Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2025

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2025

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.

Unsere Dashboards zum Wohnungsmarkt NRW ergänzen unsere jährlichen Veröffentlichungen und ermöglichen räumliche Datenzusammenstellungen, visuelle Aufbereitungen sowie interaktive Grafiken. Die Dashboards sind abrufbar unter: www.nrwbank.de/dashboards-wohnungsmarkt.

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 Kommunen und Kreise, 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.

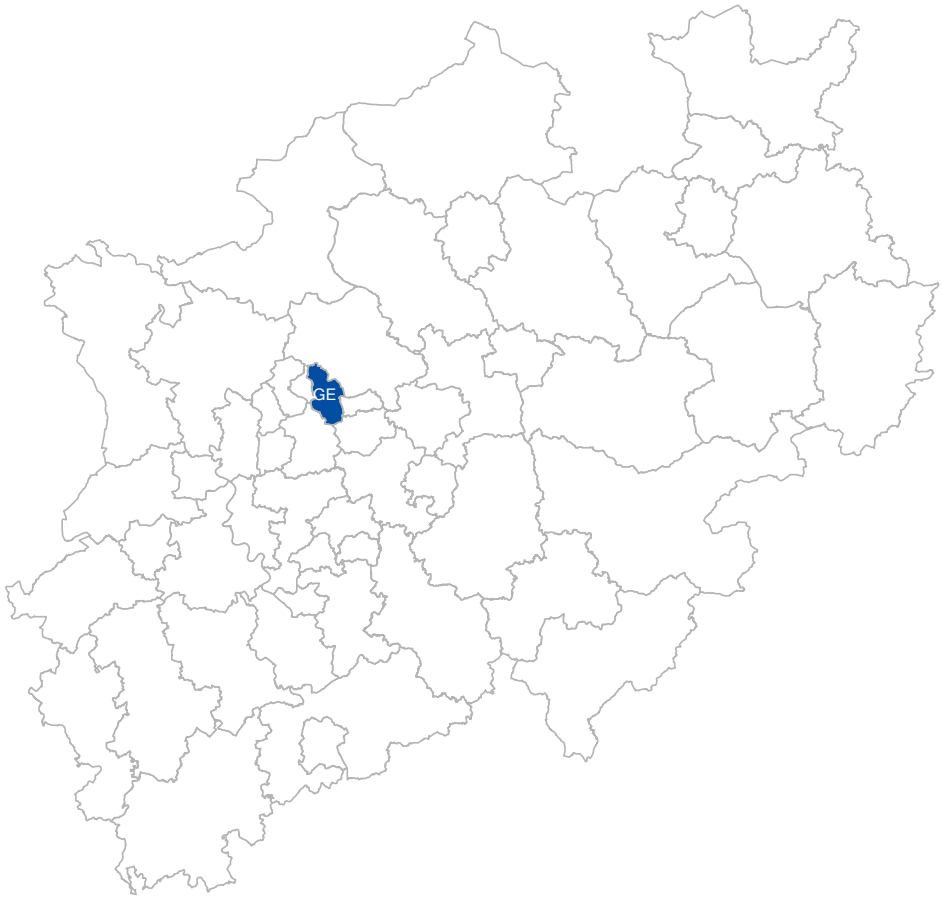
Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten ist das kommunale Wohnungsmarktprofil eine belastbare Grundlage für Diskussionen rund um das Thema „Wohnungsmärkte“ in der Kommune.

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.

Durch die Umstellung des Zensus 2011 auf den Zensus 2022 kann es in einzelnen Zeitreihen zu Brüchen in den Datenreihen kommen.



Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

Wohnungsbestand	2024	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2024
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	137.448	-1,7%	-0,4%	9.256.682
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern[1]	18,3%	-	-	40,0%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern[1]	80,2%	-	-	57,6%
Geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[2]	10.365	-2,7%	-14,8%	414.229
Wohnfläche je Wohnung (m²)[3]	76,8	76,7	74,8	92,4
Wohnfläche je Person (m²)[3]	39,4	39,8	39,7	47,5
Bautätigkeit	**2024**	**Mittelwert aus 3 Jahren**	**Mittelwert aus 10 Jahren**	**NRW 2024**
Baufertigstellungen (Wohnungen)	105	109	250	41.025
Baugenehmigungen (Wohnungen)	176	219	260	40.554
Bauabgänge (Wohnungen)	33	12	-	2.078
Bauüberhang (Wohnungen)	686	556	-	126.161
Bevölkerung & Haushalte	**2024**	**Anteil an Bevölkerung 2024**	**Entwicklung seit 3 Jahren**	**NRW 2024**
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	267.930	-	3,0%	18.034.454
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	51.544	19,2%	6,9%	3.063.506
Bevölkerung: über 75-jährige (Personen)	25.558	9,5%	-3,3%	1.917.849
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[4]	1,9	-	-	2,0

NRW.BANK

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2024	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2024
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[2,3]	1.144	1.149	1.257	101.206
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[5]	24.011	0,9%	0,3%	809.405
Mindestsicherungsquote (in Prozent)[3]	21,7	22,1	22,1	11,1
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	19.953	0,9%	0,9%	749.712
Preise	**2024**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren**	**NRW 2024**
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m²)[6]	240	0,0%	3,3%	274
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m²)[7]	6,99	5,5%	4,1%	9,41
Miete: Neubau (€/m²)[7]	10,66	5,4%	6,6%	13,33
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m²)[7]	1.526	3,5%	7,1%	2.762
Preis für Eigenheime (Bestand) (€)[7]	339.250	1,0%	7,0%	392.939

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] Anteil am Gesamtbestand (Differenz zu 100% ergibt sich aus Wohnheimplätzen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden)
[2] NRW.BANK Wohnraumförderung
[3] Bei diesem Indikator sind für den Zeitvergleich anstatt der Entwicklung in Prozent die jeweiligen Werte der Jahre 2022 und 2015 angegeben.
[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

NRW.BANK

Wohnungsbestand

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

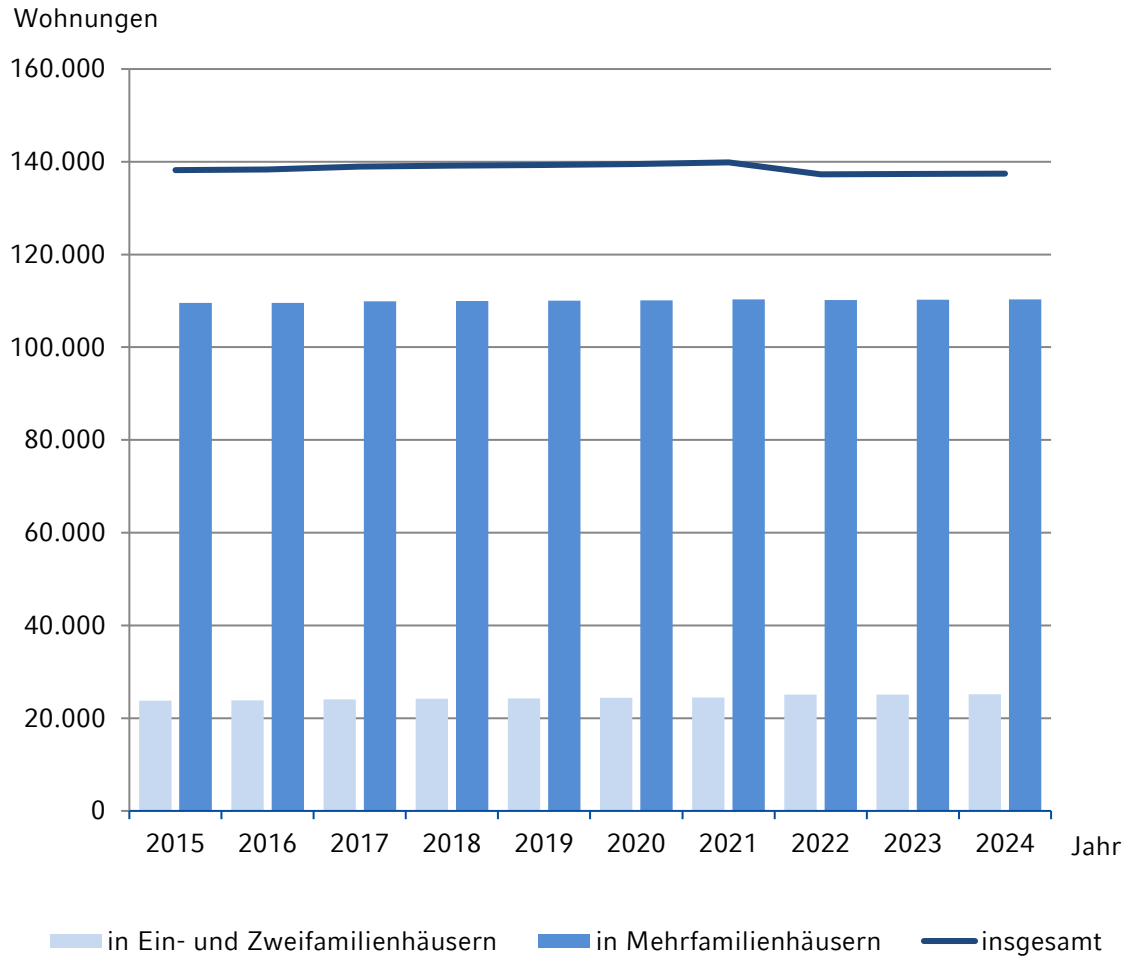
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



Daten: IT.NRW

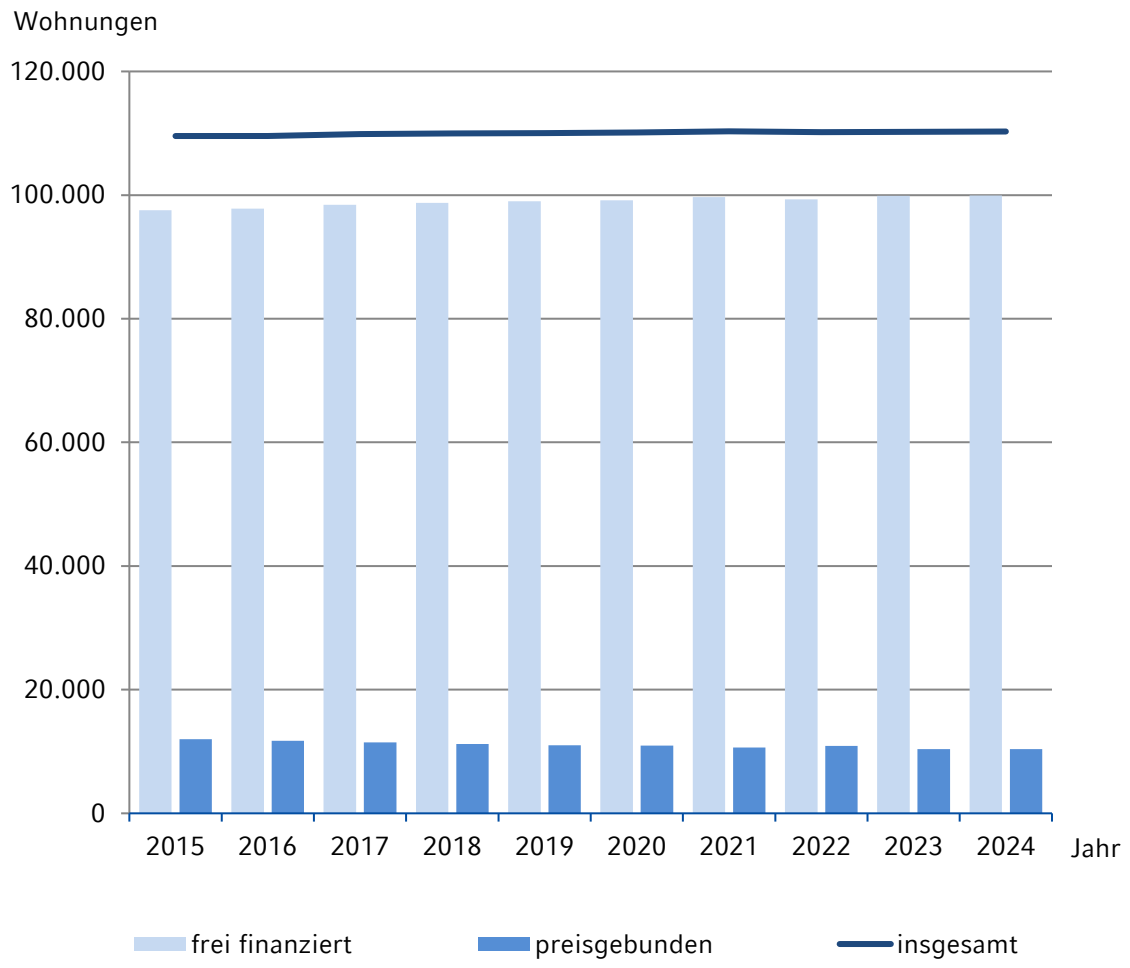
Beschreibung & Hinweise

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.

Die Daten bis einschließlich 2021 beziehen sich auf die Fortschreibung des Zensus 2011, alle nachfolgenden Werte ergeben sich aus der Fortschreibung des Zensus 2022.

NRW.BANK

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

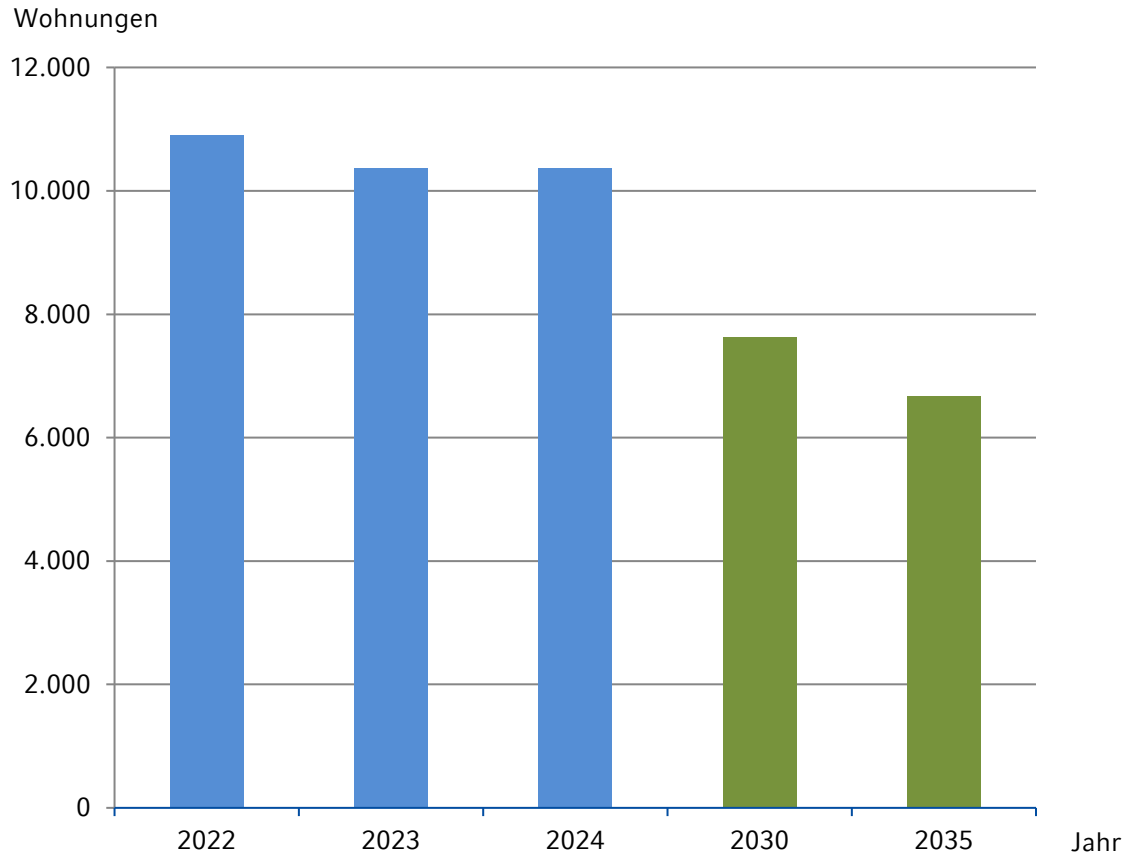
Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Alle übrigen Wohnungen werden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

Wohnheimplätze werden in dieser Darstellung nicht betrachtet.

