

# Bergneustadt Wohnungsmarktprofil 2022

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Bergneustadt

# Wohnungsmarktprofil 2022

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](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de) und auf der Internetseite der NRW.BANK unter [www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob).

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.regiowob.de](http://www.regiowob.de)) Kommunen, Regionen und Kreise beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme.

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

Mit Vorträgen zu lokalen und landesweiten Wohnungsmarktentwicklungen 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](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Telefon (0211) 91741-1154

## 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.

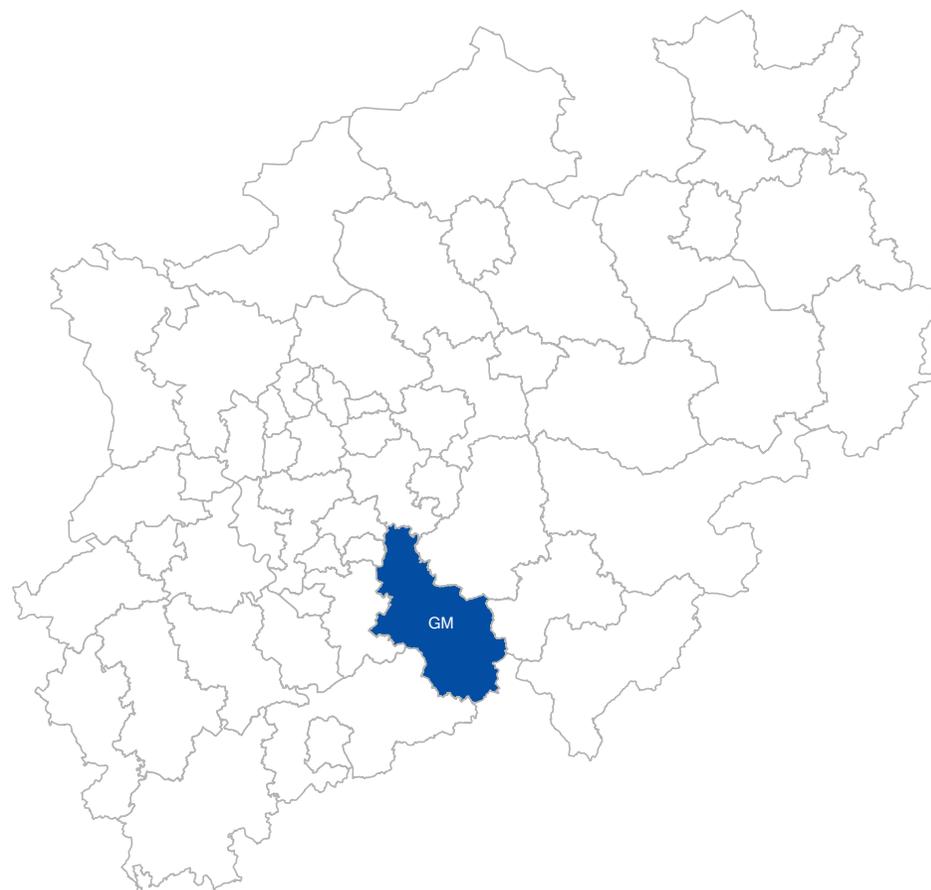
Mit dieser Datensammlung gelingt es, sich ohne größeres Hintergrundwissen einen ersten Überblick über die Entwicklungen zu verschaffen, die auf die lokalen Wohnungsmärkte wirken. Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten ist das kommunale Wohnungsmarktprofil eine belastbare Grundlage für Diskussionen rund um das Thema „Wohnungsmärkte“ in der Kommune.

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

Um die kommunalen Zahlen in ihrer Größe einordnen zu können, ist bei einigen Indikatoren der Kreiswert als Vergleichsgröße angegeben oder es erfolgt eine kartografische Einordnung der Kommune in die Region.

Zudem werden weitere Daten auf Kreisebene tabellarisch dargestellt. Diese sind in Übersichtstabellen im Anschluss an die Abbildungen der thematischen Abschnitte zu finden. Hier erfolgt die Einordnung der Werte über einen Vergleich zum NRW-Wert.

Die Karte auf der rechten Seite ermöglicht eine geographische Einordnung des Kreises (und damit auch grob der Kommune) in Nordrhein-Westfalen.



## Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

<b>Wohnungsbestand</b>	<b>2021</b>	<b>Entwicklung der letzten 3 Jahre</b>	<b>Entwicklung der letzten 10 Jahre</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2021</b>
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	8.649	0,3%	-0,8%	132.013
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	55,7%	-	-	62,8%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	40,6%	-	-	33,2%
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>1</sup>	387	-14,0%	-48,3%	4.838
Wohnfläche je Wohnung <sup>2</sup>	97,5	97,7	96,9	101,7
Wohnfläche je Person <sup>2</sup>	45,8	45,4	44,3	49,4
<b>Bautätigkeit</b>	<b>2021</b>	<b>Mittelwert aus 3 Jahren</b>	<b>Mittelwert aus 10 Jahren</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2021</b>
Baufertigstellungen (Wohnungen)	28	35	21	545
Baugenehmigungen (Wohnungen)	56	34	35	928
Bauabgänge (Wohnungen) <sup>3</sup>	80	28	-	52
Bauüberhang (Wohnungen) <sup>3</sup>	94	73	-	1.982
<b>Bevölkerung &amp; Haushalte</b>	<b>2021</b>	<b>Anteil an Bevölkerung 2021</b>	<b>Entwicklung der letzten 3 Jahre</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2021</b>
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	18.416	-	-2,4%	271.621
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	3.245	17,6%	-2,3%	48.058
Bevölkerung: 75-jährige und Ältere (Personen)	2.052	11,1%	-4,8%	29.852
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) <sup>4</sup>	2,2	-	-	2,2

## Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Oberbergischer Kreis 2021
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben <sup>1,2</sup>	43	92	42	932
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) <sup>5</sup>	777	-0,2%	-0,9%	7.204
Mindestsicherungsquote (in Prozent) <sup>2</sup>	9,0	9,8	10,3	6,4
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	879	11,8%	-1,0%	8.300
Preise	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Oberbergischer Kreis 2021
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m <sup>2</sup> ) <sup>6</sup>	105	10,4%	3,1%	127
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	6,70	7,3%	3,4%	6,89
Miete: Neubau (€/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	-	-	-	9,29
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	1.515	17,2%	5,0%	1.927
Preis für Eigenheime (Bestand) (€) <sup>7</sup>	292.500	18,3%	7,3%	319.000

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>1</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung

<sup>2</sup> Bei diesem Indikator sind für den Zeitvergleich statt der Entwicklung (%), die jeweiligen Werte der Jahre 2019 und 2012 angegeben

<sup>3</sup> Kreisspalte: mittlerer Wert aus drei Jahren

<sup>4</sup> GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>5</sup> Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>6</sup> Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>7</sup> empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

# Wohnungsbestand

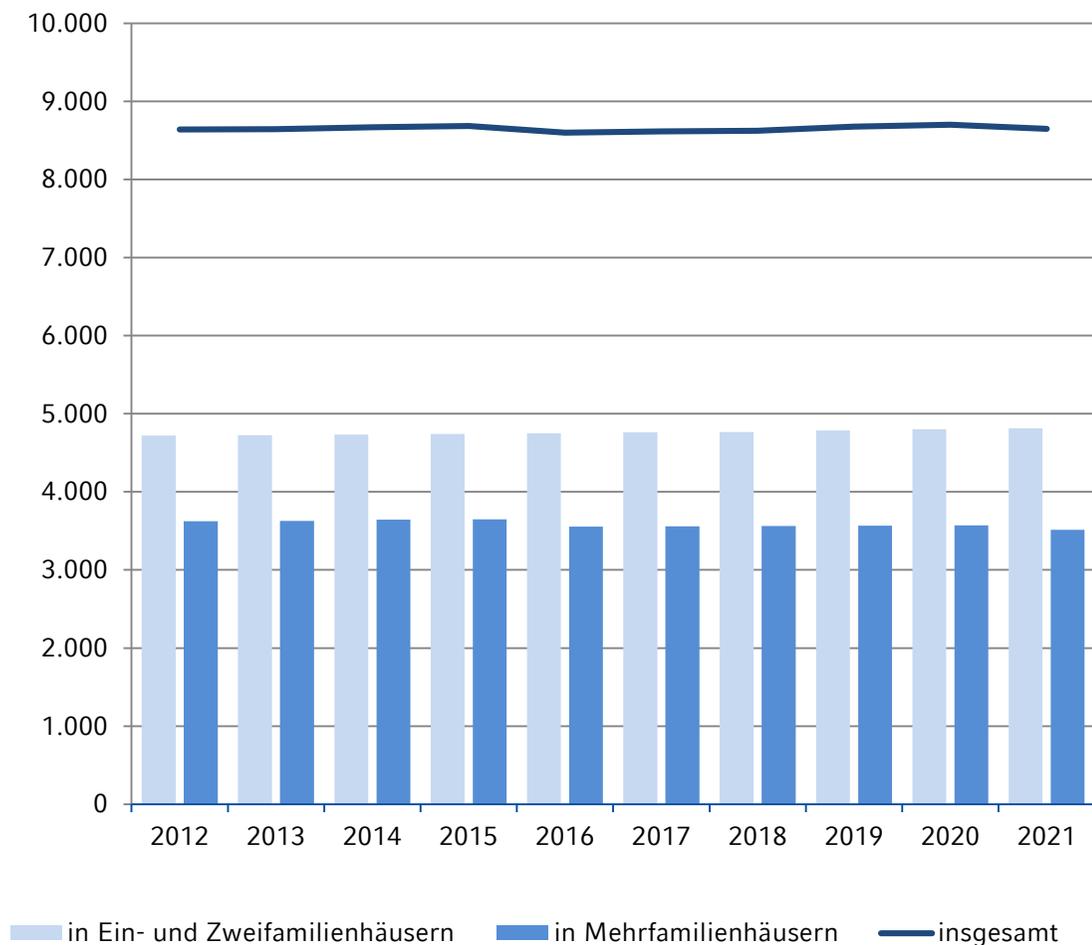
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

## Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart

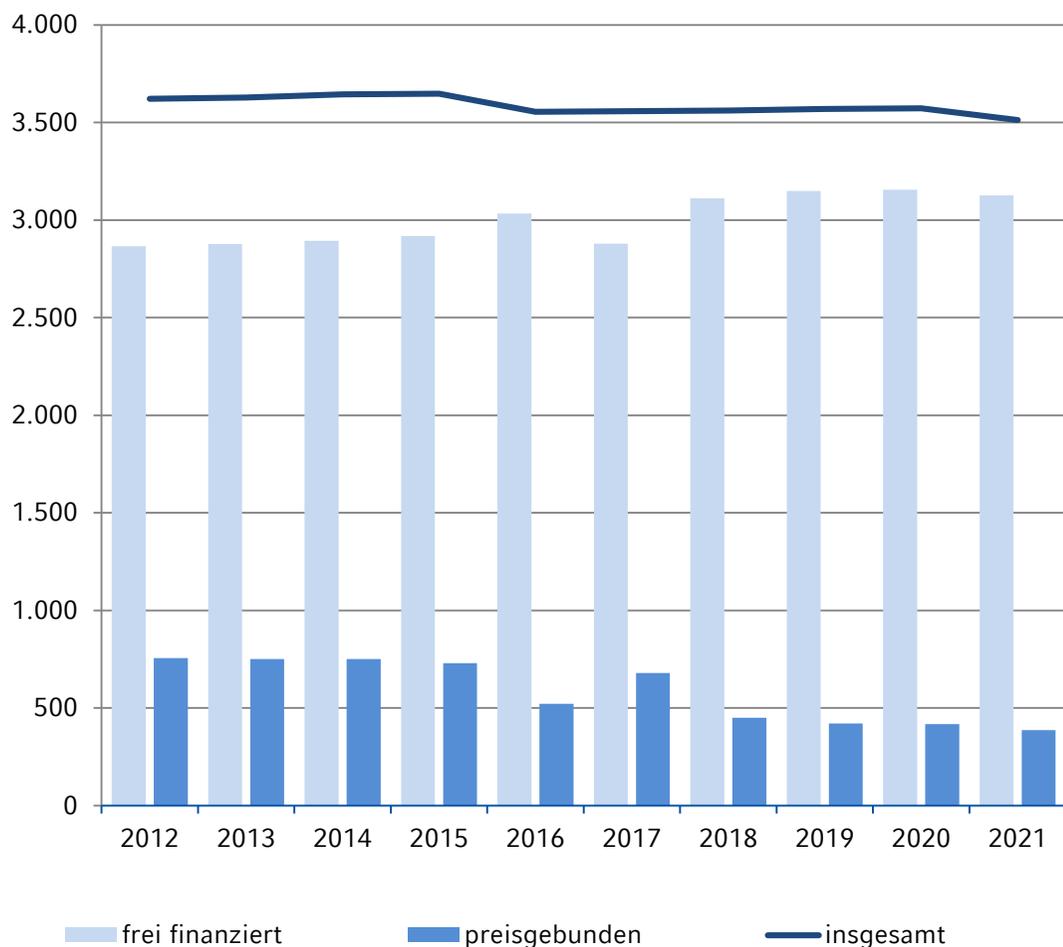


### Beschreibung & Hinweise

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.

