Münster
Wohnungsmarktprofil 2022

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Münster
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 und auf der Internetseite der NRW.BANK unter www.nrwbank.de/wob.

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.wohnungsmarktbeobachtung.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 Handlungskonzepts 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

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 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 Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichsgröße angegeben oder eine kartografische Einordnung in die Region erfolgt.

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

Wohnungsbestand	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2021
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	170.793	3,0%	9,5%	9.156.001
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	28,5%	-	-	41,1%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	63,5%	-	-	54,5%
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	8.423	3,5%	1,4%	441.871
Wohnfläche je Wohnung (m²)[2]	84,3	84,3	84,5	90,7
Wohnfläche je Person (m²)[2]	45,3	44,8	44,9	46,3
Bautätigkeit	**2021**	**Mittelwert aus 3 Jahren**	**Mittelwert aus 10 Jahren**	**NRW 2021**
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.528	1.737	1.621	49.555
Baugenehmigungen (Wohnungen)	3.220	2.240	1.876	60.911
Bauabgänge (Wohnungen)	115	142	-	2.590
Bauüberhang (Wohnungen)	4.483	3.576	-	129.647
Bevölkerung & Haushalte	**2021**	**Anteil an Bevölkerung 2021**	**Entwicklung seit 3 Jahren**	**NRW 2021**
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	317.713	-	1,1%	17.924.591
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	47.317	14,9%	0,6%	3.040.732
Bevölkerung: über 75-jährige (Personen)	28.970	9,1%	-1,4%	1.948.758
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[3]	1,8	-	-	2,1

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[1,2]	2.824	3.016	2.782	88.315
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[4]	10.200	-2,3%	-0,3%	785.575
Mindestsicherungsquote (in Prozent)[2]	8,1	8,6	8,4	10,5
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	8.564	1,0%	-0,1%	718.220
Preise	**2021**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren**	**NRW 2021**
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m²)[5]	720	16,7%	14,8%	203
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m²)[6]	10,89	3,5%	4,3%	8,05
Miete: Neubau (€/m²)[6]	13,22	3,7%	3,2%	11,21
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m²)[6]	4.063	9,4%	15,9%	2.686
Preis für Eigenheime (Bestand) (€)[6]	599.500	8,7%	11,8%	393.956

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] NRW.BANK Wohnraumförderung
[2] Bei diesem Indikator sind für den Zeitvergleich statt der Entwicklung (%), die jeweiligen Werte der Jahre 2019 und 2012 angegeben
[3] GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung
[4] Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)
[5] Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[6] empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

Wohnungsbestand

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

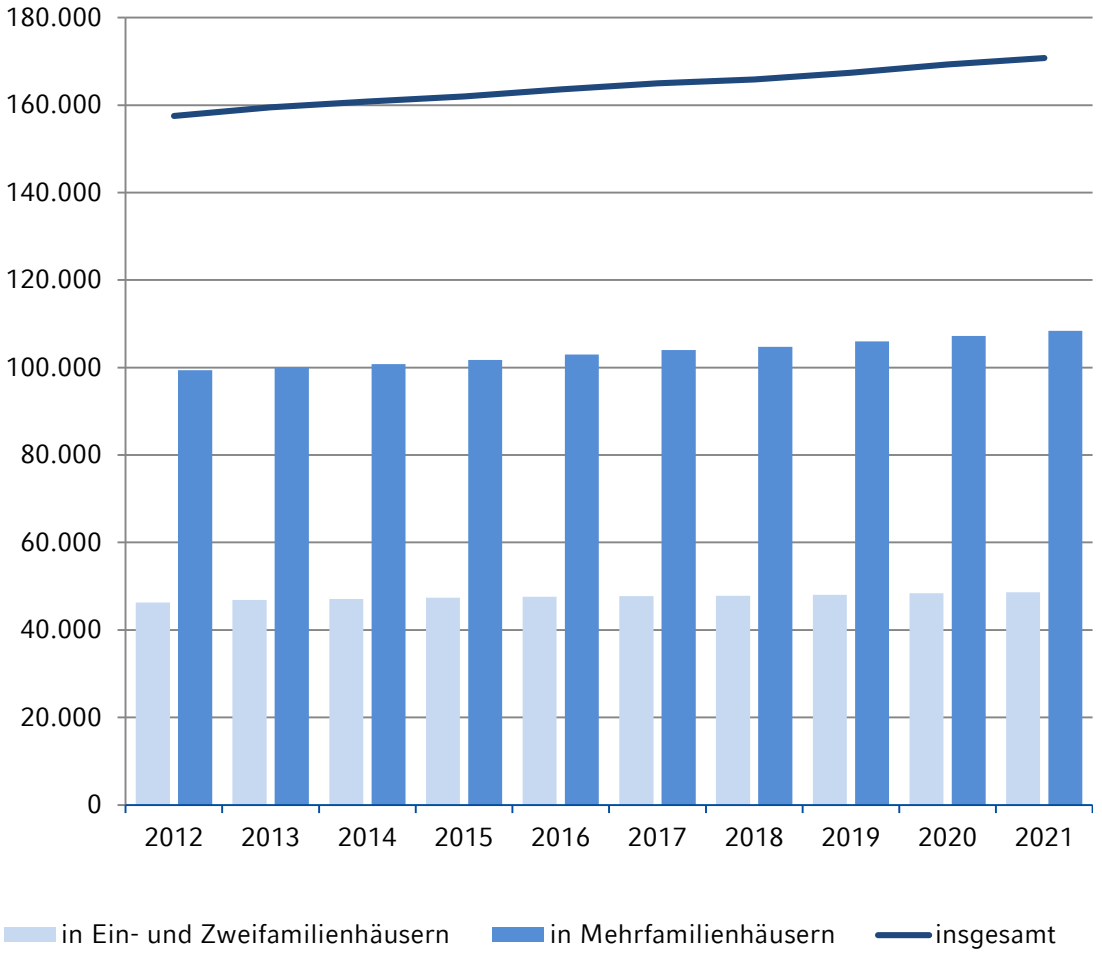
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart

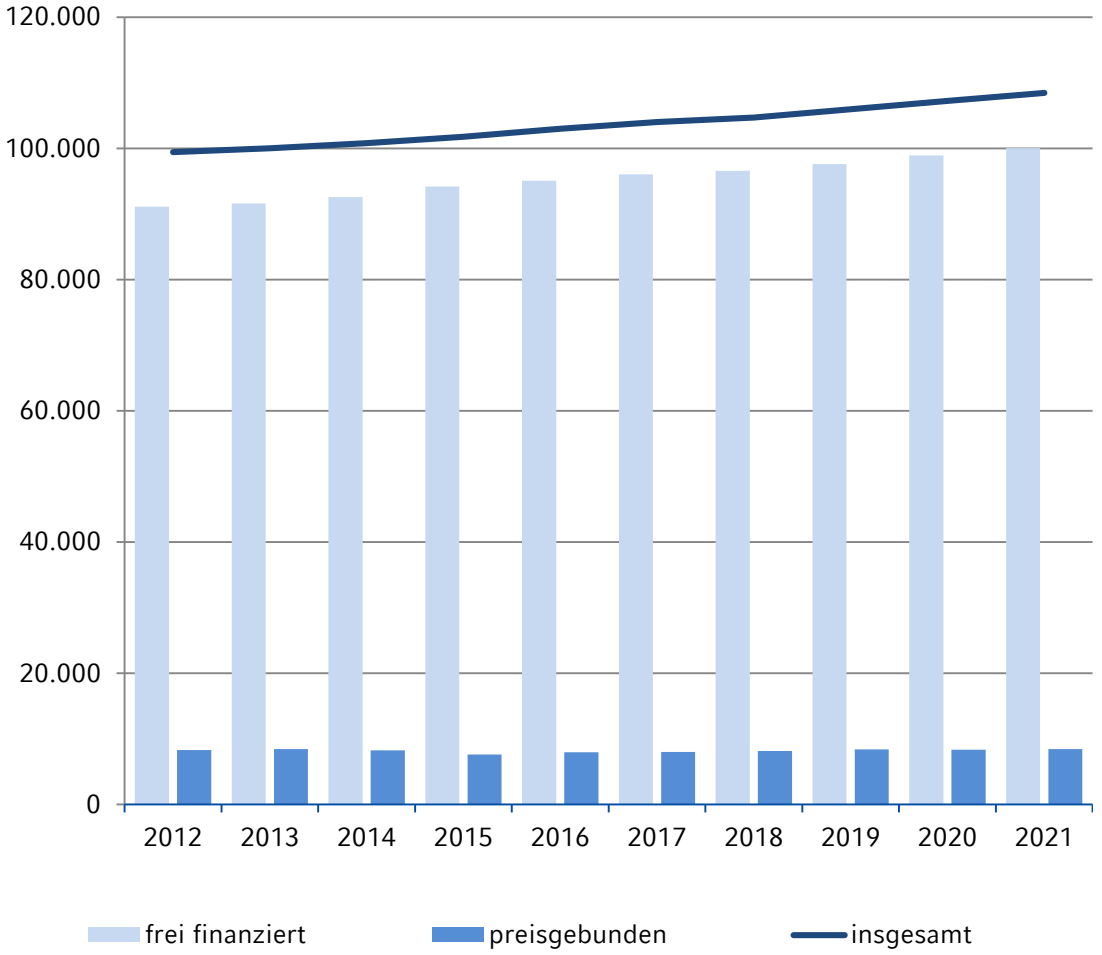


Beschreibung & Hinweise

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

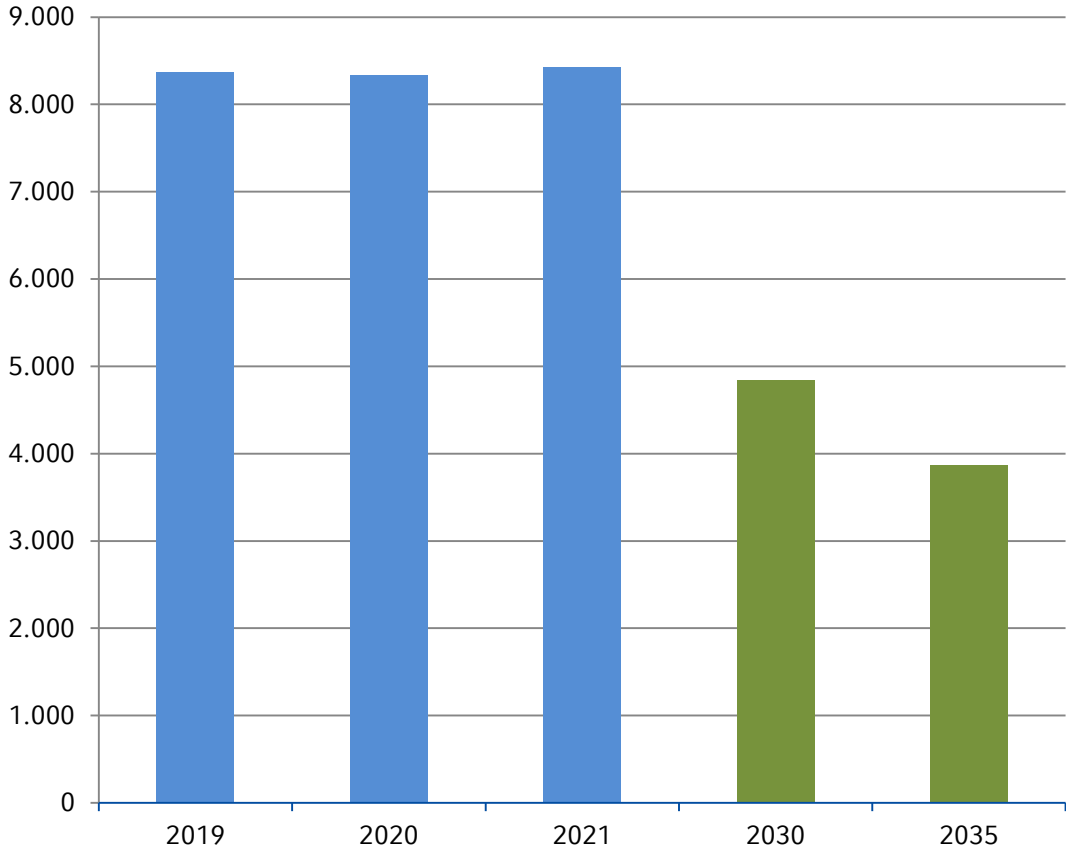


Beschreibung & Hinweise

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.

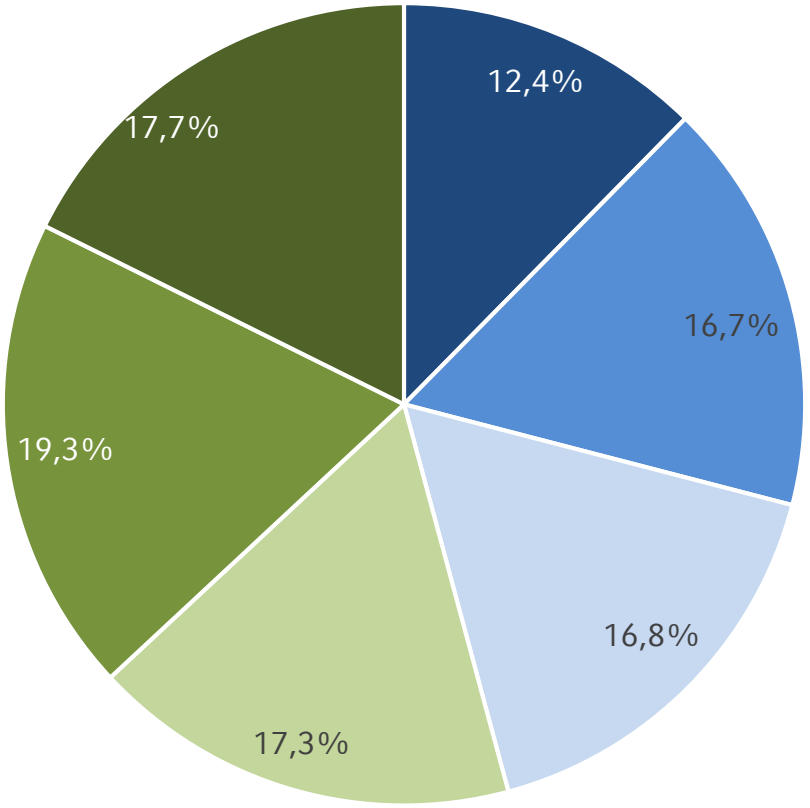
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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

