Bergisch Gladbach Wohnungsmarktprofil 2025

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Bergisch Gladbach
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.

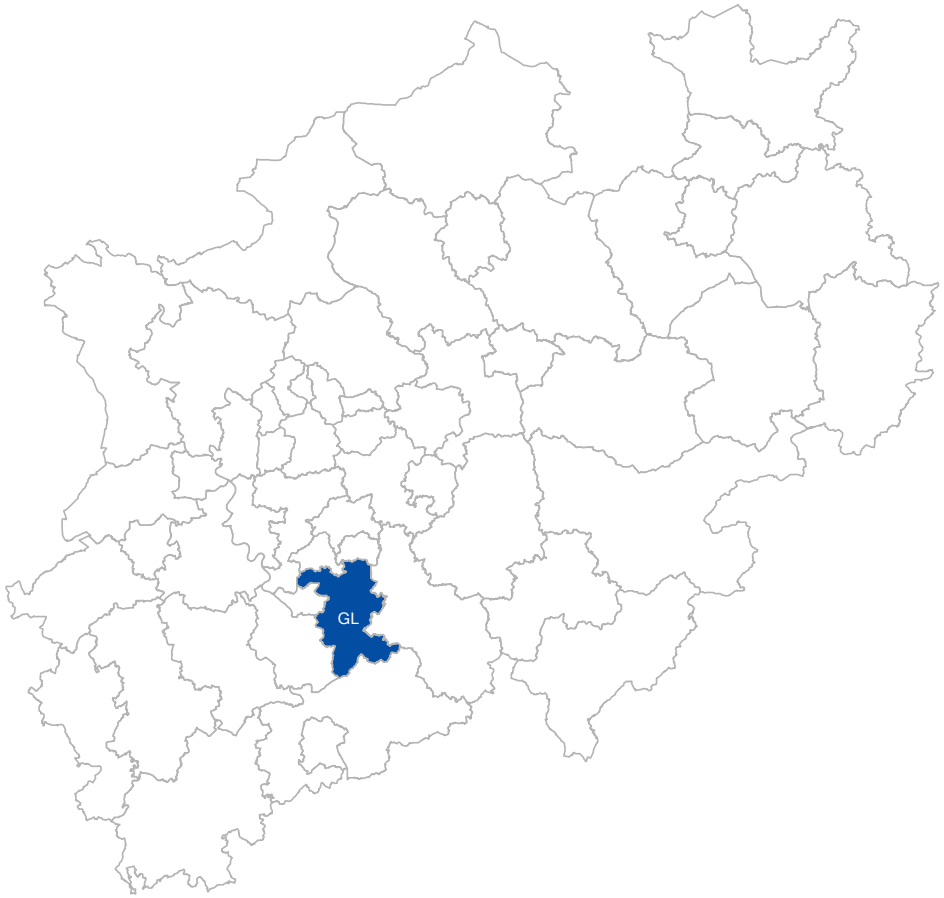
Die Kennzahlen und Grafiken ersetzen kein Gutachten, geben aber einen guten Überblick. Kurze Texte erläutern die Daten und helfen bei der Interpretation.

Um die kommunalen Zahlen 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 in Nordrhein-Westfalen.

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	Rheinisch-Bergischer Kreis 2024
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	58.231	1,6%	6,1%	143.807
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern[1]	41,9%	-	-	51,8%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern[1]	56,0%	-	-	46,1%
Geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[2]	1.599	-9,4%	-15,6%	3.813
Wohnfläche je Wohnung[3]	98,1	98,1	96,8	103,4
Wohnfläche je Person[3]	51,3	50,3	47,8	52,3

Bautätigkeit	2024	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	Rheinisch-Bergischer Kreis 2024
Baufertigstellungen (Wohnungen)	797	579	437	1.290
Baugenehmigungen (Wohnungen)	351	343	471	741
Bauabgänge (Wohnungen)[4]	3	8	-	21
Bauüberhang (Wohnungen)[4]	879	1.308	-	2.822

Bevölkerung & Haushalte	2024	Anteil an Bevölkerung 2024	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Rheinisch-Bergischer Kreis 2024
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	111.361	-	-0,3%	284.273
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	18.331	16,5%	-1,2%	47.987
Bevölkerung: 75-jährige und Ältere (Personen)	14.656	13,2%	-4,8%	34.964
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[5]	2,0	-	-	2,1

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2024	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Rheinisch-Bergischer Kreis 2024
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[2,3]	402	443	518	828
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[6]	4.379	0,9%	0,0%	9.386
Mindestsicherungsquote (in Prozent)[3]	9,6	9,9	9,6	8,2
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	3.902	-1,9%	-1,2%	8.901
Preise	**2024**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren**	**durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren**	**Rheinisch-Bergischer Kreis 2024**
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m²)[7]	660	1,6%	10,0%	528
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m²)[8]	10,59	3,8%	4,1%	10,50
Miete: Neubau (€/m²)[8]	14,00	4,6%	4,0%	14,09
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m²)[8]	3.215	3,3%	9,7%	3.009
Preis für Eigenheime (Bestand) (€)[8]	579.495	3,8%	7,5%	498.000

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] Kreisspalte: mittlerer Wert aus drei Jahren
[5] GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung
[6] Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung)
[7] Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[8] empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten): Die Daten der Kommunen stellen den Medianwert über 3 Jahre dar, die Werte für Kreise beziehen sich auf den Median des jeweiligen Jahres.

Wohnungsbestand

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

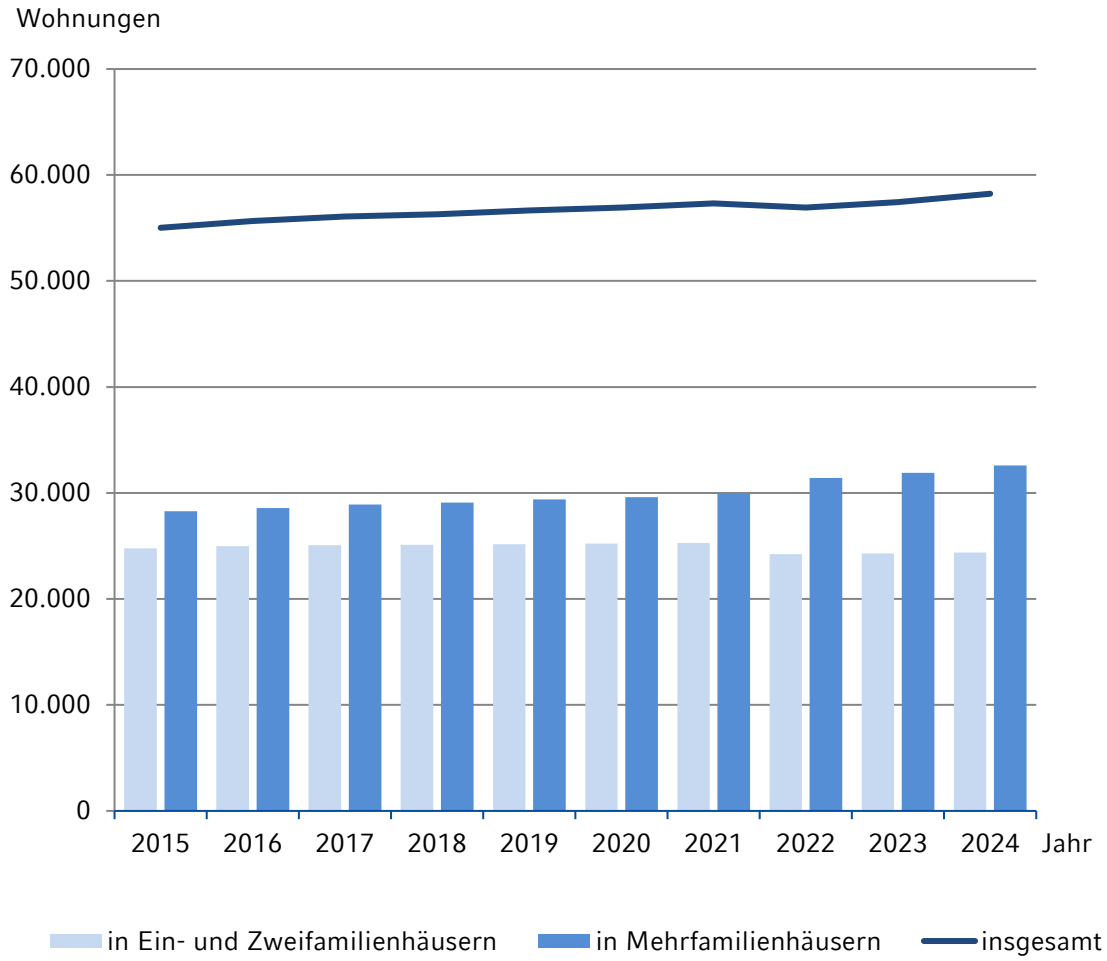
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



