Löhne
Wohnungsmarktprofil 2022

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Löhne
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.

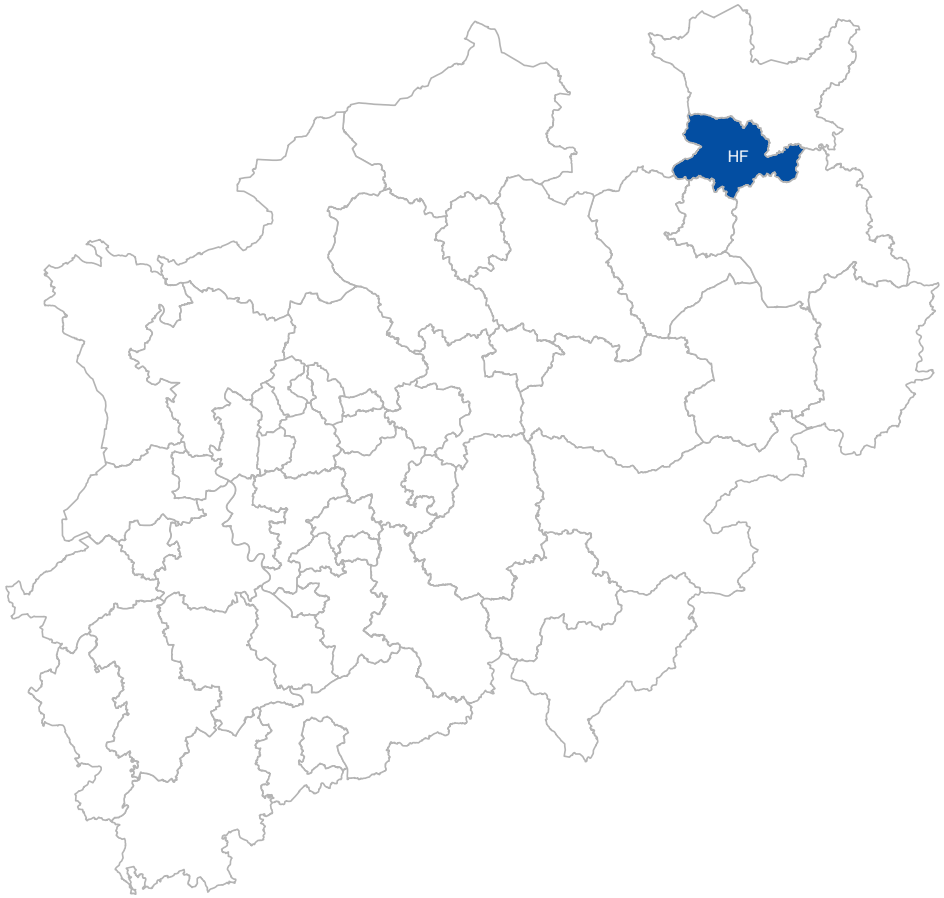
Mit dieser Datensammlung gelingt es, sich ohne größeres Hintergrundwissen einen ersten Überblick über die Entwicklungen zu verschaffen, die auf die lokalen Wohnungsmärkte wirken. Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten ist das kommunale Wohnungsmarktprofil eine belastbare Grundlage 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 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)

Wohnungsbestand	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	Kreis Herford 2021
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	19.585	1,6%	3,8%	124.462
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	66,1%	-	-	61,5%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	30,3%	-	-	34,1%
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	470	-6,7%	-23,9%	4.885
Wohnfläche je Wohnung[2]	101,7	101,4	100,7	100,3
Wohnfläche je Person[2]	49,8	49,2	48,2	49,8

Bautätigkeit	2021	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	Kreis Herford 2021
Baufertigstellungen (Wohnungen)	45	105	75	844
Baugenehmigungen (Wohnungen)	136	122	97	810
Bauabgänge (Wohnungen)[3]	0	1	-	26
Bauüberhang (Wohnungen)[3]	218	195	-	1.436

Bevölkerung & Haushalte	2021	Anteil an Bevölkerung 2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Kreis Herford 2021
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	39.977	-	0,7%	250.635
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	6.756	16,9%	3,0%	43.439
Bevölkerung: 75-jährige und Ältere (Personen)	4.603	11,5%	-4,9%	29.357
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[4]	2,2	-	-	2,2

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Kreis Herford 2021
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[1,2]	61	76	89	334
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[5]	1.121	-2,4%	-1,2%	7.458
Mindestsicherungsquote (in Prozent)[2]	6,6	7,2	7,0	7,5
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	1.205	2,0%	-0,7%	7.601
Preise	**2021**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren**	**Kreis Herford 2021**
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m²)[6]	110	7,4%	2,9%	116
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m²)[7]	6,02	3,2%	2,3%	6,58
Miete: Neubau (€/m²)[7]	7,50	1,9%	2,7%	8,96
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m²)[7]	1.629	14,3%	8,0%	1.894
Preis für Eigenheime (Bestand) (€)[7]	265.000	13,7%	7,8%	320.000

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] Kreisspalte: mittlerer Wert aus drei Jahren
[4] GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung
[5] Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)
[6] Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[7] empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

Wohnungsbestand

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

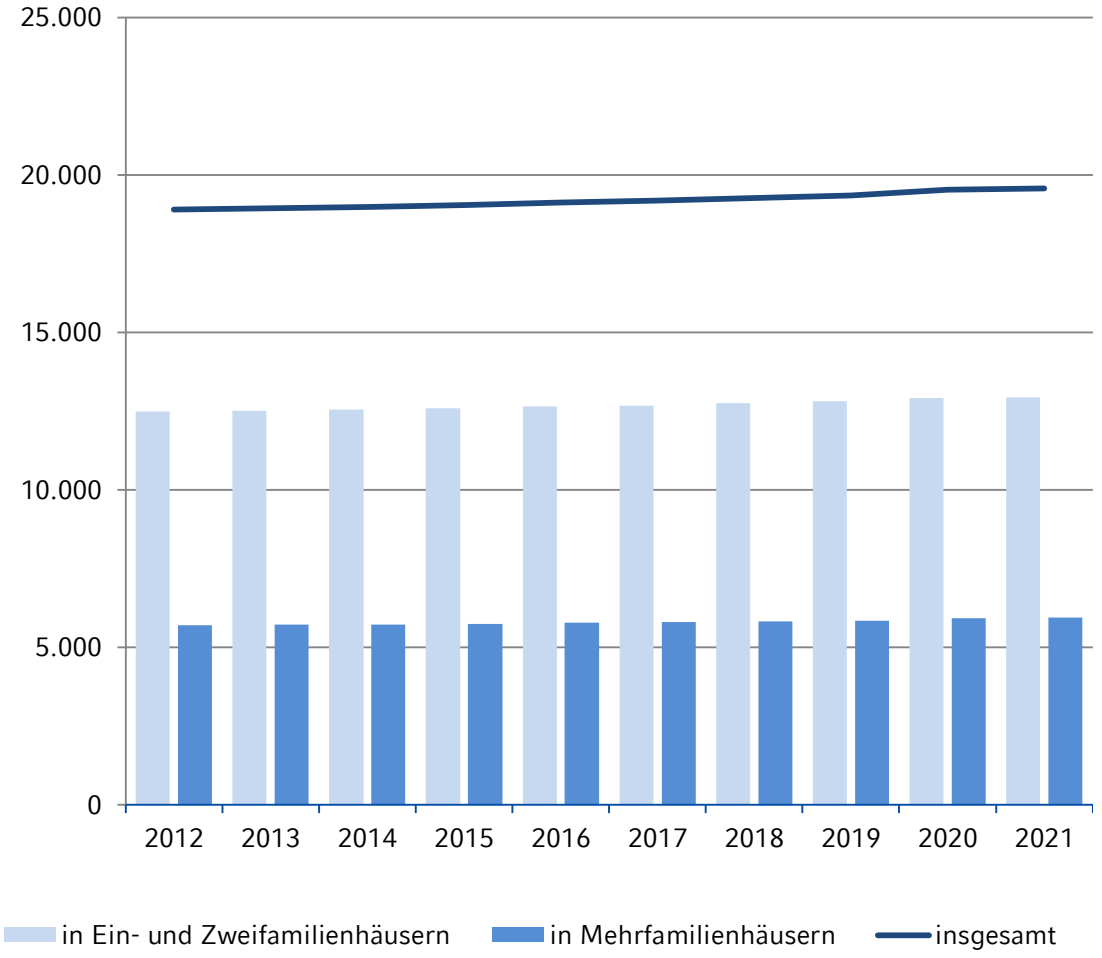
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart

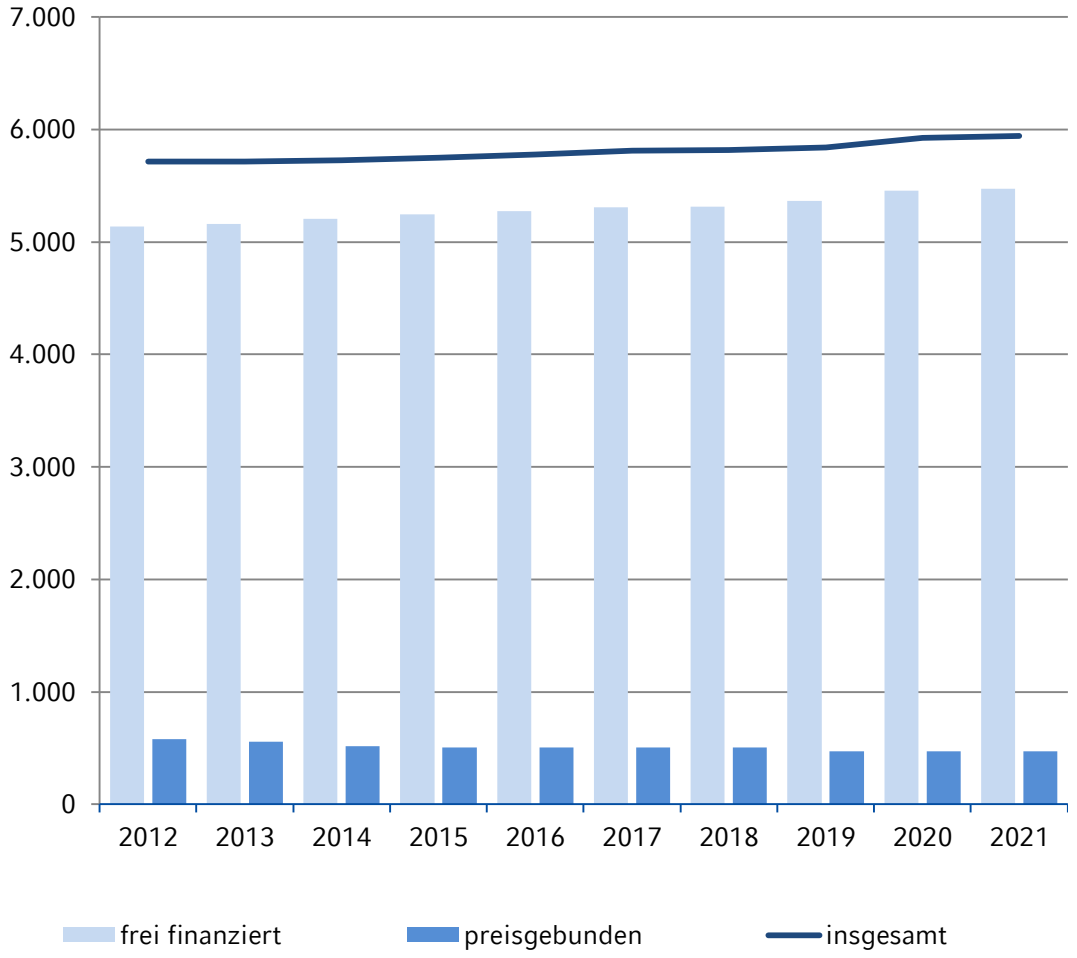


Beschreibung & Hinweise

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

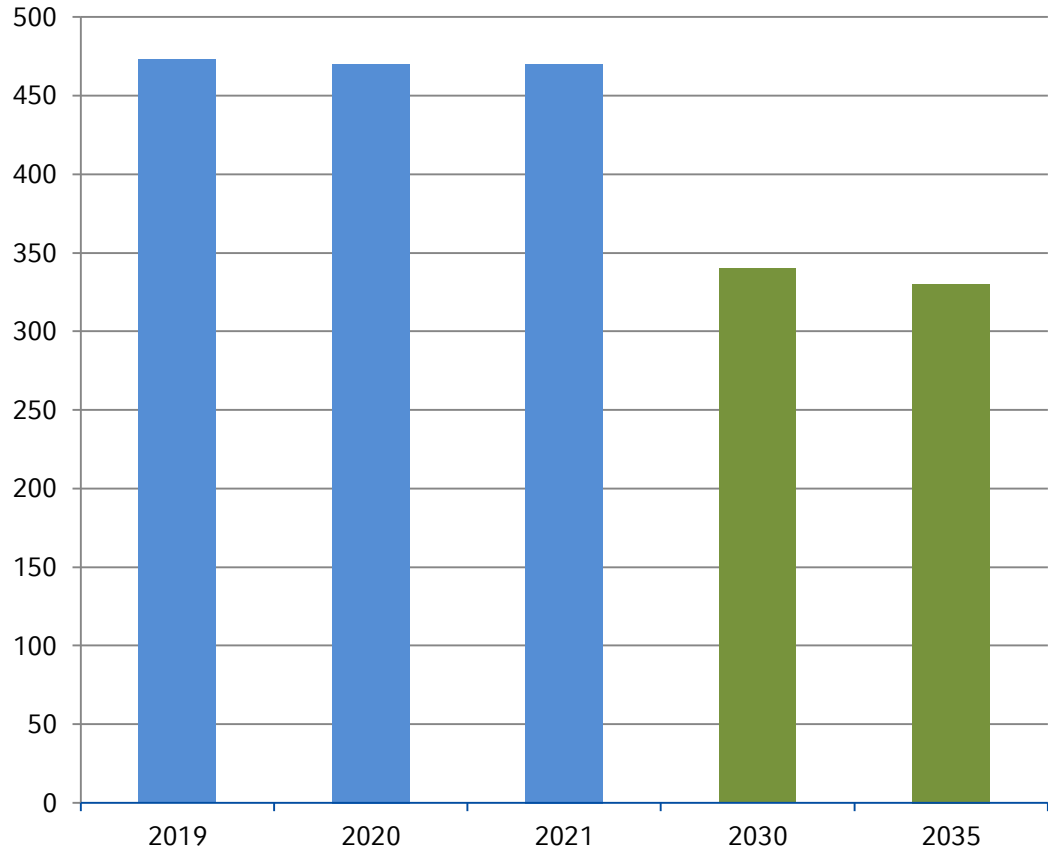


Beschreibung & Hinweise

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.

