

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
**Wohnungsmarktprofil 2012**  
**Düsseldorf**  
Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren





# Inhalt

Einführung	4
Übersichtstabelle	5
1 Katasterfläche	6
2 Wohnungsbestand	7
3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	9
4 Preisgebundener Wohnungsbestand	11
5 Bevölkerung	13
6 Sozioökonomische Indikatoren	17
7 Baulandpreise und Eigenheimerschwinglichkeit	20
8 Bevölkerungsvorausberechnung	22
Lesehilfe	24

# Einführung

Seit Anfang der 1990er Jahre hat die damalig eigenständige Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) ein Monitoringsystem zur Wohnungsmarktbeobachtung etabliert. Aus der Arbeit mit nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden ist zudem ein Indikatorenkatalog entstanden, der Wohnungsmarktindikatoren hinsichtlich Quelle, Verfügbarkeit und Interpretation beschreibt. Er ist unter

<http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/wissensdatenbank/indikatoren>

abrufbar.

Da nicht alle der in diesem Katalog vorhandenen Indikatoren auf der kommunalen Ebene vorhanden sind und auch viele der kleinen Kommunen über keine eigene Statistikstelle verfügen, hat die NRW.BANK mit den auf Landesebene vorhandenen kommunalen Daten Wohnungsmarktprofile erstellt. Hier werden Daten von IT.NRW, des Oberen Gutachterausschusses, der GfK, der Bundesagentur für Arbeit und der Statistik zur Wohnraumförderung herangezogen, um das Wohnungsmarktgeschehen zu analysieren.

Neben der Darstellung absoluter Zahlen beschreiben die Indikatoren die Entwicklungsdynamik, sofern plausible Daten verfügbar sind, sowohl im 10-jährigen als auch im 3-jährigen Zeitvergleich, um mittel- bis langfristige Trends von kurzfristigen Trends zu unterscheiden. Um eine Vergleichbarkeit dieser unterschiedlichen Zeiträume zu gewährleisten, wurden die Entwicklungsindikatoren in „pro Jahr“ umgerechnet. Zudem ermöglichen die Entwicklungsindikatoren einen Vergleich mit anderen räumlichen Bezügen – hier mit dem Land Nordrhein-Westfalen. Eine Lesehilfe am Ende dieser Veröffentlichung erklärt einige der hier vorgestellten Indikatoren.

Die Wohnungsmarktindikatoren umfassen Daten zur Angebots- und Bedarfsseite:

- Auf der Angebotsseite stehen Zahlen zur Bautätigkeit sowie zur sozialen Wohnraumförderung im Fokus. Er-sichtlich ist hieraus, in welchen Teilmärkten die Angebotsseite auf die demografische Entwicklung reagiert hat und insbesondere auch, welche Rolle die soziale Wohnraumförderung dabei spielt.
- Die Bedarfsseite wird durch die demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen abgebildet. Die Indikatoren beschreiben die demografische Entwicklung und beleuchten die Bedeutungen von Wanderungen bzw. der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die sozioökonomischen Daten geben Einblick dar-über, wie hoch das Beschäftigungsniveau und die Kaufkraft ist. Einen Hinweis über die Verteilung von Ein-kommen liefert der Anteil von SGB II (Hartz IV)-Leistungsempfängern an allen Einwohnern.
- Die Baulandpreise bilden das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ab. Anhand eines Zeitvergleichs können die Entwicklungstendenzen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser abgebildet werden.
- Einen Blick in die Zukunft erlauben die von IT.NRW berechneten zukünftigen Bevölkerungszahlen, die die demografische Entwicklungsperspektive aufzeigen.

Im Forum KomWoB tauschen sich Kommunen und Kreise regelmäßig zu Fragen des Wohnungsmarktes aus. Auf der Website [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de) liegen Veranstaltungsdokumentationen, Veröffentlichungen und Arbeitshilfen vor. Die regelmäßig stattfindenden Treffen stehen allen Interessenten offen, die Termine ent-nehmen Sie bitte der Website.

Im Internet werden die Profile für alle Kreise und kreisfreien Städte des Landes Nordrhein-Westfalen veröffent-licht. Auf Anfrage sind jedoch für alle 396 Kommunen eigene Profile im PDF-Format kostenfrei erhältlich. Bitte wenden Sie sich bei Interesse an das Team Wohnungsmarktbeobachtung, [wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de).

# Übersichtstabelle

Düsseldorf 2011	
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>	
Arbeitslose	27.330
Pendlersaldo	160.659
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>	
Eigenheimerschwinglichkeit	7,99 Jahreseinkommen
Preise für baureifes Land	480 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsangebot</b>	
Wohnungsbestand insgesamt	327.737
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ darunter preisgebundene Mietwhg. 5,8 %</li> <li>▪ darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern 13,2 %</li> <li>▪ darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern 85,3 %</li> </ul>	
Baufertigstellungen	413
Bauintensität (Fertigstellungen je 100 Bestandswohnungen im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,2 %
Wohnfläche	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pro Wohnung 71,6 m<sup>2</sup></li> <li>▪ pro Einwohner 39,6 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>	
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	592.393
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ darunter unter 18 Jahre alt 15,1 %</li> <li>▪ darunter 65 Jahre und älter 19,5 %</li> </ul>	
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	64.069

# 1 Katasterfläche

Abb. 1.1  
Katasterfläche nach  
Flächenarten 2011  
(Prozent)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

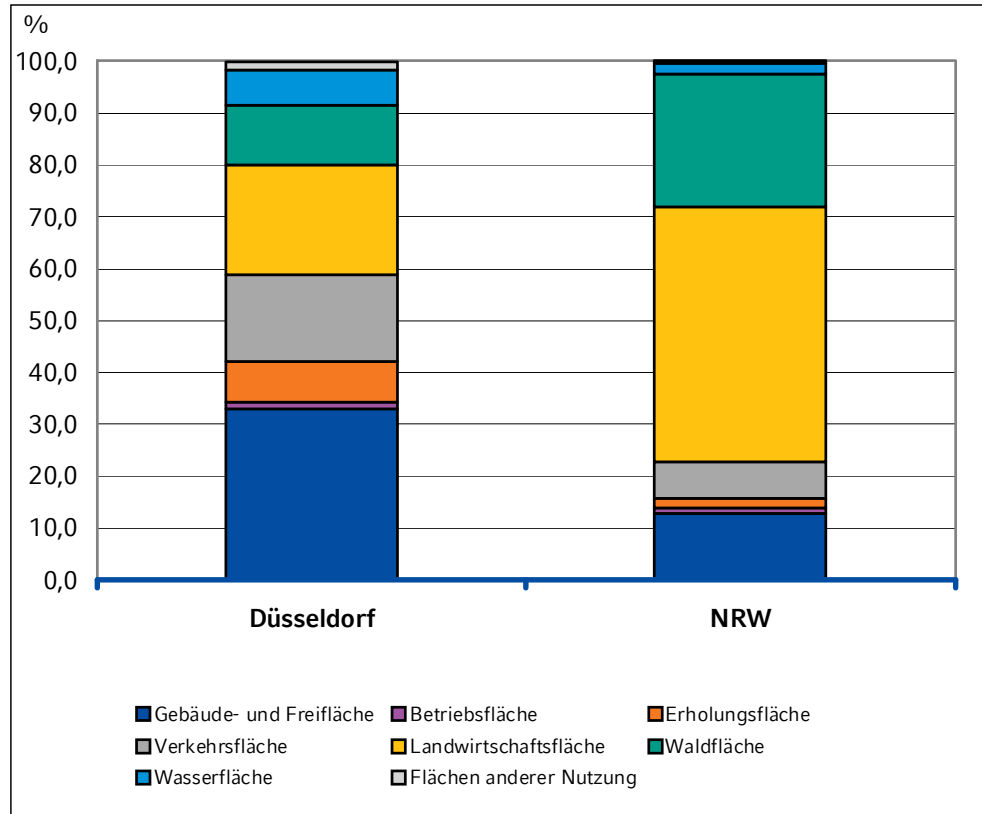
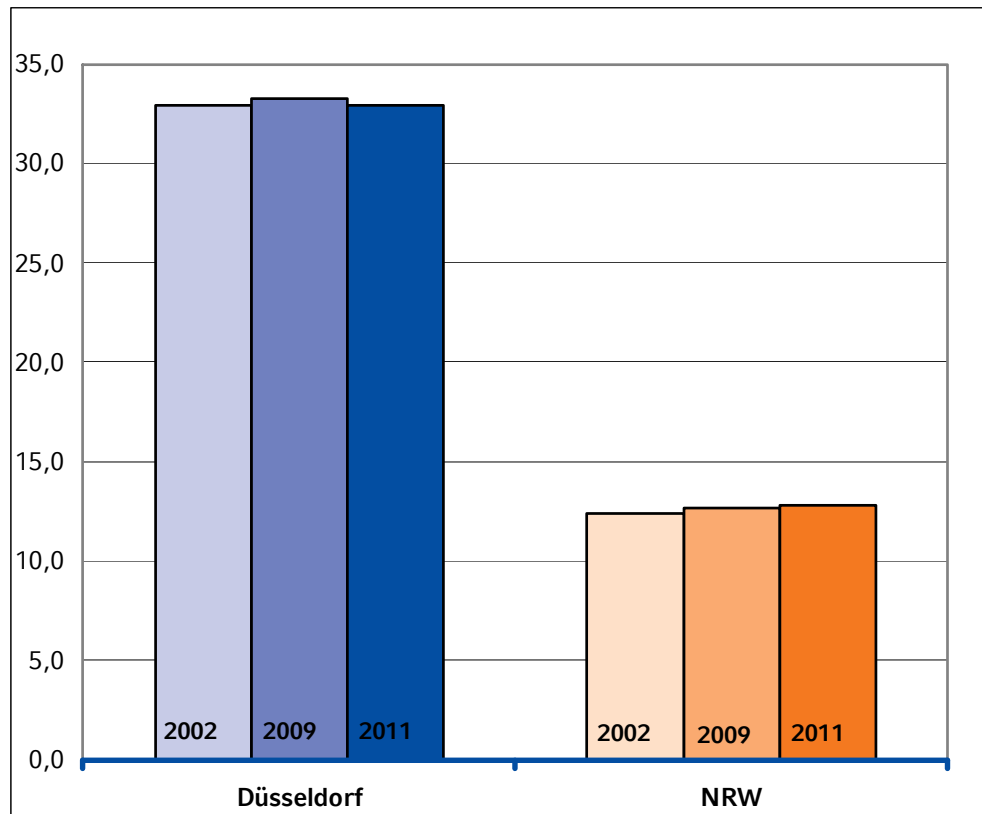


Abb. 1.2  
Siedlungs- und Ver-  
kehrsfläche 2002, 2009  
und 2011  
(Prozent)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen



## 2 Wohnungsbestand

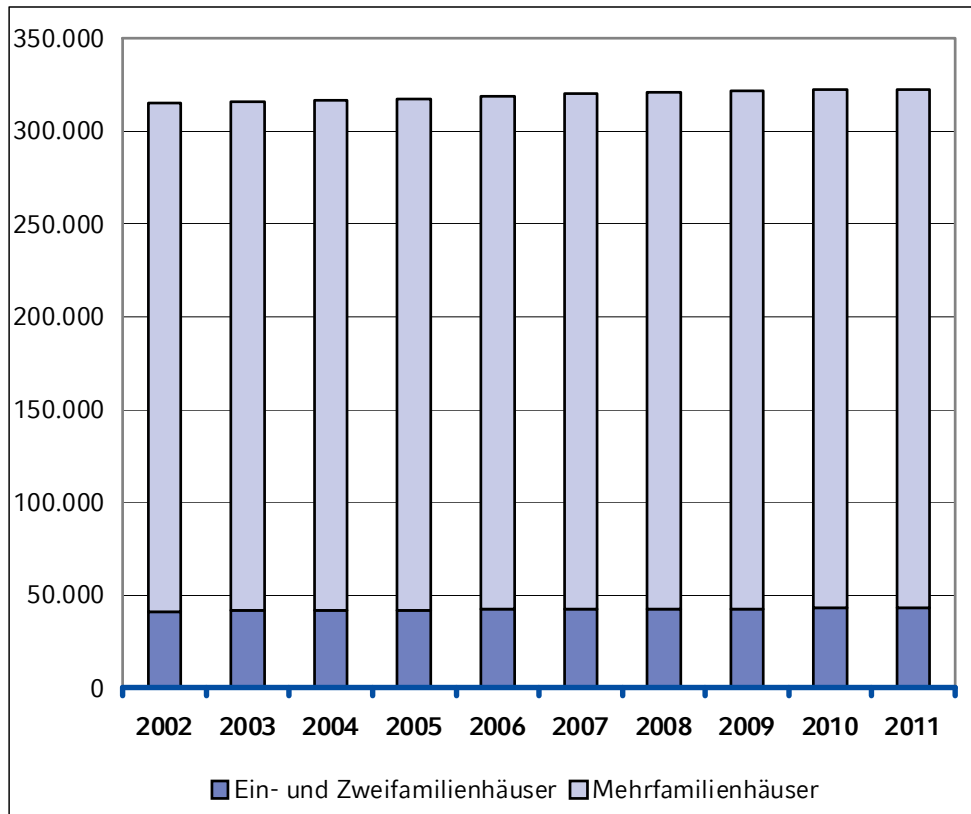


Abb. 2.1  
Wohnungsbestand  
nach Gebäudeart 2002  
bis 2011  
(Wohnungen)

