

# Wiehl

# Wohnungsmarktprofil 2023

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Wiehl

## Wohnungsmarktprofil 2023

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

---



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

## **Weiterführende Informationen:**

Weitere Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen und unserer Arbeit finden Sie auf der Website [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de) und auf der Internetseite der NRW.BANK unter [www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob).

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

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

Mit Vorträgen zu lokalen und landesweiten Wohnungsmarktentwicklungen sowie der Beratung unterschiedlicher Akteure als Wohnungsmarktexperten geben wir unsere Analyseergebnisse weiter.

Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen rund um die Daten und Abbildungen in diesem Wohnungsmarktprofil.

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

## **Team Wohnungsmarktbeobachtung**

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

Telefon (0211) 91741-1154

## Einführung

Die kommunalen Wohnungsmarktprofile sind Auszüge aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. Sie richten sich an alle, die sich über die örtlichen Wohnungsmärkte informieren möchten.

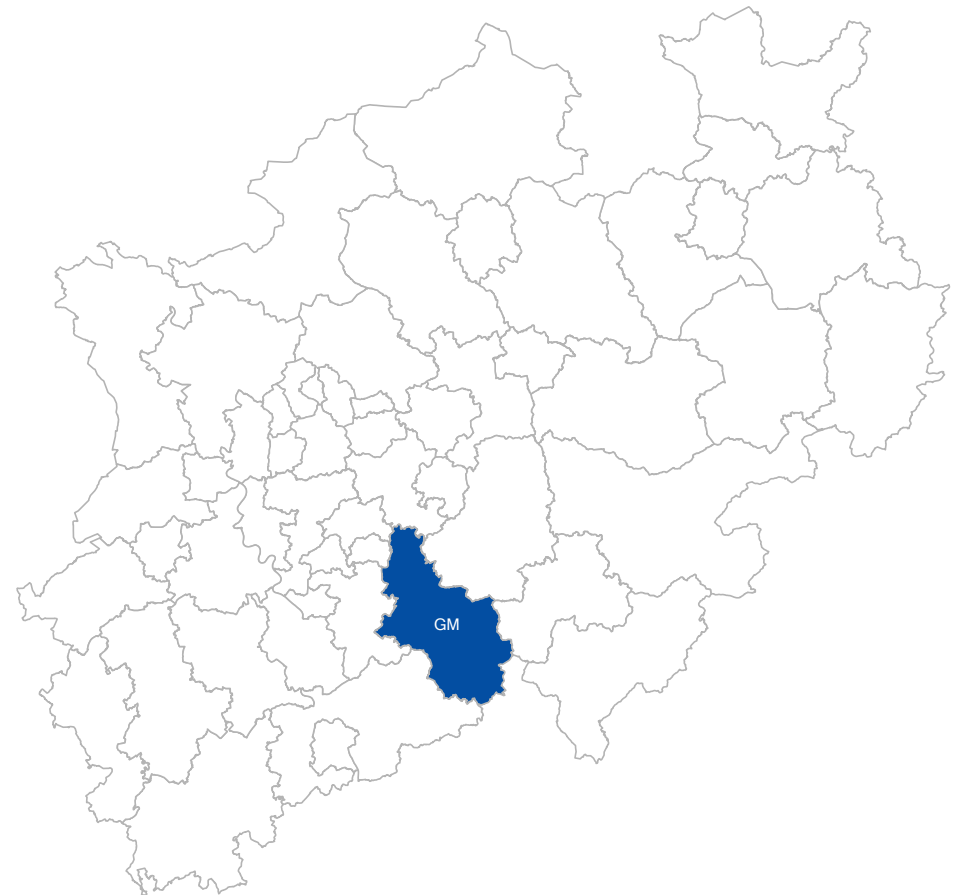
Mit dieser Datensammlung gelingt es, sich ohne größeres Hintergrundwissen einen ersten Überblick über die Entwicklungen zu verschaffen, die auf die lokalen Wohnungsmärkte wirken. Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten ist das kommunale Wohnungsmarktprofil eine belastbare Grundlage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

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

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

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

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



## Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

<b>Wohnungsbestand</b>	<b>2022</b>	<b>Entwicklung der letzten 3 Jahre</b>	<b>Entwicklung der letzten 10 Jahre</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2022</b>
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	12.421	1,8%	4,4%	132.757
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern <sup>1</sup>	70,8%	-	-	62,7%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	26,9%	-	-	33,3%
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>2</sup>	523	-3,0%	-14,4%	4.736
Wohnfläche je Wohnung <sup>3</sup>	108,7	108,6	107,9	101,8
Wohnfläche je Person <sup>3</sup>	53,3	52,9	51,4	49,1
<b>Bautätigkeit</b>	<b>2022</b>	<b>Mittelwert aus 3 Jahren</b>	<b>Mittelwert aus 10 Jahren</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2022</b>
Baufertigstellungen (Wohnungen)	67	75	57	786
Baugenehmigungen (Wohnungen)	88	91	68	614
Bauabgänge (Wohnungen) <sup>4</sup>	1	0	-	58
Bauüberhang (Wohnungen) <sup>4</sup>	165	147	-	2.101
<b>Bevölkerung &amp; Haushalte</b>	<b>2022</b>	<b>Anteil an Bevölkerung 2022</b>	<b>Entwicklung der letzten 3 Jahre</b>	<b>Oberbergischer Kreis 2022</b>
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	25.314	-	0,6%	275.404
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	4.255	16,8%	2,6%	49.876
Bevölkerung: 75-jährige und Ältere (Personen)	3.115	12,3%	-6,1%	29.529
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) <sup>5</sup>	2,1	-	-	2,2

## Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2022	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Oberbergischer Kreis 2022
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben <sup>2,3</sup>	64	53	36	892
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) <sup>6</sup>	417	1,8%	0,0%	7.188
Mindestsicherungsquote (in Prozent) <sup>3</sup>	5,6	4,8	3,7	7,3
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	528	5,3%	-1,2%	7.499
Preise	2022	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Oberbergischer Kreis 2022
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	155	14,6%	6,3%	143
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m <sup>2</sup> ) <sup>8</sup>	7,27	5,0%	3,1%	7,38
Miete: Neubau (€/m <sup>2</sup> ) <sup>8</sup>	9,59	7,5%	4,0%	10,00
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m <sup>2</sup> ) <sup>8</sup>	2.194	12,6%	6,4%	1.997
Preis für Eigenheime (Bestand) (€) <sup>8</sup>	339.000	16,1%	8,9%	350.000

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

<sup>1</sup> Anteil am Gesamtbestand (Differenz zu 100% ergibt sich aus Wohnheimplätzen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden)

<sup>2</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung

<sup>3</sup> Bei diesem Indikator sind für den Zeitvergleich anstatt der Entwicklung in Prozent die jeweiligen Werte der Jahre 2020 und 2013 angegeben.

<sup>4</sup> Kreisspalte: mittlerer Wert aus drei Jahren

<sup>5</sup> GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung

<sup>6</sup> Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>7</sup> Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)

<sup>8</sup> empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

# Wohnungsbestand

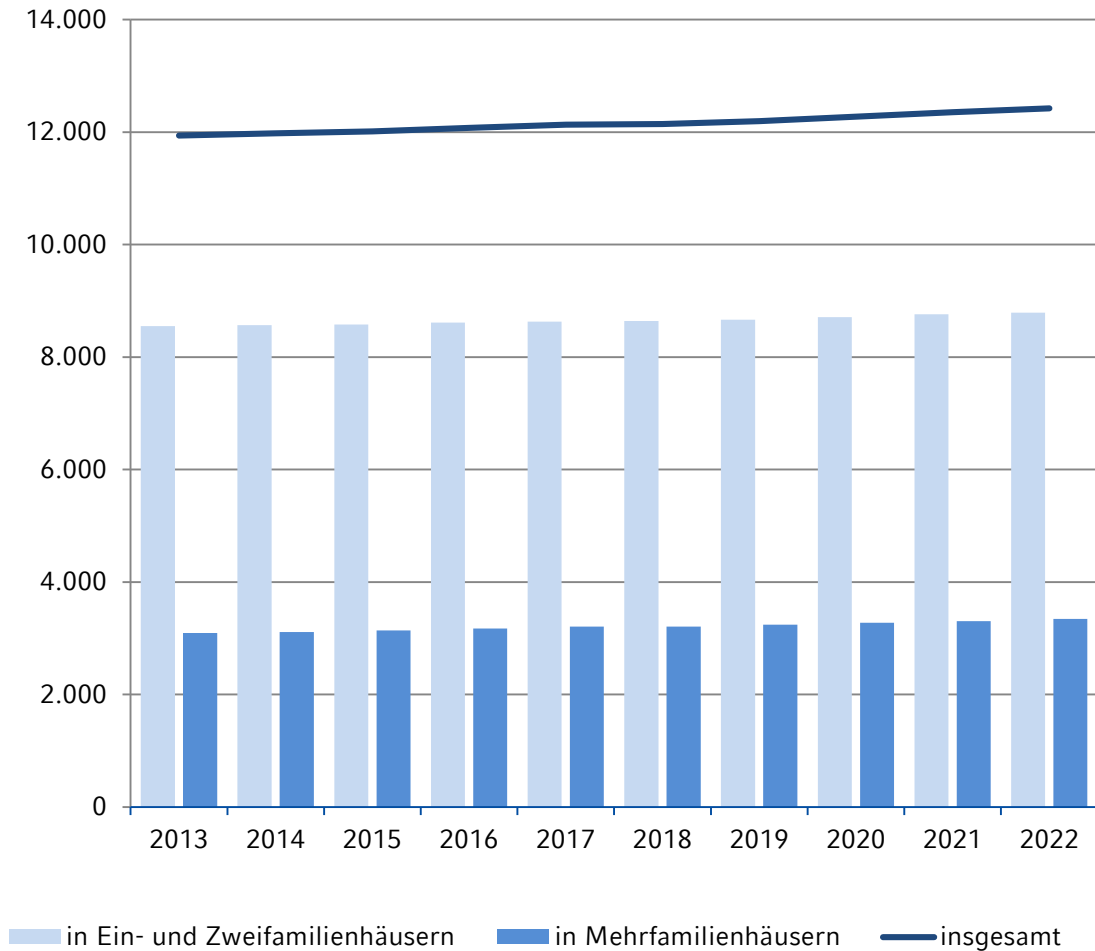
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

## Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



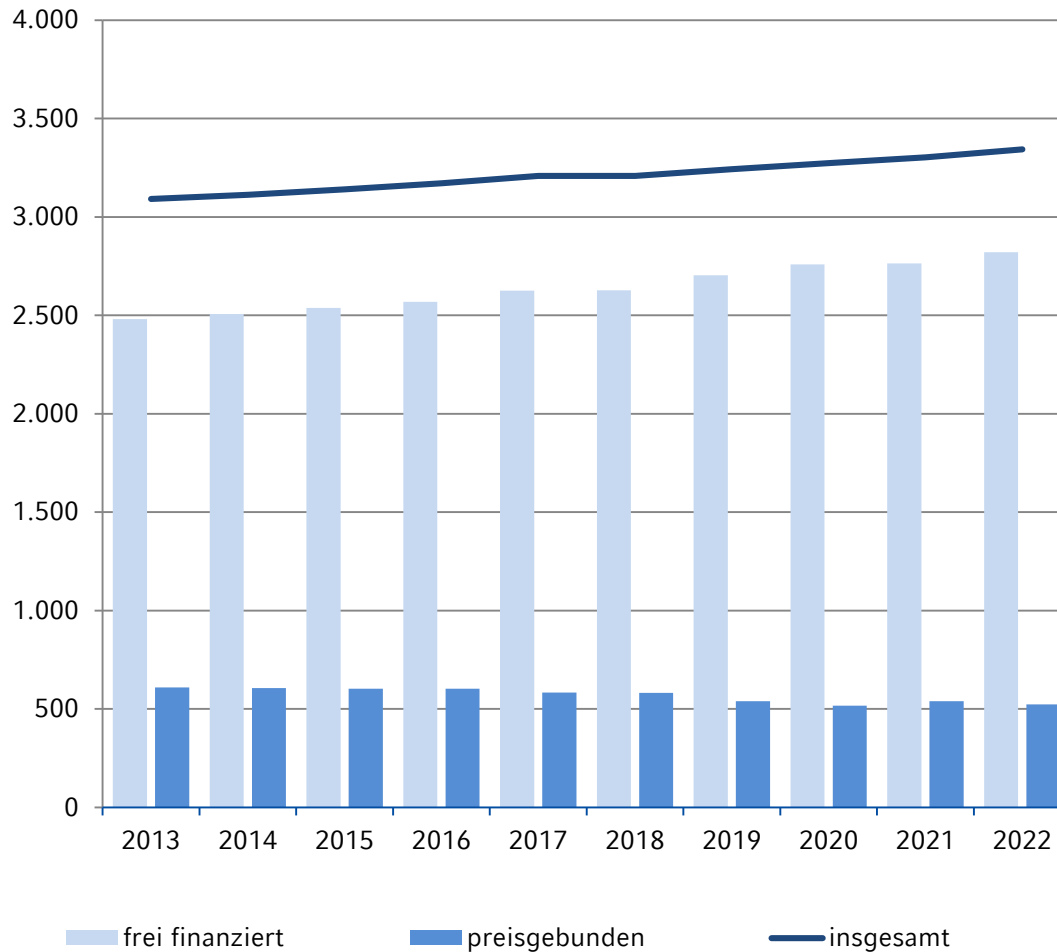
### Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands. Die Summe aller Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist als Linie dargestellt. Bei reinen Wohngebäuden wird zusätzlich nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Daten: IT.NRW



