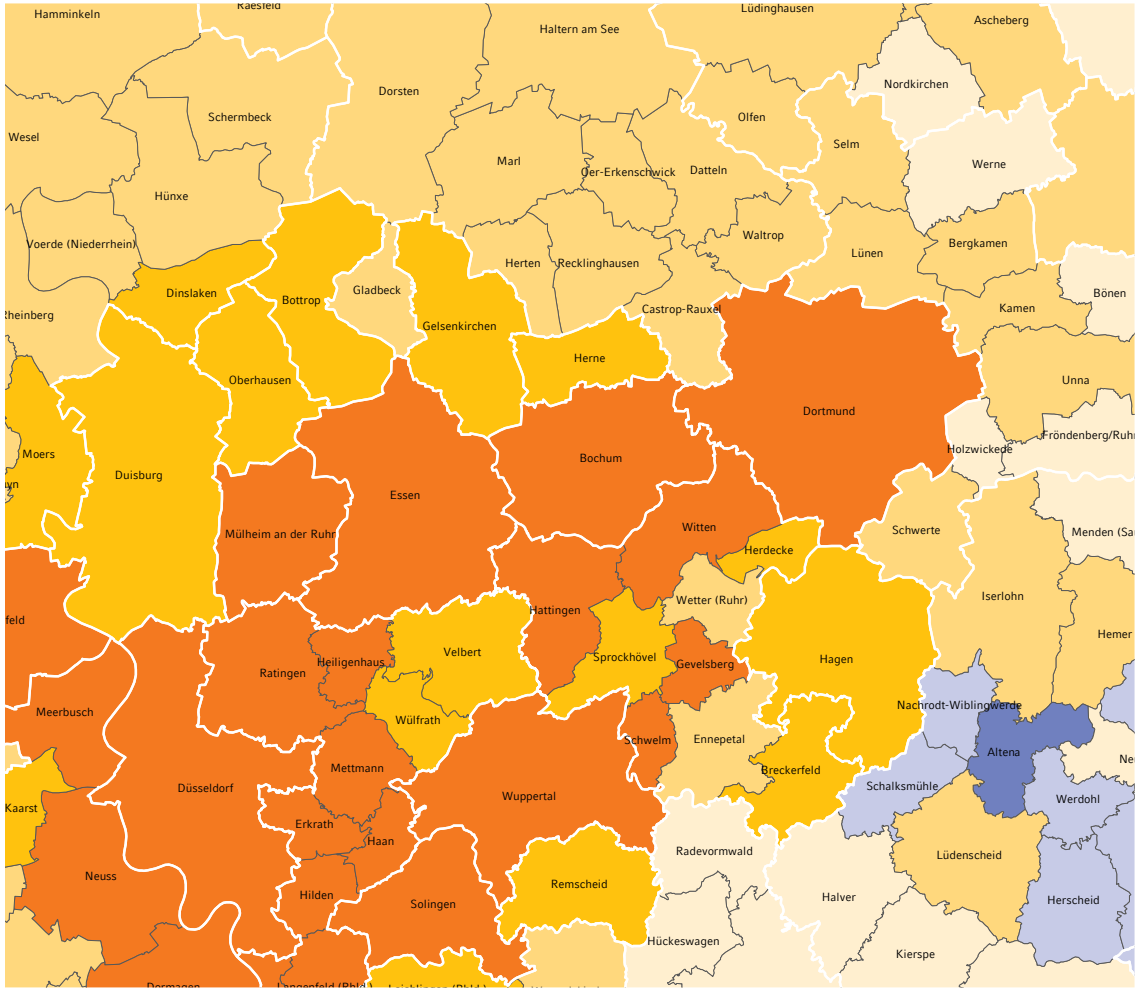
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

Dargestellt sind die Mittelwerte (Mediane) für Weiterverkäufe von Bestandshäusern und für Neubauten. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen. Die Spannweite reicht von günstigen, oft stark sanierungsbedürftigen Häusern im unteren Segment bis zu hochwertigen Bestandsobjekten auf großen Grundstücken. Dagegen werden Neubauten vorrangig im mittleren Marktsegment angeboten.

Bei kreisangehörigen Kommunen wird der Mittelwert der letzten drei Jahre dargestellt. Dennoch kann es durch den Datenbankwechsel 2011/2012 zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Einfamilienhäuser.

