Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Kaarst
Wohnungsmarktprofil 2015

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

Inhalt

Einführung

Übersichtstabelle 4

1. Wohnungsbestand 5
2. Bautätigkeit 11
3. Bevölkerung 15
4. Arbeitsmarkt & Soziales 25
5. Preise 28

Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist,

- die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten zu analysieren und
- die Analyseergebnisse für alle Marktakteure transparent und übersichtlich darzustellen.

Im Rahmen der Netzwerke Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB) unterstützen wir Kommunen und Regionen beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme und bei der Erstellung kommunaler Handlungskonzepte Wohnen.

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

Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen rund um die Daten und Abbildungen der Wohnungsmarktprofile.

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

Team Wohnungsmarktbeobachtung

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Telefon +49 91741 – 1154

Telefax +49 91741 – 5153

Einführung

Die Wohnungsmarktprofile sind Auszüge aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. Sie richten sich an alle, die sich über die örtlichen Wohnungsmärkte informieren möchten. Die Kennzahlen und Grafiken ersetzen kein Gutachten; sie geben aber einen guten Überblick über wichtige Trends und Strukturen des Wohnungsmarktes. Knappe Texte erläutern die Daten und helfen bei der Interpretation.

Mehrheitlich stammen die dargestellten Daten aus der amtlichen Statistik und können daher kostenlos zur Verfügung gestellt werden. 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 ein Vergleichswert angegeben. Als Vergleich dient in der Regel der Mittelwert der entsprechenden Gemeindegrößenklasse (GGK).

Exkurs Zensus 2011

Primäres Ziel des Zensus war die Feststellung der amtlichen Einwohnerzahl. Daneben wurden weitere Merkmale, etwa zur Haushaltsgröße und -struktur, erhoben. Die mit dem Zensus festgestellte Einwohnerzahl löst die Ergebnisse der Volkszählung aus dem Jahre 1987 als Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung und der Bevölkerungsfortschreibung ab.

Ein weiterer Bestandteil des Zensus war die Gebäude- und Wohnungszählung. Deren Ergebnisse lösen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 als Datengrundlage für die Bestandsfortschreibung ab.

Da mit dem Zensus 2011 also einige bislang in der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK verwendeten Datenquellen abgelöst wurden, kommt es zu Brüchen in einigen Zeitreihen. Die entsprechenden Zeitreihen sind gekennzeichnet.

Übersichtstabelle

Wohnungsangebot	2014		
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	20.184	-	-

	2014	GGK 20.000 bis 50.000 Einwohner	NRW
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen	52,3 %	58,2 %	41,3 %
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen	45,0 %	37,6 %	54,4 %
Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Sozialwohnungen)	4,1 %	11,8 %	10,2 %
Anteil der Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, an allen Wohnungen[1]	32,2 %	47,3 %	55,9 %
Wohnfläche je Wohnung (m²)	99,1	100	90,2
Wohnfläche je Person (m²)	47,0	48	45,3

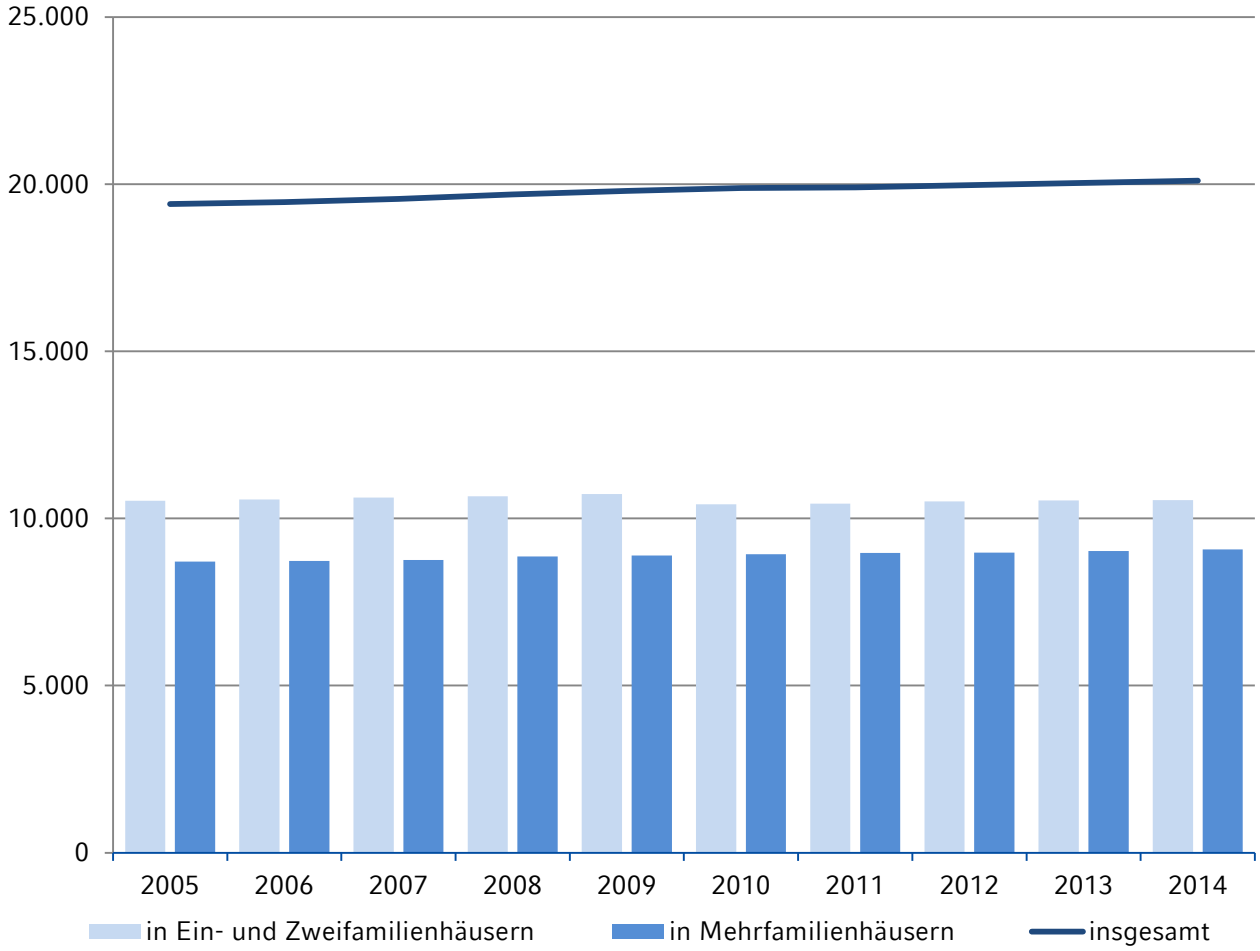
Wohnungsnachfrage	2014	2011	
Bevölkerung insgesamt	42.504	-	-
Haushaltszahl[1]	-	21.495	-
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein neu beantragt haben[2]	123	-	-
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)[3]	1.010	-	-

	2014	GGK 20.000 bis 50.000 Einwohner	NRW
Haushaltsgröße (Personen)[4]	1,9	2,2	2,1
Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung	16,2 %	17,1 %	16,5 %
Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) an der Bevölkerung	62,0 %	65,5 %	66,1 %
Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung	12,0 %	10,7 %	10,6 %
Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung[5]	4,6 %	6,5 %	9,2 %

Preise	2014	2012-2014	2005-2014
mittlerer Preis für baureifes Land (€/m²)[6]	280	+3,7 %	+1,8 %
mittlere Nettokaltmiete: Wiedervermietung/Bestand (€/m²)[7]	7,30	+4,7 %	-
mittlerer Kaufpreis für Eigenheime[6]	286.044 €	+14,8 %	-

Daten (soweit nicht anders angegeben): IT.NRW
GGK – Gemeindegrößenklasse (Mittelwert)
[1] Betrachtung zum Zensusstichtag (9.5.2011)
[2] NRW.BANK
[3] BfA Statistik-Service West
[4] eigene Berechnung nach GfK Geomarketing und IT.NRW
[5] eigene Berechnung nach IT.NRW & BfA Statistik-Service West
[6] Oberer Gutachterausschuss NRW
[7] empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



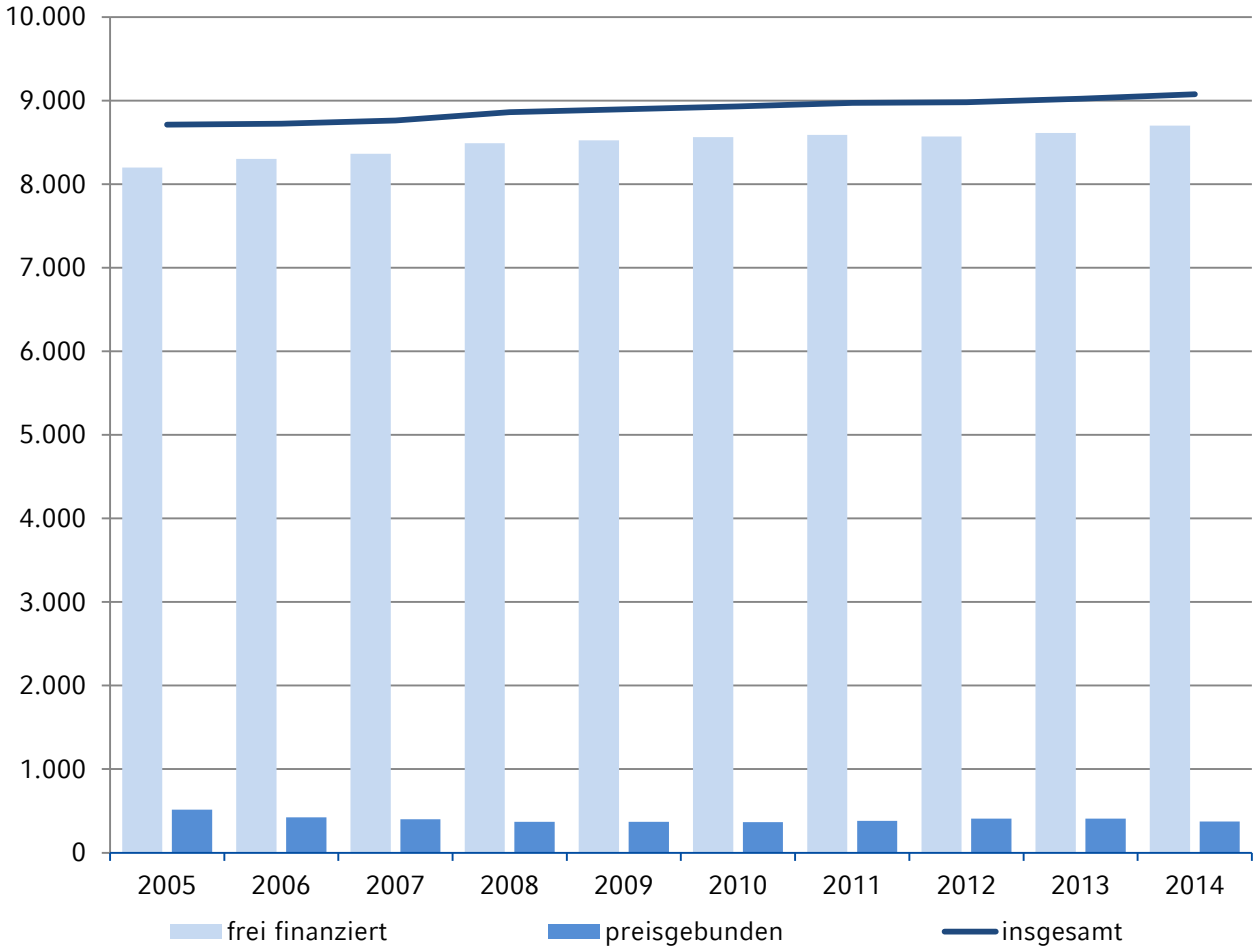
Daten: IT.NRW

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. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