Daten: IT.NRW

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

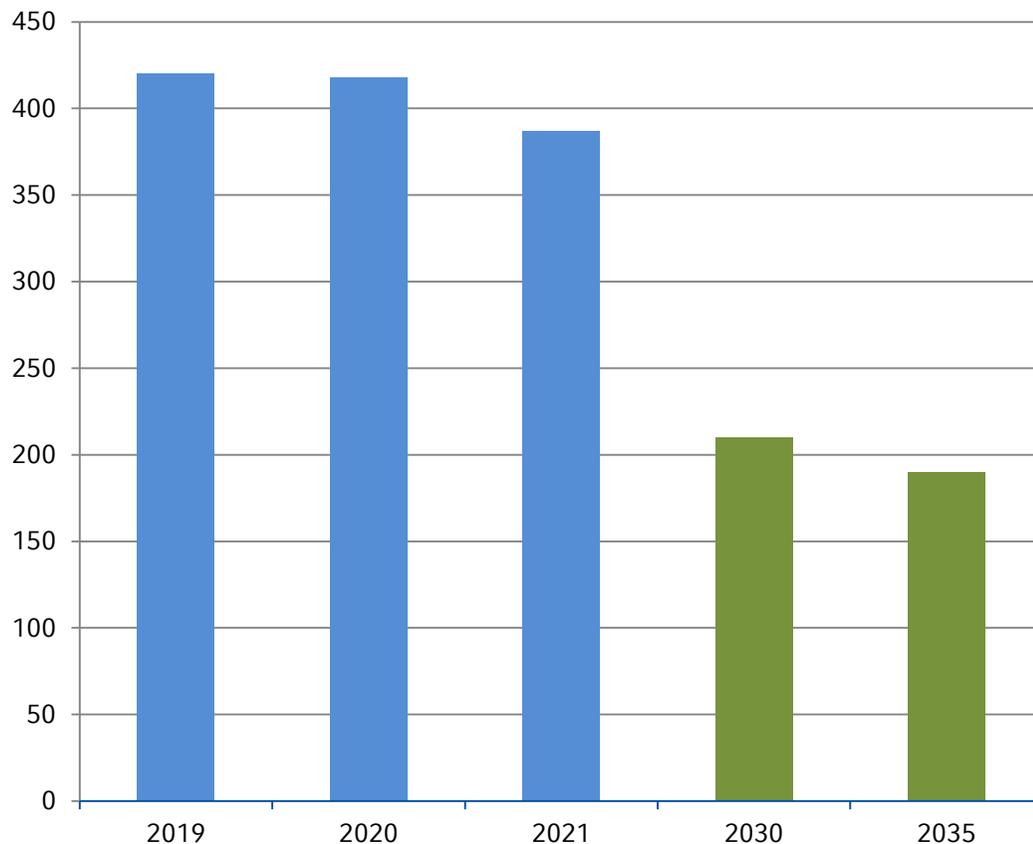


### Beschreibung & Hinweise

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

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

## 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 2021 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juni 2022 bewilligt wurden.

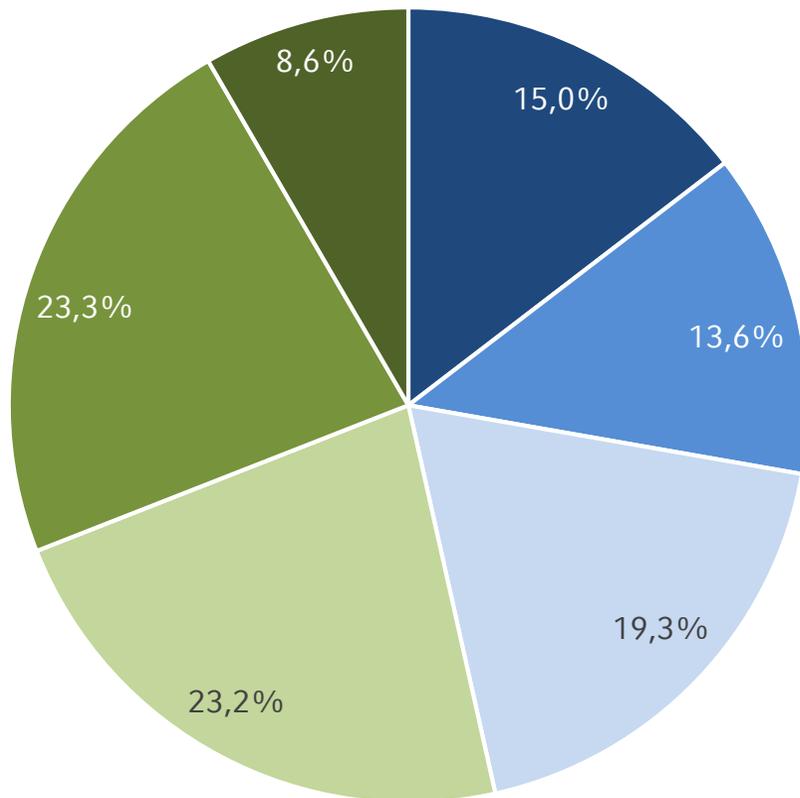
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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 2021



### Beschreibung & Hinweise

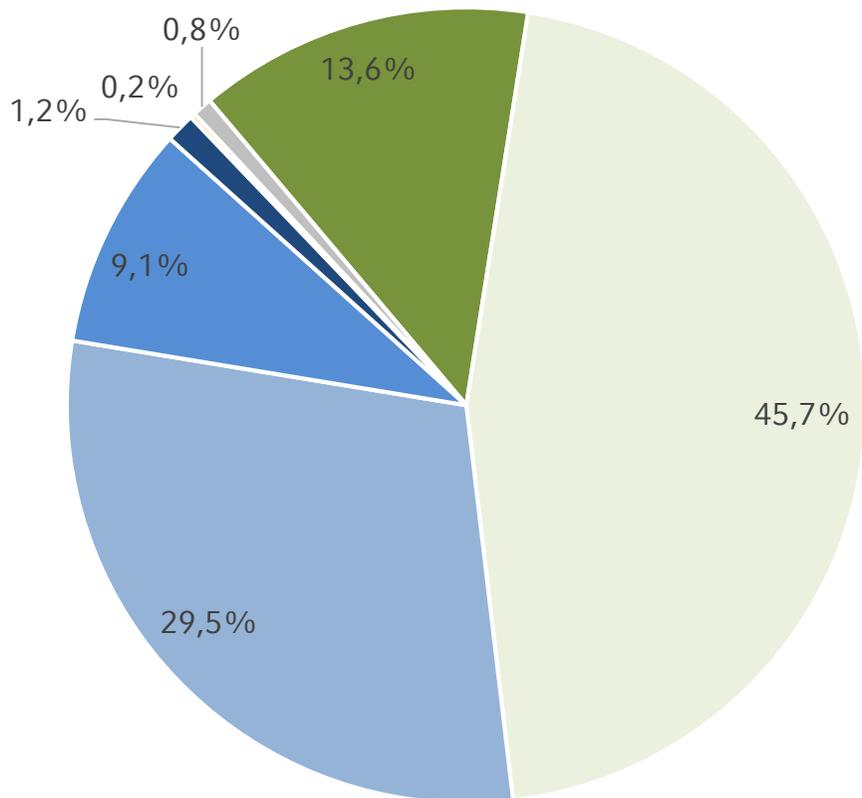
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

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

	GM	NRW
vor 1950	19,0%	19,9%
1950 bis 1959	11,3%	15,9%
1960 bis 1969	16,7%	17,5%
1970 bis 1979	16,8%	15,4%
1980 bis 1999	24,4%	19,6%
2000 bis 2020	12,2%	11,9%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

# Abb. 1.5: Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers 2011



## 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.

	GM	NRW
Wohnungseigentümergeinschaft	20,5%	21,9%
Privatpersonen	64,0%	49,6%
Wohnungsgenossenschaft	6,7%	6,4%
Wohnungsunternehmen	4,4%	13,3%
andere Unternehmen	1,3%	2,1%
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	1,4%	4,9%
Bund oder Land	0,2%	0,5%
Organisation ohne Erwerbszweck	1,5%	1,3%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



# Oberbergischer Kreis - Wohnungsbestand

	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2021
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	132.013	1,3%	3,3%	9.156.001
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>1</sup>	4.838	-21,1%	-27,3%	441.871
frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen <sup>1</sup>	38.965	5,6%	10,0%	4.549.556
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	82.882	1,0%	2,8%	3.765.962
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	43.803	1,8%	4,1%	4.991.427
	2021	2019	2012	NRW 2021
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	62,8%	-	-	41,1%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	33,2%	-	-	54,5%
Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )	101,7	101,6	101,1	90,7
Wohnfläche je Person (m <sup>2</sup> )	49,4	48,9	47,7	46,3
	2021	2030	2035	NRW 2030
Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>2</sup>	4.838	2.250	2.010	246.620

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>1</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung

<sup>2</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung: Wert 2020 aus der Erhebung zum Preisgebundenen Wohnungsbestand, Erläuterung zu den Werten für 2030 und 2035: siehe Seite 10

# Bautätigkeit

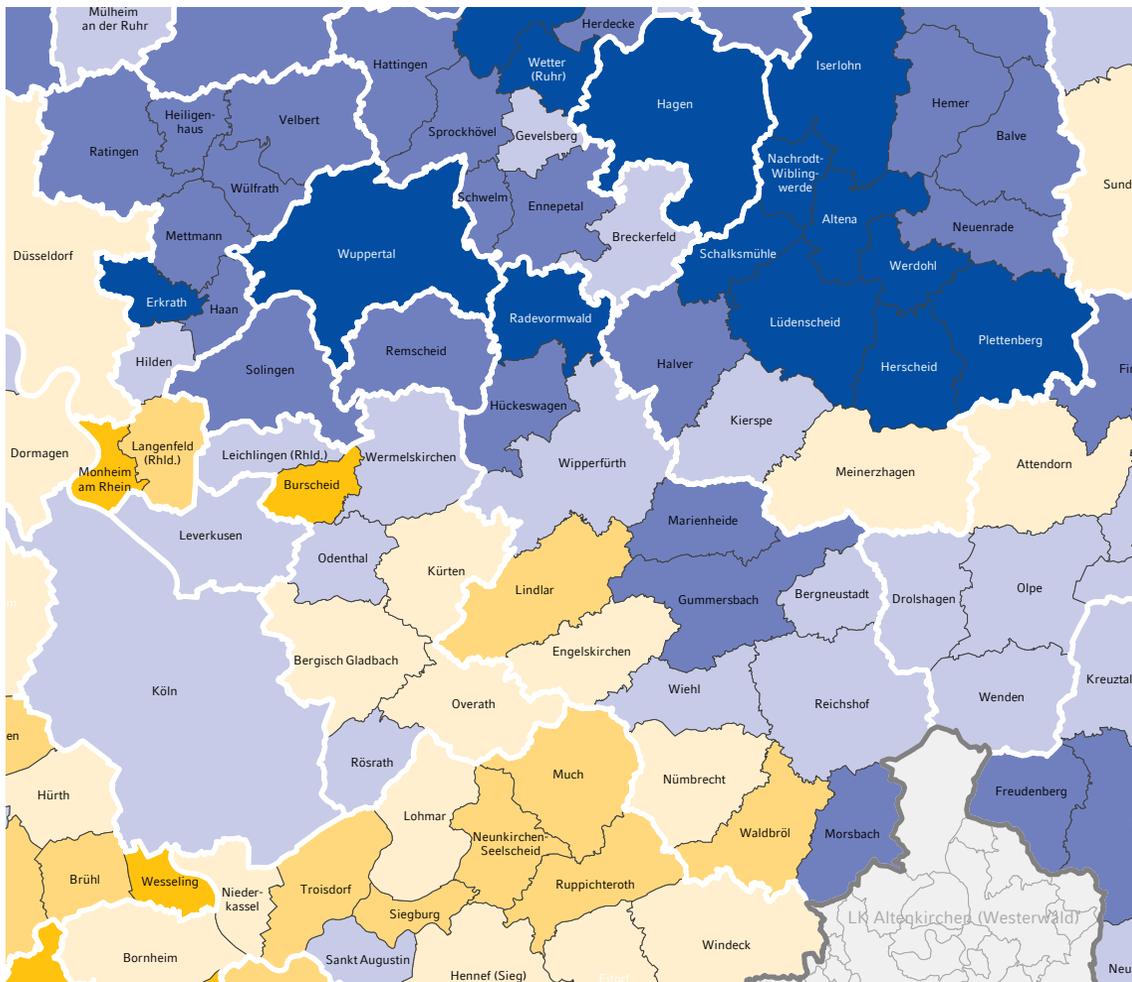
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2019-2021