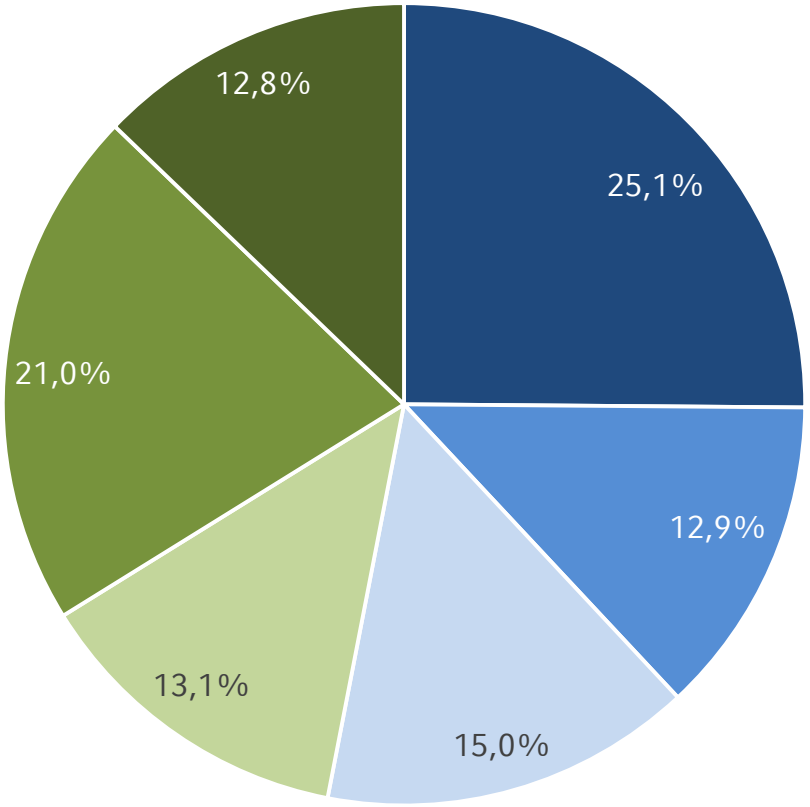
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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

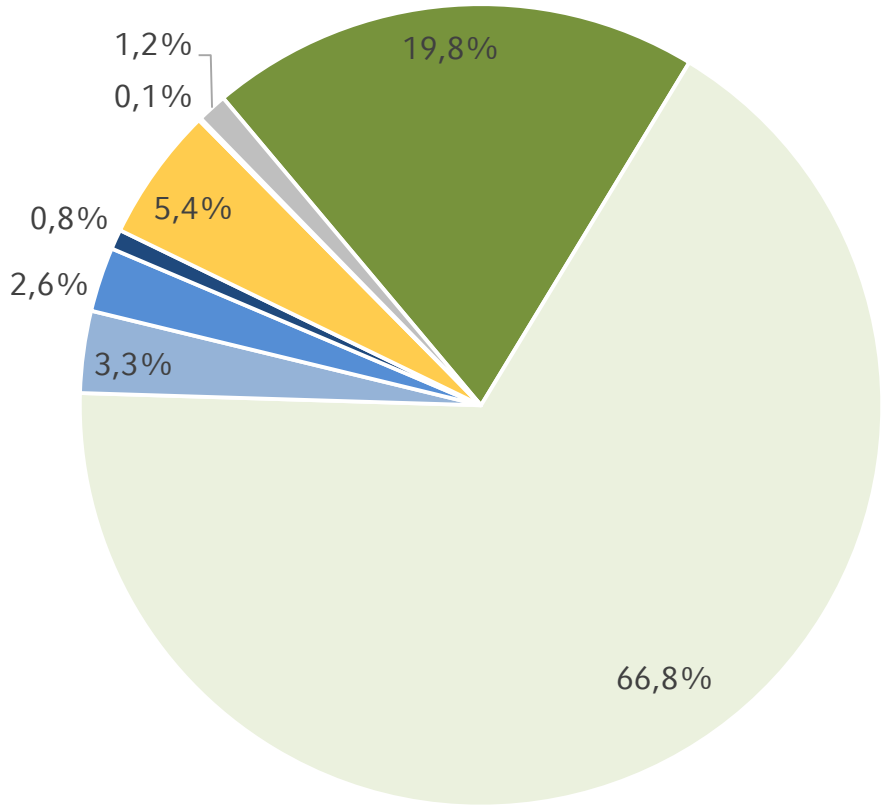
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

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

	HF	NRW
vor 1950	26,1%	19,9%
1950 bis 1959	12,5%	15,9%
1960 bis 1969	15,6%	17,5%
1970 bis 1979	13,9%	15,4%
1980 bis 1999	19,4%	19,6%
2000 bis 2020	12,2%	11,9%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



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.

	HF	NRW
Wohnungseigentümergemeinschaft	20,1%	21,9%
Privatpersonen	61,3%	49,6%
Wohnungsgenossenschaft	4,2%	6,4%
Wohnungsunternehmen	4,3%	13,3%
andere Unternehmen	1,2%	2,1%
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	7,9%	4,9%
Bund oder Land	0,0%	0,5%
Organisation ohne Erwerbszweck	0,9%	1,3%

Kreis Herford - Wohnungsbestand

	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2021
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	124.462	1,6%	4,6%	9.156.001
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	4.885	-2,2%	-7,2%	441.871
frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen[1]	37.557	2,4%	7,0%	4.549.556
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	76.529	1,0%	3,8%	3.765.962
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	42.442	1,9%	5,2%	4.991.427
	2021	**2019**	**2012**	**NRW 2021**
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	61,5%	-	-	41,1%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	34,1%	-	-	54,5%
Wohnfläche je Wohnung (m²)	100,3	100,3	99,9	90,7
Wohnfläche je Person (m²)	49,8	49,2	47,8	46,3
	2021	**2030**	**2035**	**NRW 2030**
Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[2]	4.885	3.740	3.390	246.620

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] NRW.BANK Wohnraumförderung
[2] NRW.BANK Wohnraumförderung: Wert 2020 aus der Erhebung zum Preisgebundenen Wohnungsbestand, Erläuterung zu den Werten für 2030 und 2035: siehe Seite 10

NRW.BANK

Bautätigkeit

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

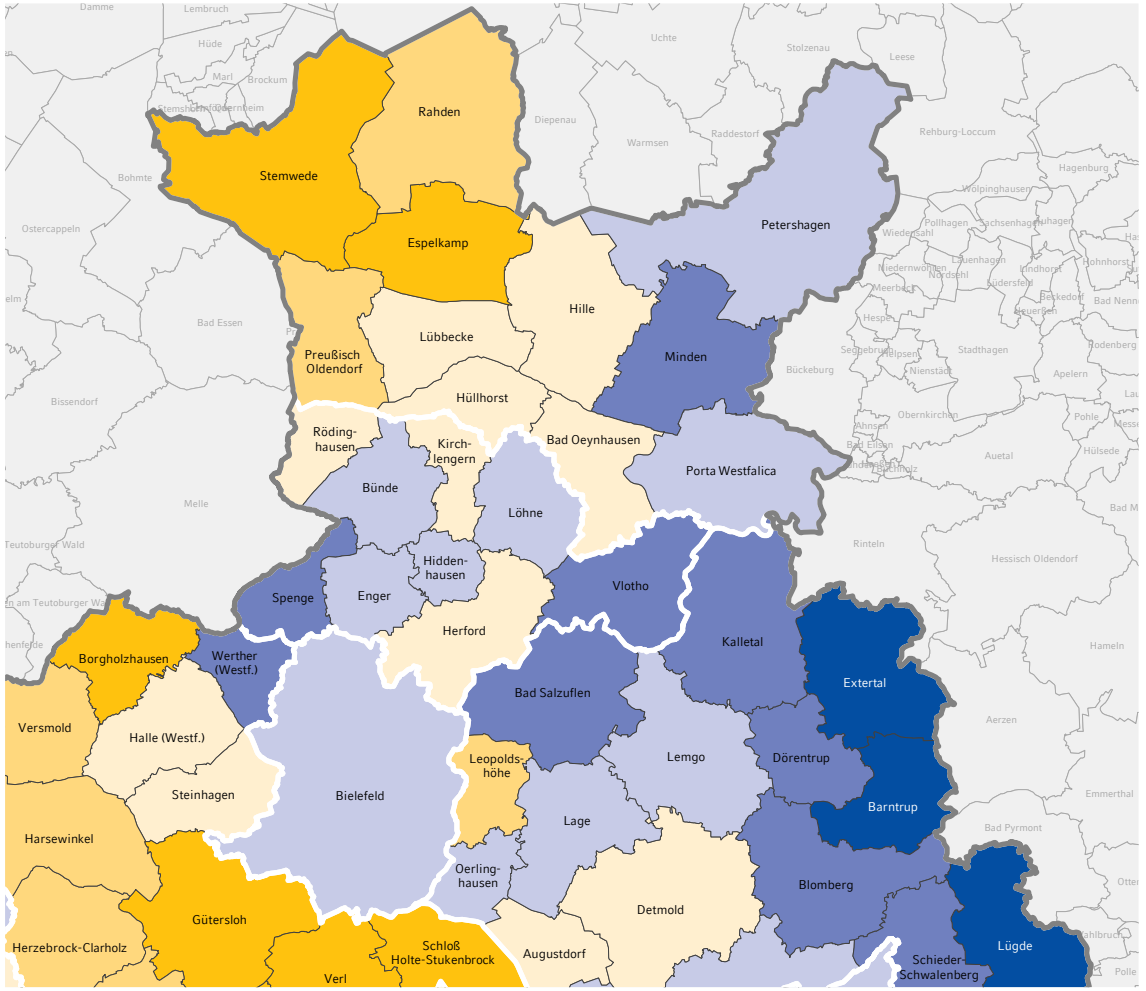
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2019-2021