Die Daten der frei finanzierten Wohnungen werden bis einschließlich 2021 auf Grundlage der Zensusdaten von 2011 errechnet, alle nachfolgenden Werte ergeben sich aus der Fortschreibung des Zensus 2022.

NRW.BANK

Abb. 1.3: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (ohne Neuförderung)



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2024 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juli 2025 bewilligt wurden.

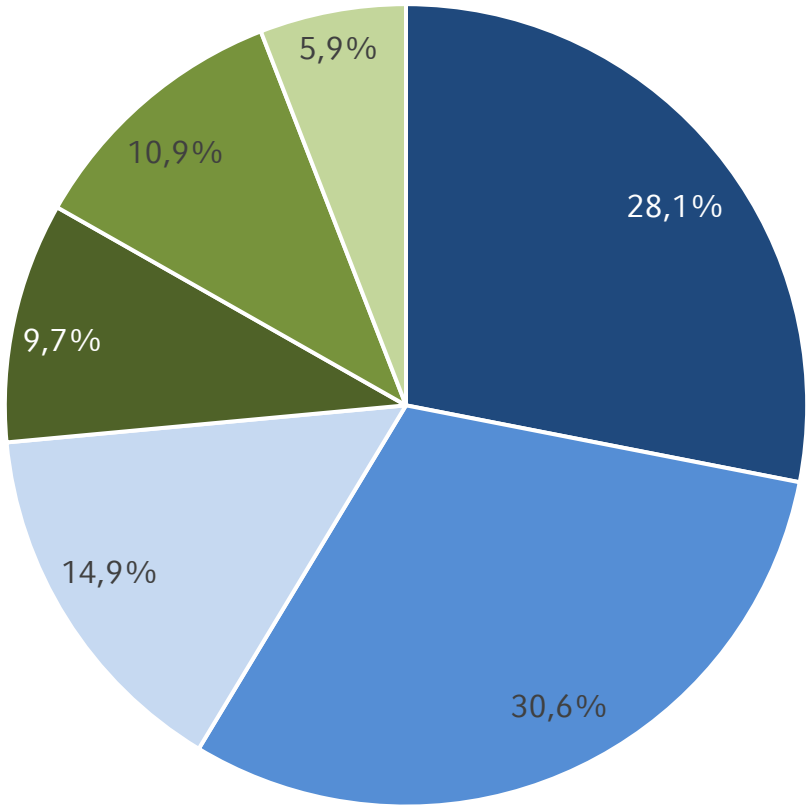
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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 können die beschriebenen Rückgänge des Bestandes teilweise kompensieren.

NRW.BANK

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2024



Beschreibung & Hinweise

Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022.

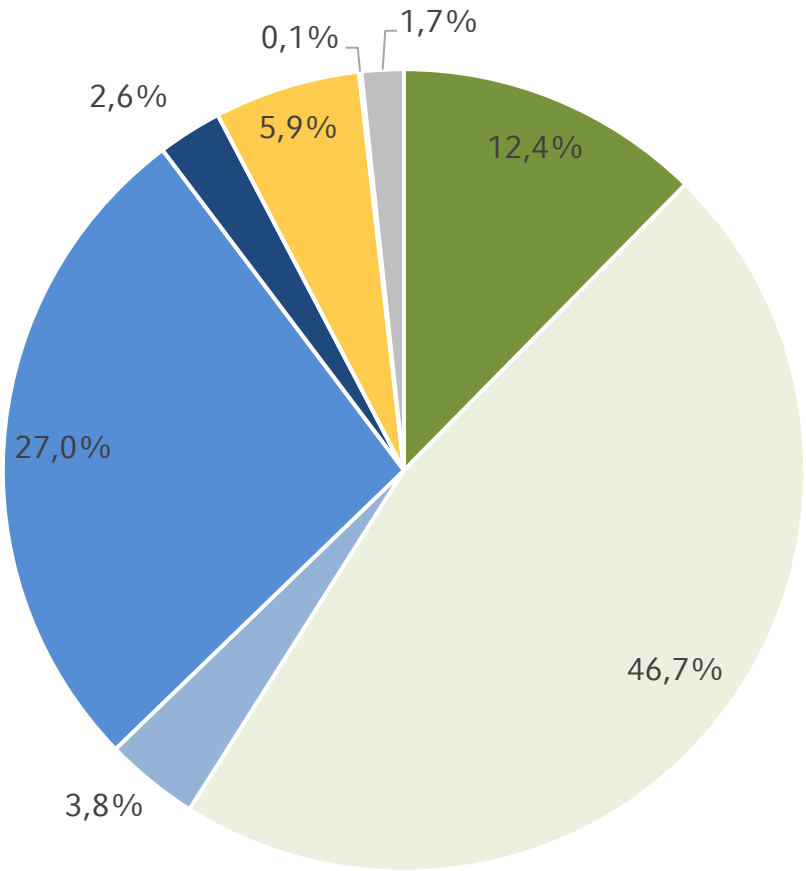
Unter Berücksichtigung der Wohnungszugänge und -abgänge werden die Daten bis in das aktuelle Betrachtungsjahr fortgeschrieben.

	NRW
vor 1950	19,5%
1950 bis 1959	15,8%
1960 bis 1969	17,4%
1970 bis 1979	15,0%
1980 bis 1999	19,2%
2000 bis 2024	13,1%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK

Abb. 1.5: Mietwohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes 2022



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Daten zum Mietwohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 15. Mai 2022.

Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

	NRW
Wohnungseigentümergemeinschaft	18,6%
Privatpersonen	50,3%
Wohnungsgenossenschaft	6,3%
Wohnungsunternehmen	15,0%
andere Unternehmen	2,4%
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	5,7%
Bund oder Land	0,3%
Organisation ohne Erwerbszweck	1,4%

NRW.BANK

Bautätigkeit

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

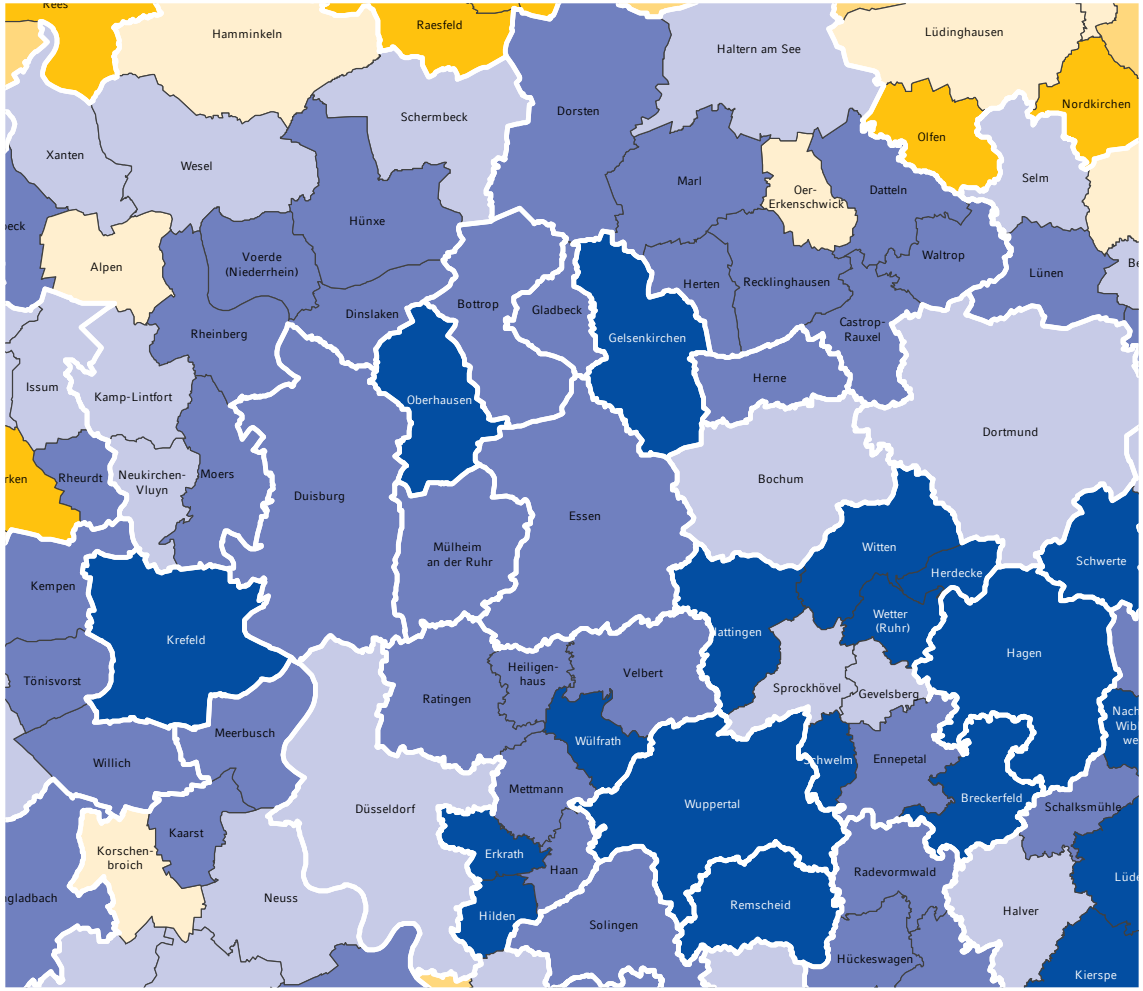
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2022-2024



Beschreibung & Hinweise

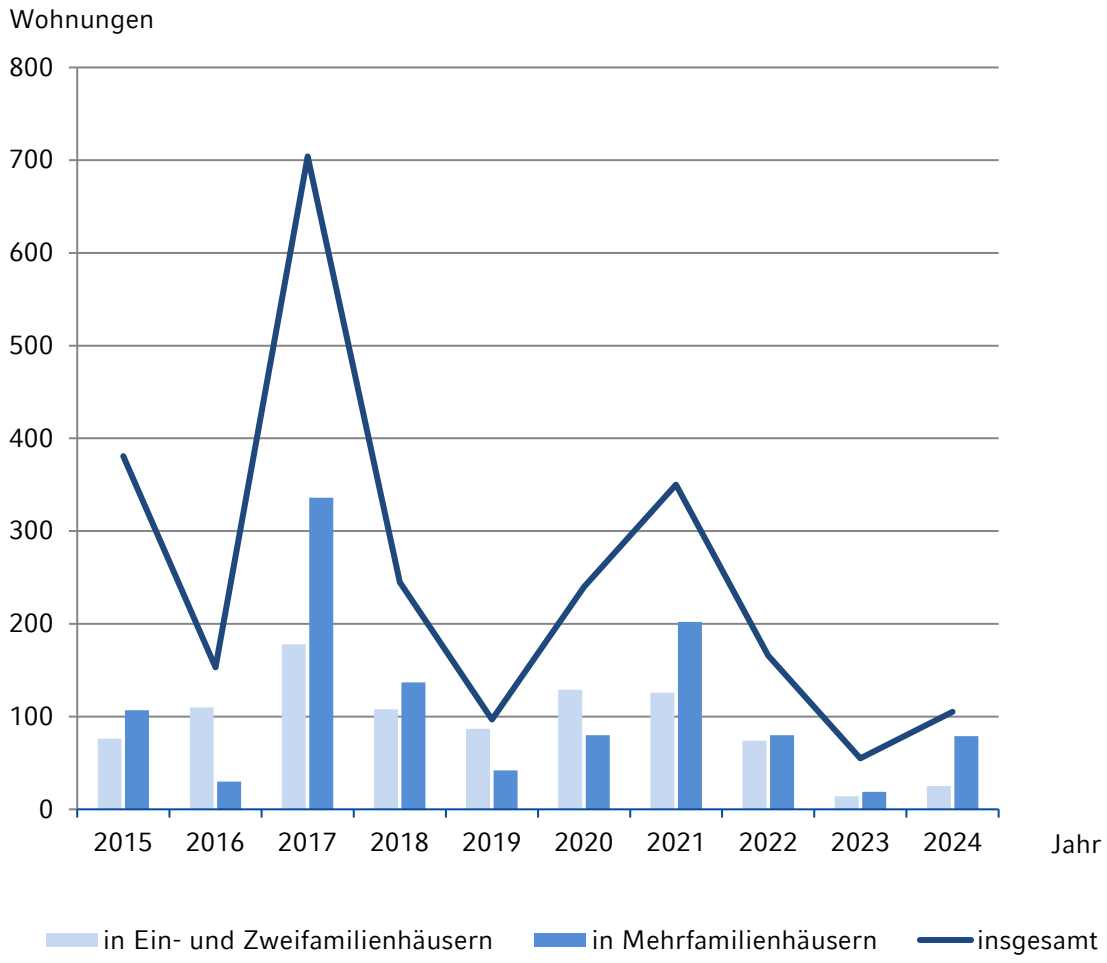
Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (hier: Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2021).

- 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

NRW.BANK

Abb. 2.2: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

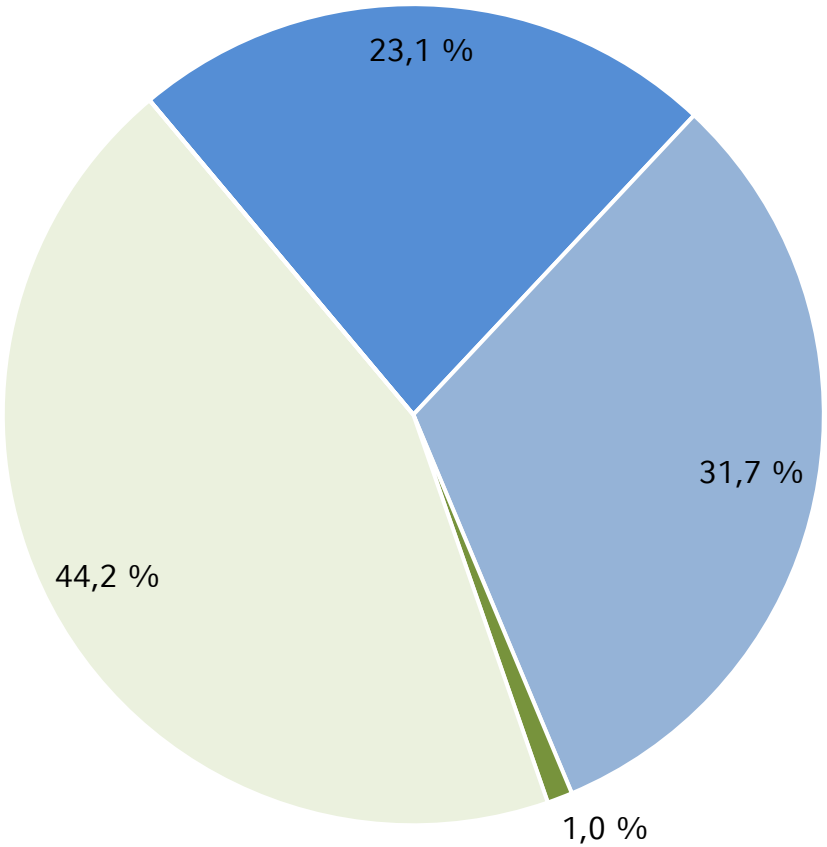
Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen im Bestand.

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.