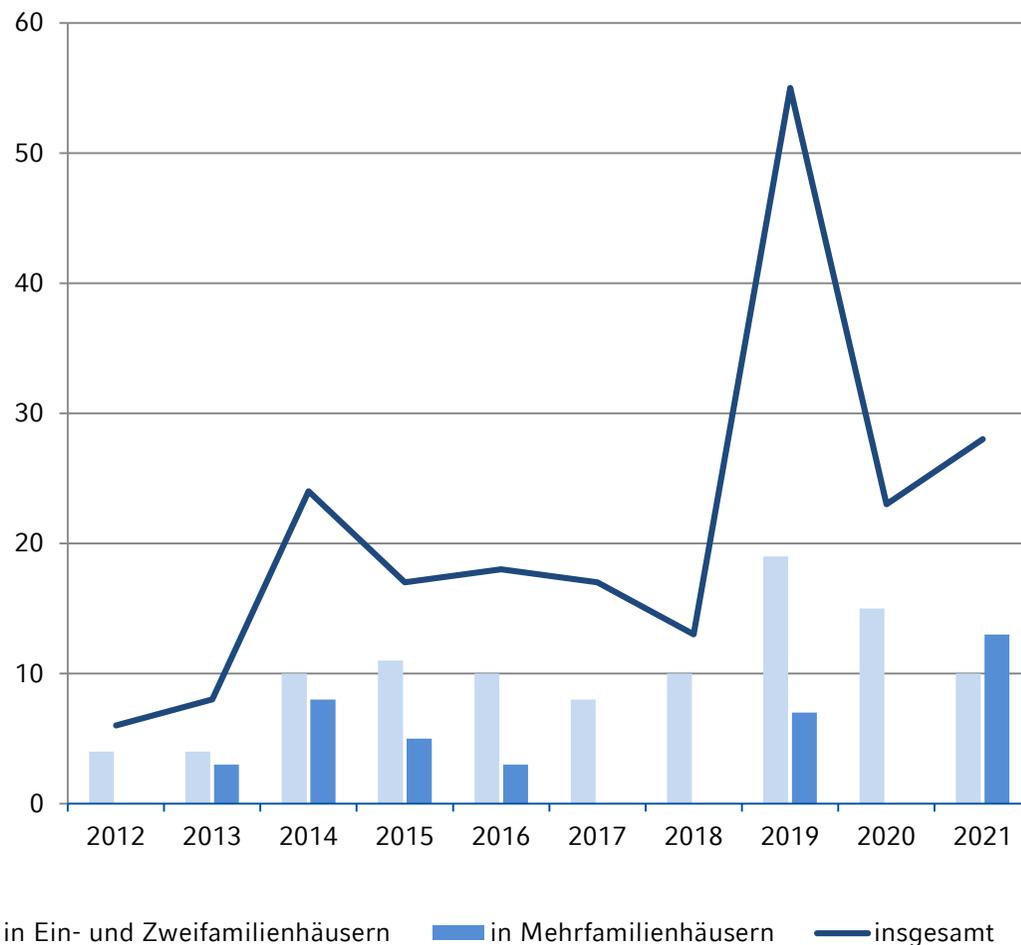
## Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraumes (hier: Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2018).

- keine Daten / 0 Wohnungen
- bis zu 2 Wohnungen
- bis zu 4 Wohnungen
- bis zu 6 Wohnungen
- bis zu 8 Wohnungen
- bis zu 10 Wohnungen
- mehr als 10 Wohnungen

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



### Beschreibung & Hinweise

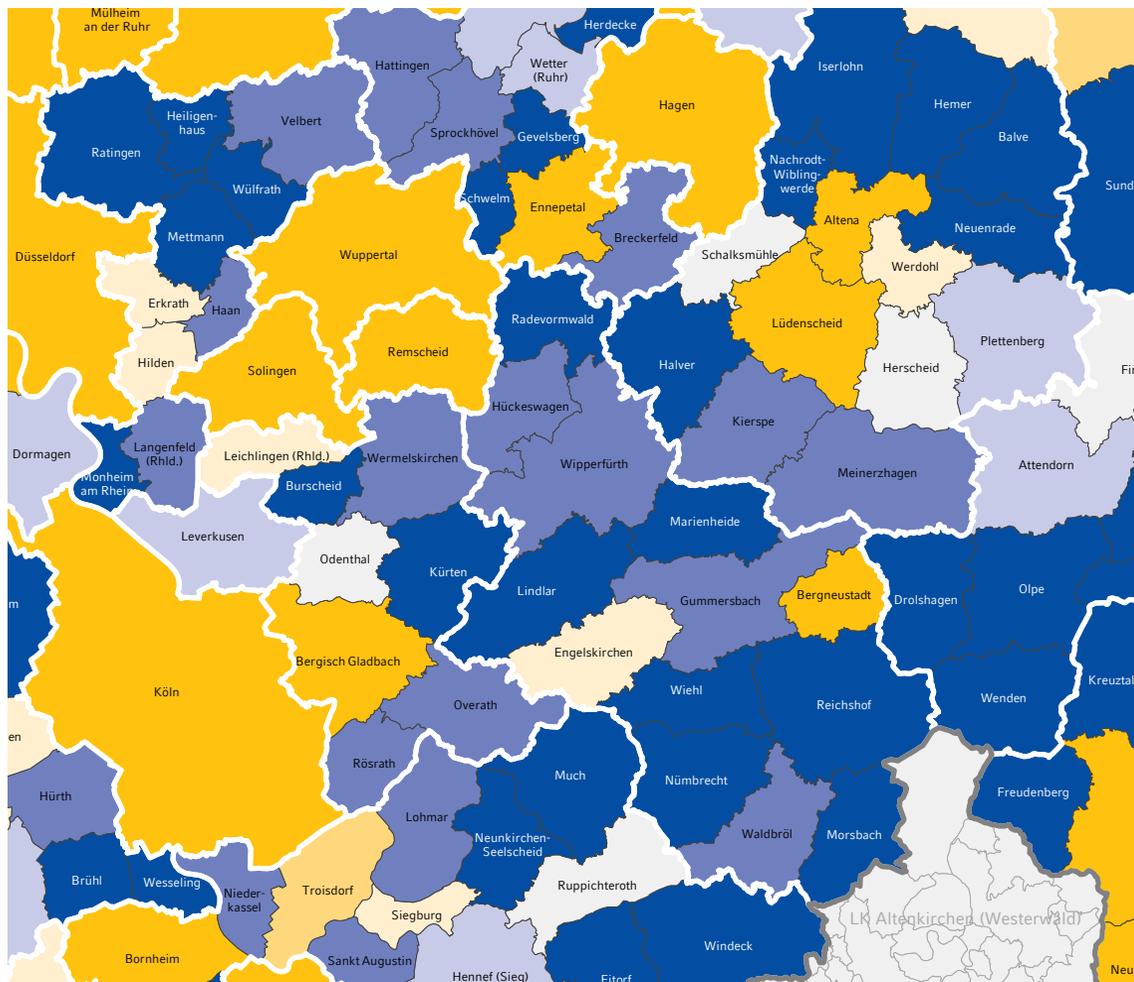
Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen im Bestand.

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.

Daten: IT.NRW

Abb. 2.3: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2019-2021)



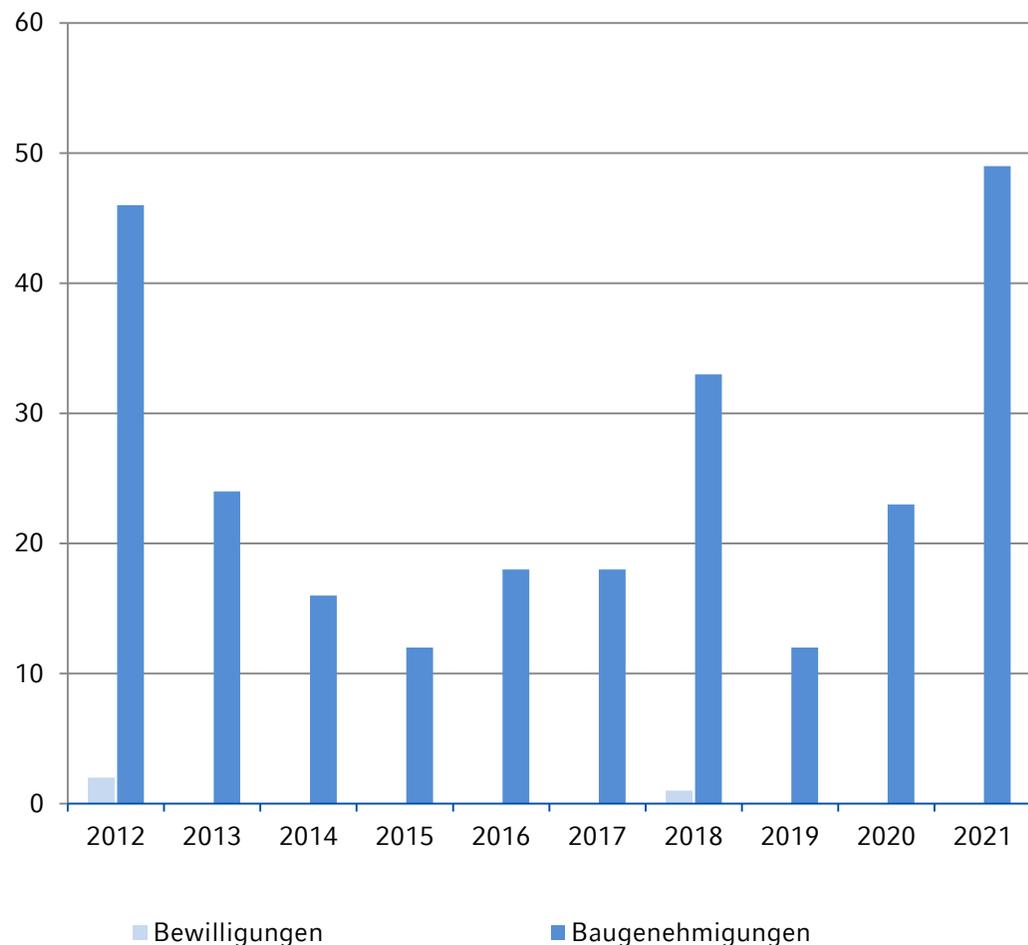
**Beschreibung & Hinweise**

Die Gesamtzahl der Wohnungsabgänge umfasst sowohl den Abriss als auch die Umnutzung von Wohnungen. Hierbei handelt es sich um den Durchschnitt der Wohnungsabgänge der vergangenen drei Jahre.

- keine Daten / 0 Bauabgänge
- bis zu 2 Wohnungen
- bis zu 4 Wohnungen
- bis zu 6 Wohnungen
- bis zu 8 Wohnungen
- bis zu 10 Wohnungen
- mehr als 10 Wohnungen

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 2.4: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden



### Beschreibung & Hinweise

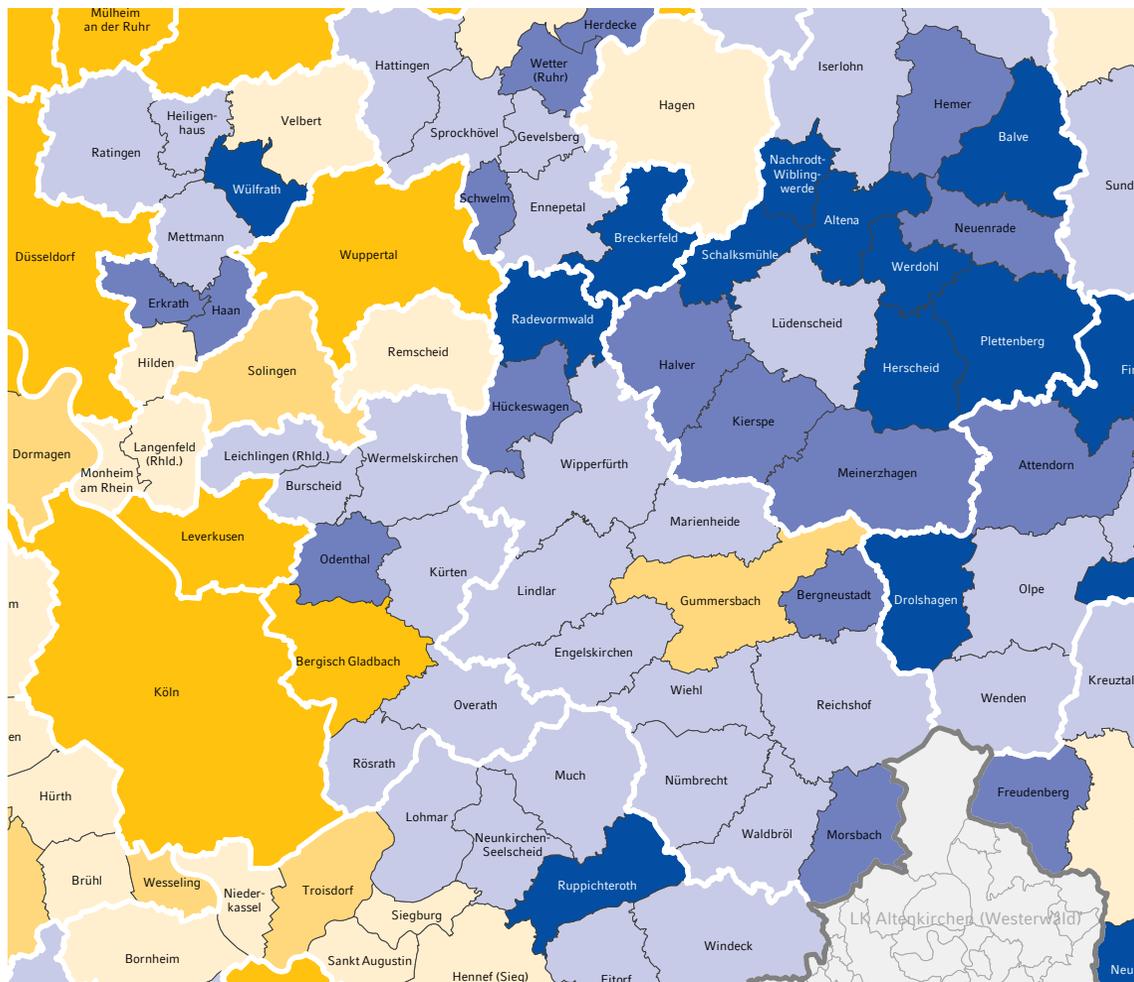
Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

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.