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



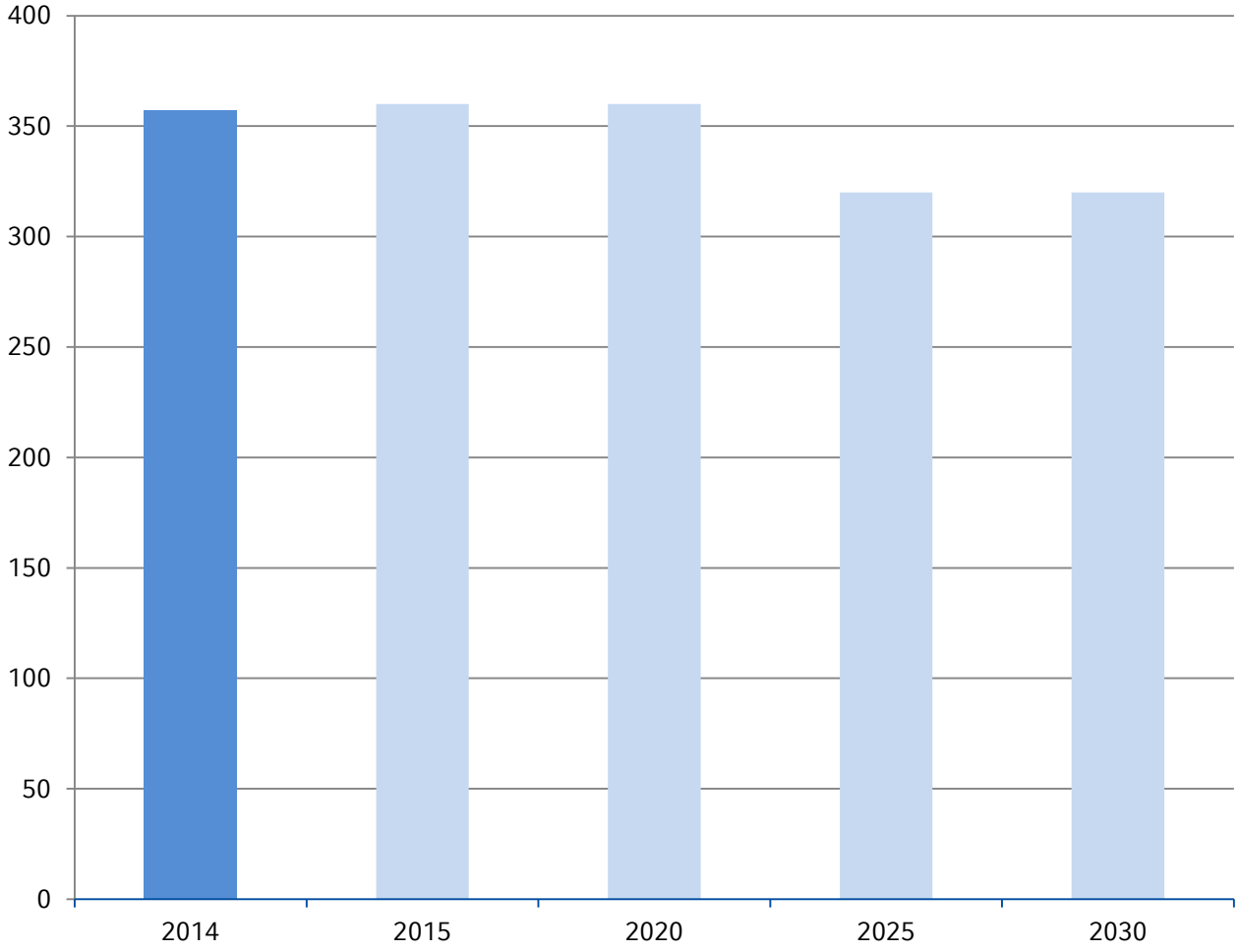
Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

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.

Der frei finanzierte Wohnungsbestand wurde bis einschließlich zum Jahr 2009 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

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



Daten: eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung

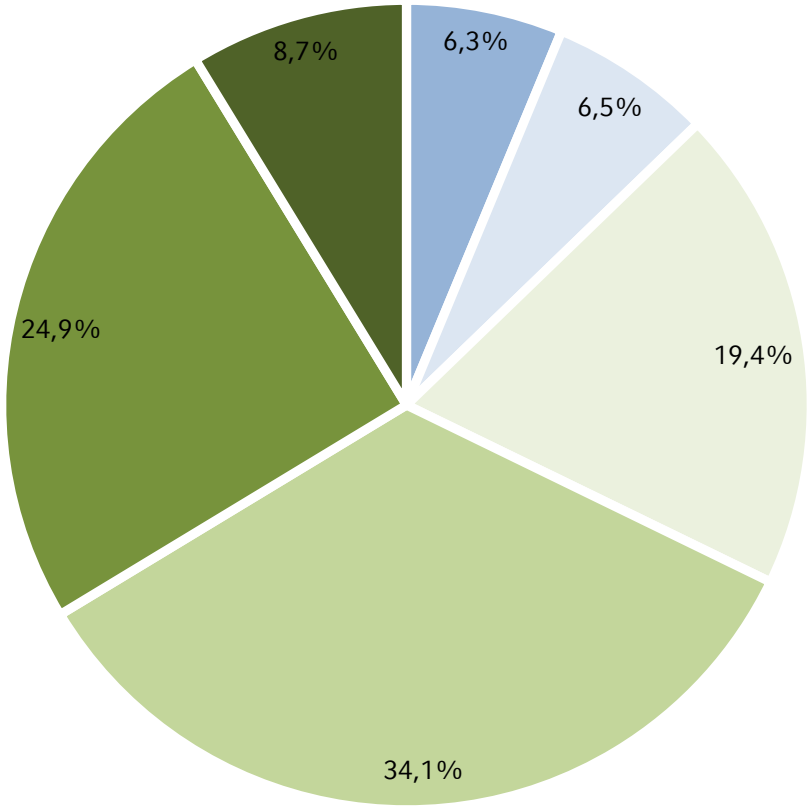
Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes wurde auf Basis der Bestandszahlen aus dem Jahr 2014 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August 2015 bewilligt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen in den kommenden Jahren fertiggestellt werden. Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden und bewilligten Wohnungen.

Der Indikator berücksichtigt nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung von Sozialwohnungen. Diese werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren.

Dagegen würden vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen die Bindungsdauer verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (Wert zum Stichtag: Mai 2011) (Anteile in Prozent)



	NRW
vor 1949	20,9 %
1950 bis 1959	16,7 %
1960 bis 1969	18,3 %
1970 bis 1979	16,2 %
1980 bis 1999	20,6 %
2000 bis 2011	7,3 %

Daten: IT.NRW

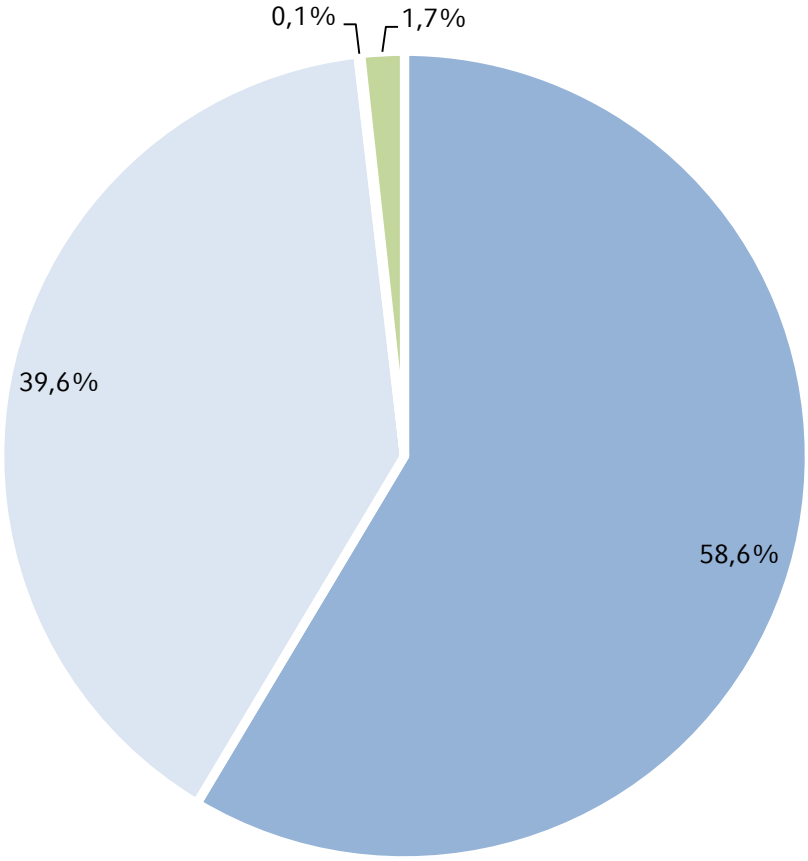
Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Baualtersstruktur stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt wurde.

Da diese Daten nicht fortgeschrieben werden, wurde diese Grafik mit Werten zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) in das Wohnungsmarktprofil aufgenommen.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

Abb. 1.5: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung (Wert zum Stichtag: Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

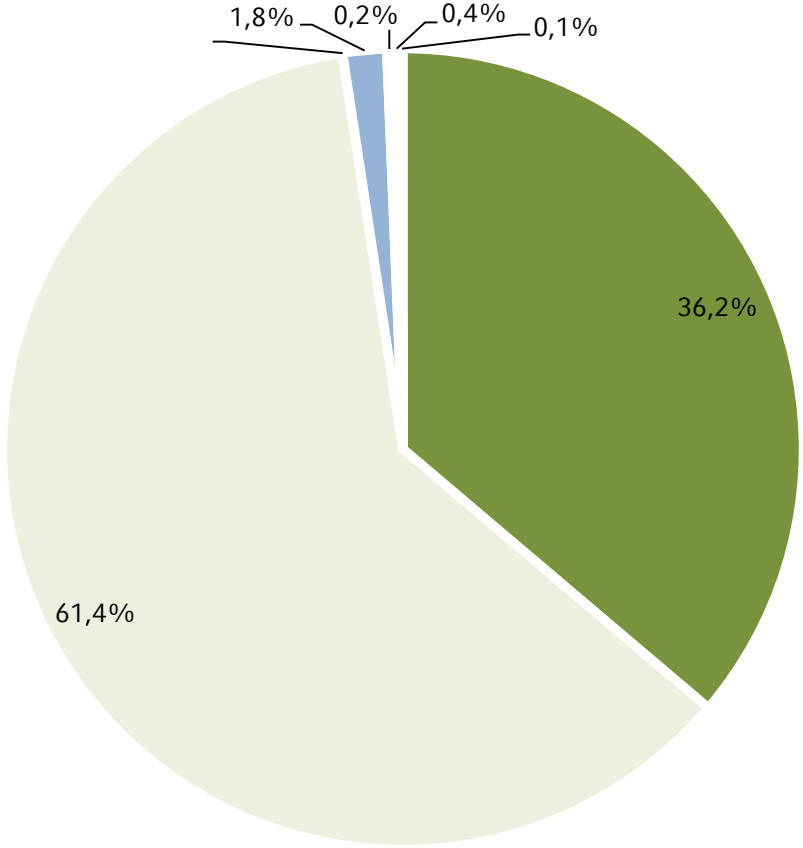
Die Daten zur Art der Wohnungsnutzung stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt wurde.

Da diese Daten nicht fortgeschrieben werden, wurde diese Grafik mit Werten zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) in das Wohnungsmarktprofil aufgenommen.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

	NRW
selbstgenutztes Eigentum	40,4 %
zu Wohnzwecken vermietet	55,8 %
Ferien- und Freizeitwohnung	0,2 %
leer stehend	3,7 %

Abb. 1.6: Wohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers (2011) (Anteile in Prozent)



Daten: IT.NRW

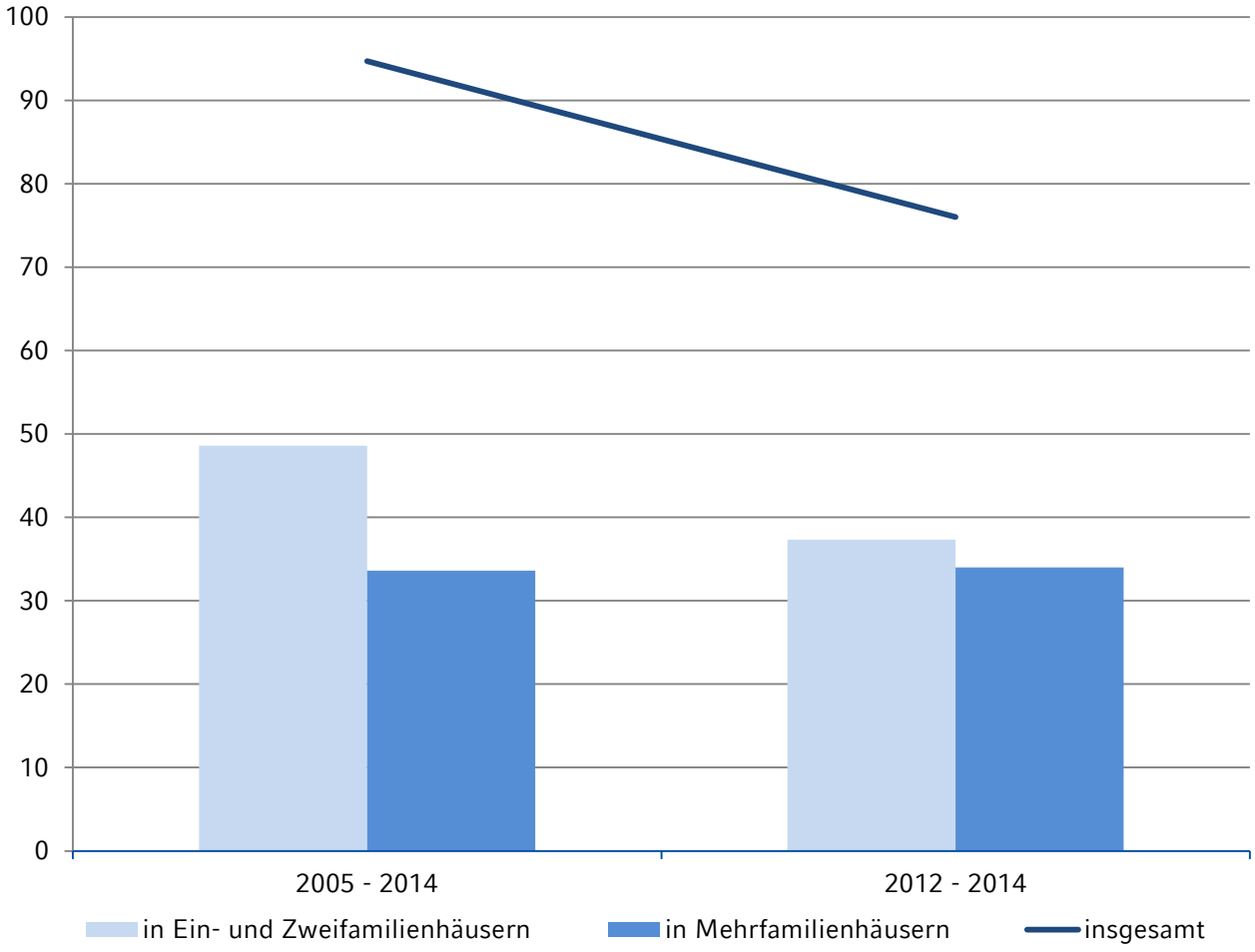
Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Eigentumsform des Gebäudes stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt wurde.