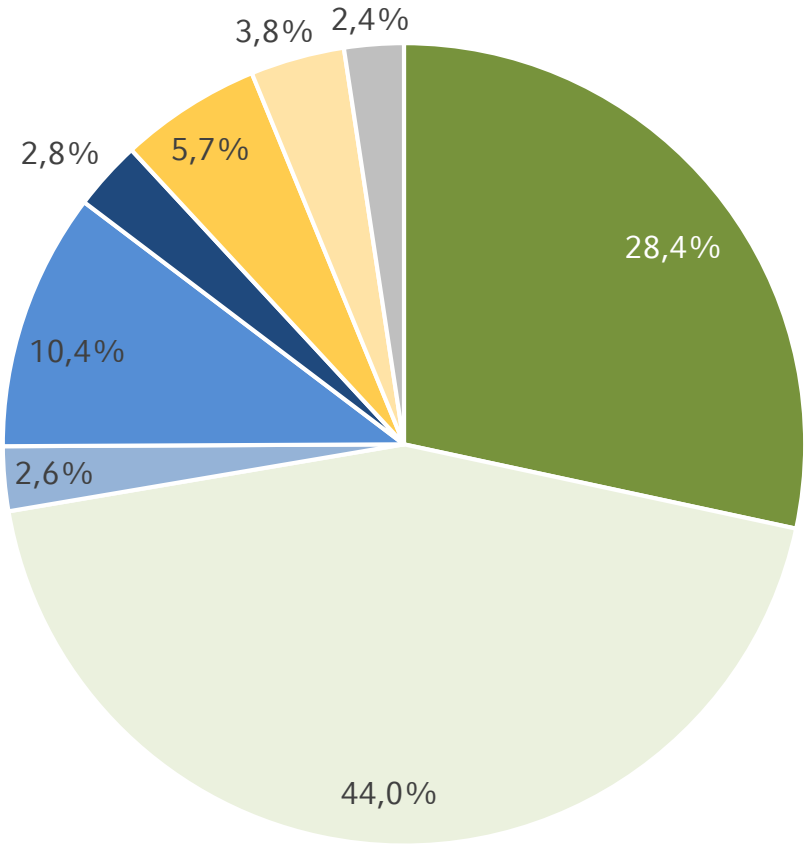
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

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

	NRW
vor 1950	19,9%
1950 bis 1959	15,9%
1960 bis 1969	17,5%
1970 bis 1979	15,4%
1980 bis 1999	19,6%
2000 bis 2020	11,9%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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 ohne Erwerbszweck	1,3%

Bautätigkeit

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

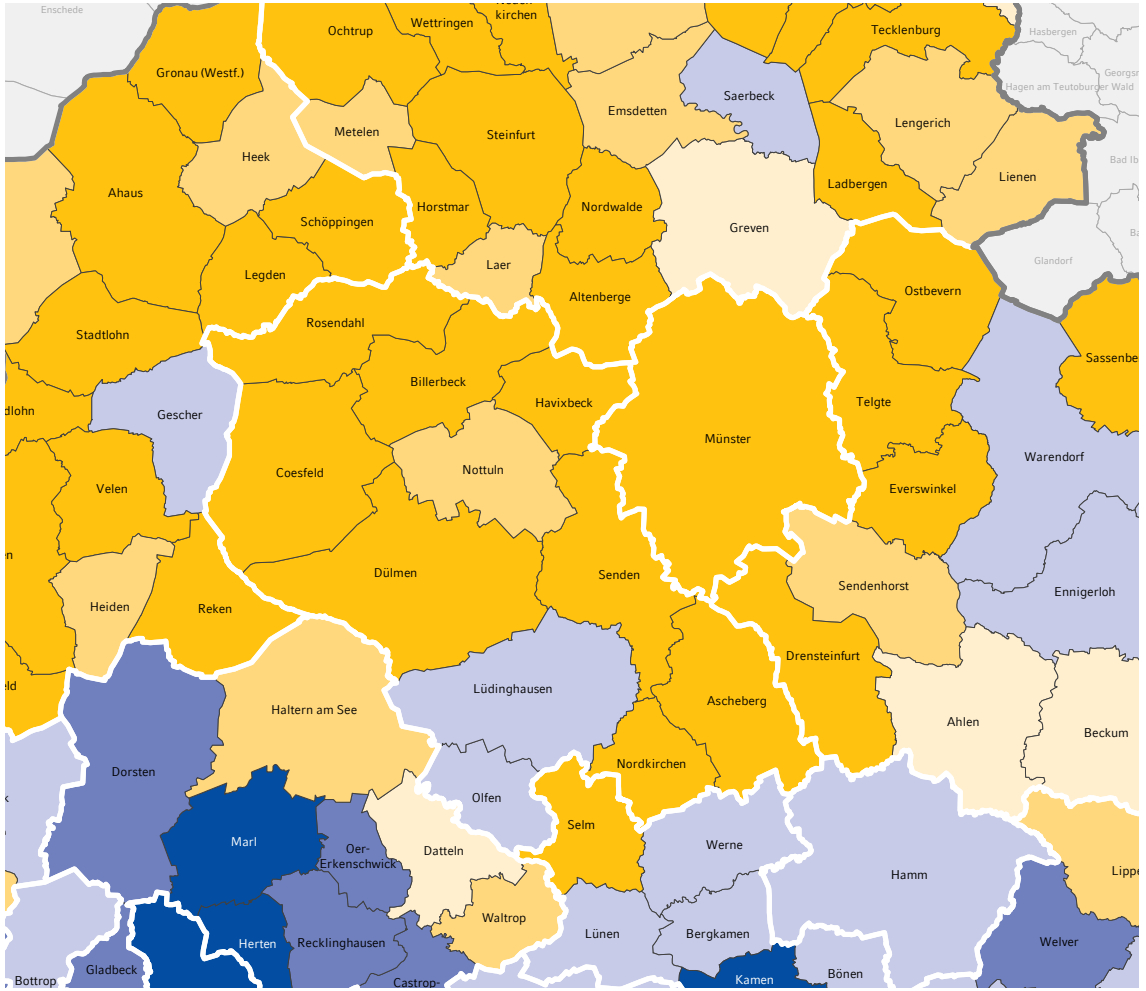
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2019-2021



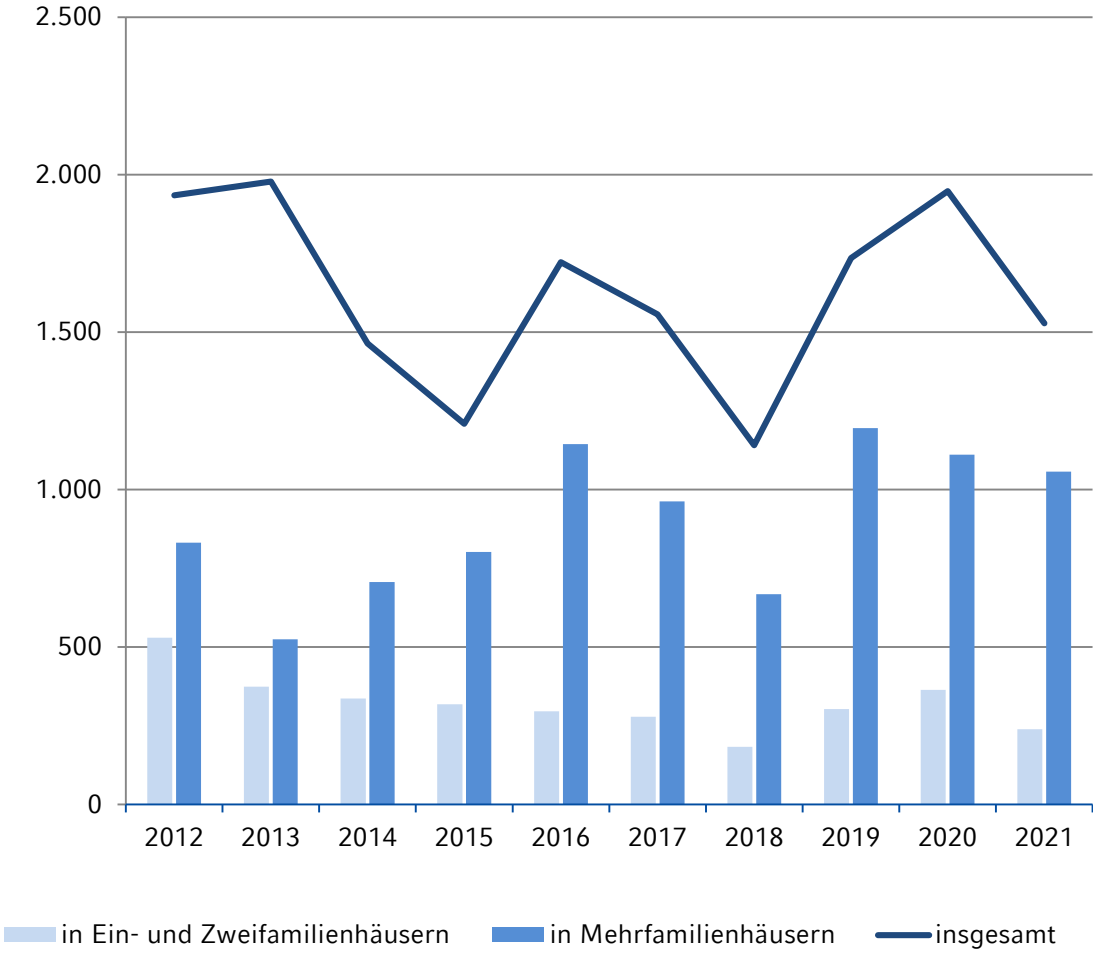
Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (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)



Daten: IT.NRW

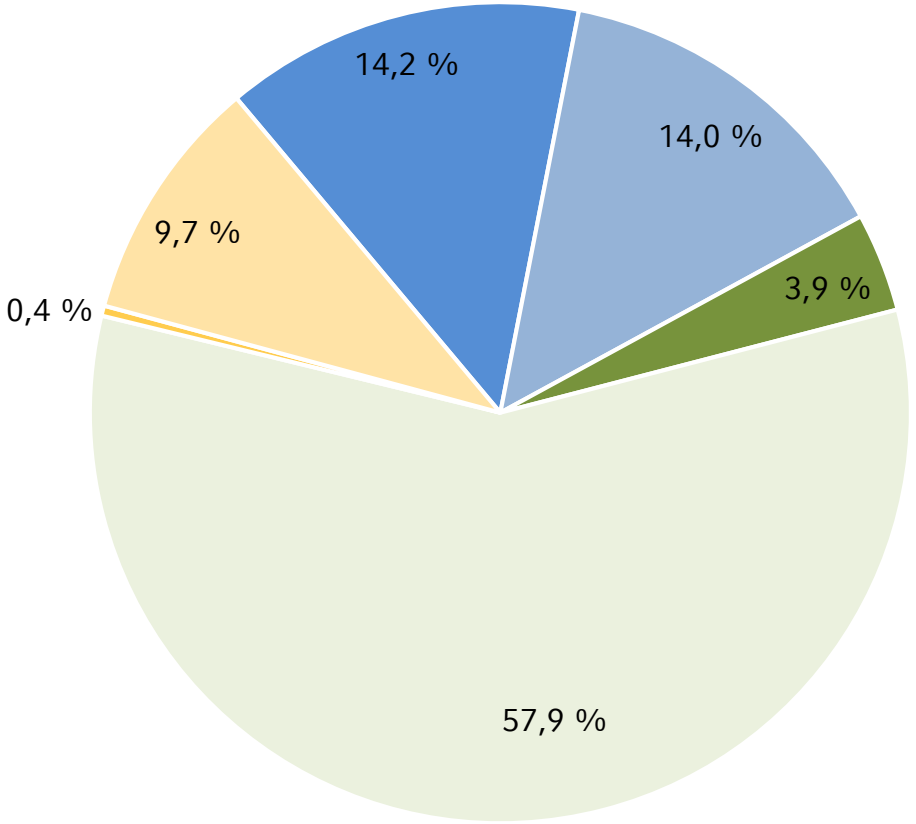
Beschreibung & Hinweise

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. 2.3: Anteil Baufertigstellungen nach Bauherren 2021



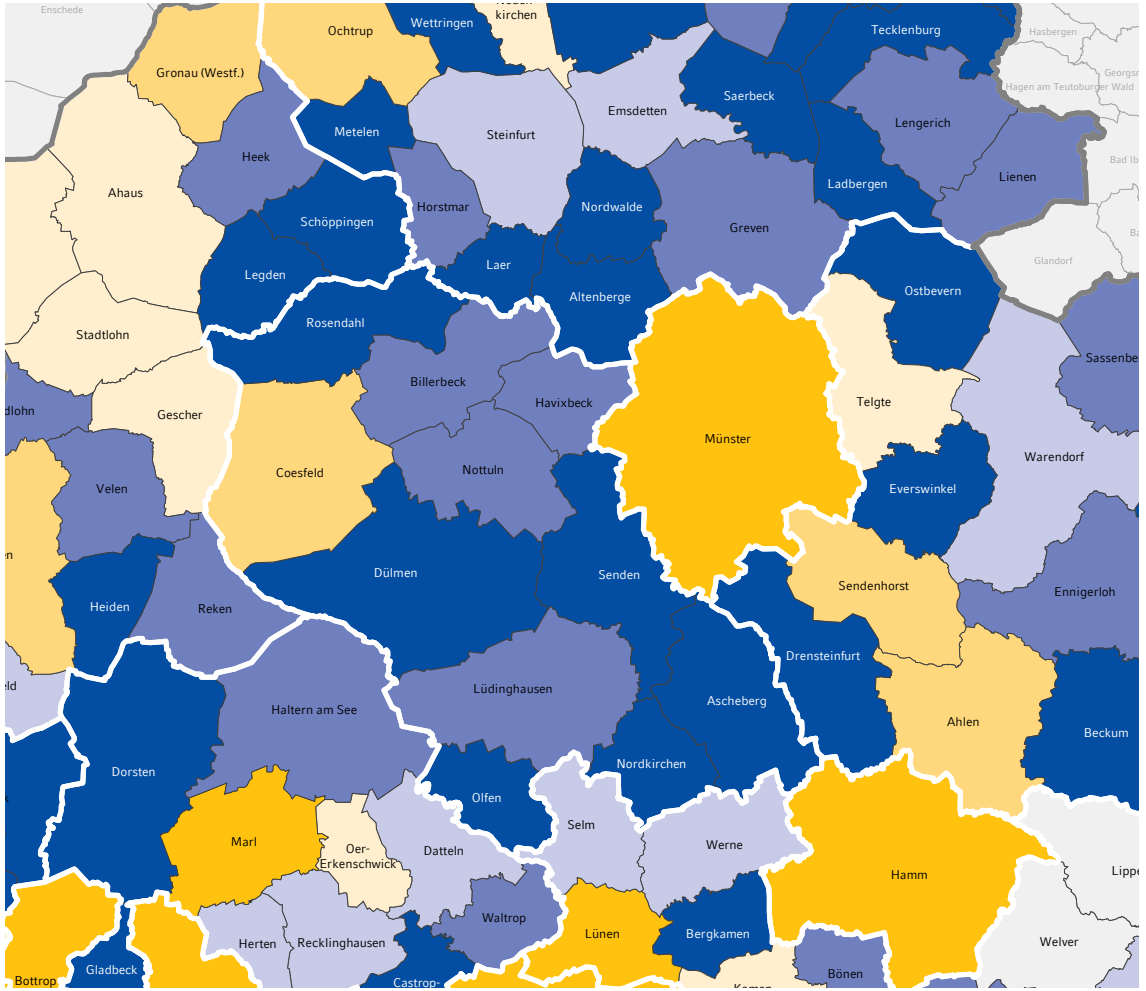
Beschreibung & Hinweise

Hier werden die fertiggestellten Wohnungen - unterschieden nach Art des Bauherren und Gebäudeart - als Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern dargestellt.