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

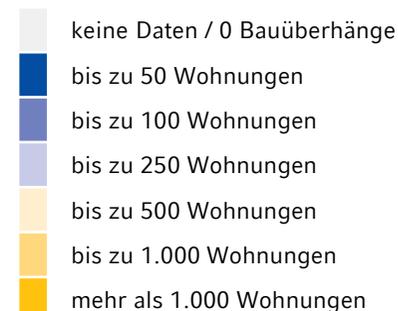
## Abb. 2.5: Bauüberhang (Durchschnitt der Jahre 2019-2021)



### Beschreibung & Hinweise

Der Wohnungsüberhang beschreibt die Zahl der genehmigten, aber noch nicht (fertig) gebauten Wohnungen. Der Überhang kann also als Bauvorrat oder als Realisierungsstau gesehen werden.

Hierbei handelt es sich um den Durchschnitt der Wohnungsüberhänge der vergangenen drei Jahre.



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



## Oberbergischer Kreis - Bautätigkeit

	2021	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	NRW 2021
Baufertigstellungen (Wohnungen)	545	602	496	49.555
Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnungen)	249	272	228	15.054
Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	202	207	153	26.907
Baugenehmigungen (Wohnungen)	928	796	686	60.911
Bewilligungen geförderter Wohnungen <sup>1</sup>	7	7	15	4.637
Bauintensität (bis zu... ..Wohnungen) <sup>2</sup>	-	5	-	6
Bauüberhang (Wohnungen)	2.305	1.982	-	129.647
Bauabgänge (Wohnungen)	98	52	-	2.590
<b>2021: Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen ...</b>	<b>...in Einfamilienhäusern</b>	<b>...in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>...(NRW) in Einfamilienhäusern</b>	<b>...(NRW) in Mehrfamilienhäusern</b>
Baufertigstellungen (Wohnungen): Private Bauherren	53,9%	25,5%	28,0%	19,7%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Wohnungsunternehmen	1,1%	17,3%	6,2%	35,7%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Sonstige	0,2%	2,0%	1,7%	8,7%

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>1</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung

<sup>2</sup> Für eine Erklärung zur Bauintensität siehe Seite 15

# Bevölkerung & Haushalte

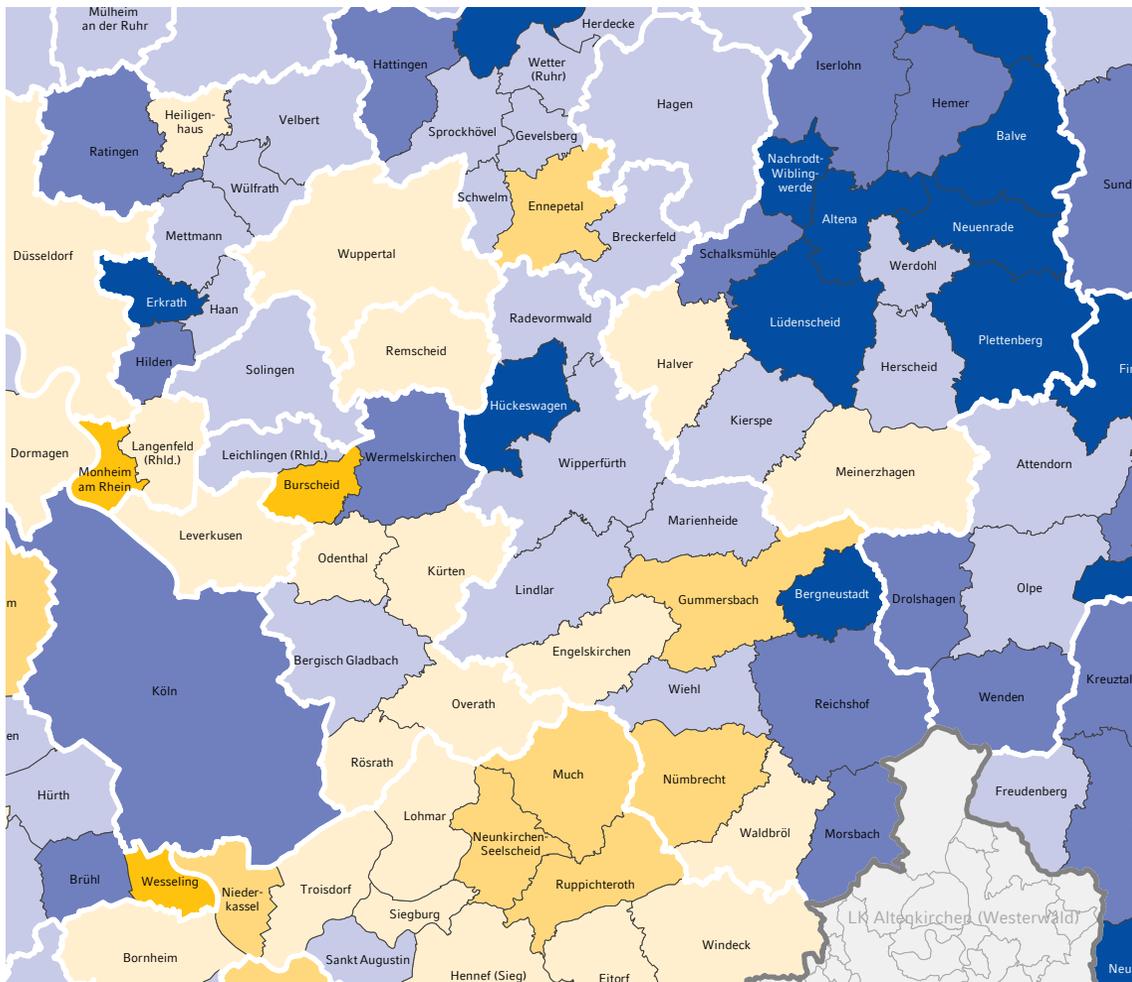
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2021



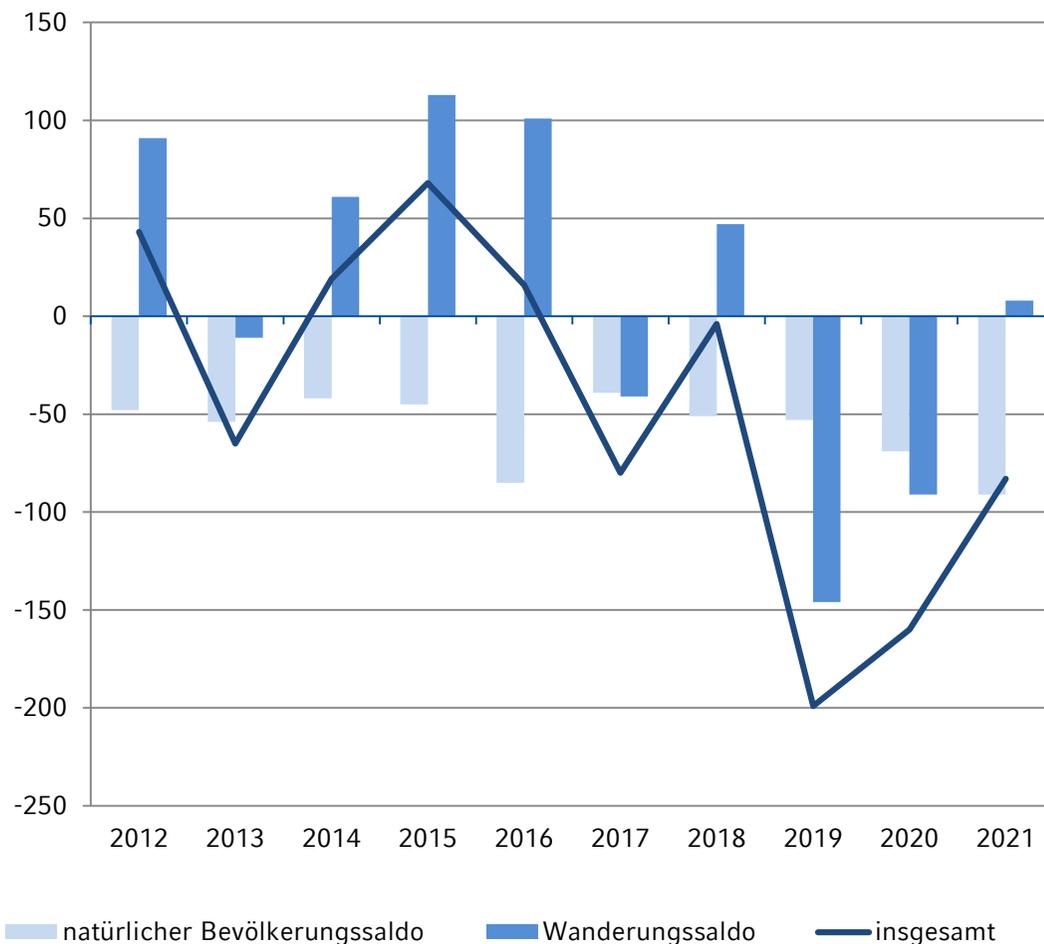
## Beschreibung & Hinweise

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

- keine Daten
- Rückgang bis zu 0,5% pro Jahr
- Rückgang bis zu 0,25% pro Jahr
- Rückgang bis zu 0% pro Jahr
- Zuwachs bis zu 0,25% pro Jahr
- Zuwachs bis zu 0,5% pro Jahr
- mehr als 0,5% Zuwachs pro Jahr

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 3.2: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo (Personen)



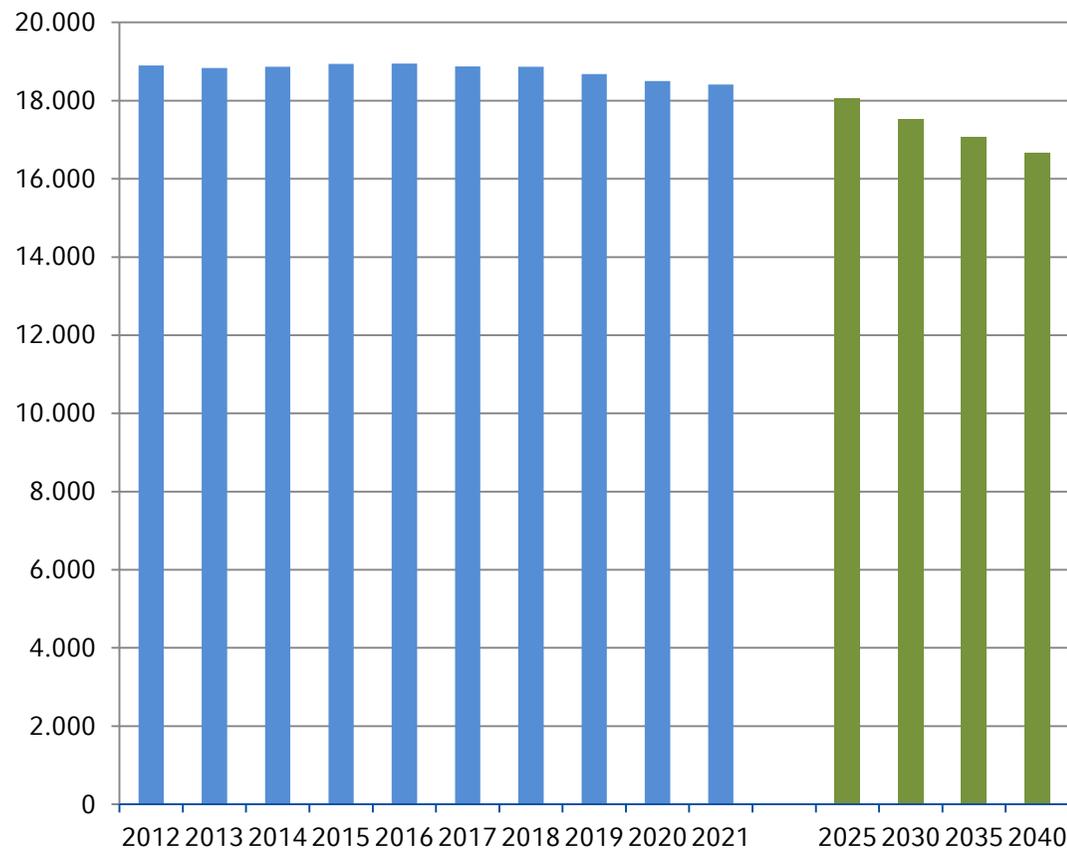
### Beschreibung & Hinweise

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.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 3.3: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)