Da diese Daten nicht fortgeschrieben werden, wurde diese Grafik mit Werten zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) in das Wohnungsmarktprofil aufgenommen.

	NRW
Wohnungseigentümergemeinschaft	23,0 %
Privatpersonen	60,2 %
Wohnungsgenossenschaft	3,7 %
Wohnungsunternehmen	7,8 %
anderes Unternehmen	1,3 %
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	2,9 %
Bund oder Land	0,3 %
Organisation ohne Erwerbszweck	0,8 %

Abb. 2.1: Durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen pro Jahr)



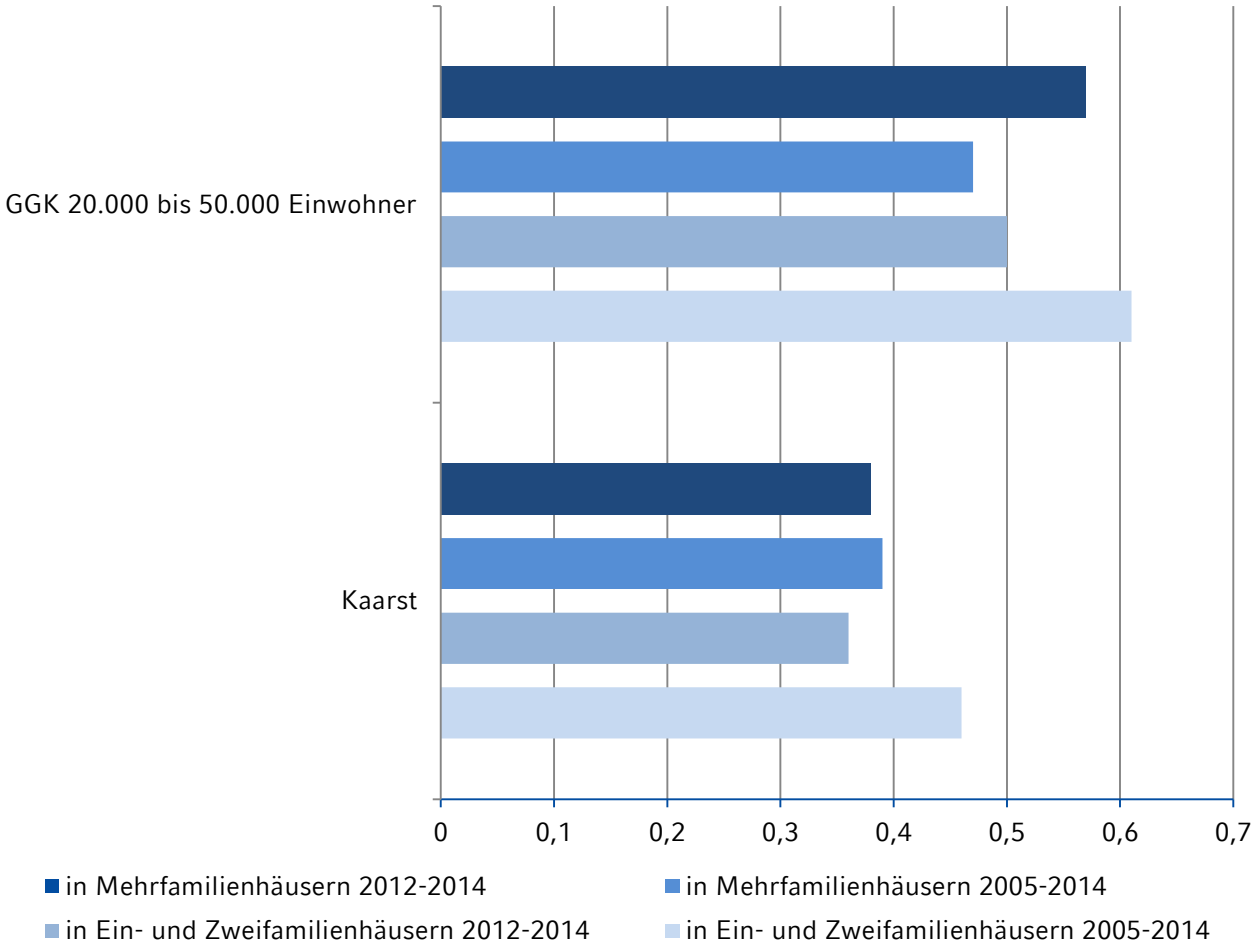
Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Linie im Diagramm zeigt die Summe aller Baufertigstellungen im Neubau für Wohn- und Nichtwohngebäude. Eine Untergliederung in Gebäudetypen ist nur für den Neubau von Wohngebäuden möglich. Somit fällt die Gesamtzahl aller Baufertigstellungen höher aus als die Summe von Baufertigstellungen nur von Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern.

Dargestellt ist die durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen pro Jahr für zwei Zeiträume. Mit dieser Darstellung können die bei Baufertigstellungen üblichen jährlichen Schwankungen im kurzfristigen (letzte 3 Jahre) und langfristigen (letzte 10 Jahre) Betrachtungszeitraum ausgeglichen werden. Zugleich lassen sich aus dem Vergleich der Zeiträume Veränderungen in der kurz- und langfristigen Entwicklung ablesen.

Abb. 2.2: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)



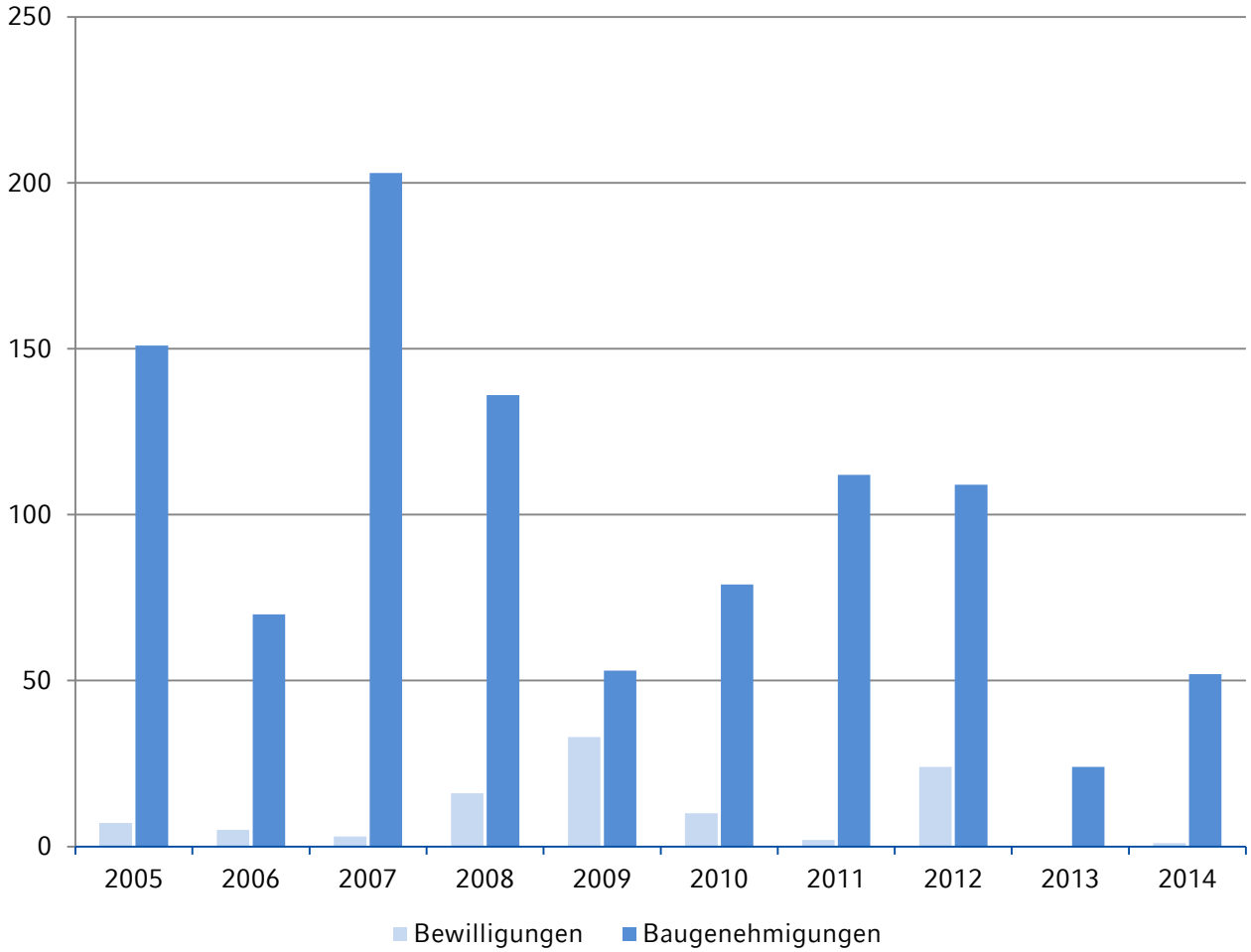
Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (z.B.: Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 pro Jahr in Bezug auf den Wohnungsbestand des Jahres 2011).

Lesehilfe: Die dunkelblauen Balken zeigen an, wie hoch die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt pro Jahr gewesen ist. Ein Wert von 0,1 bedeutet, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum durchschnittlich jedes Jahr um 0,1 Prozent gewachsen ist. Je höher der Wert, desto stärker ist der Bestand gewachsen.

Abb. 2.3: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Baugenehmigungen (Wohnungen)



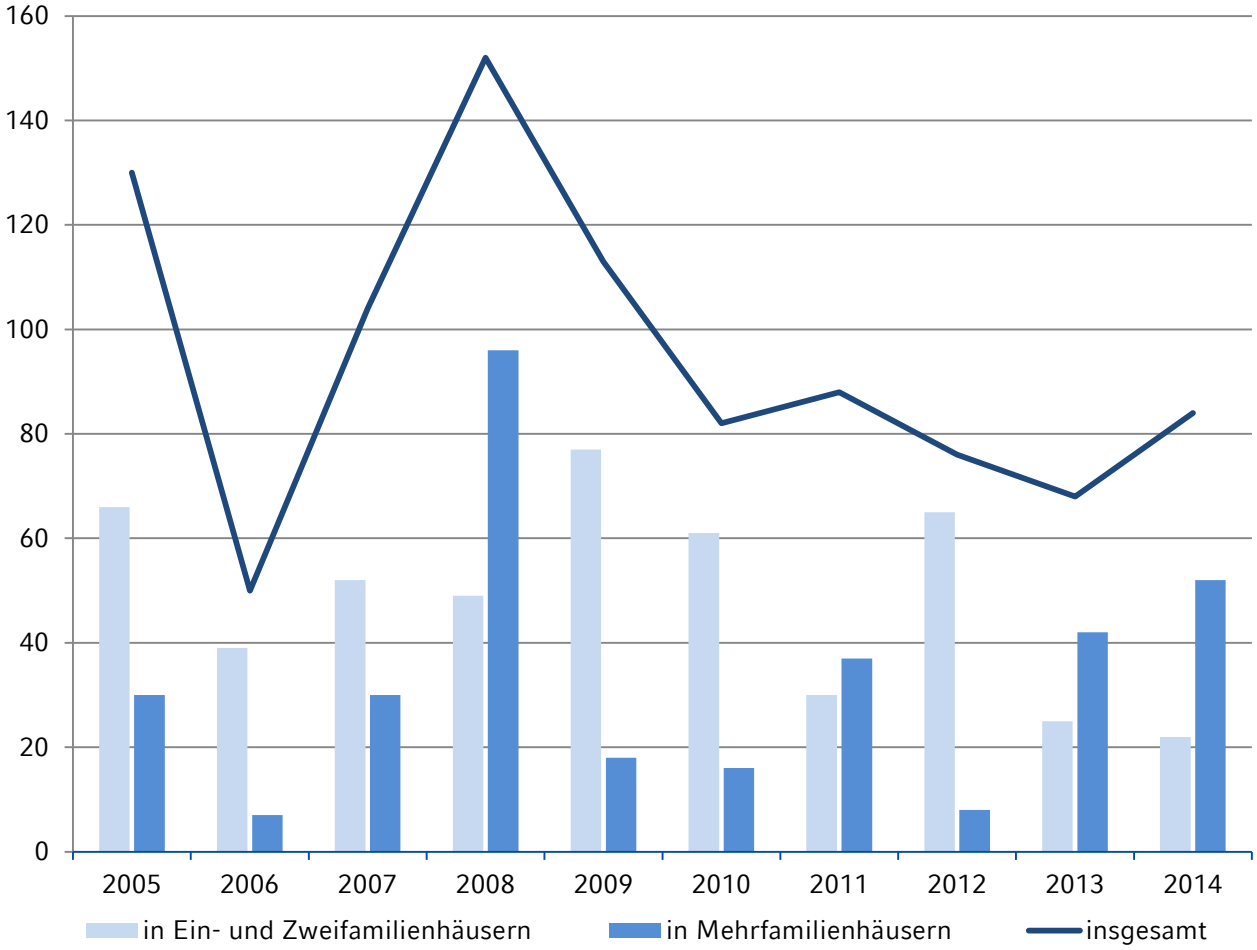
Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Gesamtzahl aller Genehmigungen in Bezug. Dabei handelt es sich um eine Schätzung. 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. Deshalb ist es nicht ausgeschlossen, dass die Zahl der in einem Jahr bewilligten die der im selben Jahr genehmigten Wohnungen übersteigt.