Quelle: IT.NRW

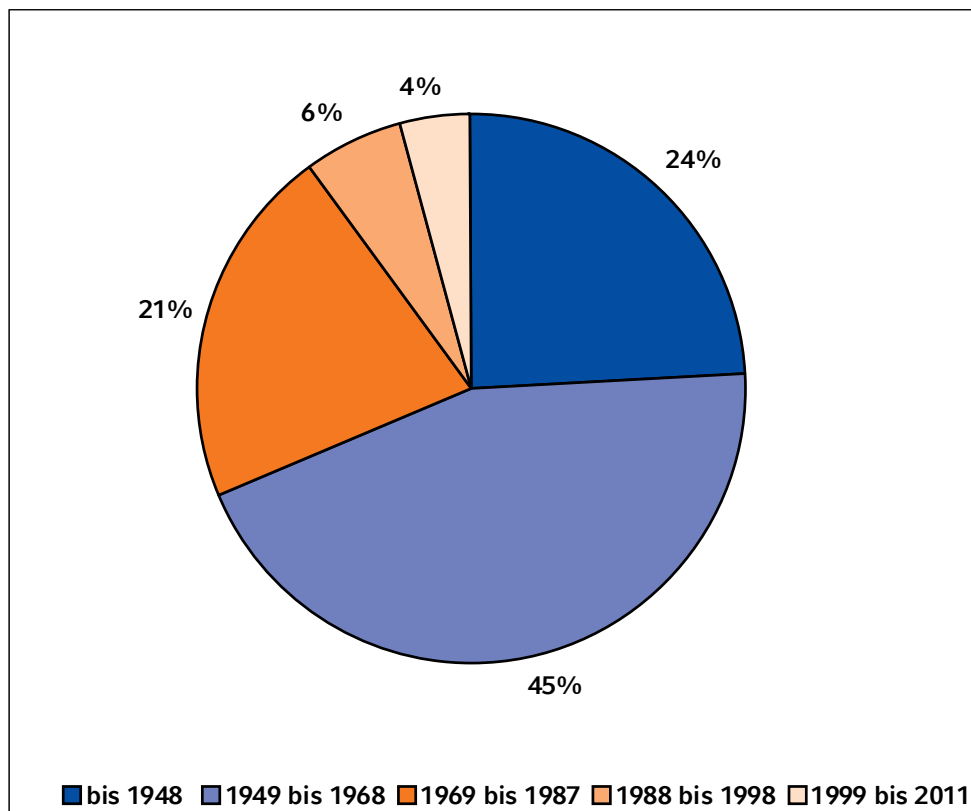


Abb. 2.2  
Wohnungsbestand  
nach Baujahrsklassen  
2011

Quelle: eigene Schätzung  
auf Basis von  
Daten von IT.NRW

Abb. 2.3  
Wohnfläche je Einwohner  
2002 und 2011  
(m<sup>2</sup>)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

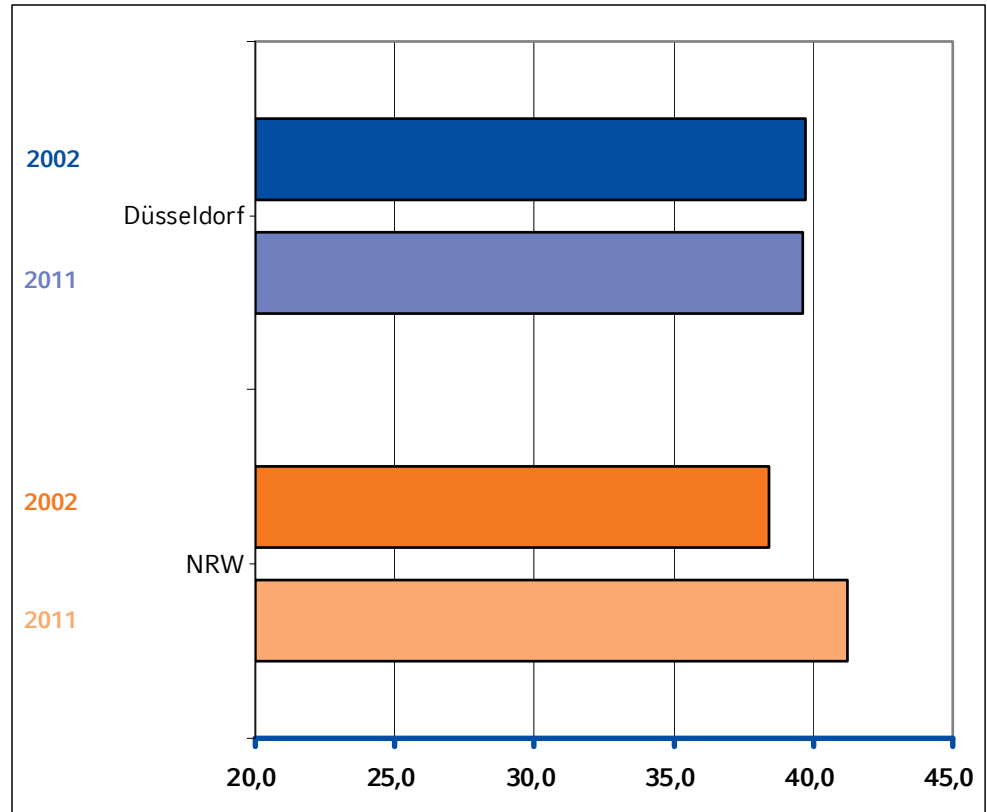
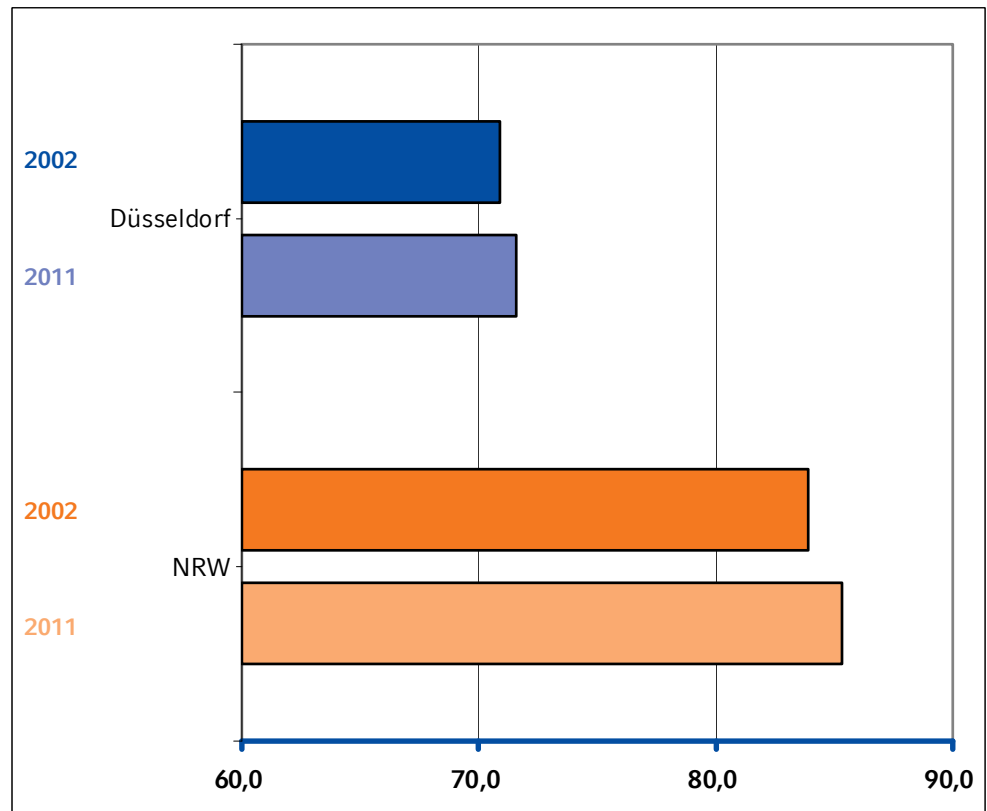


Abb. 2.4  
Wohnfläche je Wohnung  
2002 und 2011  
(m<sup>2</sup>)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen





# 3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

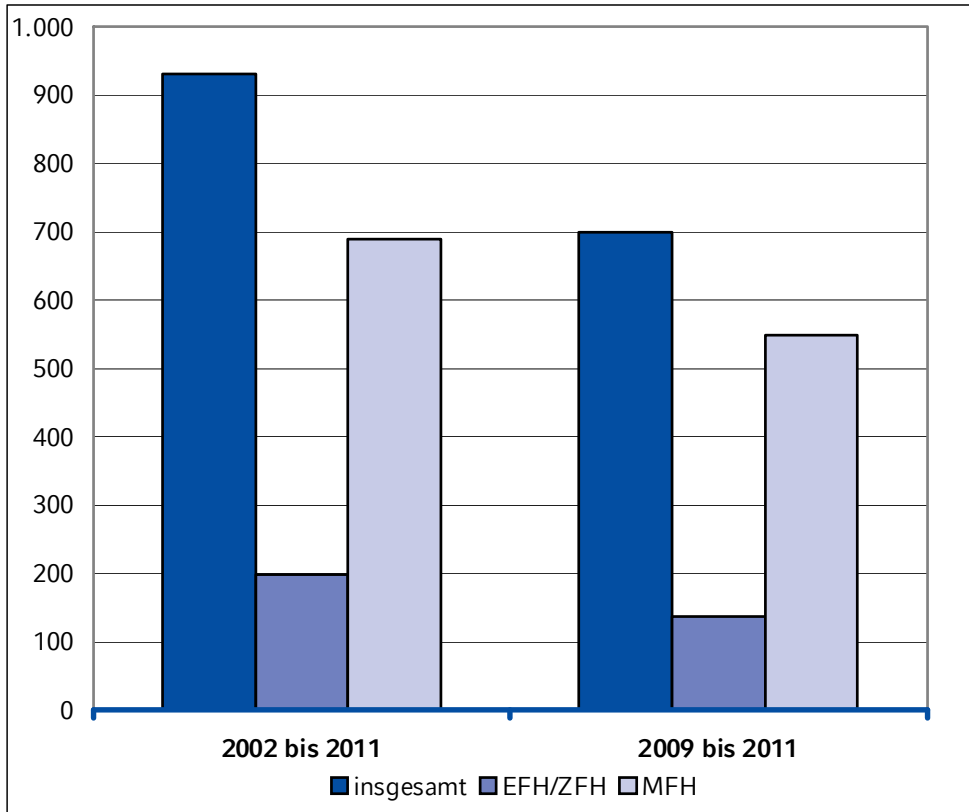


Abb. 3.1  
Baufertigstellungen nach Gebäudeart im 10-Jahres- und 3-Jahres-Durchschnitt 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (Wohnungen)