Abb. 5.3: Eigenheim-Erschwinglichkeit 2019



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), GfK; eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

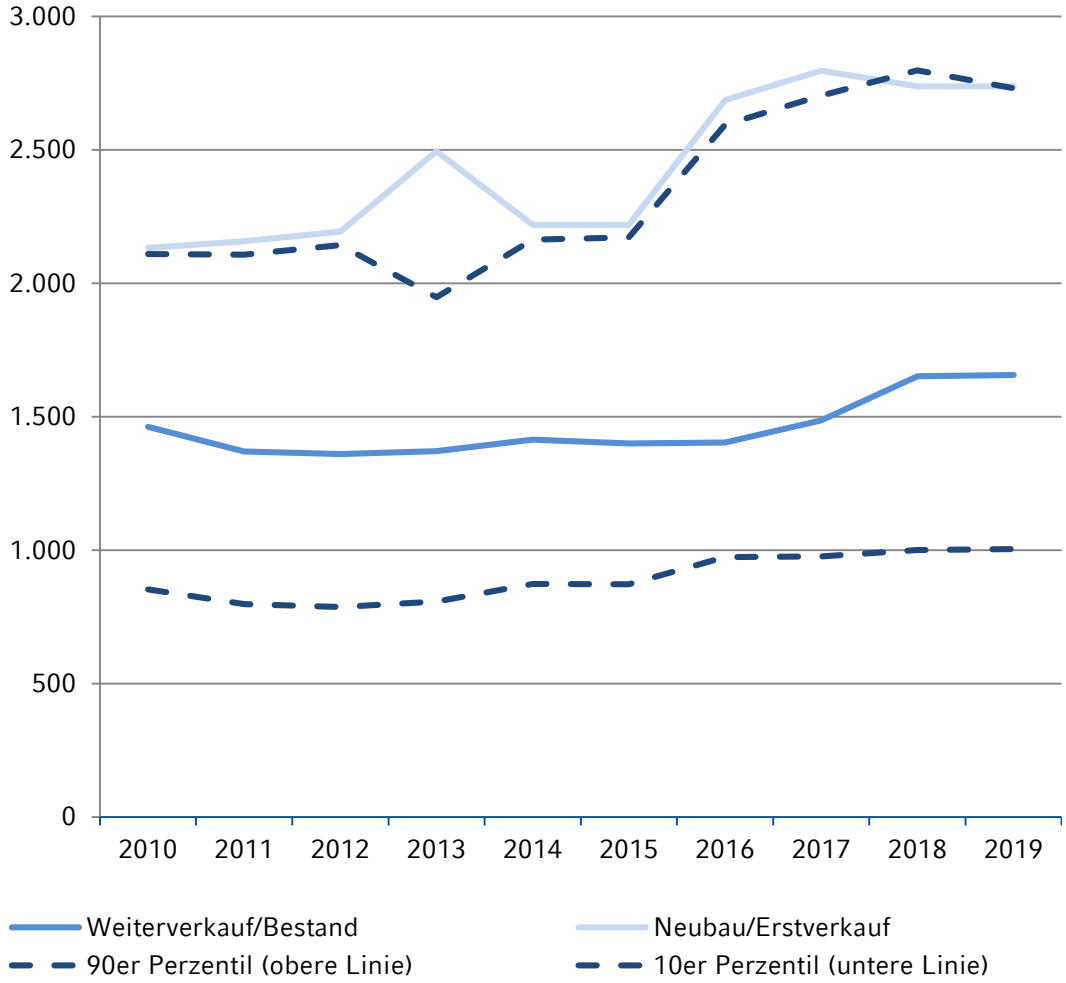
Die Eigenheim-Erschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise. Die Finanzierungskosten bleiben unberücksichtigt.

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.