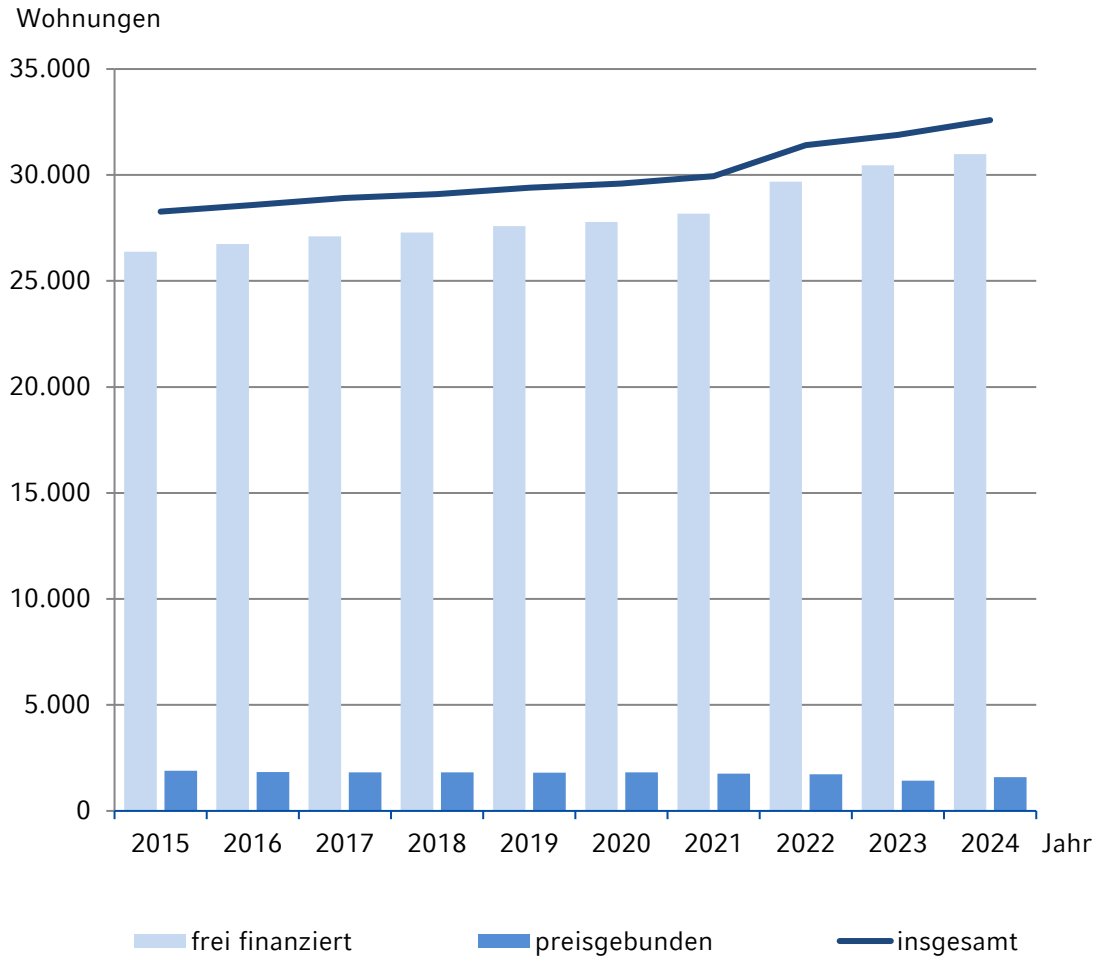
Daten: IT.NRW

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.

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

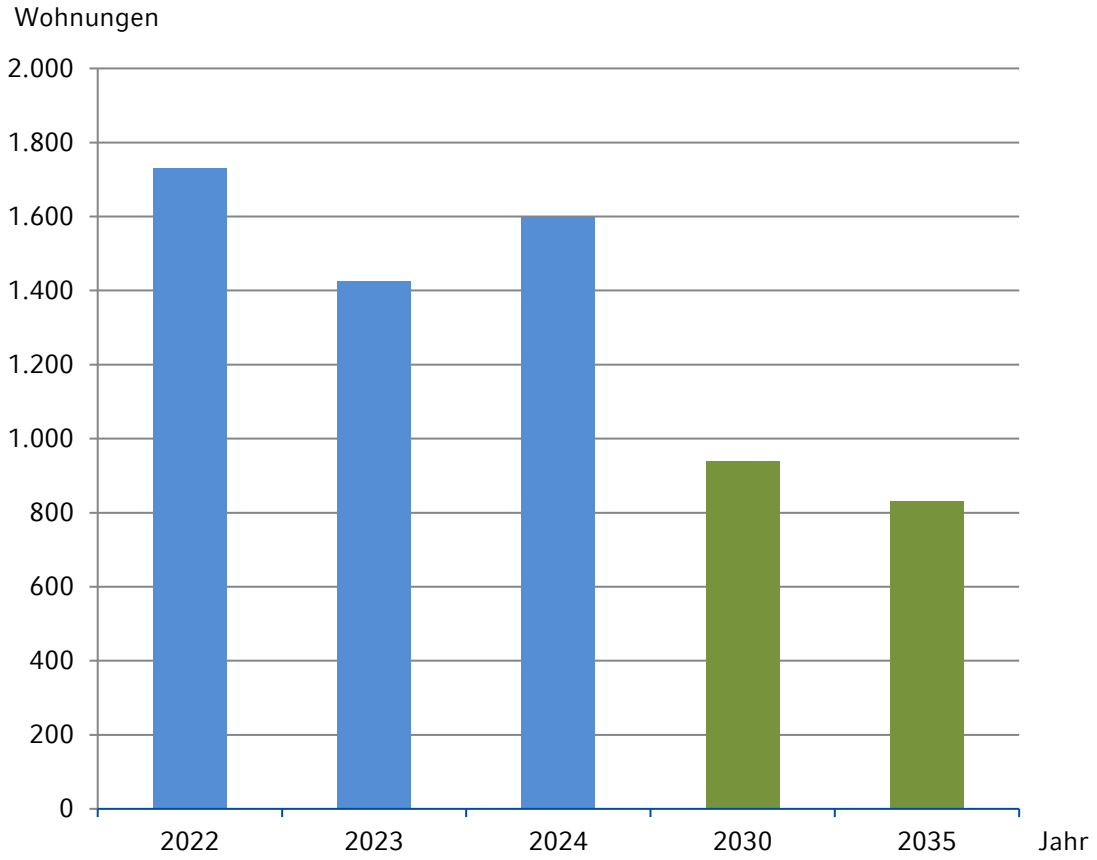
Beschreibung & Hinweise

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.

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



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.

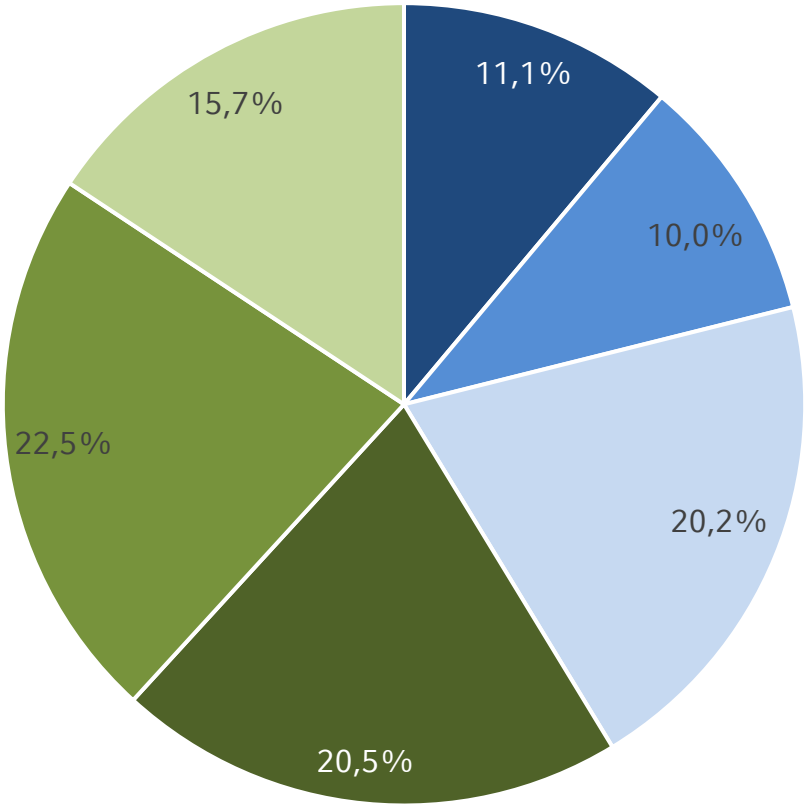
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

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.

Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2024



Beschreibung & Hinweise

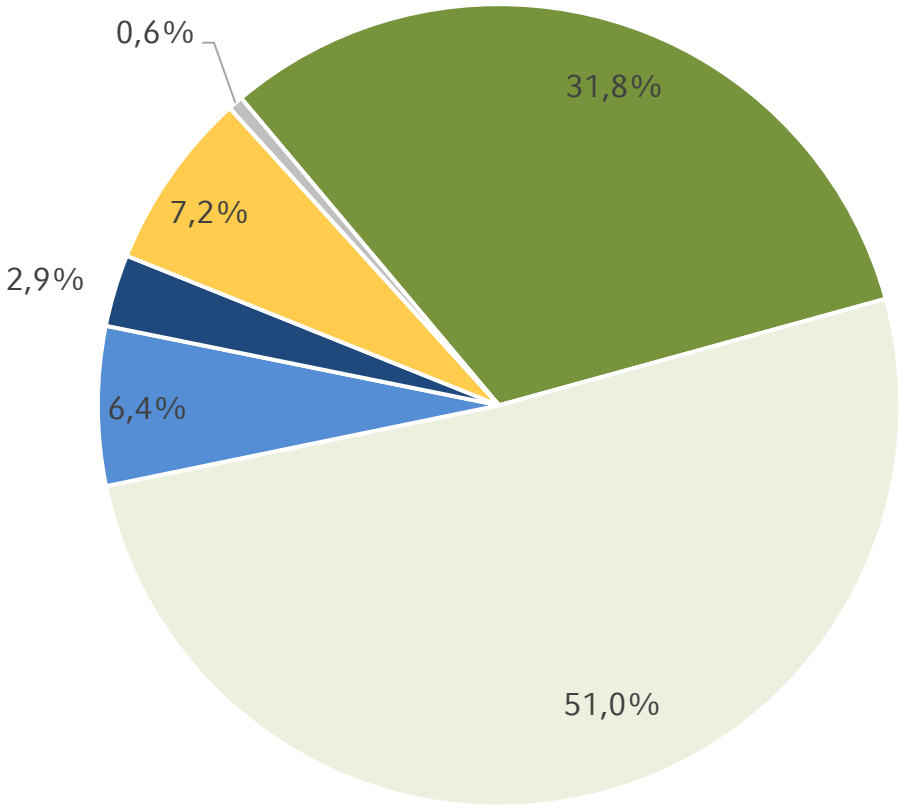
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022.