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



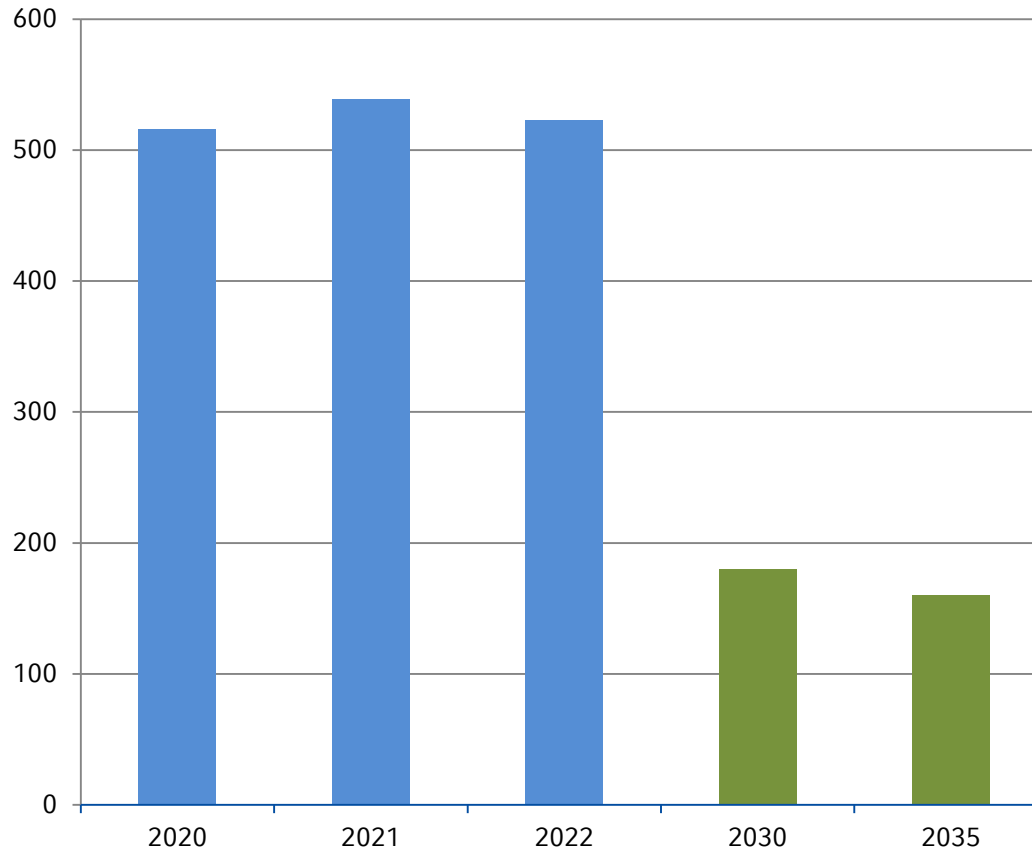
### Beschreibung & Hinweise

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

Wohnheimplätze werden in dieser Darstellung nicht betrachtet.

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 2022 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August 2023 bewilligt wurden.

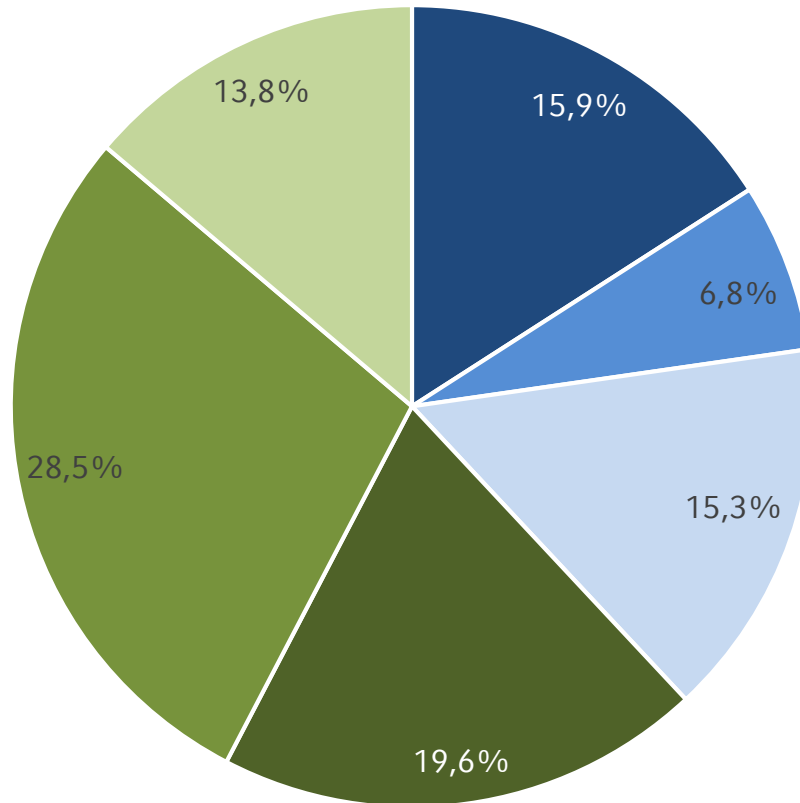
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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 2022



### Beschreibung & Hinweise

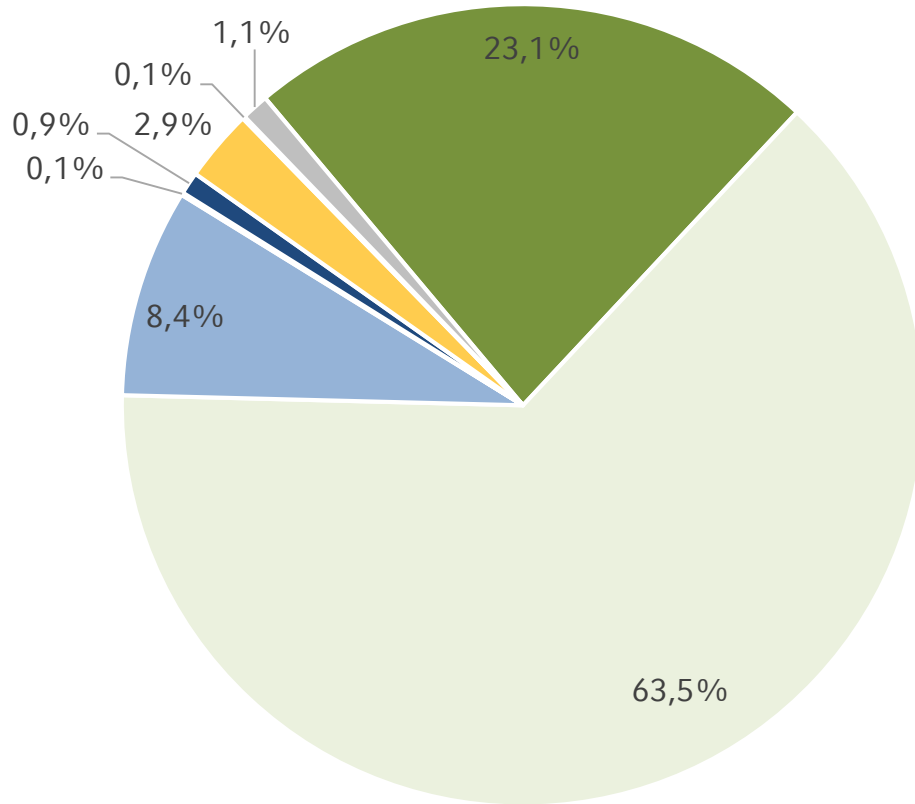
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

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

	GM	NRW
vor 1950	18,9%	19,8%
1950 bis 1959	11,2%	15,8%
1960 bis 1969	16,6%	17,4%
1970 bis 1979	16,7%	15,4%
1980 bis 1999	24,3%	19,5%
2000 bis 2022	12,7%	12,3%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 1.5: Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäudeeigentümers 2011



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

**Beschreibung & Hinweise**

Die Daten zum Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäudeeigentümers stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011.

Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

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



## Oberbergischer Kreis - Wohnungsbestand

	2022	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2022
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	132.757	1,3%	3,8%	9.201.719
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>1</sup>	4.736	-17,3%	-27,1%	433.802
frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen <sup>1</sup>	39.435	4,8%	10,8%	4.586.975
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	83.248	1,1%	3,0%	3.780.526
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	44.171	1,9%	4,9%	5.020.777
	2022	2020	2013	NRW 2022
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern <sup>2</sup>	62,7%	-	-	41,1%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern <sup>2</sup>	33,3%	-	-	54,6%
Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )	101,8	101,6	101,2	90,7
Wohnfläche je Person (m <sup>2</sup> )	49,1	49,2	48,0	46,0
	2022	2030	2035	NRW 2030
Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Wohnungen) <sup>3</sup>	4.736	2.290	2.000	253.090

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

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

<sup>2</sup> Anteil am Gesamtbestand (Differenz zu 100% ergibt sich aus Wohnheimplätzen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden)

<sup>3</sup> NRW.BANK Wohnraumförderung; Erläuterung zu den Werten für 2030 und 2035 siehe Seite 10

# Bautätigkeit

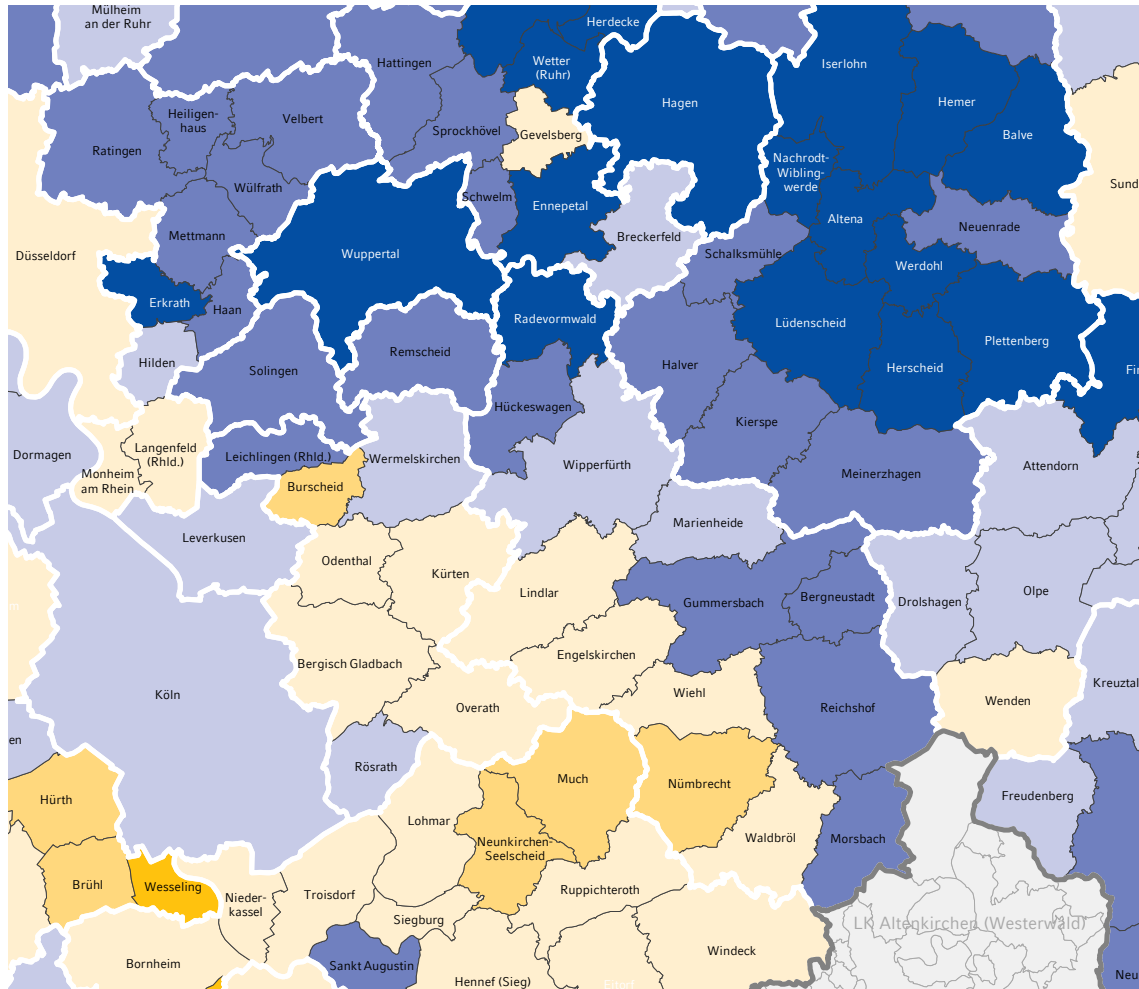
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

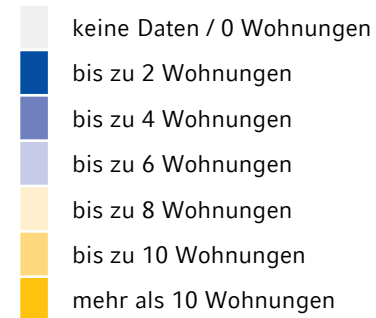
Wir fördern Ideen

# Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2020-2022



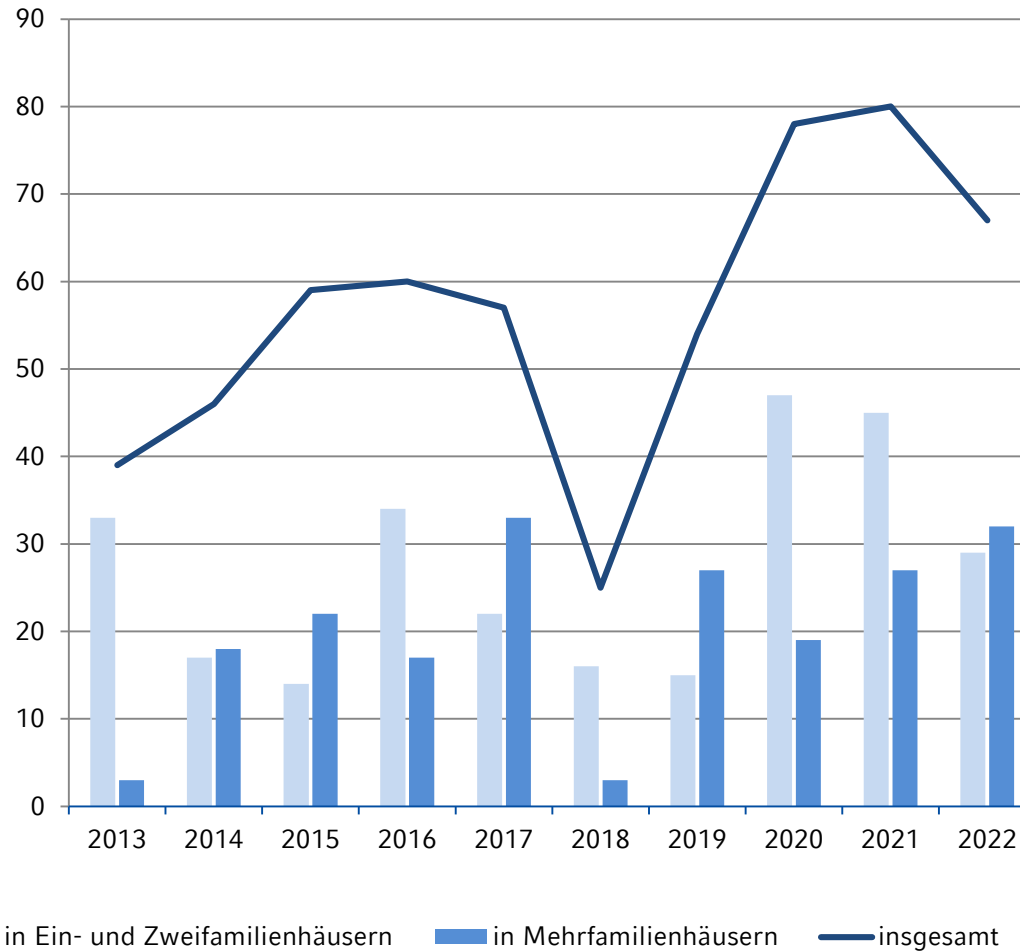
## Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraumes (hier: Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2019).