NRW.BANK

Abb. 2.3: Anteil Baufertigstellungen nach Bauherren 2024



Beschreibung & Hinweise

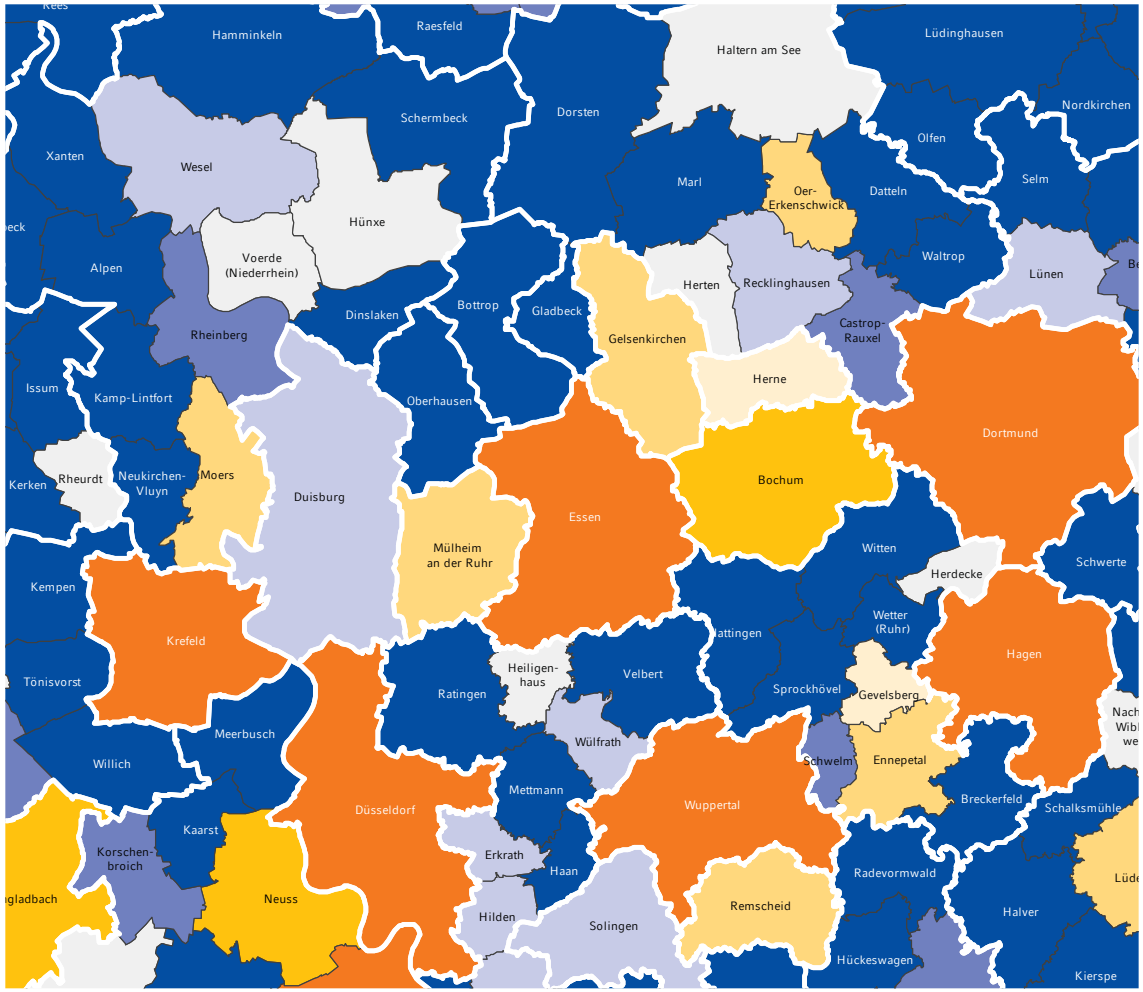
Hier werden die fertiggestellten Wohnungen - unterschieden nach Art des Bauherren und Gebäudeart - als Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern dargestellt.

	NRW
Private Bauherren: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	25,3%
… in Mehrfamilienhäusern	24,2%
Wohnungsunternehmen: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	4,4%
… in Mehrfamilienhäusern	37,0%
Sonstige Bauherren: Wohnungen …	
… in Ein- und Zweifamilienhäusern	1,0%
… in Mehrfamilienhäusern	8,1%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK

Abb. 2.4: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2022-2024)



Beschreibung & Hinweise

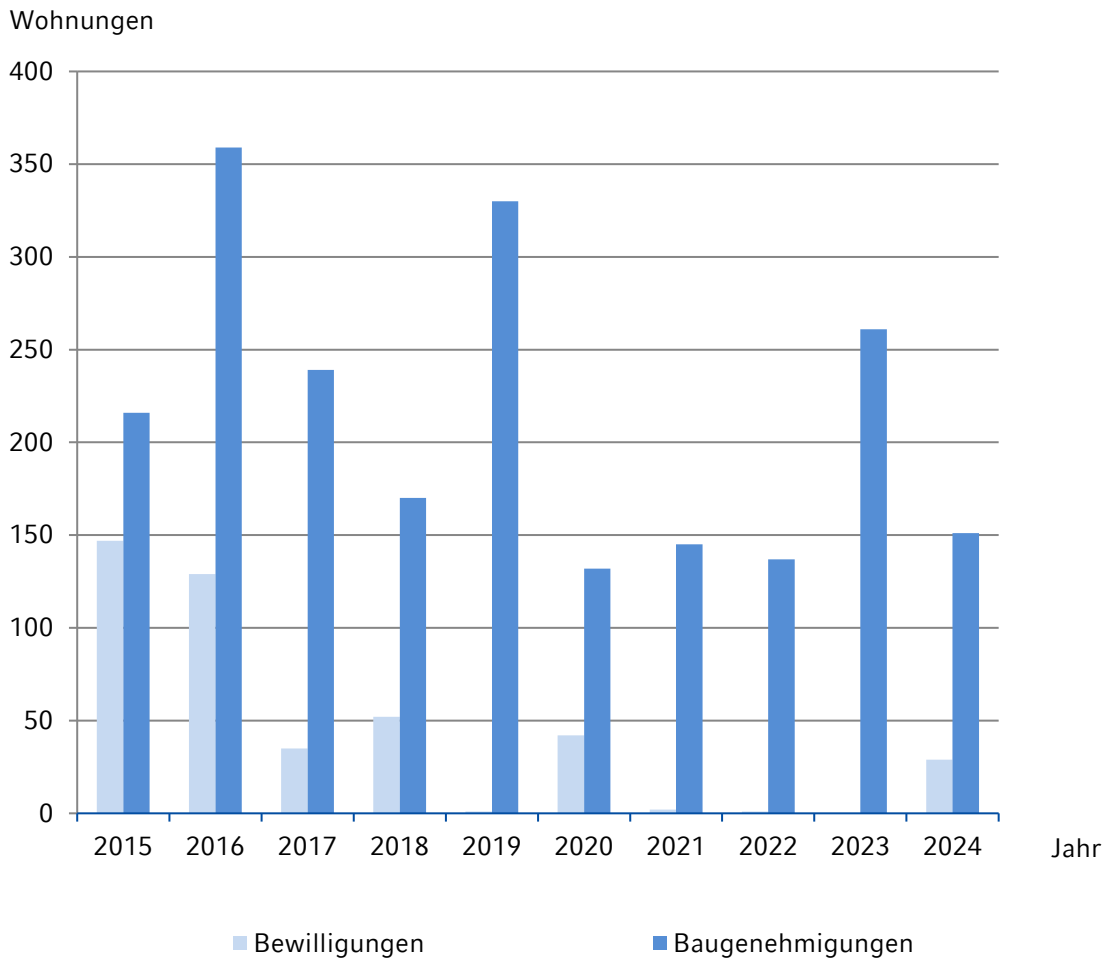
Die Gesamtzahl der Wohnungsabgänge umfasst sowohl den Abriss als auch die Umnutzung von Wohnungen. Hierbei handelt es sich um den Durchschnitt der Wohnungsabgänge der Jahre 2022-2024.

- 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

NRW.BANK

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

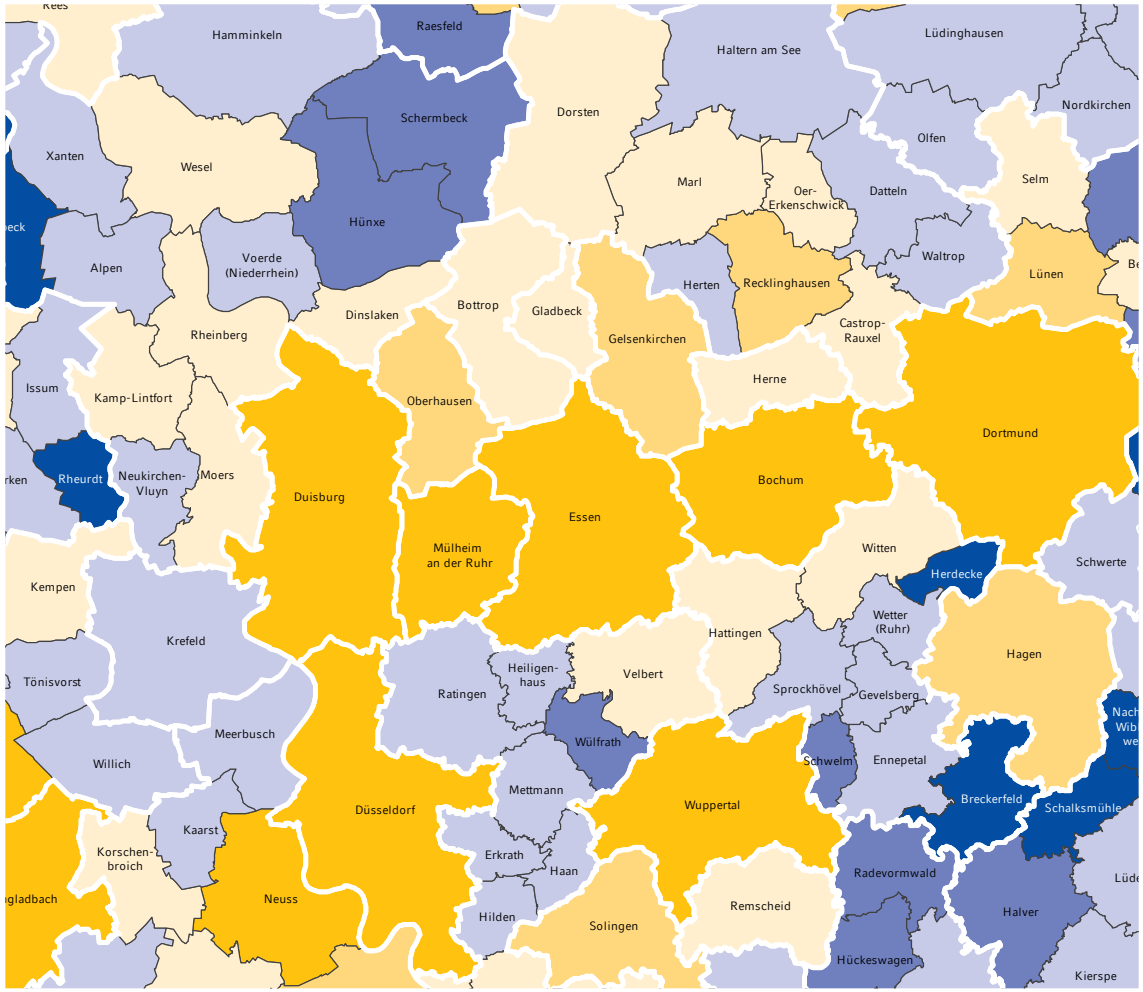
Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (inklusive Eigentum, ohne Wohnheime) in Bezug.

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.

NRW.BANK

Abb. 2.6: Bauüberhang (Durchschnitt der Jahre 2022-2024)



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

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 2022-2024.

NRW.BANK

Bevölkerung & Haushalte

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

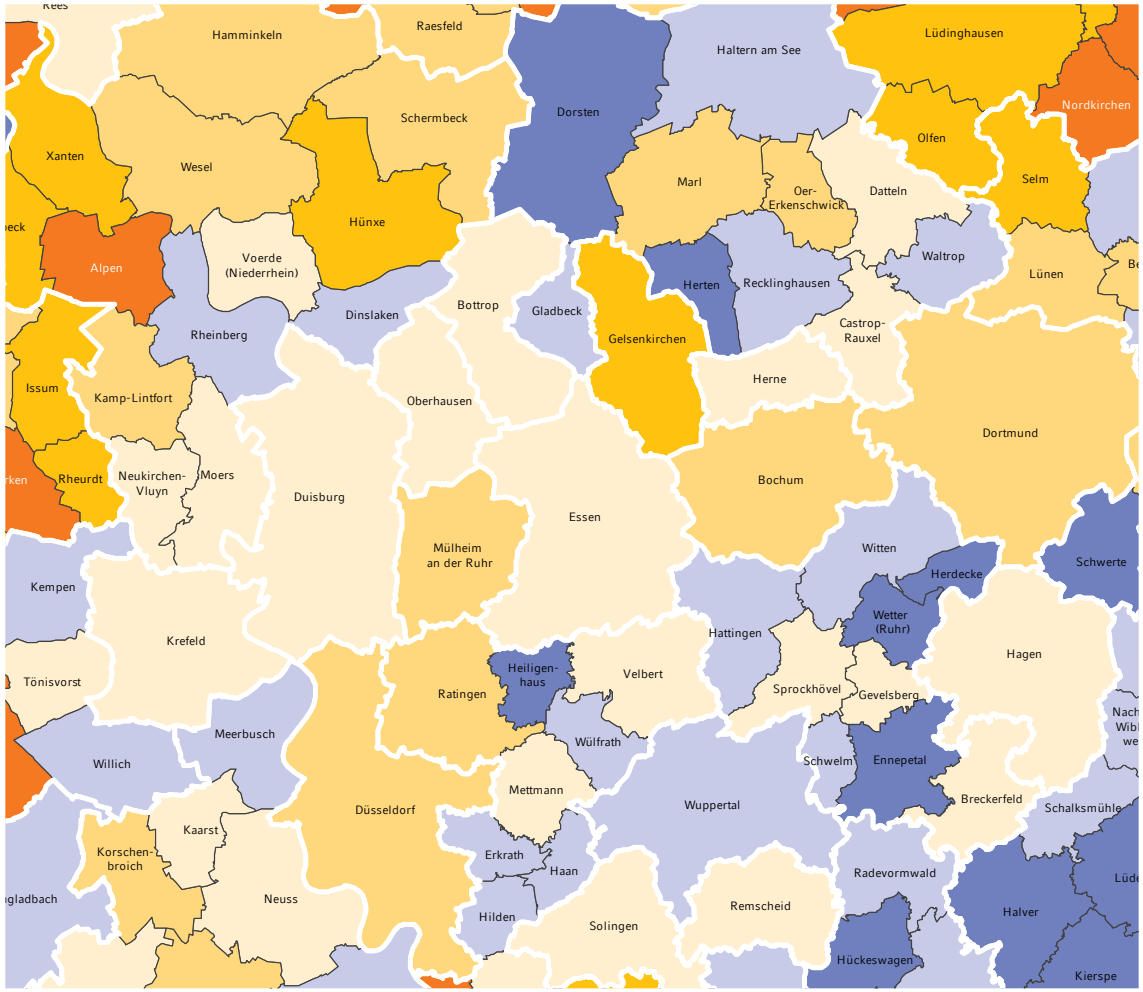
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2022-2024



Beschreibung & Hinweise

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

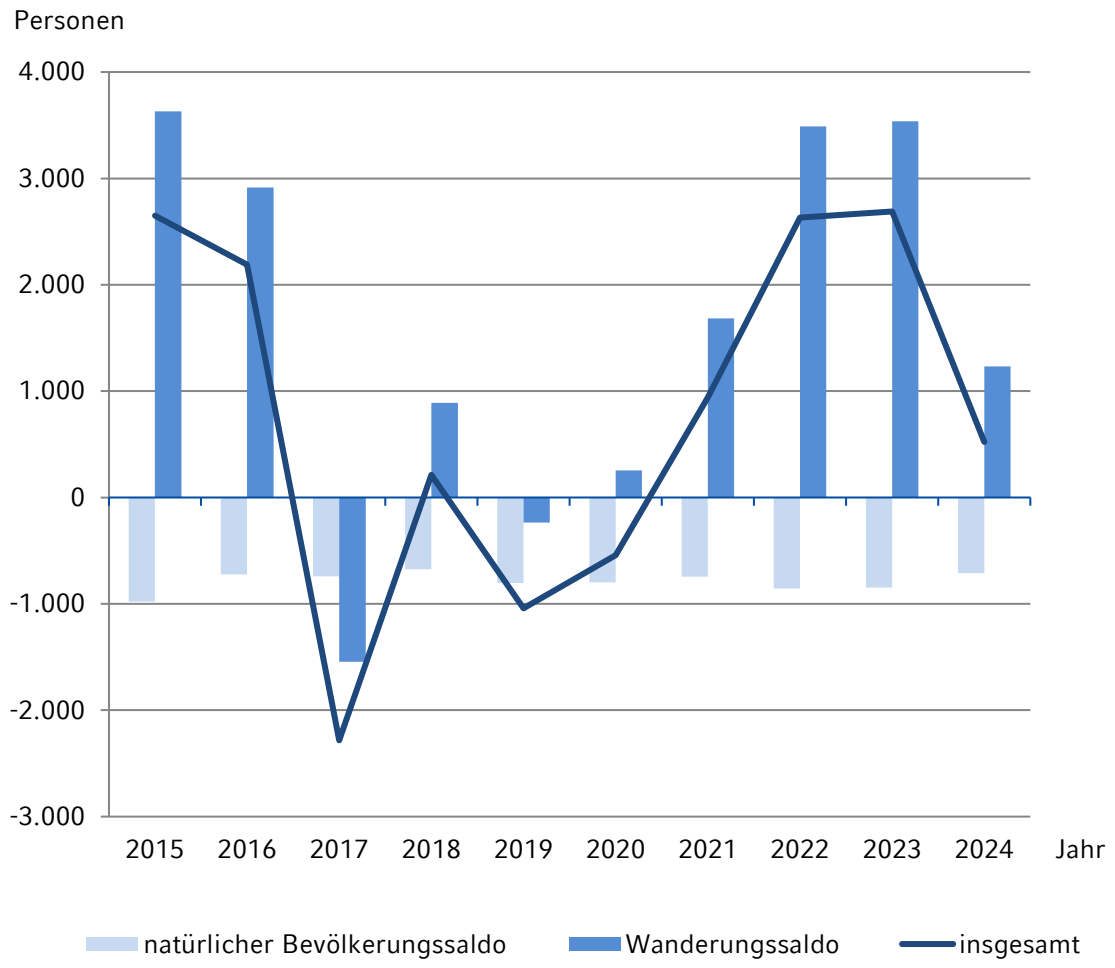
Die Daten beziehen sich auf die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2022.