Quelle: IT.NRW eigene Berechnungen

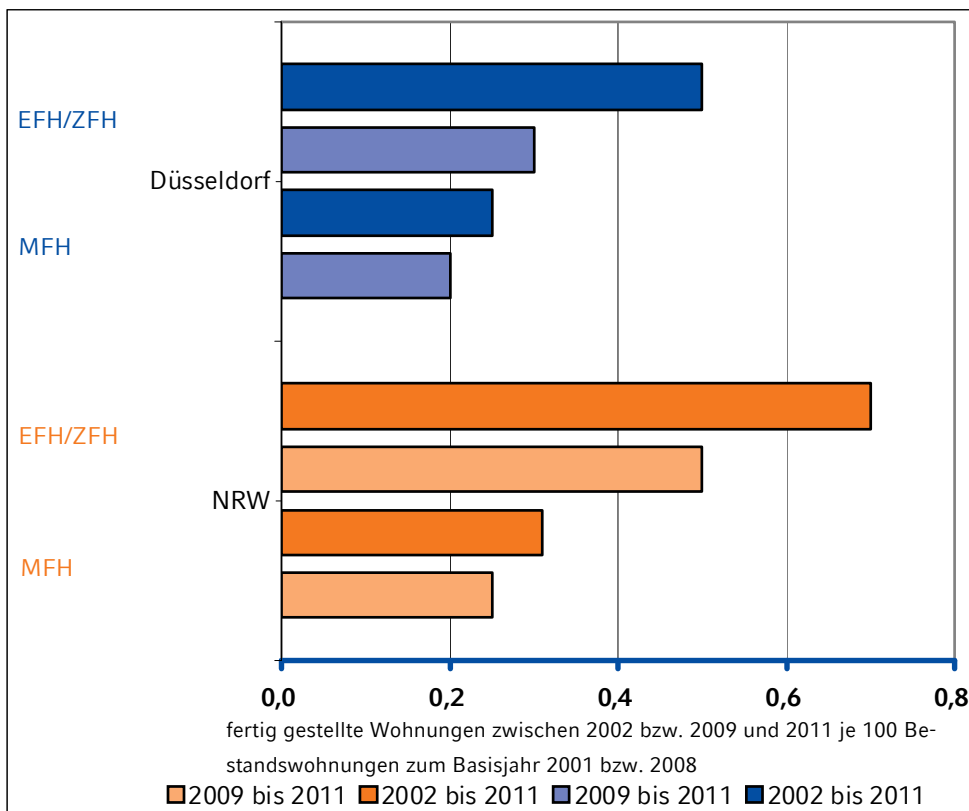


Abb. 3.2  
Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW eigene Berechnungen Lesehilfe S. 24

Abb. 3.3  
Durchschnittliche Zahl der Baugenehmigungen nach Gebäudeart 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (Wohnungen pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

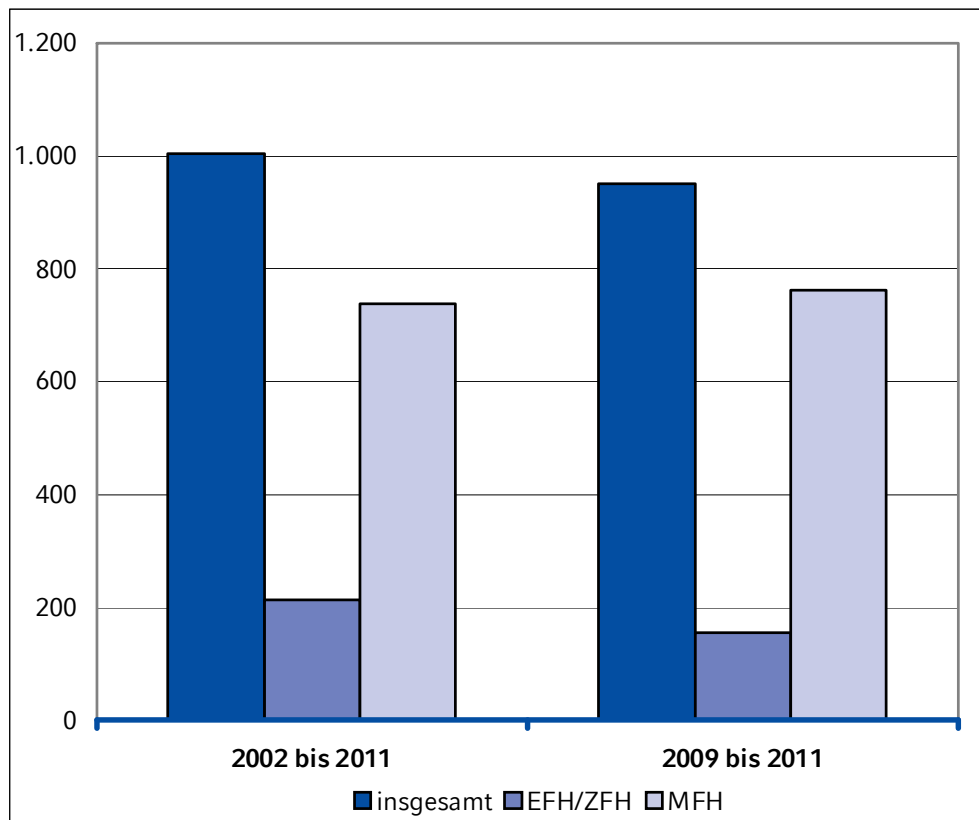
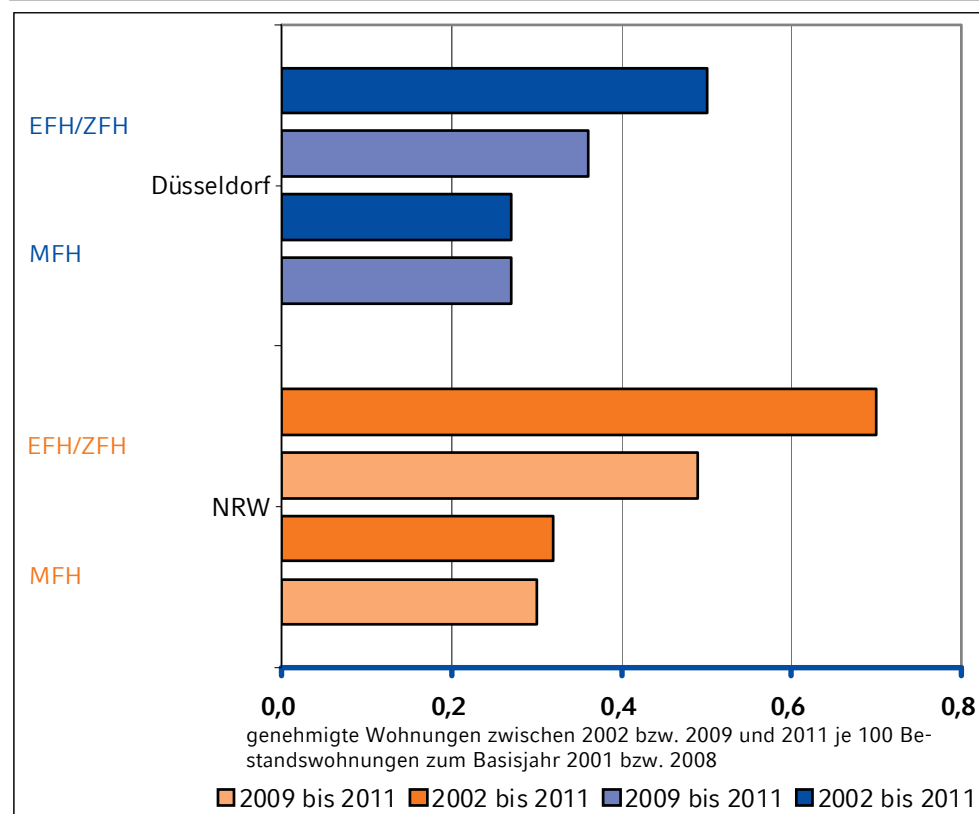


Abb. 3.4  
Durchschnittliche Baugenehmigungsinintensität nach Gebäudeart 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen



# 4 Preisgebundener Wohnungsbestand

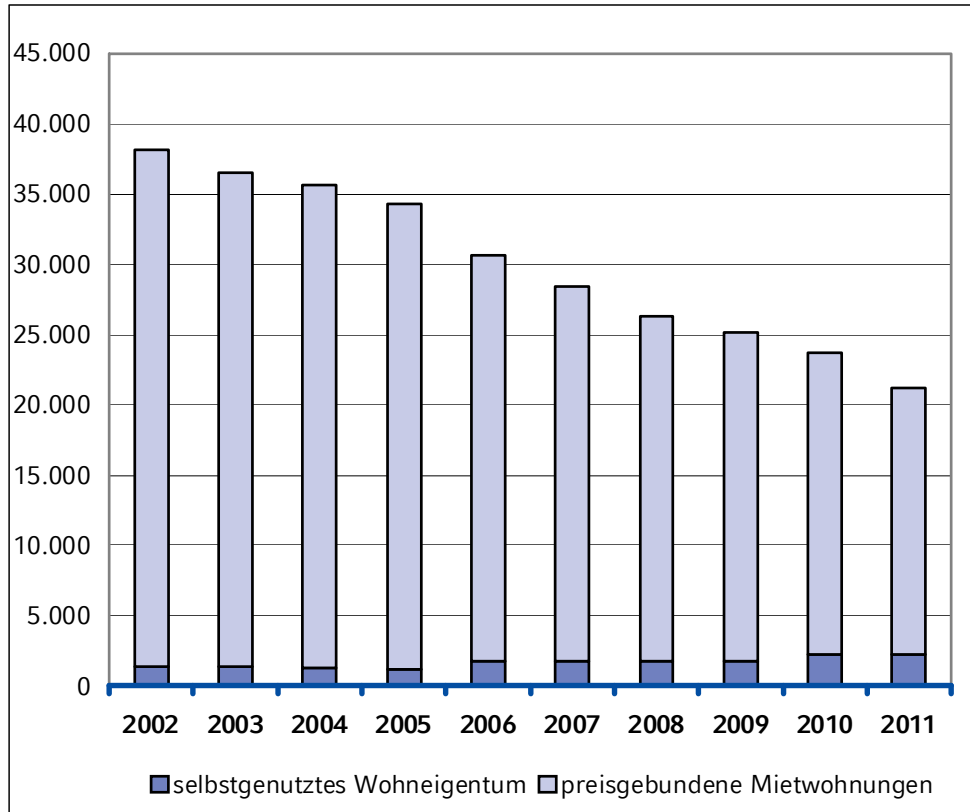


Abb. 4.1  
Preisgebundener  
Wohnungsbestand  
nach Förderart 2002  
bis 2011  
(Wohnungen)

Quelle: NRW.BANK  
Wohnraumförderung  
eigene Berechnungen

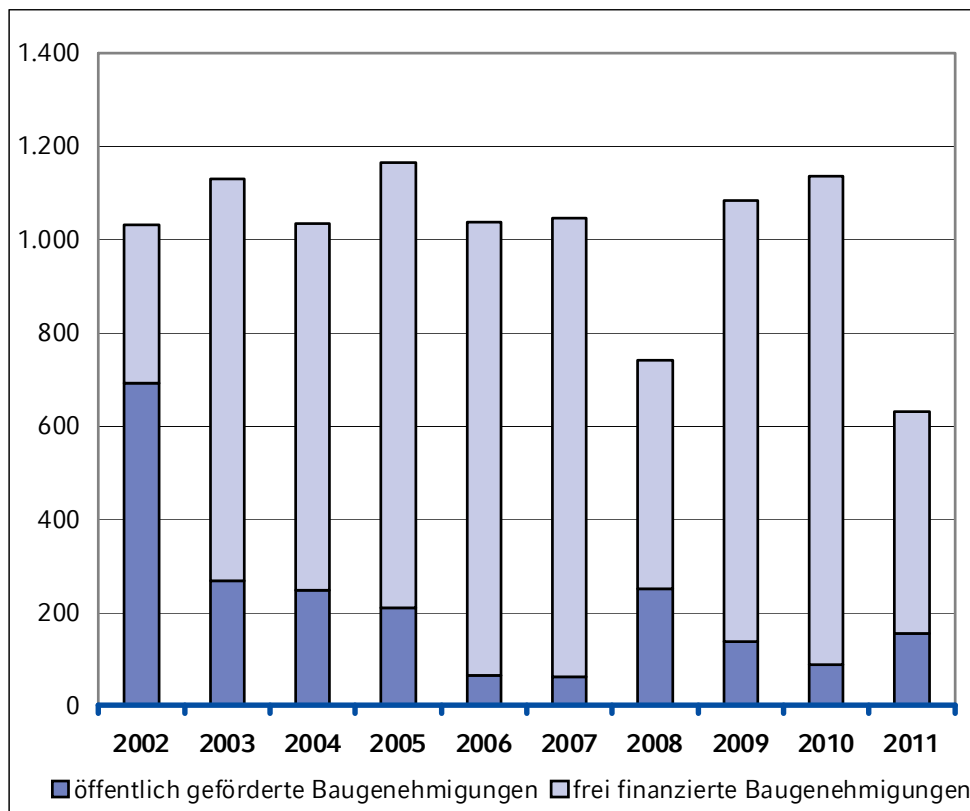


Abb. 4.2  
Baugenehmigungen  
frei finanziert und  
öffentlich geförderter  
Wohnungen 2002 bis  
2011, Schätzung  
(genehmigte Wohnun-  
gen)

Quelle: IT.NRW,  
NRW.BANK Wohn-  
raumförderung  
eigene Berechnungen

Abb. 4.3  
Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Mietwohnungen 2002 bis 2011