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

Abb. 2.4: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen)



Daten: IT.NRW

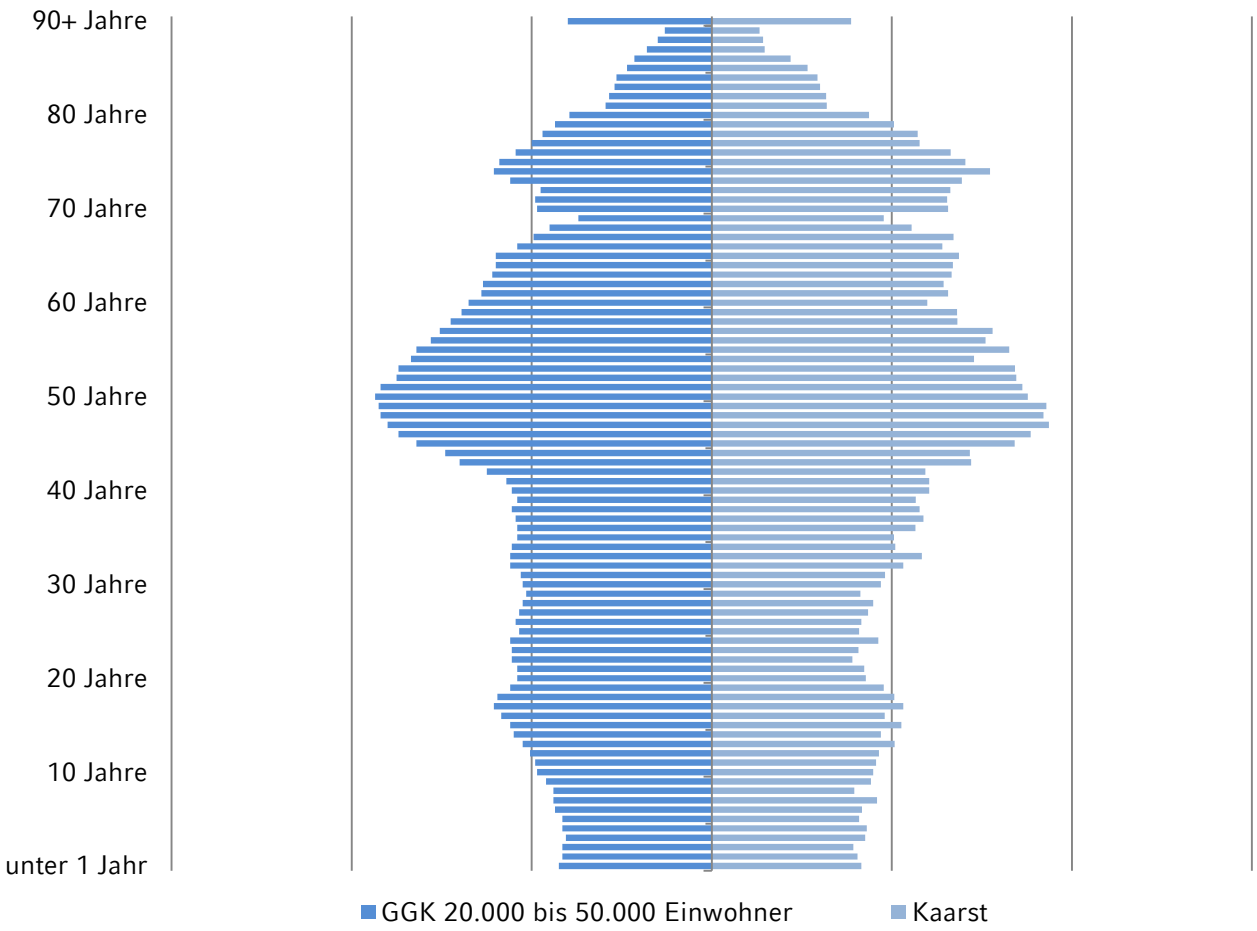
Beschreibung & Hinweise

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.

Abb. 3.1: Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Gesamtbevölkerung 2014 (Prozent)



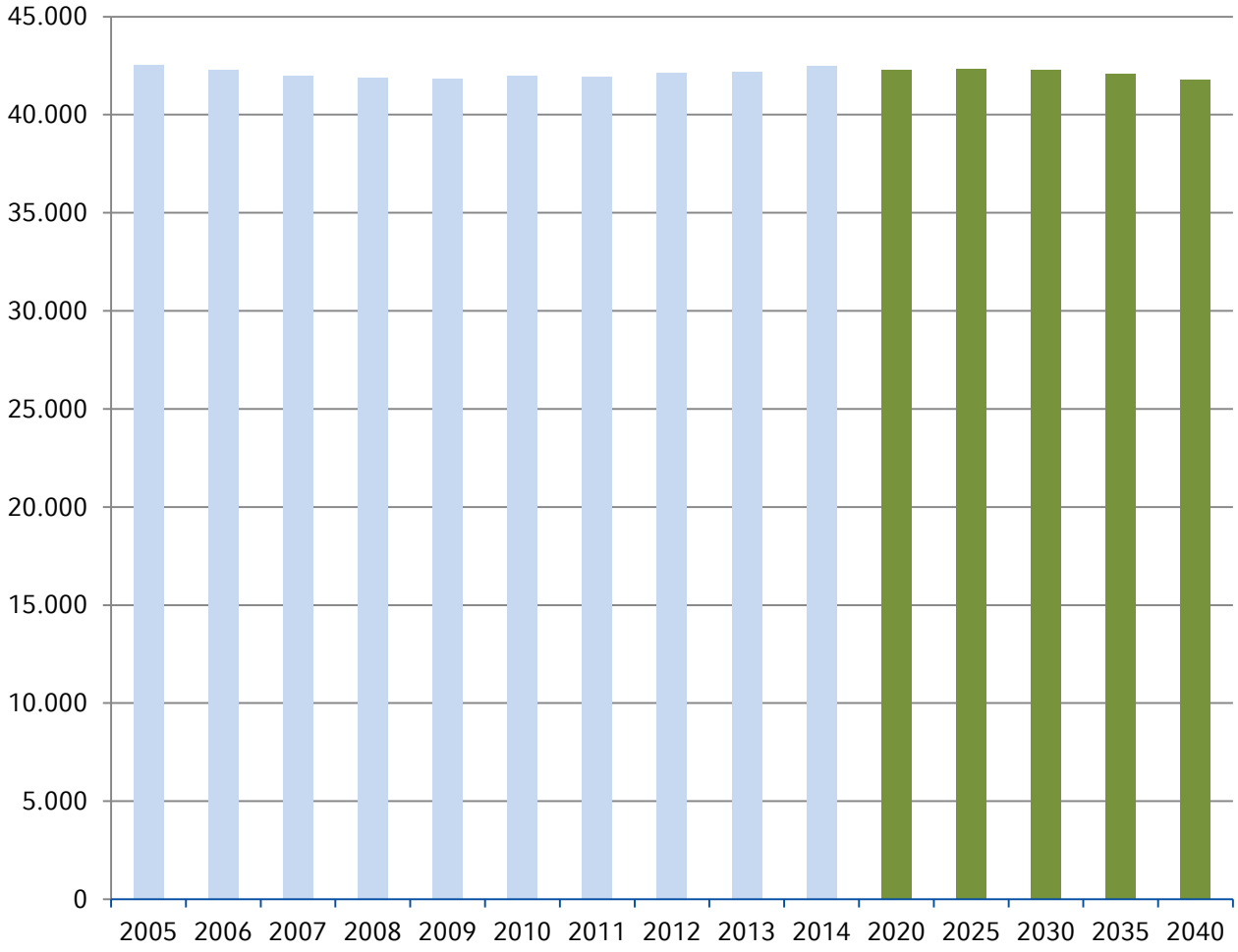
Daten: IT.NRW; eigene Berechnung NRW.BANK

Beschreibung & Hinweise

Diese Bevölkerungspyramide vergleicht die Altersstruktur der Kommune mit der mittleren Altersstruktur der Gemeindegrößenklasse, der die Kommune angehört.

Verglichen werden hierbei die Prozentanteile der jeweiligen Altersstufe an der Gesamtbevölkerung.

Abb. 3.2: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)



Daten: IT.NRW

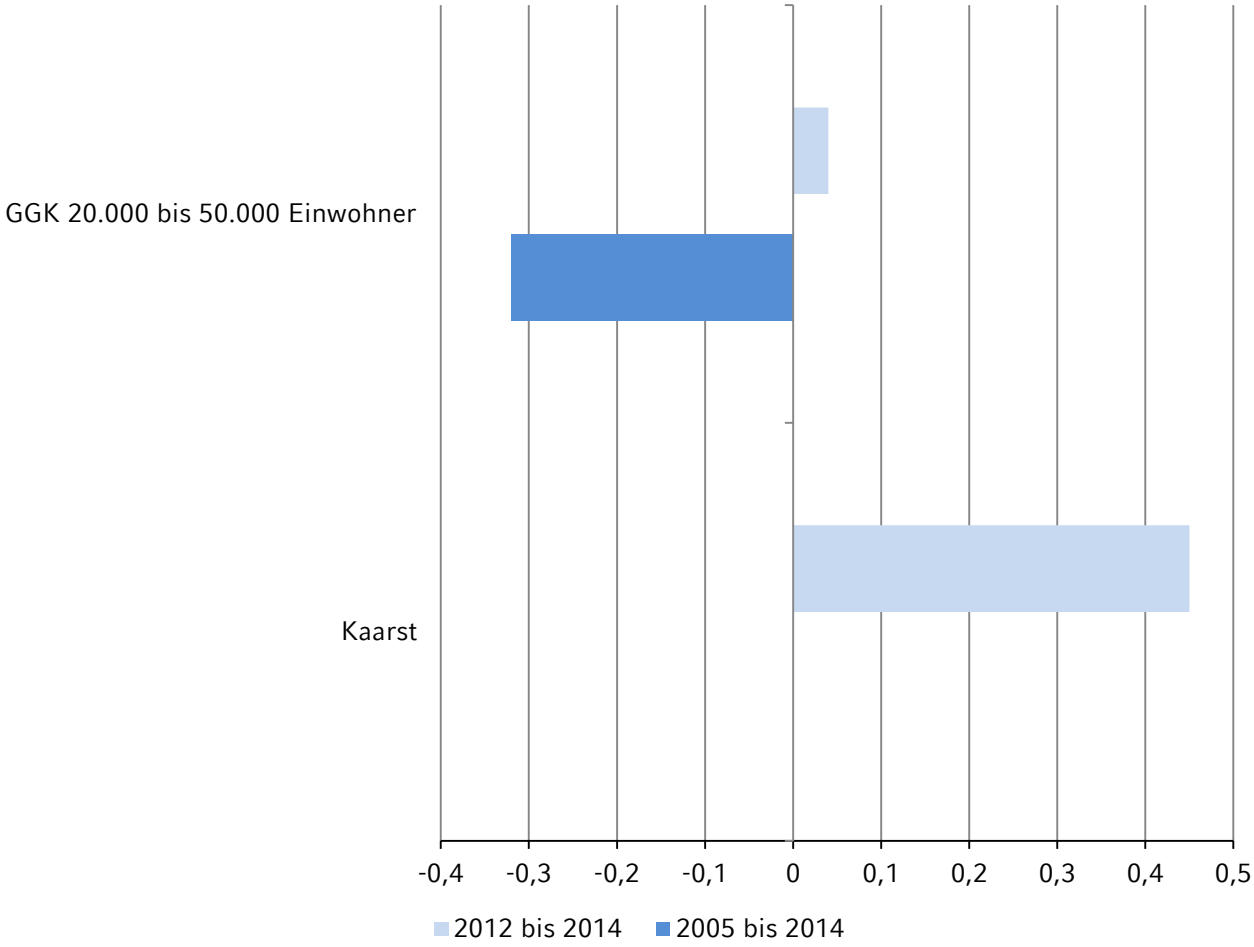
Beschreibung & Hinweise

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 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Abb. 3.3: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW

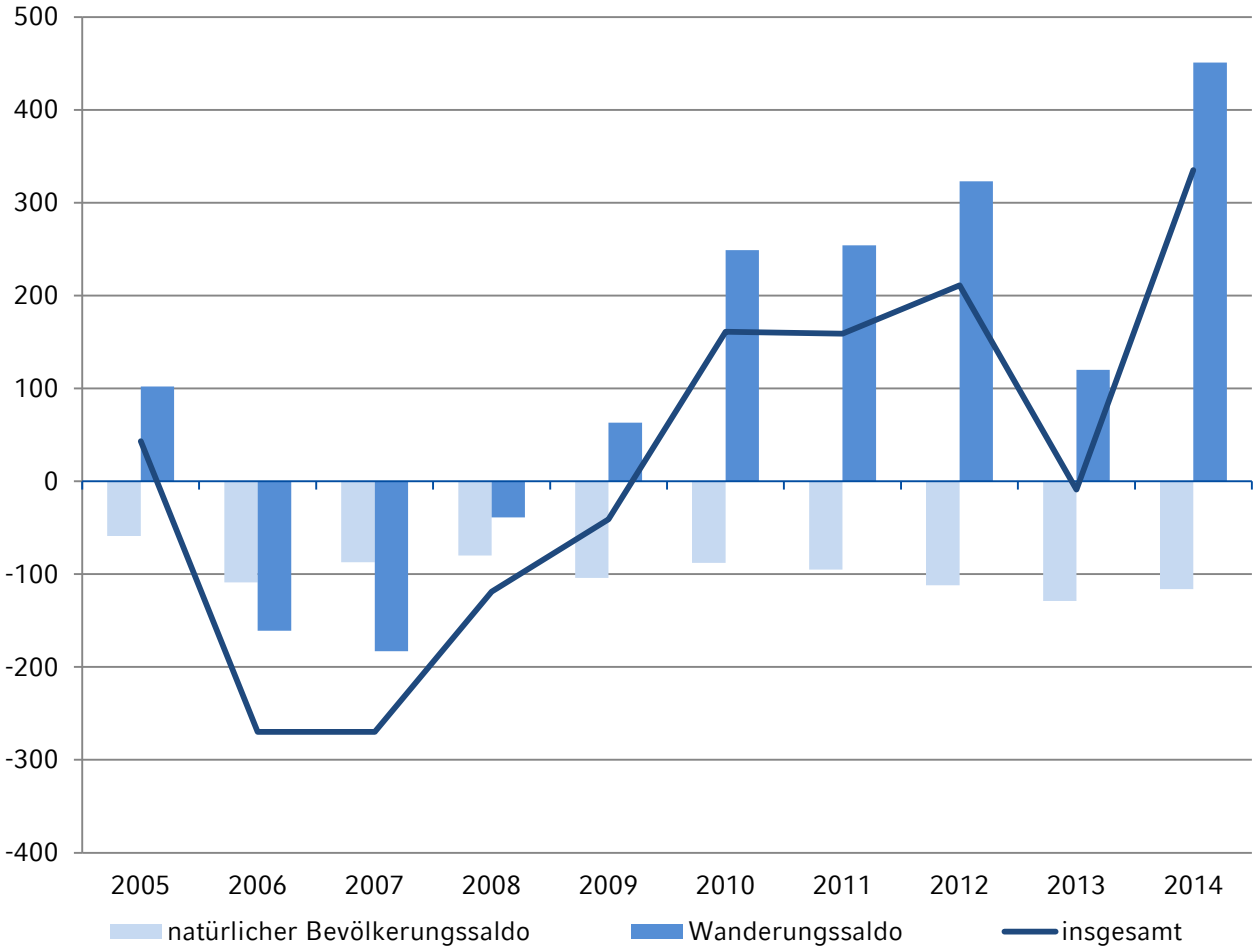
Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung pro Jahr in zwei unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

So lassen sich Unterschiede zwischen der kurz- und langfristigen Entwicklungsdynamik ablesen.

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.

Abb. 3.4: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo (Personen)



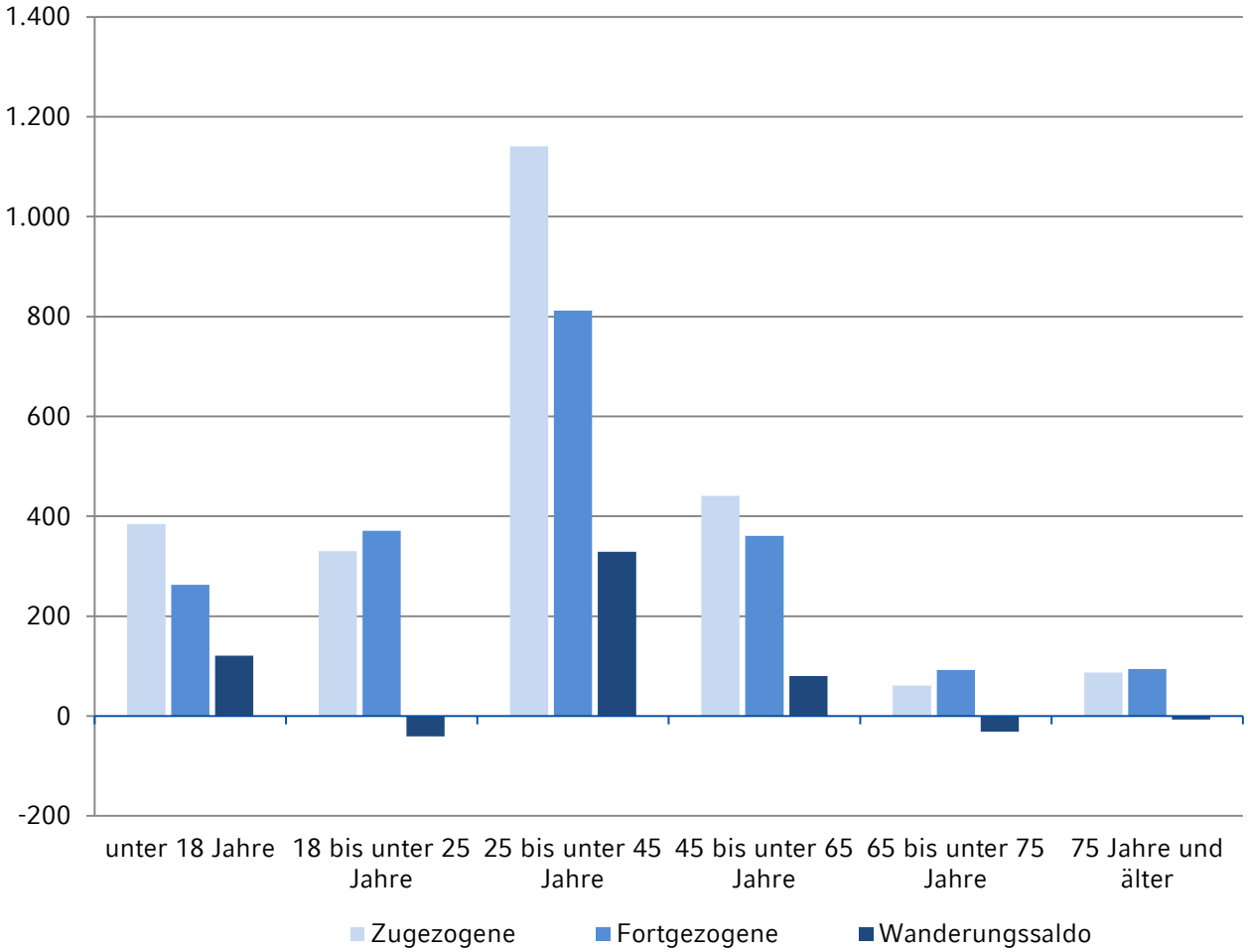
Daten: IT.NRW

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 beeinflusst.

Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2014 (Personen)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Es wird zwischen folgendem Nachfrage-verhalten der Altersgruppen unterschieden:

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 - 25 Jahre: Haushaltsgründer

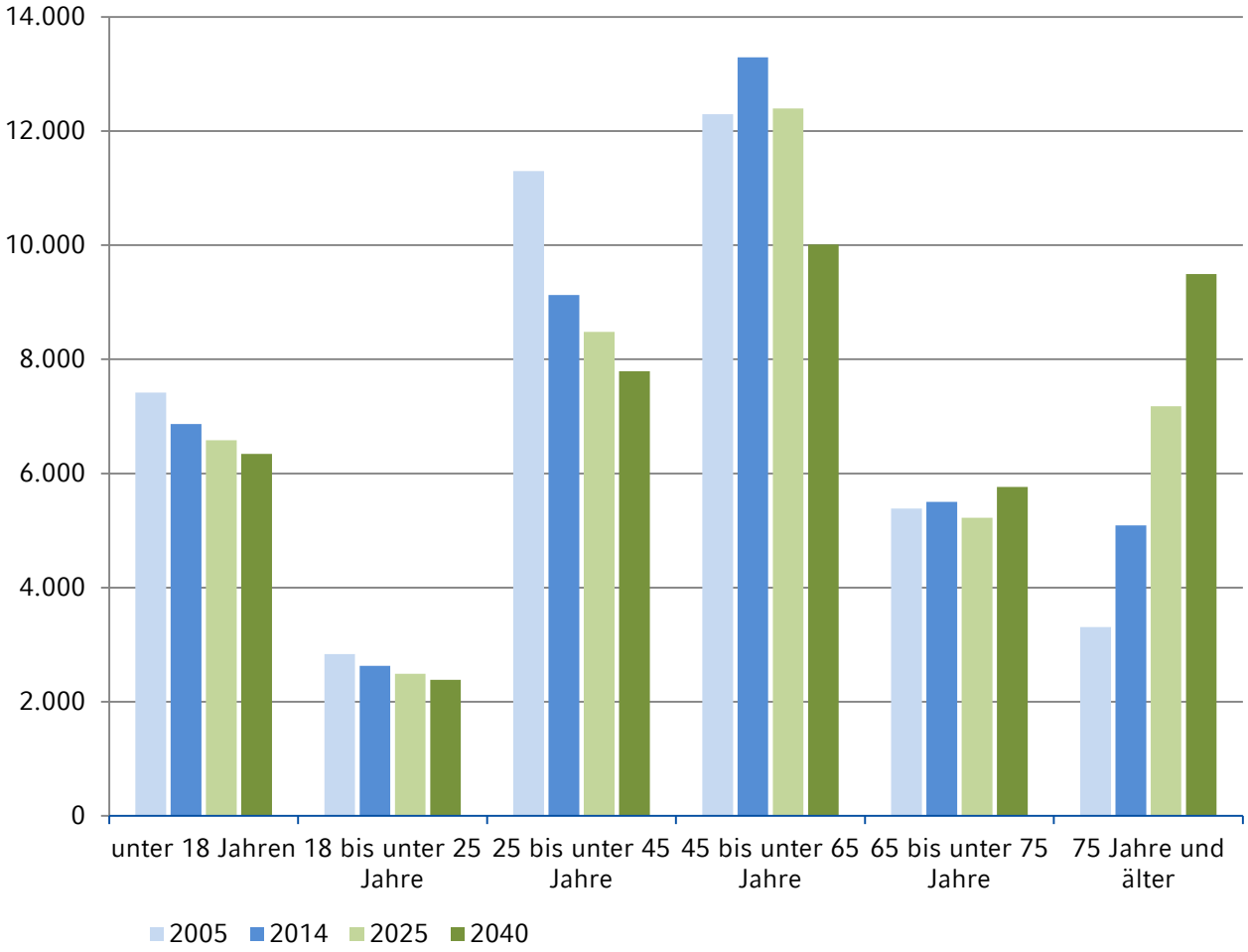
25 - 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 - 65 Jahre: Konsolidierung

65 - 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Hochbetagte/alters-gerechtes Wohnen

Abb. 3.6: Bevölkerung nach Altersklassen (Personen)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

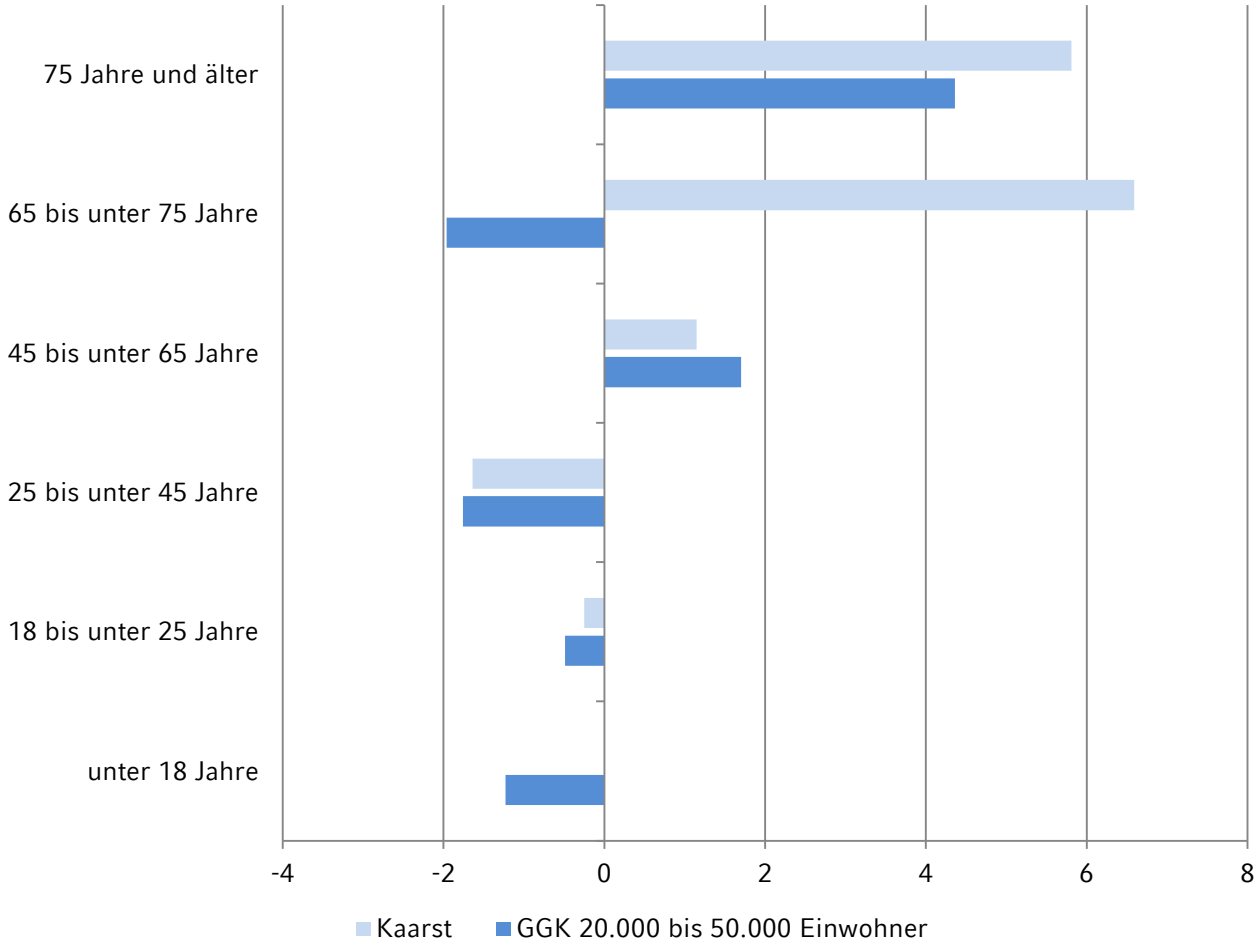
Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Die Werte für das Jahr 2005 stammen aus der Fortschreibung der Volkszählung aus dem Jahr 1987.