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



### Beschreibung & Hinweise

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

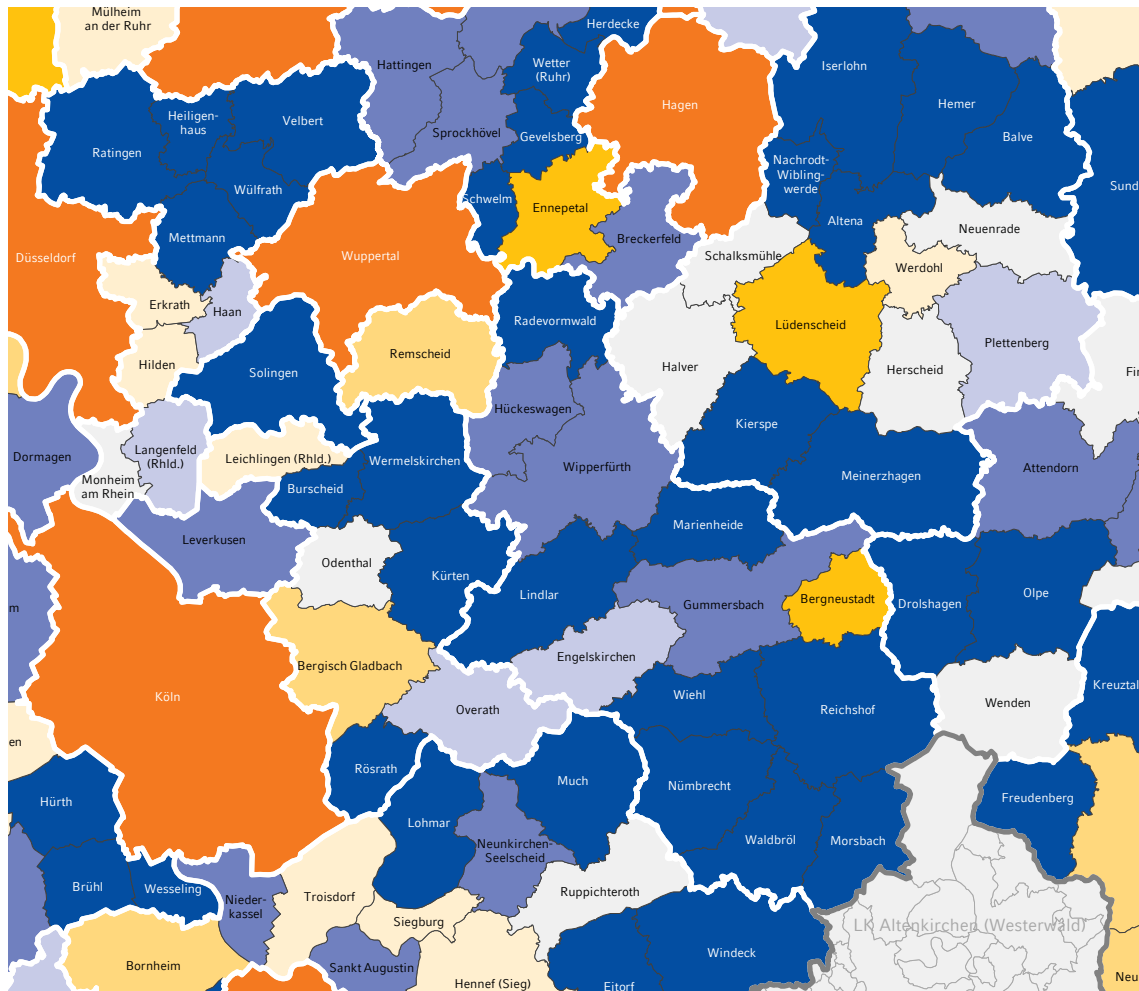
Die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern umfasst lediglich die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden.

Daher ergibt die Summe aus den Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und den Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nicht unbedingt den Wert der Baufertigstellungen insgesamt.

Daten: IT.NRW



Abb. 2.3: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2020-2022)



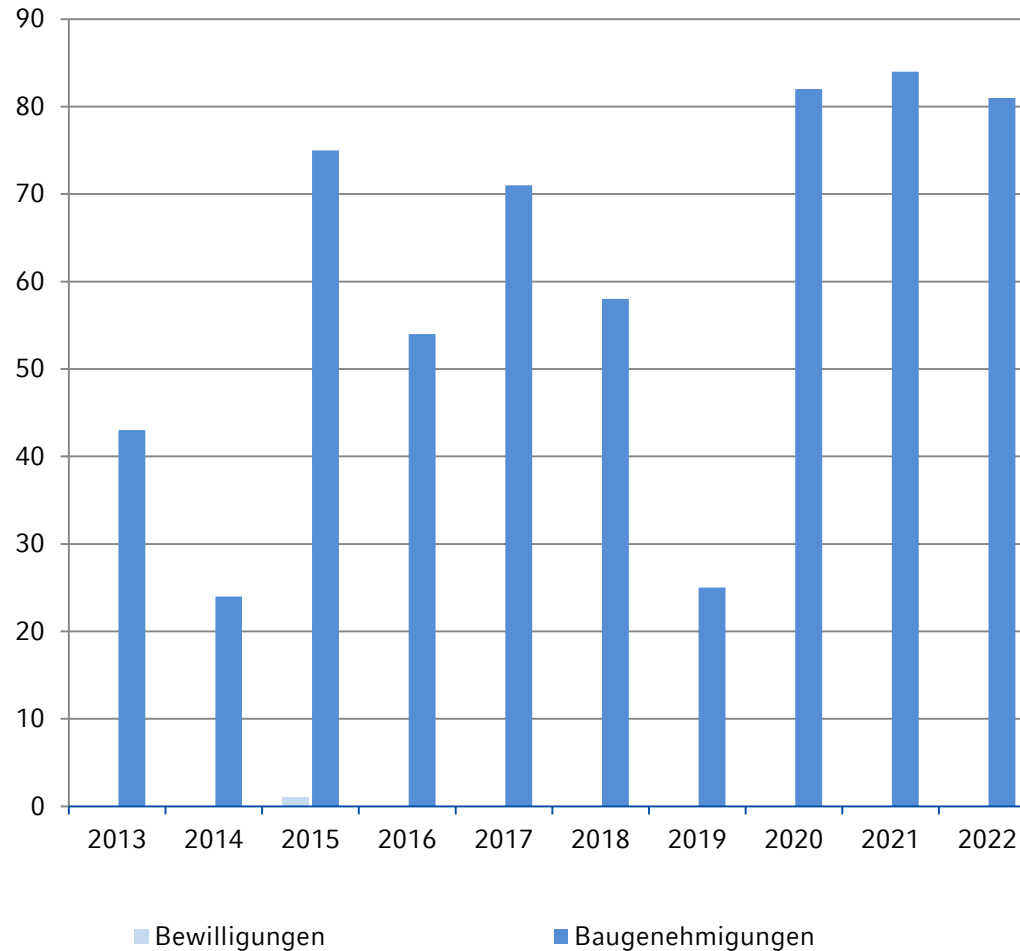
**Beschreibung & Hinweise**

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 10 Wohnungen
- bis zu 20 Wohnungen
- bis zu 40 Wohnungen
- mehr als 40 Wohnungen

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



### Beschreibung & Hinweise

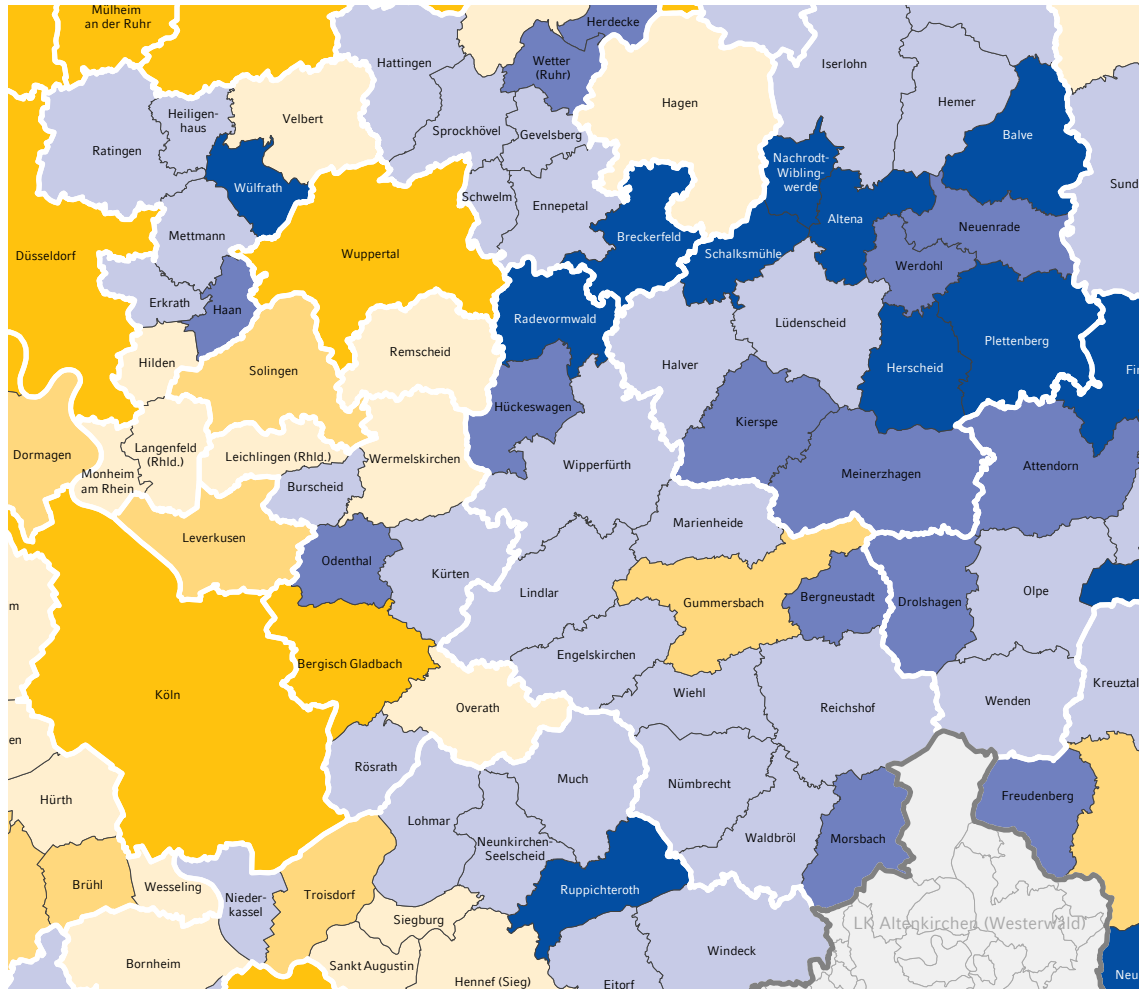
Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (inklusive Eigentum; ohne Wohnheime) in Bezug.