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

	GL	NRW
vor 1950	13,0%	19,5%
1950 bis 1959	9,3%	15,8%
1960 bis 1969	19,1%	17,4%
1970 bis 1979	18,8%	15,0%
1980 bis 1999	23,9%	19,2%
2000 bis 2024	15,9%	13,1%

Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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.

	GL	NRW
Wohnungseigentümergemeinschaft	25,3%	18,6%
Privatpersonen	57,2%	50,3%
Wohnungsgenossenschaft	4,7%	6,3%
Wohnungsunternehmen	5,4%	15,0%
andere Unternehmen	2,4%	2,4%
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	4,4%	5,7%
Bund oder Land	0,0%	0,3%
Organisation ohne Erwerbszweck	0,5%	1,4%



Rheinisch-Bergischer Kreis - Wohnungsbestand

	2024	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2024
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	143.807	1,0%	5,3%	9.256.682
Geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	3.813	-9,6%	-18,4%	414.229
Frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen[1]	62.499	10,2%	18,3%	4.916.270
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	74.558	-2,3%	0,5%	3.699.115
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	66.312	8,9%	15,3%	5.330.499
	2024	**2022**	**2015**	**NRW 2024**
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern[2]	51,8%	-	-	40,0%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern[2]	46,1%	-	-	57,6%
Wohnfläche je Wohnung (m²)	103,4	103,3	100,7	92,4
Wohnfläche je Person (m²)	52,3	51,7	48,9	47,5
	2024	**2030**	**2035**	**NRW 2030**
Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[3]	3.813	1.940	1.650	266.430

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] NRW.BANK Wohnraumförderung
[2] Anteil am Gesamtbestand (Differenz zu 100% ergibt sich aus Wohnheimplätzen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden)
[3] NRW.BANK Wohnraumförderung; Erläuterung zu den Werten für 2030 und 2035 siehe Seite 10

Bautätigkeit

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

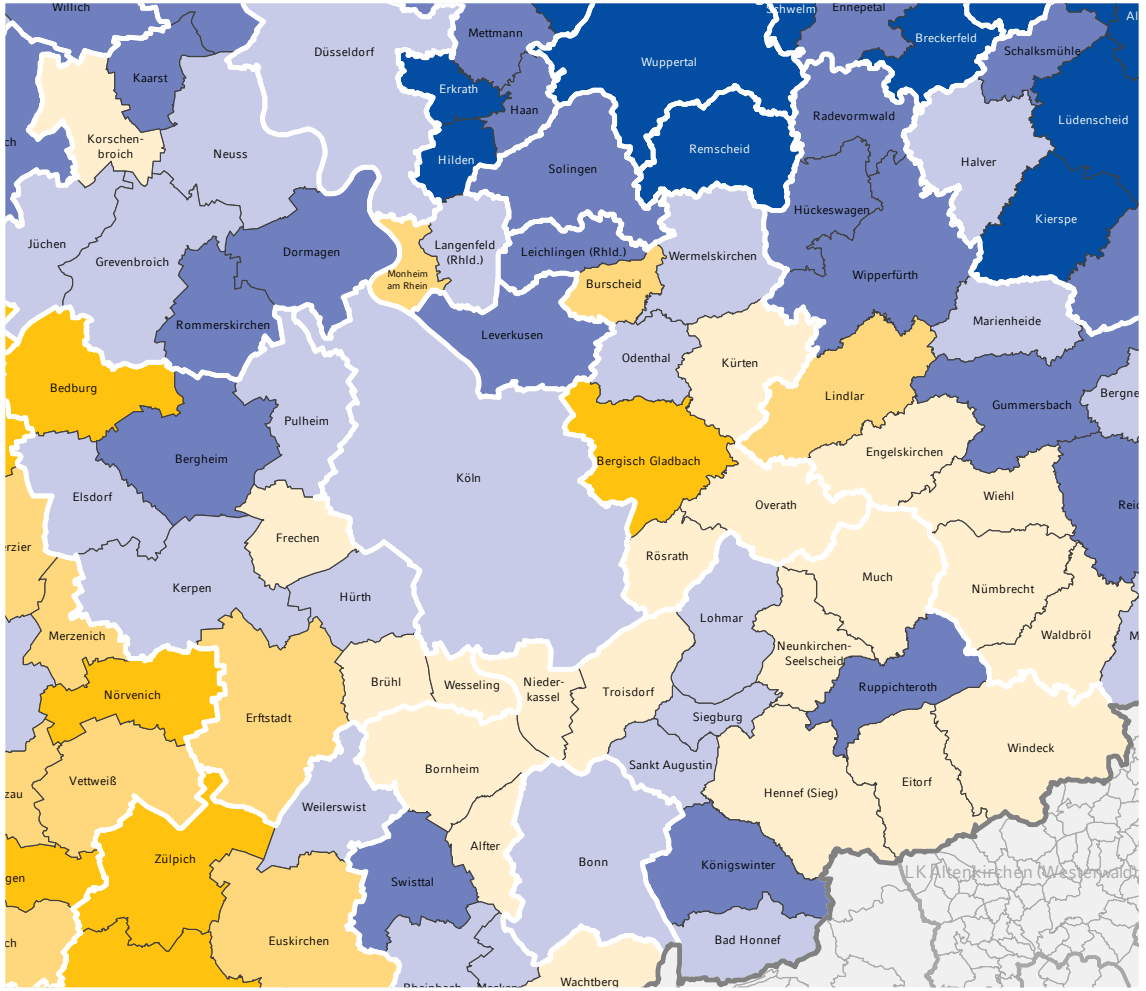
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2022-2024