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung eigene Berechnungen

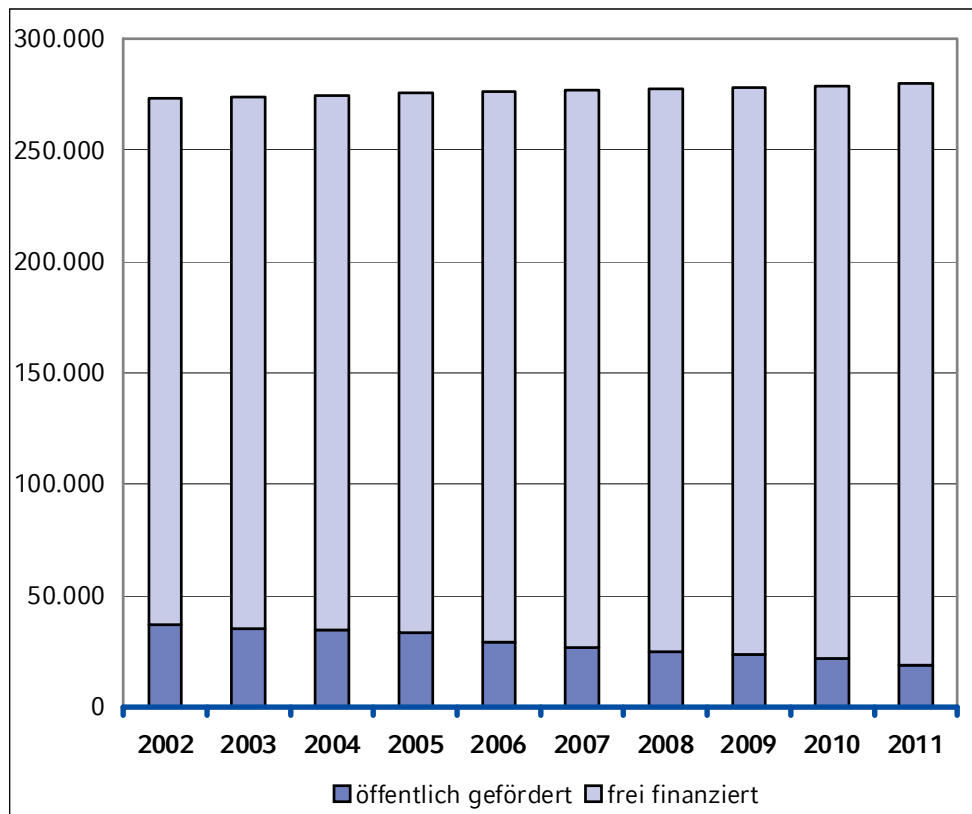
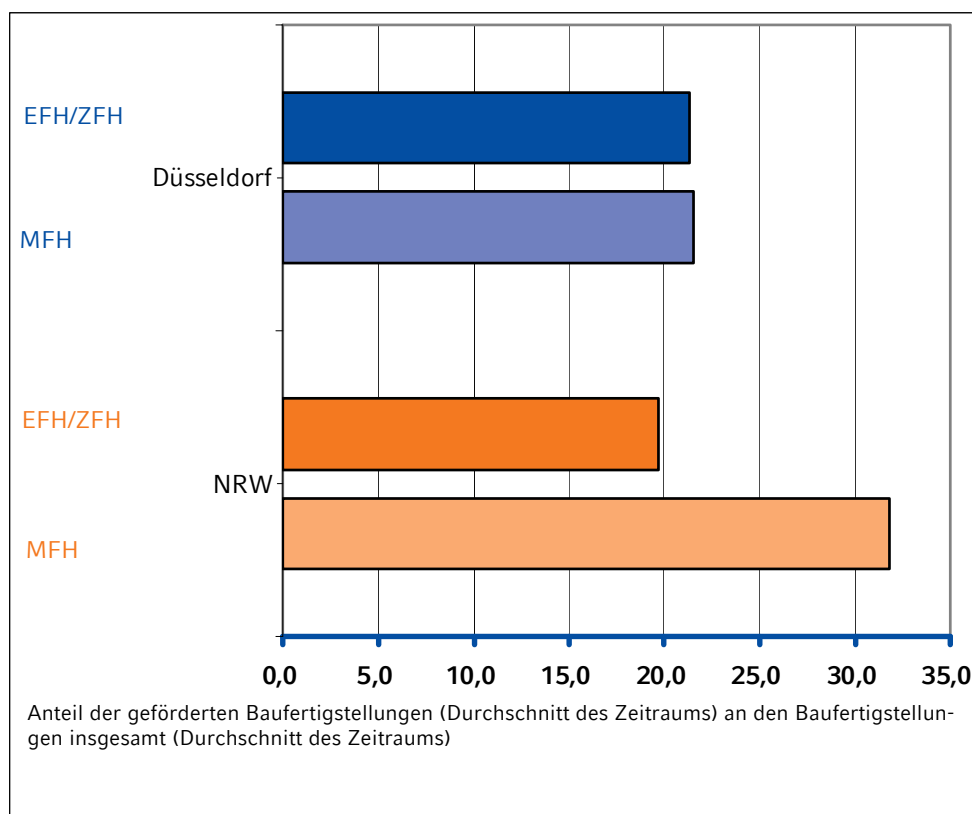


Abb. 4.4  
Förderintensität nach Gebäudeart 2002 bis 2011 (pro Jahr)

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung eigene Berechnungen Lesehilfe S. 24



# 5 Bevölkerung

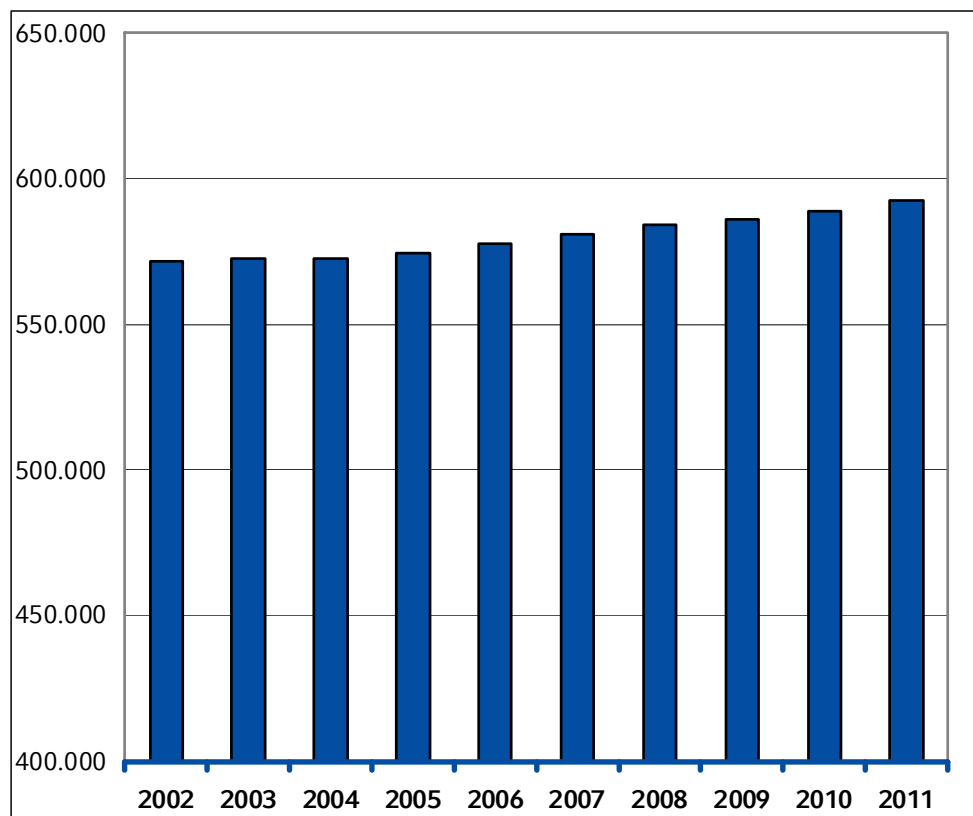


Abb. 5.1  
Bevölkerungszahl 2002  
bis 2011  
(Personen)

Quelle: IT.NRW

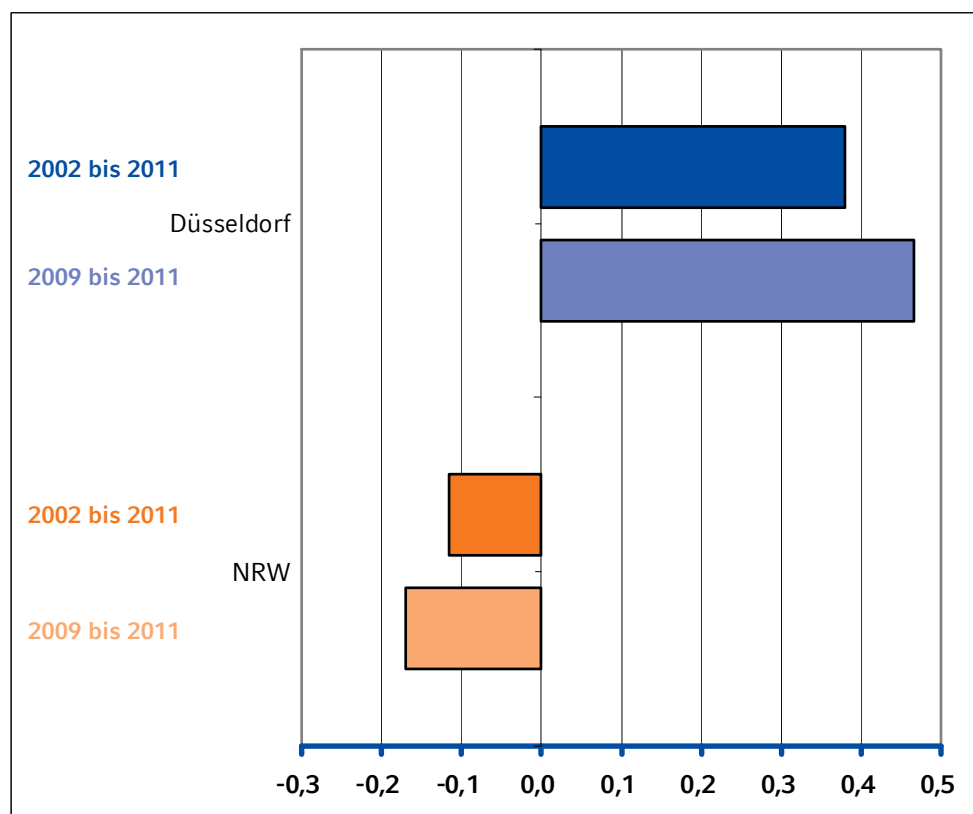


Abb. 5.2  
Durchschnittliche  
Bevölkerungsentwick-  
lung 2002 bis 2011 und  
2009 bis 2011  
(Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

Abb. 5.3  
Komponenten der  
Bevölkerungsentwick-  
lung 2002 bis 2011  
(Personen)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