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

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

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

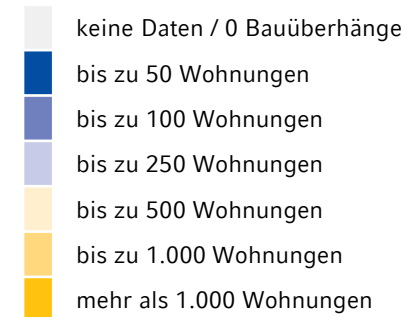
## Abb. 2.5: Bauüberhang (Durchschnitt der Jahre 2020-2022)



### Beschreibung & Hinweise

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

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



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



# Oberbergischer Kreis - Bautätigkeit

	2022	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	NRW 2022
Baufertigstellungen (Wohnungen)	786	636	543	47.354
Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnungen)	366	297	245	14.311
Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	279	216	169	26.461
Baugenehmigungen (Wohnungen)	614	786	710	59.099
Bewilligungen geförderter Wohnungen <sup>1</sup>	4	5	13	3.821
Bauintensität (bis zu... ..Wohnungen) <sup>2</sup>	-	5	-	5
Bauüberhang (Wohnungen)	2.066	2.101	-	138.298
Bauabgänge (Wohnungen)	50	58	-	2.192
<b>2022: Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen ...</b>	<b>...in</b>	<b>...in</b>	<b>...(NRW) in</b>	<b>...(NRW) in</b>
	<b>Einfamilienhäusern</b>	<b>Mehrfamilienhäusern</b>	<b>Einfamilienhäusern</b>	<b>Mehrfamilienhäusern</b>
Baufertigstellungen (Wohnungen): Private Bauherren	53,0%	24,0%	27,6%	21,2%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Wohnungsunternehmen	3,4%	14,1%	6,2%	36,4%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Sonstige	0,3%	5,1%	1,3%	7,3%

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

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

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

# Bevölkerung & Haushalte

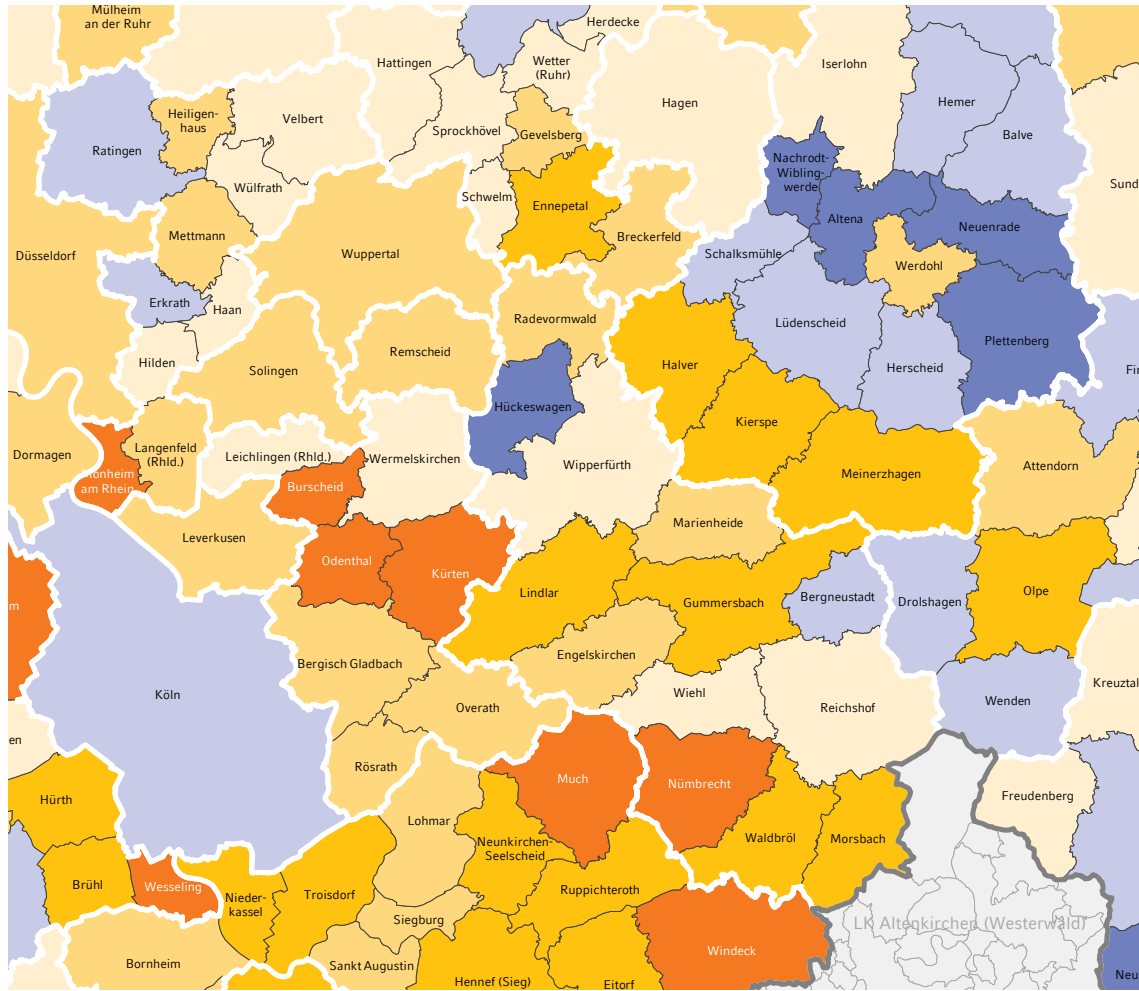
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2019-2022



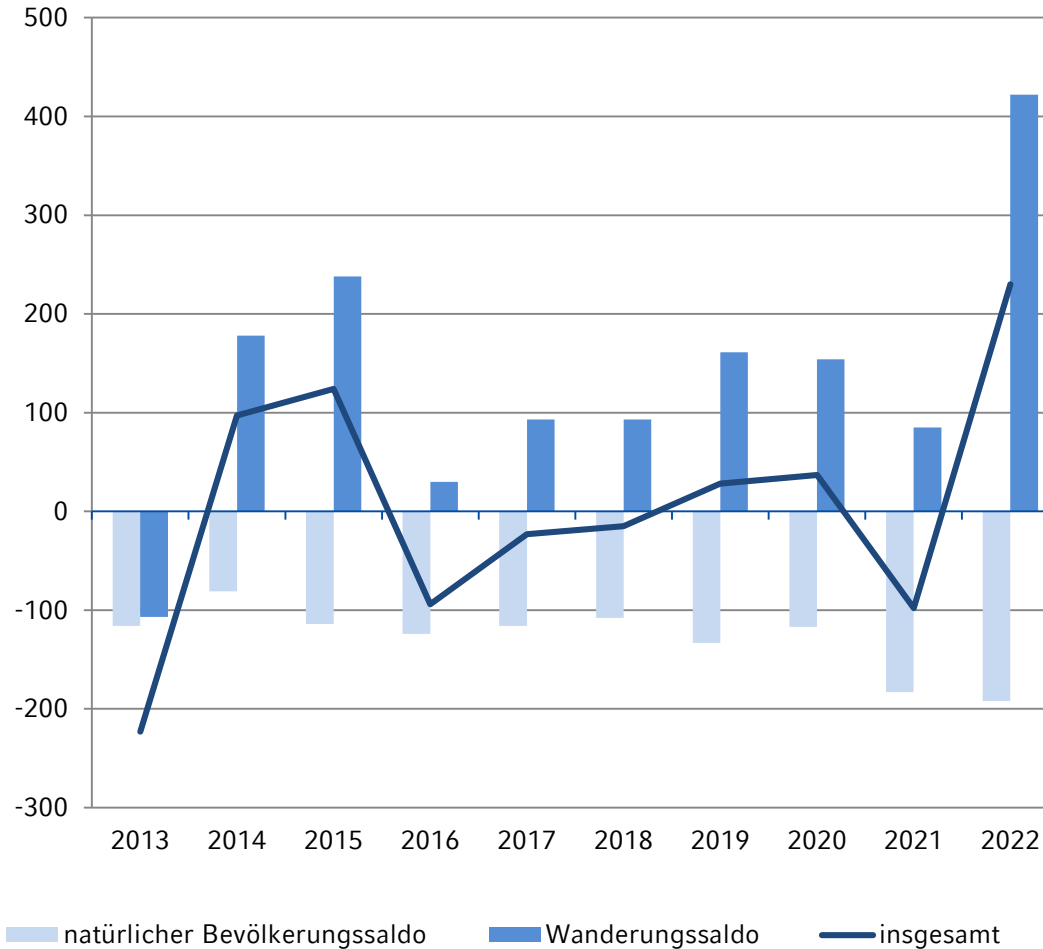
## Beschreibung & Hinweise

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

- keine Daten
- Rückgang über 0,25% pro Jahr
- Rückgang bis zu 0,25% pro Jahr
- Zuwachs bis zu 0,25% pro Jahr
- Zuwachs bis zu 0,5% pro Jahr
- Zuwachs bis zu 0,75% pro Jahr
- Zuwachs über 0,75% pro Jahr

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



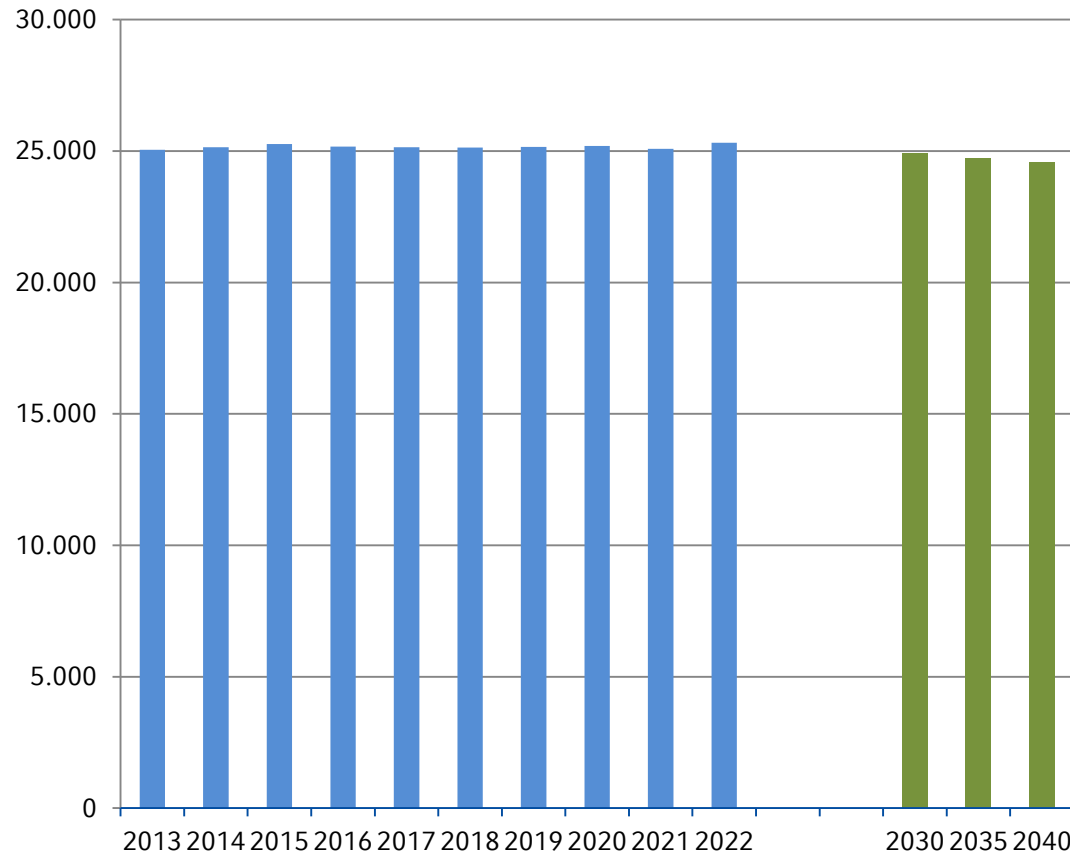
### Beschreibung & Hinweise

Dargestellt sind der natürliche Bevölkerungssaldo (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und der Wanderungssaldo (Saldo der Zu- und Fortzüge) sowie deren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung (insgesamt).

Die Erhebung der Wanderungen und die Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 erfolgen unabhängig voneinander. Die Einwohnerzahl wird unter anderem durch nachträgliche Korrekturen und Bereinigungen beeinflusst.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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



### Beschreibung & Hinweise

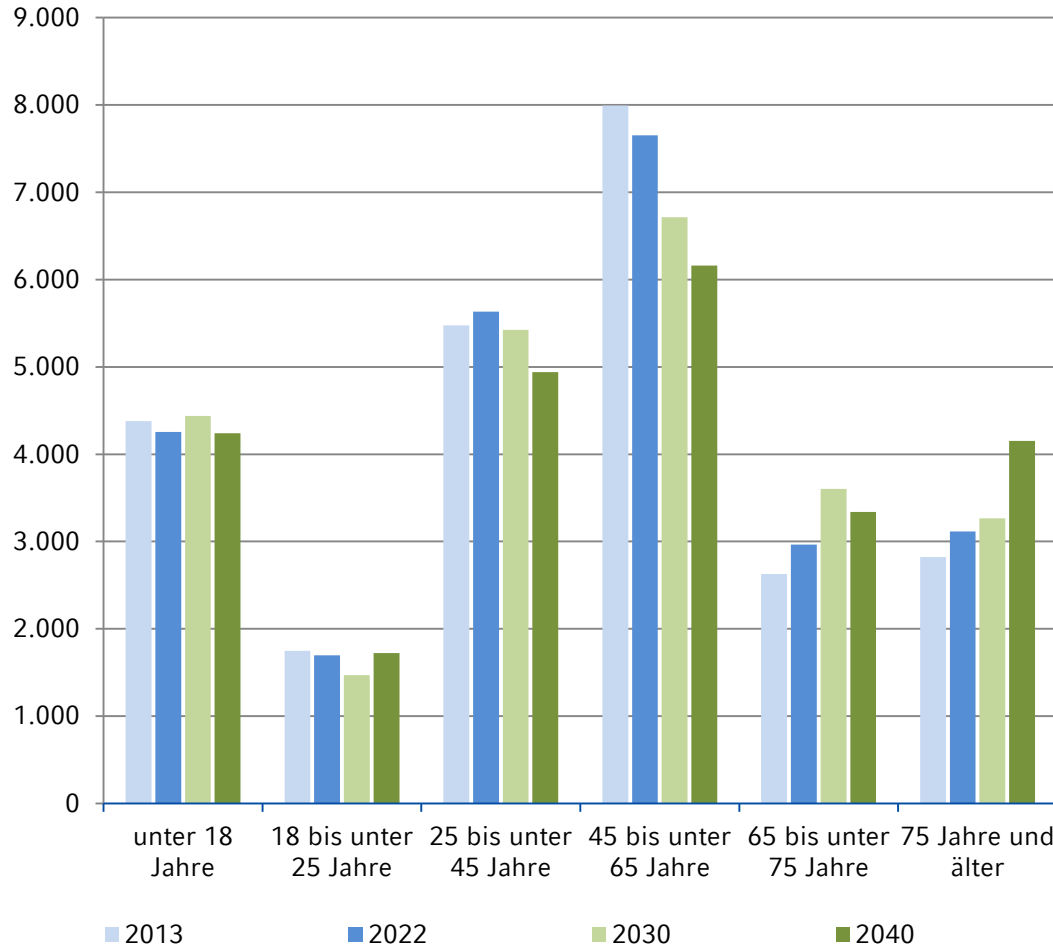
Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

Die Werte für die Jahre 2030 bis 2040 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050. Diese berücksichtigt nicht den Zuzug Geflüchteter infolge des Kriegs gegen die Ukraine.