- 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

NRW.BANK

Abb. 3.2: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

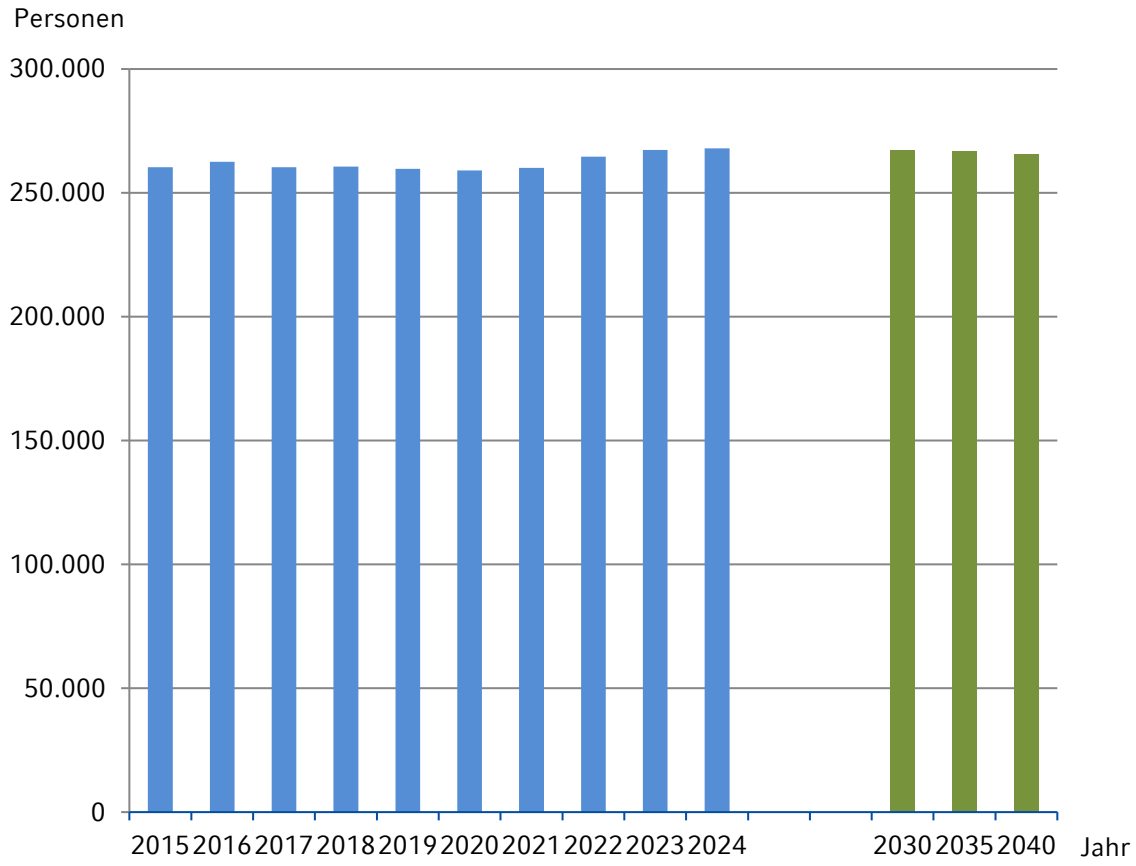
Beschreibung & Hinweise

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 erfolgen unabhängig voneinander. Die Zahl der Einwohnenden wird unter anderem durch nachträgliche Korrekturen und Bereinigungen beeinflusst. Die Bevölkerungszahl bis einschließlich 2021 basiert auf der Fortschreibung des Zensus 2011, alle nachfolgenden Werte ergeben sich aus der Fortschreibung des Zensus 2022.

NRW.BANK

Abb. 3.3: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

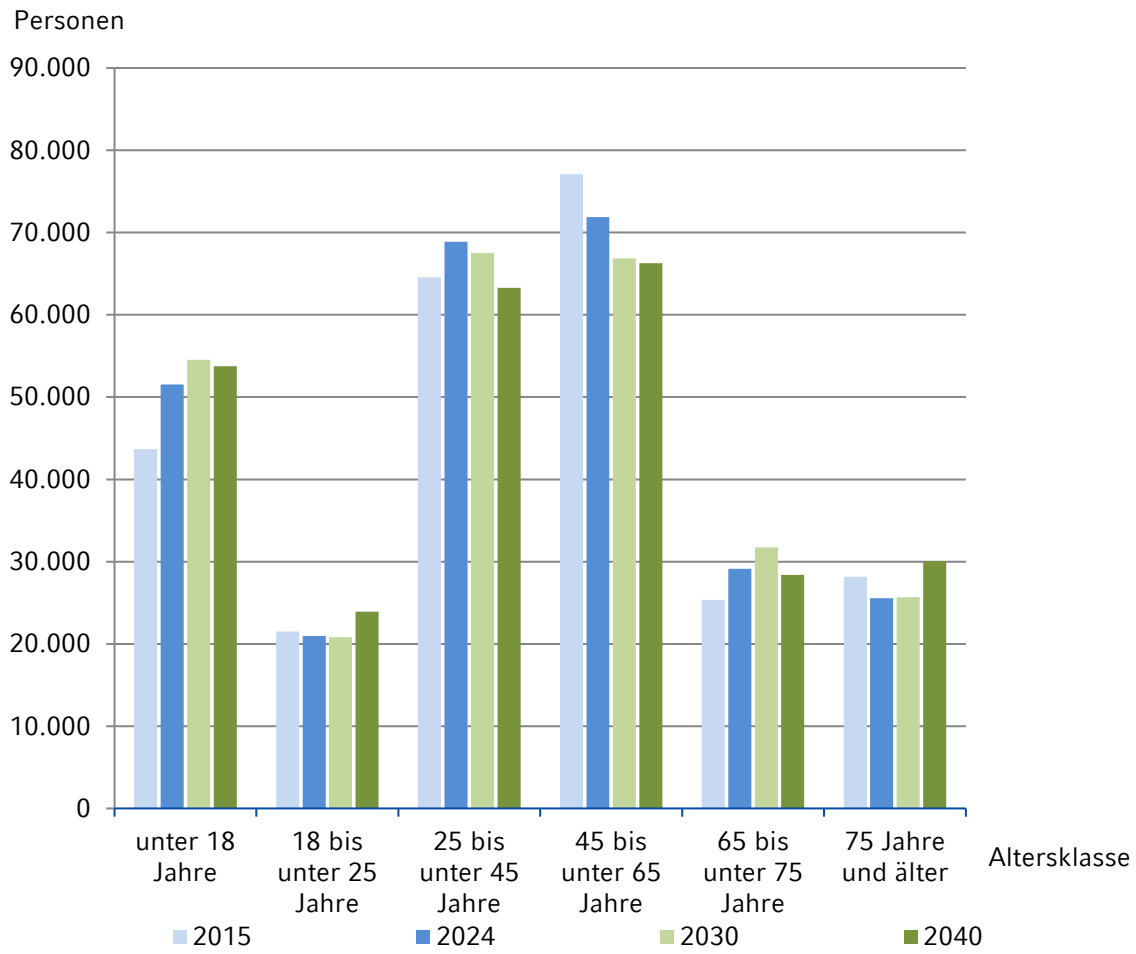
Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

Die Werte für die Jahre 2030 bis 2040 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2024 bis 2050.

Die Daten bis einschließlich 2021 beziehen sich auf die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011, nachfolgende Werte ergeben sich aus der Fortschreibung des Zensus 2022.

NRW.BANK

Abb. 3.4: Bevölkerung nach Altersklassen



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/Jugendliche

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründende

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründende/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

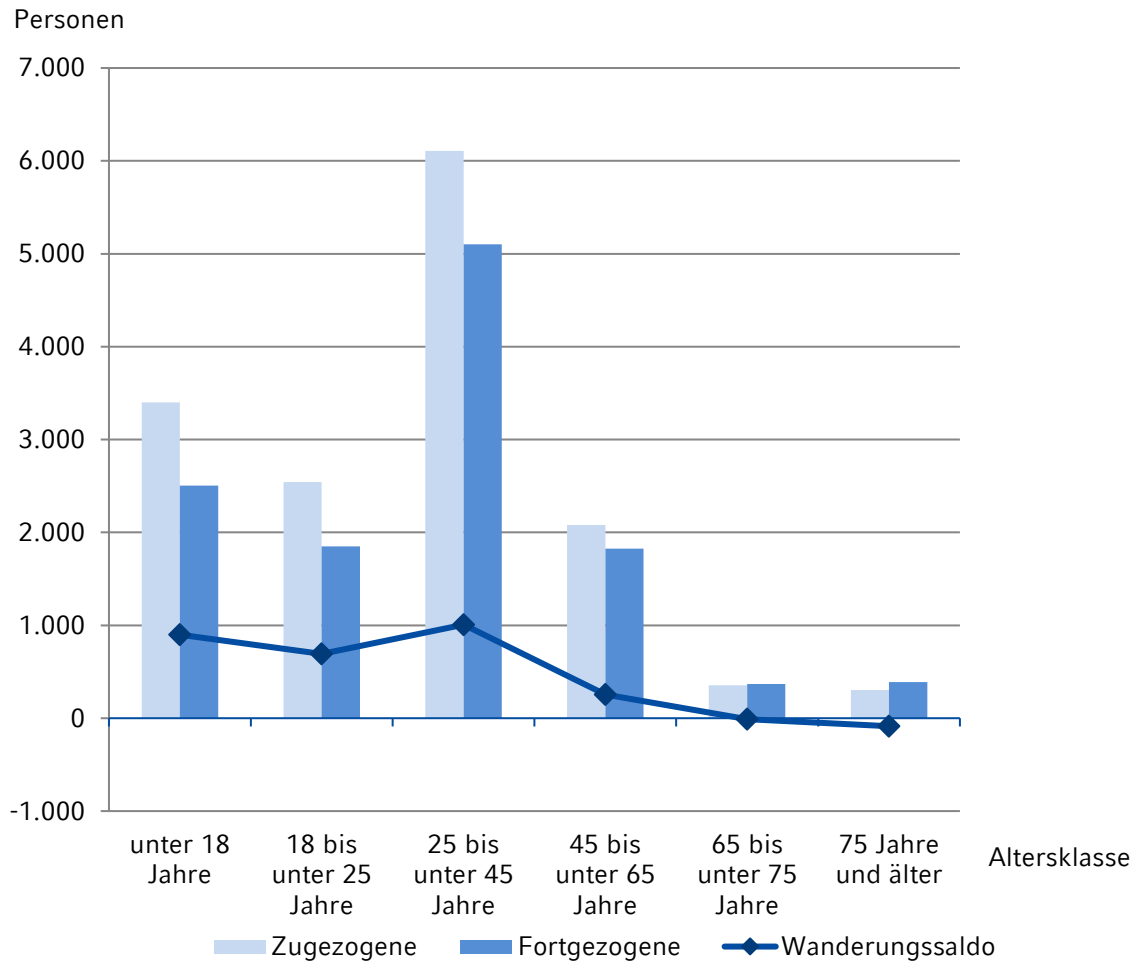
75 Jahre und älter: Seniorinnen und Senioren

Die Werte für die Jahre 2030 und 2040 stammen aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2024 bis 2050.

Der Wert für das Jahr 2015 stammt aus der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011, der Wert für das Jahr 2024 bezieht sich auf die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2022.

NRW.BANK

Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2024



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/Jugendliche

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründende

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründende/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

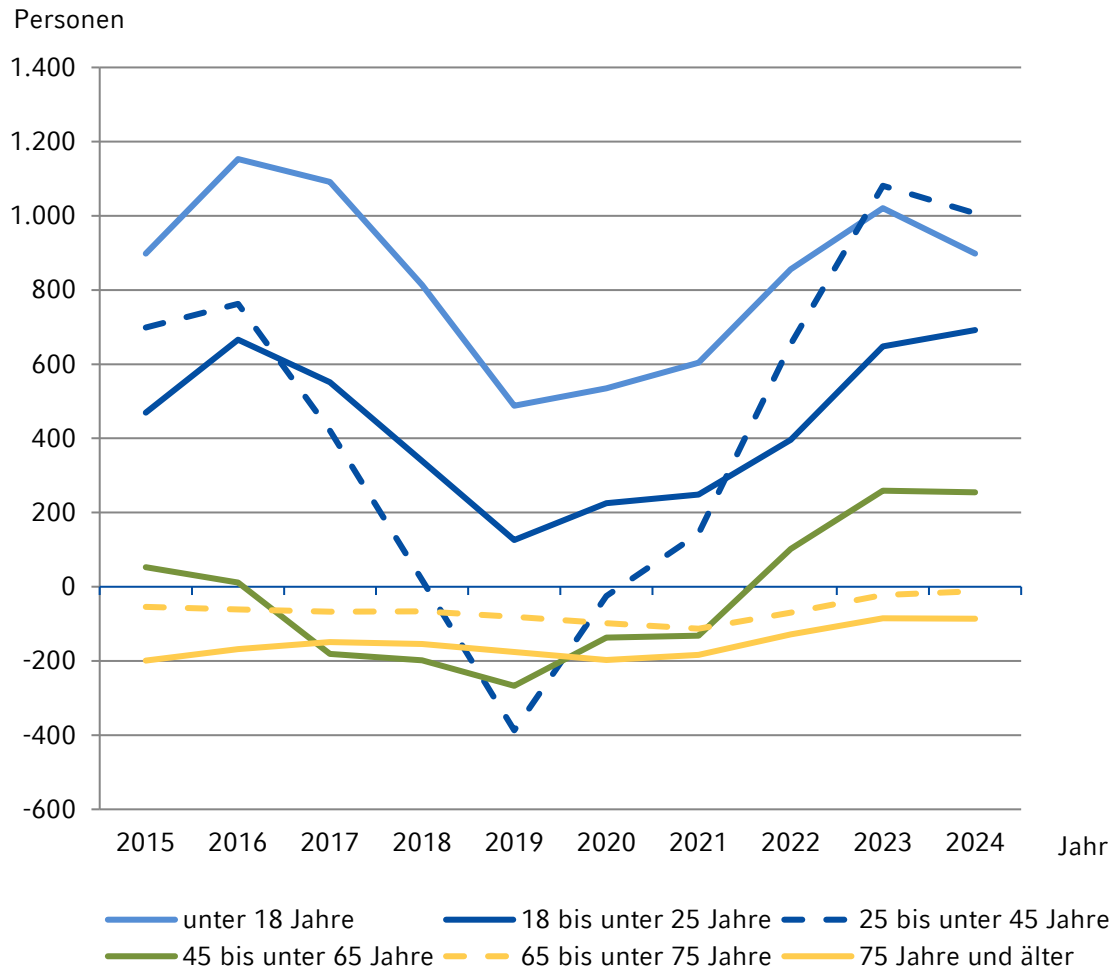
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

75 Jahre und älter: Seniorinnen und Senioren

Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen zwischen den betrachteten Jahren auszugleichen.