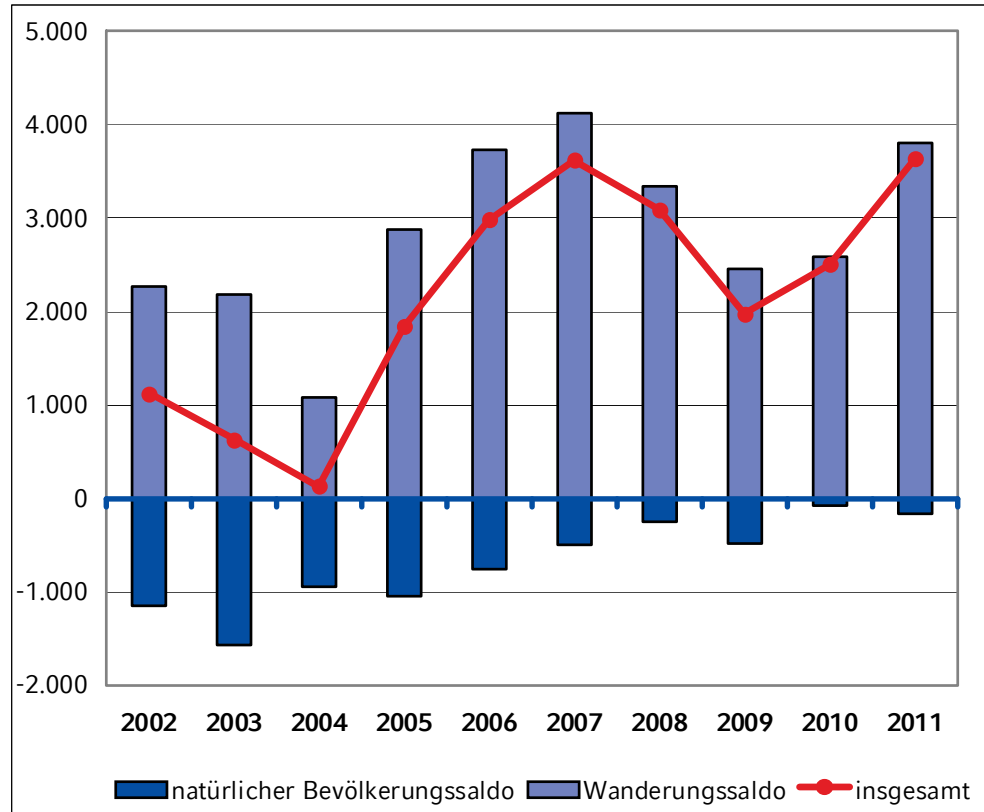
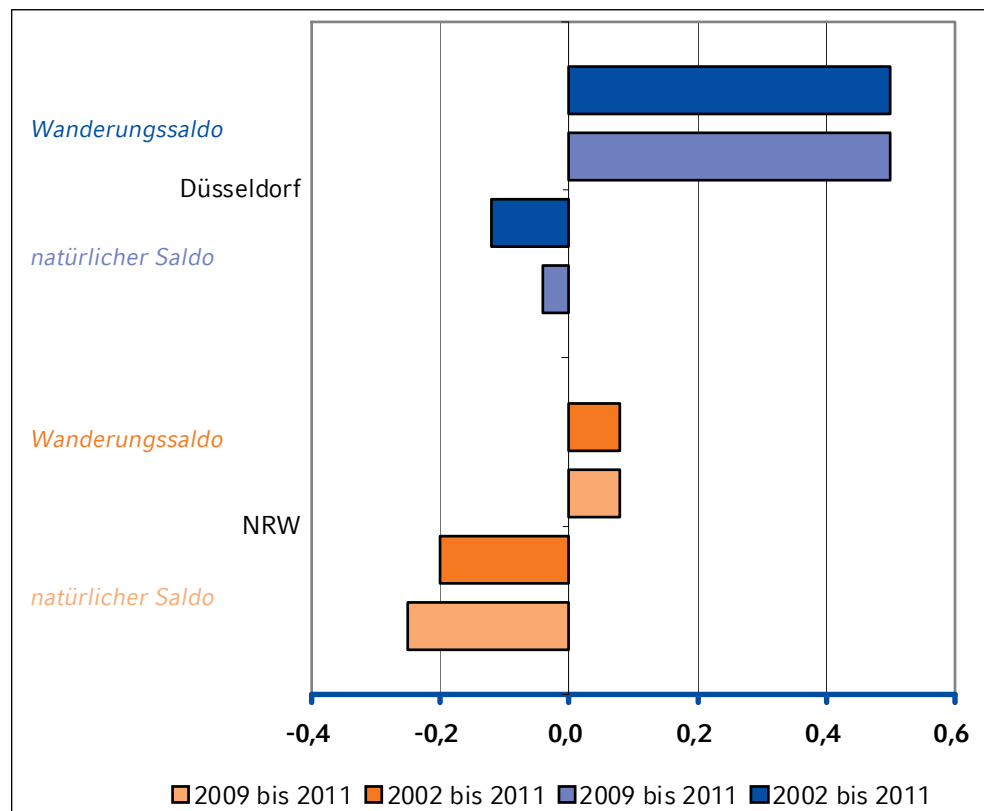


Abb. 5.4  
Durchschnittliche  
Anteile von natürli-  
chem Saldo und Wan-  
derungen an der Be-  
völkerung 2002 bis  
2011 und 2009 bis 2011  
(Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen  
Lesehilfe S. 24



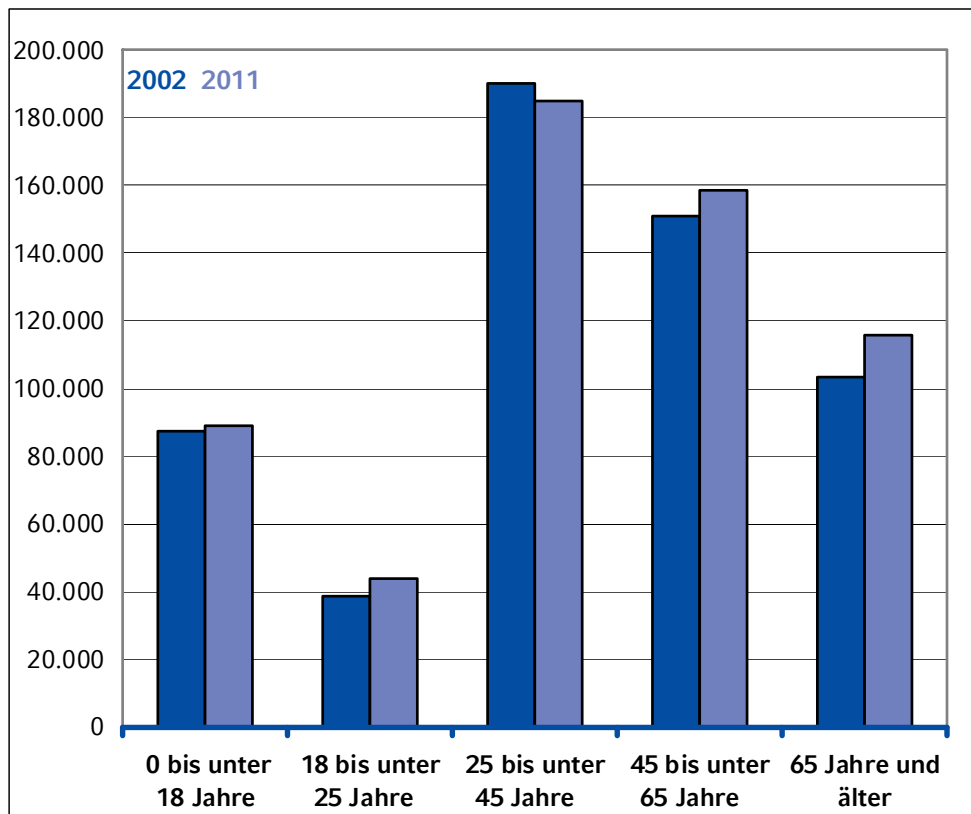


Abb. 5.5  
Bevölkerung nach  
Altersklassen 2002 und  
2011  
(Personen)

Quelle: IT.NRW

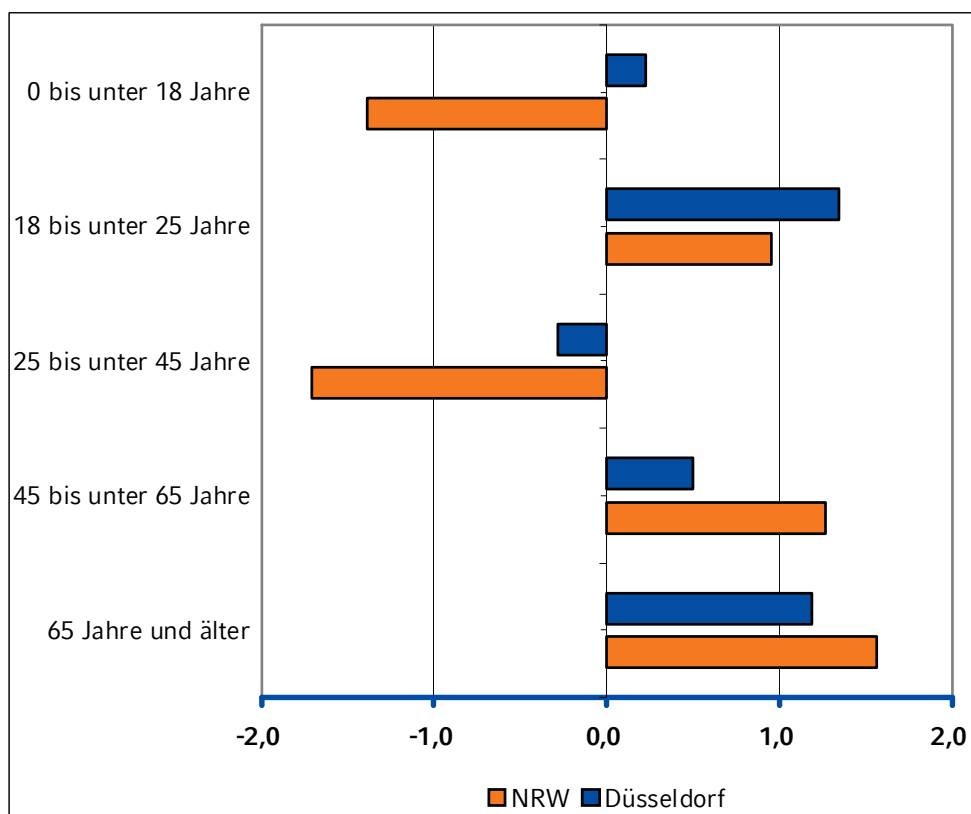
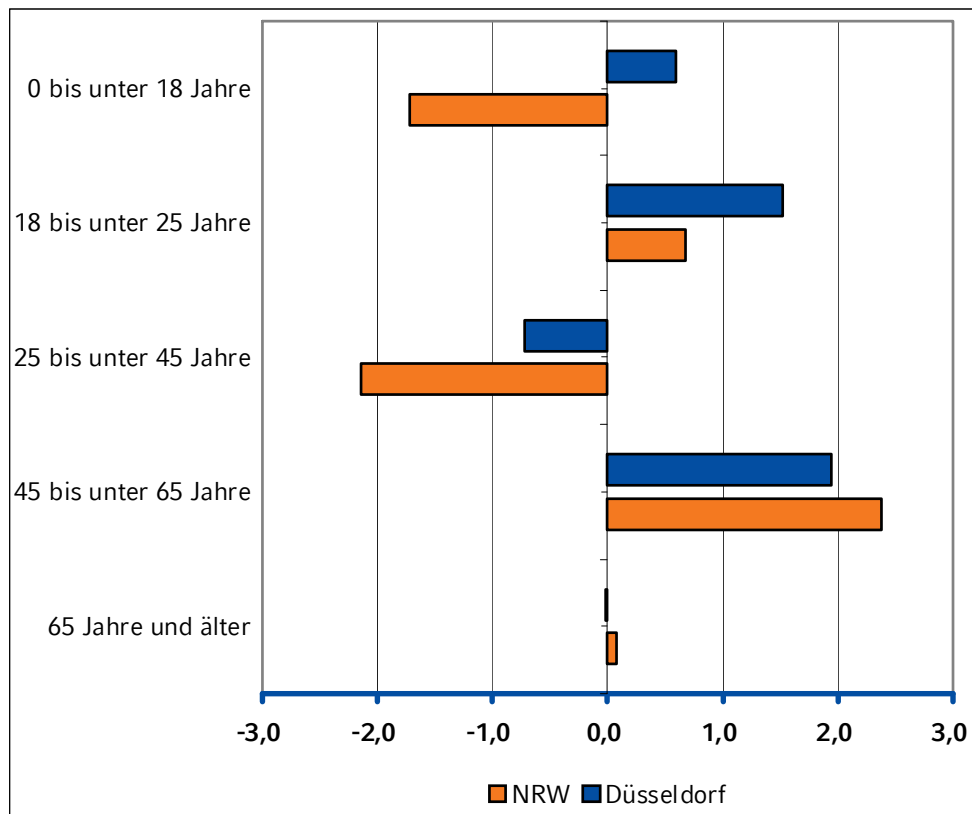


Abb. 5.6  
Durchschnittliche  
Entwicklung der Al-  
tersklassen 2001 bis  
2011  
(Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