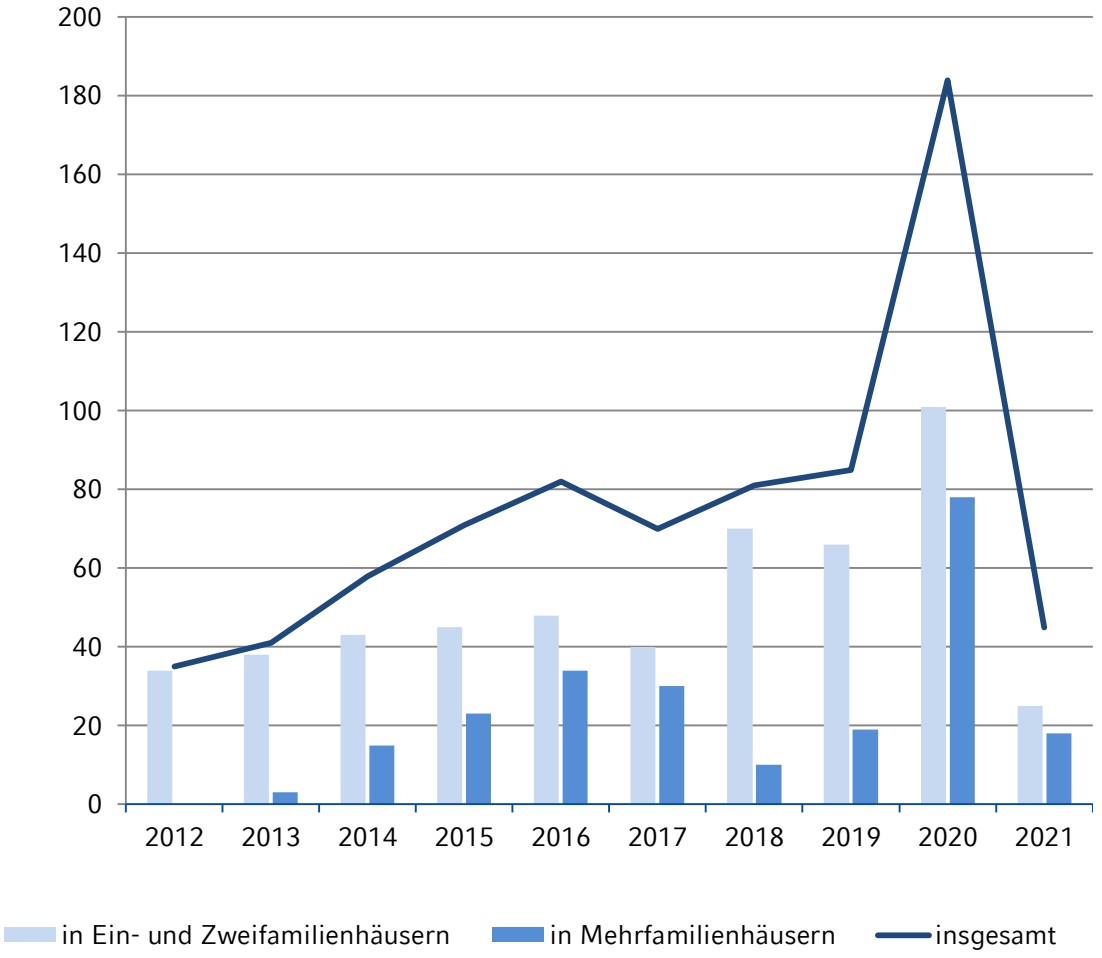
Beschreibung & Hinweise

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

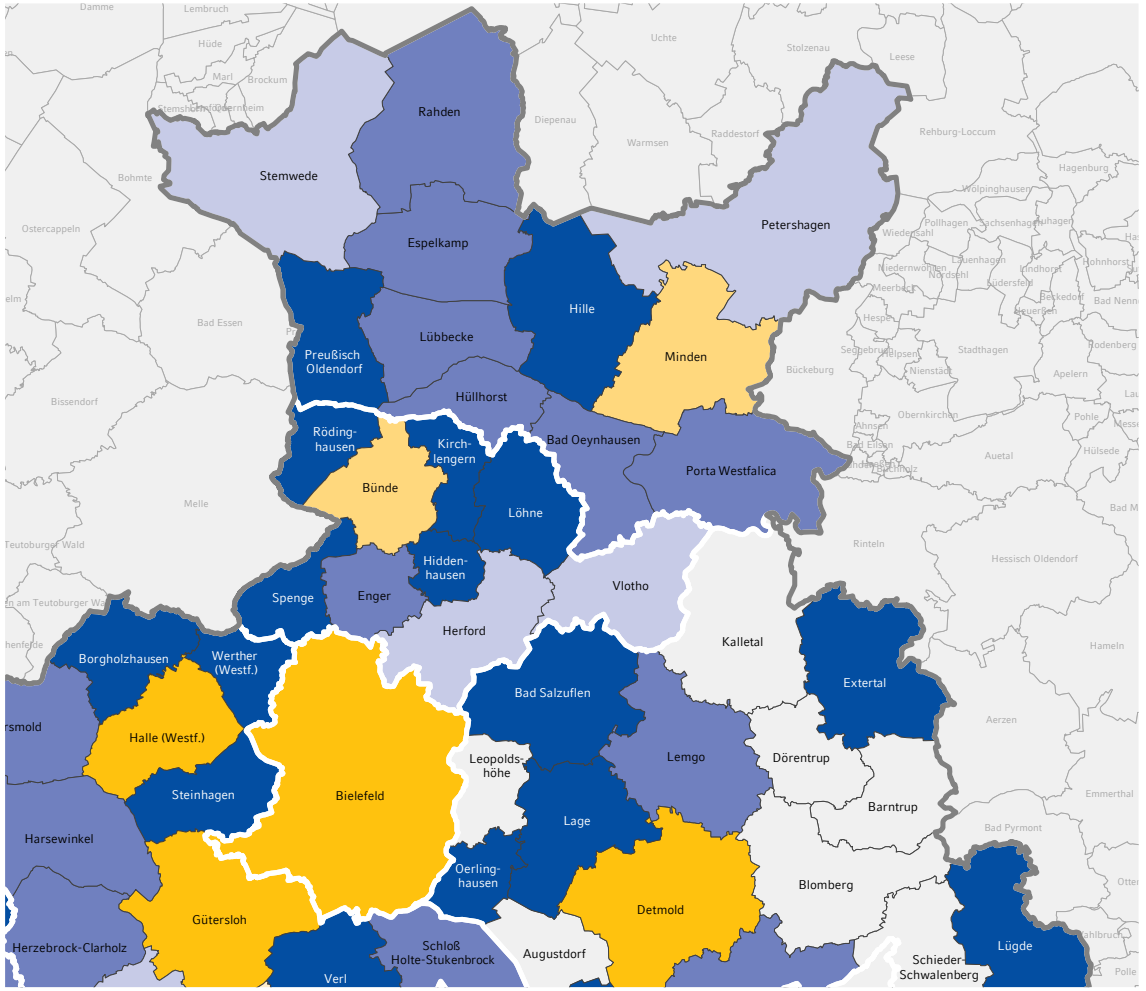
Beschreibung & Hinweise

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: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2019-2021)



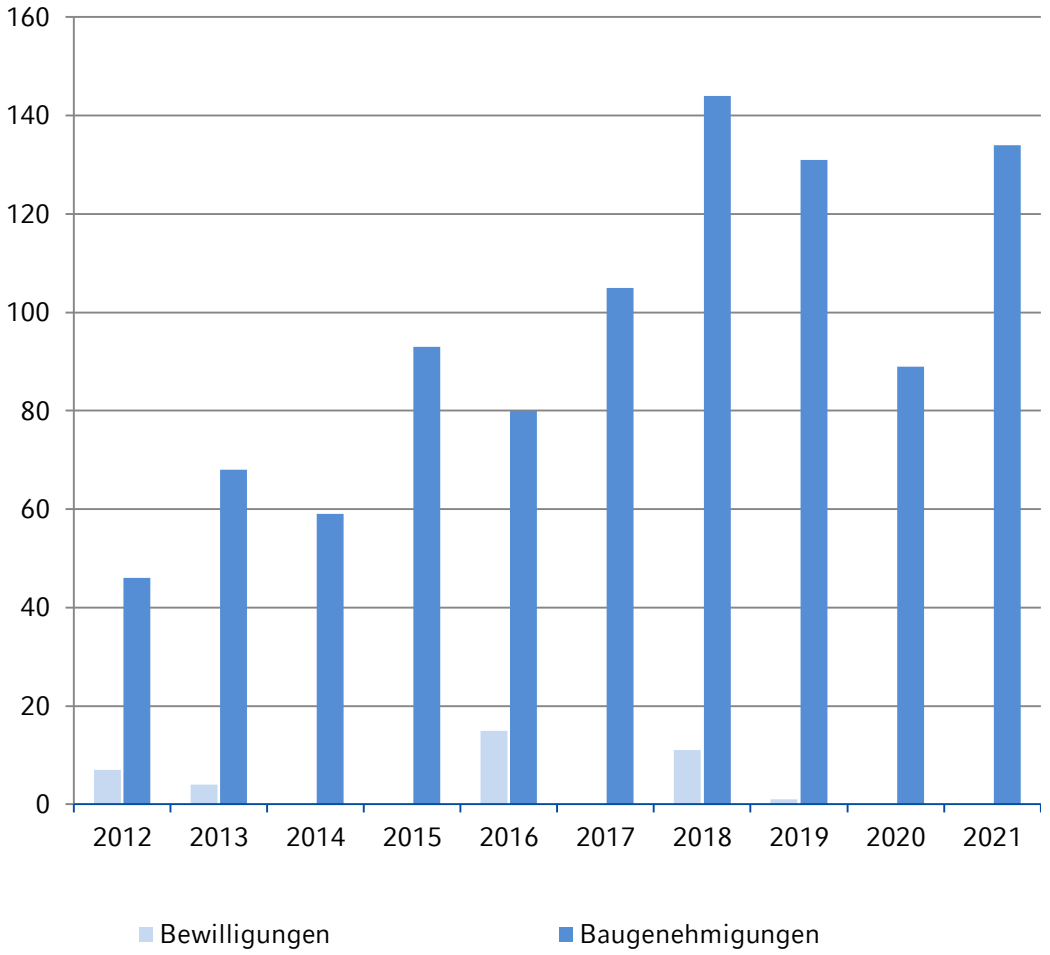
Beschreibung & Hinweise

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

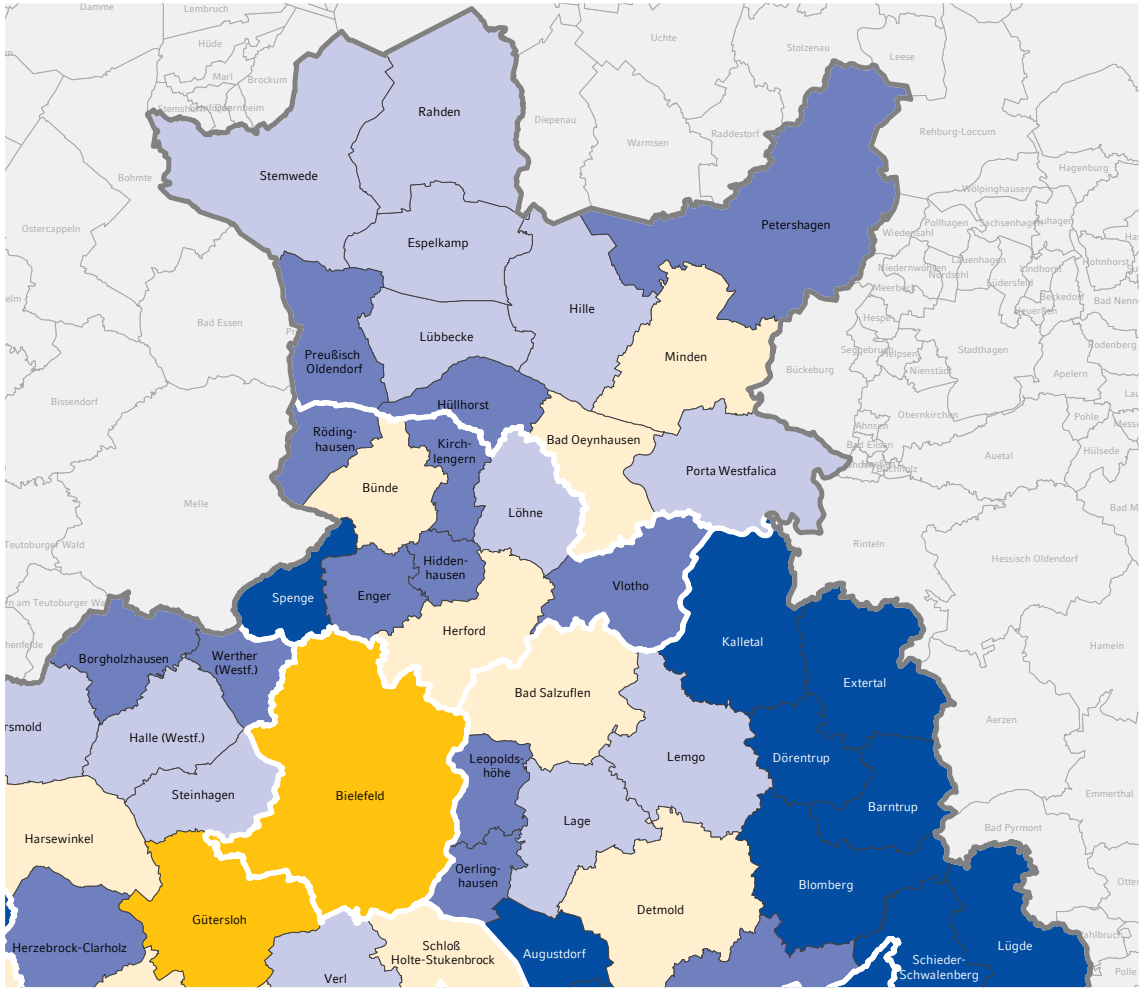
Beschreibung & Hinweise

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

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

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

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.