Daten: IT.NRW



Abb. 3.4: Bevölkerung nach Altersklassen (Personen)



**Beschreibung & Hinweise**

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

unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

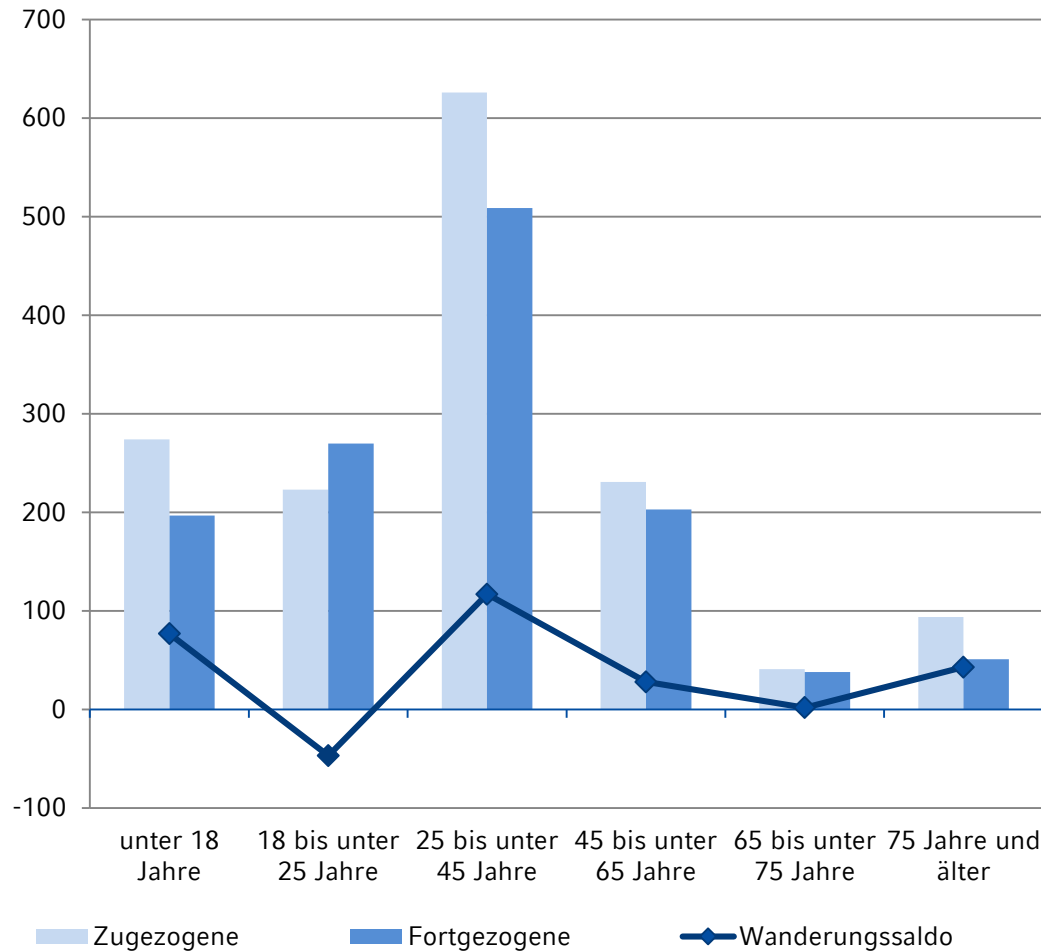
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

75 Jahre und älter: Senioren

Die Werte für die Jahre 2030 und 2040 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050. Diese berücksichtigt nicht den Zuzug Geflüchteter infolge des Kriegs gegen die Ukraine.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

## Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2022 (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: „Empty Nester“

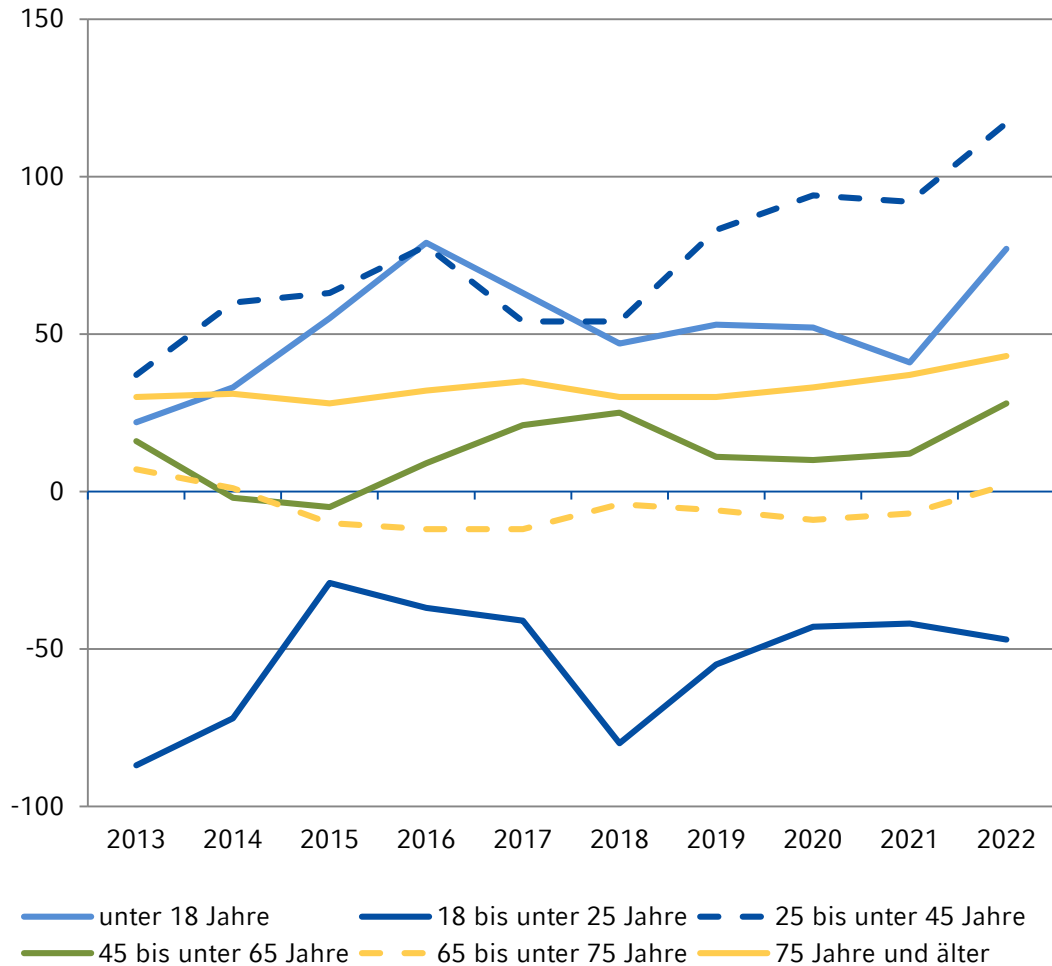
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

75 Jahre und älter: Senioren

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

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 3.6: Wanderungssaldo nach Altersklassen (Personen)



**Beschreibung & Hinweise**

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

- unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter
- 18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründer
- 25 bis unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim
- 45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“
- 65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“
- 75 Jahre und älter: Senioren

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

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



## Oberbergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2022	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2040	NRW 2022
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	275.404	1,2%	262.076	18.139.116
Bevölkerung: unter 18-Jährige (Personen)	49.876	4,5%	46.408	3.122.795
Bevölkerung: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)	19.618	-5,9%	19.696	1.369.929
Bevölkerung: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)	64.220	4,1%	53.527	4.575.265
Bevölkerung: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)	80.869	-3,0%	65.697	5.165.382
Bevölkerung: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)	31.292	14,5%	34.966	1.973.475
Bevölkerung: 75-Jährige und Ältere (Personen)	29.529	-5,2%	41.782	1.932.270
	2022	2020	2013	NRW 2022
Wanderungssaldo: insgesamt (Personen)	5.009	452	-15	283.366
Wanderungssaldo: unter 18-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	932	376	144	41.212
Wanderungssaldo: 18- bis unter 25-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	-297	-480	-685	27.062
Wanderungssaldo: 25- bis unter 45-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	1.034	400	165	45.173
Wanderungssaldo: 45- bis unter 65-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	307	103	34	7.113
Wanderungssaldo: 65- bis unter 75-Jährige (Personen) <sup>1</sup>	45	-30	-31	-347
Wanderungssaldo: 75-Jährige und Ältere (Personen) <sup>1</sup>	121	40	96	-2.399



## Oberbergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2022	2020	2013	NRW 2022
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) <sup>2</sup>	2,2	2,2	2,3	2,1
	2019	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2040	NRW 2021
Haushaltszahl	127.000	-1,6%	126.100	8.776.000
Zahl der Einpersonenhaushalte	48.000	4,3%	48.800	3.549.000
Zahl der Zweipersonenhaushalte	43.000	-4,4%	44.800	2.992.000
Zahl der Dreipersonenhaushalte	17.000	0,0%	15.300	1.033.000
Zahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte	17.000	-5,6%	17.100	1.201.000

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

<sup>1</sup> Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen auszugleichen. Die Summe der Altersklassen ergibt daher nicht den Wanderungssaldo insgesamt.

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

# Arbeitsmarkt & Soziales

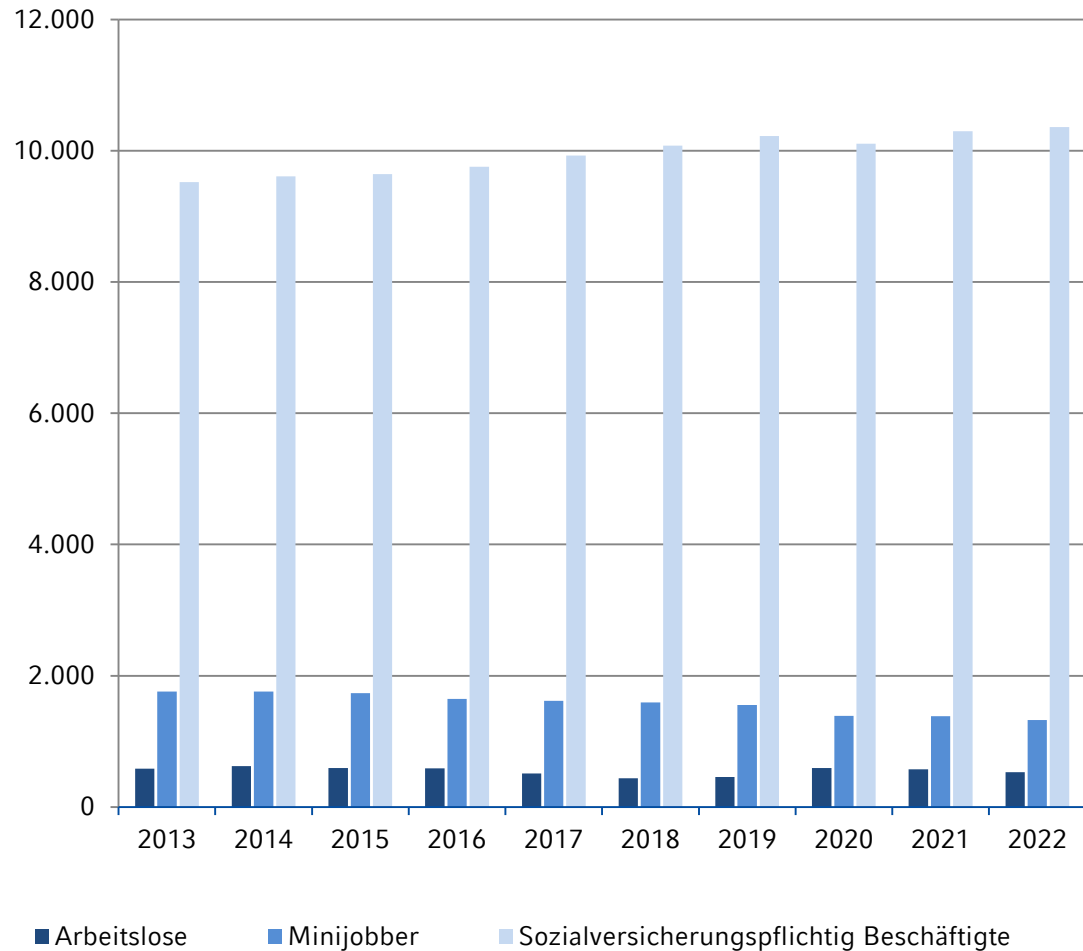
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