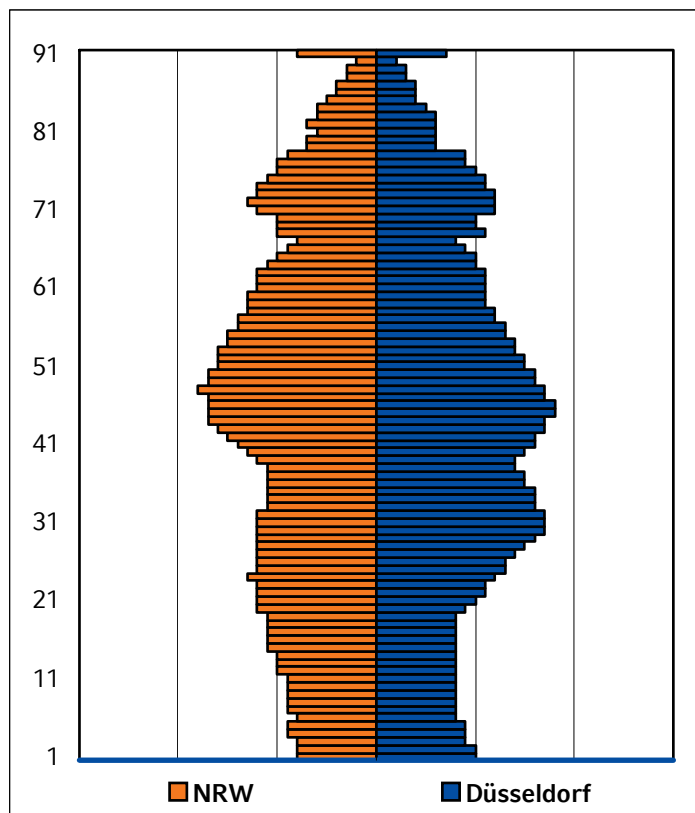
**Abb. 5.7**  
 Durchschnittliche  
 Entwicklung der Al-  
 tersklassen 2008 bis  
 2011  
 (Prozent pro Jahr)

Quelle: IT.NRW  
 eigene Berechnungen



**Abb. 5.8**  
 Bevölkerungspyramide  
 2011  
 (Altersjahre)

Quelle: IT.NRW





# 6 Sozioökonomische Indikatoren

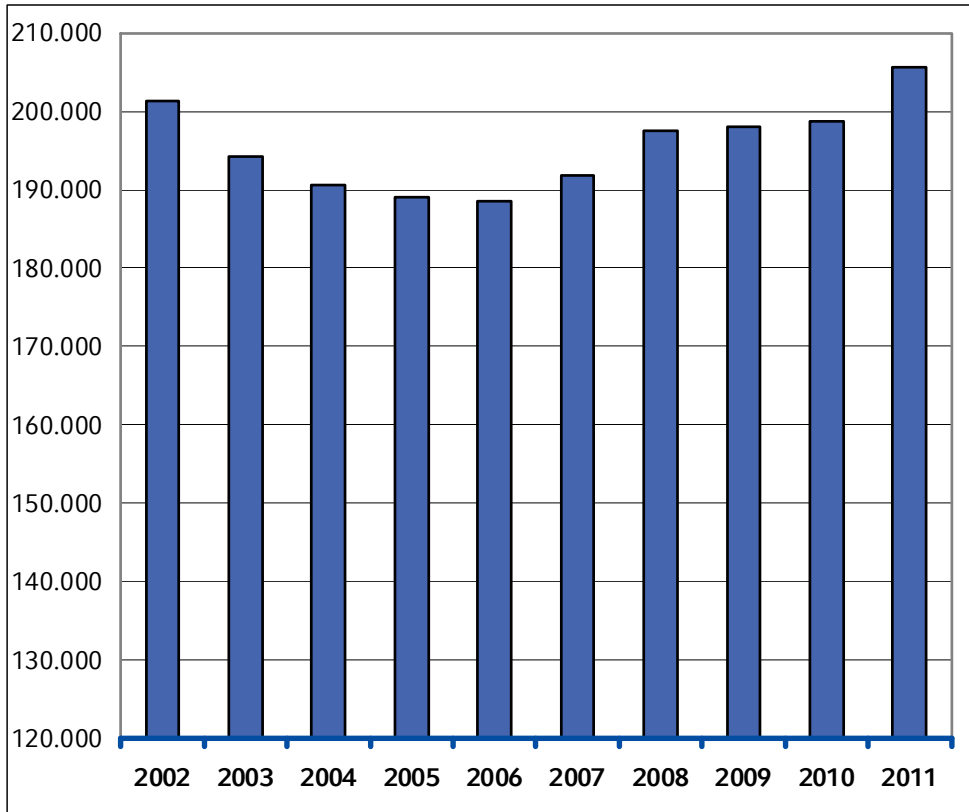


Abb. 6.1  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2002 bis 2011, Jahresdurchschnitt (Personen)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

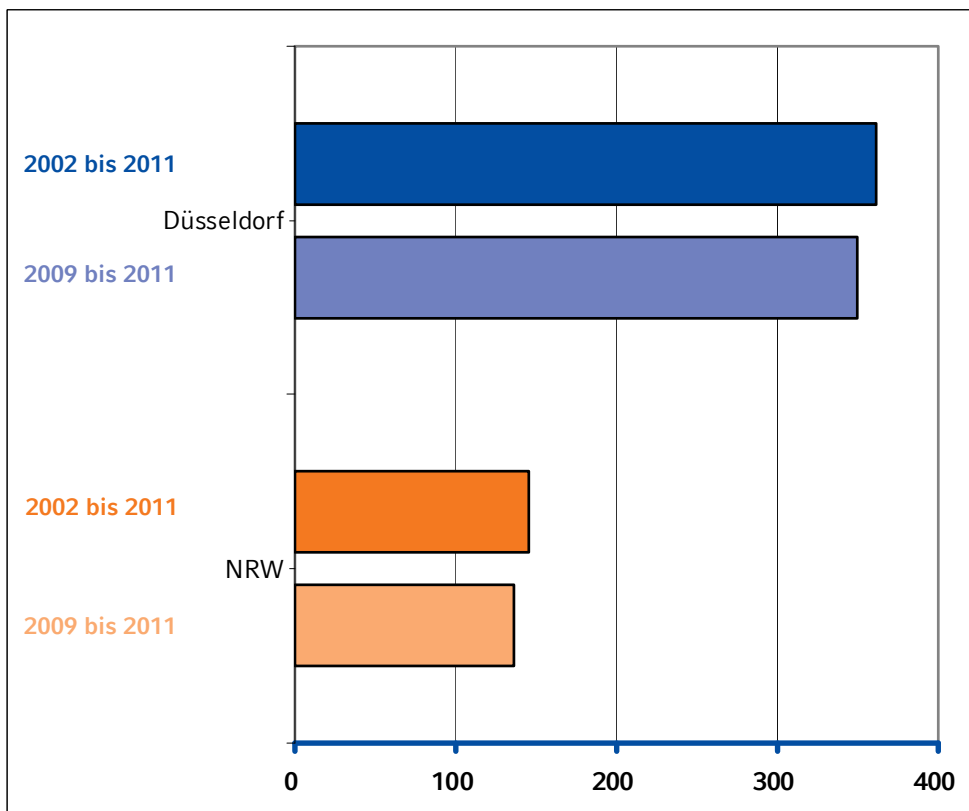


Abb. 6.2  
Durchschnittliche Pendlerquote 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (Zahl der Einpendler je 100 Auspendler)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit  
eigene Berechnungen

Abb. 6.3  
Arbeitslose 2002 bis  
2011, Jahresdurch-  
schnitt  
(Personen)

Quelle: Bundesagentur  
für Arbeit  
eigene Berechnungen

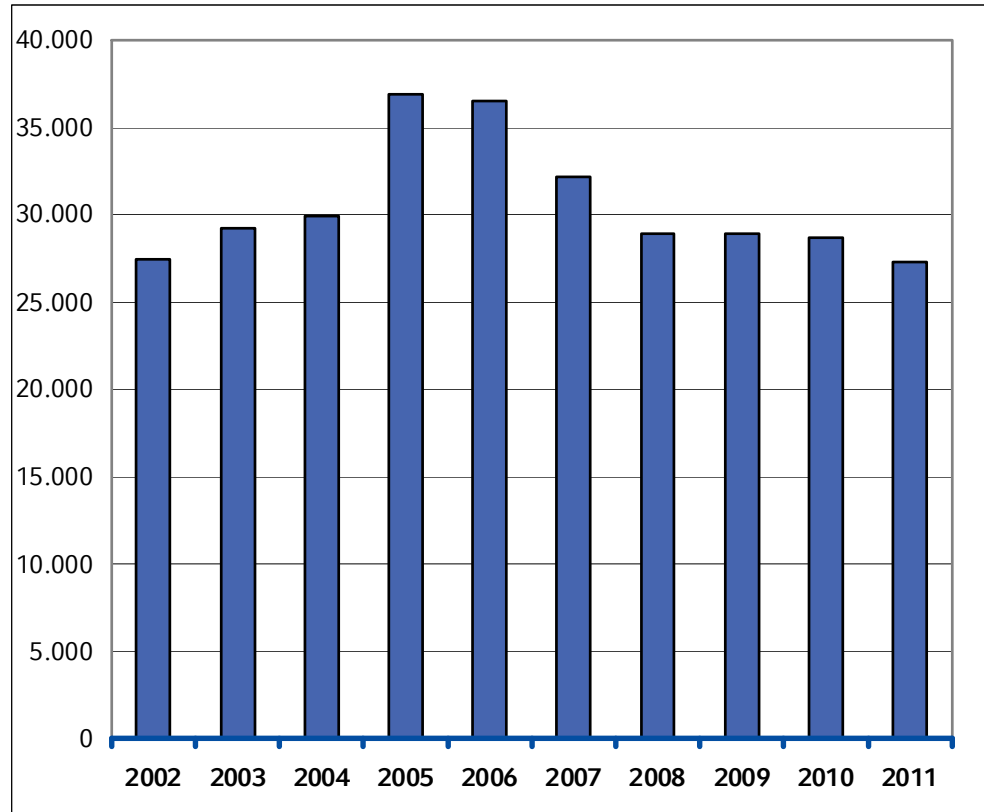
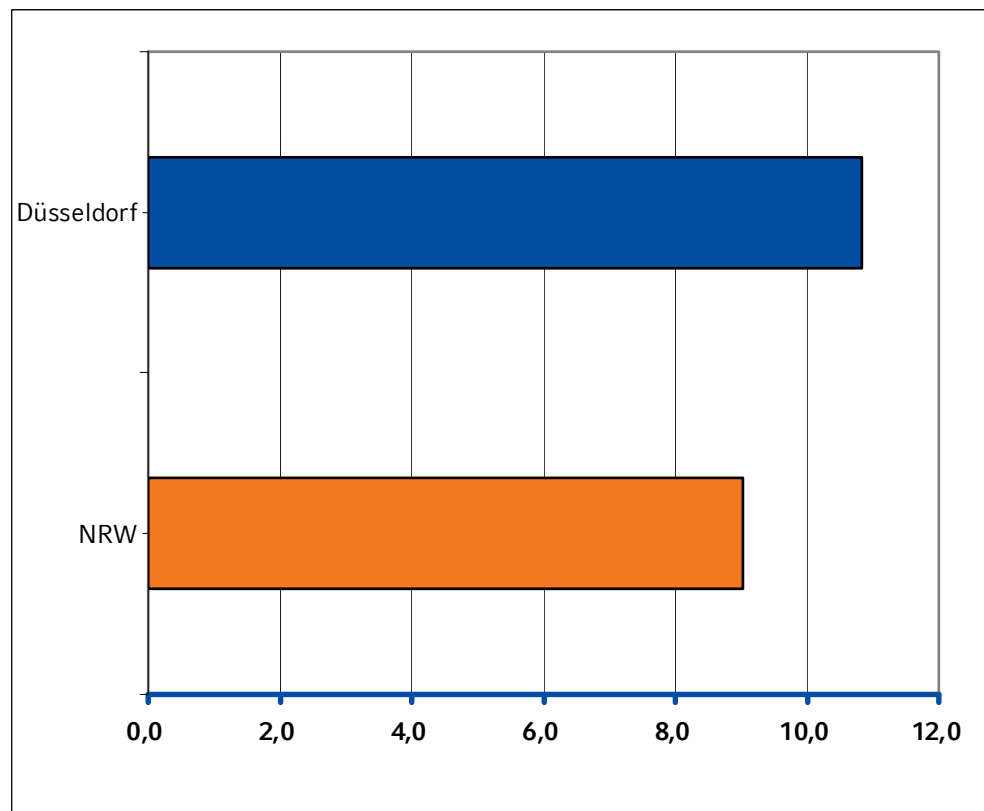


Abb. 6.4  
Anteil der Personen in  
Bedarfsgemeinschaften  
nach SGB II an der  
Gesamtbevölkerung  
2011  
(Prozent)