NRW.BANK

Abb. 3.6: Wanderungssaldo nach Altersklassen



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/Jugendliche

18 bis unter 25 Jahre: Haushaltsgründende

25 bis unter 45 Jahre: Familiengründende/Eigenheim

45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

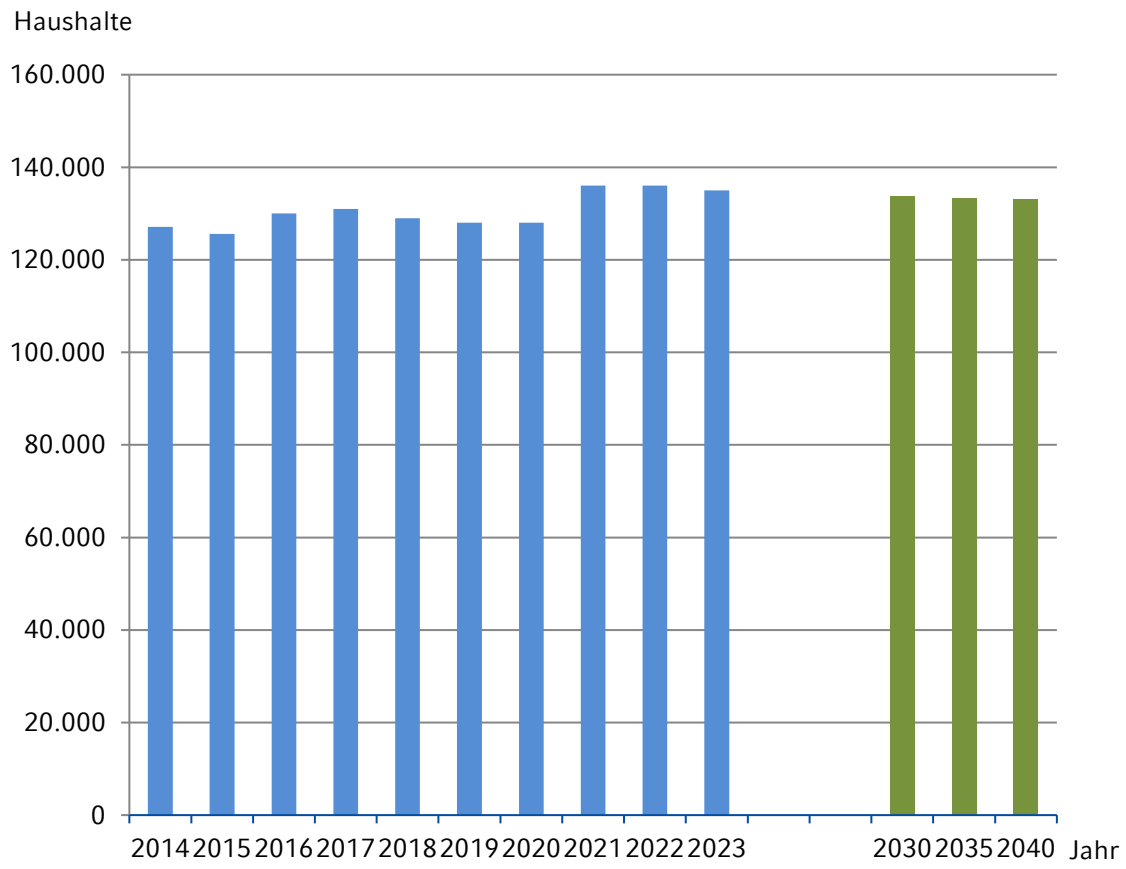
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

75 Jahre und älter: Seniorinnen und Senioren

Die Wanderungssalden wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen zwischen den betrachteten Jahren auszugleichen.

NRW.BANK

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



Daten: IT.NRW

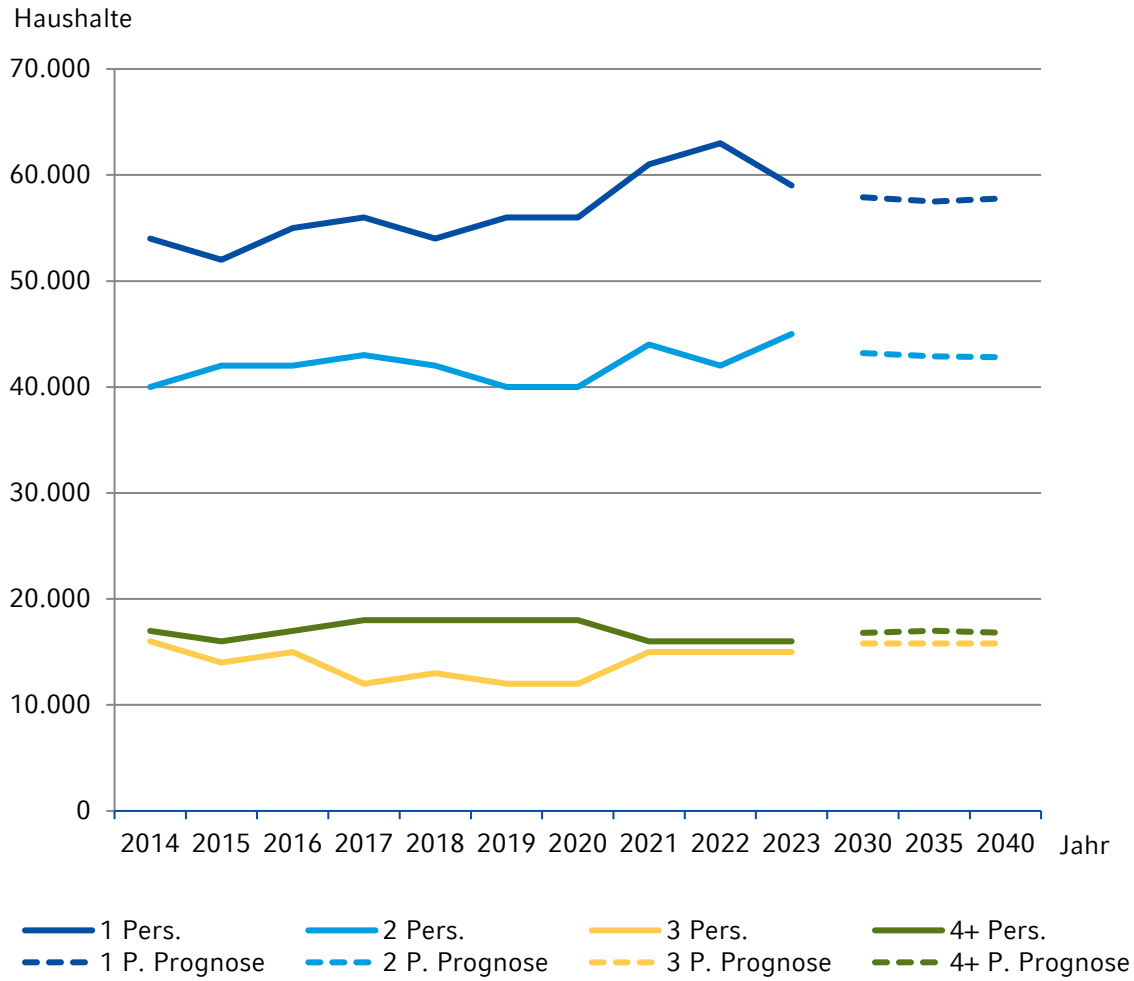
Beschreibung & Hinweise

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 2014 bis 2023 stammen aus dem Mikrozensus, die Werte für die Jahre 2030 bis 2040 aus der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2024 bis 2050.

Im Jahr 2020 wurde der Mikrozensus methodisch umgestellt. Aufgrund einer geringen Stichprobengröße wurde die Haushaltszahl im Jahr 2020 nicht auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte veröffentlicht. Für 2020 wird der Wert aus 2019 dupliziert.

Abb. 3.8: Haushaltszahl nach Haushaltsgröße



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Haushaltsgrößen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Lebenssituationen greifbar zu machen.

Die Werte für die Jahre 2014 bis 2023 stammen aus dem Mikrozensus, die Werte für die Jahre 2030 bis 2040 aus der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2024 bis 2050.

Im Jahr 2020 wurde der Mikrozensus methodisch neu gestaltet. Aufgrund der Umstellung zusammen mit der Corona-Pandemie wurde eine geringe Stichprobengröße erreicht und die Haushaltszahl im Jahr 2020 nicht auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte veröffentlicht. Für 2020 wird der Wert aus 2019 dupliziert.

NRW.BANK

Arbeitsmarkt & Soziales

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

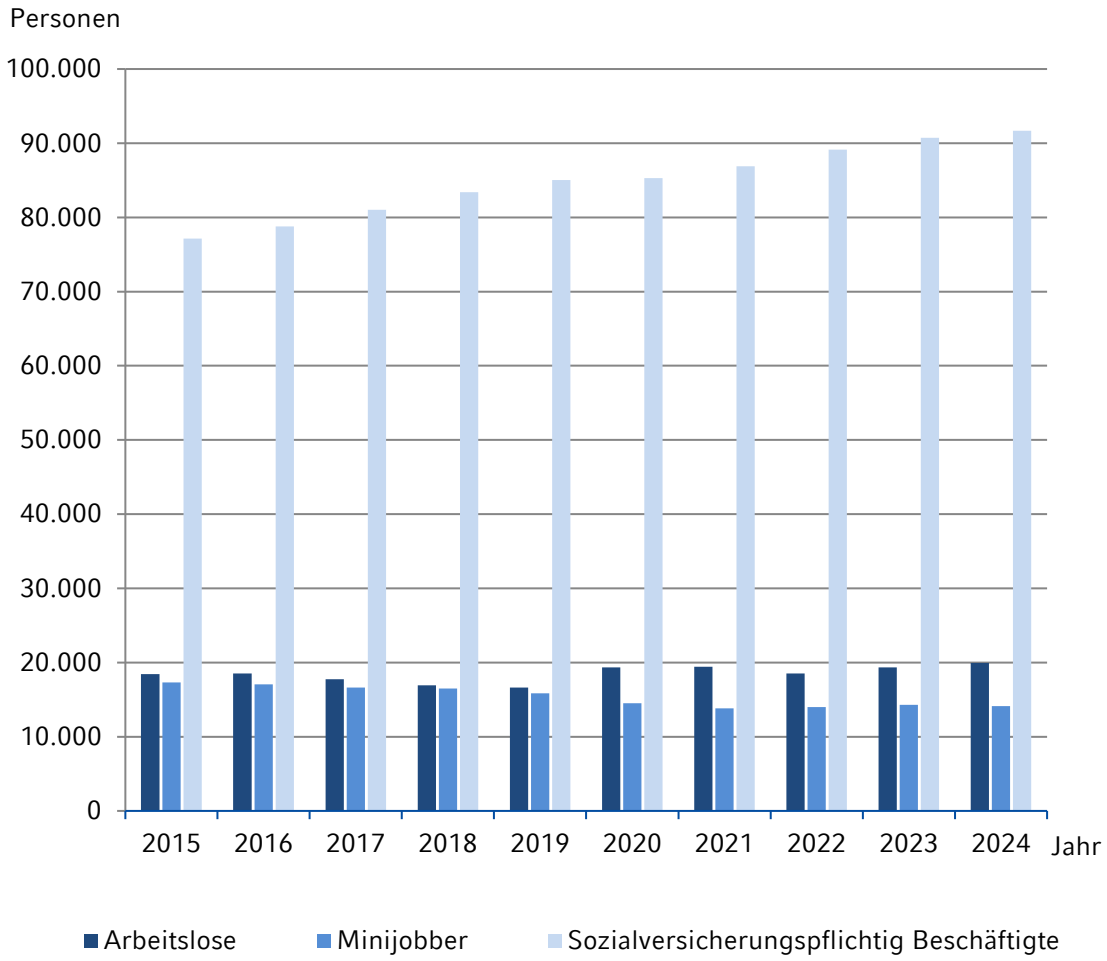
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 4.1: Arbeitsmarkt und Beschäftigte am Wohnort



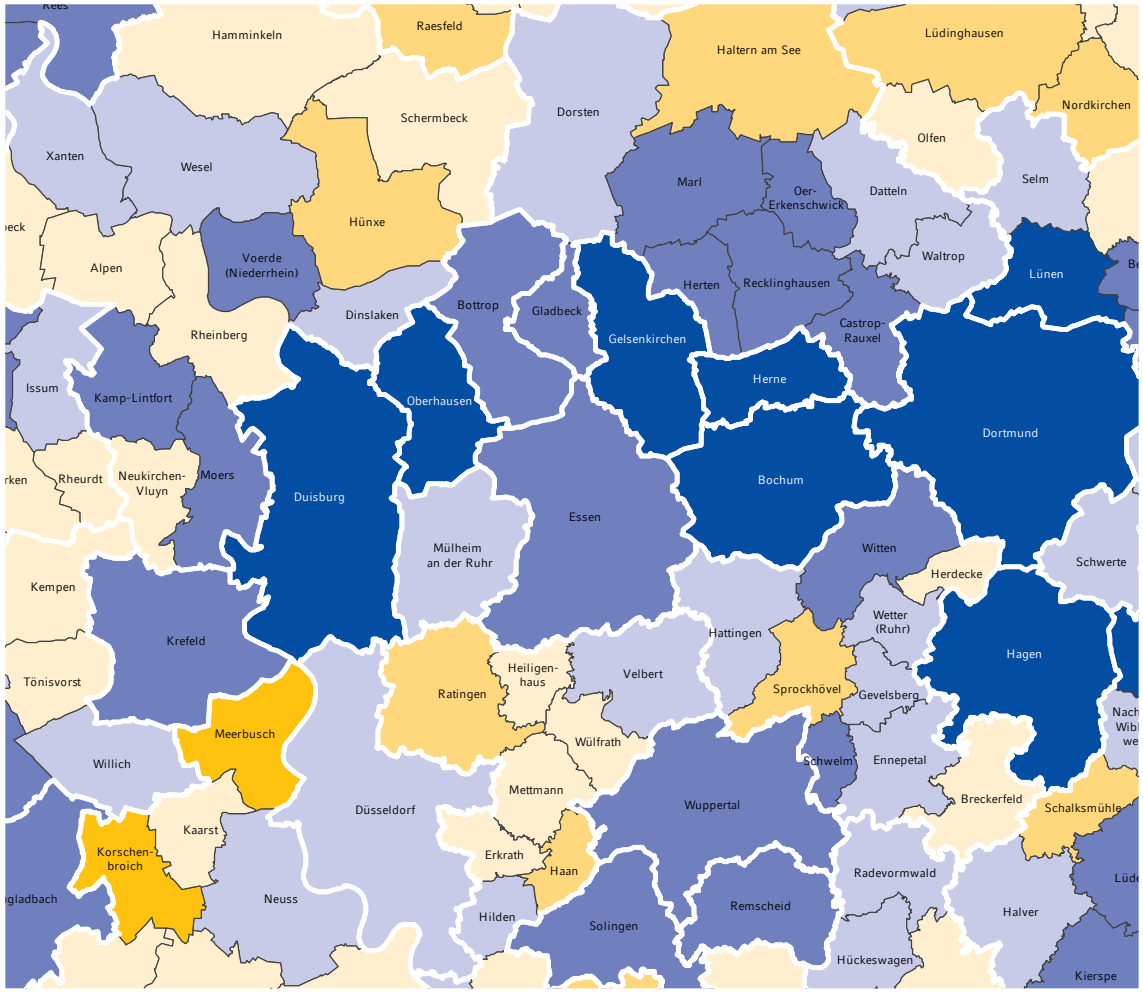
Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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 verbeamtete und selbstständige Personen sowie mithelfende Familienangehörige nicht dargestellt werden.