- 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

Kreis Herford - Bautätigkeit

	2021	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	NRW 2021
Baufertigstellungen (Wohnungen)	844	646	540	49.555
Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnungen)	210	266	272	15.054
Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	236	224	178	26.907
Baugenehmigungen (Wohnungen)	810	820	644	60.911
Bewilligungen geförderter Wohnungen[1]	0	1	19	4.637
Bauintensität (bis zu… …Wohnungen)[2]	-	5	-	6
Bauüberhang (Wohnungen)	1.404	1.436	-	129.647
Bauabgänge (Wohnungen)	19	26	-	2.590
2021: Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen …	**…in Einfamilienhäusern**	**…in Mehrfamilienhäusern**	**…(NRW) in Einfamilienhäusern**	**…(NRW) in Mehrfamilienhäusern**
Baufertigstellungen (Wohnungen): Private Bauherren	43,3%	33,0%	28,0%	19,7%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Wohnungsunternehmen	3,8%	13,7%	6,2%	35,7%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Sonstige	0,0%	6,3%	1,7%	8,7%

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] NRW.BANK Wohnraumförderung
[2] Für eine Erklärung zur Bauintensität siehe Seite 15

Bevölkerung & Haushalte

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

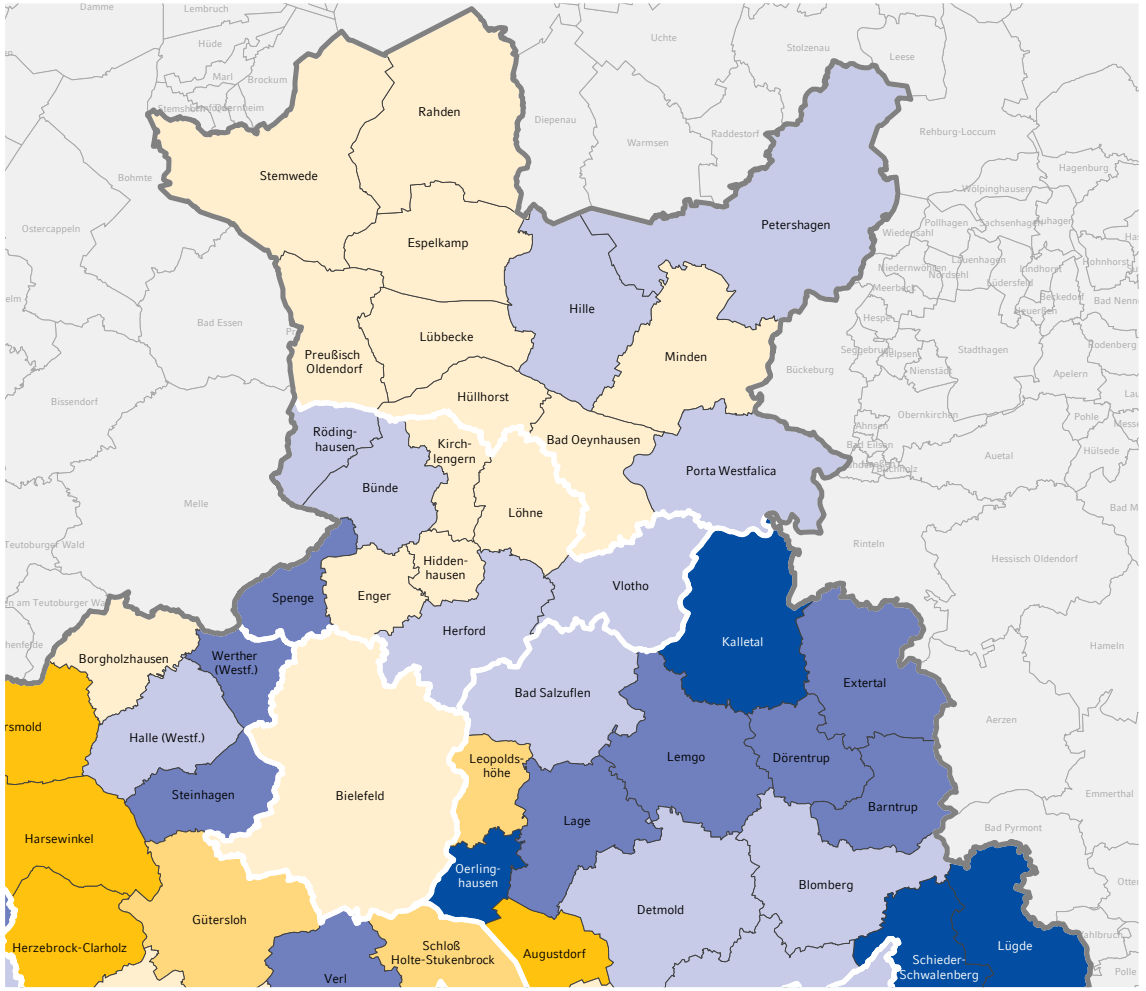
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2021



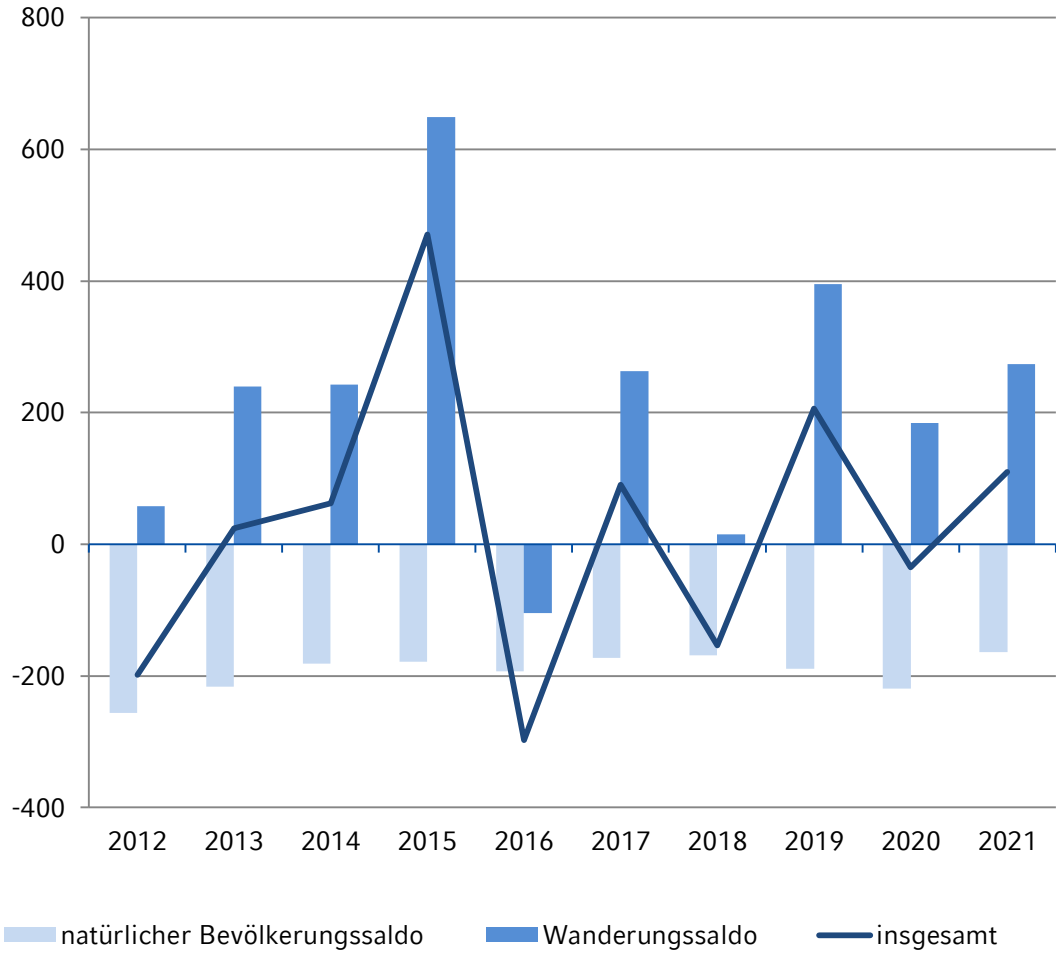
Beschreibung & Hinweise

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)



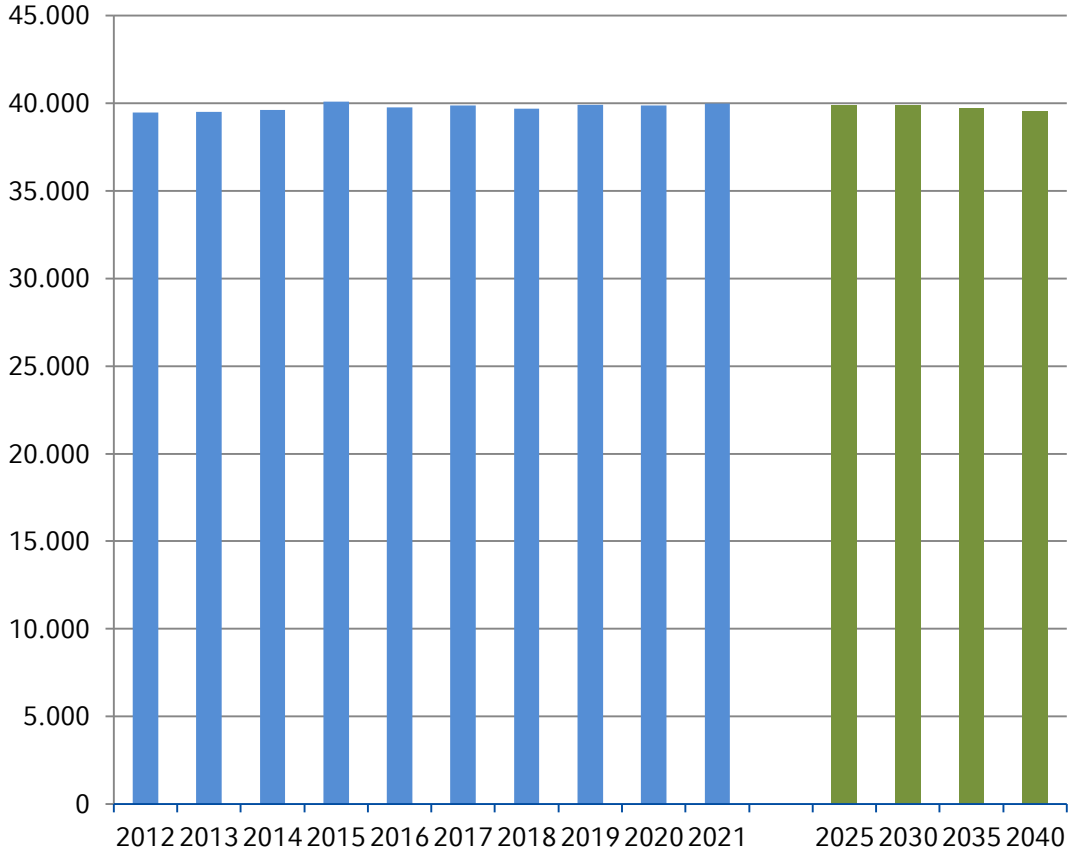
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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)