Die Werte für das Jahr 2014 stammen aus der Bevölkerungsfortschreibung, die seit dem Jahr 2011 auf Ergebnissen des Zensus 2011 basiert.

Die Werte für die Jahre 2025 und 2040 stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Abb. 3.7: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen 2012 – 2014 (Prozent pro Jahr)



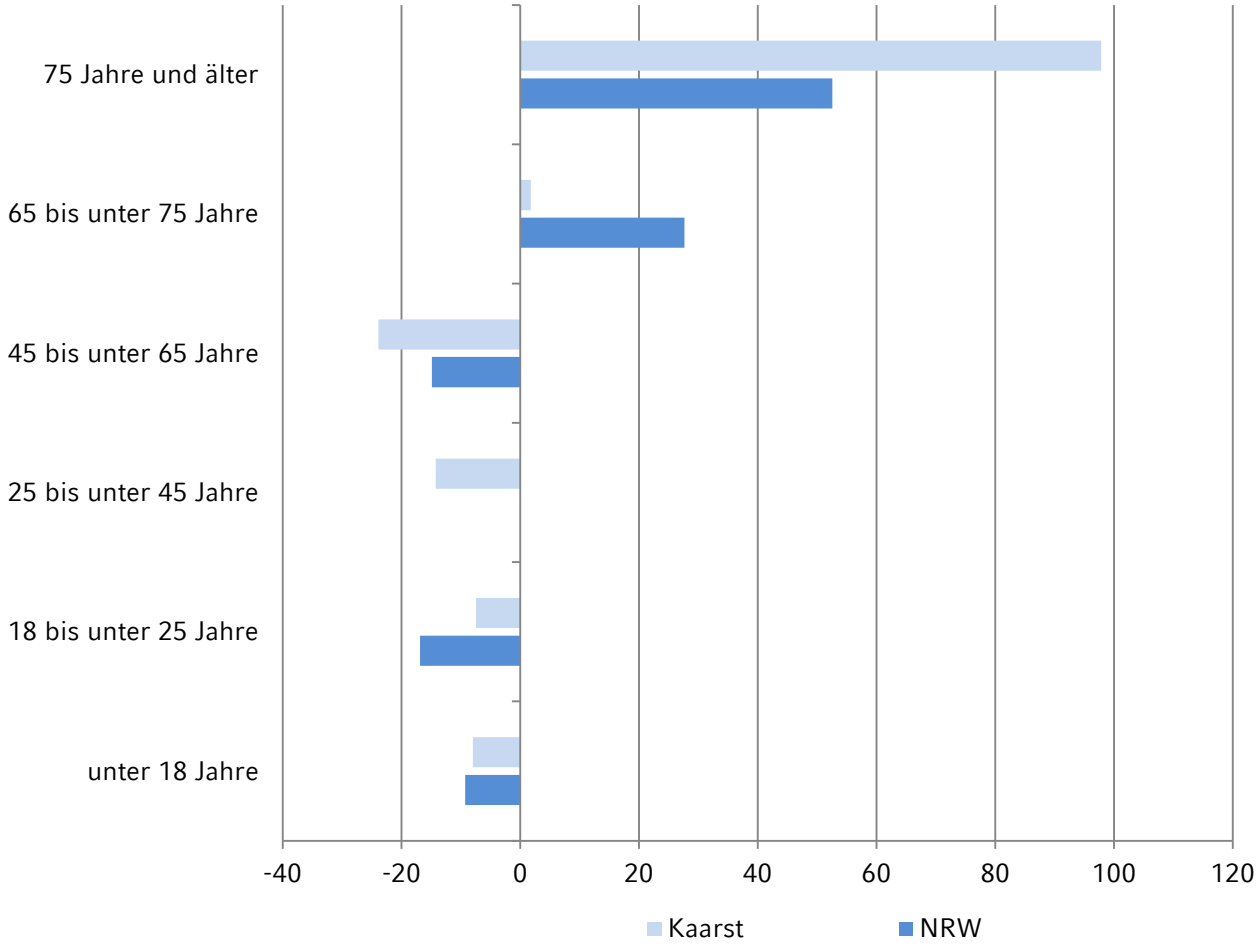
Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

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

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Abb. 3.8: Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2040 im Vergleich zu 2014 (Prozent)



Daten: IT.NRW

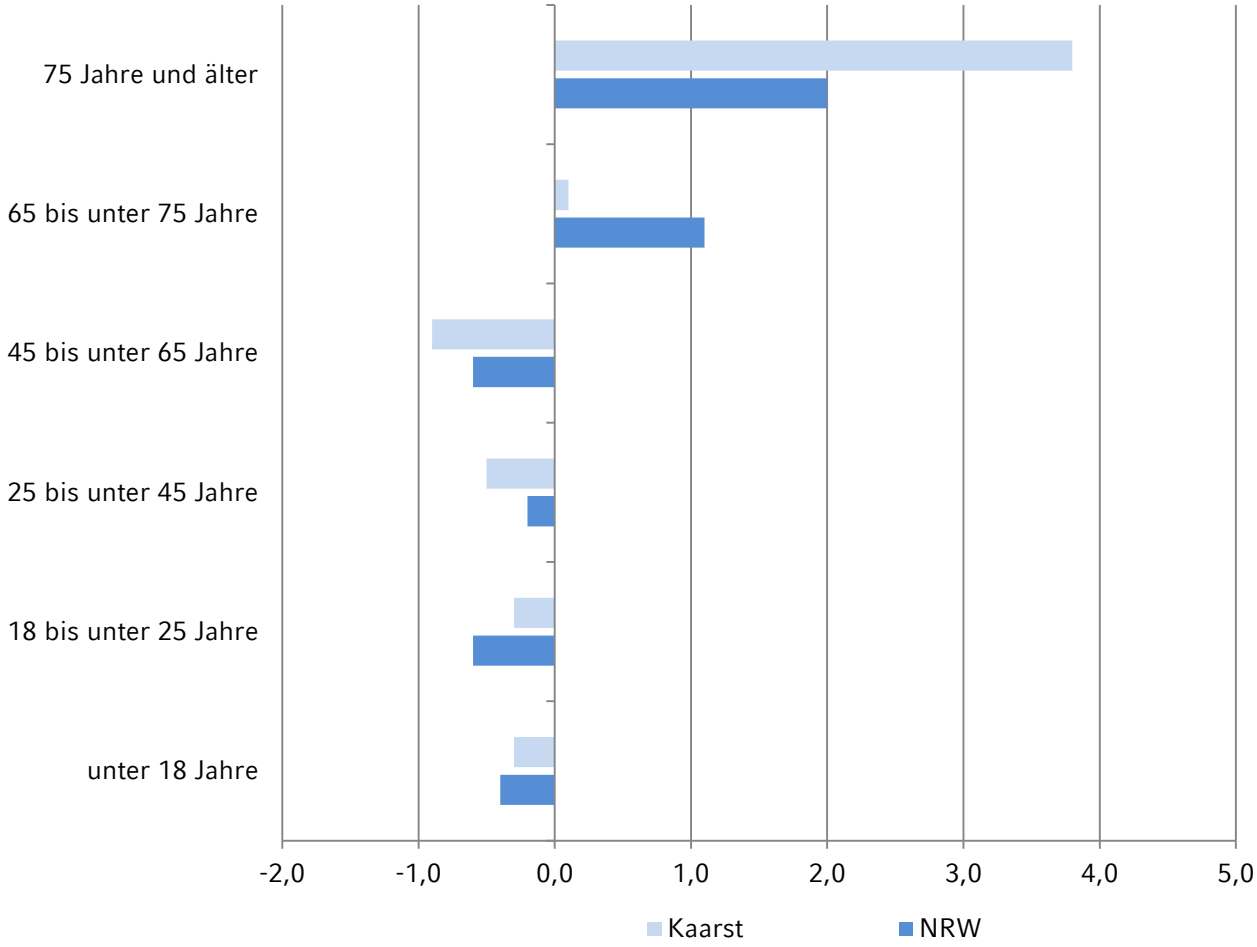
Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Die Werte für diese Berechnung stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Bei diesem Indikator dient aus Gründen der Datenverfügbarkeit der Landeswert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichsgröße

Abb. 3.9: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen 2014 - 2040 (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

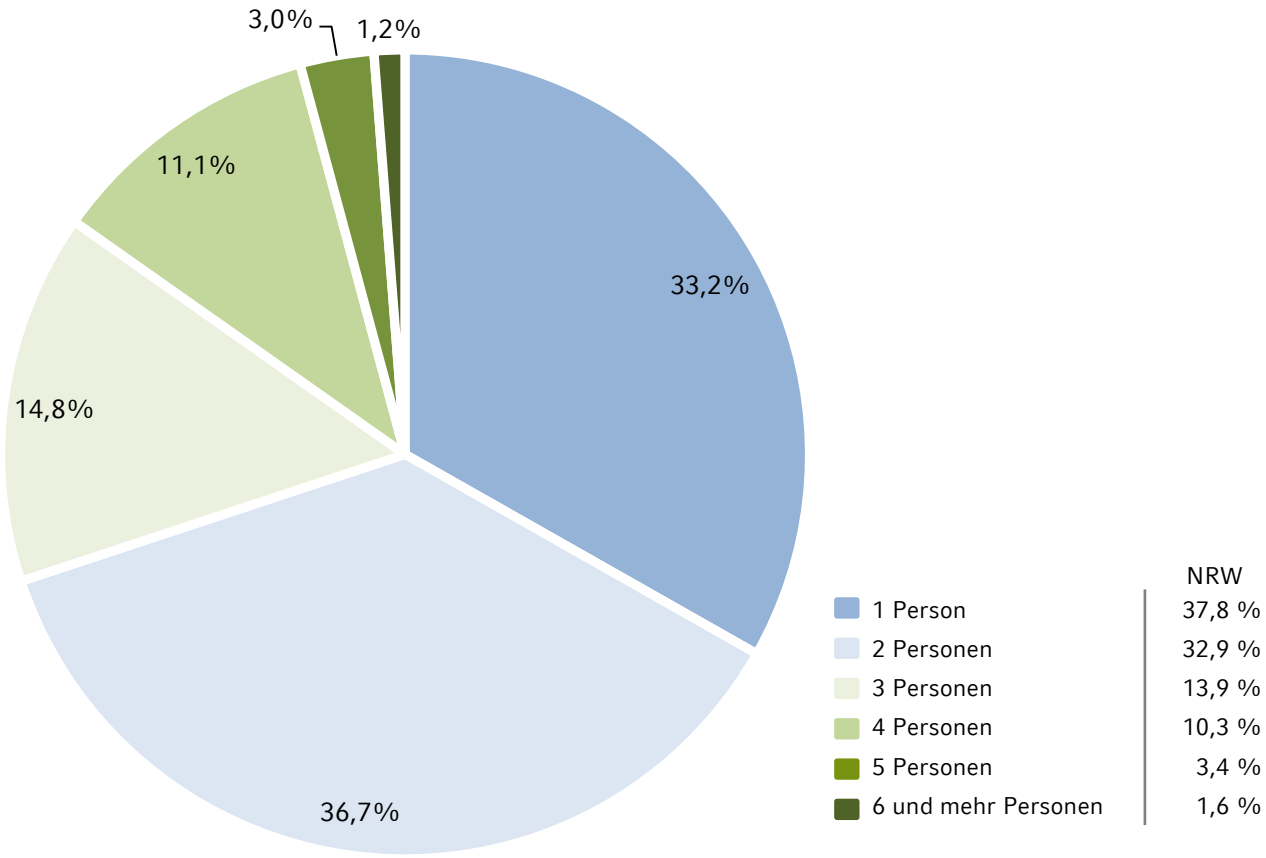
Dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl unterteilt nach Altersklassen für die kommenden Jahre.

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Die Werte für diese Berechnung stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Bei diesem Indikator dient aus Gründen der Datenverfügbarkeit der Landeswert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichsgröße.