Abb. 4.2: Kaufkraftindex je Haushalt 2024 (NRW=100)



Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

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

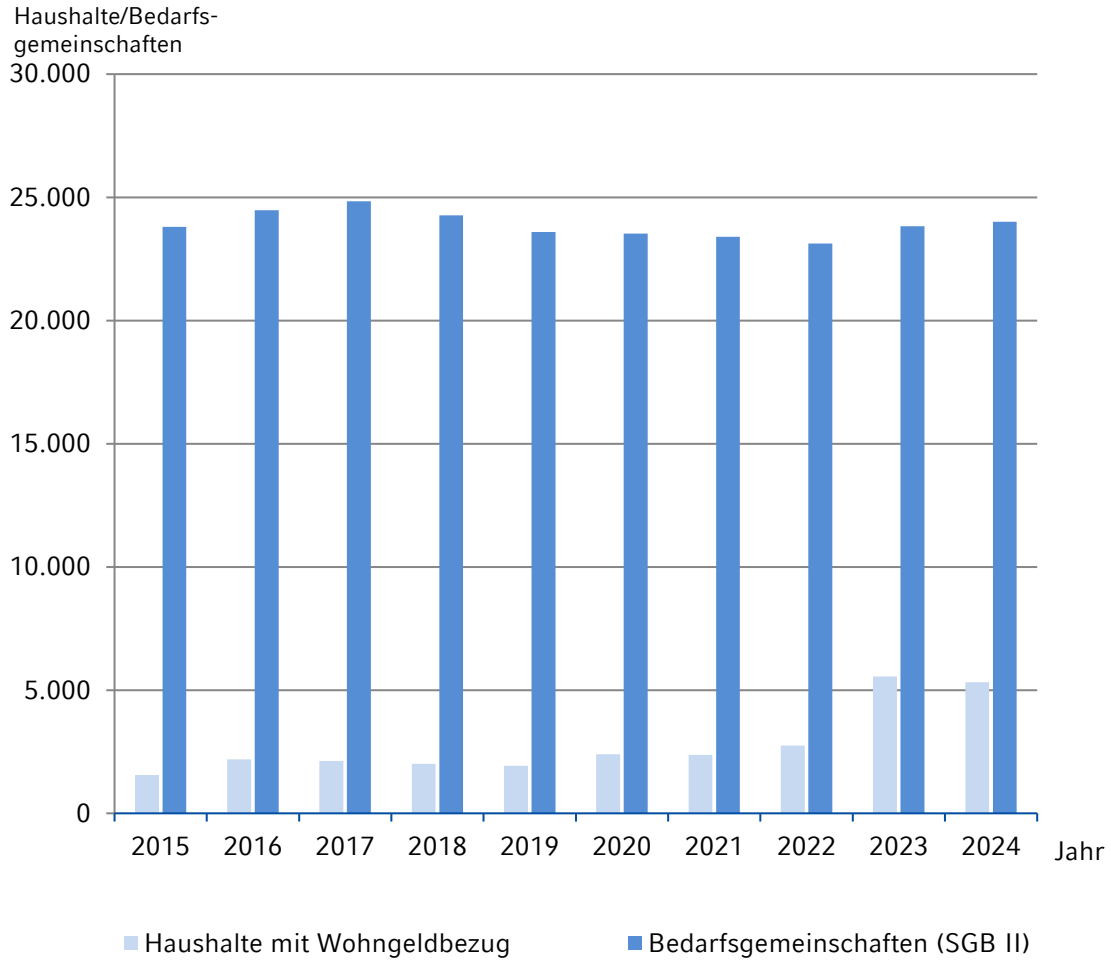
Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde wird hier mit dem mittleren Landeswert verglichen.

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.

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

NRW.BANK

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

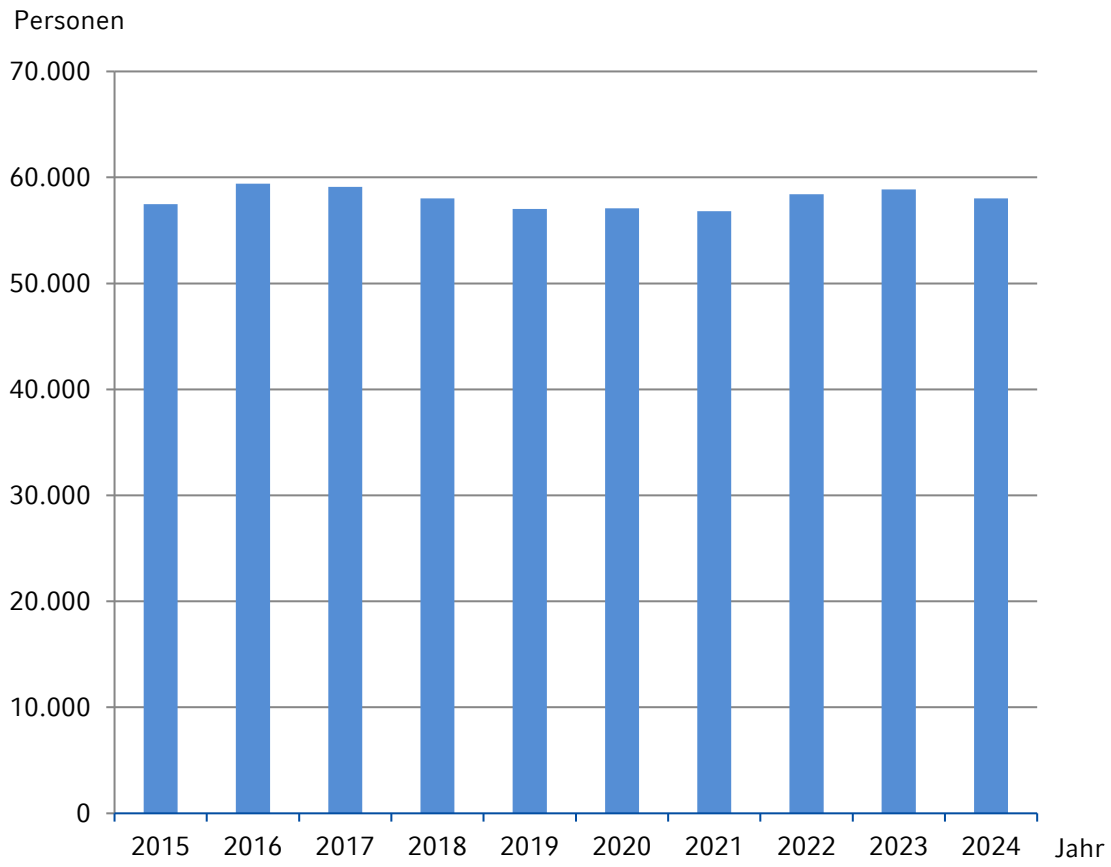
In den Jahren 2016, 2020 und 2023 wurden Wohngeldreformen umgesetzt, die zu Leistungsverbesserungen und einem erweiterten Kreis von Anspruchsberechtigten geführt haben.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jede antragstellende Person ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt die antragstellende Person mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung, bestehen 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.

NRW.BANK

Abb. 4.4: Empfangende von sozialen Mindestsicherungsleistungen



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

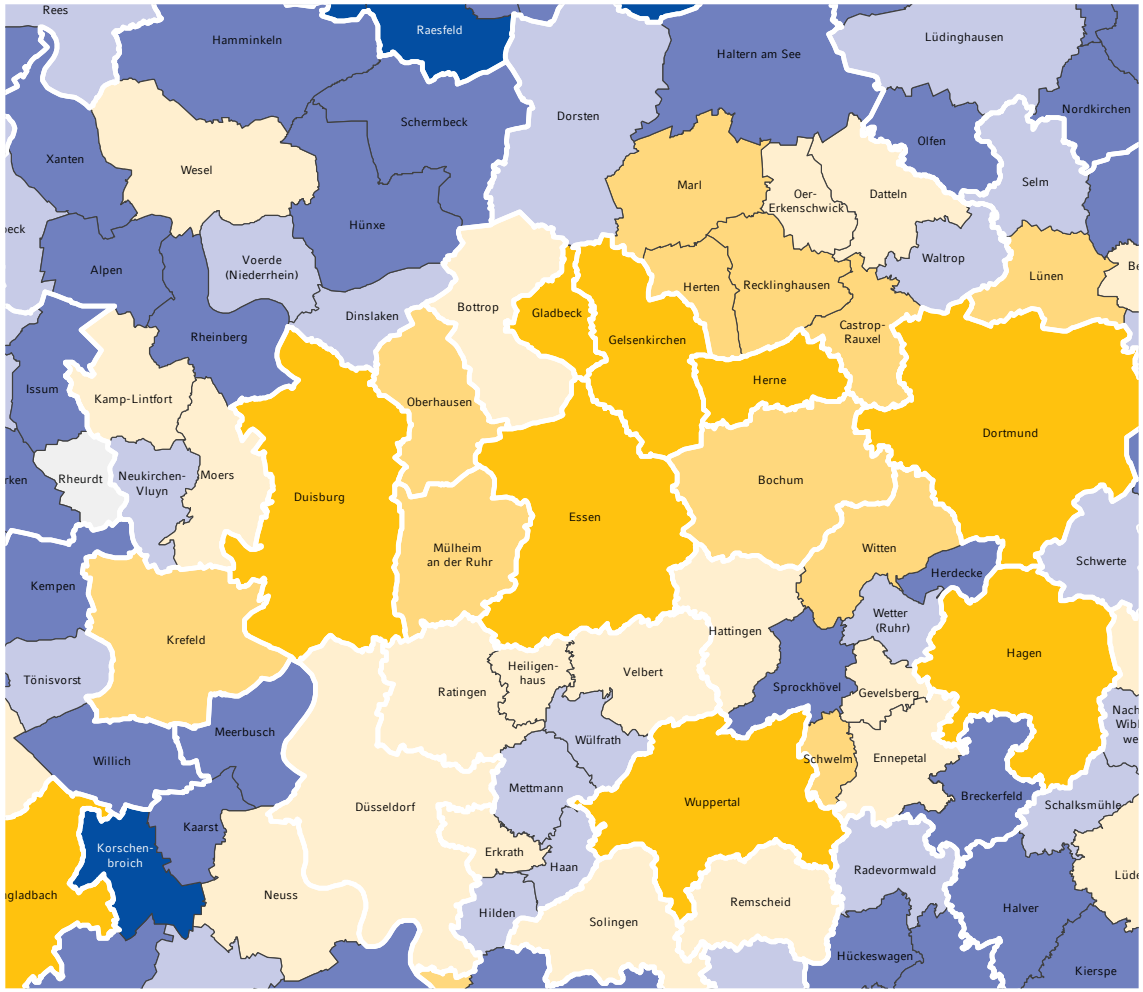
Die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme dienen zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes.

Zu diesen Leistungen zählen:

- Gesamtregelleistungen (Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld) nach dem SGB II (Grundsicherung für arbeitslose Personen, sogenanntes Hartz IV, bzw. seit 2023 Bürgergeld)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (SGB XII)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

NRW.BANK

Abb. 4.5: Mindestsicherungsquote 2024



Beschreibung & Hinweise

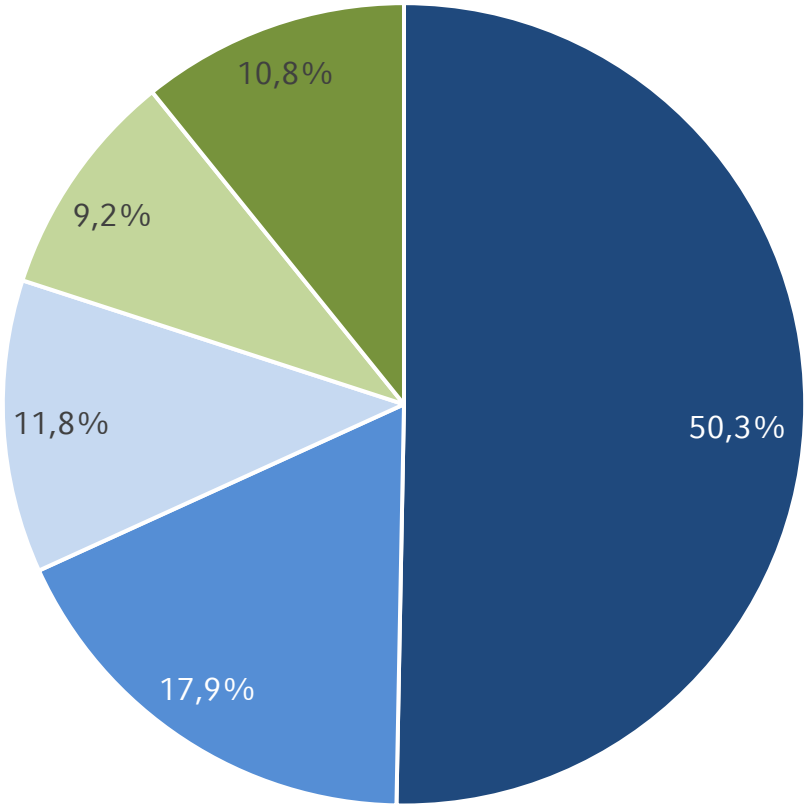
Die Mindestsicherungsquote beschreibt den Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung, die Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhaltes erhalten.

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

Daten: IT.NRW

NRW.BANK

Abb. 4.6: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Anzahl der Personen 2024



Beschreibung & Hinweise

Während vereinfacht betrachtet „ein Haushalt = eine Wohnung“ gilt, trifft diese Betrachtungsweise für Bedarfsgemeinschaften nur eingeschränkt zu.

Jede antragstellende Person ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt die antragsstellende Person mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung, bestehen zwei Möglichkeiten:

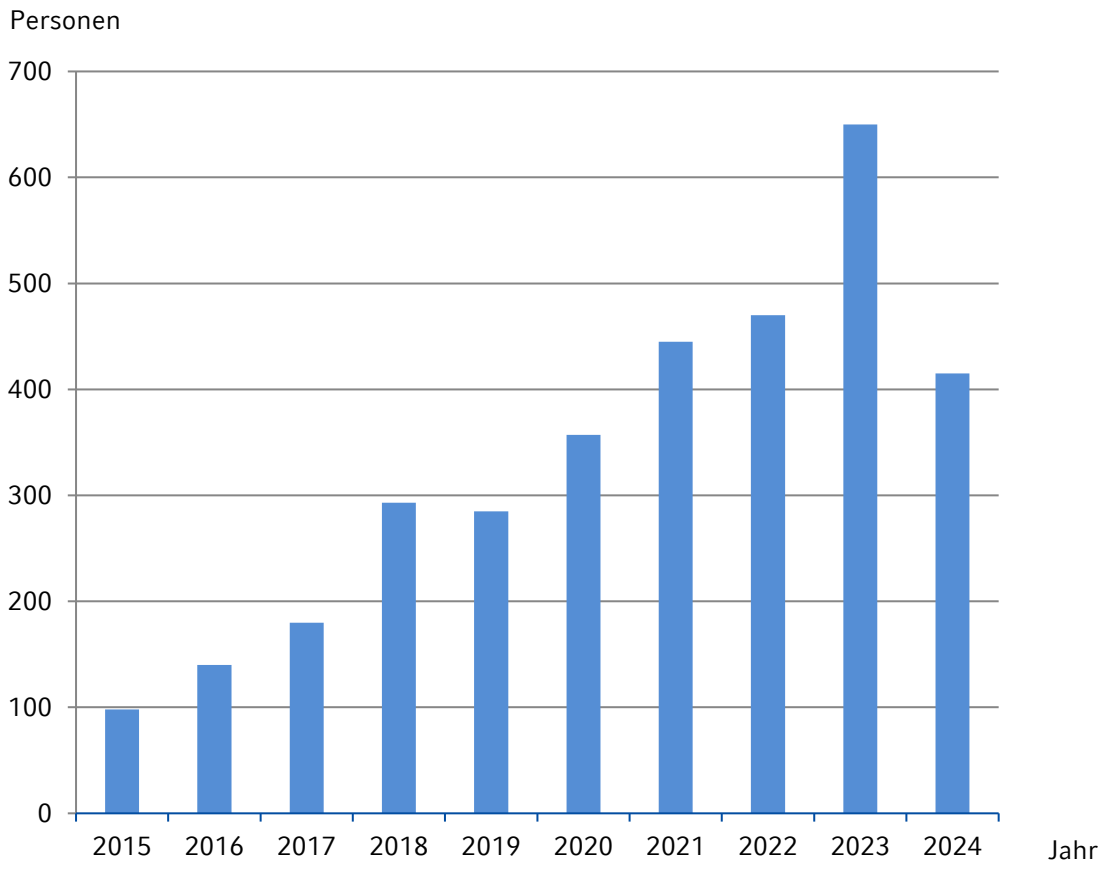
- Besteht eine wechselseitige Verantwortung füreinander, bilden die Personen zusammen eine Bedarfsgemeinschaft.
- Ist dies nicht der Fall, bleiben es einzelne Bedarfsgemeinschaften, die dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	54,3%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	18,0%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	11,6%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	8,1%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	8,0%

Daten: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

NRW.BANK

Abb. 4.7: Wohnungslose Personen



Daten: IT.NRW

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.