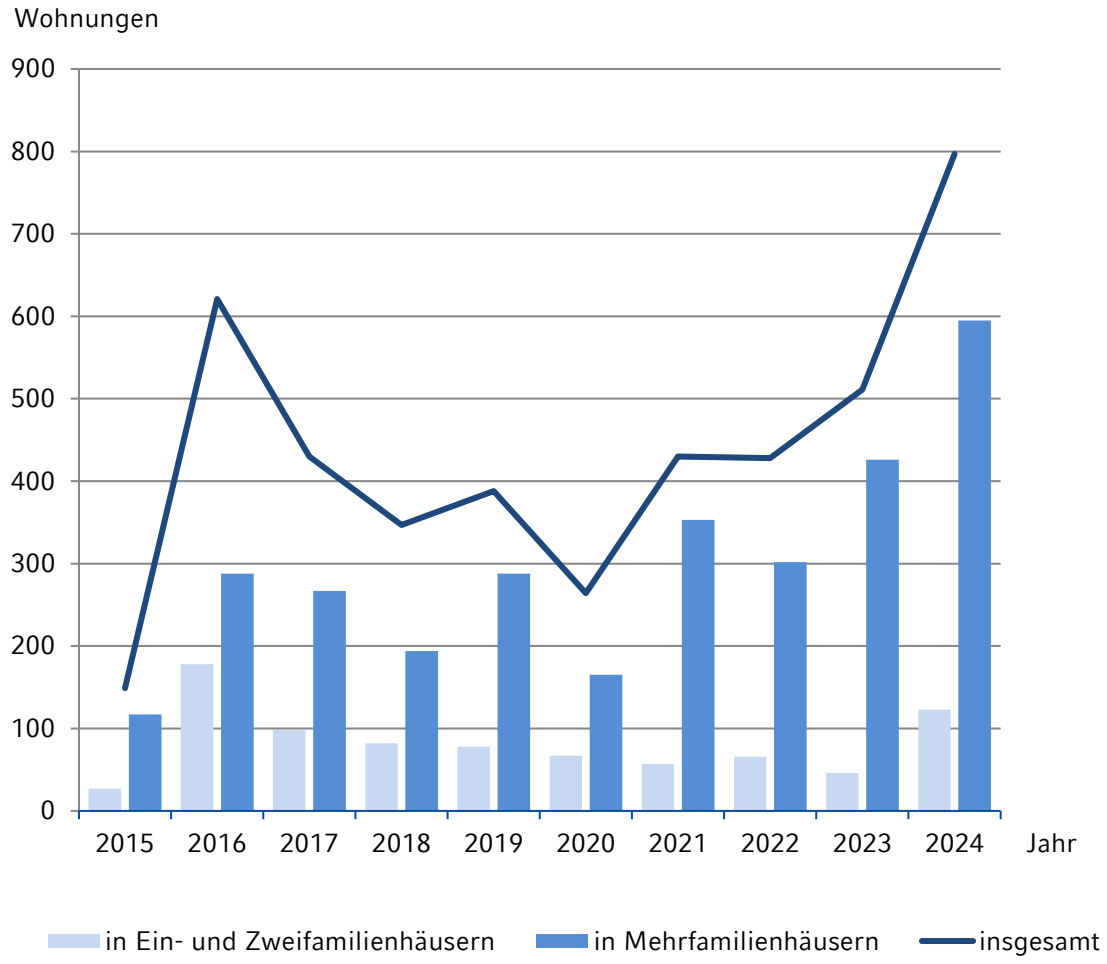
Beschreibung & Hinweise

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

Abb. 2.2: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart



Daten: IT.NRW

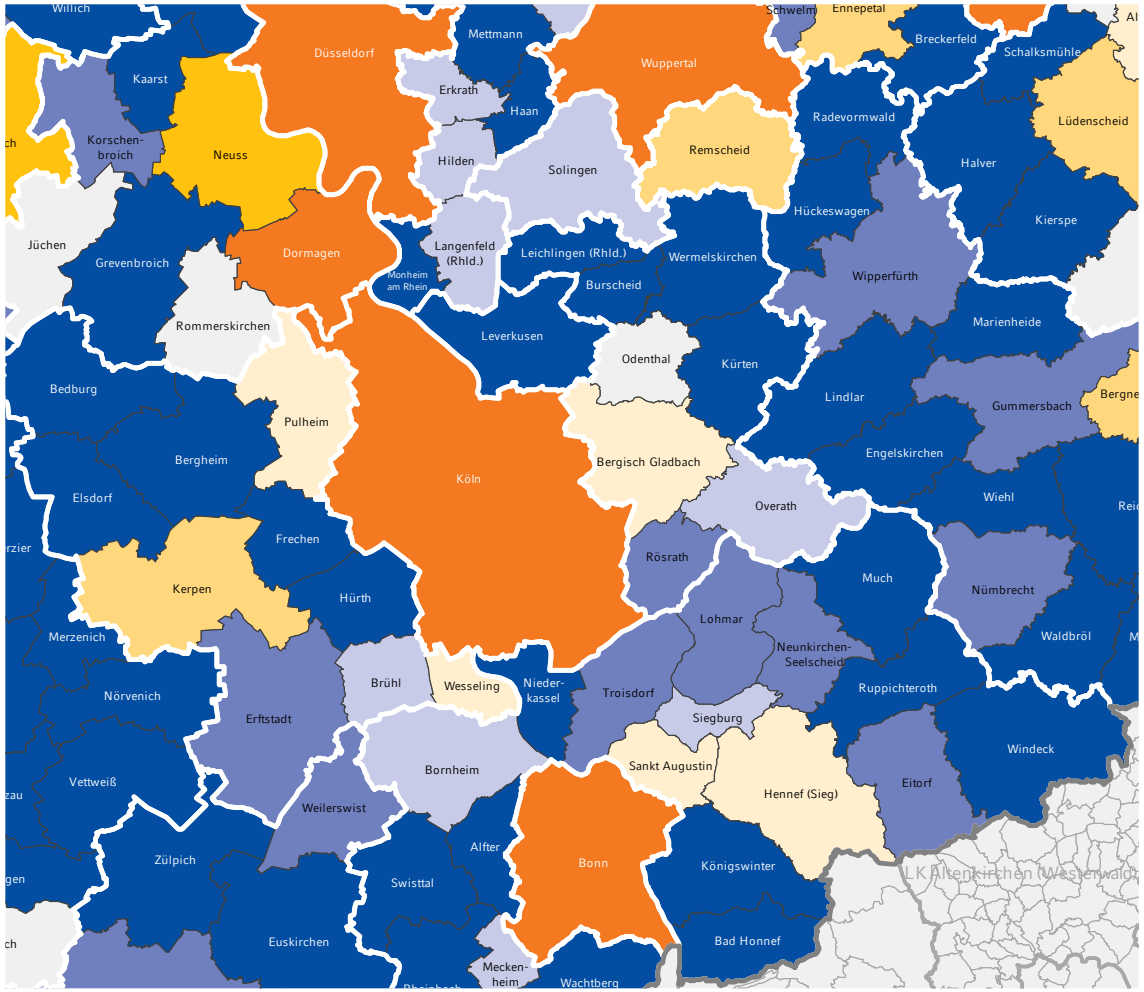
Beschreibung & Hinweise

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.

Abb. 2.3: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2022-2024)



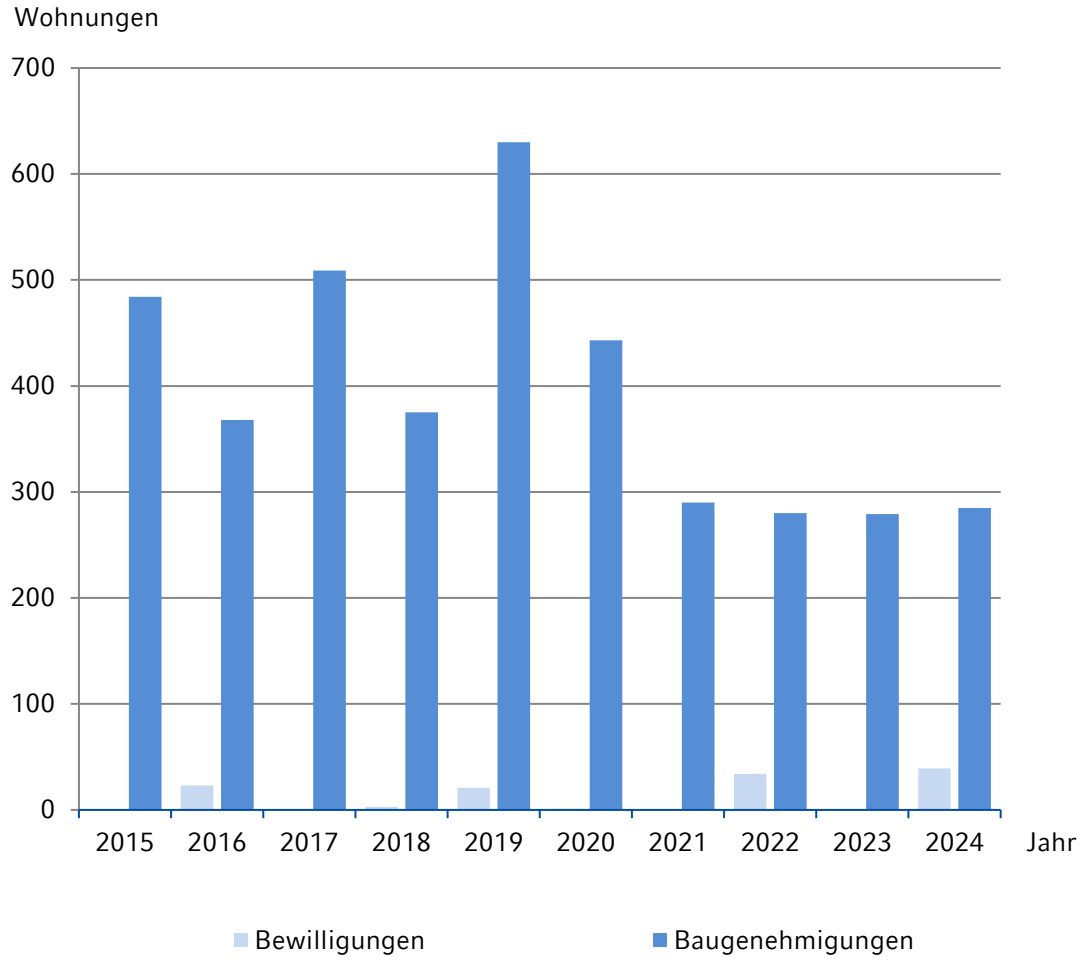
Beschreibung & Hinweise

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

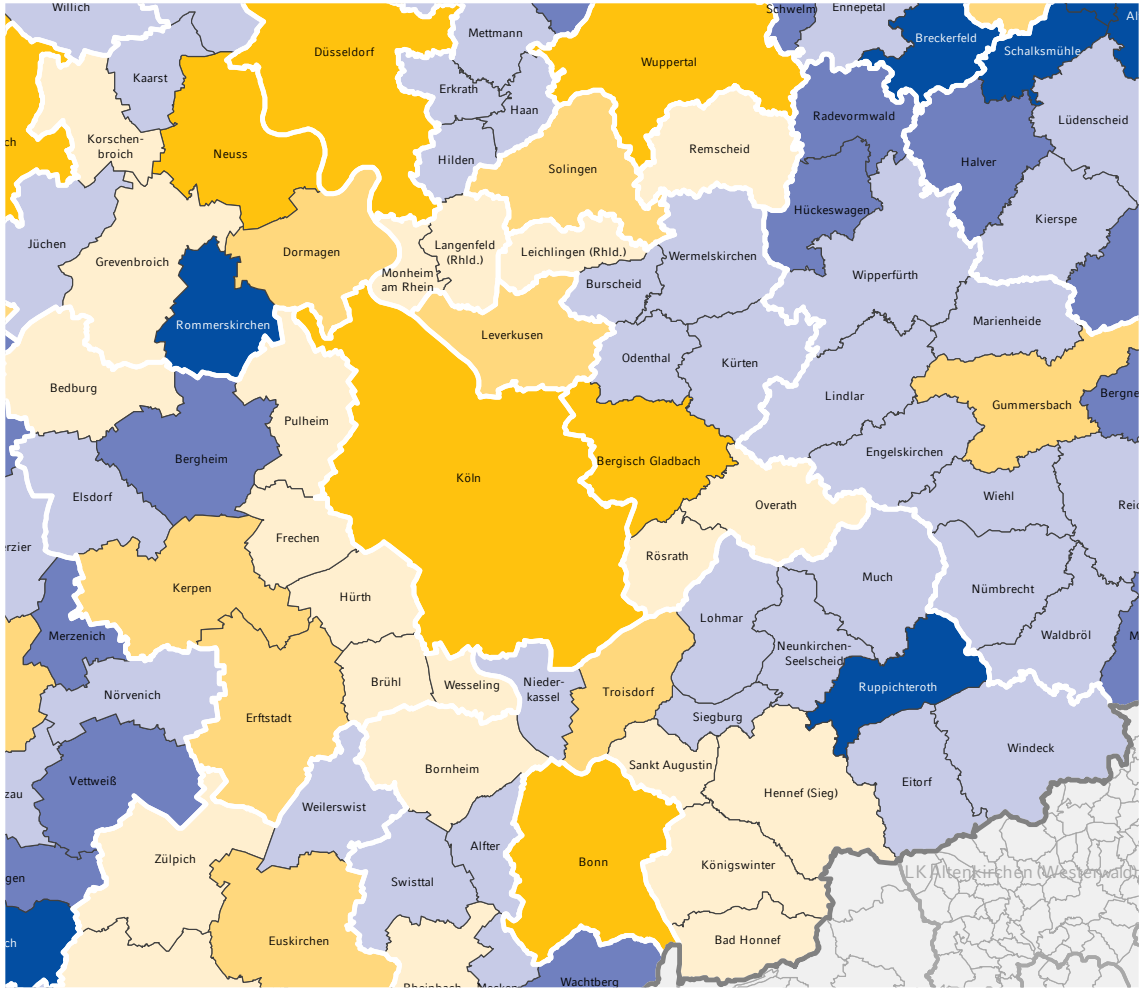
Beschreibung & Hinweise

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.