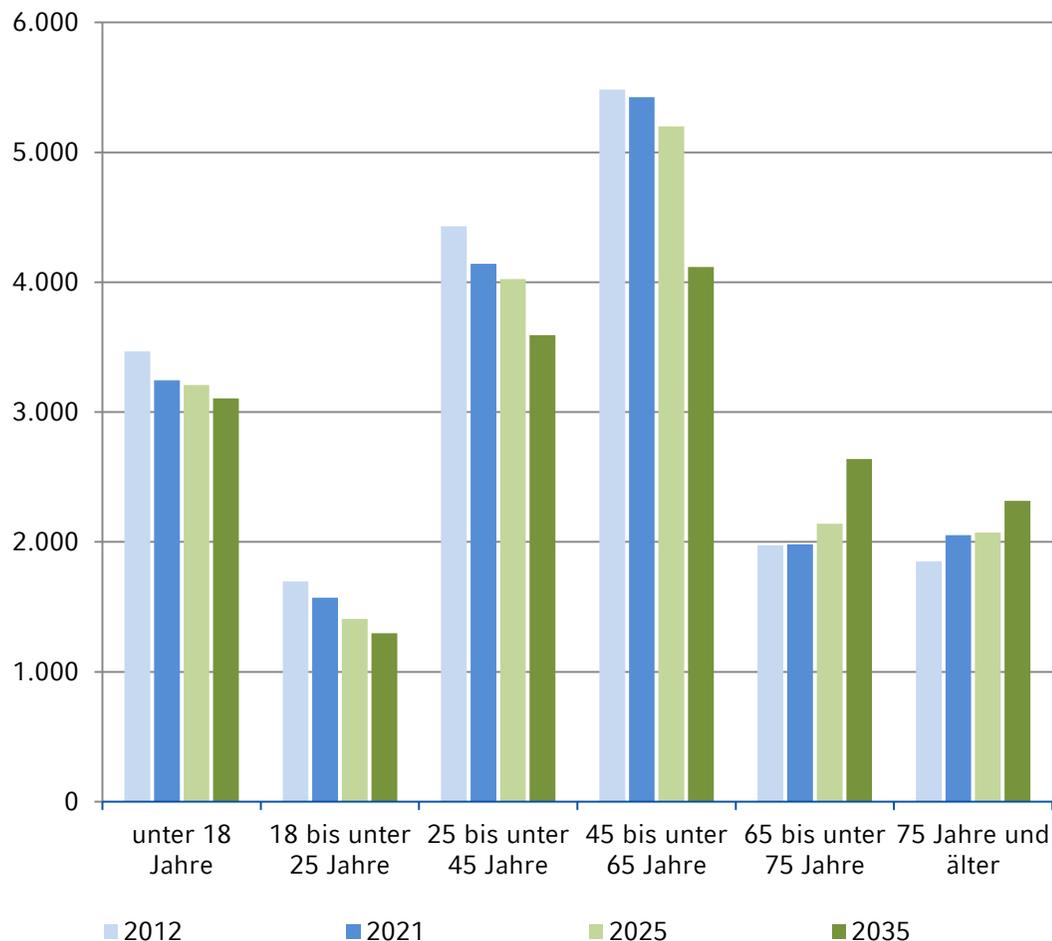
### Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

Die Werte für die Jahre 2025 bis 2040 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050.

Daten: IT.NRW

## Abb. 3.4: Bevölkerung nach Altersklassen (Personen)



### 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

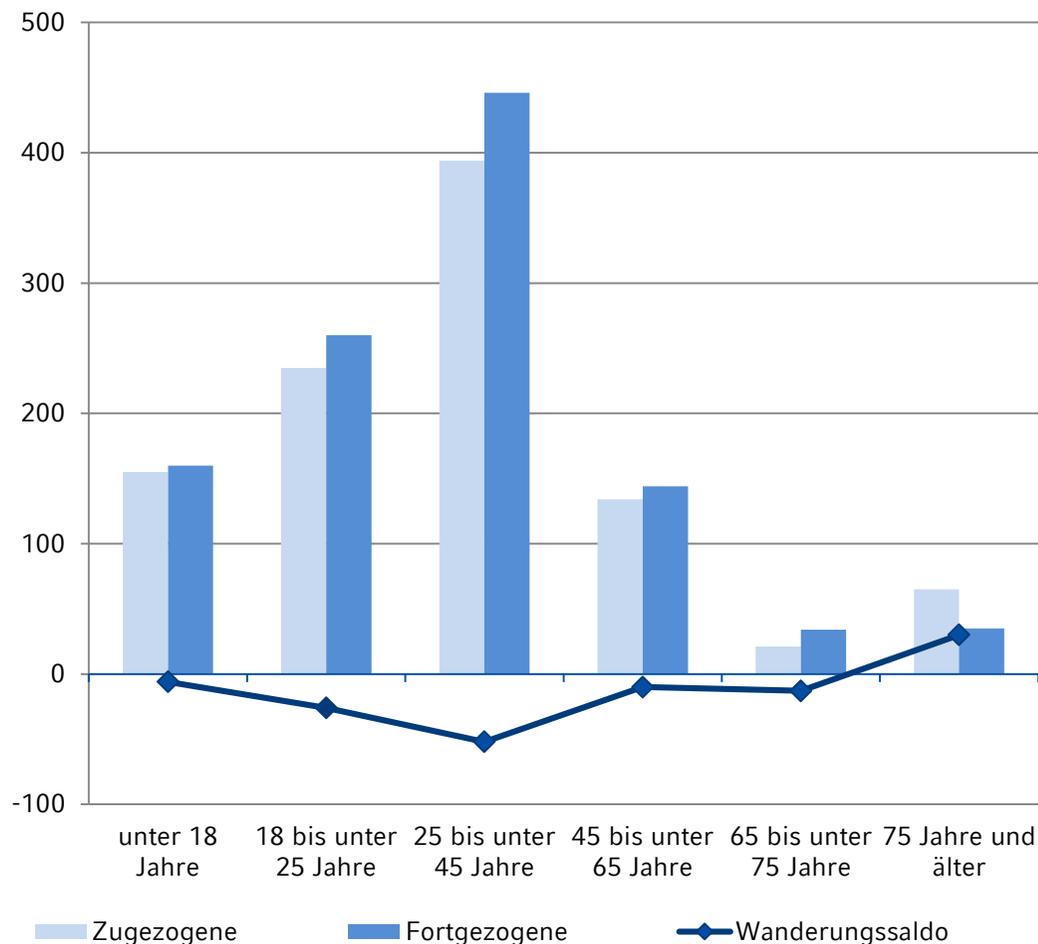
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

Die Werte für die Jahre 2025 und 2035 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2021 (Personen)



### 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

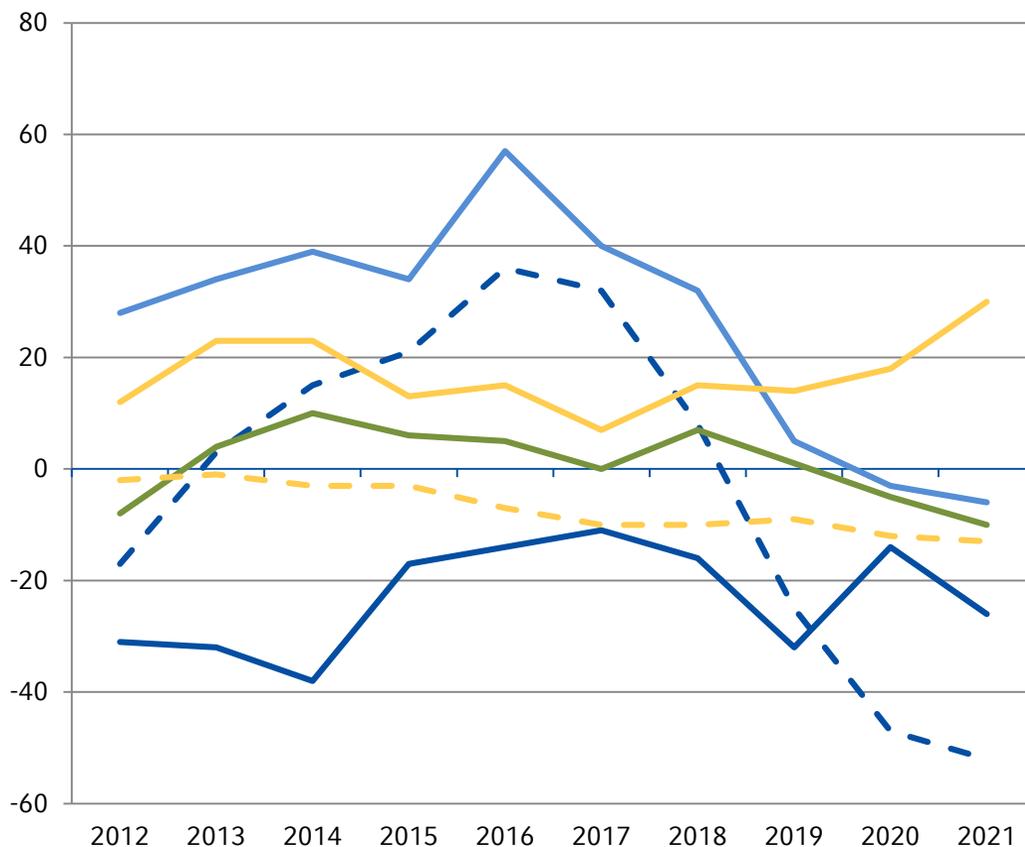
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Senioren

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

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 3.6: Wanderungssaldo nach Altersklassen (Personen)



### 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 Wanderungssalden wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen auszugleichen.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



## Oberbergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2035	NRW 2021
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	271.621	-0,3%	265.111	17.924.591
Bevölkerung: unter 18-Jährige (Personen)	48.058	0,8%	48.907	3.040.732
Bevölkerung: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)	19.932	-6,3%	18.057	1.369.818
Bevölkerung: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)	62.339	1,7%	56.495	4.461.896
Bevölkerung: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)	81.469	-3,3%	64.951	5.188.648
Bevölkerung: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)	29.971	12,6%	41.142	1.914.739
Bevölkerung: 75-Jährige und Ältere (Personen)	29.852	-4,8%	35.559	1.948.758
	2021	2019	2012	NRW 2021
Wanderungssaldo: insgesamt (Personen)	963	432	-297	45.864
Wanderungssaldo: unter 18-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	399	421	71	18.699
Wanderungssaldo: 18- bis unter 25-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	-439	-503	-743	17.506
Wanderungssaldo: 25- bis unter 45-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	490	378	-17	15.899
Wanderungssaldo: 45- bis unter 65-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	119	130	-31	-5.337
Wanderungssaldo: 65- bis unter 75-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	-9	-32	-31	-3.847
Wanderungssaldo: 75-Jährige und Ältere (Personen) <sup>1</sup>	55	28	95	-3.810



## Oberbergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2021	2019	2012	NRW 2021
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) <sup>2</sup>	2,2	2,2	2,2	2,1
	2019	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2035	NRW 2020
Haushaltszahl	127.000	-1,6%	126.600	8.657.000
Zahl der Einpersonenhaushalte	48.000	4,3%	48.400	3.440.000
Zahl der Zweipersonenhaushalte	43.000	-4,4%	45.100	2.962.000
Zahl der Dreipersonenhaushalte	17.000	0,0%	15.600	1.046.000
Zahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte	17.000	-5,6%	17.500	1.209.000

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>1</sup> Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen auszugleichen.