Die Entwicklung wird von der Unterbringung Geflüchteter (mit anerkanntem Schutzstatus) in Sammelunterkünften beeinflusst.

NRW.BANK

Preise

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 13

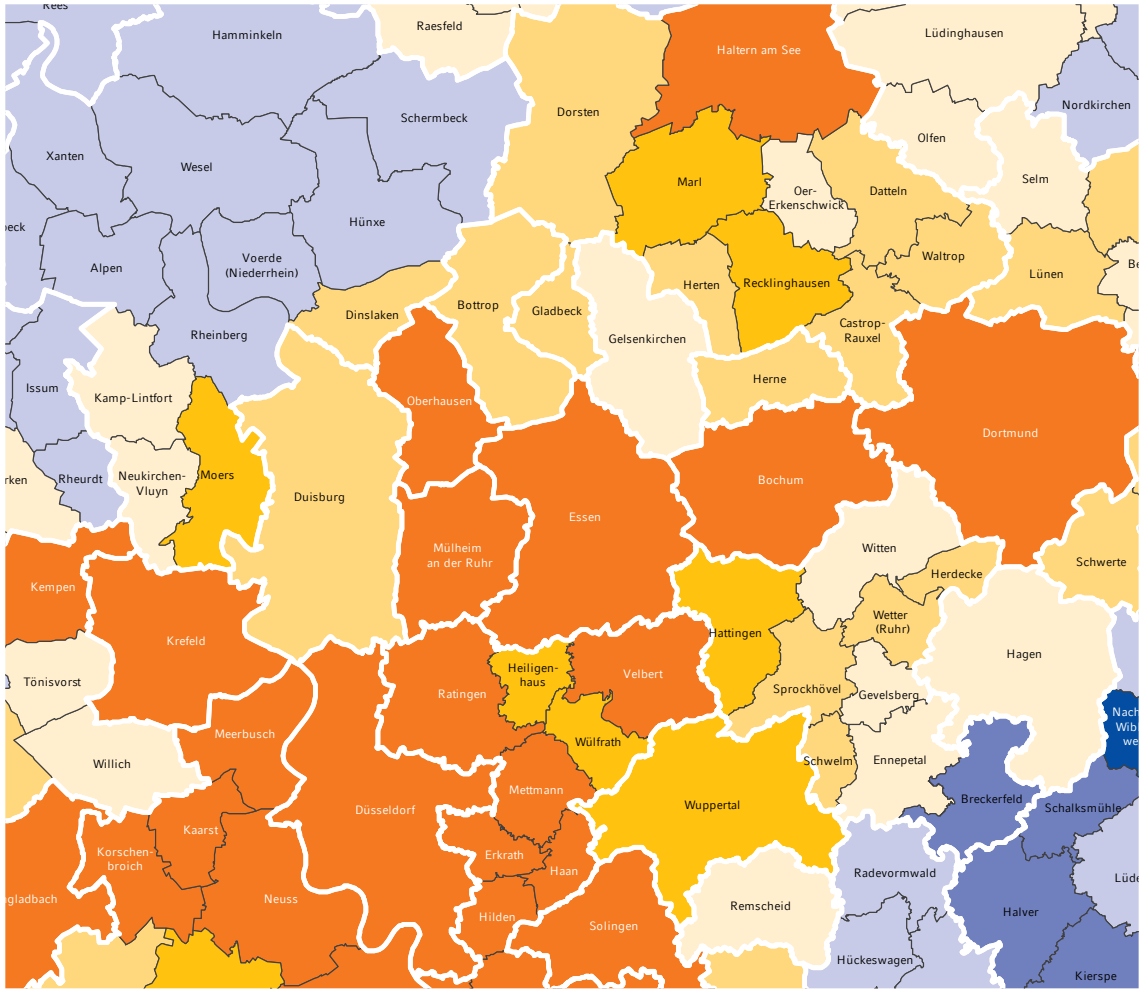
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 20

ARBEITSMARKT & SOZIALES 29

PREISE 37

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2024



keine Daten
bis 100 €/m²
bis 150 €/m²
bis 200 €/m²
bis 250 €/m²
bis 300 €/m²
bis 350 €/m²
mehr als 350 €/m²

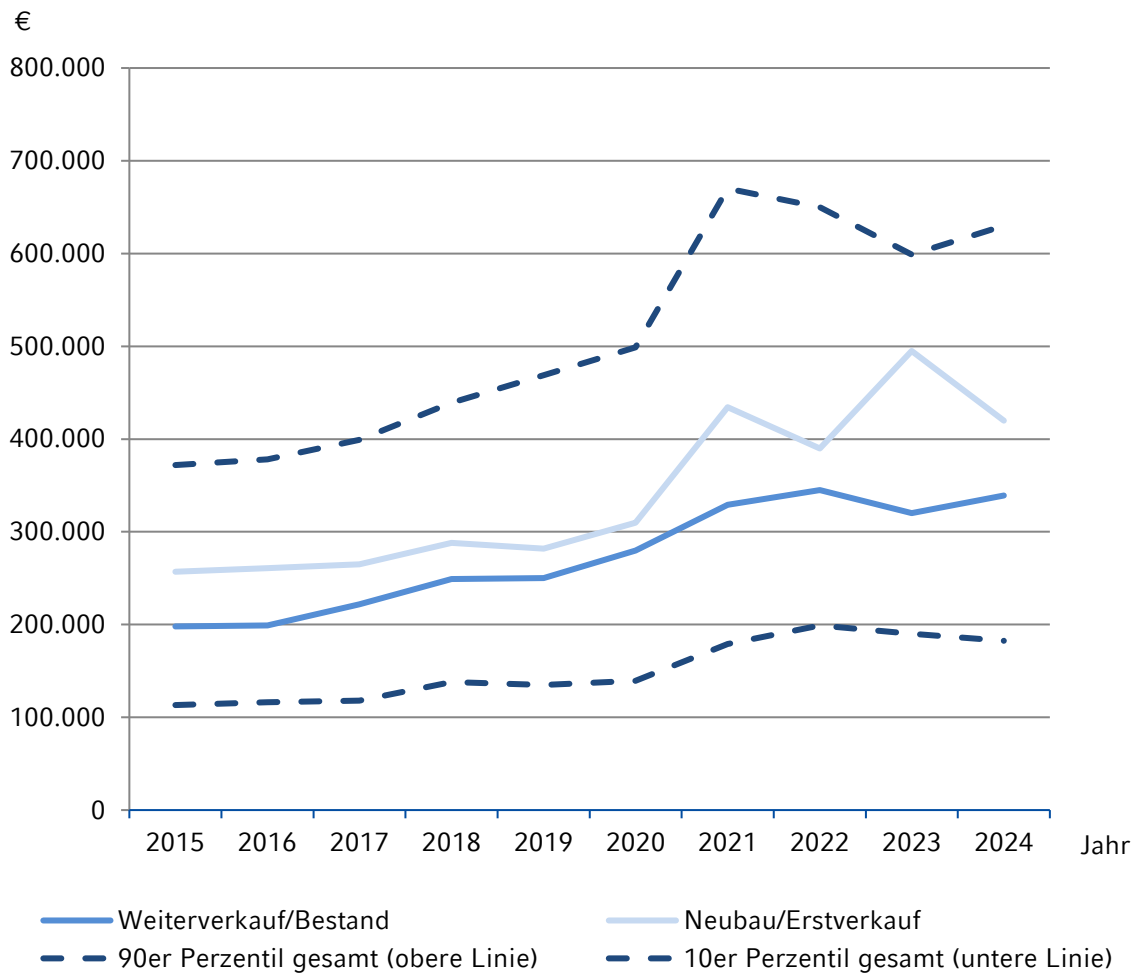
Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

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.

NRW.BANK

Abb. 5.2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



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

Beschreibung & Hinweise

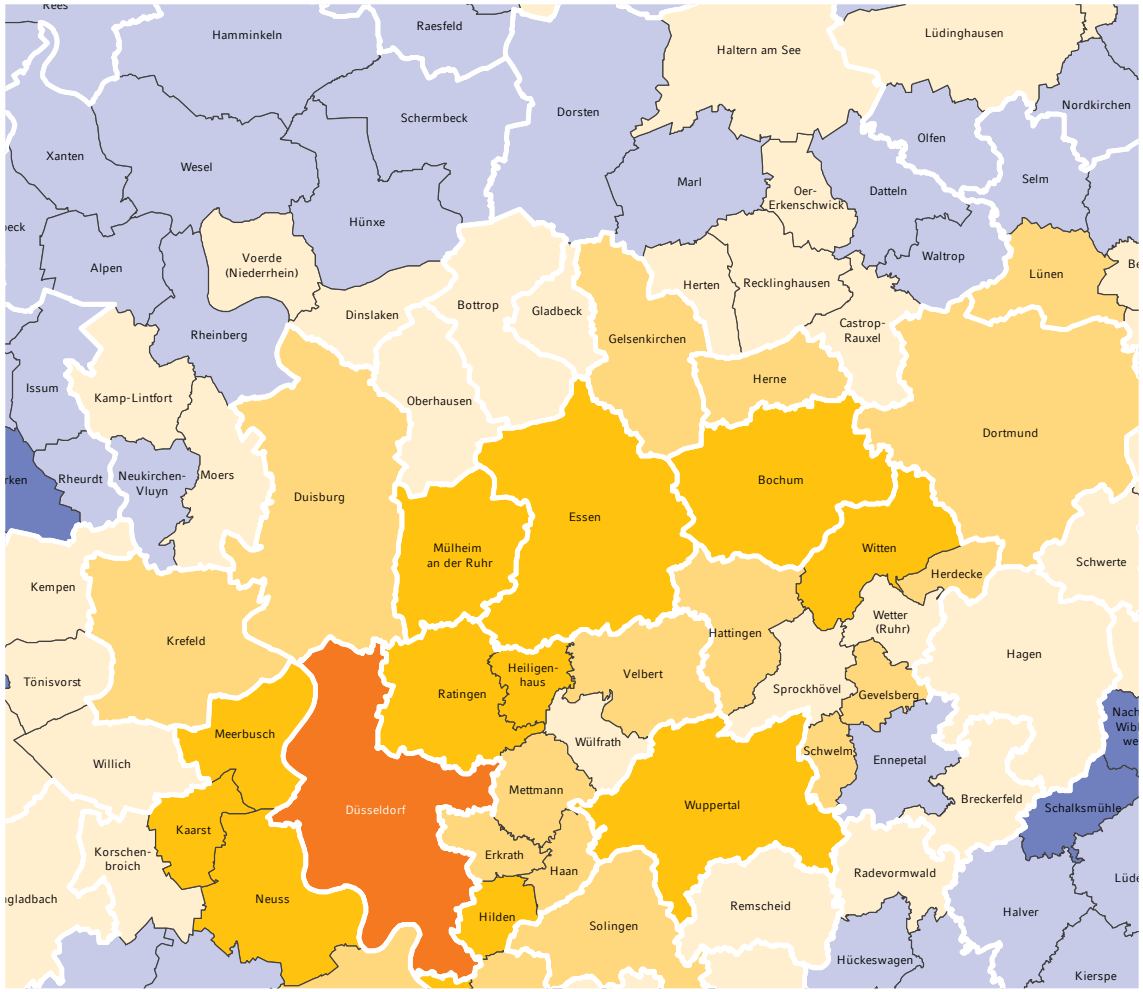
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet und in Printmedien inseriert werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

Dargestellt sind die 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.

NRW.BANK

Abb. 5.3: Eigenheimerschwinglichkeit 2024



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

Beschreibung & Hinweise

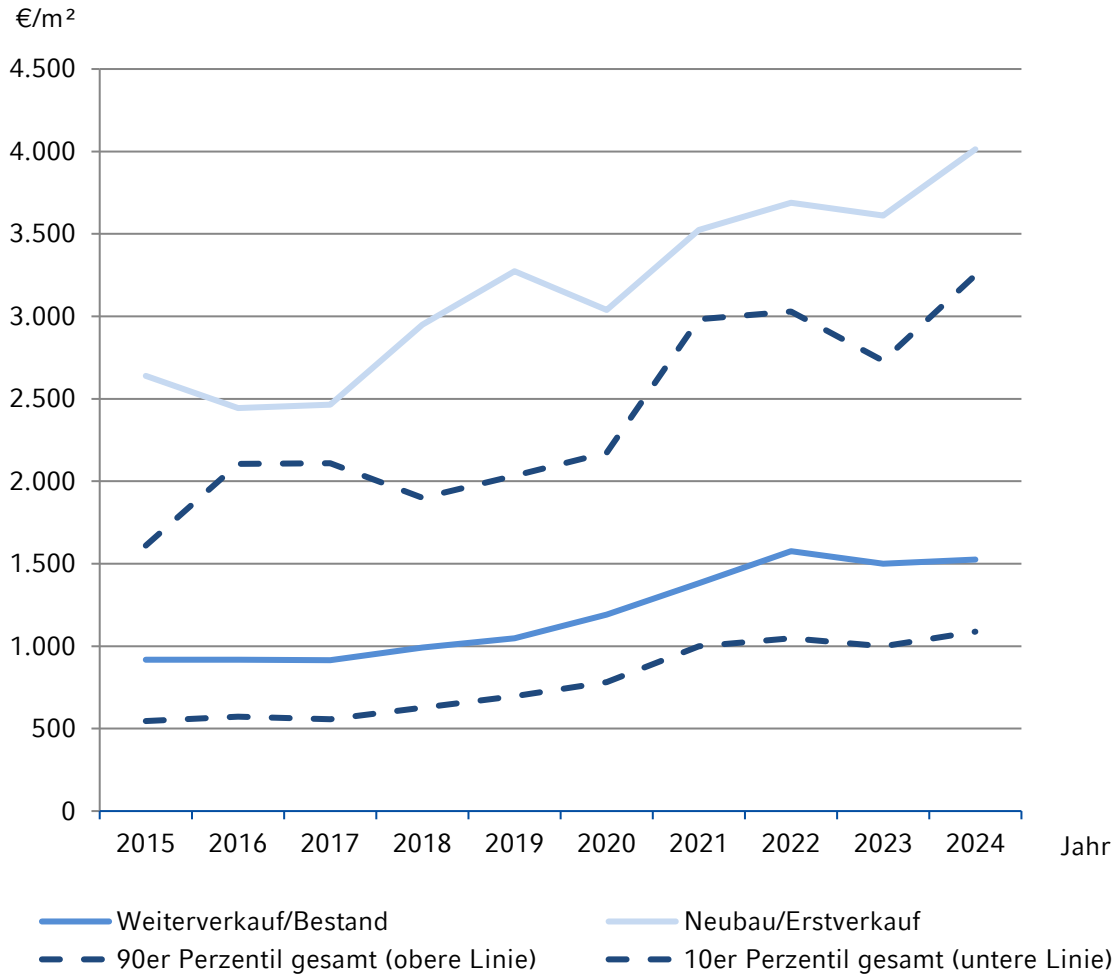
Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise. Aufgrund der sonst zu geringen Fallzahlen sind bei kreisangehörigen Kommunen die Angebotspreise über 3 Jahre gemittelt. 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