Abb. 2.5: Bauüberhang (Durchschnitt der Jahre 2022-2024)



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



Rheinisch-Bergischer Kreis - Bautätigkeit

	2024	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	NRW 2024
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.290	1.056	930	41.025
Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnungen)	260	247	293	9.956
Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	796	663	506	22.472
Baugenehmigungen (Wohnungen)	741	893	1.048	40.554
Bewilligungen geförderter Wohnungen[1]	70	35	37	6.442
Bauintensität (bis zu… …Wohnungen)[2]	-	7	-	5
Bauüberhang (Wohnungen)	2.250	2.822	-	126.161
Bauabgänge (Wohnungen)	17	21	-	2.078
2024: Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen …	**…in Einfamilienhäusern**	**…in Mehrfamilienhäusern**	**…(NRW) in Einfamilienhäusern**	**…(NRW) in Mehrfamilienhäusern**
Baufertigstellungen (Wohnungen): Private Bauherren	22,1%	20,3%	25,3%	24,2%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Wohnungsunternehmen	2,5%	48,7%	4,4%	37,0%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Sonstige	0,1%	6,4%	1,0%	8,1%

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

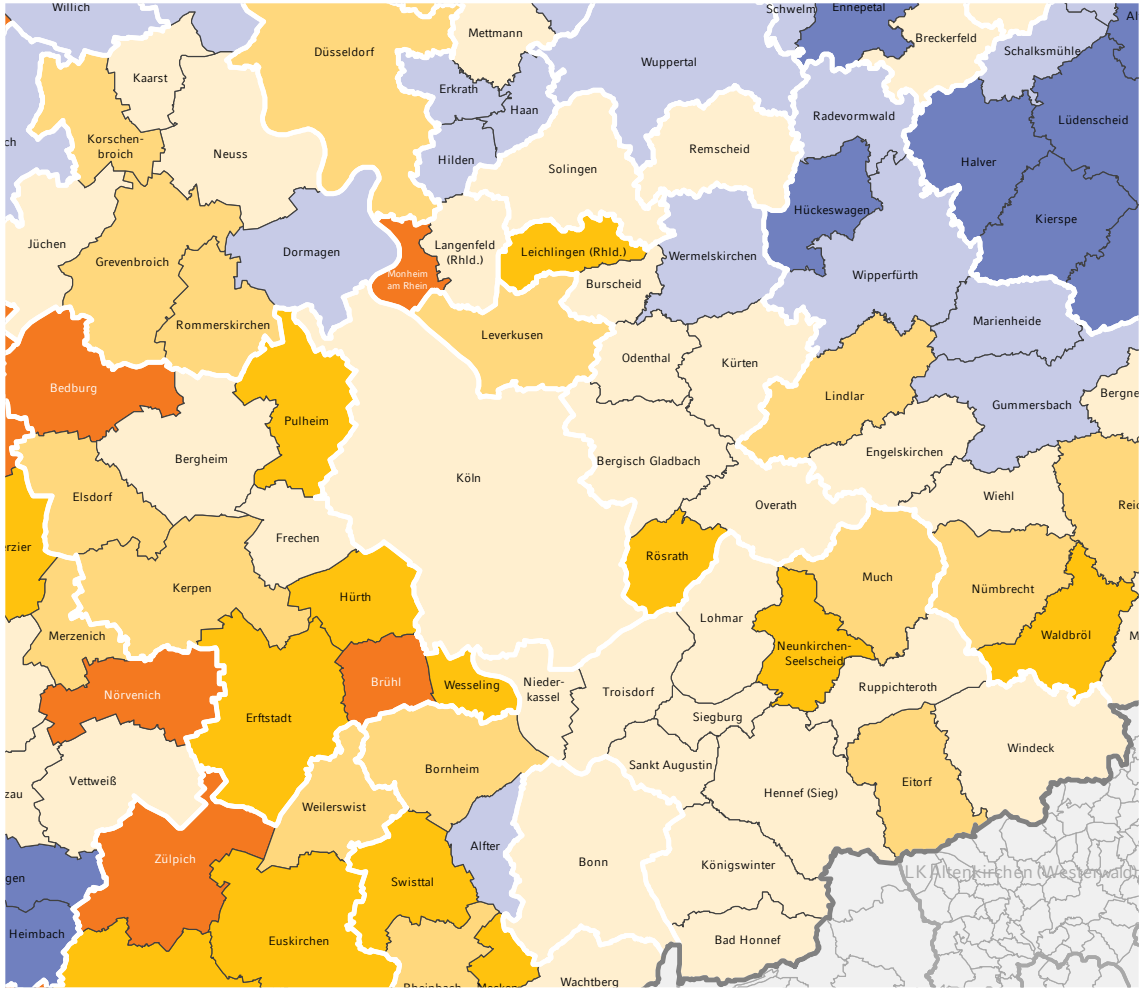
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2022-2024



Beschreibung & Hinweise

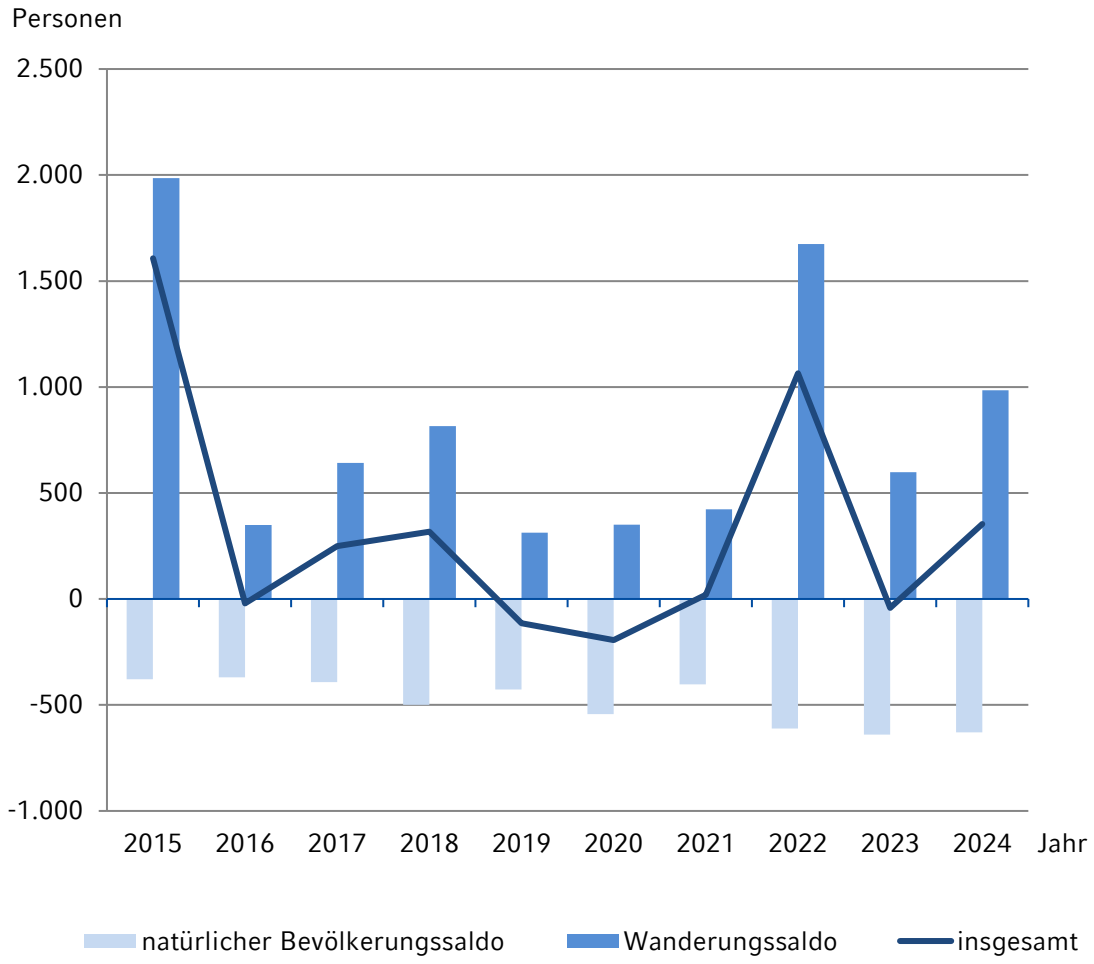
Dargestellt ist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung pro Jahr für den Zeitraum der letzten zwei Jahre.