	NRW
Private Bauherren: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	28,0%
… in Mehrfamilienhäusern	19,7%
Wohnungsunternehmen: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	6,2%
… in Mehrfamilienhäusern	35,7%
Sonstige Bauherren: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	1,7%
… in Mehrfamilienhäusern	8,7%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 2.4: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2019-2021)

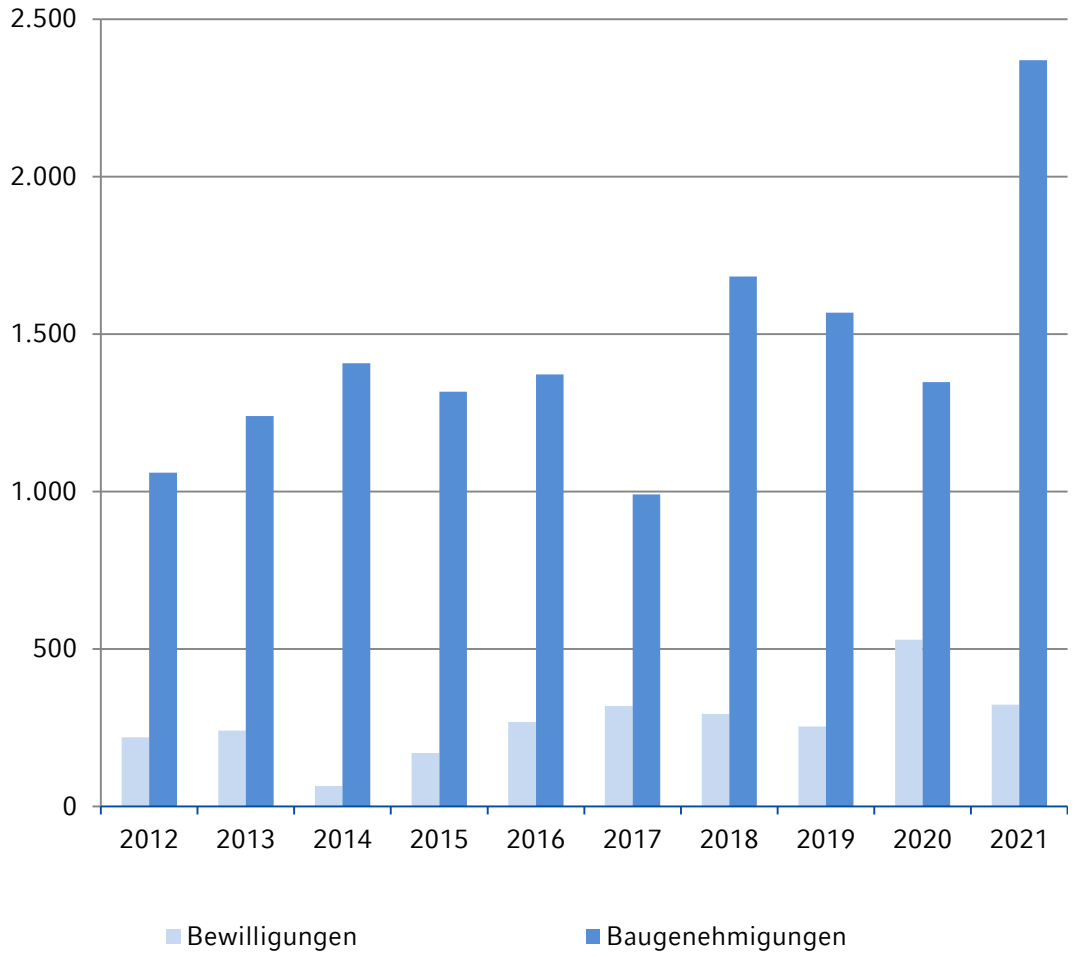


Beschreibung & Hinweise

Die Gesamtzahl der Wohnungsabgänge umfasst sowohl den Abriss als auch die Umnutzung von Wohnungen. Hierbei handelt es sich um den Durchschnitt der Wohnungsabgänge der Jahre 2019-2021.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 2.5: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden



Beschreibung & Hinweise

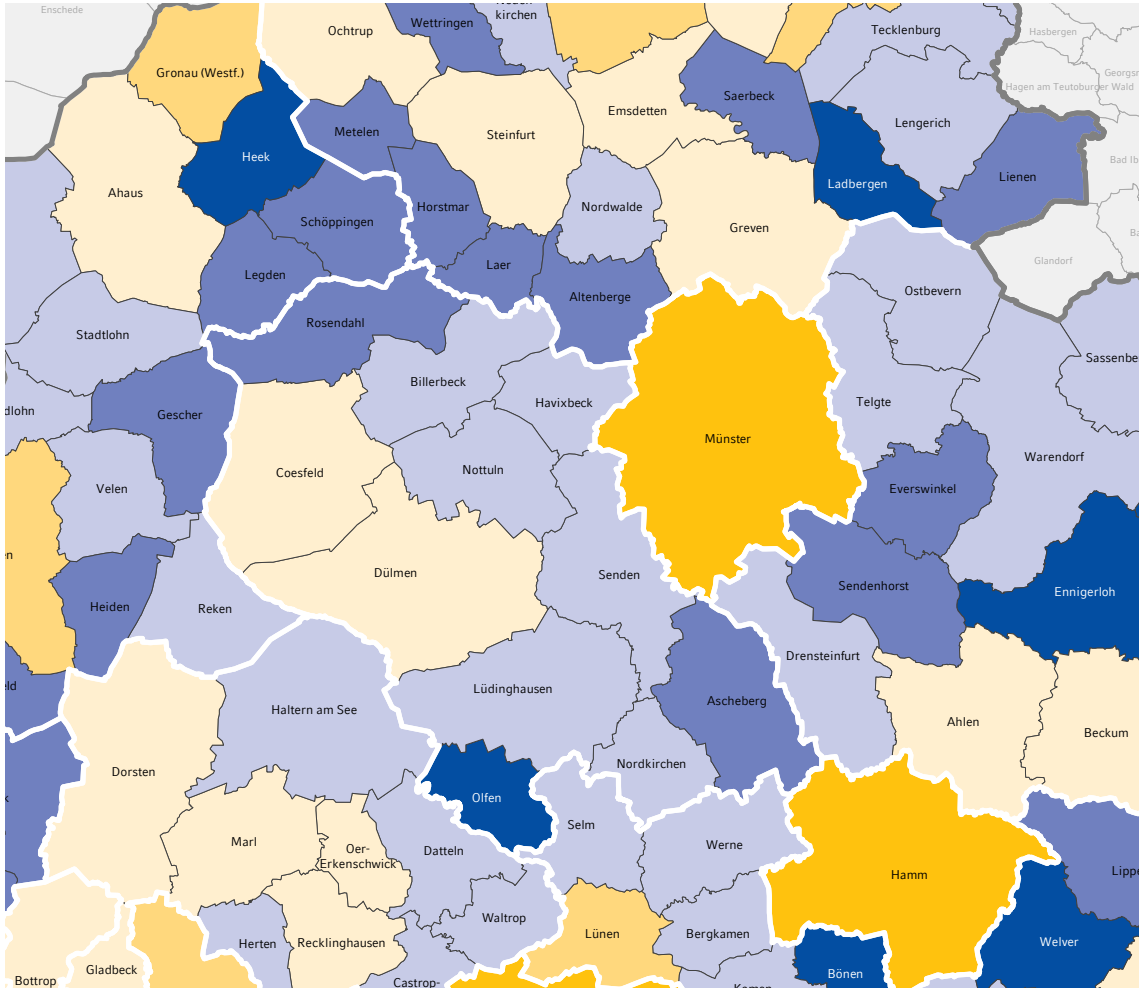
Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

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. 2.6: 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 Jahre 2019-2021.

- keine Daten / 0 Bauüberhänge
- bis zu 50 Wohnungen
- bis zu 100 Wohnungen
- bis zu 250 Wohnungen
- bis zu 500 Wohnungen
- bis zu 1.000 Wohnungen
- mehr als 1.000 Wohnungen

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerung & Haushalte

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

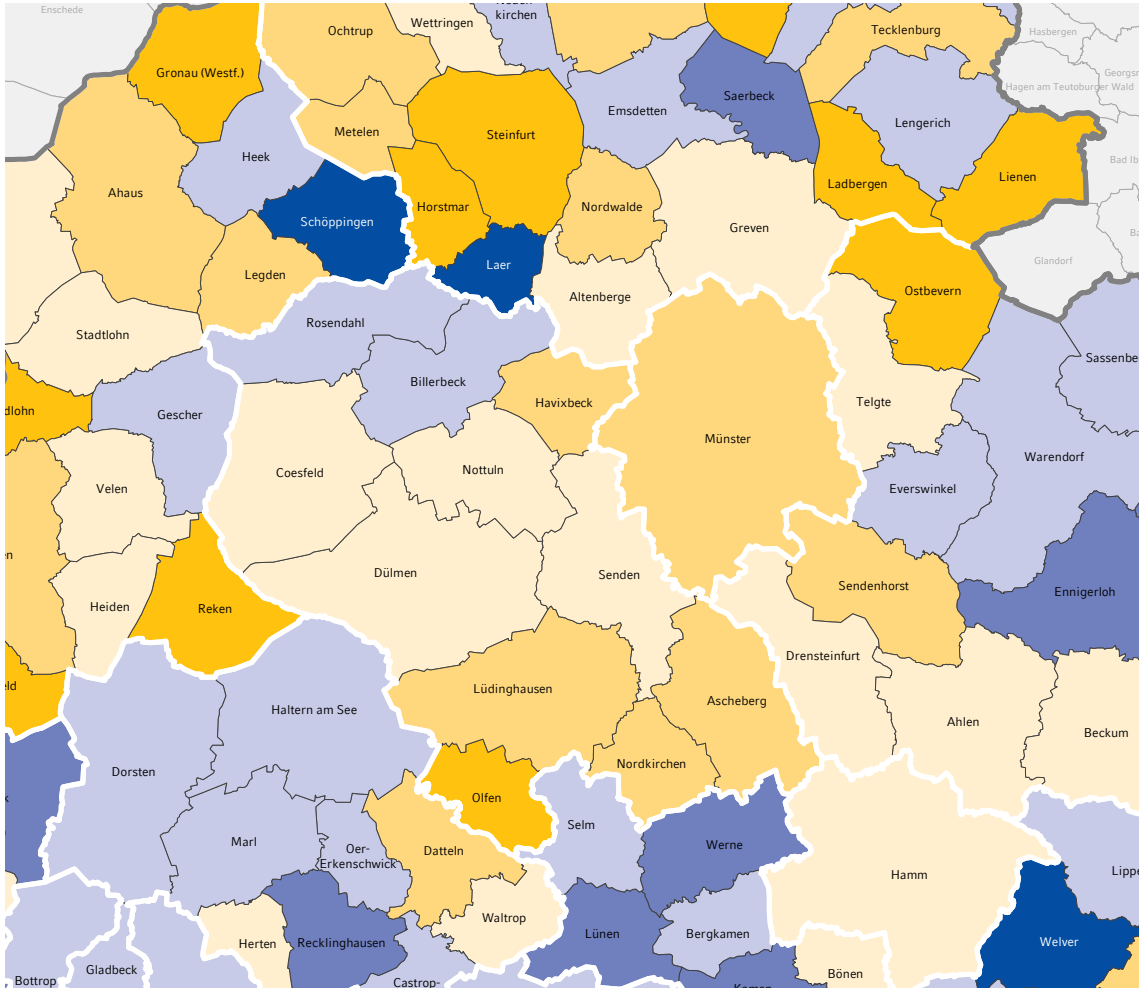
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2021