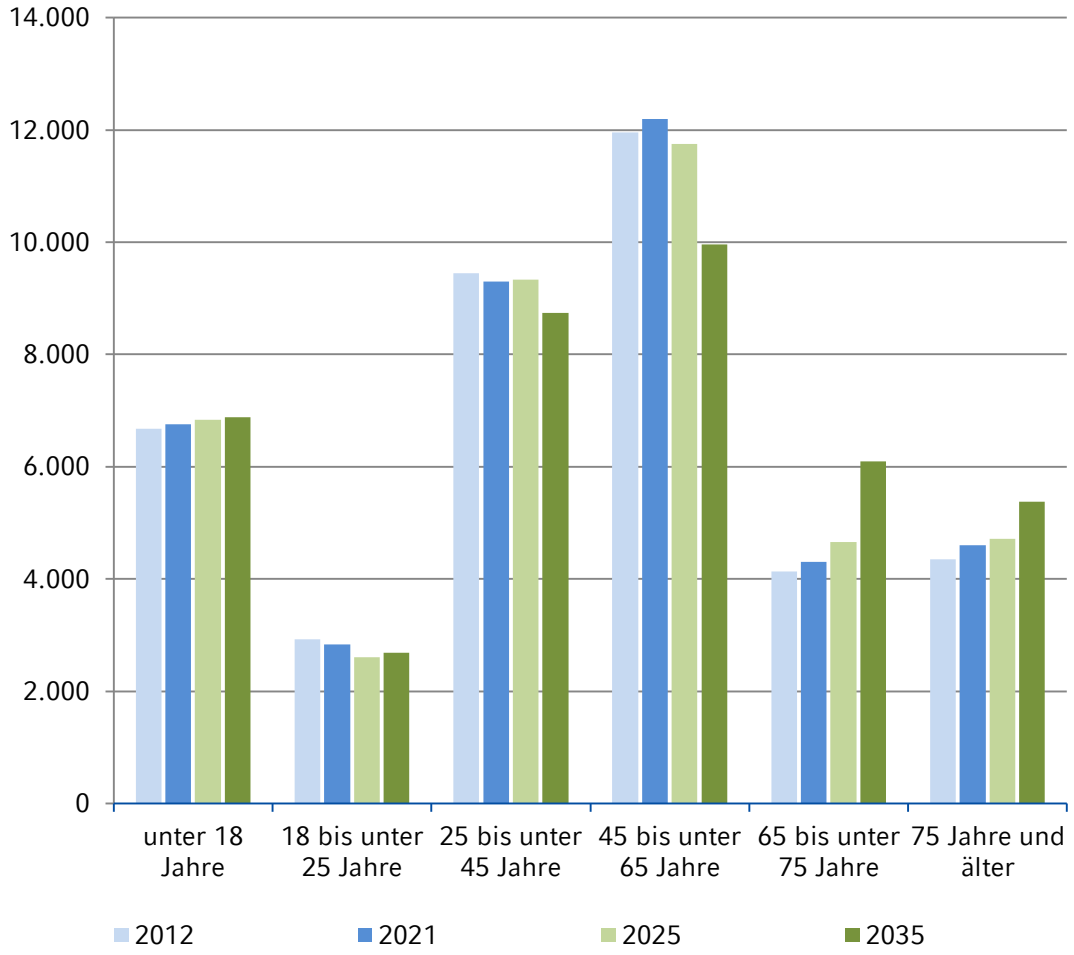
Beschreibung & Hinweise

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

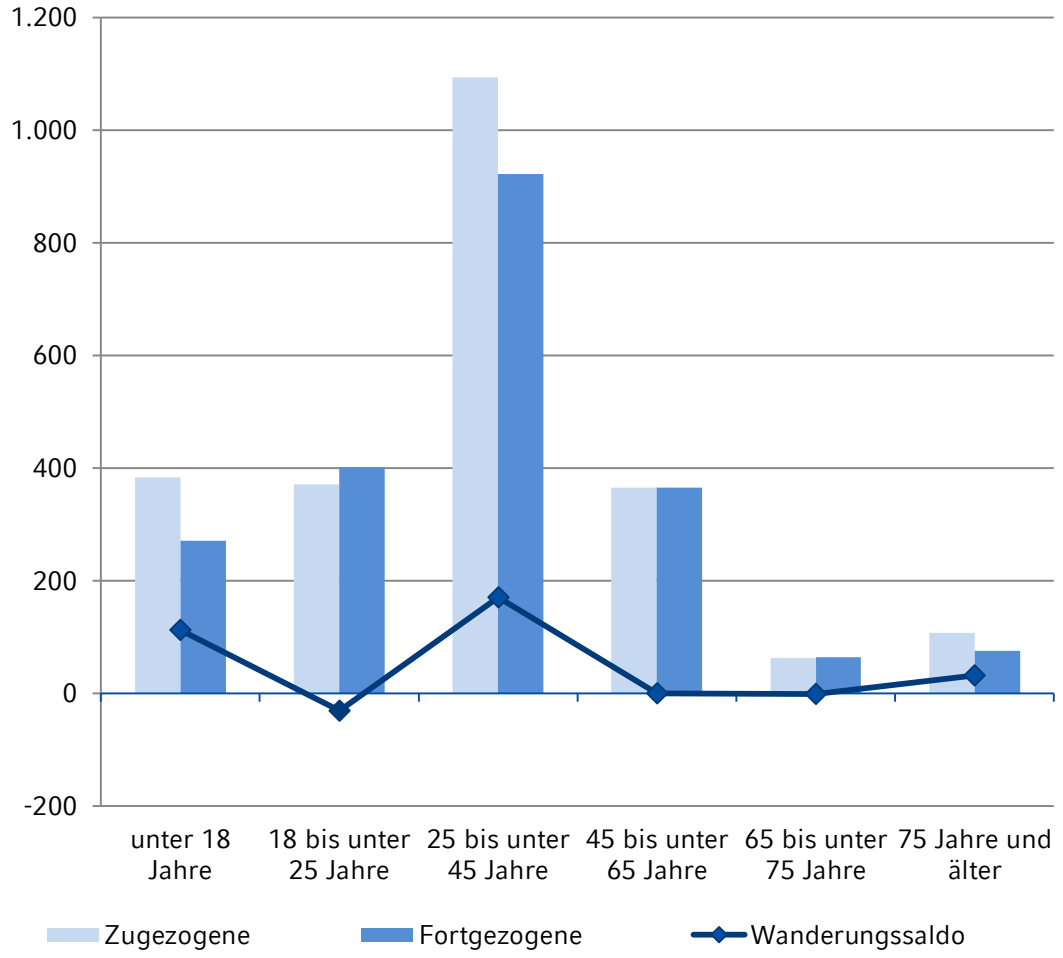
45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

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)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

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

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

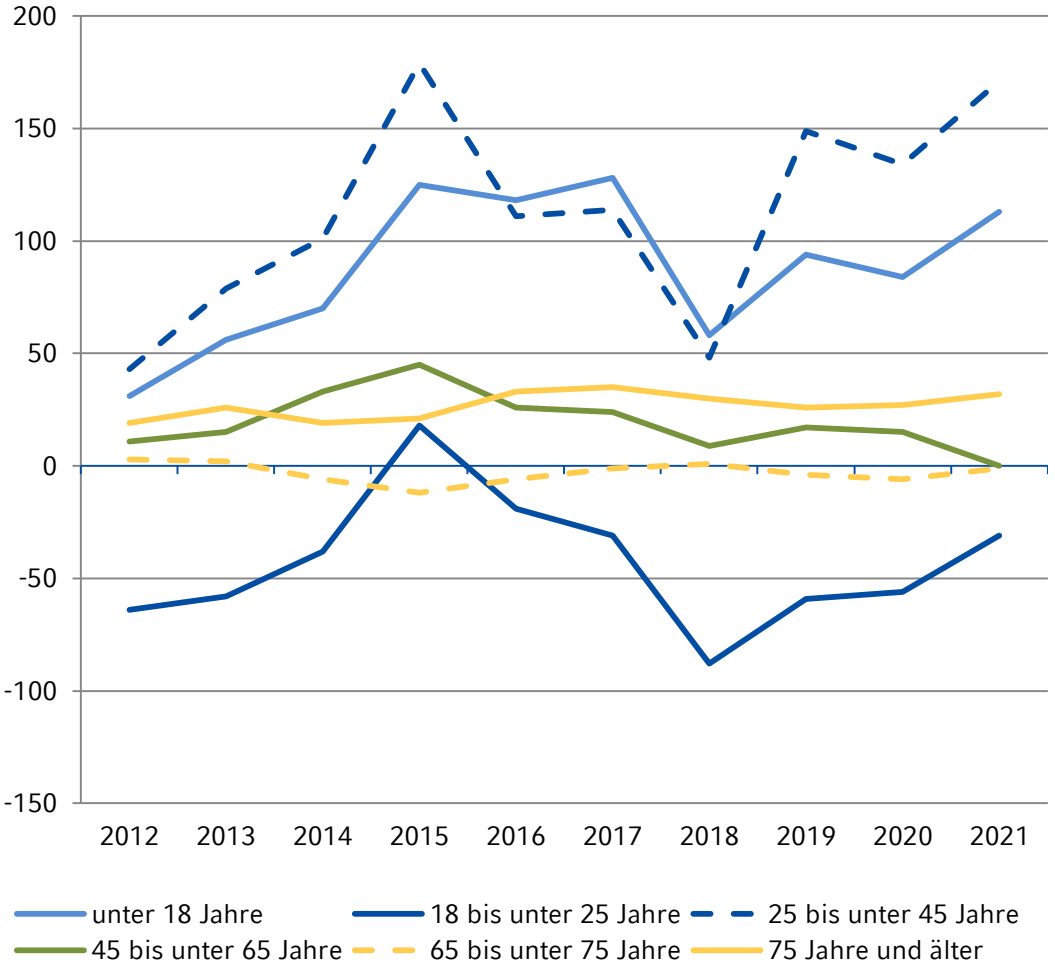
45 bis unter 65 Jahre: Konsolidierung

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

75 Jahre und älter: Senioren

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

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.

Kreis Herford - Bevölkerung und Haushalte

	2021	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2035	NRW 2021
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	250.635	-0,1%	245.841	17.924.591
Bevölkerung: unter 18-Jährige (Personen)	43.439	1,9%	43.634	3.040.732
Bevölkerung: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)	18.094	-3,7%	17.275	1.369.818
Bevölkerung: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)	57.382	0,8%	52.829	4.461.896
Bevölkerung: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)	74.920	-2,7%	61.386	5.188.648
Bevölkerung: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)	27.443	10,4%	37.212	1.914.739
Bevölkerung: 75-Jährige und Ältere (Personen)	29.357	-4,0%	33.505	1.948.758

	2021	2019	2012	NRW 2021
Wanderungssaldo: insgesamt (Personen)	961	536	168	45.864
Wanderungssaldo: unter 18-Jährige (Personen)[1]	555	493	156	18.699
Wanderungssaldo: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)[1]	-275	-355	-512	17.506
Wanderungssaldo: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)[1]	580	506	143	15.899
Wanderungssaldo: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)[1]	-38	43	-15	-5.337
Wanderungssaldo: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)[1]	-45	-46	-29	-3.847
Wanderungssaldo: 75-Jährige und Ältere (Personen)[1]	3	-23	-23	-3.810

NRW.BANK

Kreis Herford - Bevölkerung und Haushalte

	2021	2019	2012	NRW 2021
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[2]	2,2	2,1	2,1	2,1

	2019	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2035	NRW 2020
Haushaltszahl	110.000	-9,1%	115.100	8.657.000
Zahl der Einpersonenhaushalte	37.000	-15,9%	41.000	3.440.000
Zahl der Zweipersonenhaushalte	38.000	-7,3%	42.300	2.962.000
Zahl der Dreipersonenhaushalte	15.000	-16,7%	14.900	1.046.000
Zahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte	18.000	20,0%	16.800	1.209.000

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen auszugleichen.
[2] GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung

Arbeitsmarkt & Soziales

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

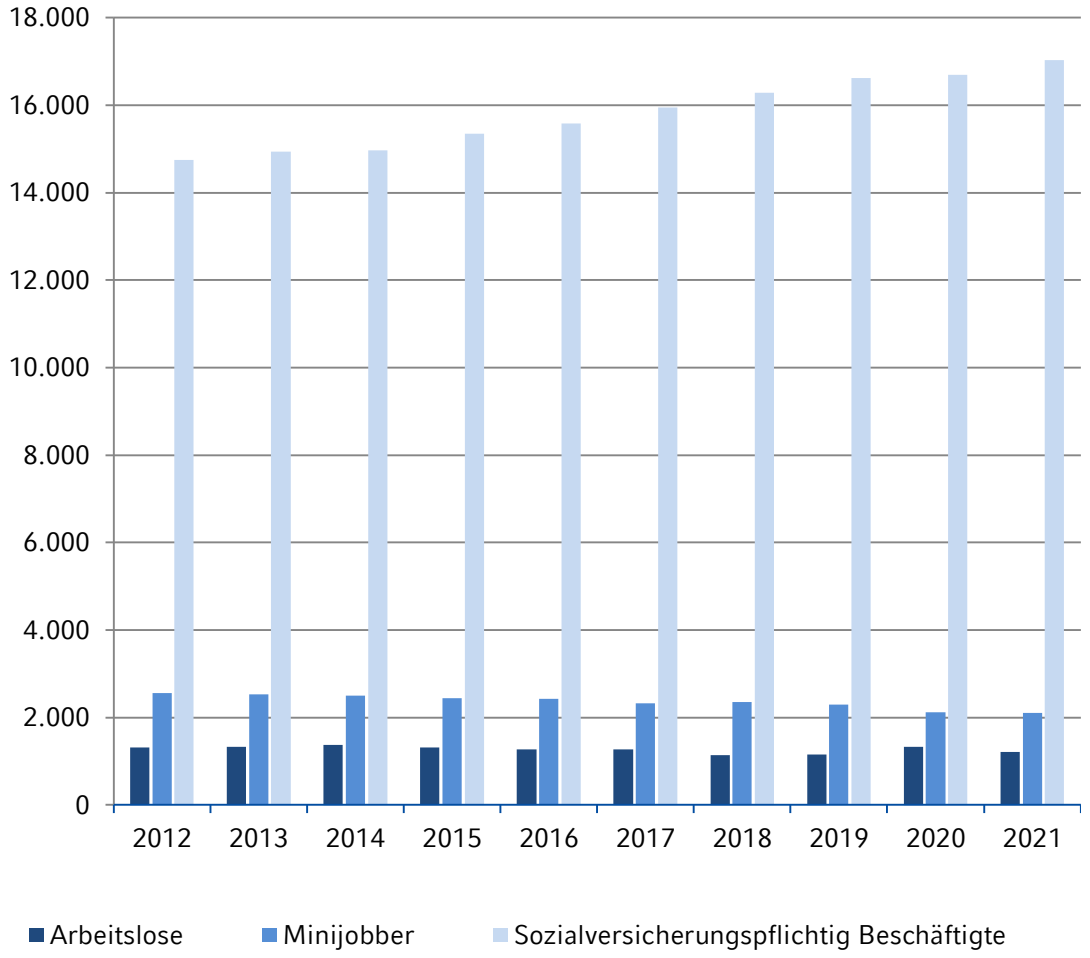
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