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

Abb. 3.2: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



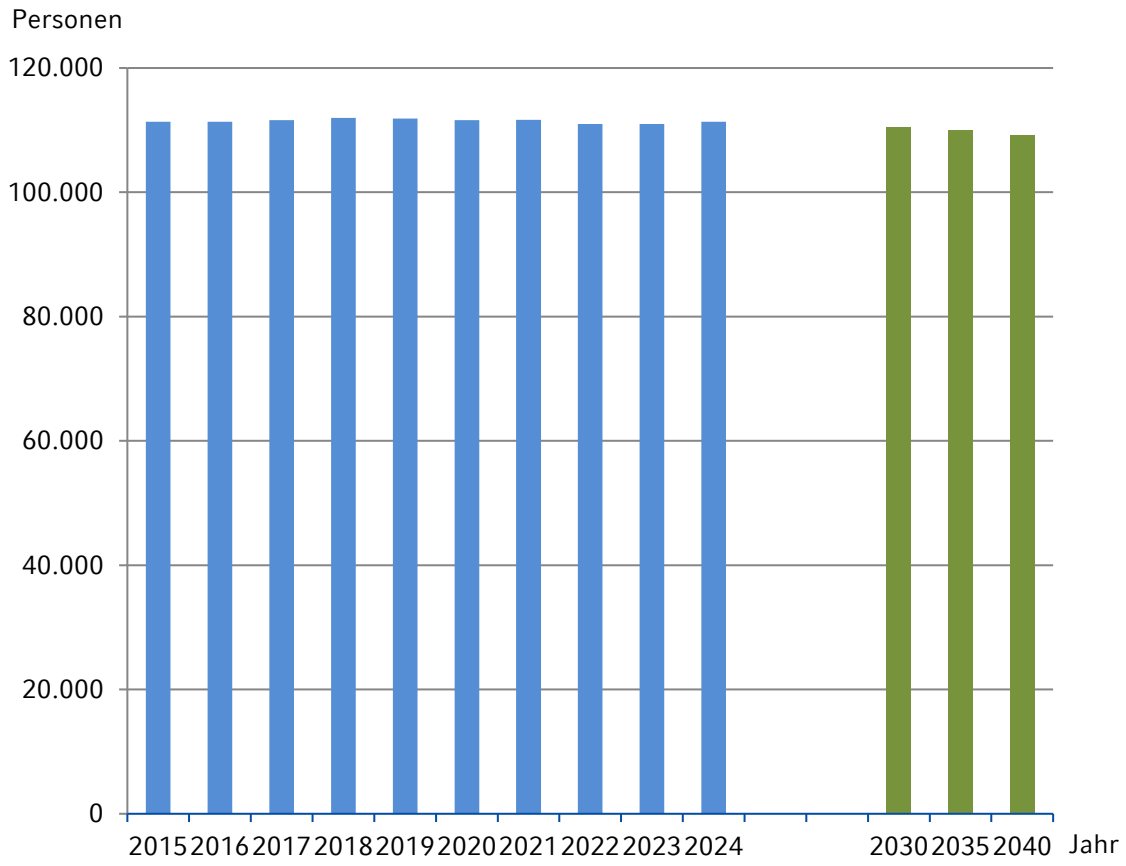
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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.

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



Beschreibung & Hinweise

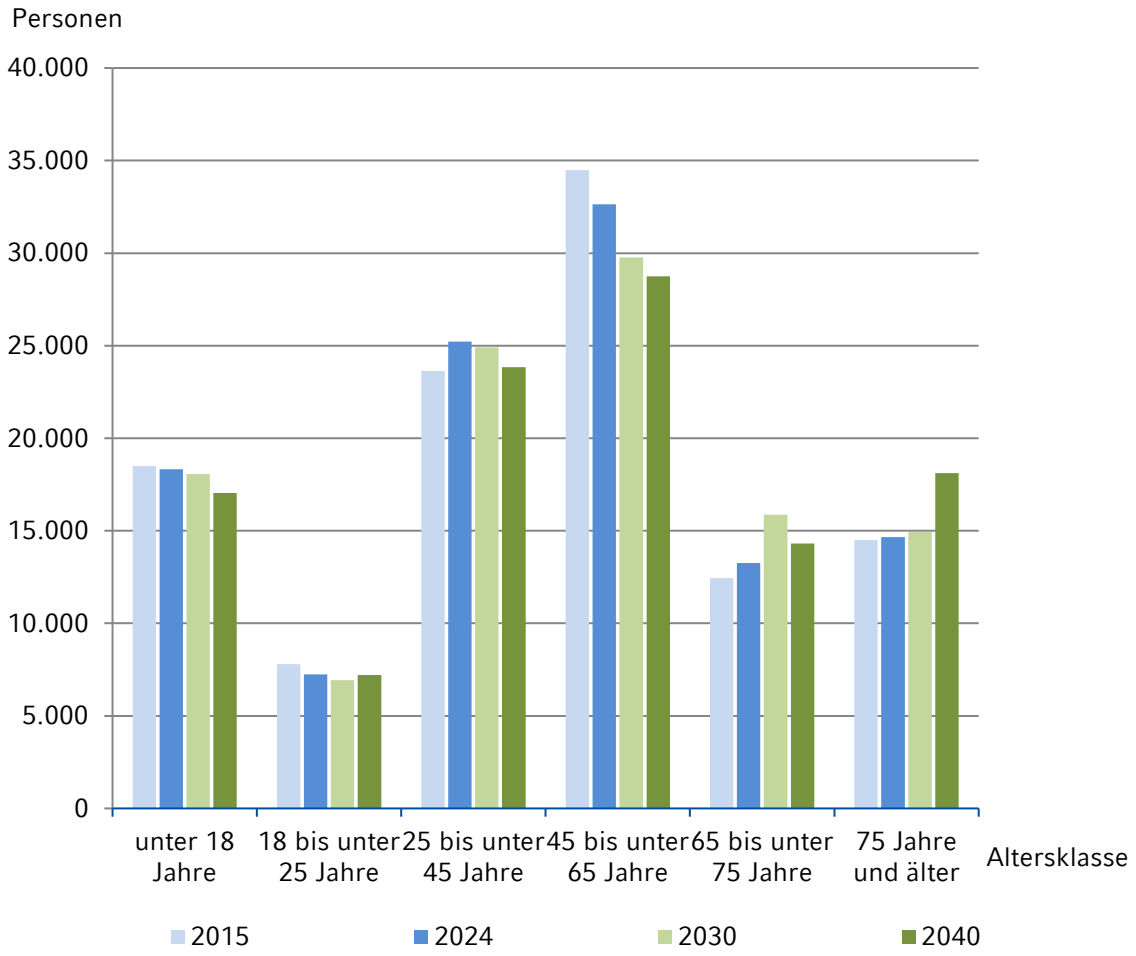
Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

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.

Daten: IT.NRW

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“

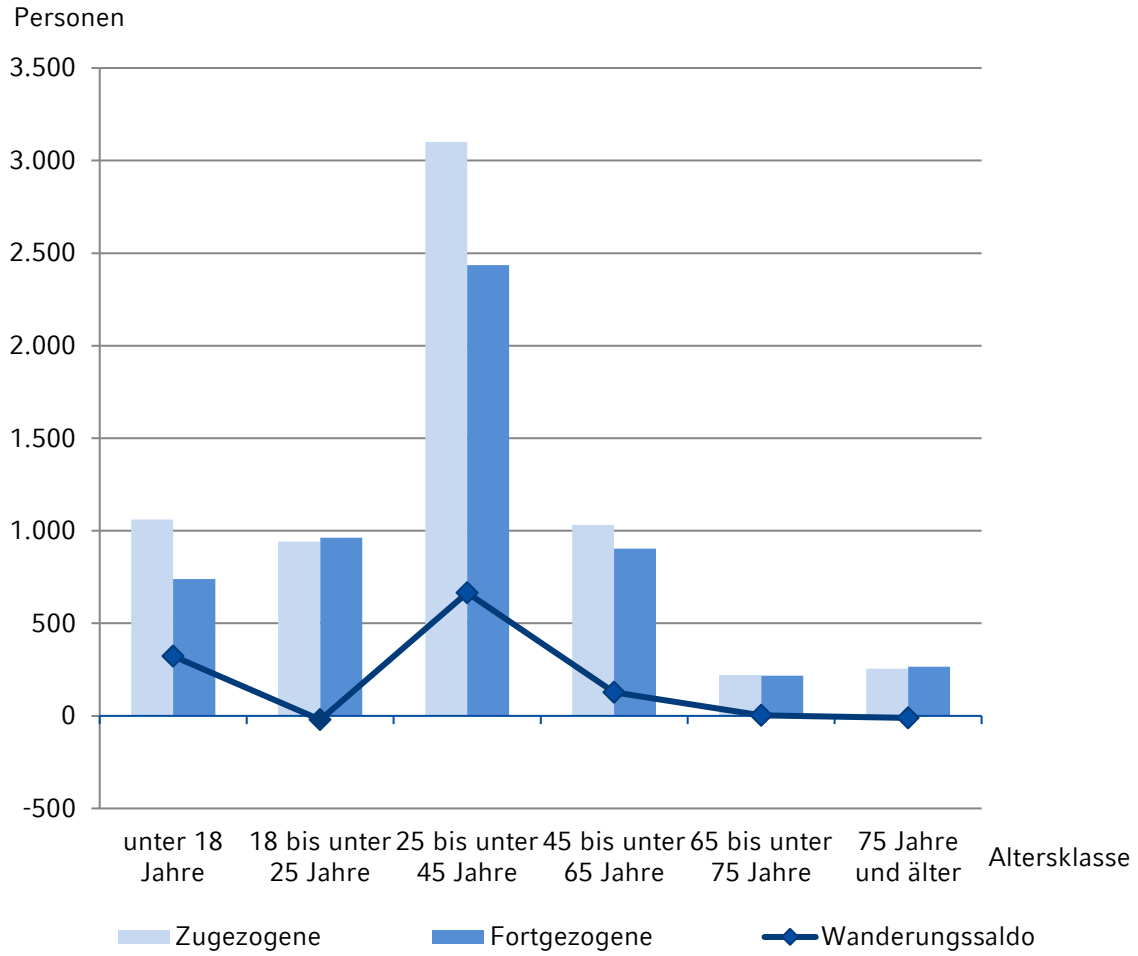
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

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.