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



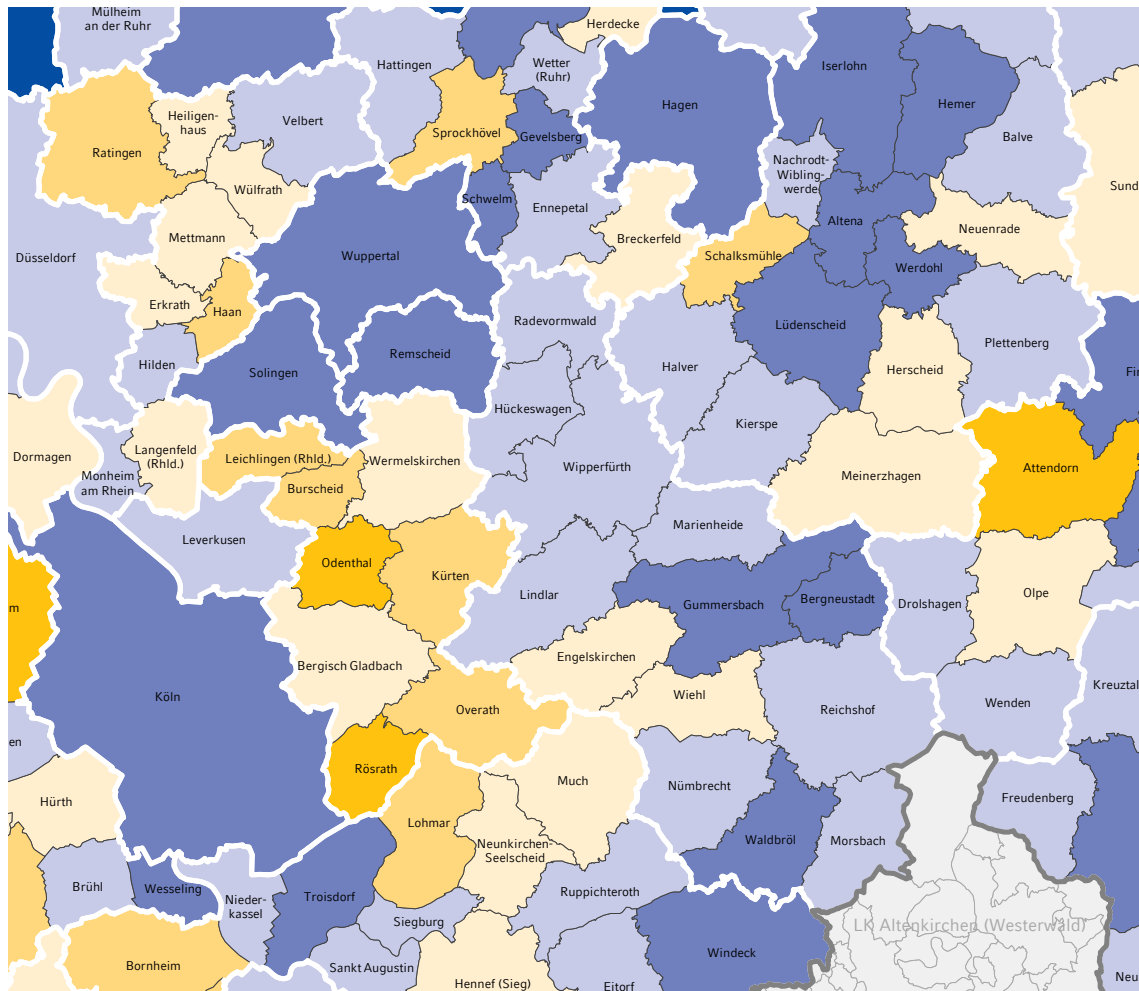
### Beschreibung & Hinweise

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

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

Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

Abb. 4.2: Kaufkraftindex je Haushalt 2022 (NRW=100)



**Beschreibung & Hinweise**

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

Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde wird hier mit dem mittleren Landeswert verglichen.

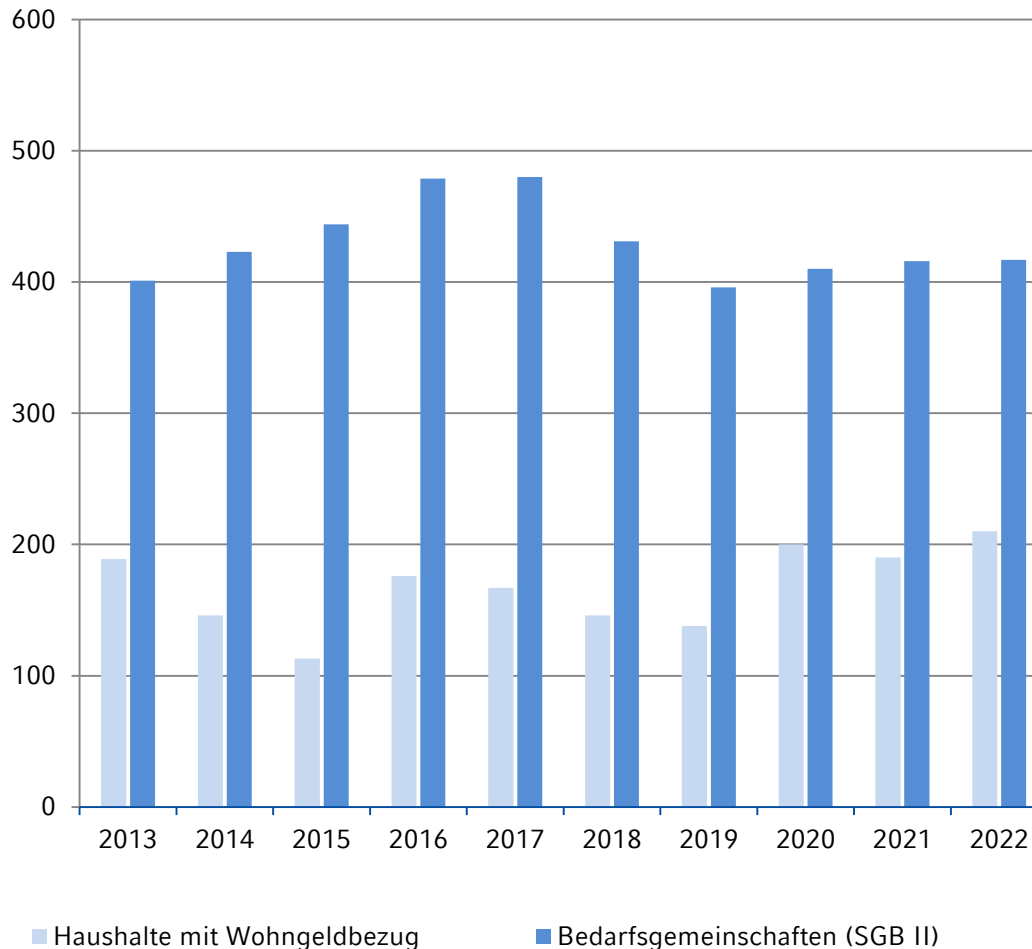
*Lesehilfe/Beispiel:* NRW hat den Wert 100. Die Gemeinde hat den Wert 110. Dies bedeutet, dass das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt in der Gemeinde 10 Prozent höher ist als der landesweite Durchschnitt.

- keine Daten
- bis zu 90
- bis zu 100
- bis zu 110
- bis zu 120
- bis zu 130
- mehr als 130

Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung



## 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.

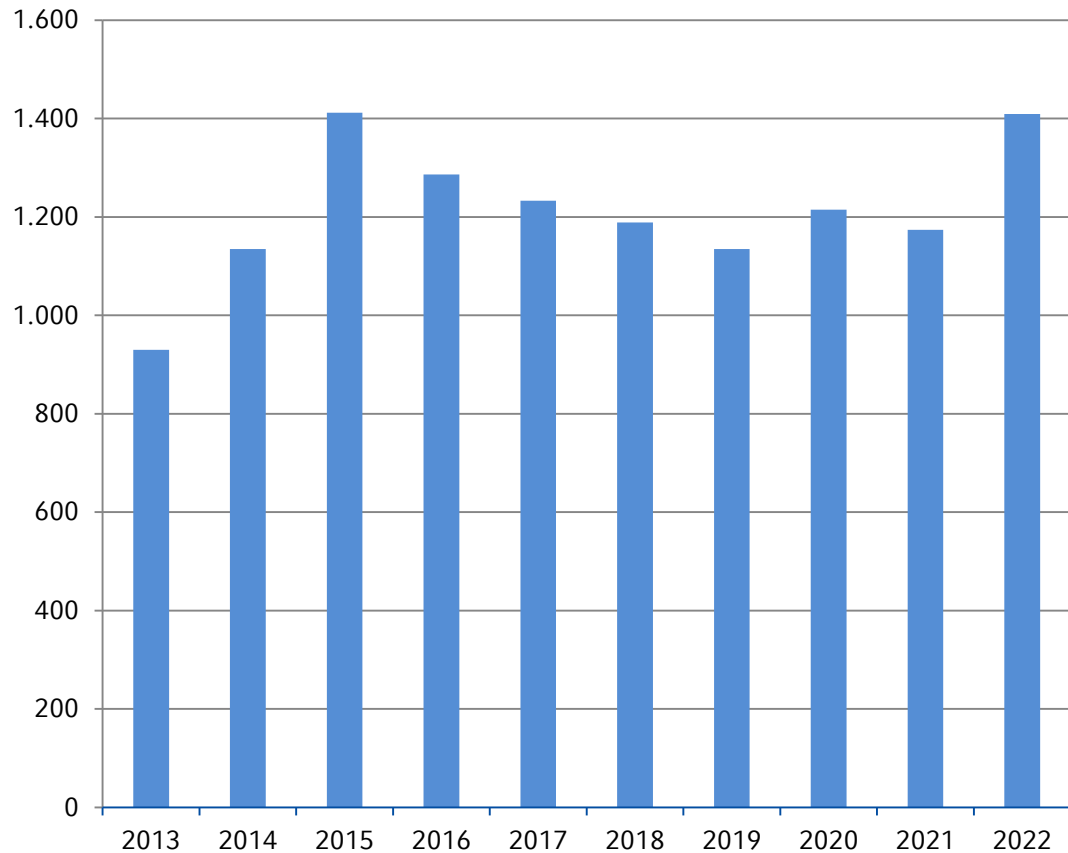
### Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

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

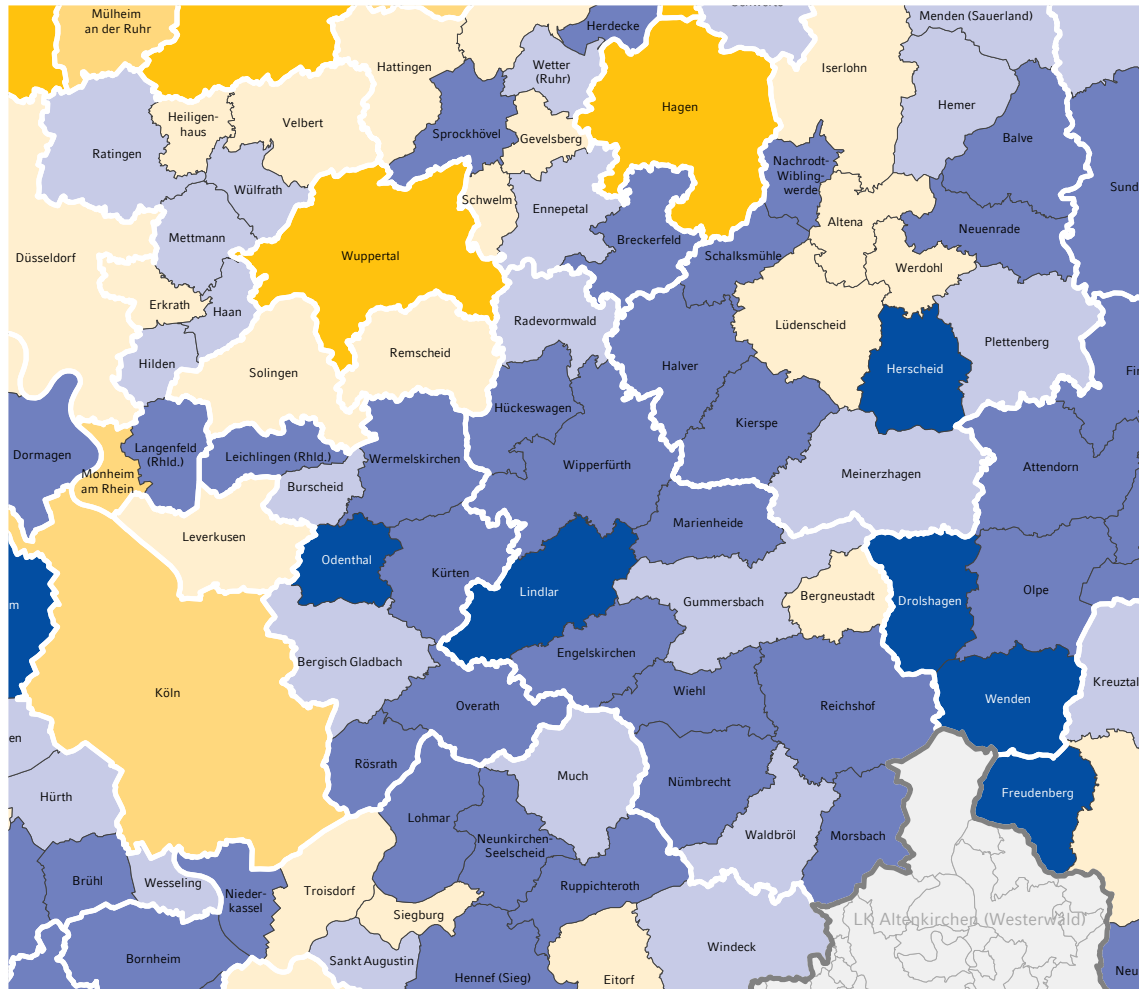
Die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme dienen zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes.