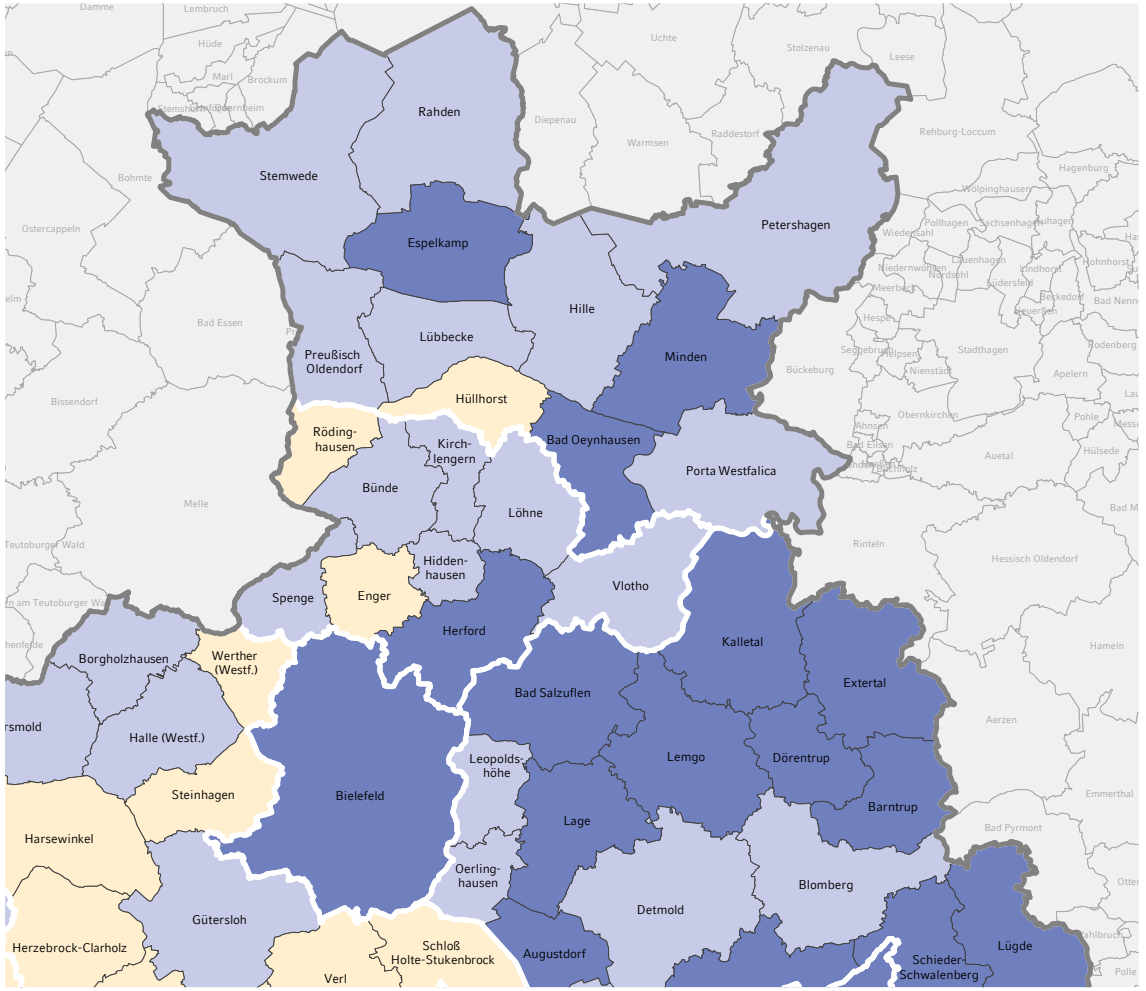
Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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

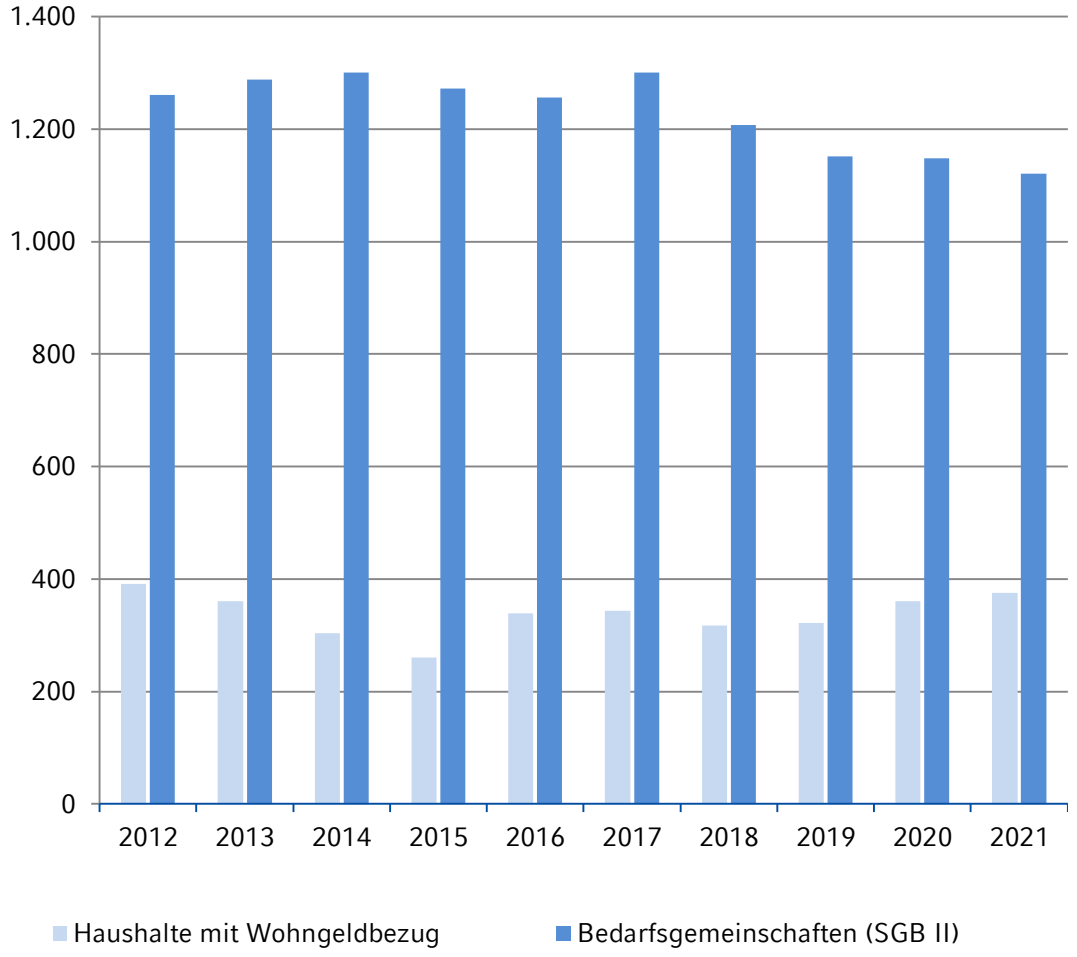
Beschreibung & Hinweise

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.

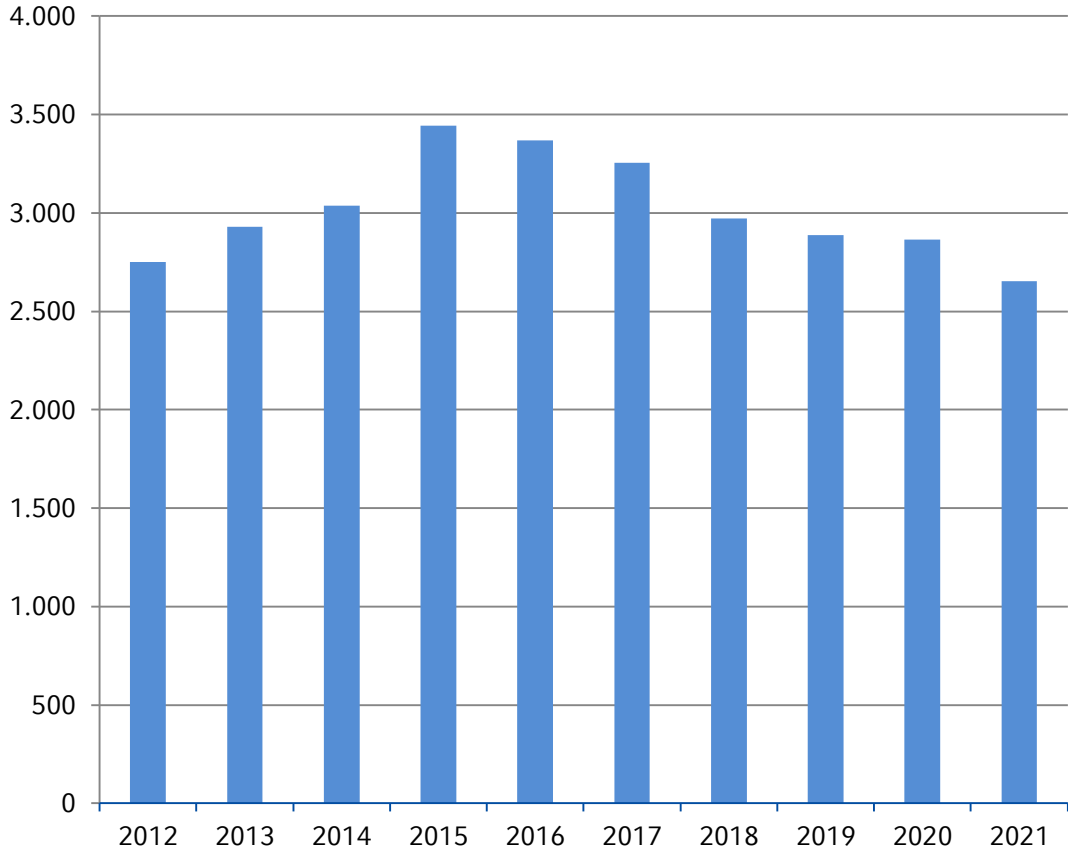
Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

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

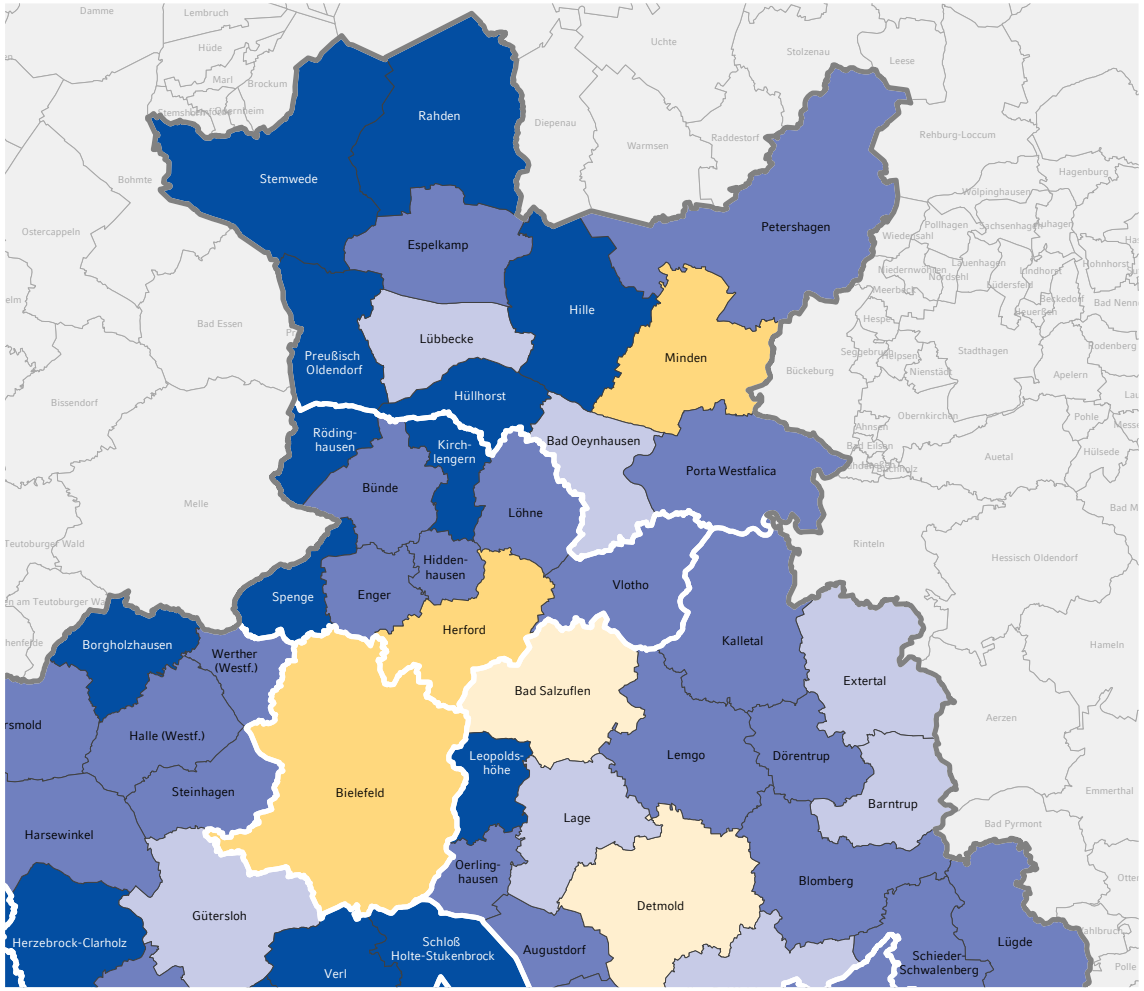
Die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme dienen zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes.