- keine Daten
- bis zu 2 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 3 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 4 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 5 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 6 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 7 Jahresnettoeinkommen
- mehr als 7 Jahresnettoeinkommen

NRW.BANK

Abb. 5.4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (€/m²)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten); eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

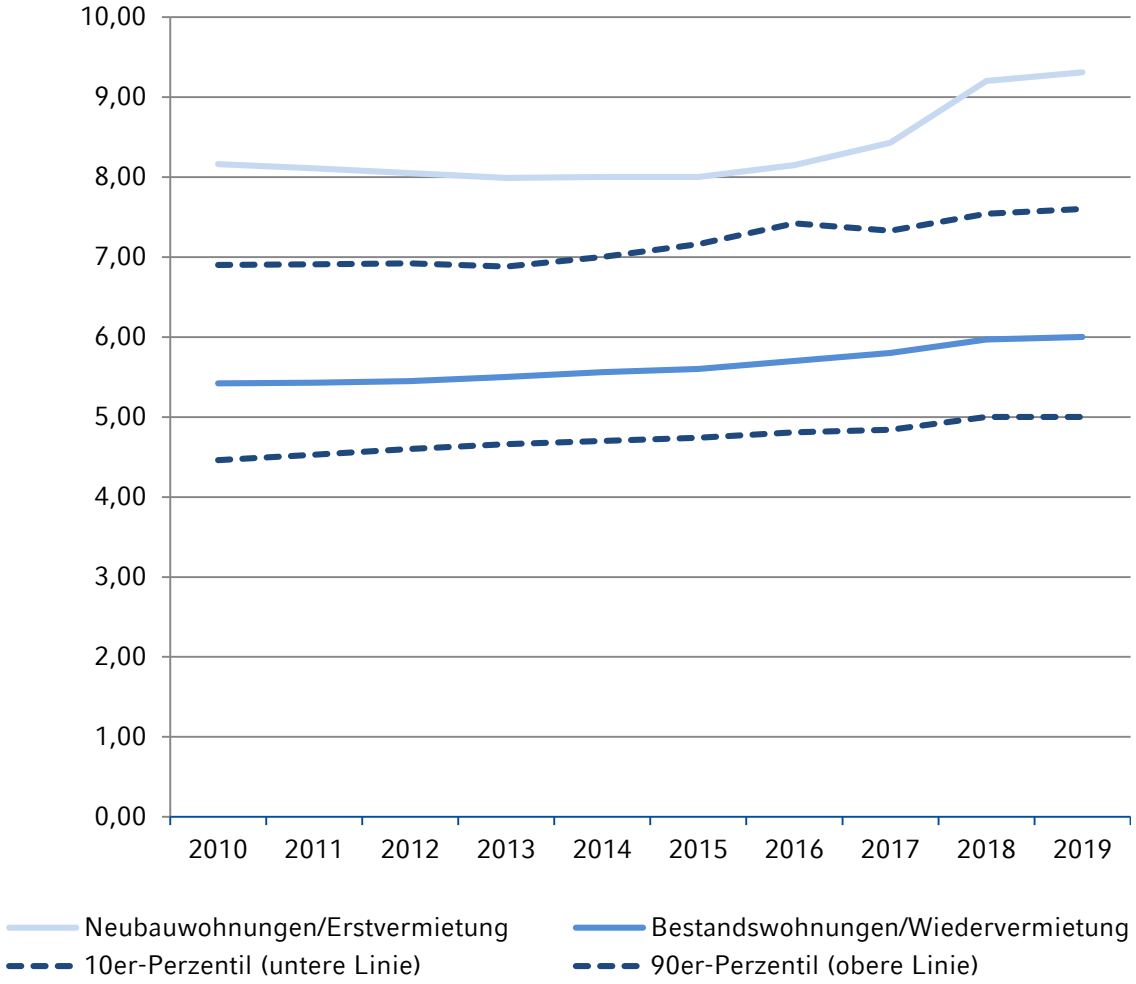
Dargestellt sind die Mittelwerte (Mediane) für Weiterverkäufe von Bestandswohnungen und für Neubauten. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen. Anders als bei Einfamilienhäusern werden Neubauwohnungen vorrangig im oberen Preissegment angeboten. Viele davon sind altersgerecht/barrierefrei. Im günstigen Preissegment finden sich meist ältere Wohnungen, oft in sanierungsbedürftigen Gebäuden.

Bei kreisangehörigen Kommunen wird der Mittelwert der letzten drei Jahre dargestellt. Dennoch kann es durch den Datenbankwechsel 2011/2012 zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen.

NRW.BANK

Abb. 5.5: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten); eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m²), zu denen Wohnungen im Internet angeboten werden. Angebotsmieten spiegeln den Markttrend am besten wider. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind mietrechtlich reguliert und hinken der Marktentwicklung daher meist hinterher.