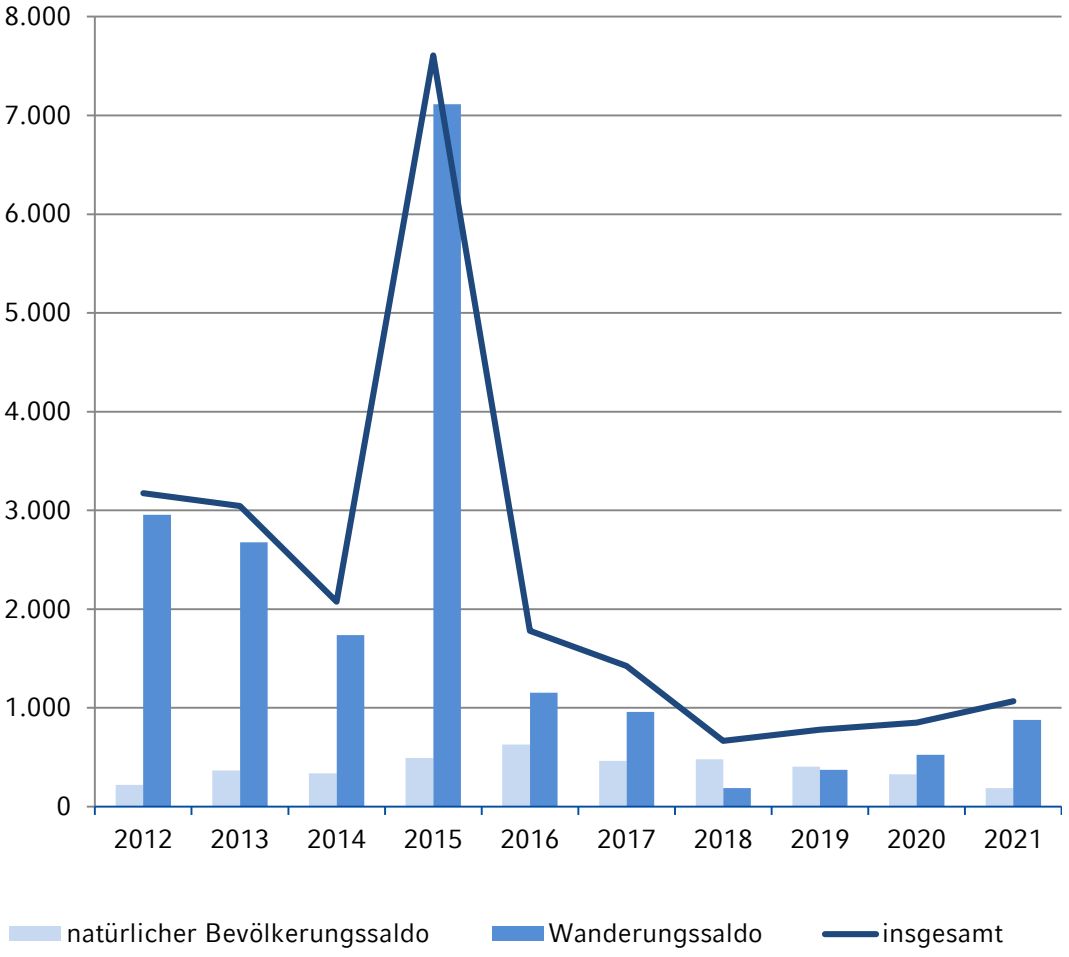


Beschreibung & Hinweise

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

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



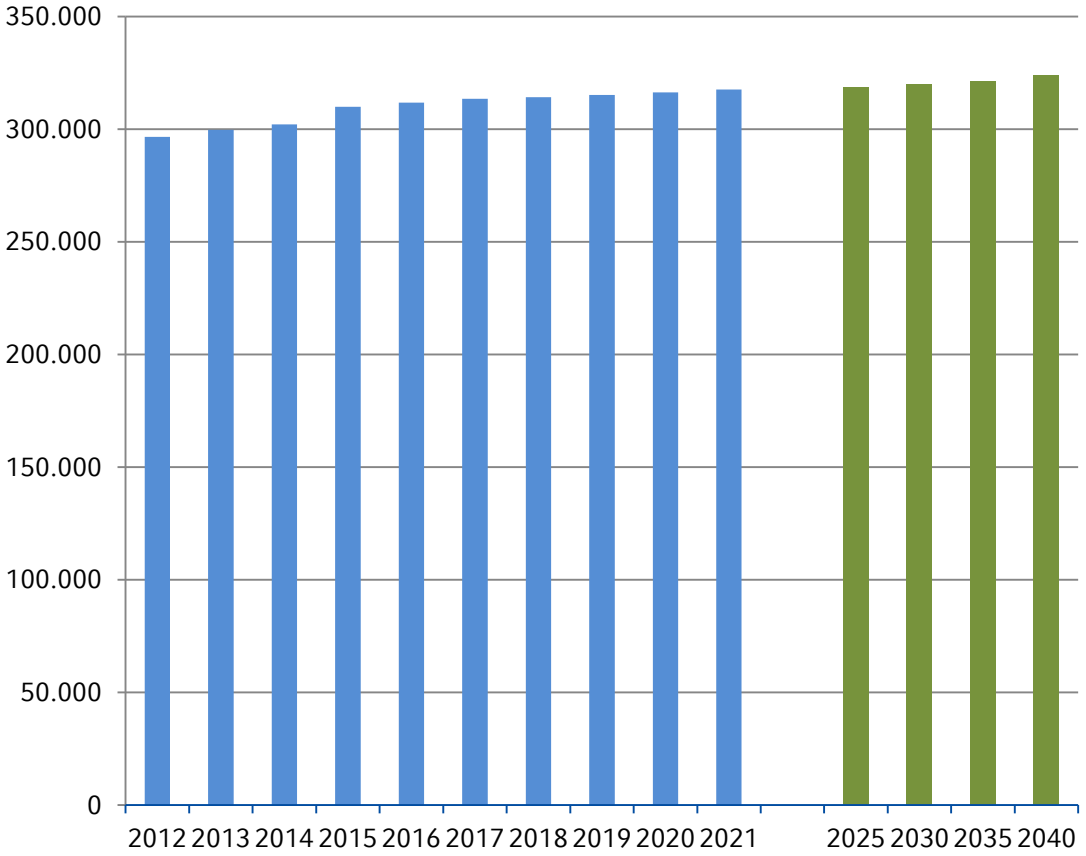
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



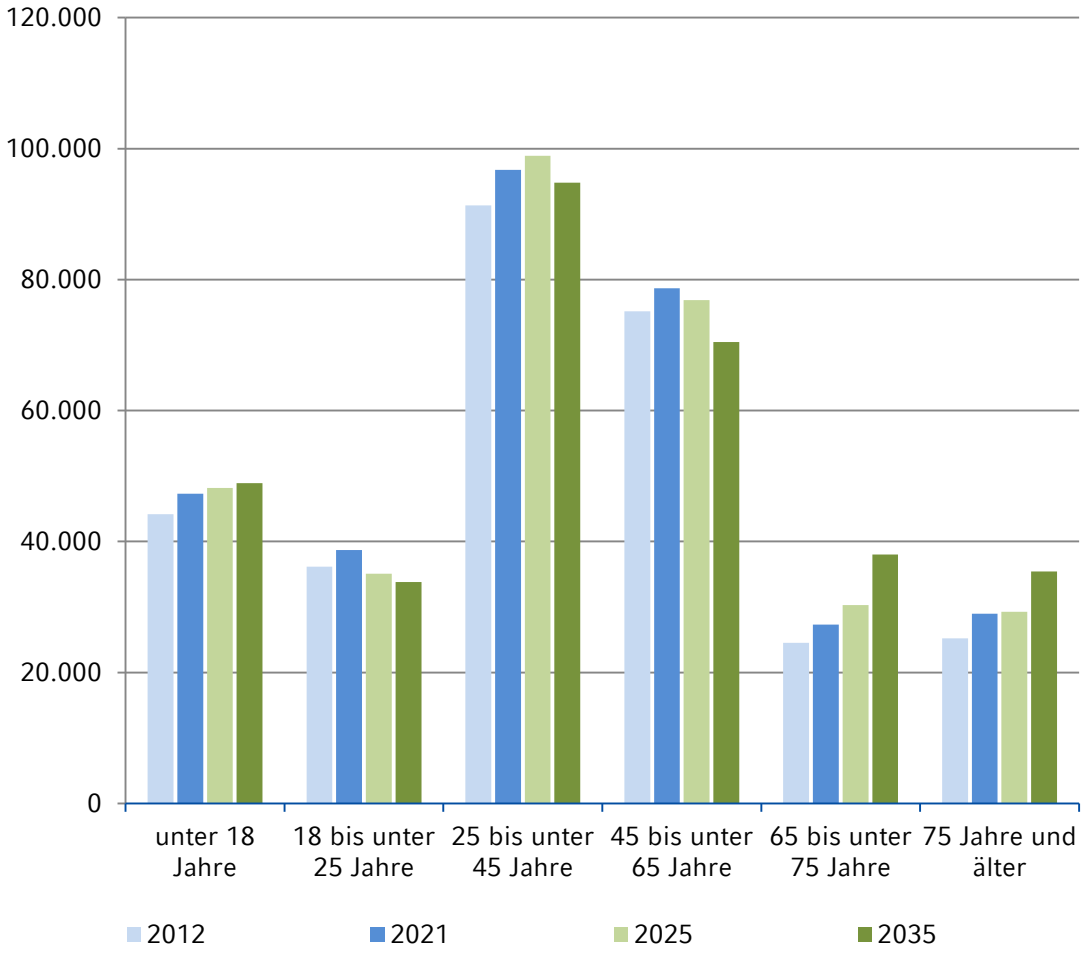
Beschreibung & Hinweise

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)



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

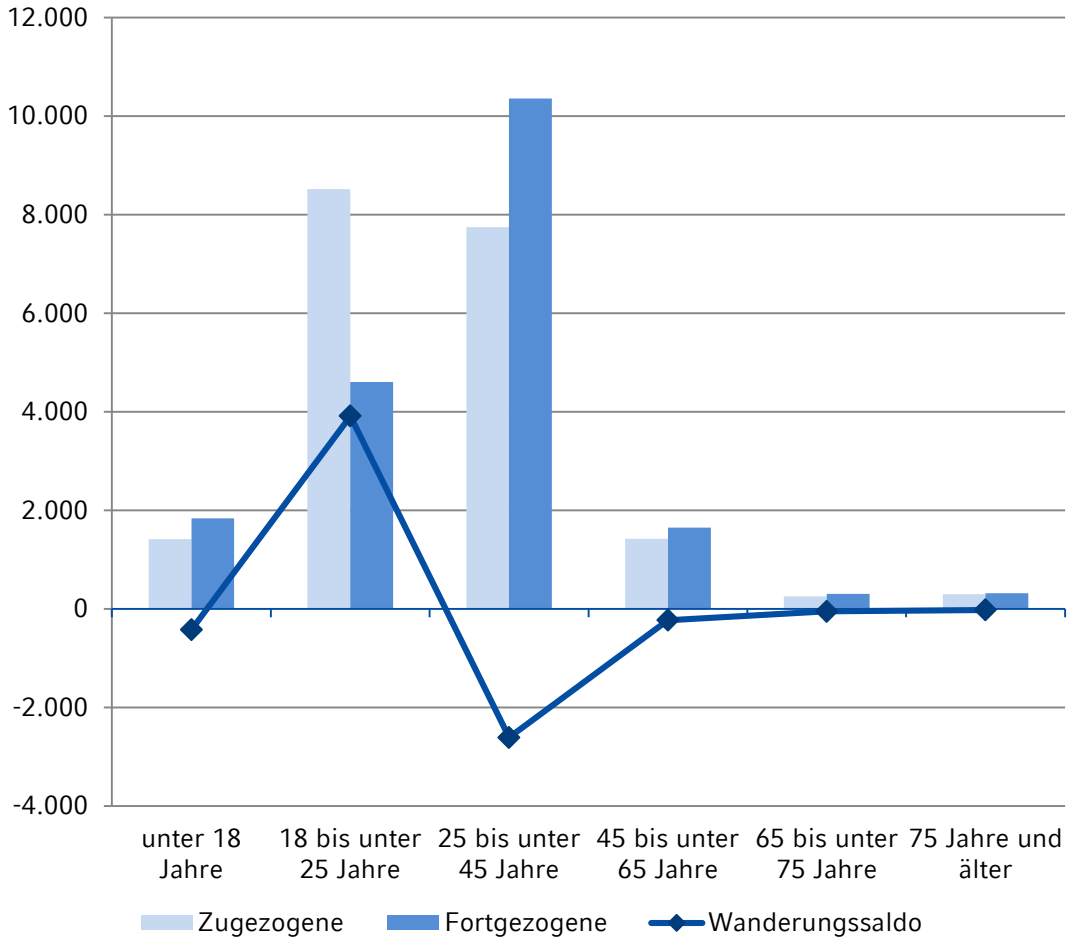
45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

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 2021 bis 2050.

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

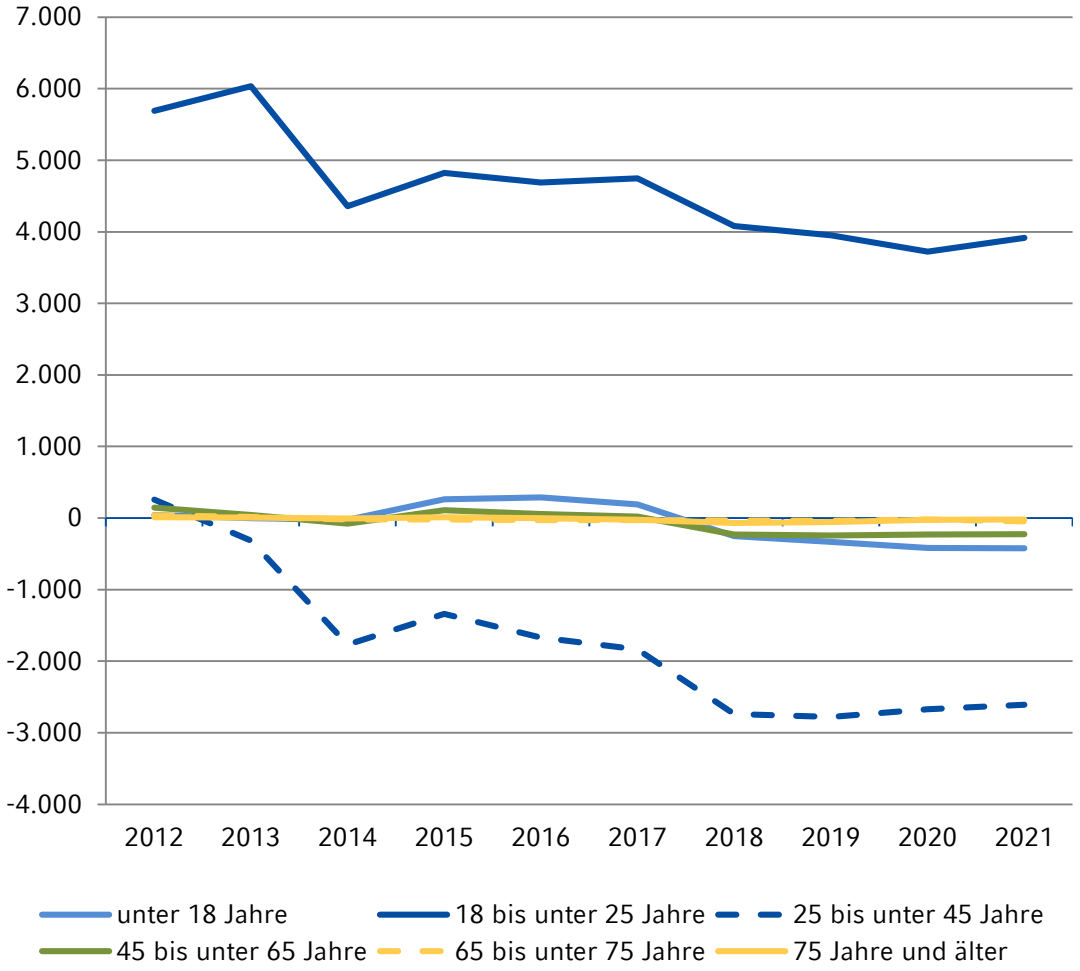
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

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)