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



keine Daten
bis 5%
bis 7,5%
bis 10%
bis 12,5%
bis 15%
mehr als 15%

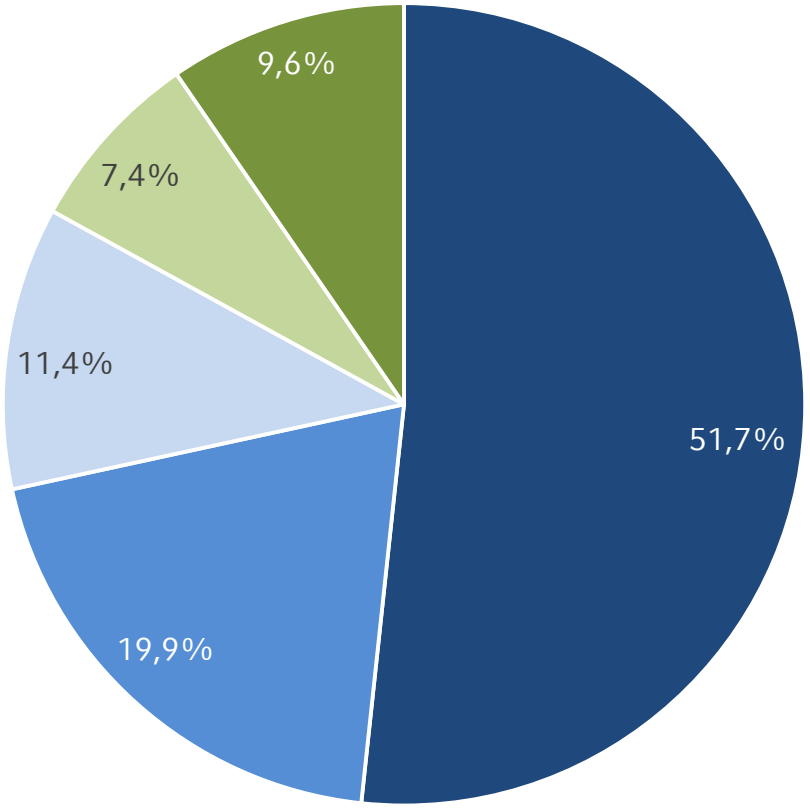
Daten: IT.NRW

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.

	HF	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	51,3%	53,9%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	19,7%	18,0%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	11,9%	11,4%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	8,0%	8,4%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	9,1%	8,3%

Kreis Herford - Arbeitsmarkt & Soziales

	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	7.601	1,8%	-0,5%	718.220
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber)[1]	12.520	-4,1%	-2,2%	1.016.806
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	103.545	0,9%	1,5%	7.001.577
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen	18.921	-3,2%	-0,1%	1.880.999
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[1]	7.458	-2,1%	-1,3%	785.575
	2021	**2019**	**2012**	**NRW 2021**
Wohnungslose Personen[2]	870	962	124	48.285
Kaufkraftindex je Haushalt (NRW = 100)[3]	104,0	-	-	100
Haushalte mit Wohngeldbezug	1.675	1.291	1.904	150.410
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[4]	334	643	782	88.315
Mindestsicherungsquote	7,5%	7,9%	7,7%	10,5%

Daten (sofern nicht anders angegebene): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)
[2] Die Daten für das Jahr 2021 sind die Werte zum Stichtag 30.6.2021
[3] GfK, IT.NRW, eigene Berechnung
[4] NRW.BANK Wohnraumförderung

Preise

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

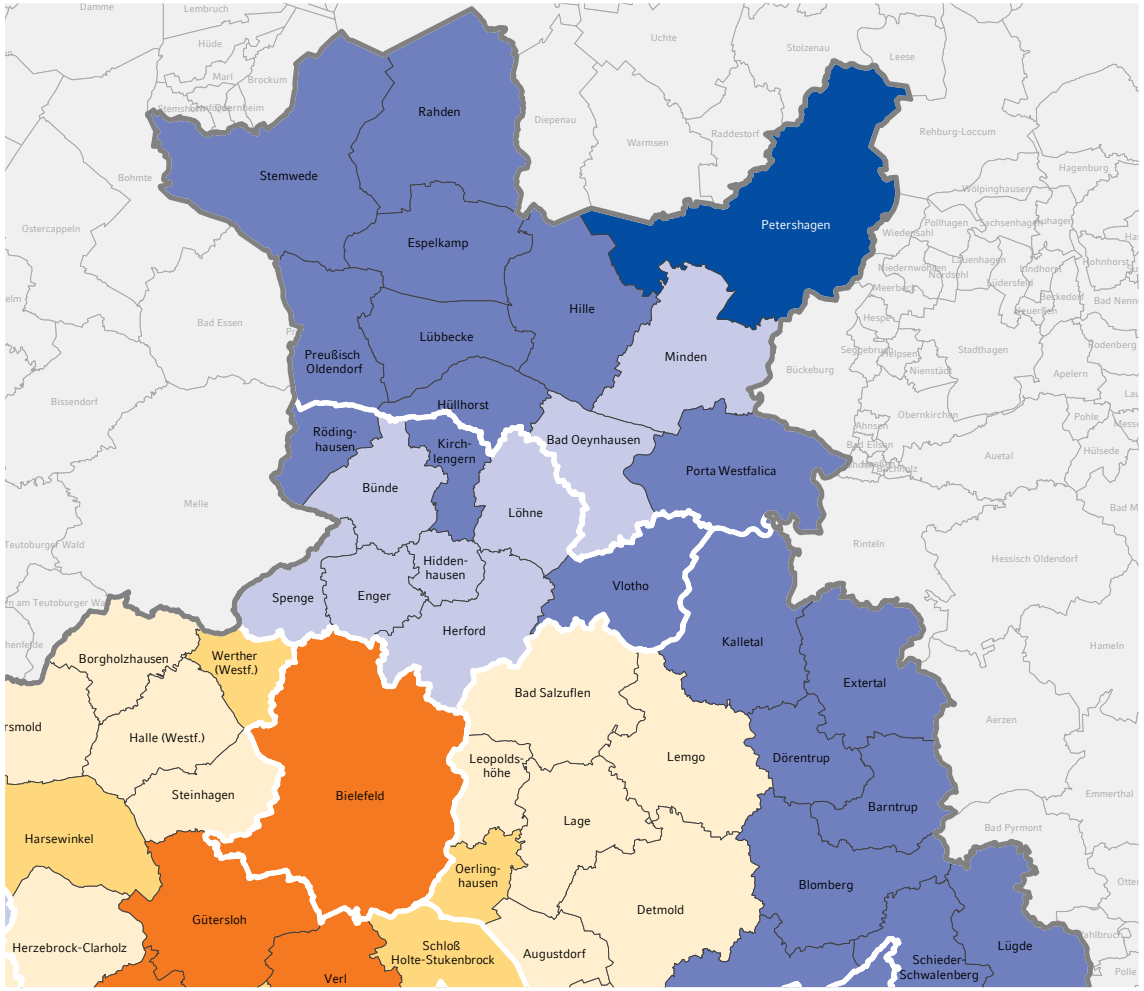
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