Zu diesen Leistungen zählen:

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

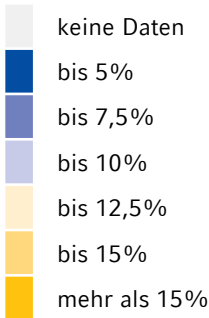
Daten: IT.NRW

# Abb. 4.5: Mindestsicherungsquote 2022



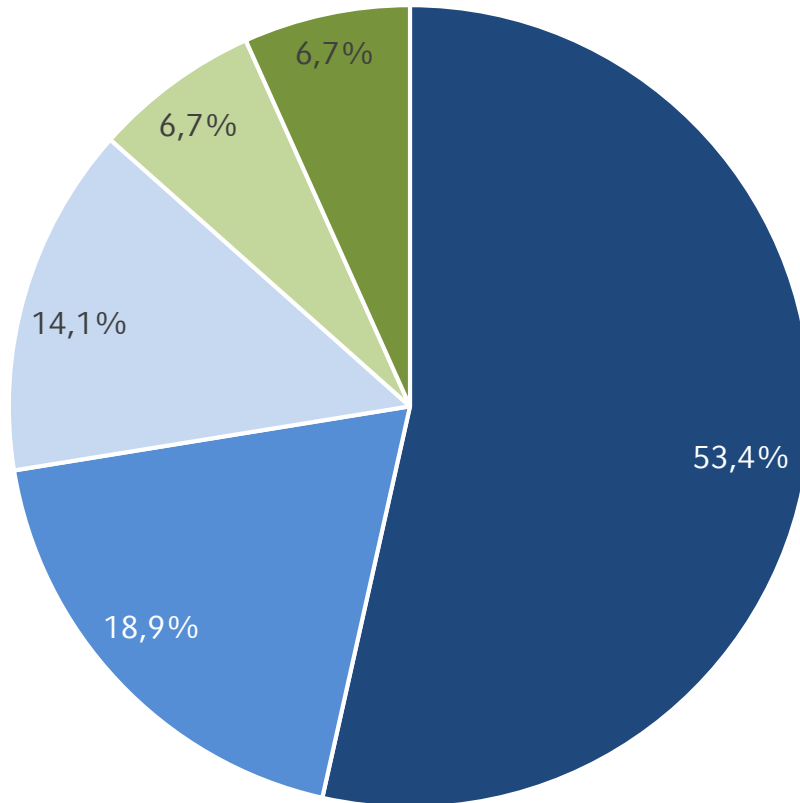
## Beschreibung & Hinweise

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



Daten: IT.NRW

Abb. 4.6: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Anzahl der Personen 2022



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.

	GM	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	53,7%	53,3%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	20,0%	18,5%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	11,9%	11,7%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	7,1%	8,3%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	7,4%	8,3%



## Oberbergischer Kreis - Arbeitsmarkt & Soziales

	2022	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2022
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	7.499	0,8%	-1,3%	668.502
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber) <sup>1</sup>	16.402	-3,8%	-1,8%	1.013.991
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	112.238	0,8%	1,4%	7.142.854
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen	20.013	3,2%	1,1%	1.997.409
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) <sup>1</sup>	7.188	-0,9%	-0,8%	770.755
	2022	2020	2013	NRW 2022
Wohnungslose Personen <sup>2</sup>	875	355	167	78.350
Kaufkraftindex je Haushalt (NRW = 100) <sup>3</sup>	104	-	-	100
Haushalte mit Wohngeldbezug	2.475	2.295	2.142	164.190
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben <sup>4</sup>	892	874	659	94.668
Mindestsicherungsquote	7,3%	6,7%	6,7%	11,0%

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

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

<sup>2</sup> Die Daten für das Jahr 2022 sind die Werte zum Stichtag 30.6.2022. Die Entwicklung in 2022 wird von der Unterbringung Geflüchteter (mit anerkanntem Schutzstatus) in Sammelunterkünften beeinflusst.

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

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

# Preise

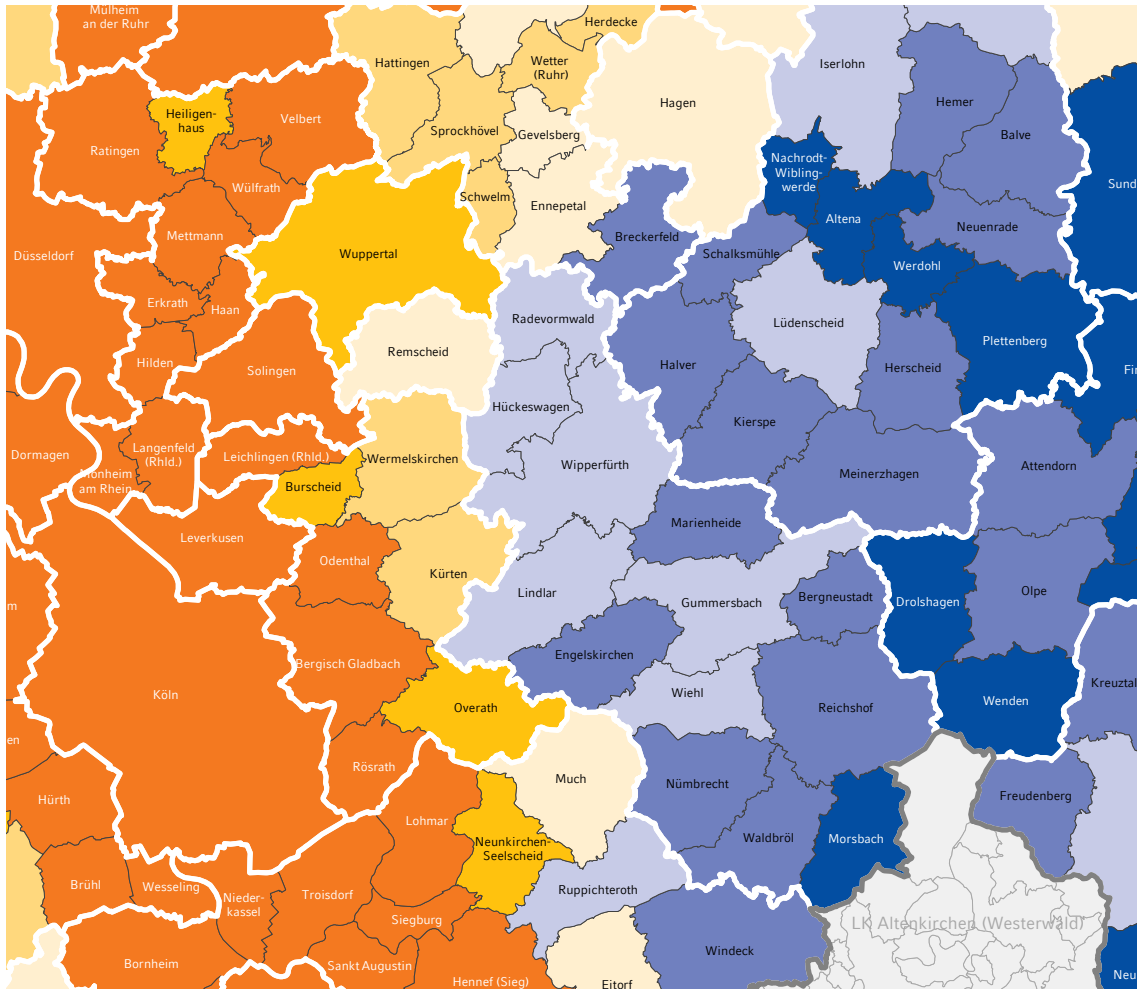
<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG &amp; HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT &amp; SOZIALES</u>	<u>30</u>
<u>PREISE</u>	<u>38</u>



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Abb. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2022

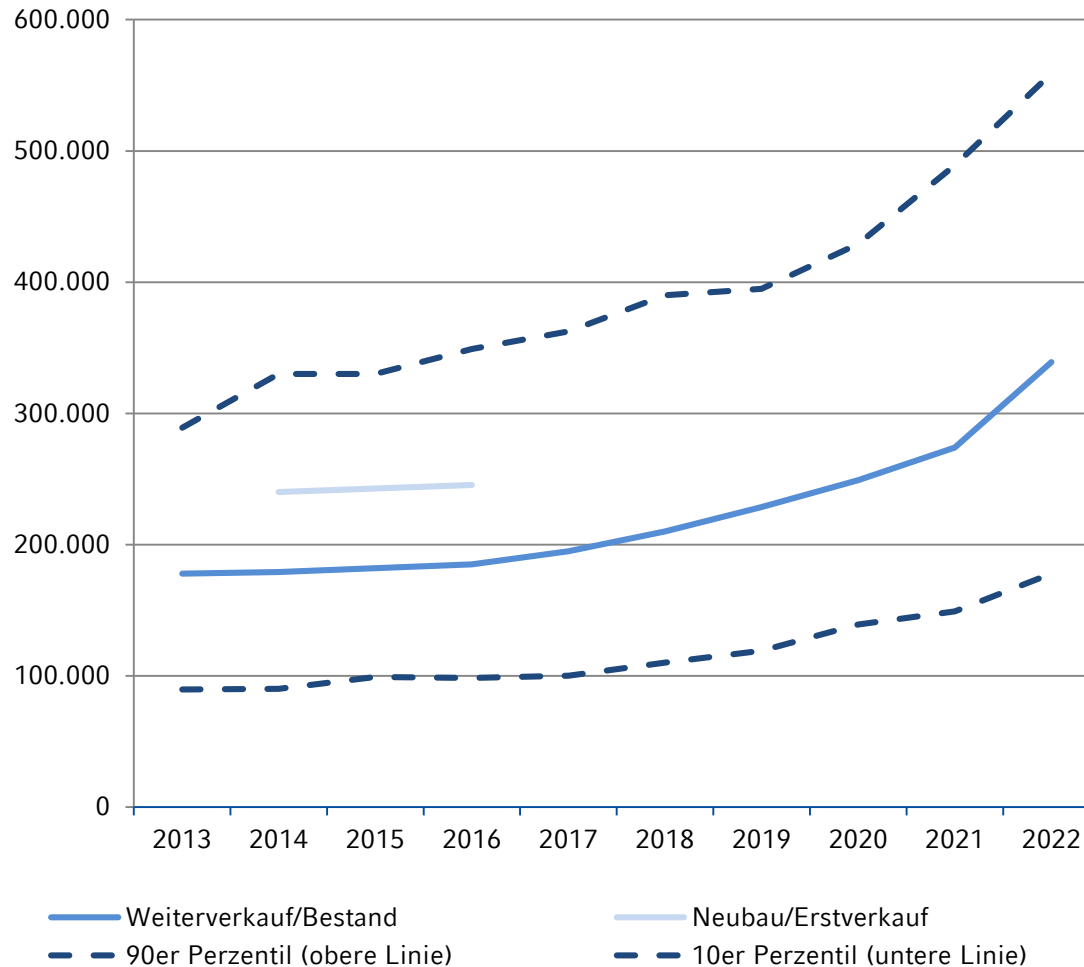


## Beschreibung & Hinweise

Die Gutachterausschüsse registrieren, wie viel Geld im Mittel für den Kauf von Einfamilienhaus-Baugrundstücken bezahlt wurde. Hier ist der Durchschnittspreis für baureifes Land in mittlerer Lage dargestellt.

Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

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



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.

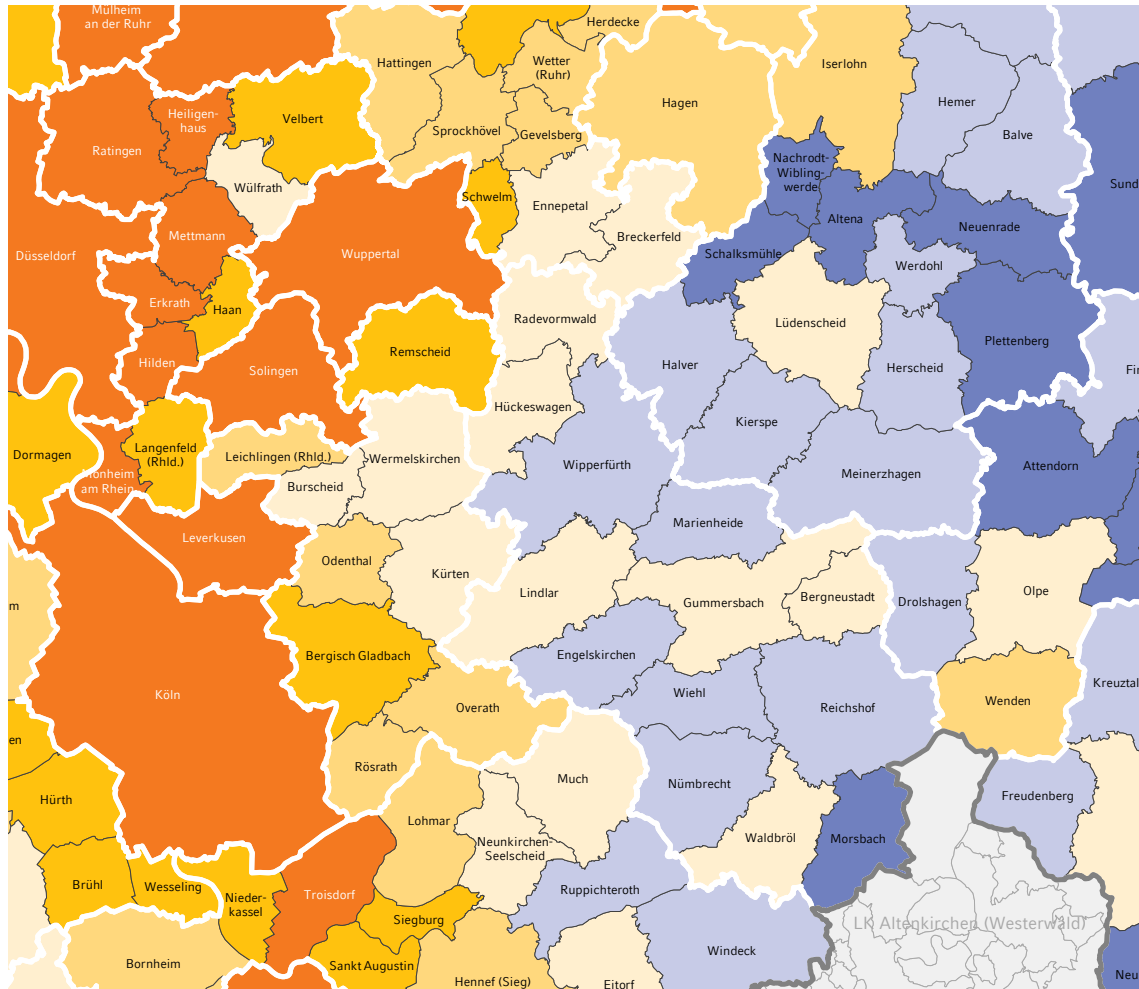
Dargestellt sind die Mittelwerte (Mediane) für Weiterverkäufe von Bestandshäusern und für Neubauten. Das 10er- und das 90er-Perzentil\* geben die Spanne an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen. Die Spannweite reicht von günstigen, oft stark sanierungsbedürftigen Häusern im unteren Segment bis zu hochwertigen Bestandsobjekten auf großen Grundstücken. Dagegen werden Neubauten vorrangig im mittleren Marktsegment angeboten.