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

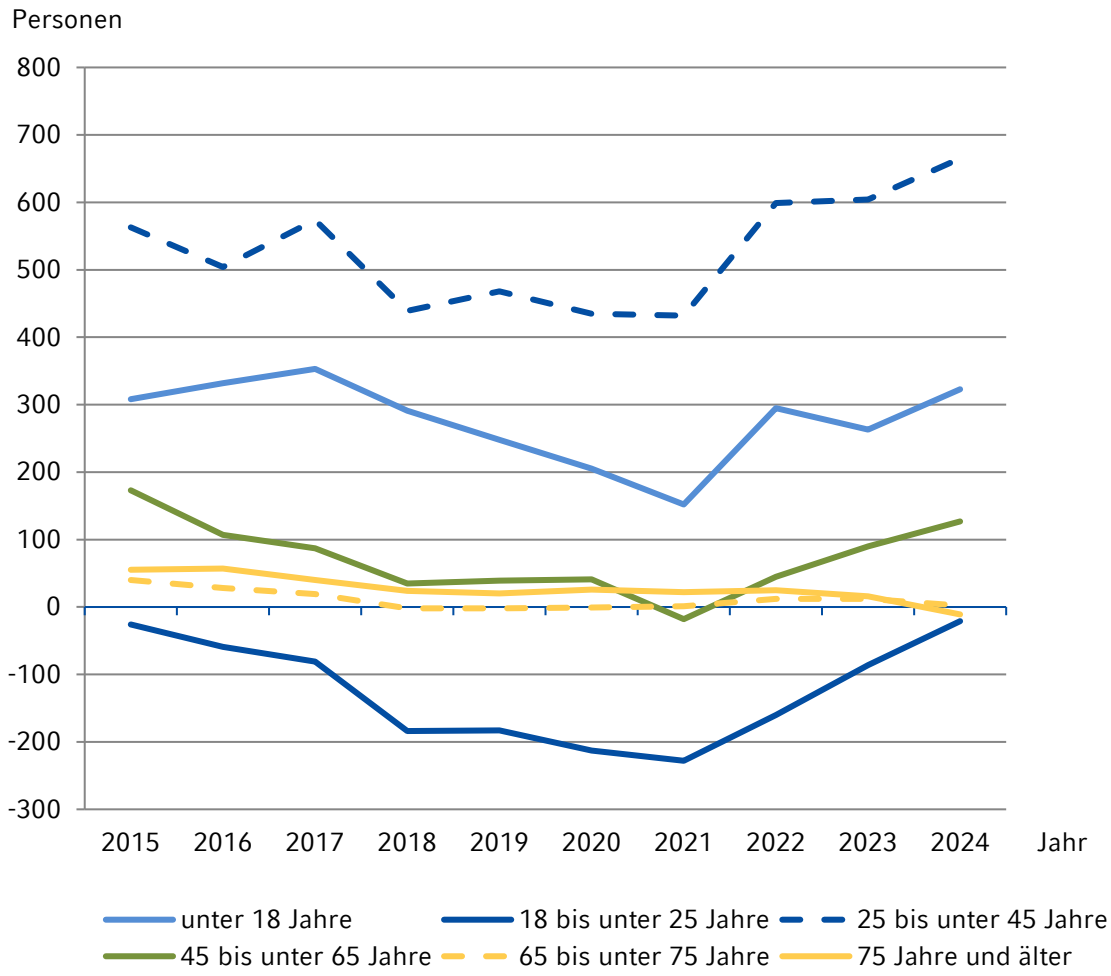
45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

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.

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.



Rheinisch-Bergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2024	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2040	NRW 2024
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	284.273	0,3%	278.039	18.034.454
Bevölkerung: unter 18-Jährige (Personen)	47.987	0,3%	44.331	3.063.506
Bevölkerung: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)	17.948	-3,8%	18.530	1.325.814
Bevölkerung: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)	64.131	4,4%	58.812	4.623.726
Bevölkerung: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)	85.213	-3,1%	73.909	5.045.145
Bevölkerung: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)	34.030	8,0%	36.565	2.058.414
Bevölkerung: 75-Jährige und Ältere (Personen)	34.964	-3,1%	45.892	1.917.849

	2024	2022	2015	NRW 2024
Wanderungssaldo: insgesamt (Personen)	1.981	4.134	4.008	83.872
Wanderungssaldo: unter 18-Jährige (Personen)[1]	1.002	895	802	47.386
Wanderungssaldo: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)[1]	-211	-510	-385	38.689
Wanderungssaldo: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)[1]	1.666	1.542	1.551	65.499
Wanderungssaldo: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)[1]	281	134	202	11.752
Wanderungssaldo: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)[1]	-26	40	13	1.171
Wanderungssaldo: 75-Jährige und Ältere (Personen)[1]	15	60	110	-1.292



Rheinisch-Bergischer Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2024	2022	2015	NRW 2024
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[2]	2,1	2,1	2,1	2,0
	2023	**Entwicklung der letzten 3 Jahre**	**2040**	**NRW 2023**
Haushaltszahl[3]	133.000	-1,5%	134.800	8.791.000
Zahl der Einpersonenhaushalte[3]	46.000	-4,2%	48.100	3.597.000
Zahl der Zweipersonenhaushalte[3]	49.000	0,0%	52.700	2.931.000
Zahl der Dreipersonenhaushalte[3]	17.000	-5,6%	16.000	1.037.000
Zahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte[3]	21.000	16,7%	18.100	1.225.000

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] Die Wanderungsbewegungen wurden über drei Jahre gemittelt, um größere Schwankungen auszugleichen. Die Summe der Altersklassen ergibt daher nicht den Wanderungssaldo insgesamt.
[2] GfK Geomarketing und IT.NRW, eigene Berechnung
[3] Die Werte sind auf Tausender gerundet, die Summe der einzelnen Haushalte nach Anzahl der Personen kann deswegen leicht von der Haushaltszahl insgesamt abweichen.

Arbeitsmarkt & Soziales

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

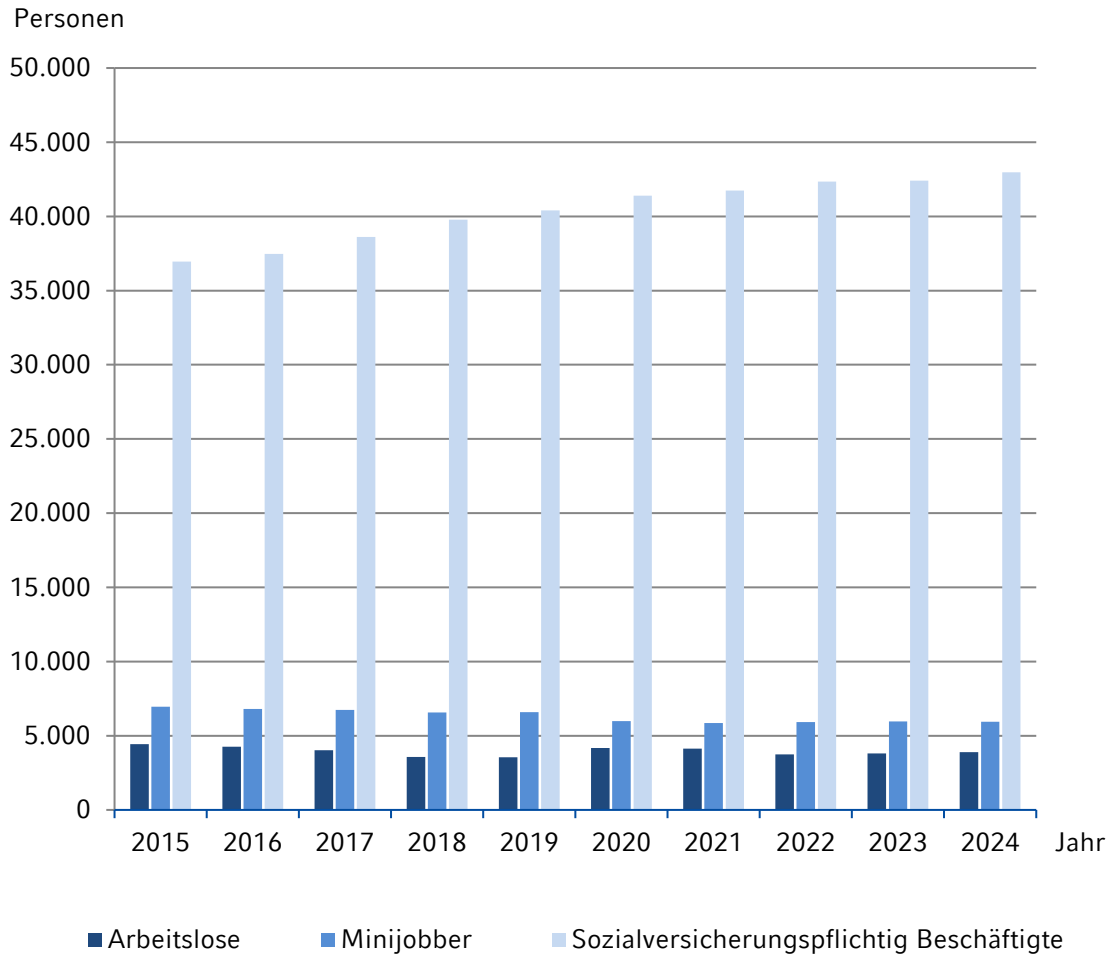
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 4.1: Arbeitsmarkt und Beschäftigte am Wohnort