Quelle: Bundesagentur  
für Arbeit, IT.NRW  
eigene Berechnungen



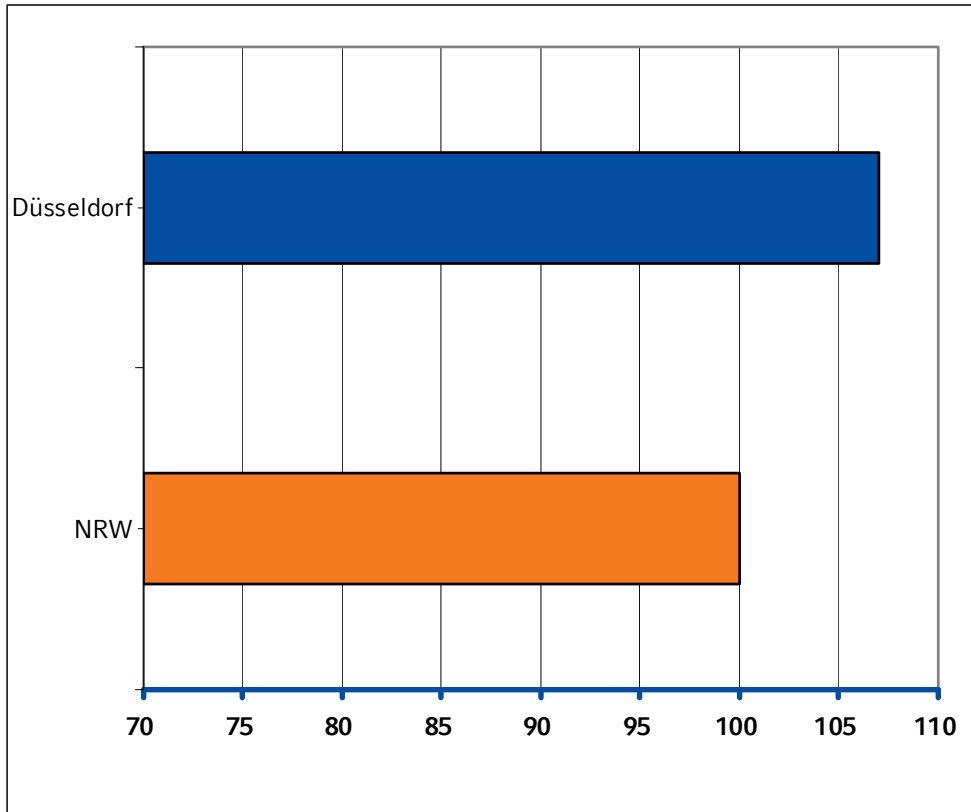


Abb. 6.5  
Kaufkraftindex je  
Haushalt 2011 (NRW =  
100)

Quelle: GfK  
eigene Berechnungen

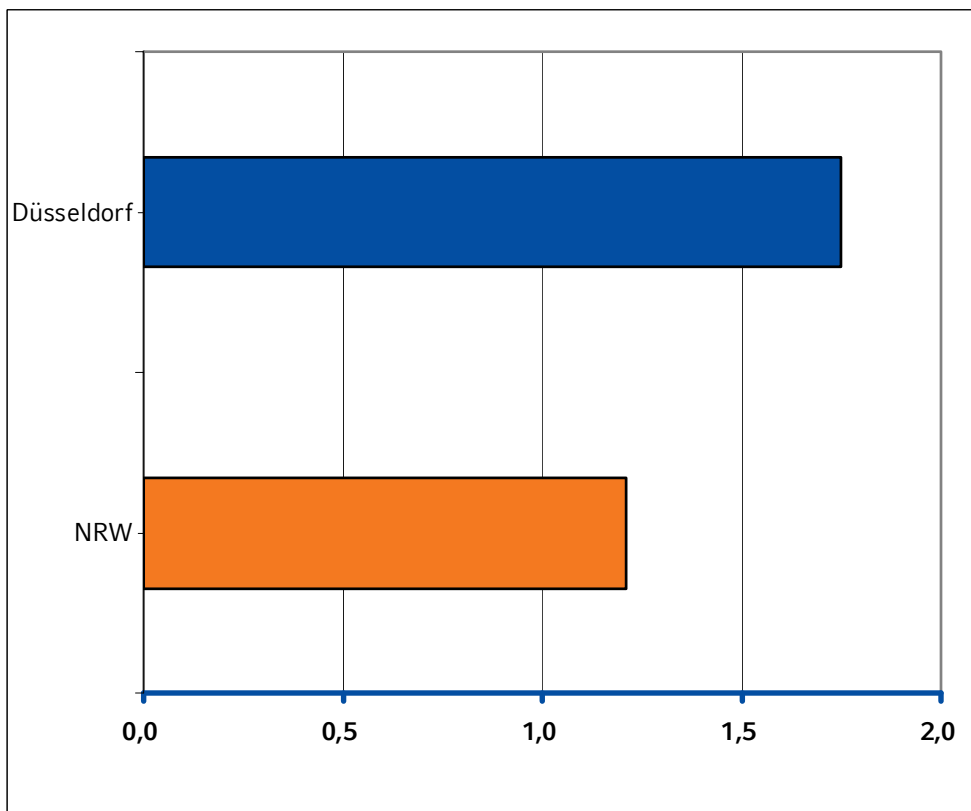


Abb. 6.6  
Anteil der wohnungs-  
suchenden Haushalte  
an allen Haushalten  
2011  
(Prozent)

Quelle: GfK,  
NRW.BANK Wohn-  
raumförderung  
eigene Berechnungen

## 7 Baulandpreise und Eigenheimerschwinglichkeit

Abb. 7.1  
Preis für baureifes Land, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage, 2002 bis 2011 (€/m<sup>2</sup>)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

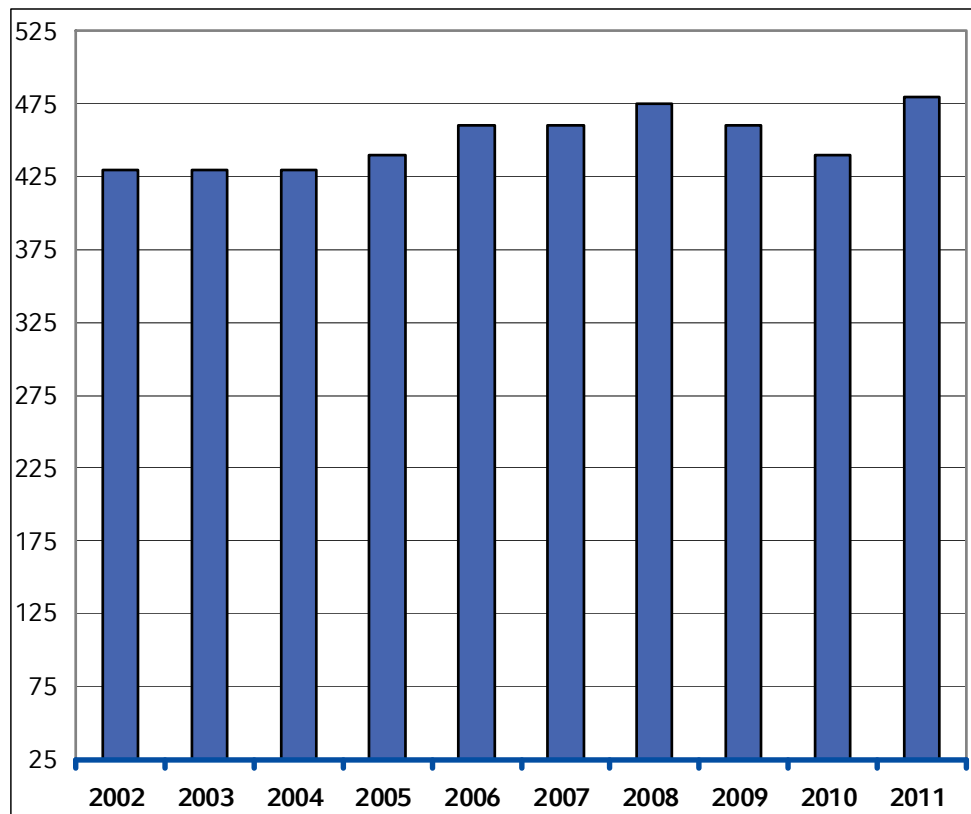
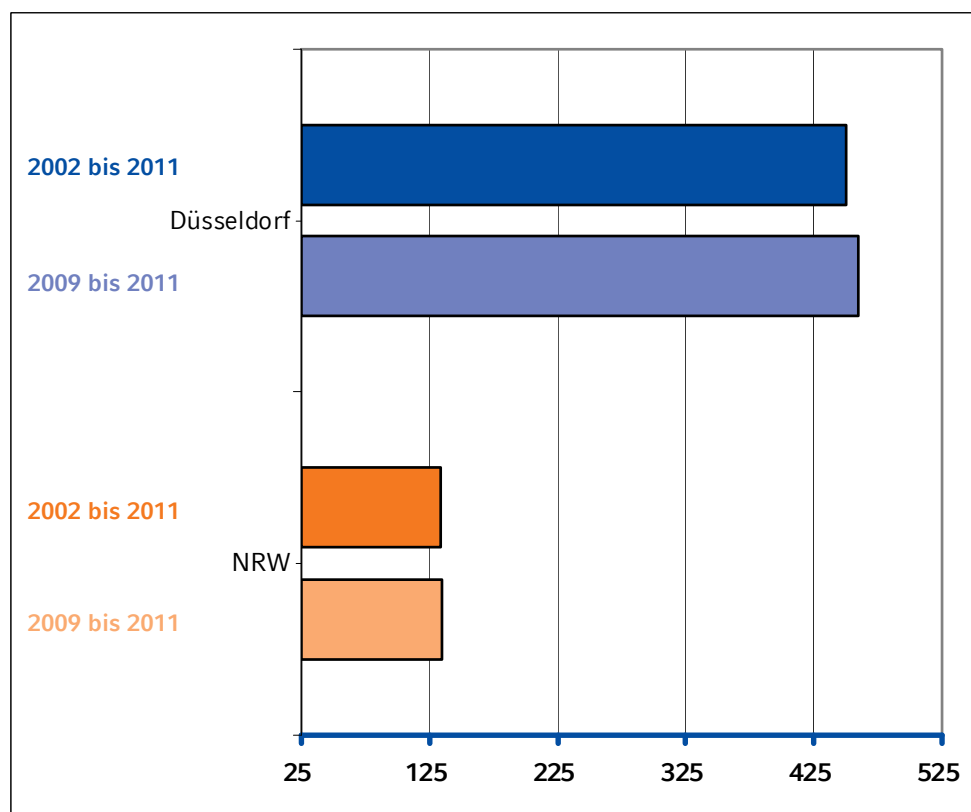


Abb. 7.2  
Durchschnittlicher Preis für baureifes Land, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage, 2002 bis 2011 und 2009 bis 2011 (€/m<sup>2</sup>)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW eigene Berechnungen



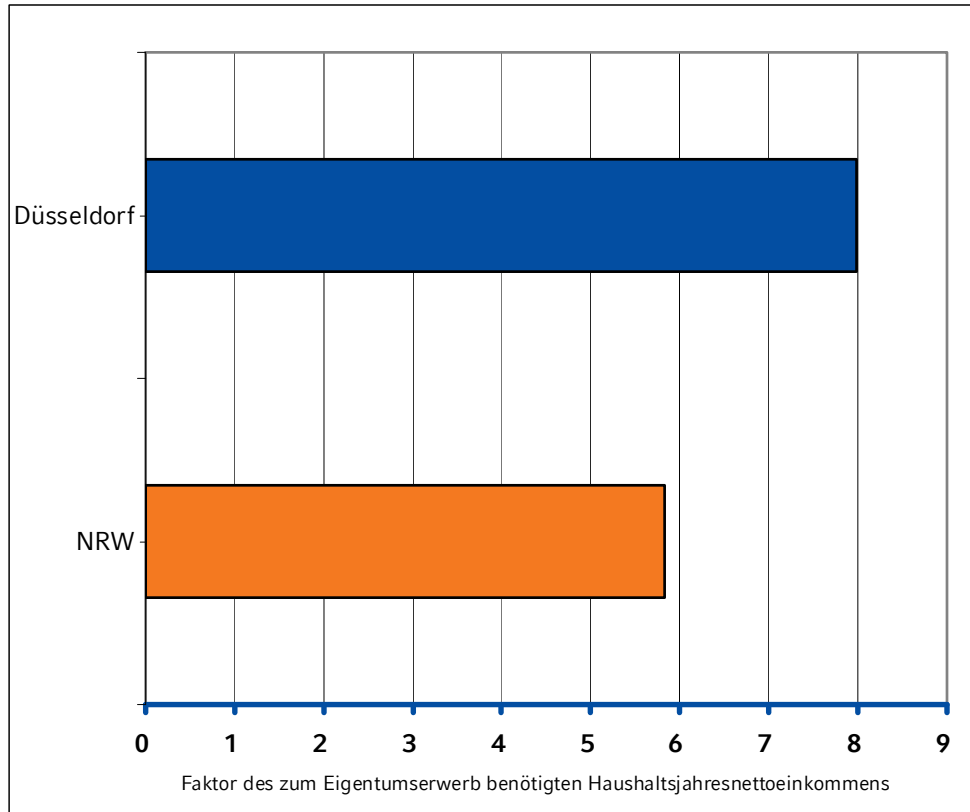


Abb. 7.3  
Eigenheimerschwinglichkeit 2011  
(Anzahl von zur Eigentumsbildung notwendigen Durchschnittsjahresnettoeinkommen)