<sup>2</sup> GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung

# Arbeitsmarkt & Soziales

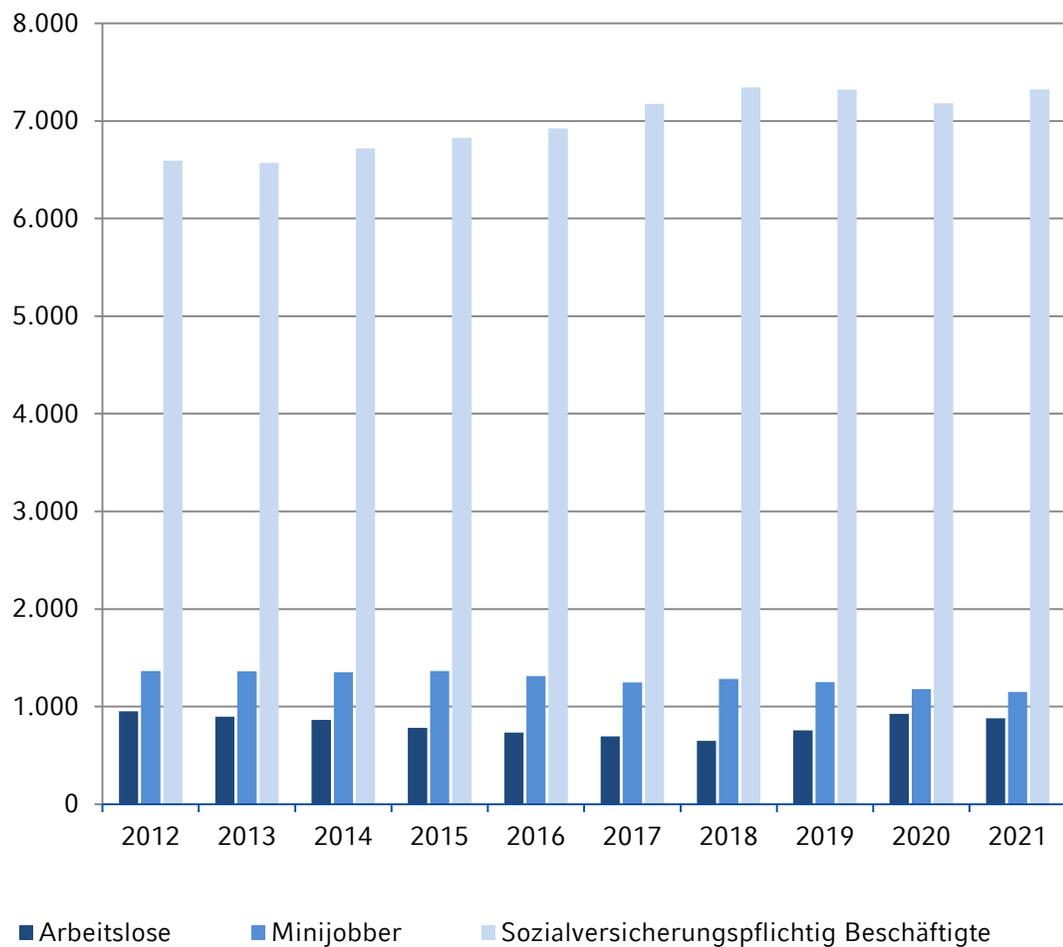
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

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



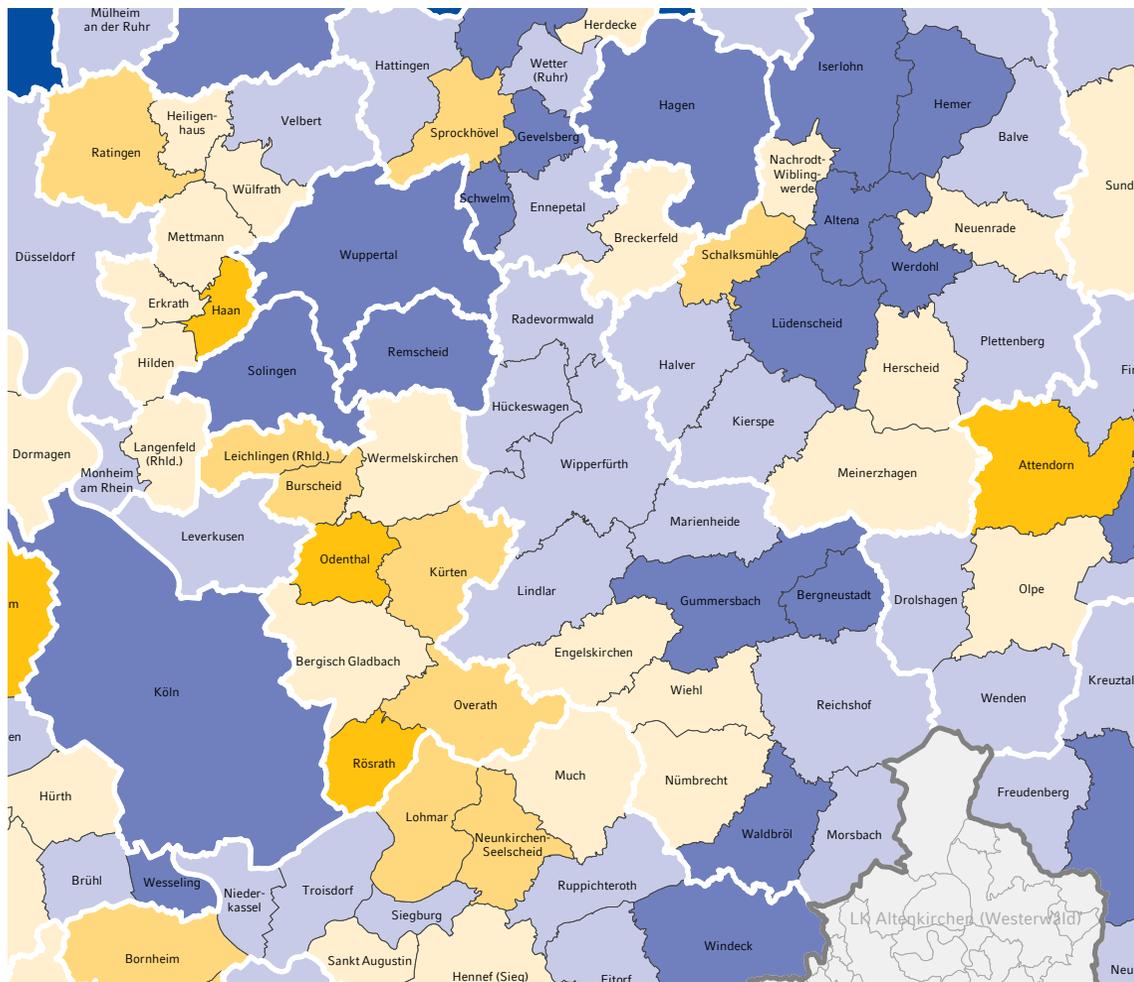
### Beschreibung & Hinweise

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

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

Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

## Abb. 4.2: Kaufkraftindex je Haushalt 2021 (NRW=100)



### Beschreibung & Hinweise

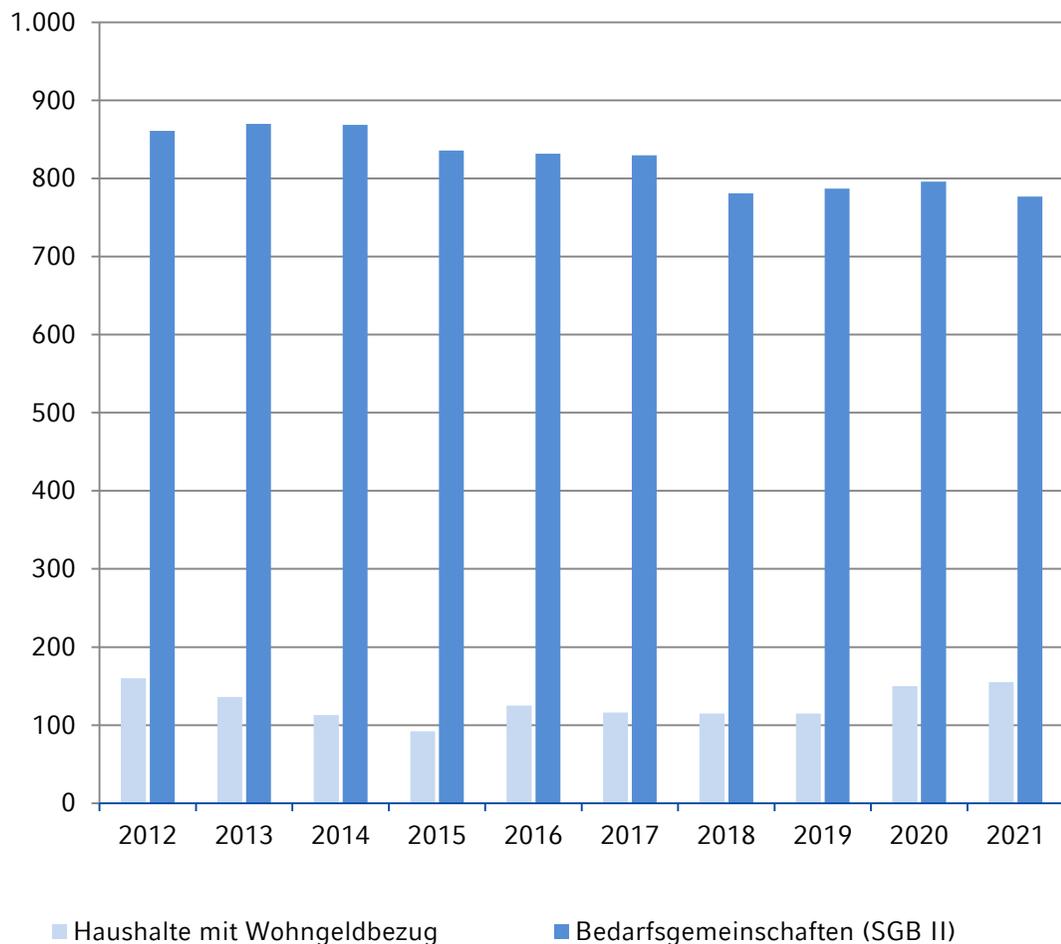
Die von der GfK berechnete Kaufkraft ist das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt.

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.

Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung

## Abb. 4.3: Wohngeld und Leistungen nach SGB II



### 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

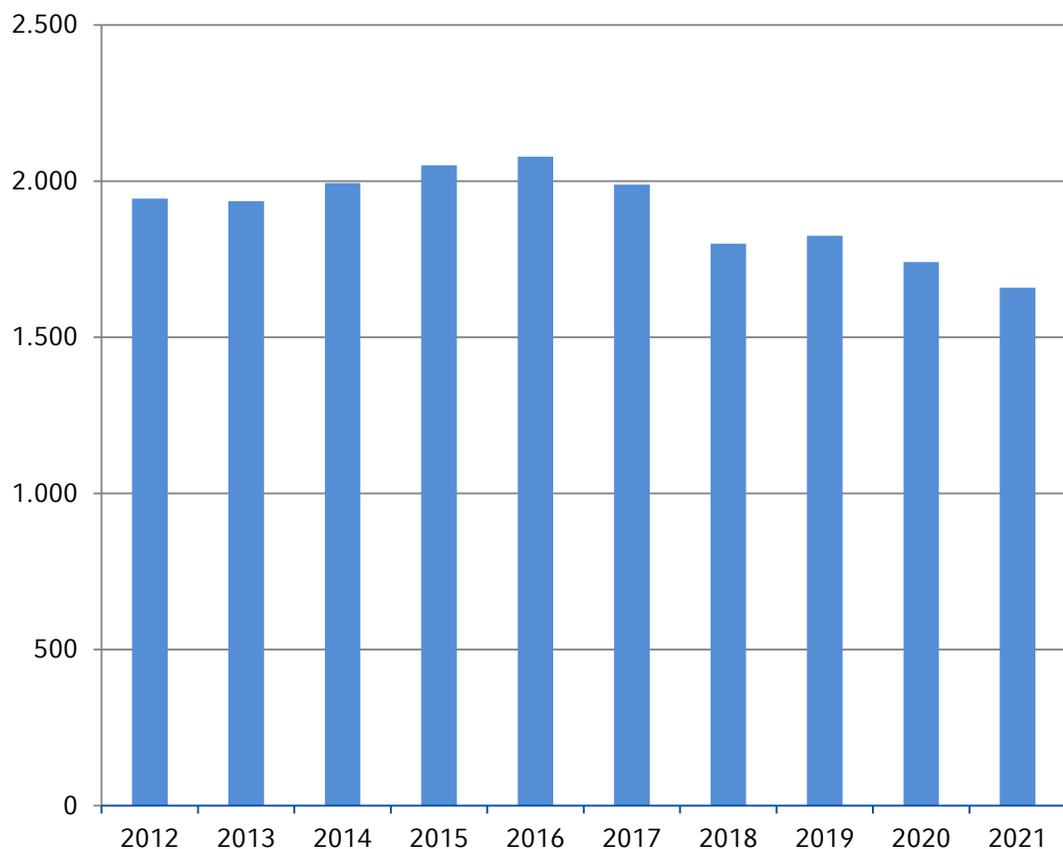
Während allgemein und vereinfacht betrachtet „ein Haushalt = eine Wohnung“ gilt, gilt diese Betrachtungsweise nur eingeschränkt auch für Bedarfsgemeinschaften.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragssteller 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 gemeinsam in einer Wohnung leben.

Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

## Abb. 4.4: Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen (Personen)



### Beschreibung & Hinweise

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

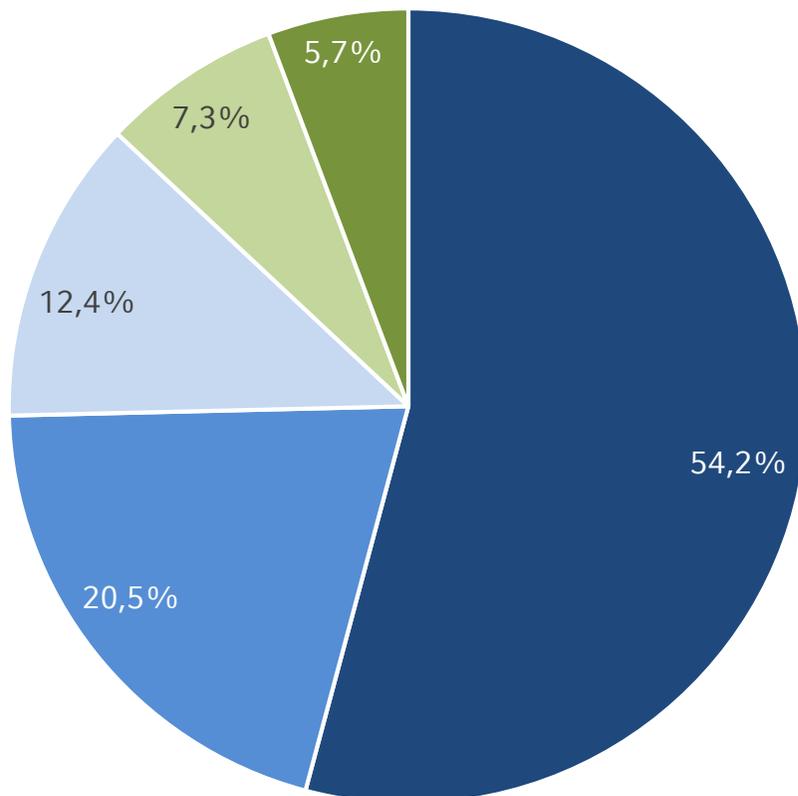
Zu diesen Leistungen zählen:

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

Daten: IT.NRW



## Abb. 4.6: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Anzahl der Personen 2021



Daten: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

### 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.

	GM	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	55,1%	53,9%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	19,2%	18,0%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	11,7%	11,4%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	7,2%	8,4%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	6,8%	8,3%



## Oberbergischer Kreis - Arbeitsmarkt & Soziales

	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	8.300	6,8%	-0,7%	718.220
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber) <sup>1</sup>	16.685	-3,9%	-1,8%	1.016.806
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	110.382	0,5%	1,4%	7.001.577
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen	17.510	-2,5%	-0,2%	1.880.999
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) <sup>1</sup>	7.204	-2,3%	-1,2%	785.575
	2021	2019	2012	NRW 2021
Wohnungslose Personen <sup>2</sup>	280	308	144	48.285
Kaufkraftindex je Haushalt (NRW = 100) <sup>3</sup>	104,0	-	-	100
Haushalte mit Wohngeldbezug	2.235	1.837	2.446	150.410
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben <sup>4</sup>	932	873	743	88.315
Mindestsicherungsquote	6,4%	6,7%	6,6%	10,5%

Daten (sofern nicht anders angegebene): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>2</sup> Die Daten für das Jahr 2021 sind die Werte zum Stichtag 30.6.2021

<sup>3</sup> GfK, IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>4</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung

# Preise

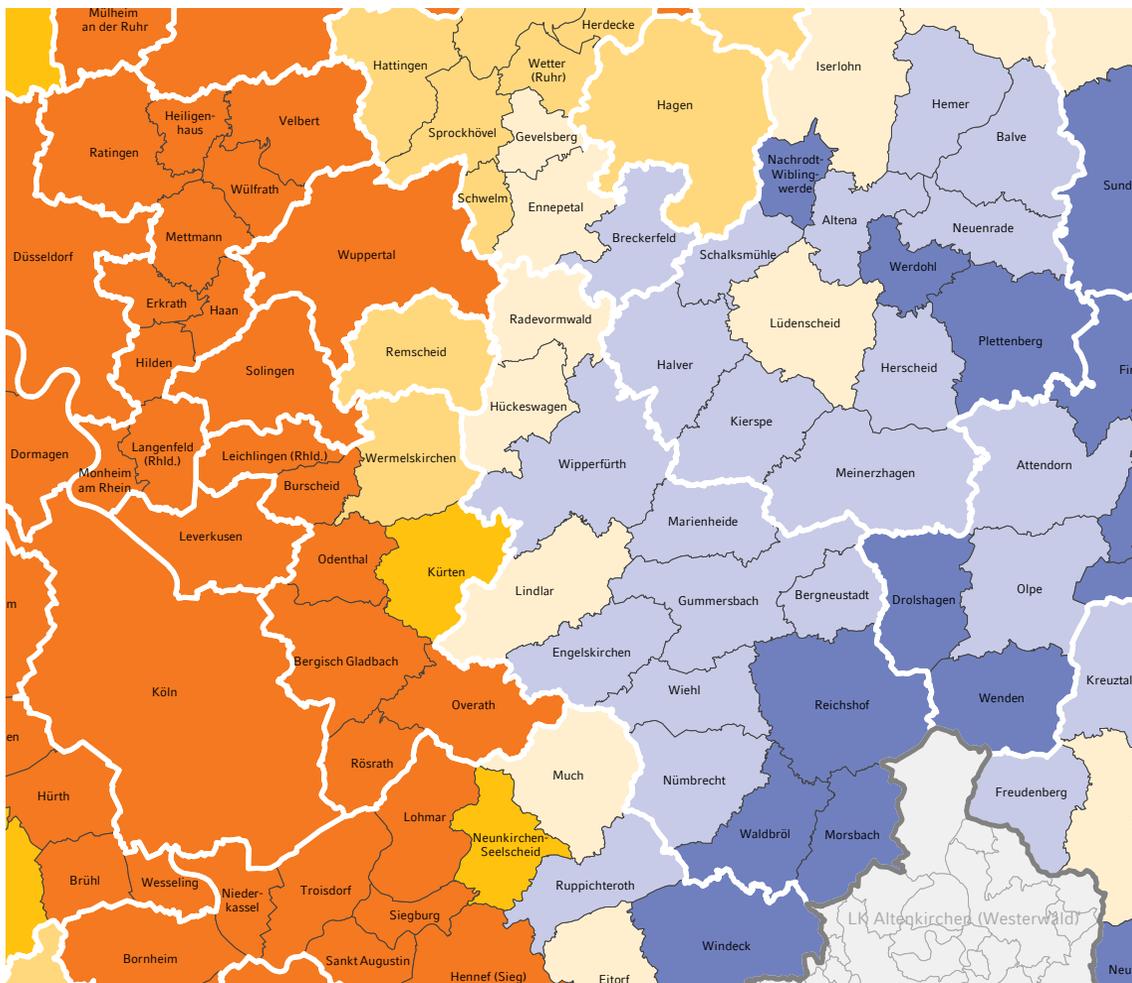
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Abb. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2021



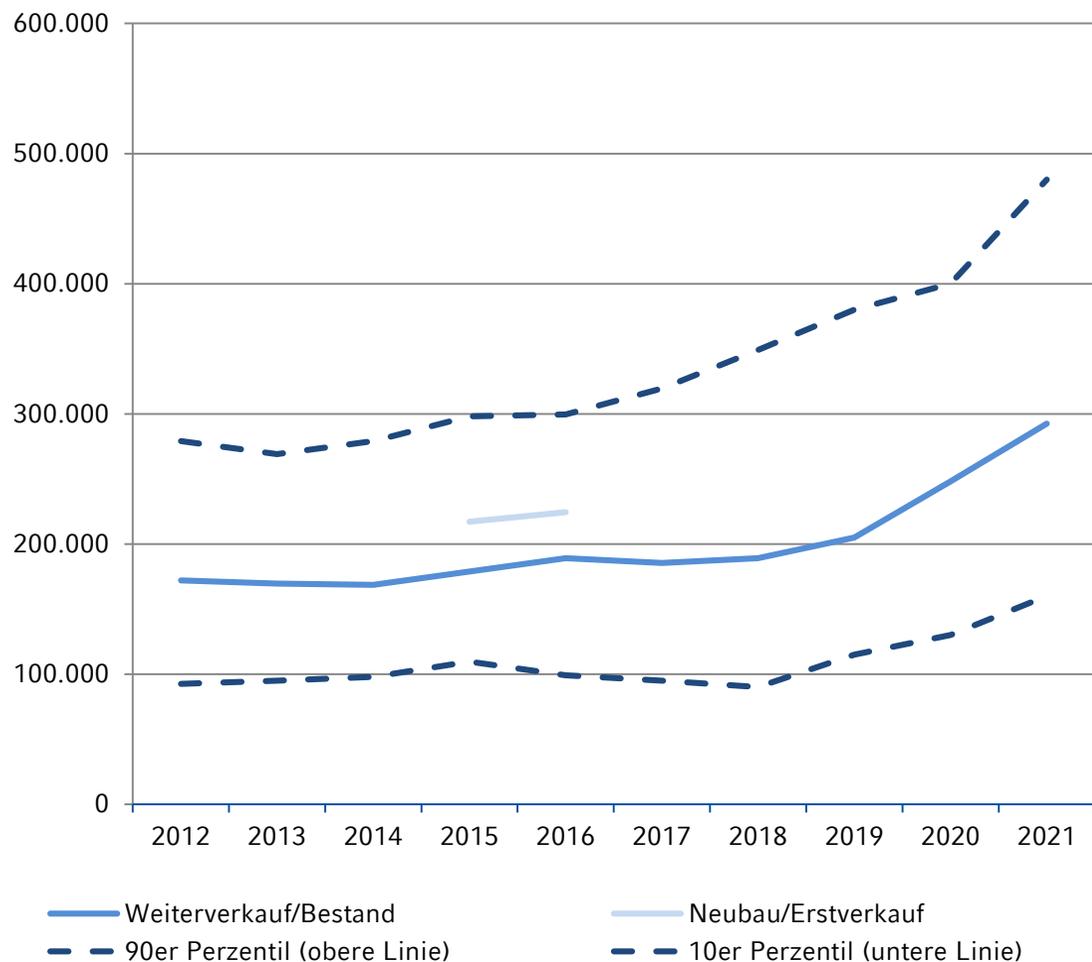
## Beschreibung & Hinweise

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.



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

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



### Beschreibung & Hinweise

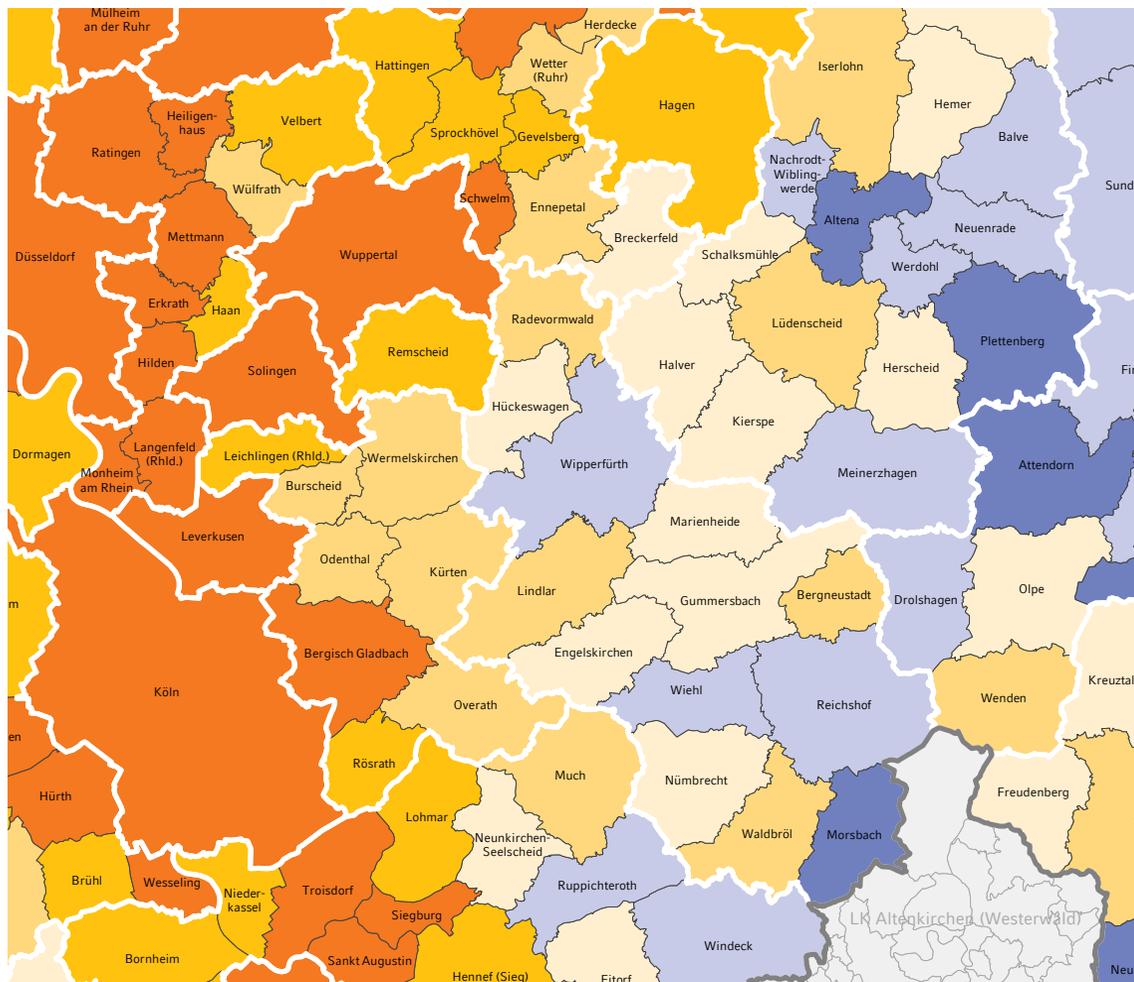
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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.