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

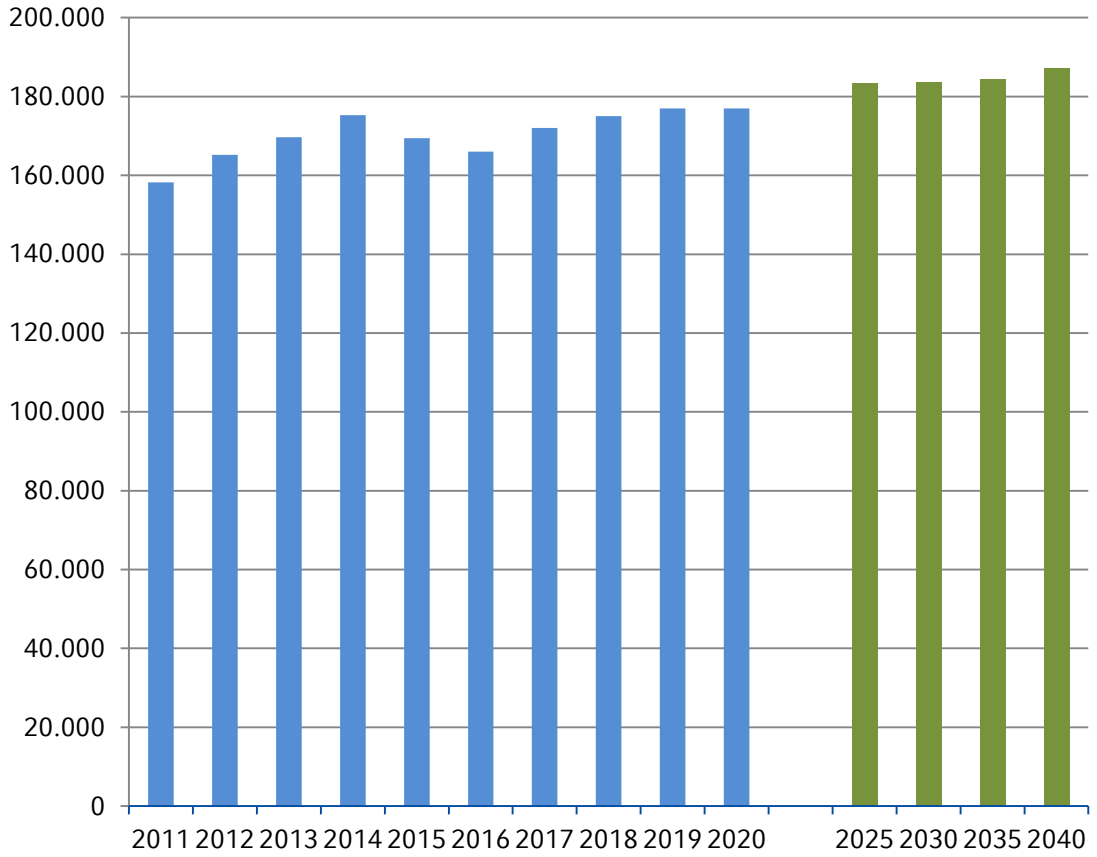
45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

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

75 Jahre und älter: Senioren

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

Abb. 3.7: Haushaltszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Haushalte)



Beschreibung & Hinweise

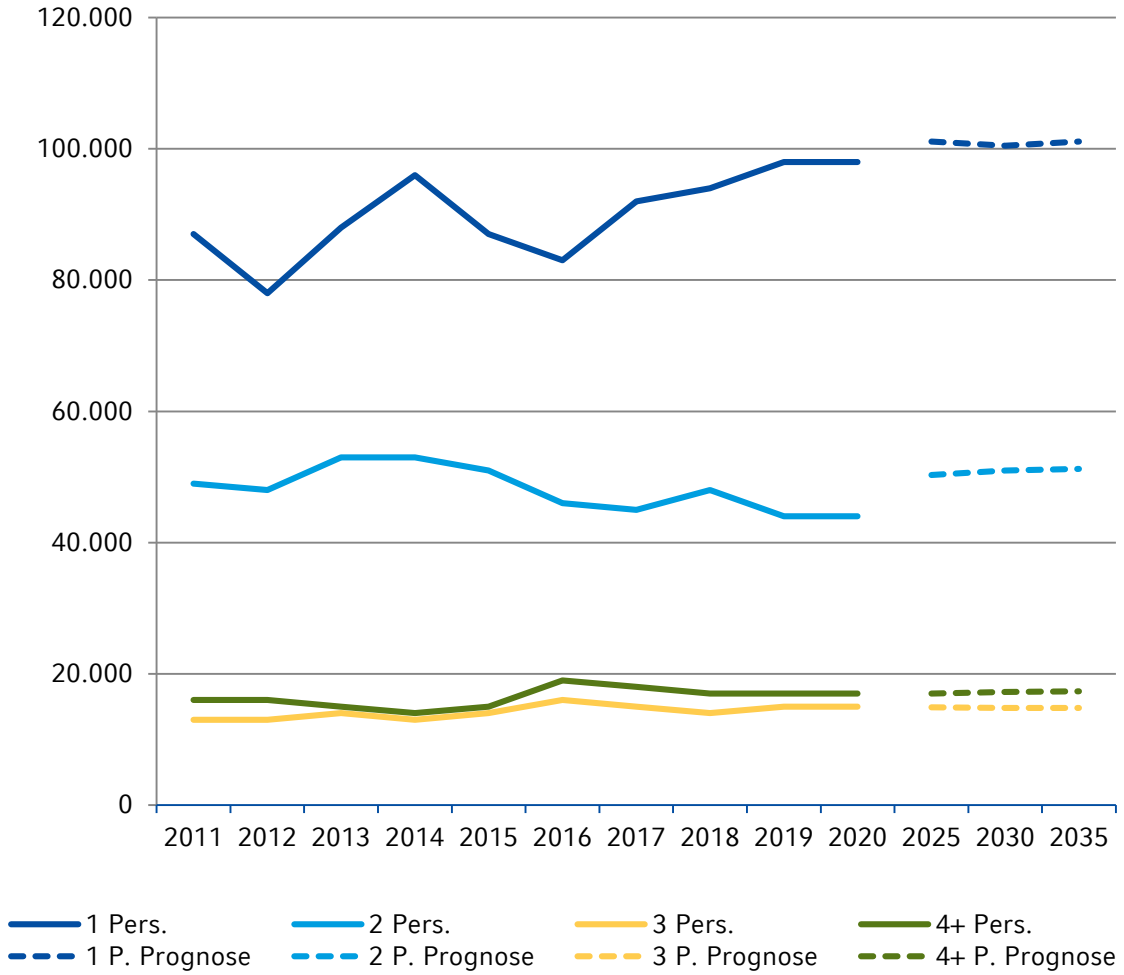
Hier wird die Entwicklung der Haushaltszahl der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

Die Werte für die Jahre 2011 bis 2019 stammen aus dem Mikrozensus; die Werte für die Jahre 2025 bis 2040 aus der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2021 bis 2050.

Im Jahr 2020 wurde der Mikrozensus methodisch neu gestaltet. Zusammen mit der Corona-Pandemie führte das zu einer geringeren Stichprobengröße als üblich, sodass die Haushaltszahl nicht auf Kreisebene veröffentlicht wurde. Um die Zeitreihe zu schließen, duplizieren wir an dieser Stelle den Wert aus 2019.

Daten: IT.NRW

Abb. 3.8: Haushaltszahl nach Haushaltsgröße (in tausend Haushalten)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Haushaltsgrößen (in tausend Haushalten) wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Lebenssituationen greifbar zu machen.

Die Werte für die Jahre 2011 bis 2019 stammen aus dem Mikrozensus; die Werte für die Jahre 2021 bis 2035 aus der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2021 bis 2050.

Im Jahr 2020 wurde der Mikrozensus methodisch neu gestaltet. Zusammen mit der Corona-Pandemie führte das zu einer geringeren Stichprobengröße als üblich, sodass die Haushaltszahl nicht auf Kreisebene veröffentlicht wurde. Um die Zeitreihe zu schließen, duplizieren wir an dieser Stelle den Wert aus 2019.

Arbeitsmarkt & Soziales

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

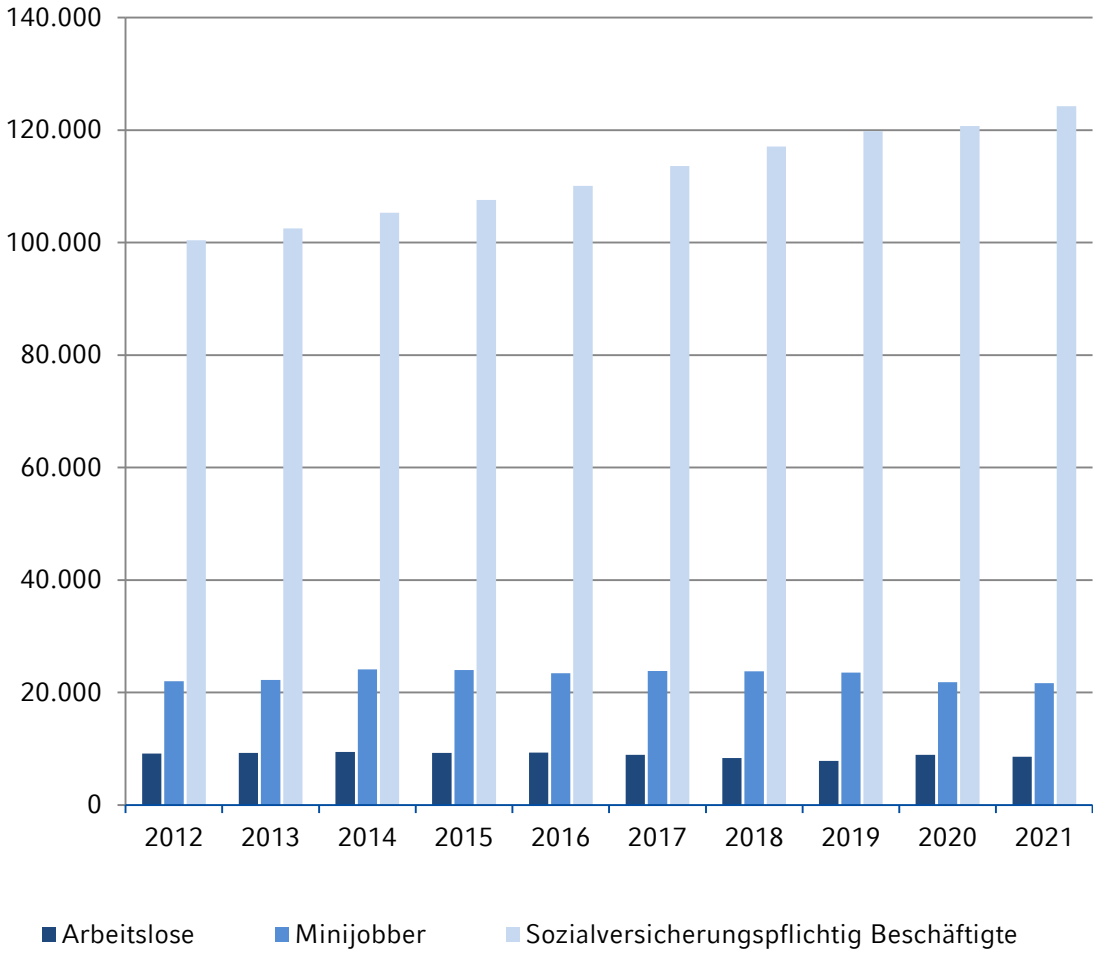
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



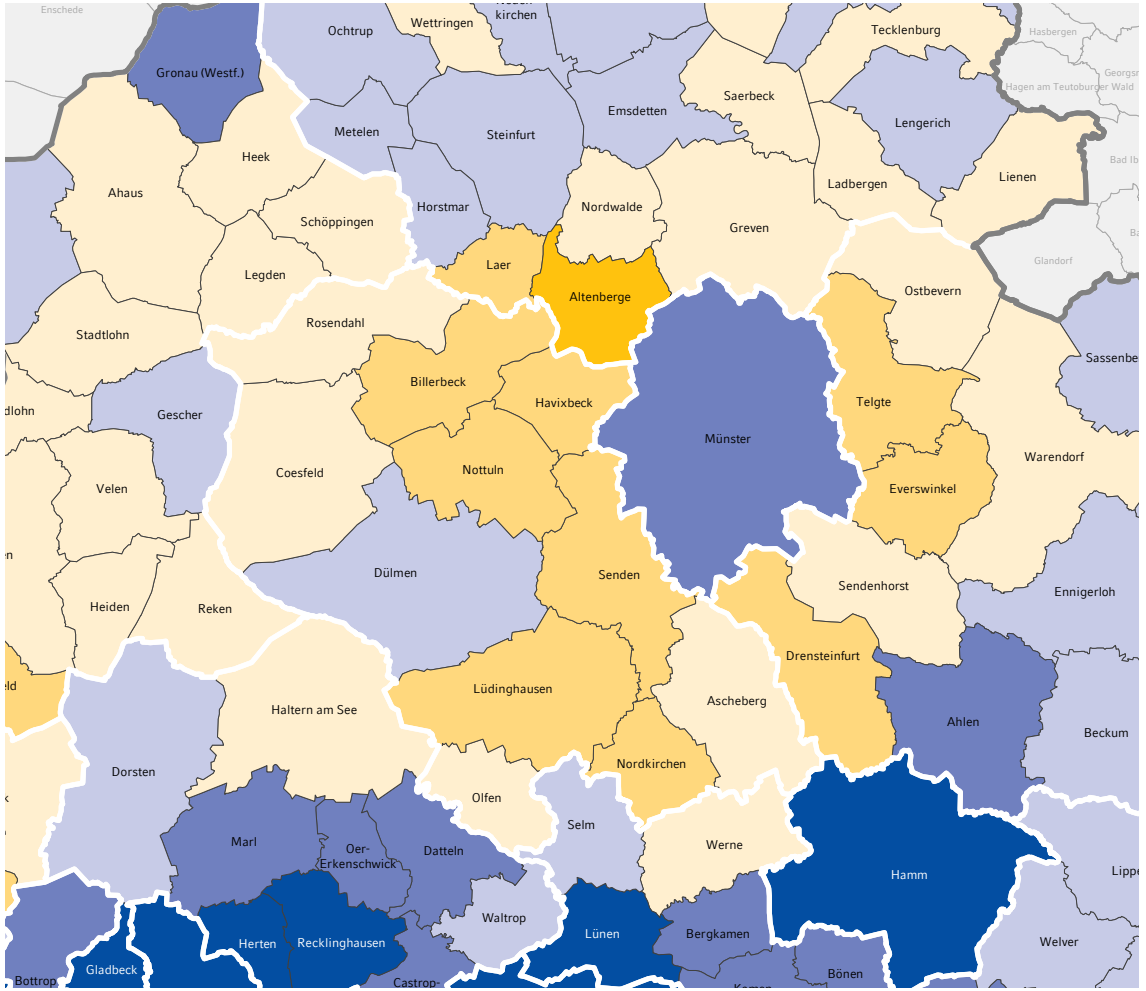
Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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.