Quelle: GfK, IT.NRW, Oberer Gutachterausschuss NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung eigene Berechnungen

# 8 Bevölkerungsvorausberechnung

Abb. 8.1  
Bevölkerungszahl 2008  
bis 2030  
(Personen)

Quelle: IT.NRW

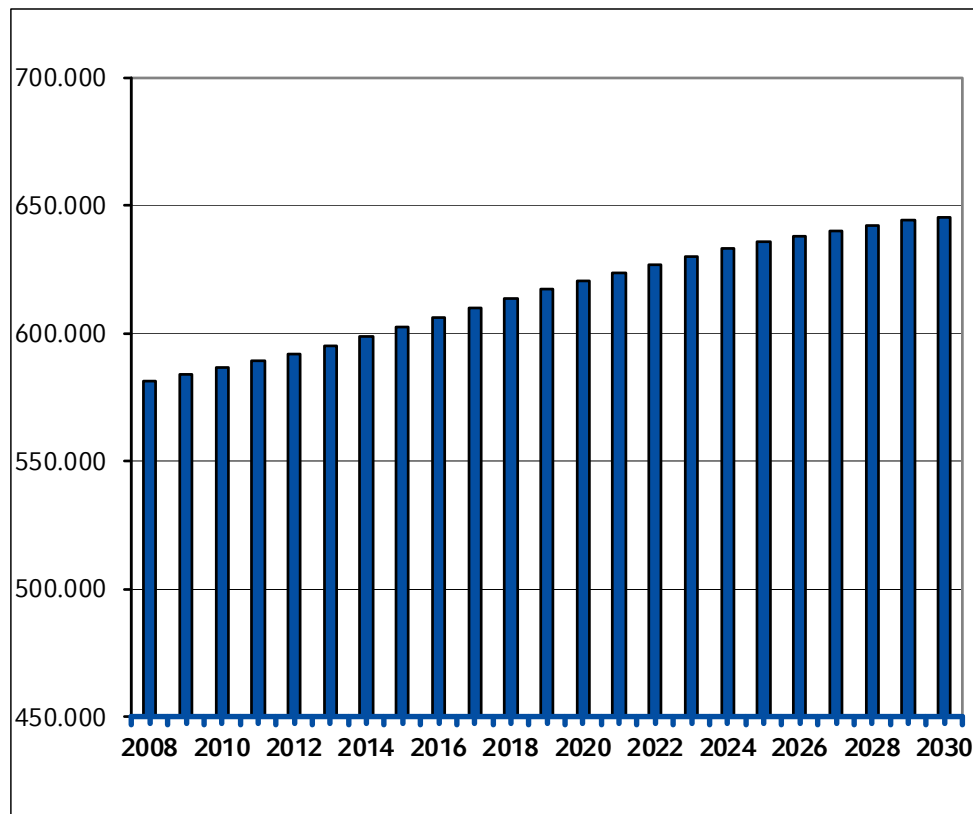
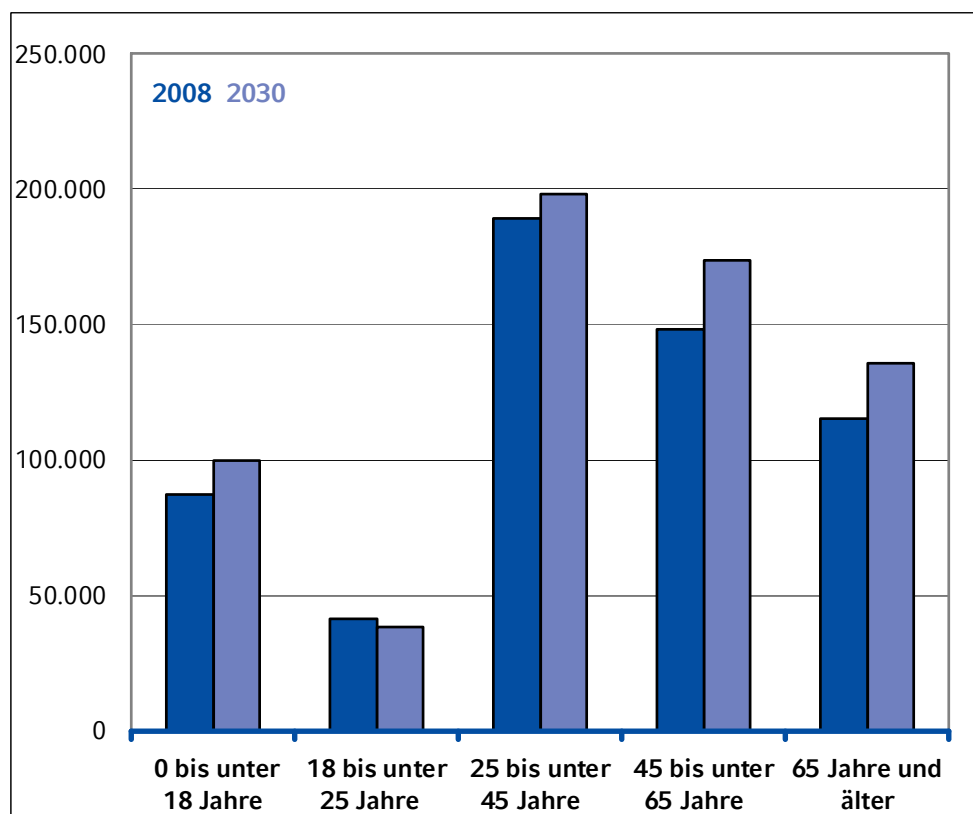


Abb. 8.2  
Bevölkerungszahl nach  
Altersklassen 2008 und  
2030  
(Personen)

Quelle: IT.NRW



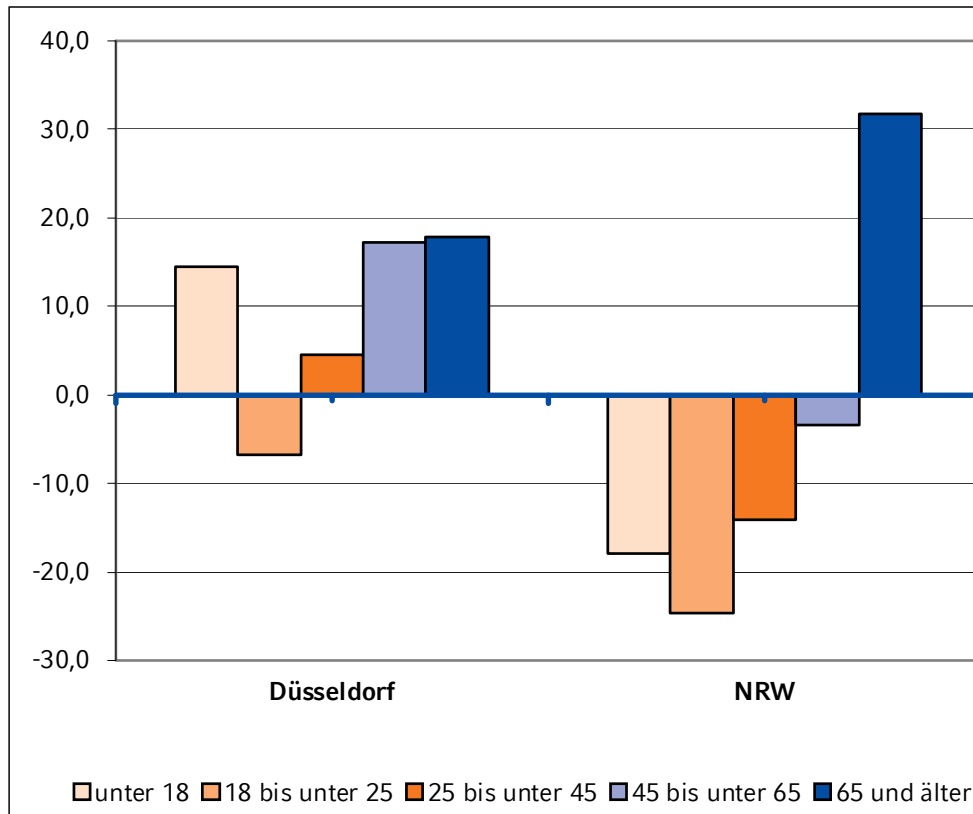


Abb. 8.3  
Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2030 im Vergleich zu 2008 (Prozent)

Quelle: IT.NRW  
eigene Berechnungen

Hinweis: Inzwischen existiert eine aktualisierte Version der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW, basierend auf dem Bevölkerungsstand zum 01.01.2010.

Da diese jedoch bislang nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zur Verfügung steht, die Kommunalprofile aber prinzipiell auch für alle Gemeinden erhältlich sind, enthalten sie die Berechnungsergebnisse aus dem Jahr 2008.

# Lesehilfe

## **Bauintensität**

Durchschnittlicher jährlicher Anteil der Summe der Baufertigstellungen im Zeitraum  $t_1$  bis  $t_n$  je 100 Bestandswohneinheiten des Jahres  $t_0$

Die Bauintensität setzt den Durchschnitt der Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand des unmittelbar dem Zeitraum vorgelagerten Jahres (z.B.: Summe der Baufertigstellungen 2002 bis 2011 in Bezug auf den Wohnungsbestand 2001). Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Zeiträumen wird in den NRW.BANK-Kommunalprofilen die Entwicklung auf eine jährliche Betrachtungsweise heruntergebrochen.

*Beispiel (Abb. 3.2, S. 9):* In Nordrhein-Westfalen hat der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern, ausgehend vom Bestand 2001, zwischen 2002 und 2011 jährlich um knapp 0,7 Prozent zugenommen. Zwischen 2009 und 2011, bezogen auf den Bestand 2008, betrug der jährliche Zuwachs nur noch etwa 0,5 Prozent. Damit ist die Dynamik der Baufertigstellungen in diesem Segment im Landesdurchschnitt abgeflacht.

## **Förderintensität**

Durchschnittlicher jährlicher Anteil der geförderten Baufertigstellungen insgesamt am Durchschnitt der Baufertigstellungen insgesamt im selben Zeitraum

Die Förderintensität setzt den Durchschnitt der geförderten Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Durchschnitt aller Baufertigstellungen (gefördert und frei finanziert) im selben Zeitraum. Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Zeiträumen wird in den NRW.BANK-Kommunalprofilen die Entwicklung auf eine jährliche Betrachtungsweise heruntergebrochen.

*Beispiel (Abb. 4.4, S. 12):* In Nordrhein-Westfalen wurden in den Jahren 2002 bis 2011 durchschnittlich etwas weniger als 20 geförderte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 100 Wohnungen in diesem Segment insgesamt fertig gestellt (d.h. von 100 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren durchschnittlich etwa 80 frei finanziert und 20 öffentlich gefördert).

## **Anteile von natürlichem Saldo und Wanderungen an der Bevölkerung**

Durchschnittliche jährliche Entwicklung des Wanderungssaldos im Zeitraum  $t_1$  bis  $t_n$  im Vergleich zur Gesamtbevölkerung des Jahres  $t_0$

Die Anteile der einzelnen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in einem bestimmten Zeitraum an der Bevölkerung des dem Zeitraum unmittelbar vorgelagerten Jahres geben an, welchen Einfluss sie an der Bevölkerungsentwicklung hatten.

*Beispiel (Abb. 5.4, S. 14):* Ausgehend von der Bevölkerungszahl 2011 ist die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2002 bis 2011 jährlich um etwas weniger als 0,1 Prozent durch Wanderungsgewinne gewachsen, während im selben Zeitraum das Geburtendefizit zu Bevölkerungsverlusten von etwa 0,2 Prozent pro Jahr führte.





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

Ansprechpartnerin:  
Ann-Kristin Häusler

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

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

### **Düsseldorf, Herbst 2012**

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache unter Angabe der Quelle „NRW.BANK Wohnungsmarktbeobachtung 2012“ möglich. Bei Bedarf können wir auch einzelne Abbildungen zur Verfügung stellen.

Die Weitergabe der den Abbildungen zu Grunde liegenden Rohdaten ist uns leider nicht möglich.