NRW.BANK

Abb. 5.4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



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

Beschreibung & Hinweise

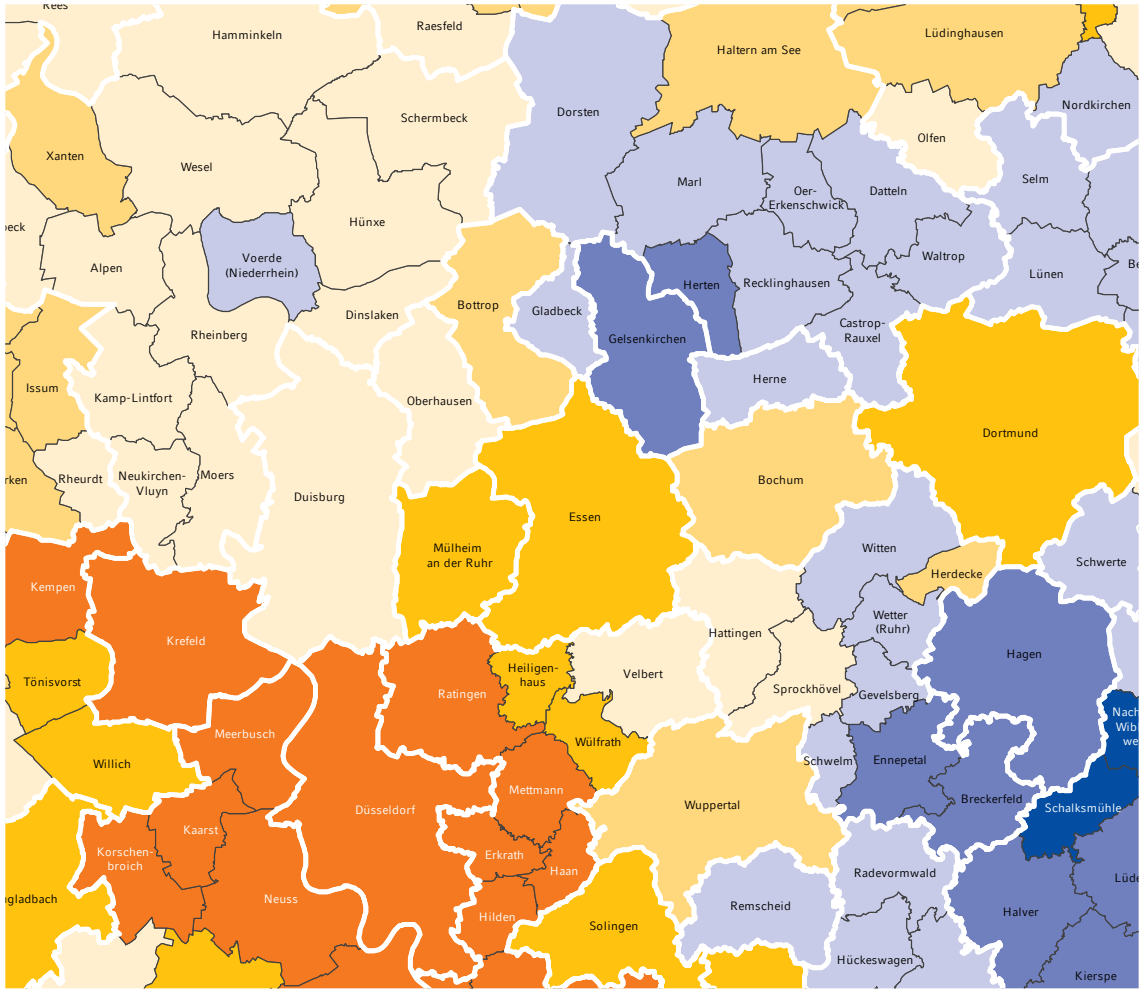
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet und in Printmedien inseriert werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

Dargestellt sind die 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.

NRW.BANK

Abb. 5.5: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt) 2024



keine Daten
bis 6,50 €/m²
bis 7,00 €/m²
bis 7,50 €/m²
bis 8,00 €/m²
bis 8,50 €/m²
bis 9,00 €/m²
mehr als 9,00 €/m²

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

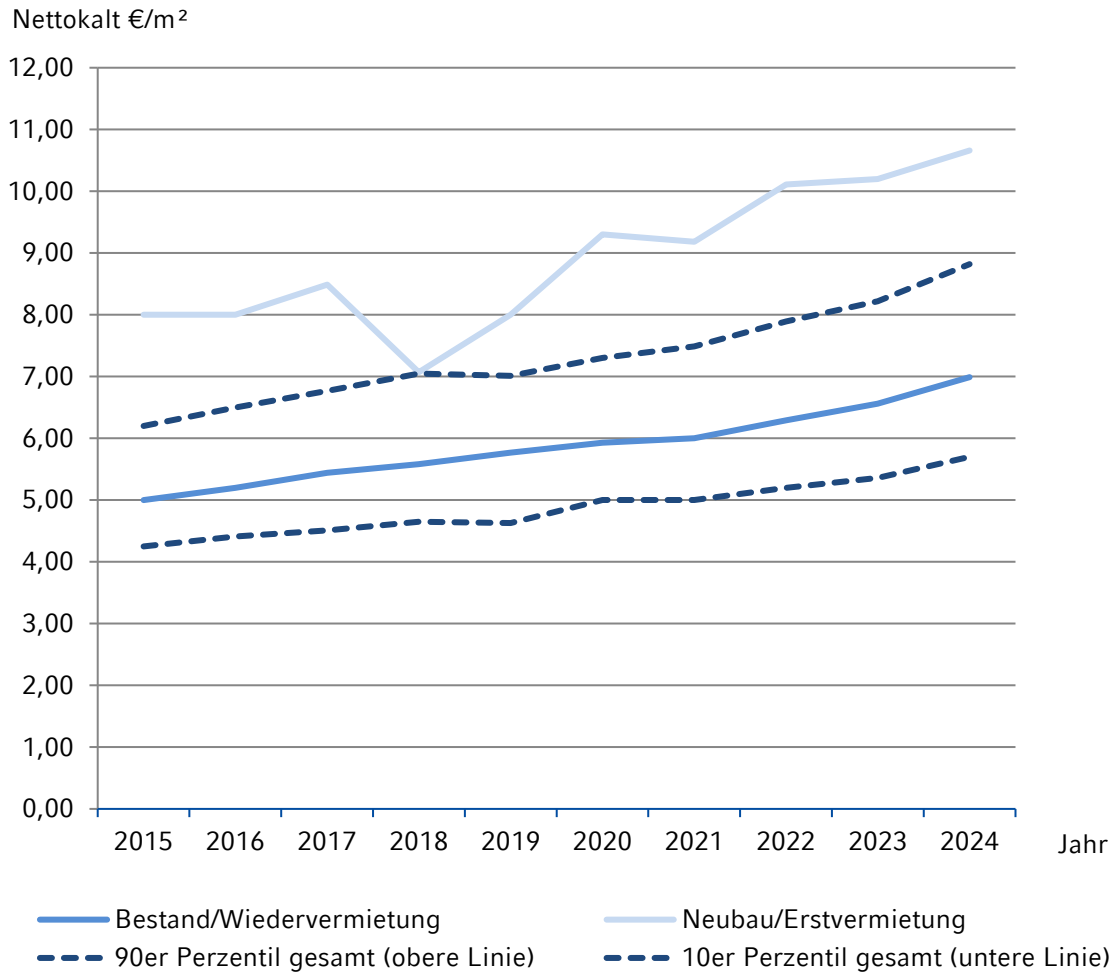
Beschreibung & Hinweise

Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, nettokalt), zu der Mietwohnungen im Internet und in Printmedien inseriert werden. Aufgrund der sonst zu geringen Fallzahlen sind bei kreisangehörigen Kommunen die Angebotspreise über 3 Jahre gemittelt. 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.

NRW.BANK

Abb. 5.6: Entwicklung der Angebotsmiete



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

Beschreibung & Hinweise

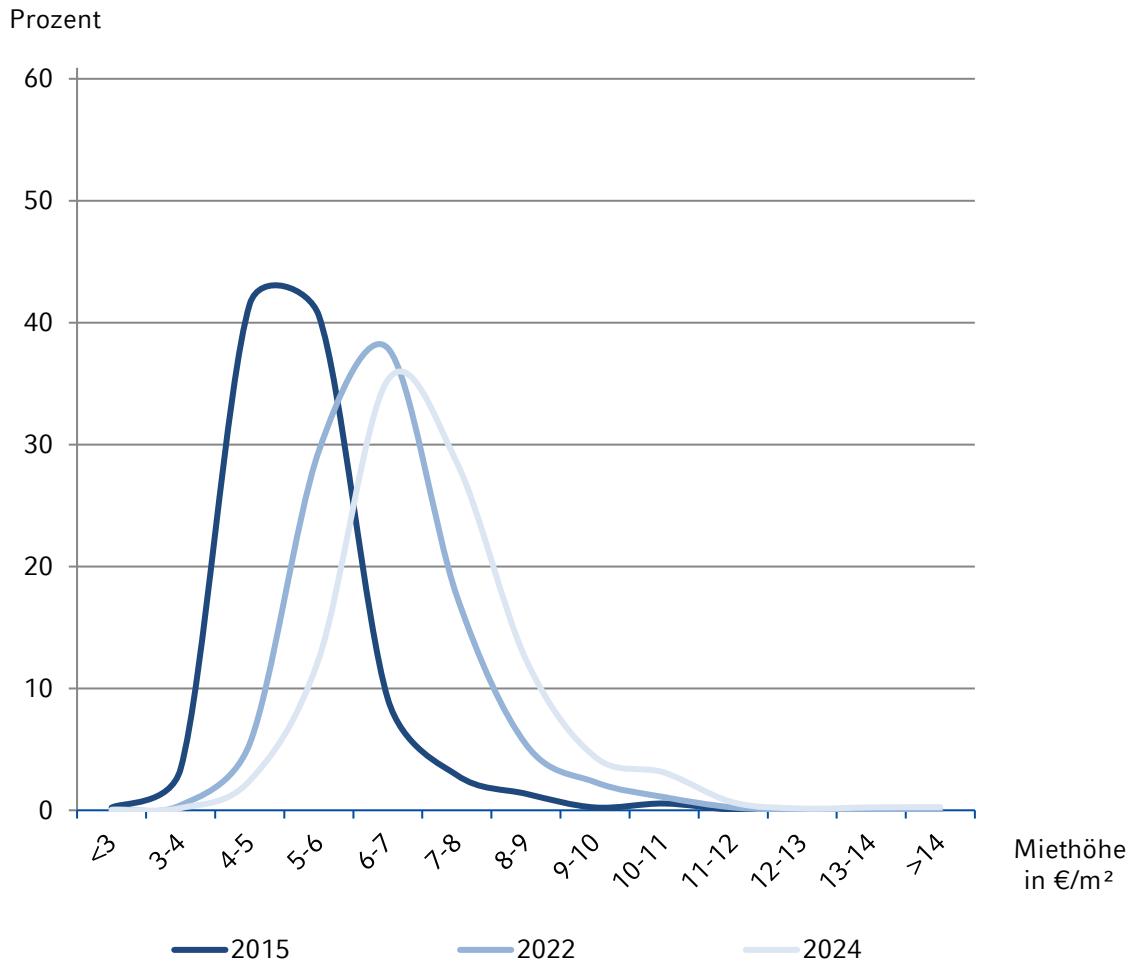
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m²), zu denen Wohnungen im Internet und in Printmedien inseriert werden. Angebotsmieten spiegeln den Markttrend am besten wider. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind mietrechtlich reguliert und hinken der Marktentwicklung daher meist hinterher.

Dargestellt ist der 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.

NRW.BANK

Abb. 5.7: Verteilung der Mietangebote nach Miethöhe



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

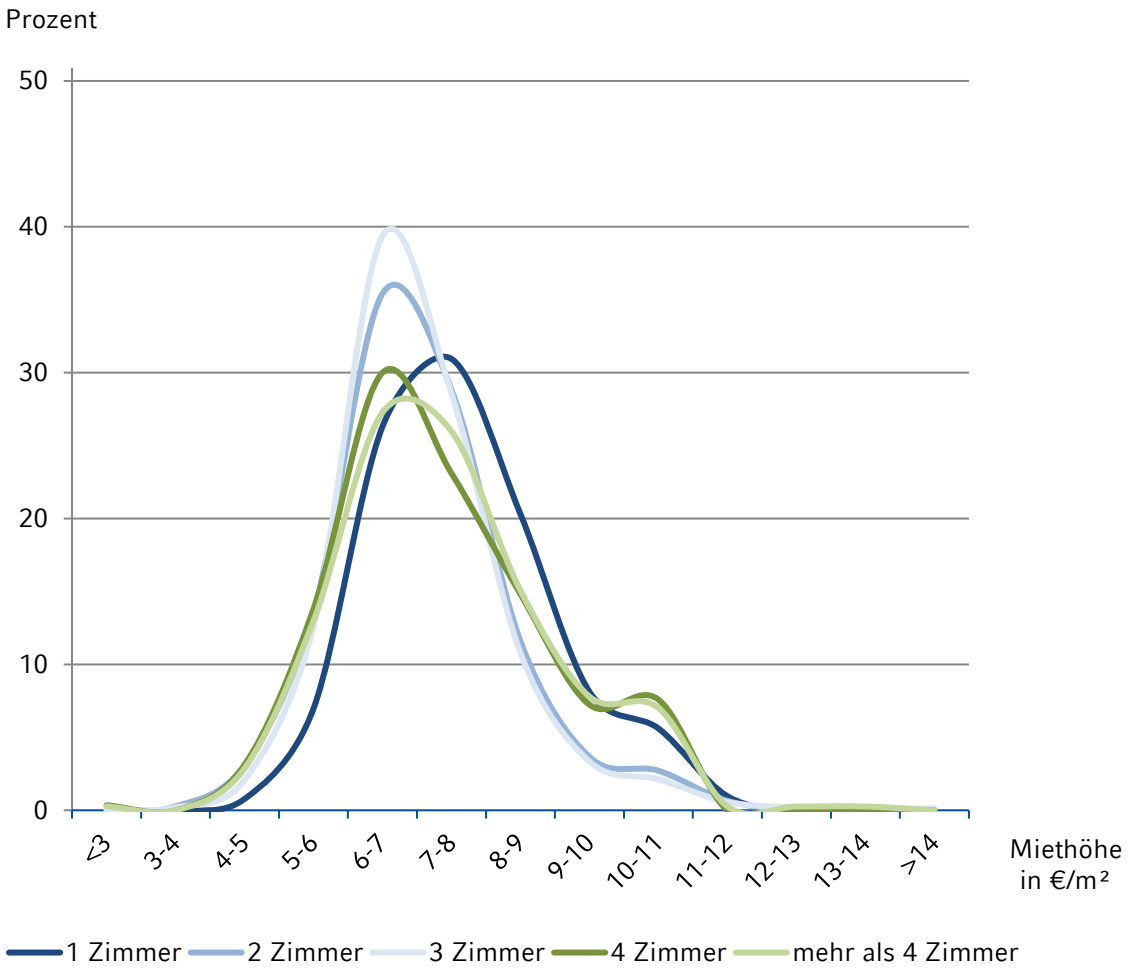
Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Verteilung der Mietangebote nach Angebotsmieten (nettokalt, in €/m²) in den Jahren 2015, 2022 und 2024 betrachtet.

Ablesbar ist, welcher Anteil der Angebote (in %) im Jahr 2015, 2022 und 2024 in einer bestimmten Preiskategorie lag und wie sich die preisliche Zusammensetzung der Angebote im Laufe der Zeit verändert hat.

NRW.BANK

Abb. 5.8: Verteilung der Mietangebote nach Miethöhe und Zimmerzahl der Wohnungen 2024



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Beschreibung & Hinweise

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

Lesehilfe: Anhand der grünen Linie wird die Verteilung der Mietangebote für 4-Zimmer-wohnungen (nach Quadratmetermiete) dargestellt. Für das Jahr 2024 ist ablesbar, wie hoch der Anteil (gemessen an allen angebotenen 4-Zimmer-wohnungen) der Wohnungsangebote je Quadratmetermiete ist.

NRW.BANK

Impressum

NRW.BANK
Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf
Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0

Sitz Münster
Friedrichstraße 1
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0

www.nrwbank.de

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Bennet Bittscheidt
Dr. Thorsten Heitkamp
Rainer Matheisen
Anne Sabine Meise
Rebecca Niersmann
Erik Seyfarth
Anastasia Suckau

Telefon (0211) 91741-1154

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Februar 2026

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.