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



Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung

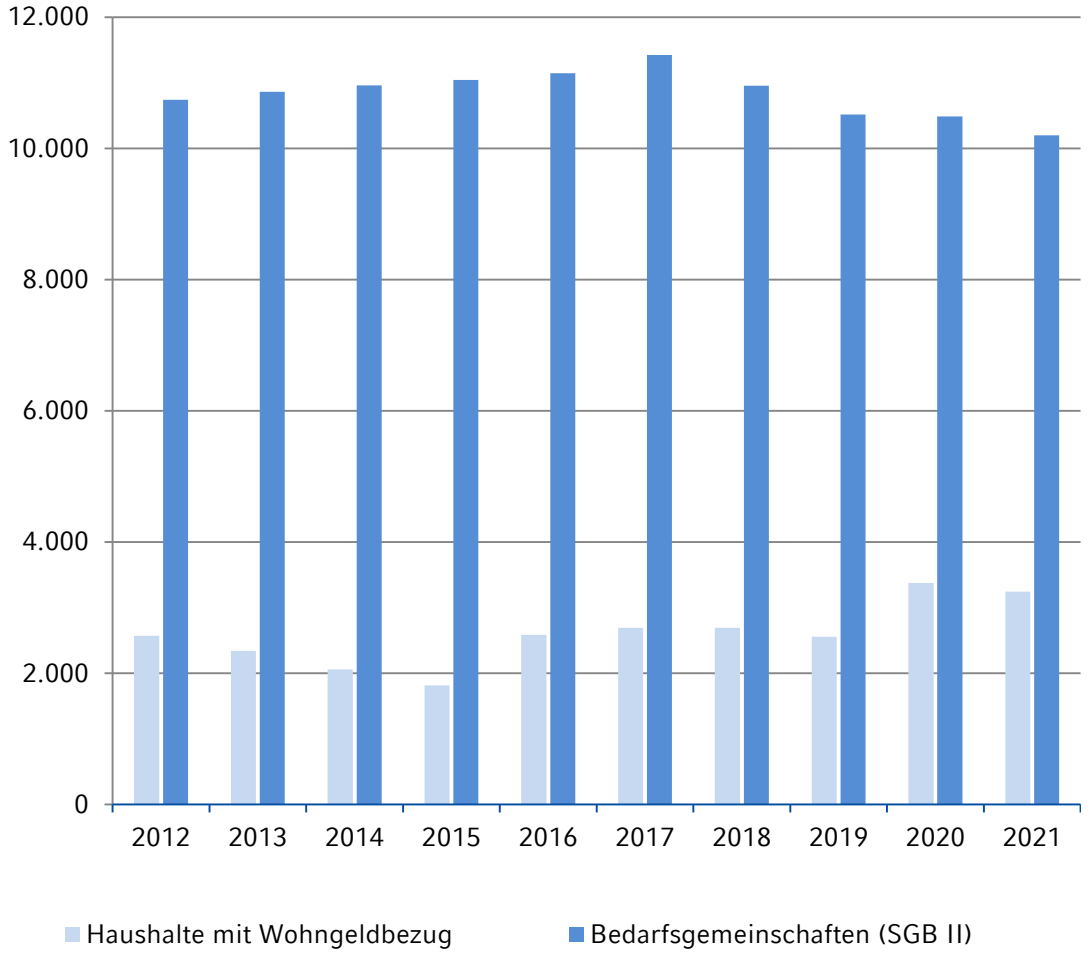
Beschreibung & Hinweise

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.

Abb. 4.3: Wohngeld und Leistungen nach SGB II



Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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.

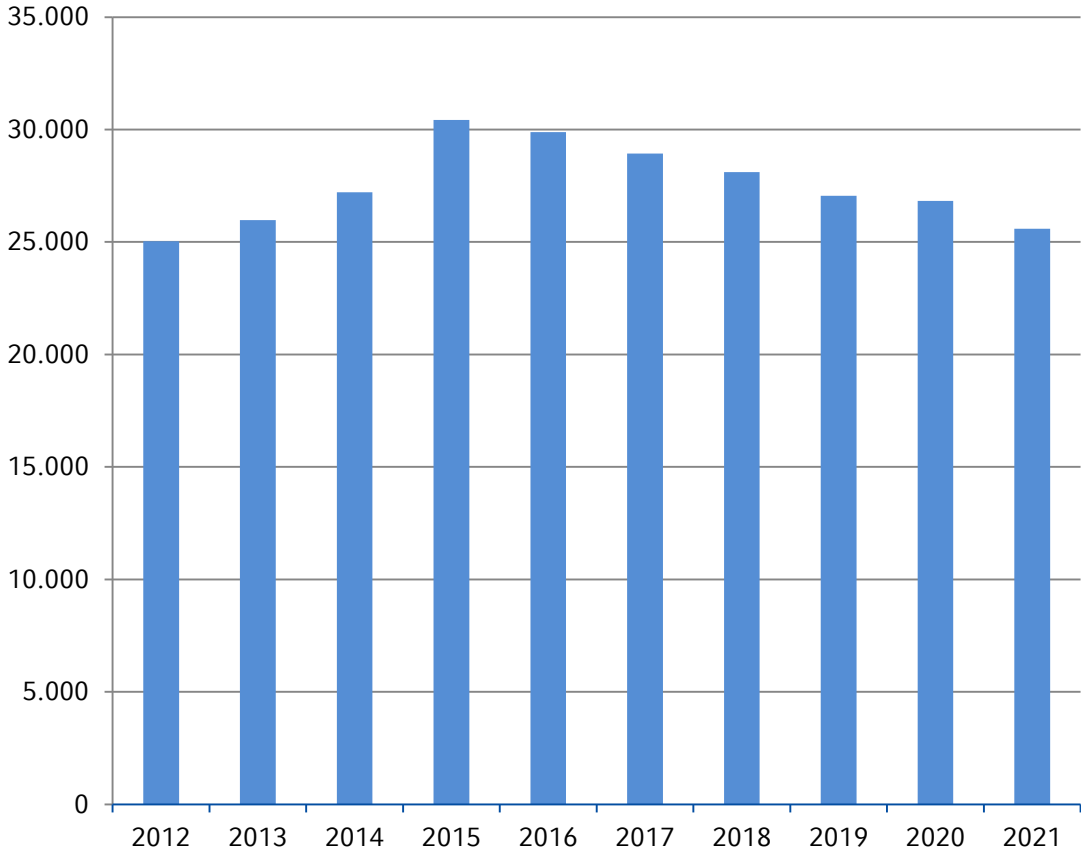
Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

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.

Abb. 4.4: Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen (Personen)



Beschreibung & Hinweise

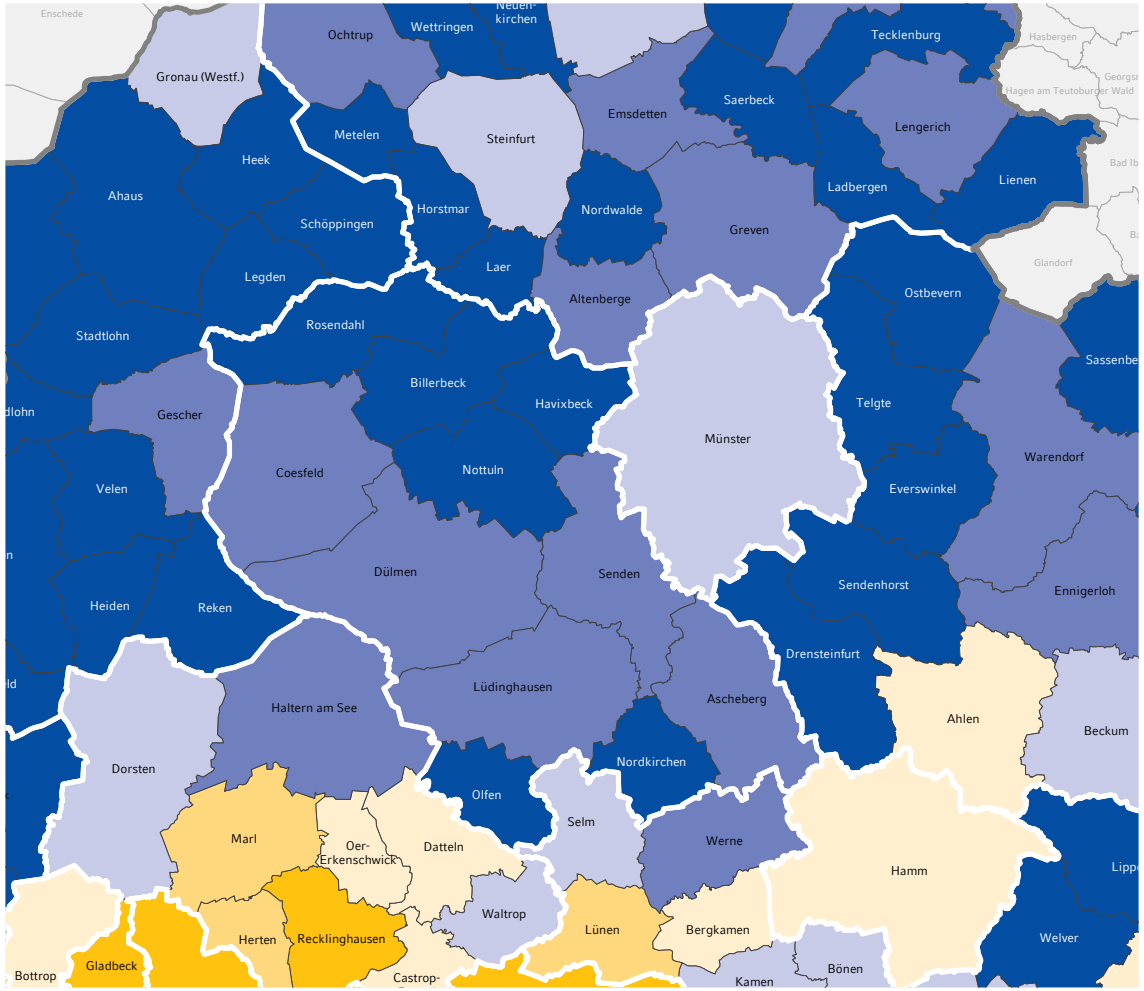
Die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme dienen zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes.

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

Abb. 4.5: Mindestsicherungsquote 2021



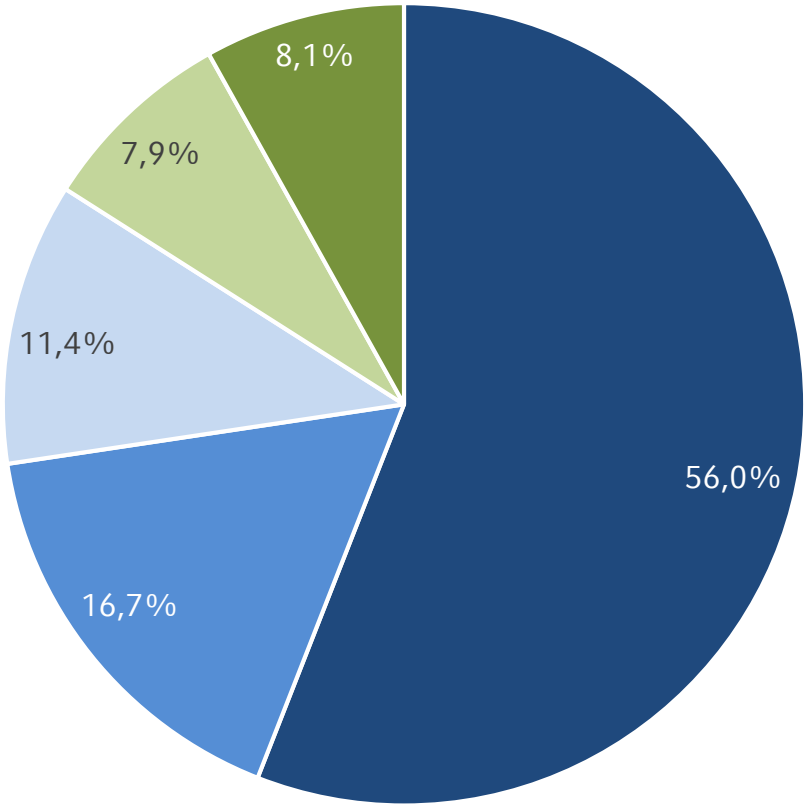
Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Mindestsicherungsquote beschreibt den Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung, die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes erhalten.

NRW.BANK

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.

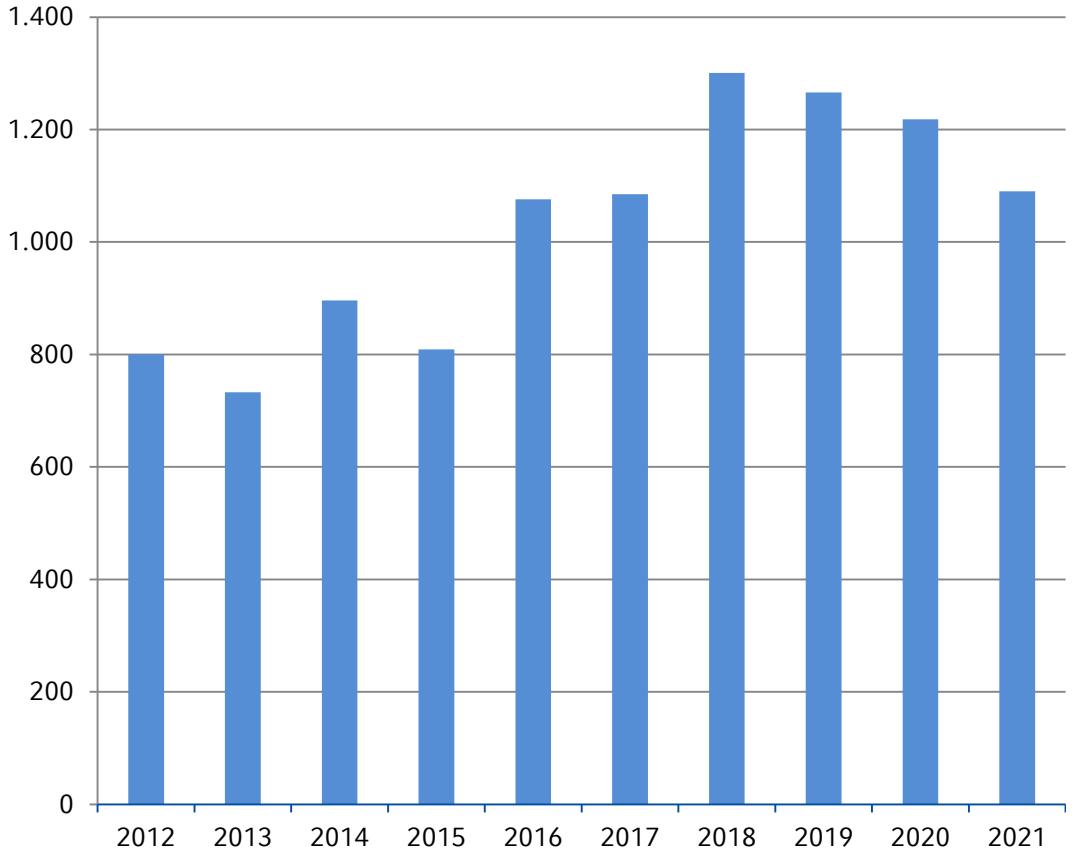
Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragssteller mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

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

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

NRW.BANK

Abb. 4.7: Wohnungslose Personen



Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Zahl der Wohnungslosen Personen dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Statistik nur Personen erfasst, die sich (zum Stichtag der Erhebung) in der Unterbringung befinden oder in Kontakt zu Beratungsstellen der Wohnungshilfen standen. Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden ebenso wenig registriert wie Menschen, die ausschließlich auf der Straße leben und keine Hilfe in Anspruch nehmen.