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

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

## Abb. 5.3: Eigenheimerschwinglichkeit 2021



### Beschreibung & Hinweise

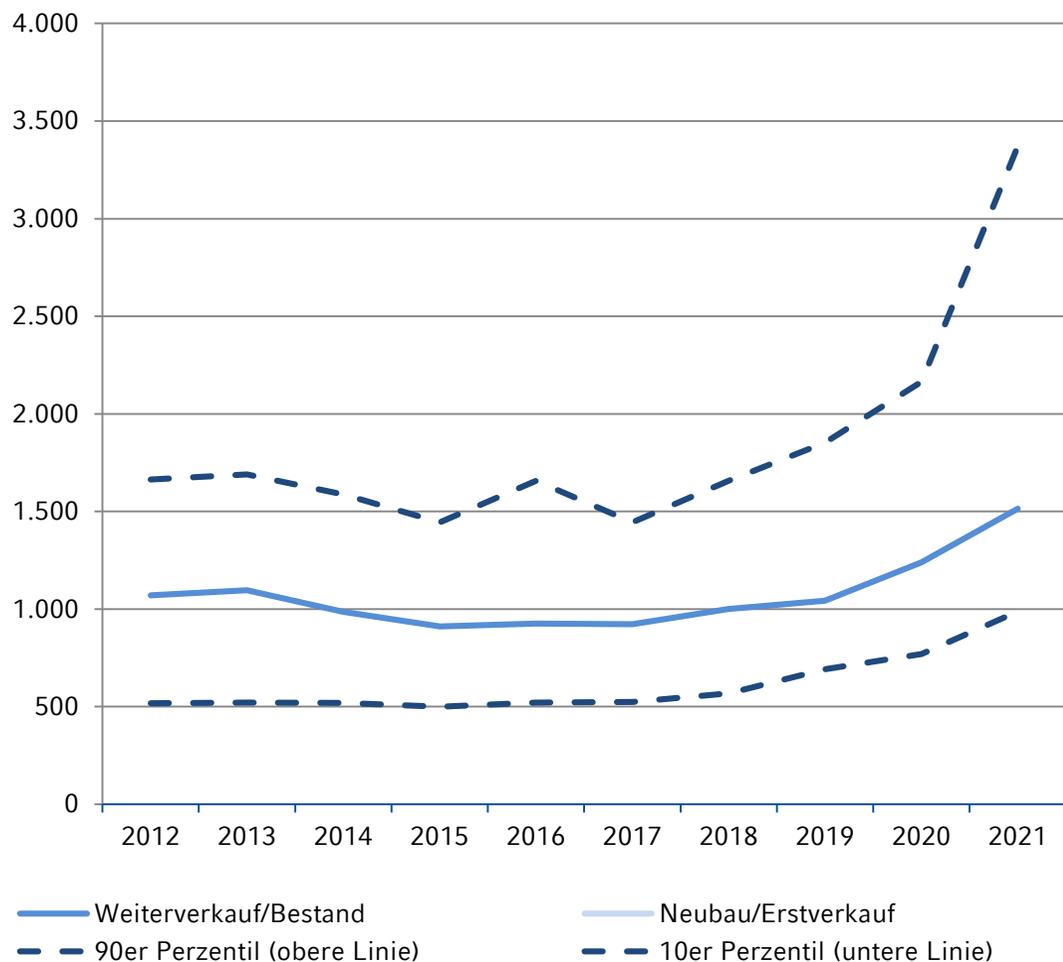
Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise.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

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), GfK, eigene Berechnung

## Abb. 5.4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>)



### Beschreibung & Hinweise

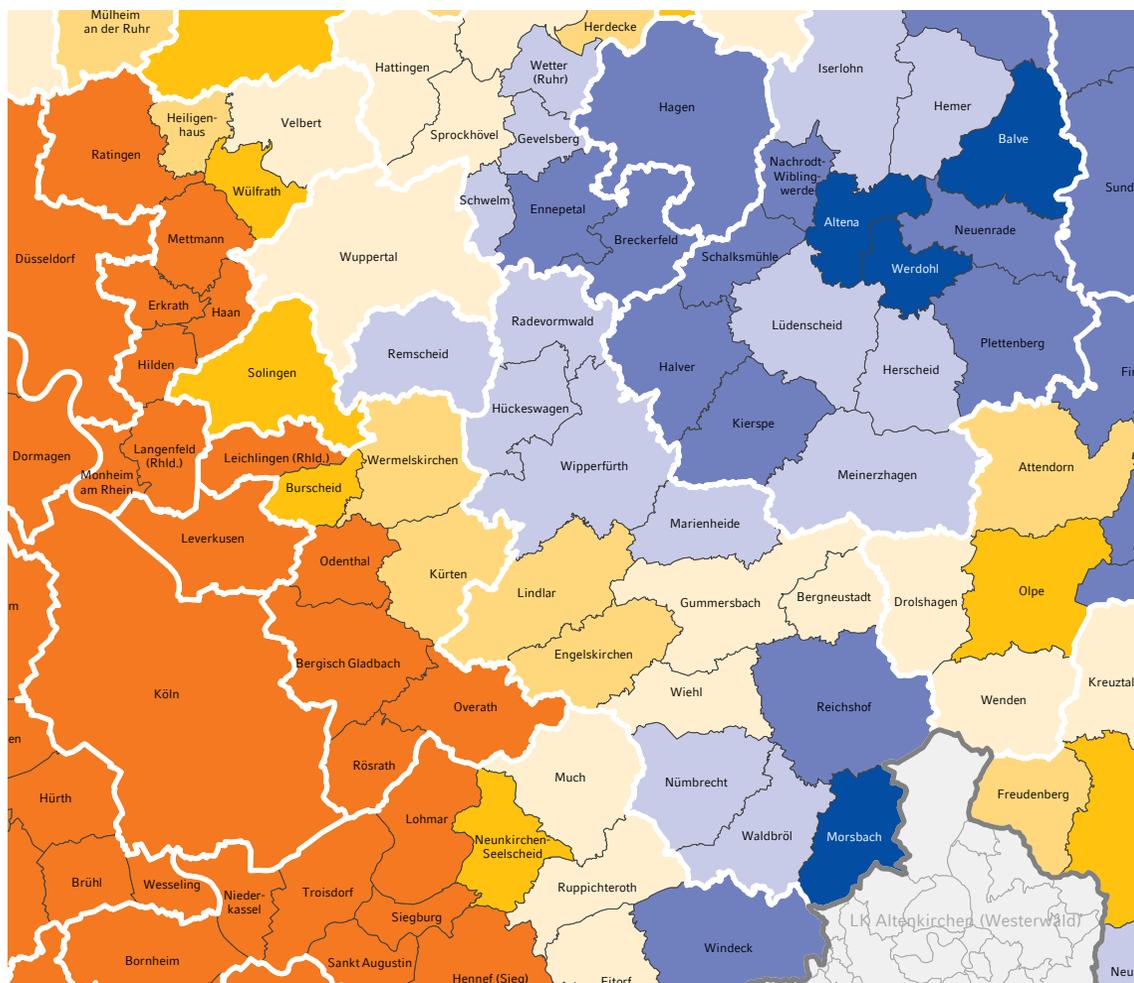
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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.

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

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

## Abb. 5.5: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt) 2021



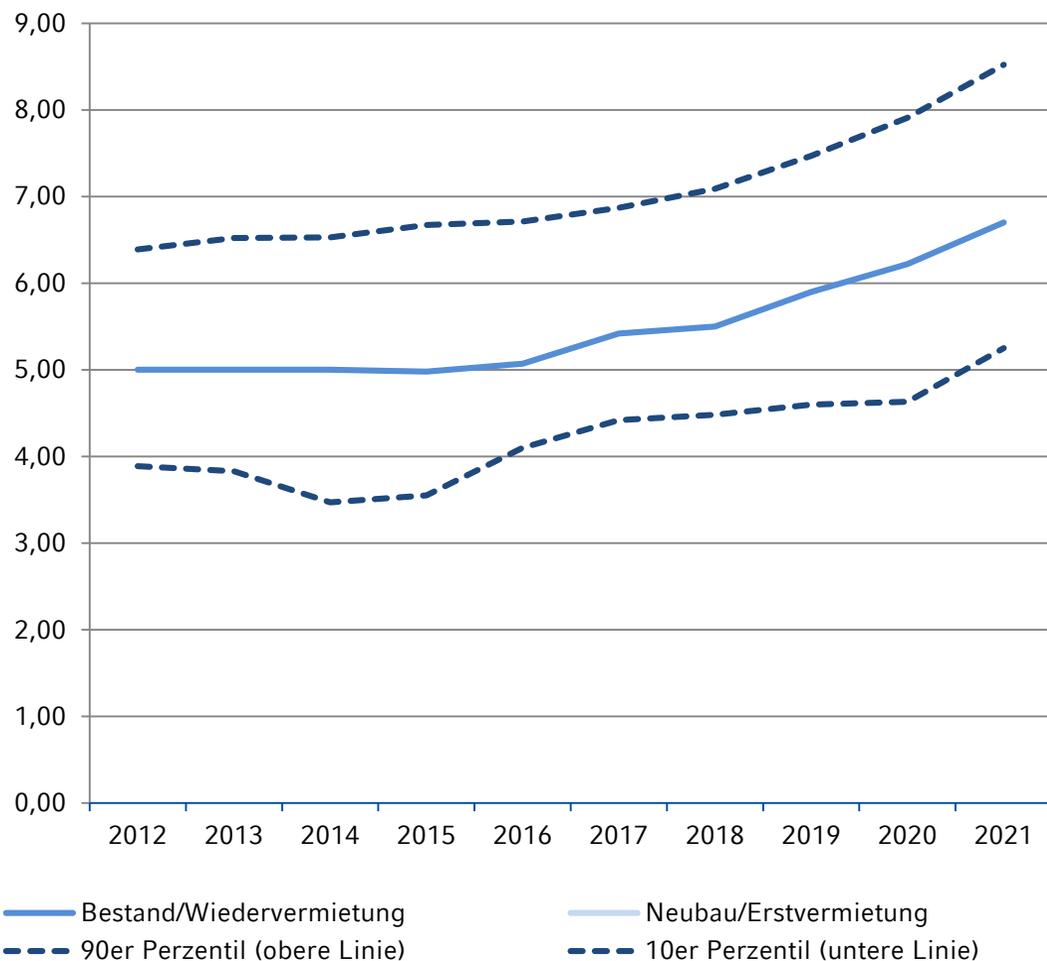
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

### 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.

## Abb. 5.6: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m<sup>2</sup>)



### Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m<sup>2</sup>), 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.

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

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung



## Oberbergischer Kreis - Preise

Preise - Eigentum	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Kaufpreis für EFH-Bauland <sup>1</sup>	127	14,2%	4,1%	203
Angebotspreise für EFH (Bestand) (in €)	319.000	13,9%	8,2%	393.956
Angebotspreise für EFH (Neubau) (in €)	399.500	11,3%	8,8%	462.395
Angebotspreise für ETW (Bestand) (in €/m <sup>2</sup> )	1.927	14,0%	7,9%	2.686
Angebotspreise für ETW (Neubau) (in €/m <sup>2</sup> )	3.600	12,8%	8,7%	4.256
Preise - Miete	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Angebotsmieten 10er Perzentil (in €/m <sup>2</sup> )	5,33	3,5%	2,6%	6,25
Angebotsmieten 90er Perzentil (in €/m <sup>2</sup> )	9,23	6,2%	4,0%	10,82
Angebotsmiete (Bestand) (in €/m <sup>2</sup> )	6,89	4,9%	3,4%	8,05
Angebotsmiete (Neubau) (in €/m <sup>2</sup> )	9,29	3,9%	4,4%	11,21
	2021	2019	2012	NRW 2021
Eigenheimerschwinglichkeit <sup>2</sup>	6-7 Jahresnettoeinkommen	4-5 Jahresnettoeinkommen	3-4 Jahresnettoeinkommen	7-8 Jahresnettoeinkommen

Daten (sofern nicht anders angegeben): empirica-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE Marktdaten) (zum Teil eigene Berechnung mit Daten von IT.NRW)

<sup>1</sup> Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>2</sup> empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), GfK Geomarketing, eigene Berechnung

**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](http://www.nrwbank.de)

Redaktion:

Melanie Kloth  
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp  
Iris Kötter  
Hannah Lohmann  
Rainer Matheisen  
Erik Seyfarth  
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Kartengrundlage: GfK SE

**Düsseldorf, Februar 2023**

**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.*