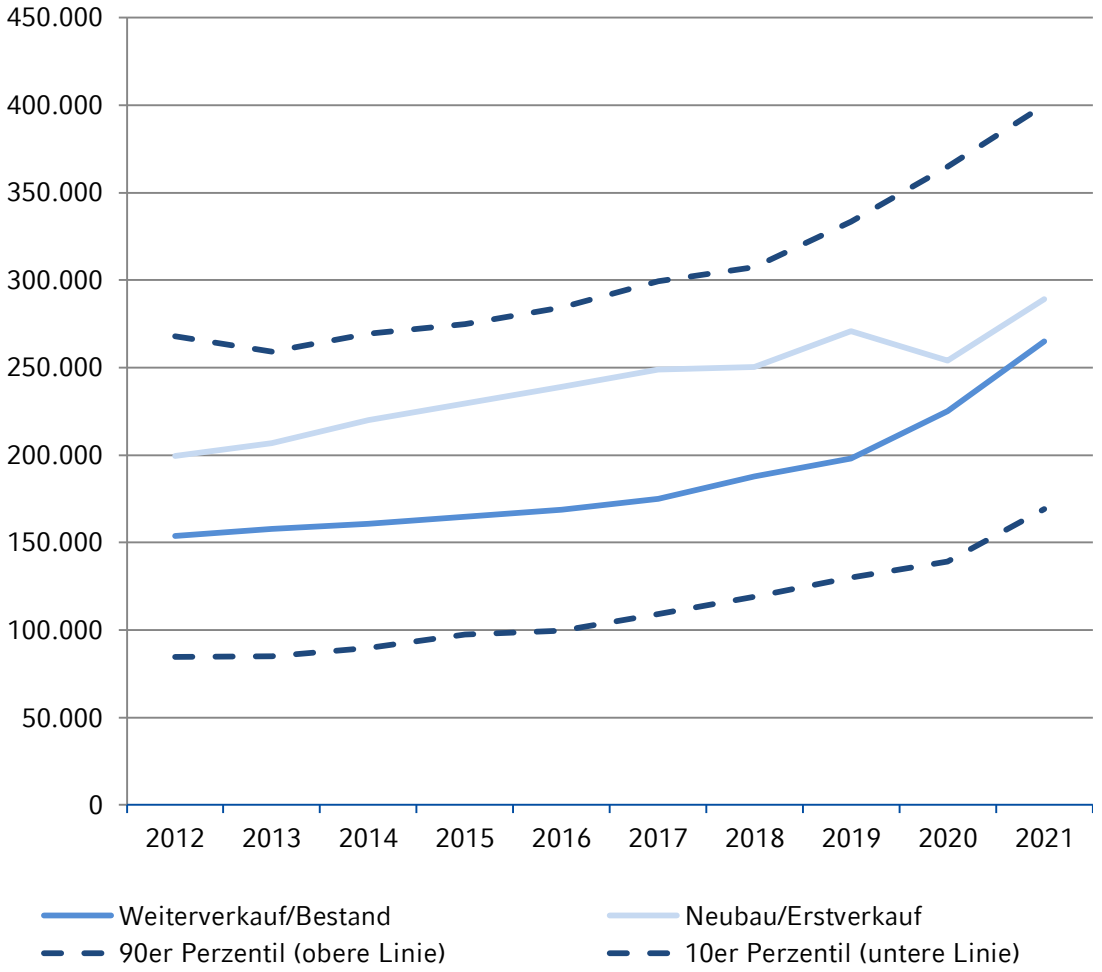
Beschreibung & Hinweise

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

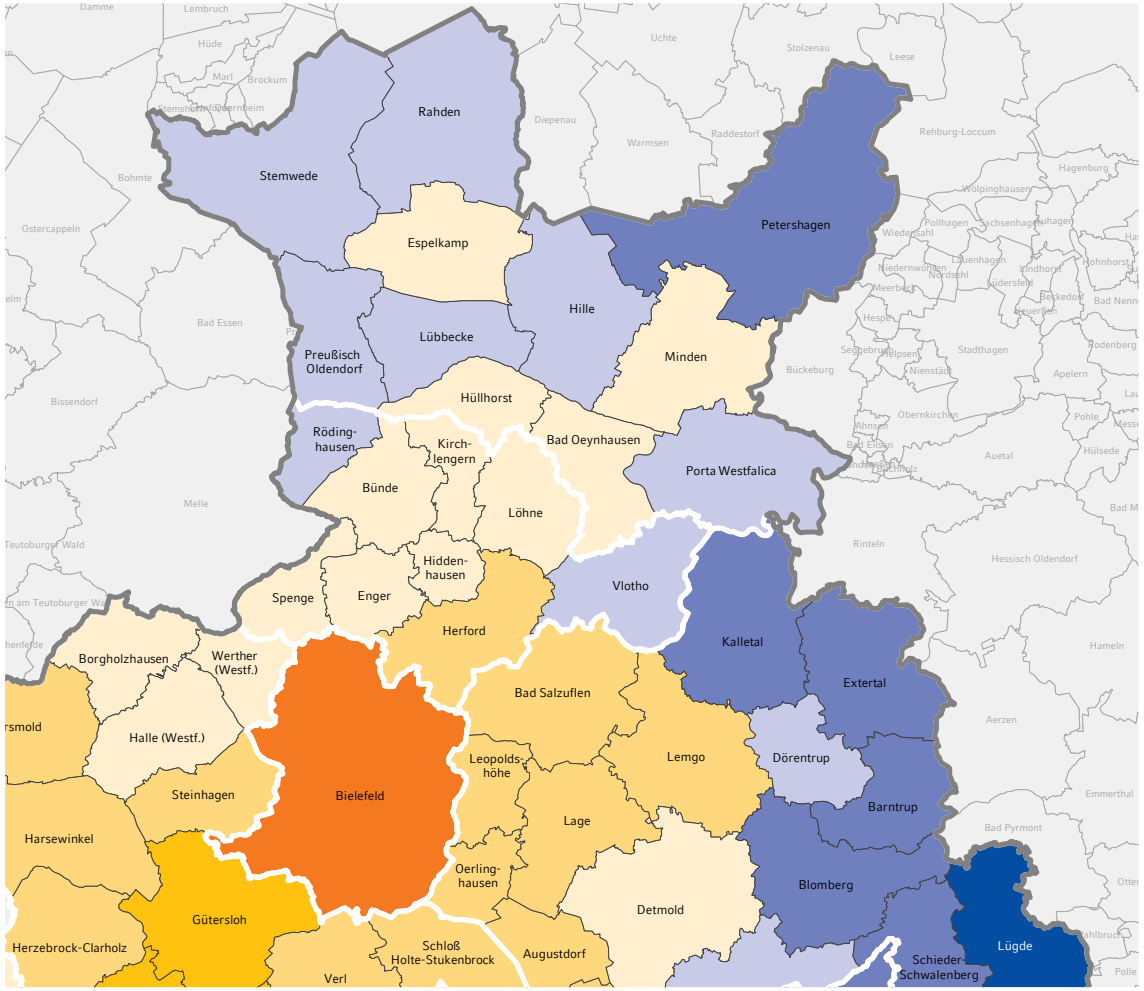
Beschreibung & Hinweise

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

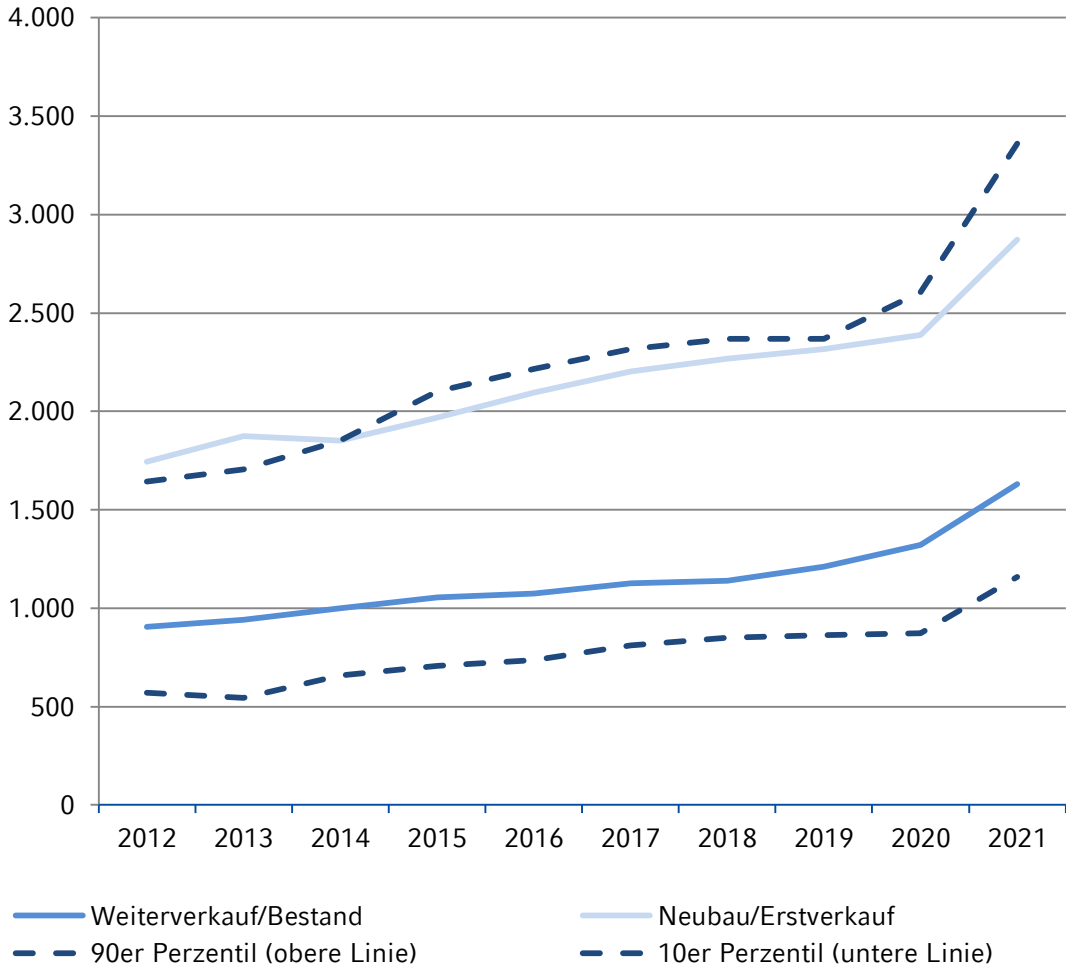
Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise.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

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.

- keine Daten
- bis zu 3 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 4 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 5 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 6 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 7 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 8 Jahresnettoeinkommen
- mehr als 8 Jahresnettoeinkommen

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

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



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

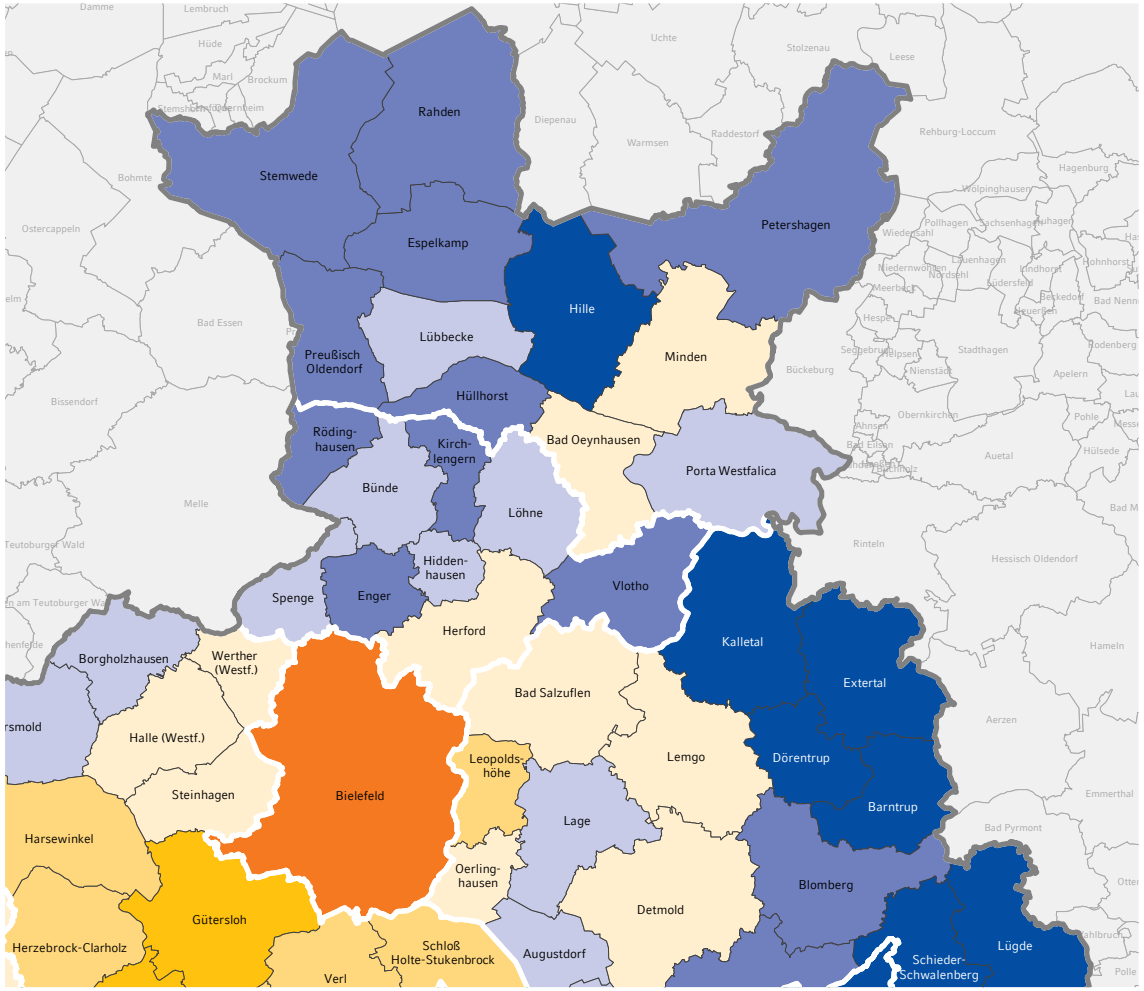
Beschreibung & Hinweise

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

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

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

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



keine Daten
bis 5,50 €/m²
bis 6,00 €/m²
bis 6,50 €/m²
bis 7,00 €/m²
bis 7,50 €/m²
bis 8,00 €/m²
mehr als 8,00 €/m²

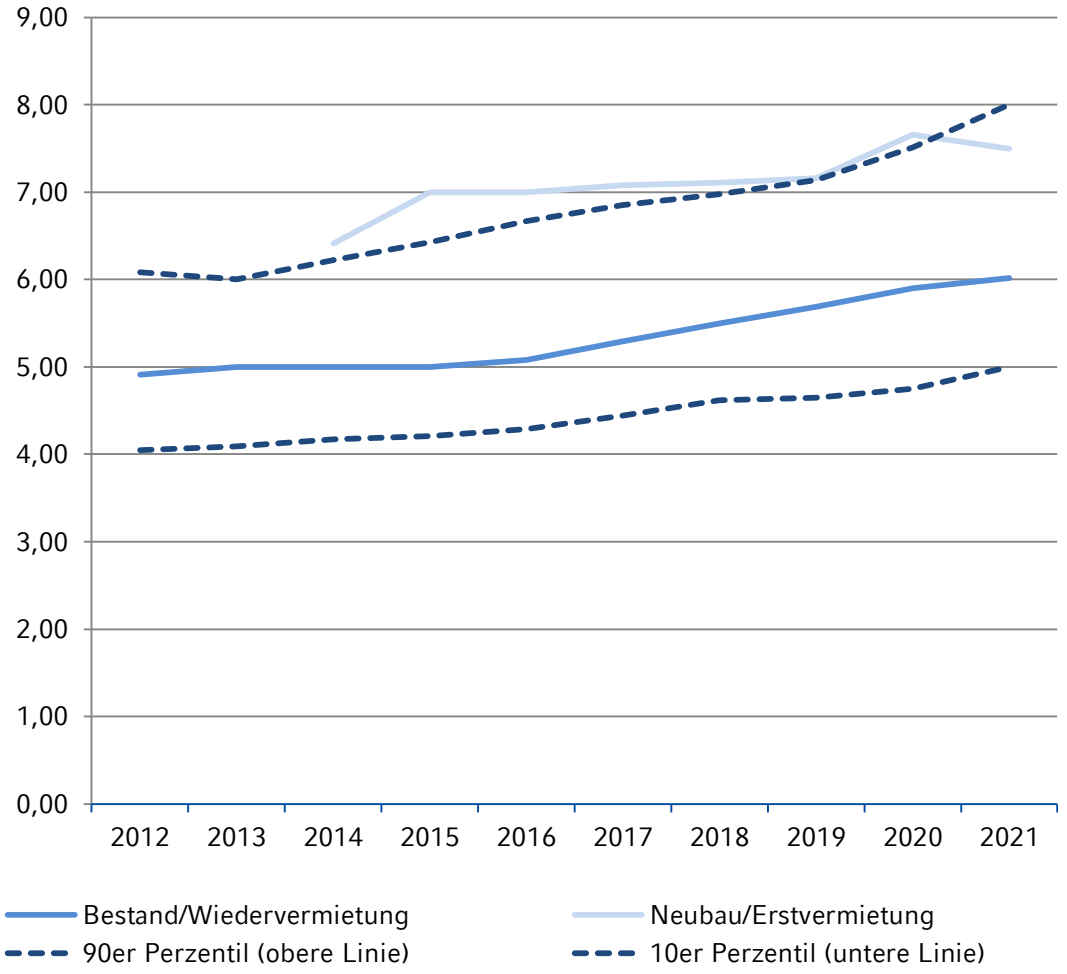
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

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.

Kreis Herford - Preise

Preise - Eigentum	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Kaufpreis für EFH-Bauland[1]	116	10,1%	3,5%	203
Angebotspreise für EFH (Bestand) (in €)	320.000	16,0%	10,0%	393.956
Angebotspreise für EFH (Neubau) (in €)	325.000	5,8%	7,2%	462.395
Angebotspreise für ETW (Bestand) (in €/m²)	1.894	17,9%	12,4%	2.686
Angebotspreise für ETW (Neubau) (in €/m²)	2.967	8,4%	8,1%	4.256

Preise - Miete	2021	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2021
Angebotsmieten 10er Perzentil (in €/m²)	5,15	3,6%	2,9%	6,25
Angebotsmieten 90er Perzentil (in €/m²)	9,00	8,3%	4,6%	10,82
Angebotsmiete (Bestand) (in €/m²)	6,58	4,6%	3,2%	8,05
Angebotsmiete (Neubau) (in €/m²)	8,96	4,3%	4,8%	11,21

	2021	2019	2012	NRW 2021
Eigenheimerschwinglichkeit[2]	6-7 Jahresnettoeinkommen	5-6 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)
[1] Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[2] 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

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.