Abb. 3.10: Verteilung der Haushaltsgrößen (Wert zum Stichtag: Mai 2011) (Prozent)



Daten: IT.NRW

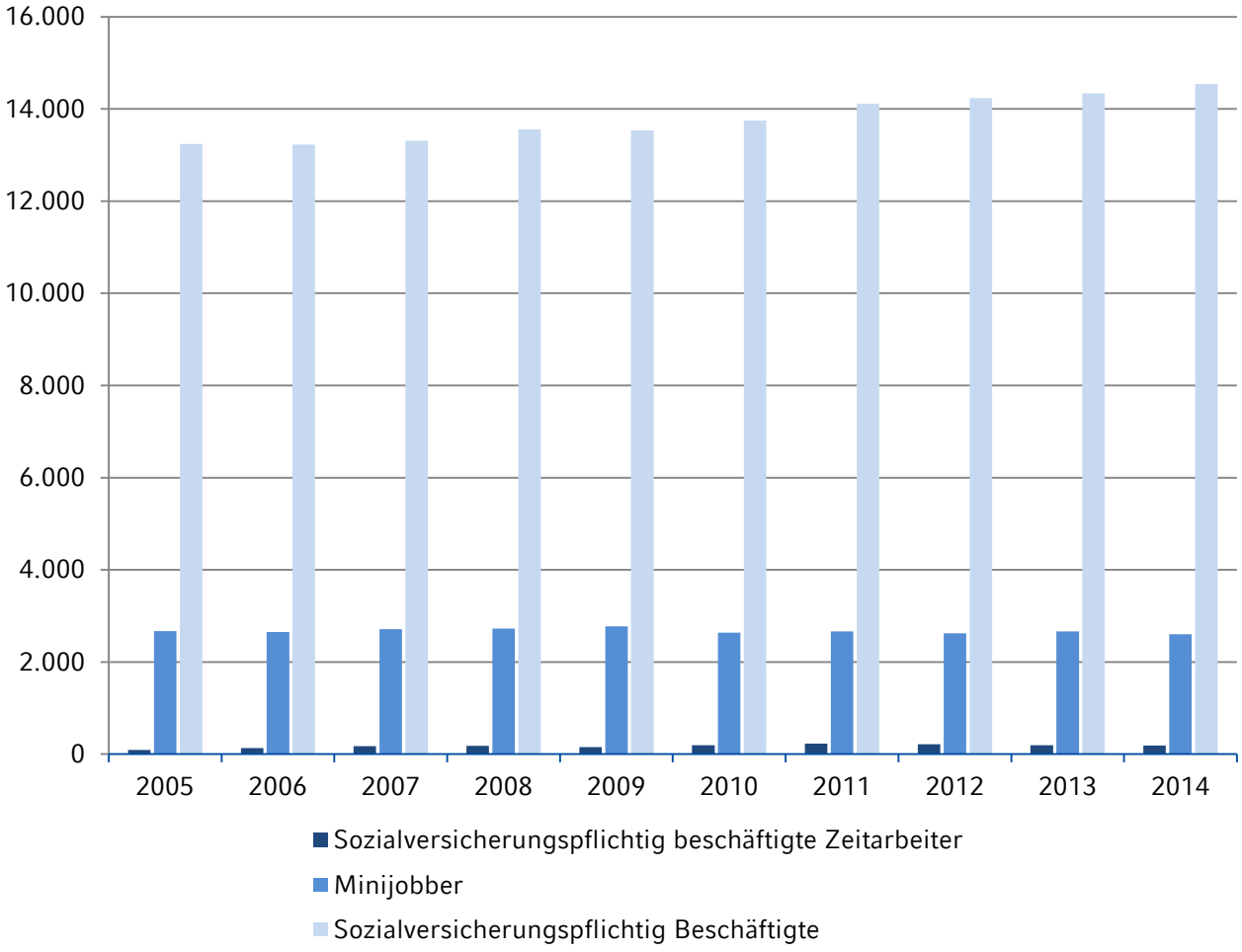
Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Struktur der Haushalte wurden im Rahmen des Zensus 2011 aus verschiedenen Statistiken errechnet.

Diese Daten werden nicht fortgeschrieben und liegen daher nur zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) vor.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

Abb. 4.1: Beschäftigte am Wohnort, Jahresdurchschnitt (Personen)

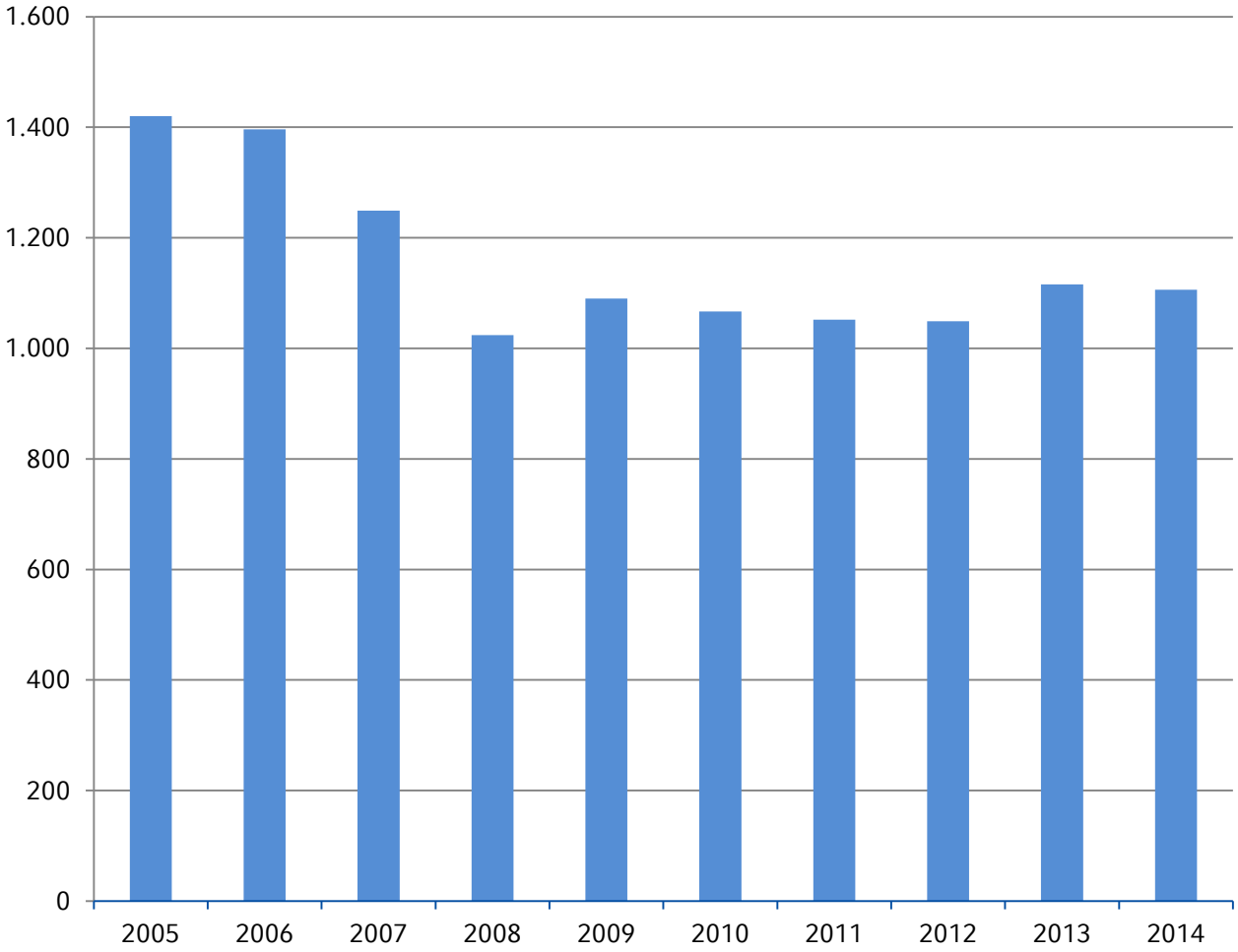


Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Beschreibung & Hinweise

Die Beschäftigungsentwicklung erlaubt Rückschlüsse auf die Entwicklung der Einkommen und damit auch auf die Wohnungsnachfrage. Geringfügig Beschäftigte (Minijobber) und Zeitarbeiter sind separat dargestellt, weil sich die eher unsichere Beschäftigungsperspektive auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken dürfte.

Abb. 4.2: Arbeitslose im langfristigen Trend, Jahresdurchschnitt (Personen)



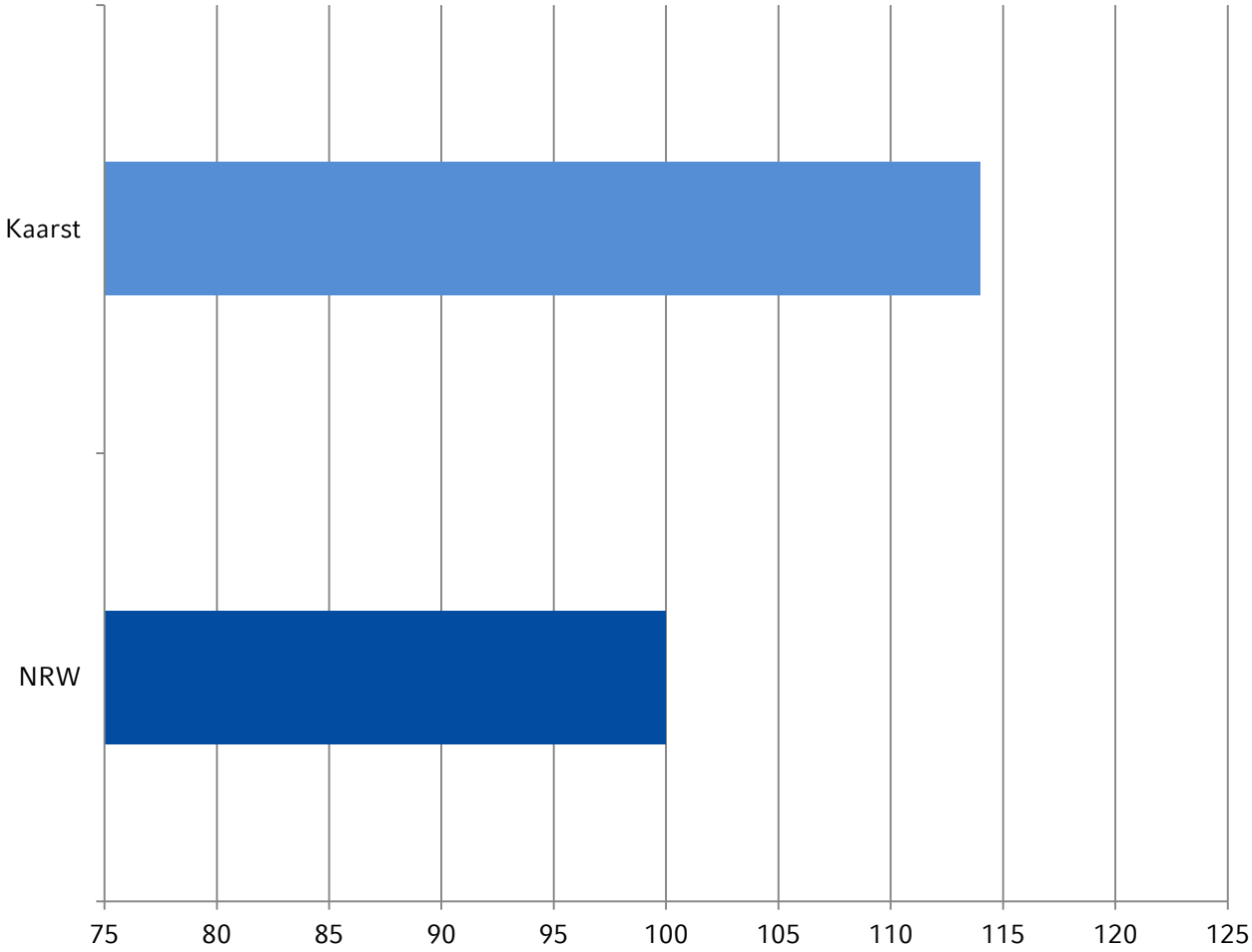
Daten: eigene Berechnung auf Basis: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Beschreibung & Hinweise

Arbeitslosigkeit bedeutet vielfach ein Nachfragehandicap auf dem Wohnungsmarkt.

Die Daten zur Arbeitslosigkeit werden seit Januar 2005 stets zur Monatsmitte erhoben. Aus diesen Monatsdaten berechnet die Wohnungsmarktbeobachtung einen Jahresmittelwert.