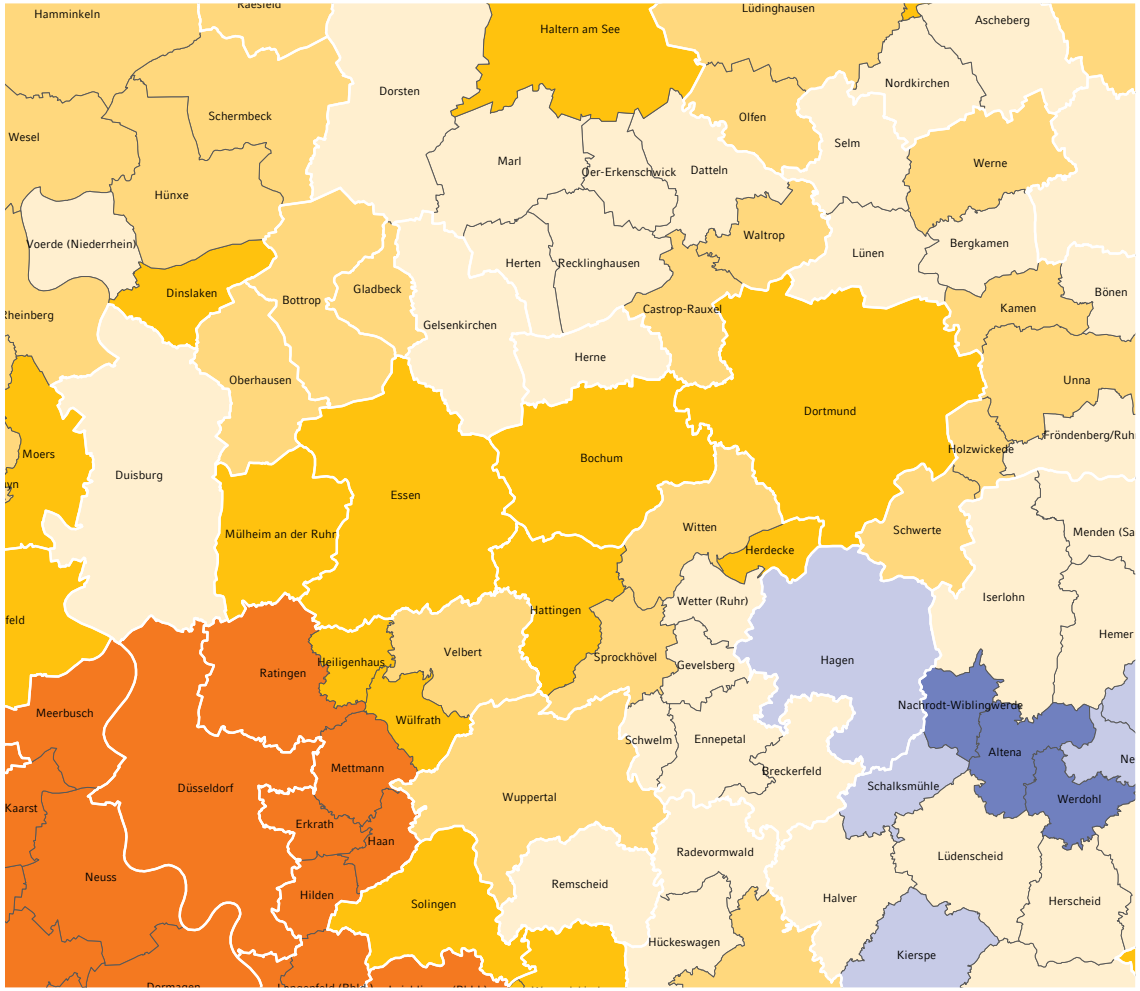
Dargestellt ist der Mittelwert (Median) für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen.

Durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen.

NRW.BANK

Abb. 5.6: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2019



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme); eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, nettokalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten werden. Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten werden nicht berücksichtigt.

Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage am besten wider, lassen aber keine Rückschlüsse auf die Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu.

- keine Daten
- bis 4,50 €/m²
- bis 5,00 €/m²
- bis 5,50 €/m²
- bis 6,00 €/m²
- bis 6,50 €/m²
- bis 7,00 €/m²
- mehr als 7,00 €/m²

NRW.BANK

NRW.BANK
Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf
Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster
Friedrichstraße 1
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Ulrich Kraus
Hannah Lohmann
Rebecca Rothe
Erik Seyfarth
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Februar 2021

Rechtlicher Hinweis
Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.