Daten: IT.NRW

Preise

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

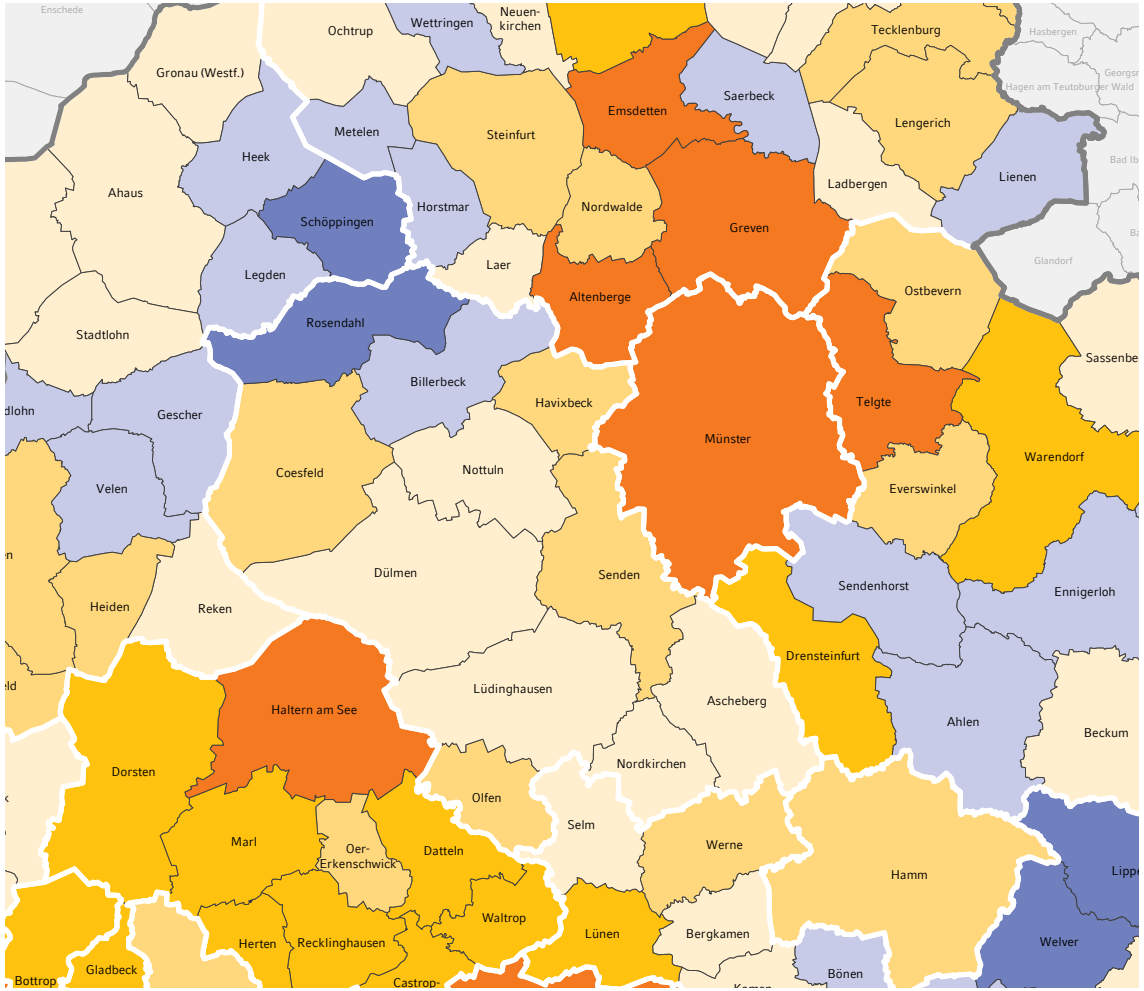
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



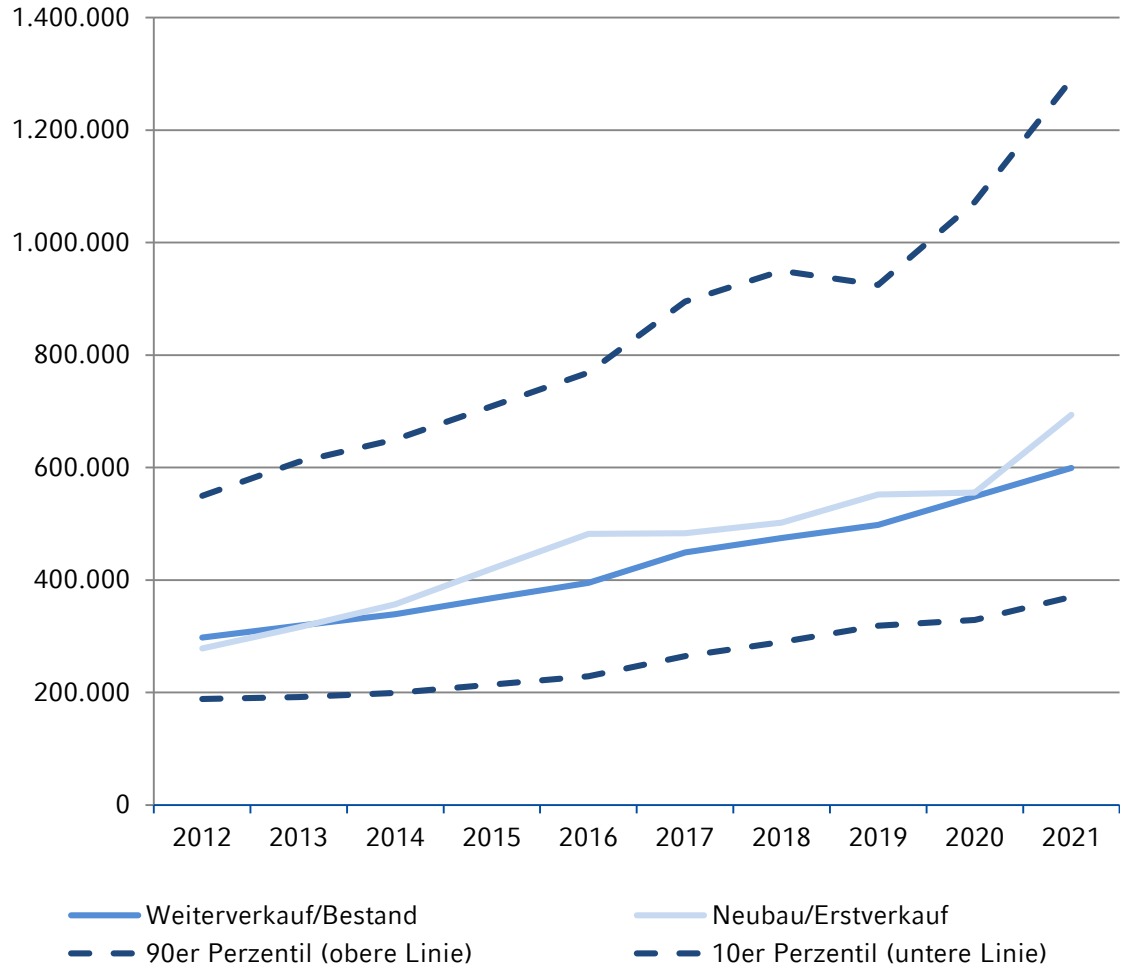
Beschreibung & Hinweise

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.

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

Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

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



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

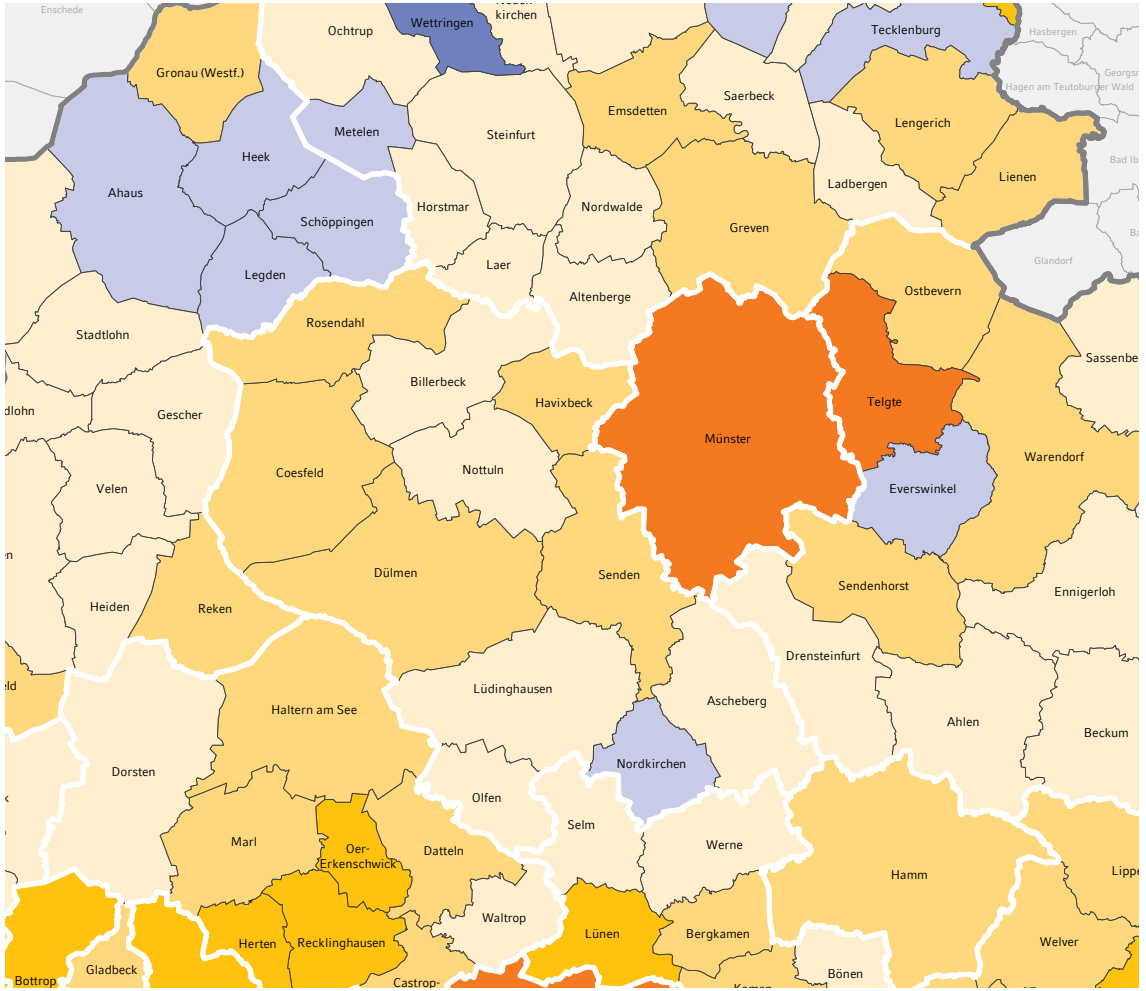
Beschreibung & Hinweise

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.

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

Abb. 5.3: Eigenheimerschwinglichkeit 2021



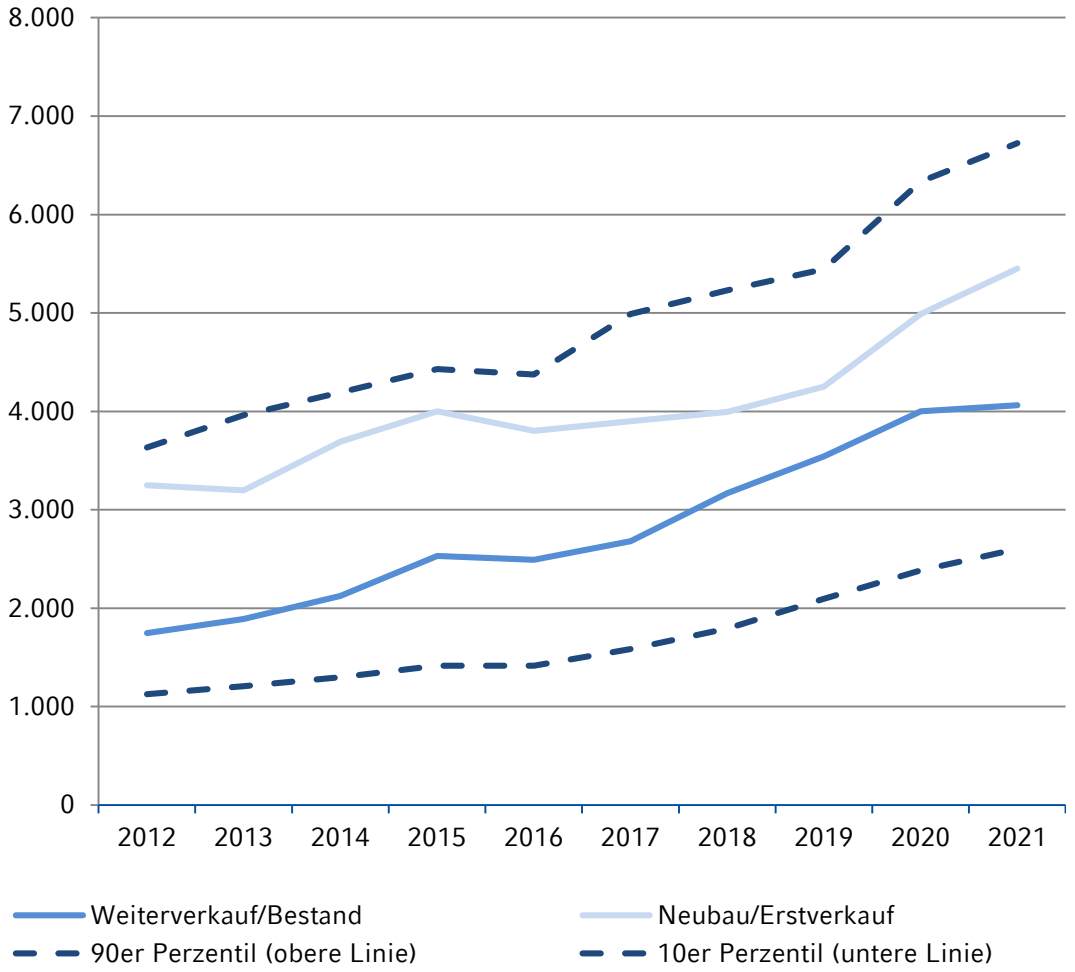
Beschreibung & Hinweise

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 (€/m²)