Abb. 4.3: Kaufkraftindex je Haushalt 2014 (NRW=100)



Daten: GfK

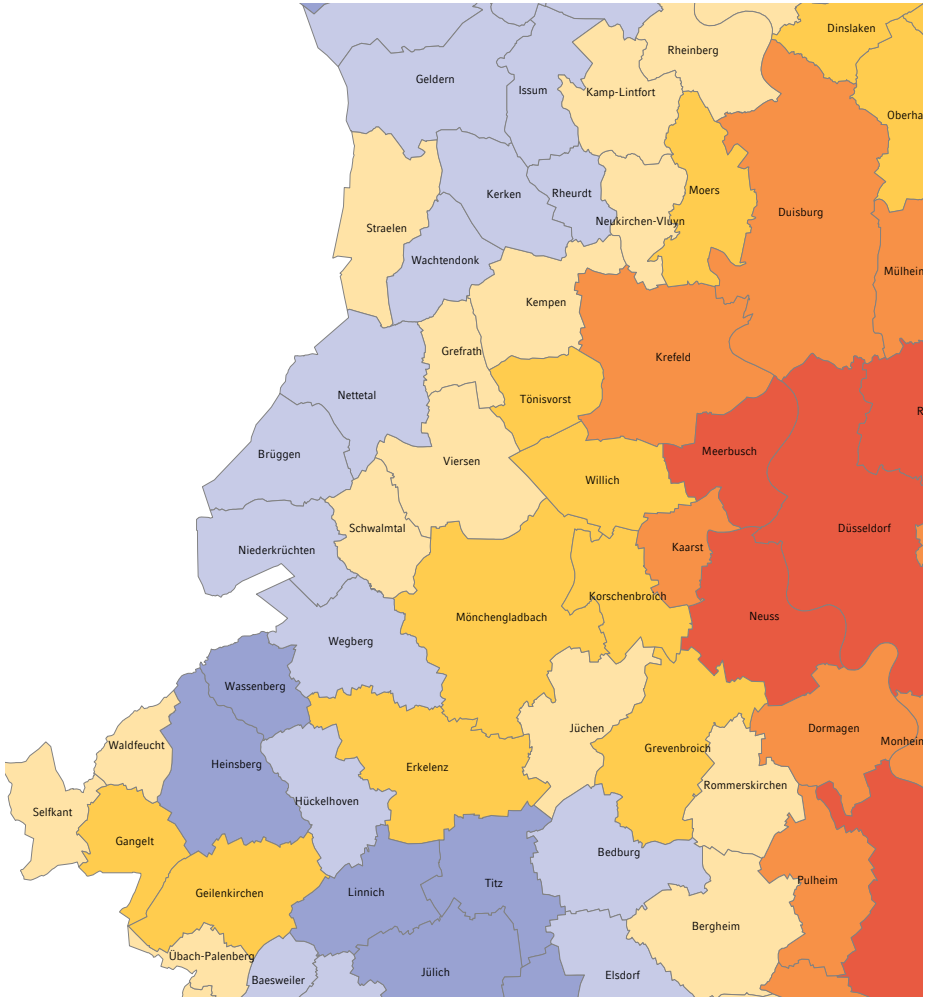
Beschreibung & Hinweise

Die von der GfK berechnete Kaufkraft ist das durchschnittliche jährliche Netto-Einkommen 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.

Abb. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2014 (€/m²)



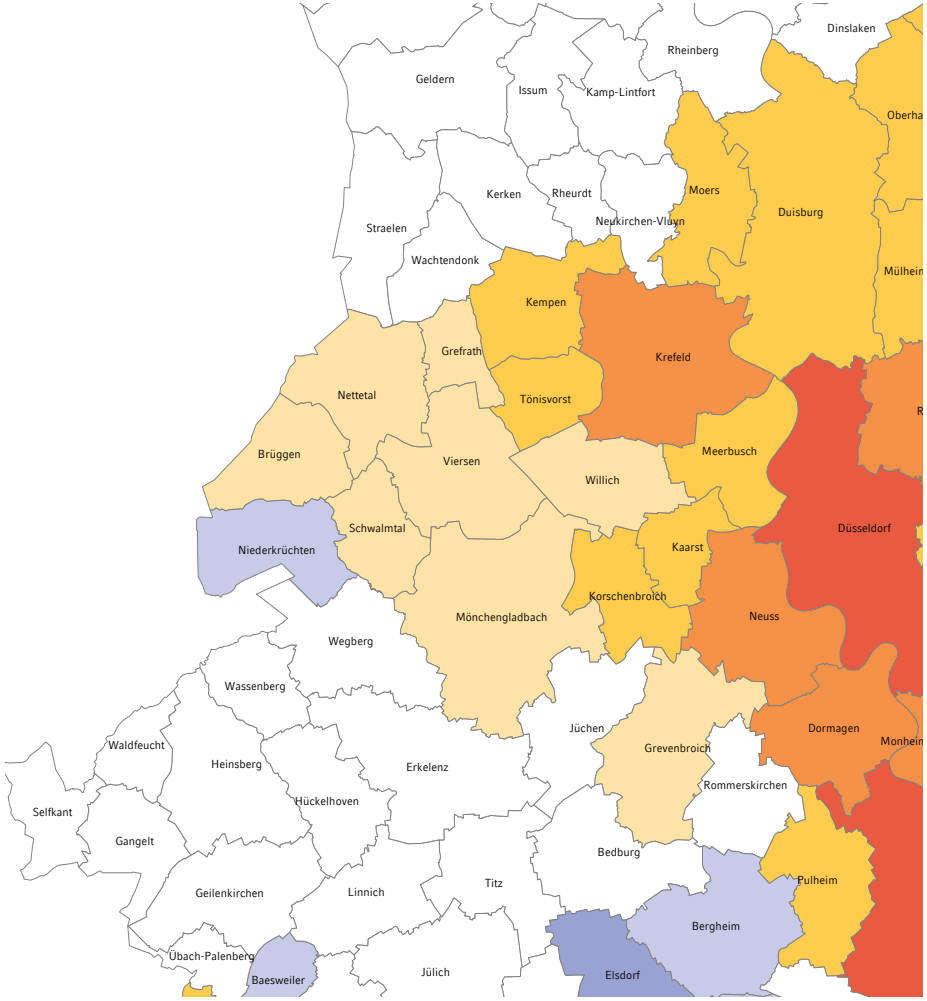
Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

Beschreibung & Legende

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

Abb. 5.2: Eigenheim-Erschwinglichkeit 2014



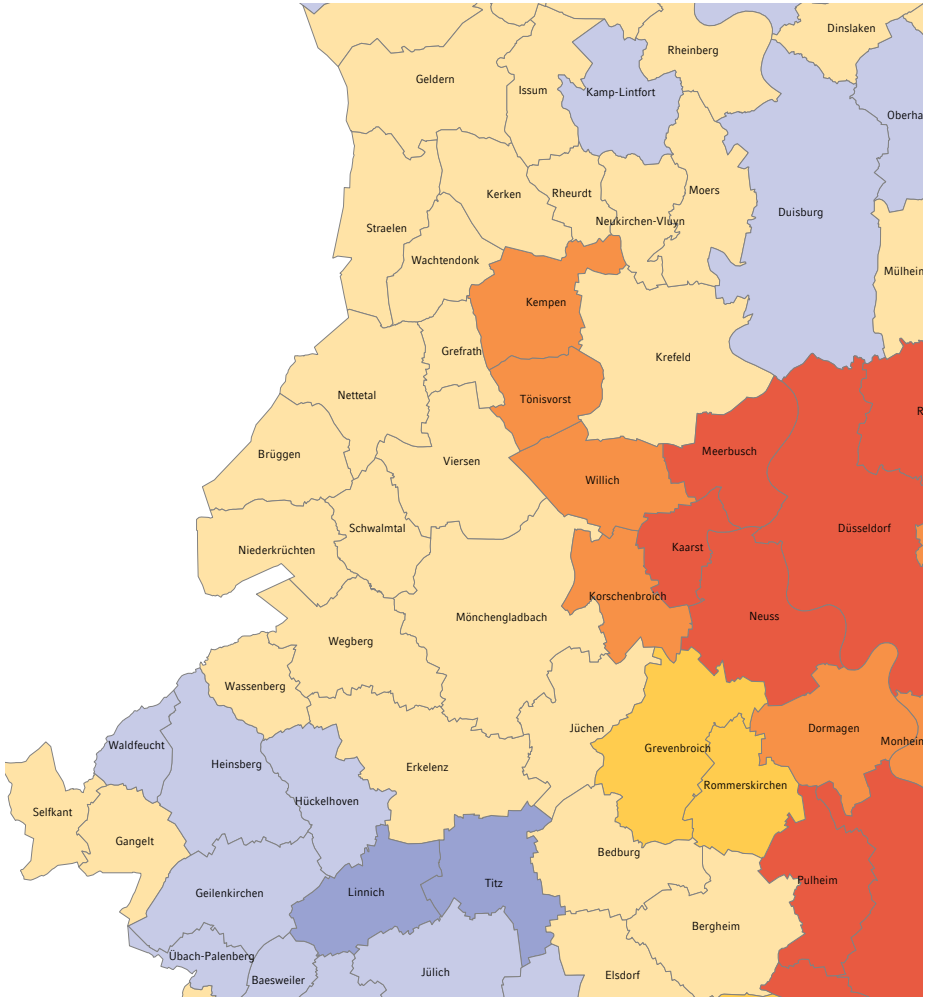
Daten: eigene Berechnung auf Basis: Oberer Gutachterausschuss NRW, GfK

Beschreibung & Legende

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 bei den Gutachterausschüssen registrierten Kaufpreise.

- 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

Abb. 5.3: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2014



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

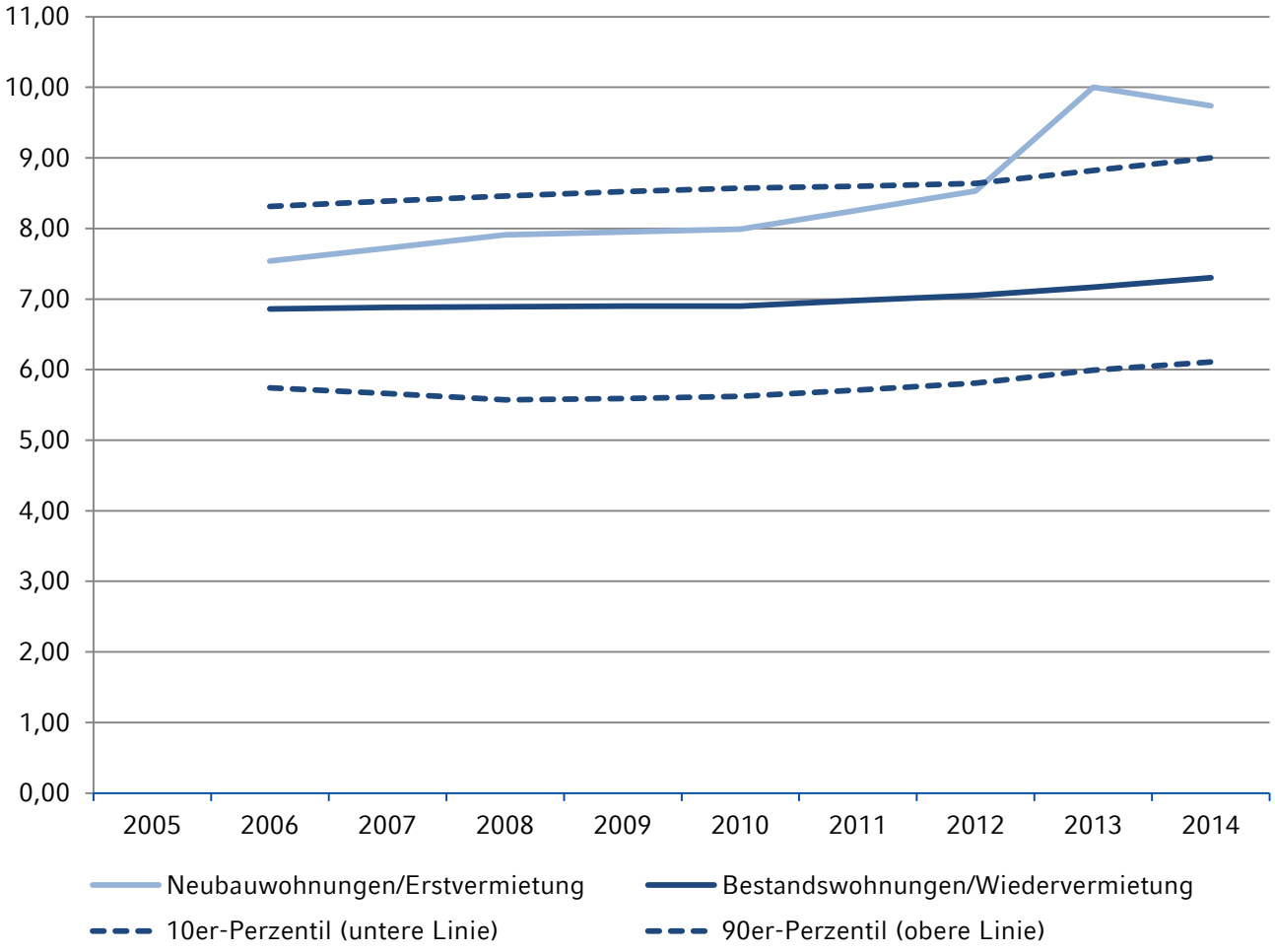
Beschreibung & Legende

Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, netto kalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten wurden. 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
- 4,50 bis 5,00 €/m²
- 5,00 bis 5,50 €/m²
- 5,50 bis 6,00 €/m²
- 6,00 bis 6,50 €/m²
- 6,50 bis 7,00 €/m²
- mehr als 7,00 €/m²

Abb. 5.4: Entwicklung der mittleren Angebotsmiete (nettokalt €/m²)



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

Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (netto kalt €/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
Bereich Wohnraumförderung
Team 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

verantwortlich:
Melanie Kloth

Bearbeitung:
Julia Wessendorf
Ann-Kristin Häusler

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

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Dezember 2015

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.