Hinweis: Teilweise ergeben sich Datenlücken, da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen.

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



# Abb. 5.3: Eigenheimerschwinglichkeit 2022



## Beschreibung & Hinweise

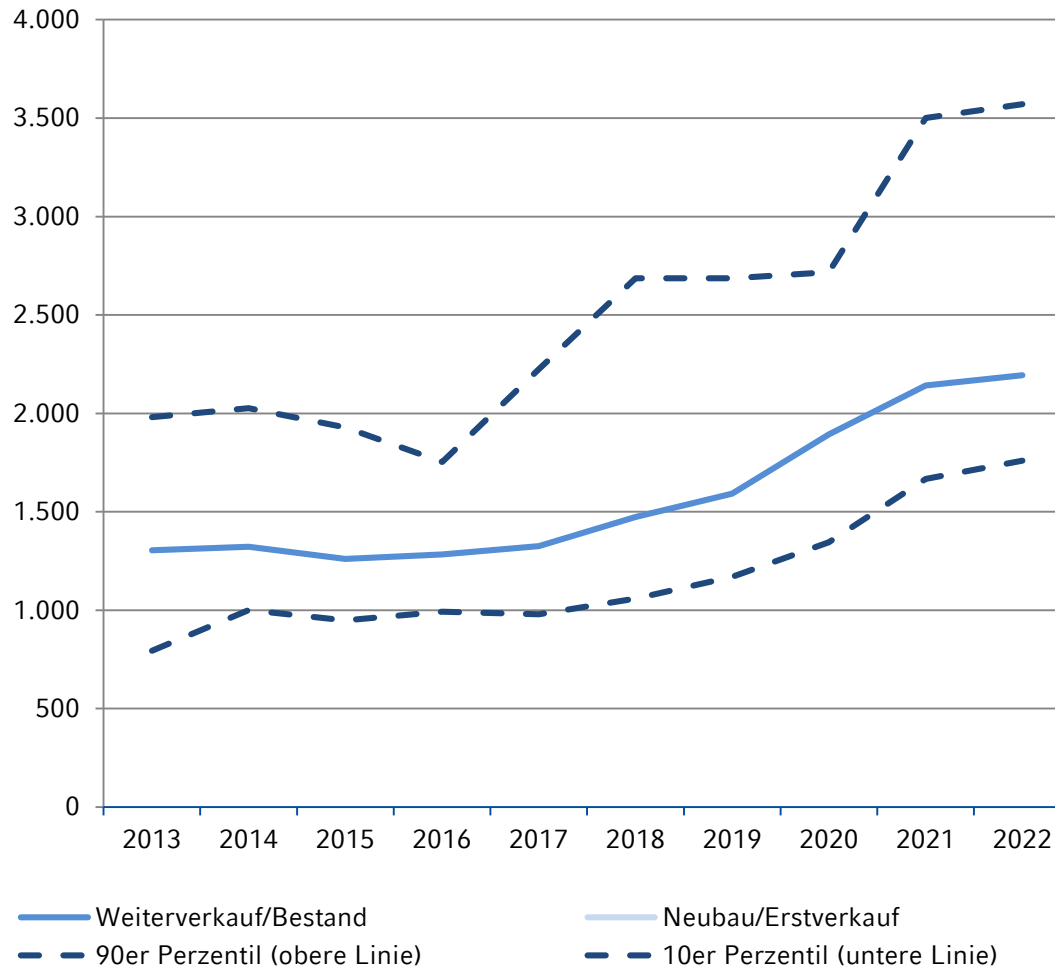
Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise.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

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.

- keine Daten
- bis zu 4 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 5 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 6 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 7 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 8 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 9 Jahresnettoeinkommen
- mehr als 9 Jahresnettoeinkommen

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

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



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

### Beschreibung & Hinweise

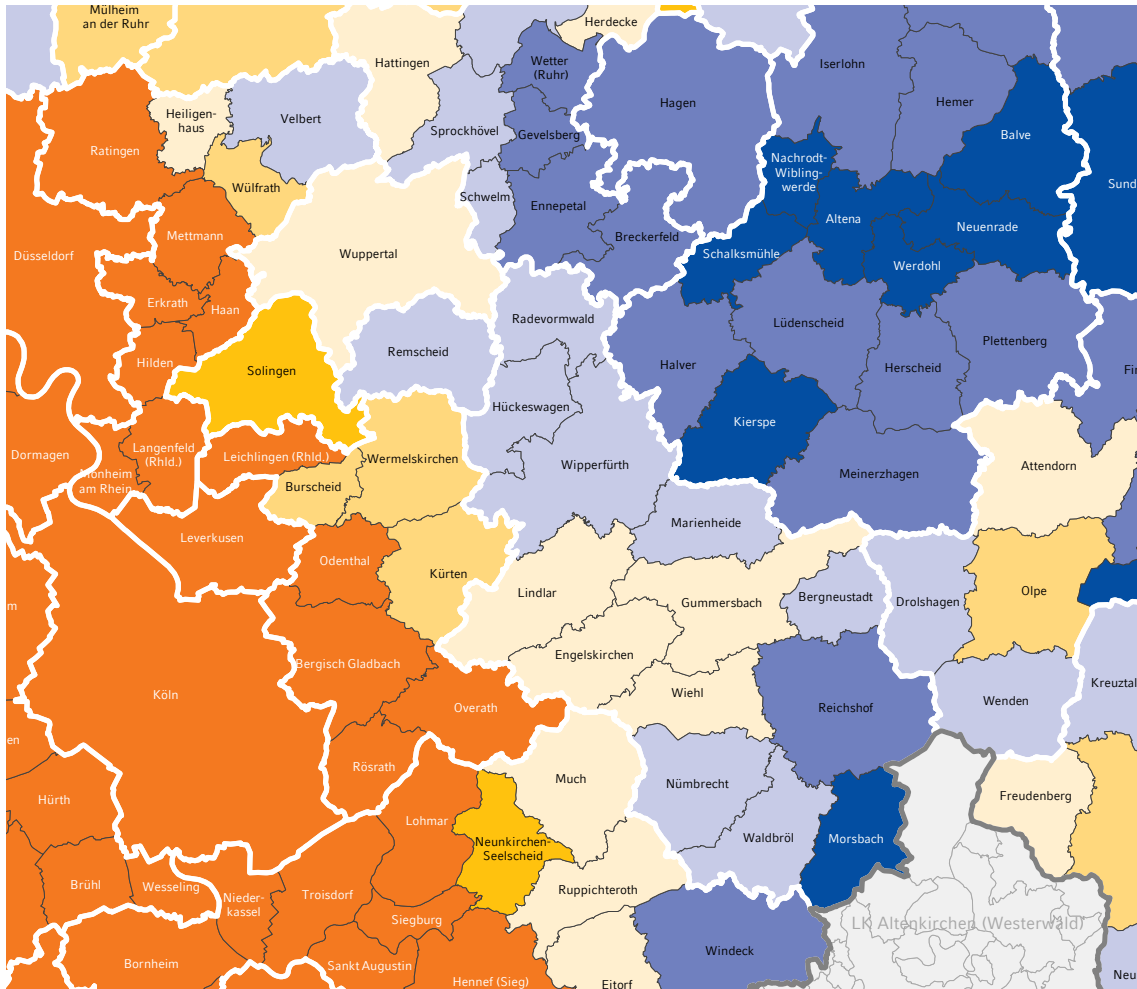
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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.

Hinweis: Teilweise ergeben sich Datenlücken, da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen.

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

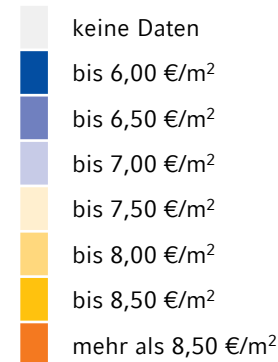
# Abb. 5.5: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt) 2022



## Beschreibung & Hinweise

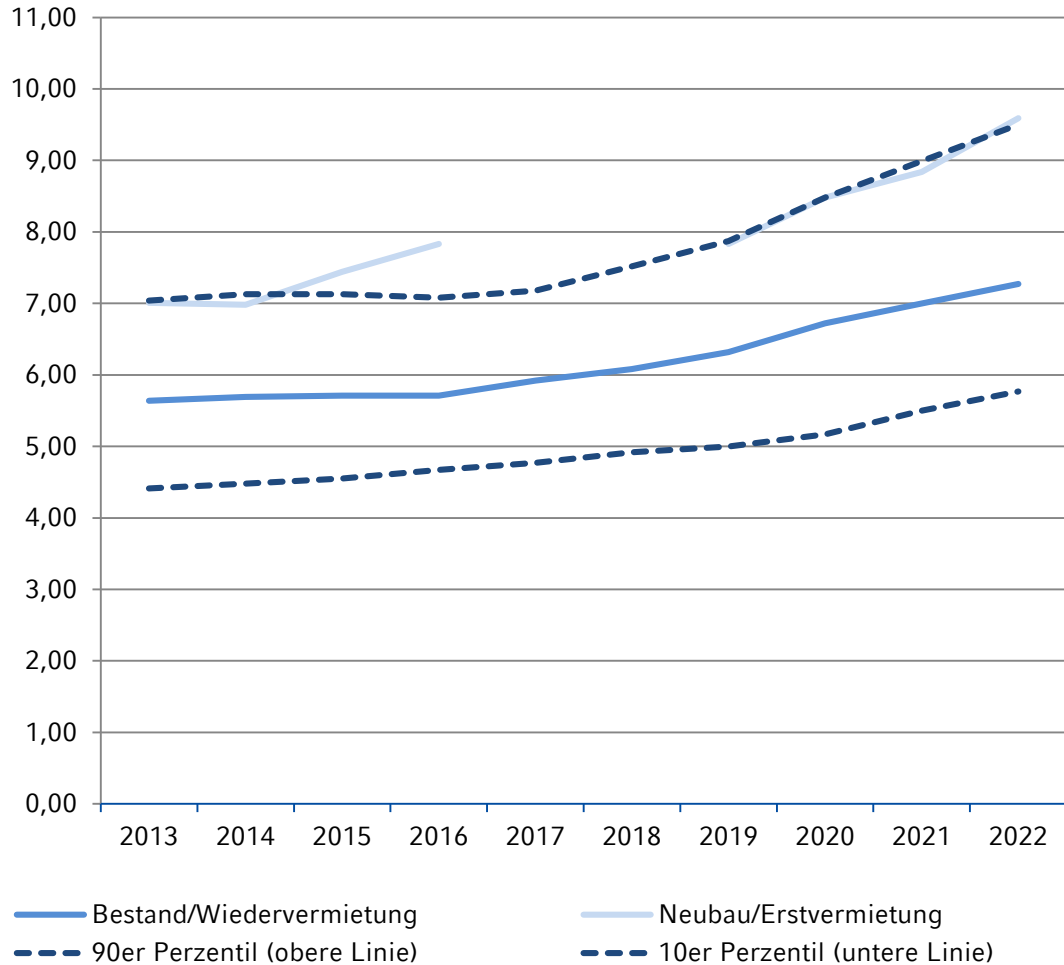
Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, nettokalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten werden. Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten werden nicht berücksichtigt.

Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage am besten wider, lassen aber keine Rückschlüsse auf die Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu.



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

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



**Beschreibung & Hinweise**

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m<sup>2</sup>), zu denen Wohnungen im Internet angeboten werden. Angebotsmieten spiegeln den Markttrend am besten wider. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind mietrechtlich reguliert und hinken der Marktentwicklung daher meist hinterher.

Dargestellt ist der Mittelwert (Median) für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen. Das 10er- und das 90er-Perzentil\* geben die Spanne an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen.

Hinweis: Teilweise ergeben sich Datenlücken, da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen.

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

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



## Oberbergischer Kreis - Preise

Preise - Eigentum	2022	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2022
Kaufpreis für EFH-Bauland <sup>1</sup>	143	15,3%	5,5%	226
Angebotspreise für EFH (Bestand) (in €)	350.000	13,3%	9,6%	424.567
Angebotspreise für EFH (Neubau) (in €)	456.000	13,4%	8,6%	521.948
Angebotspreise für ETW (Bestand) (in €/m <sup>2</sup> )	1.997	12,5%	7,2%	2.896
Angebotspreise für ETW (Neubau) (in €/m <sup>2</sup> )	3.682	7,4%	8,4%	4.810
Preise - Miete	2022	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2022
Angebotsmieten 10er Perzentil (in €/m <sup>2</sup> )	5,77	6,5%	3,4%	6,58
Angebotsmieten 90er Perzentil (in €/m <sup>2</sup> )	10,00	8,3%	5,2%	11,44
Angebotsmiete (Bestand) (in €/m <sup>2</sup> )	7,38	5,8%	4,1%	8,51
Angebotsmiete (Neubau) (in €/m <sup>2</sup> )	10,00	5,8%	5,1%	11,85
	2022	2020	2013	NRW 2022
Eigenheimerschwinglichkeit <sup>2</sup>	6-7 Jahresnettoeinkommen	5-6 Jahresnettoeinkommen	3-4 Jahresnettoeinkommen	8-9 Jahresnettoeinkommen

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

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

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

**NRW.BANK**

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

**Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

**Sitz Münster**

Friedrichstraße 1  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

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

Redaktion:

Melanie Kloth  
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp  
Hannah Lohmann  
Rainer Matheisen  
Rebecca Niersmann  
Erik Seyfarth  
Anastasia Suckau  
Marvin Thurau

Telefon (0211) 91741-1154

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

Kartengrundlage: GfK SE

**Düsseldorf, Januar 2024**

**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.*