Beschreibung & Hinweise

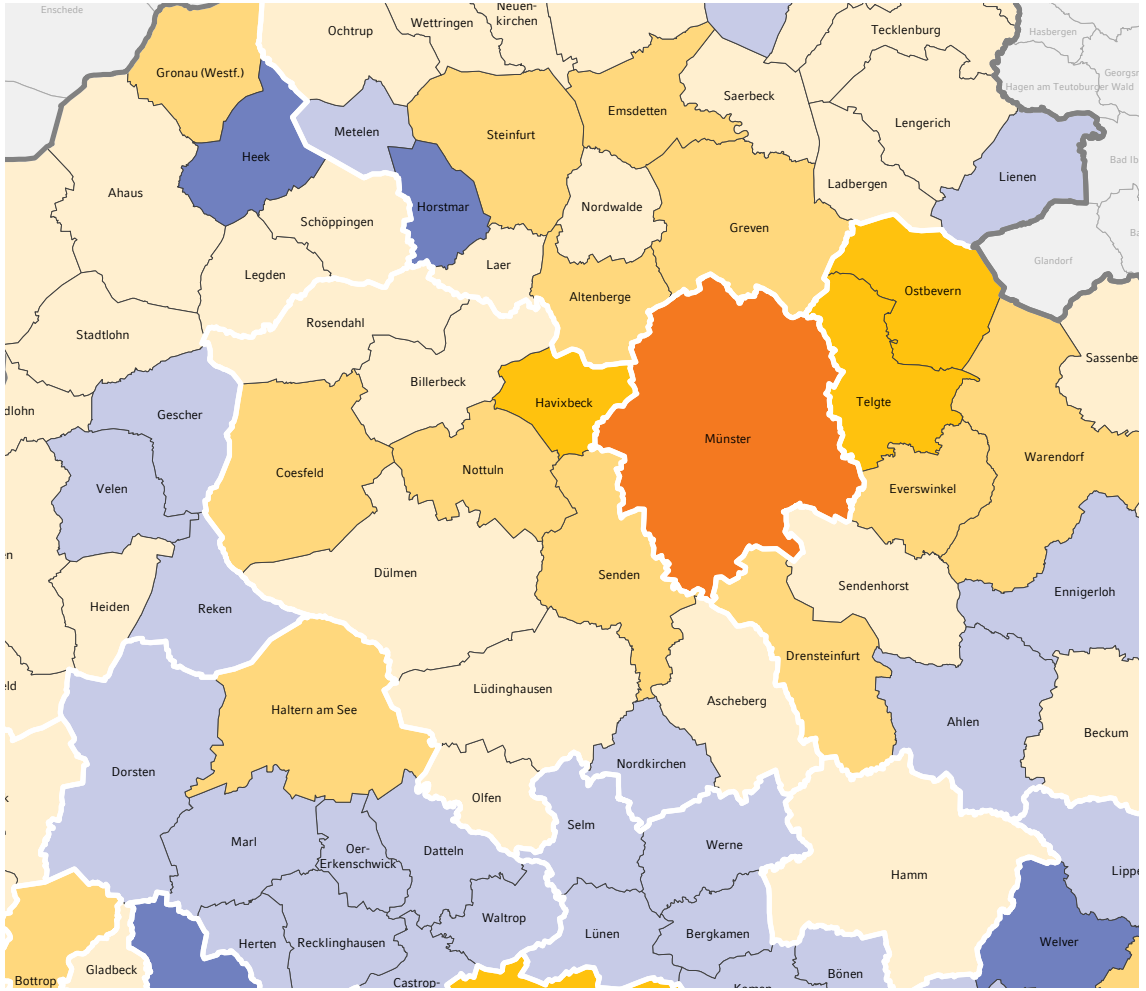
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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



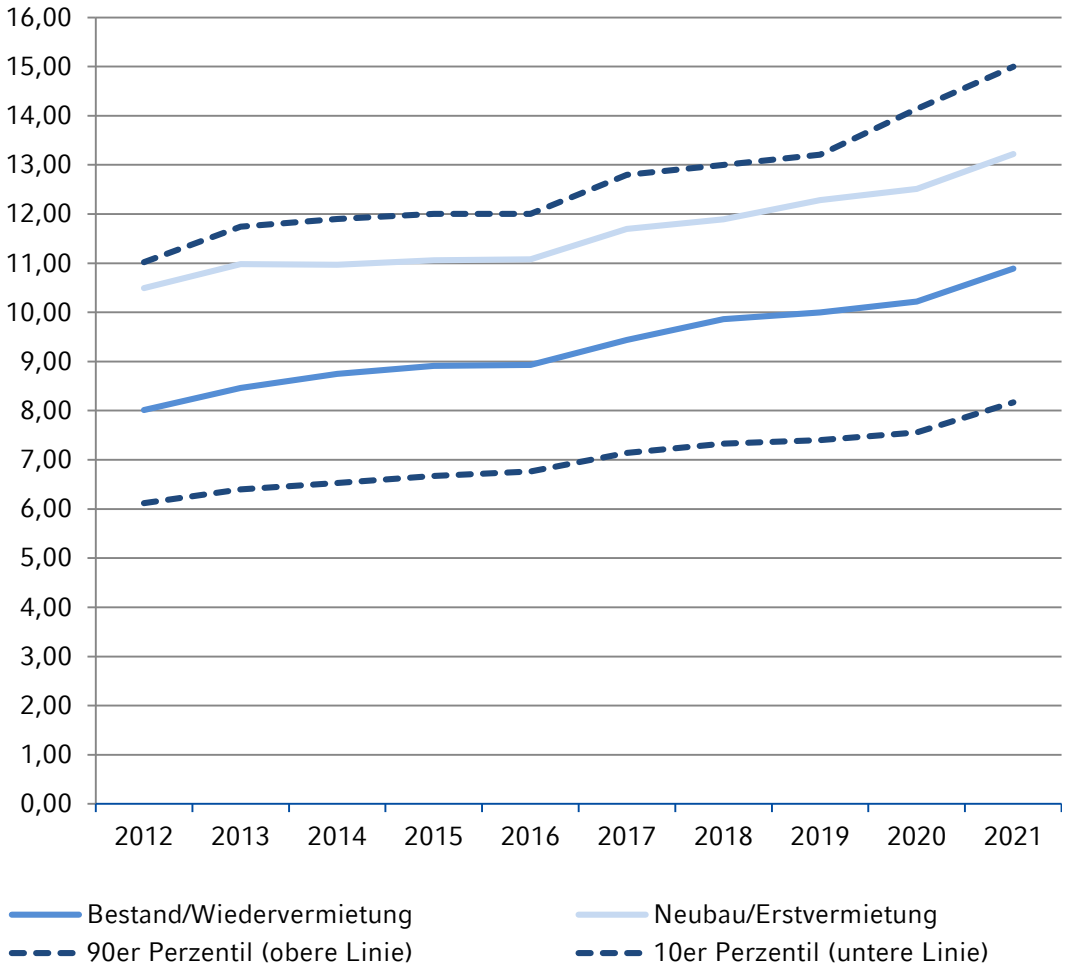
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

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 €/m²)



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

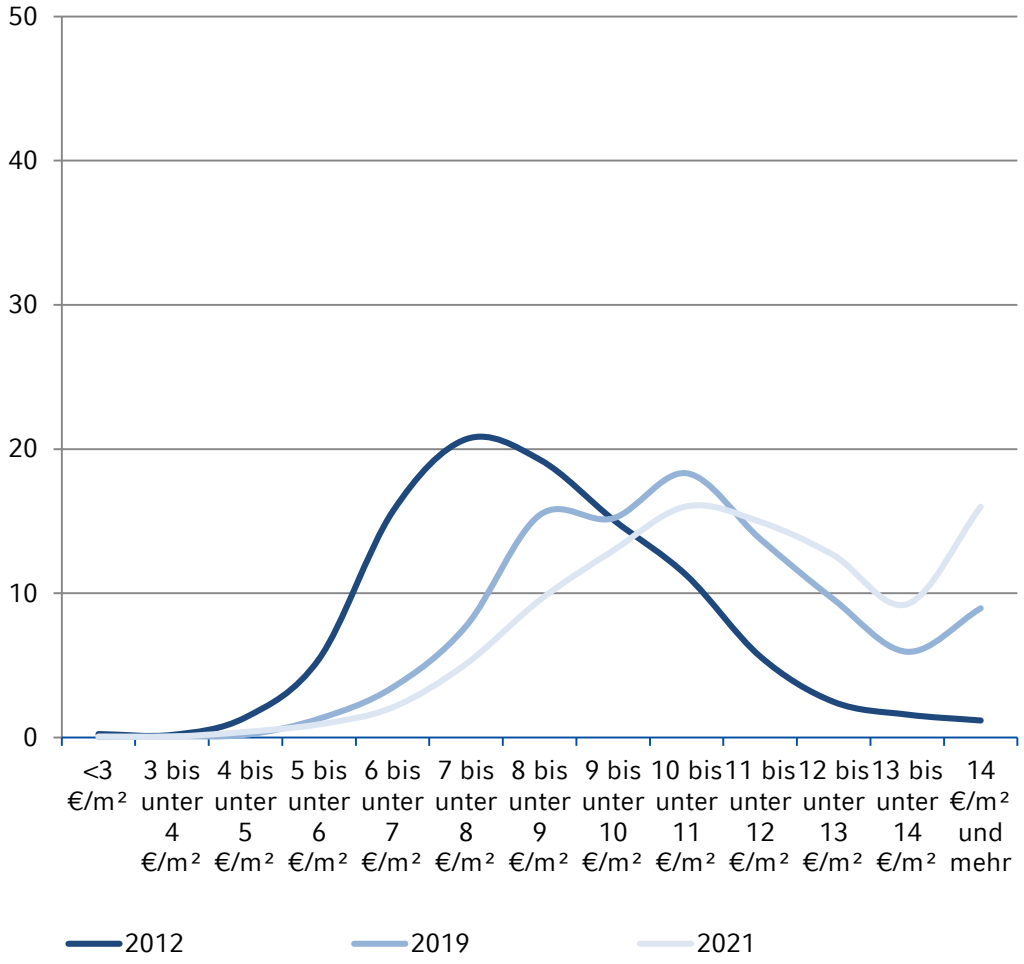
Beschreibung & Hinweise

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.

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

Abb. 5.7: Verteilung der Mietangebote nach Miethöhe (in Prozent)



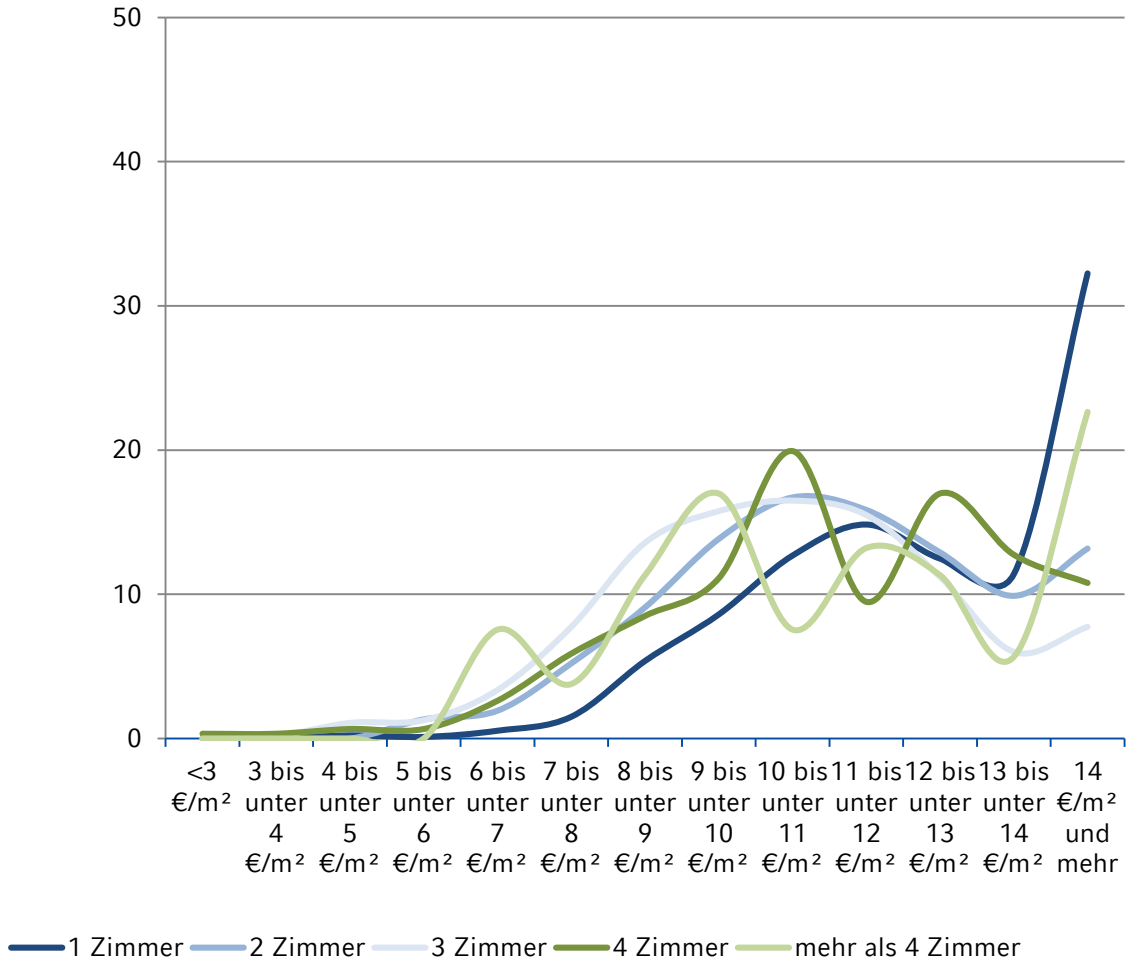
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Verteilung der Mietangebote nach Angebotsmieten (nettokalt, in €/m²) in den Jahren 2012, 2019 und 2021 betrachtet.

Man kann also ablesen, welcher Anteil der Angebote (in %) im Jahr 2012, 2019 und 2021 in einer bestimmten Preiskategorie lag und wie sich die preisliche Zusammensetzung der Angebote im Laufe der Zeit verändert hat.

Abb. 5.8: Verteilung der Mietangebote nach Miethöhe und Zimmerzahl der Wohnungen 2021 (in Prozent)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Verteilung der Mietangebote nach Miethöhe (nettokalt, in €/m²) für Wohnungen mit unterschiedlichen Zimmerzahlen für ein Jahr betrachtet.

Lesehilfe: Anhand der grünen Linie wird die Verteilung der Mietangebote für 4-Zimmer-wohnungen (nach Quadratmetermiete) dargestellt. Man kann für das Jahr 2021 ablesen, wie hoch der Anteil (gemessen an allen angebotenen 4-Zimmerwohnungen) der Wohnungsangebote je Quadratmetermiete ist.

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
Iris Kötter
Hannah Lohmann
Rainer Matheisen
Erik Seyfarth
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154

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.