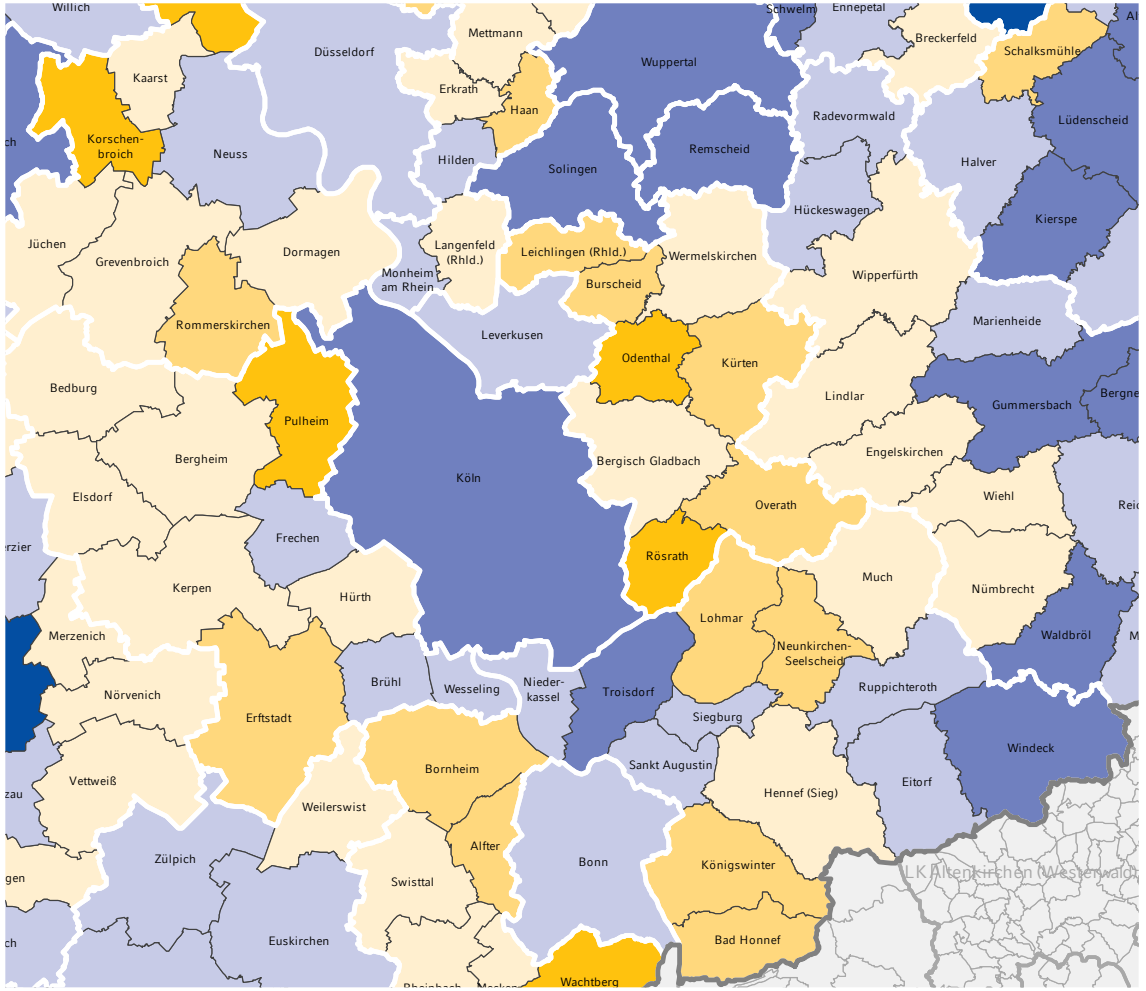
Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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)



Beschreibung & Hinweise

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

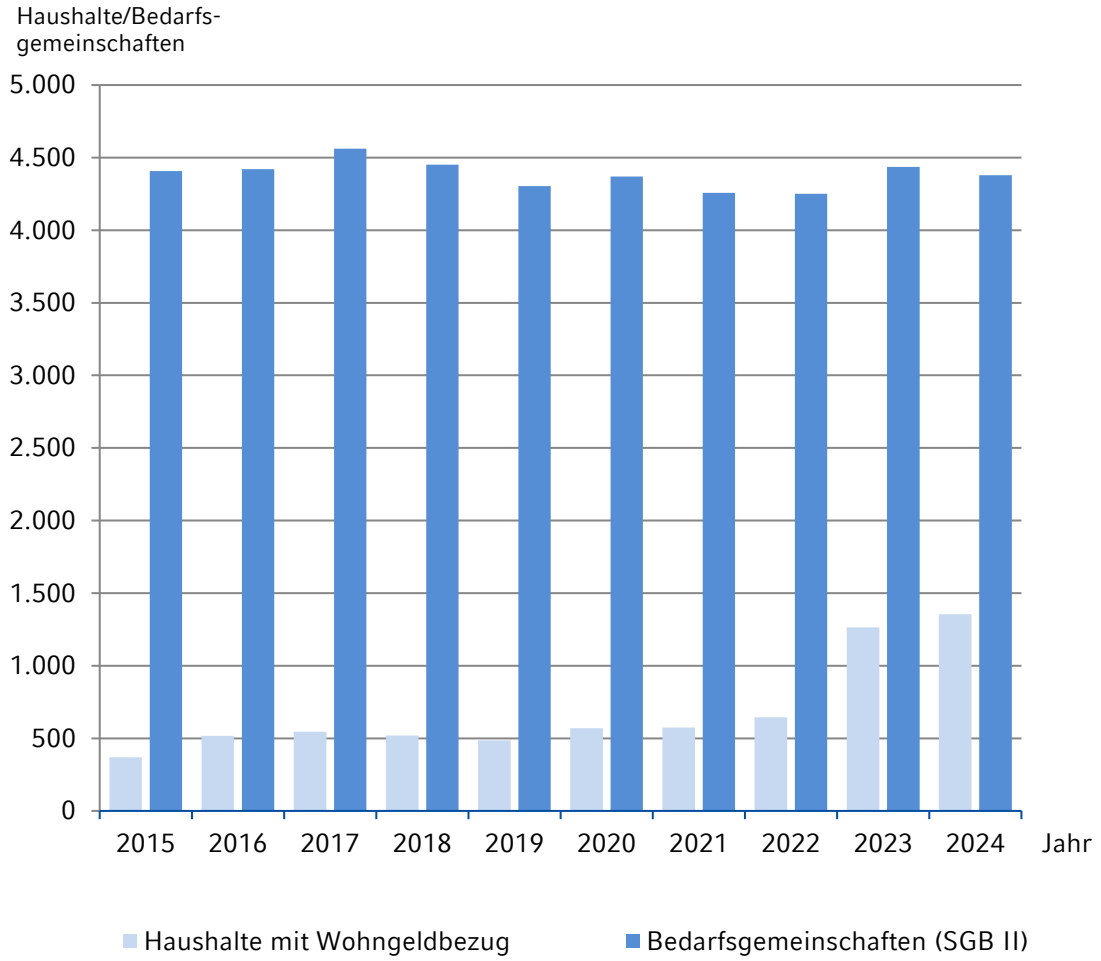
Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde wird hier mit dem mittleren Landeswert verglichen.

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.

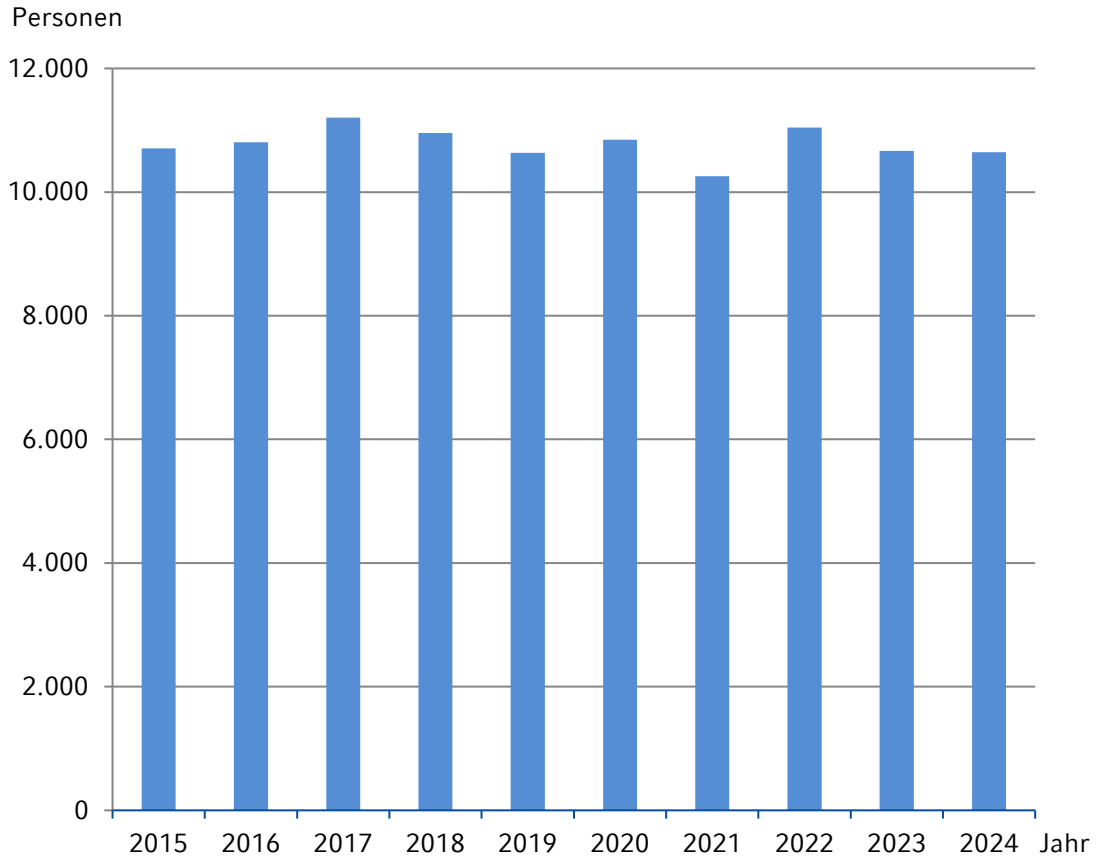
Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

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.

Abb. 4.4: Empfangende von sozialen Mindestsicherungsleistungen



Daten: IT.NRW

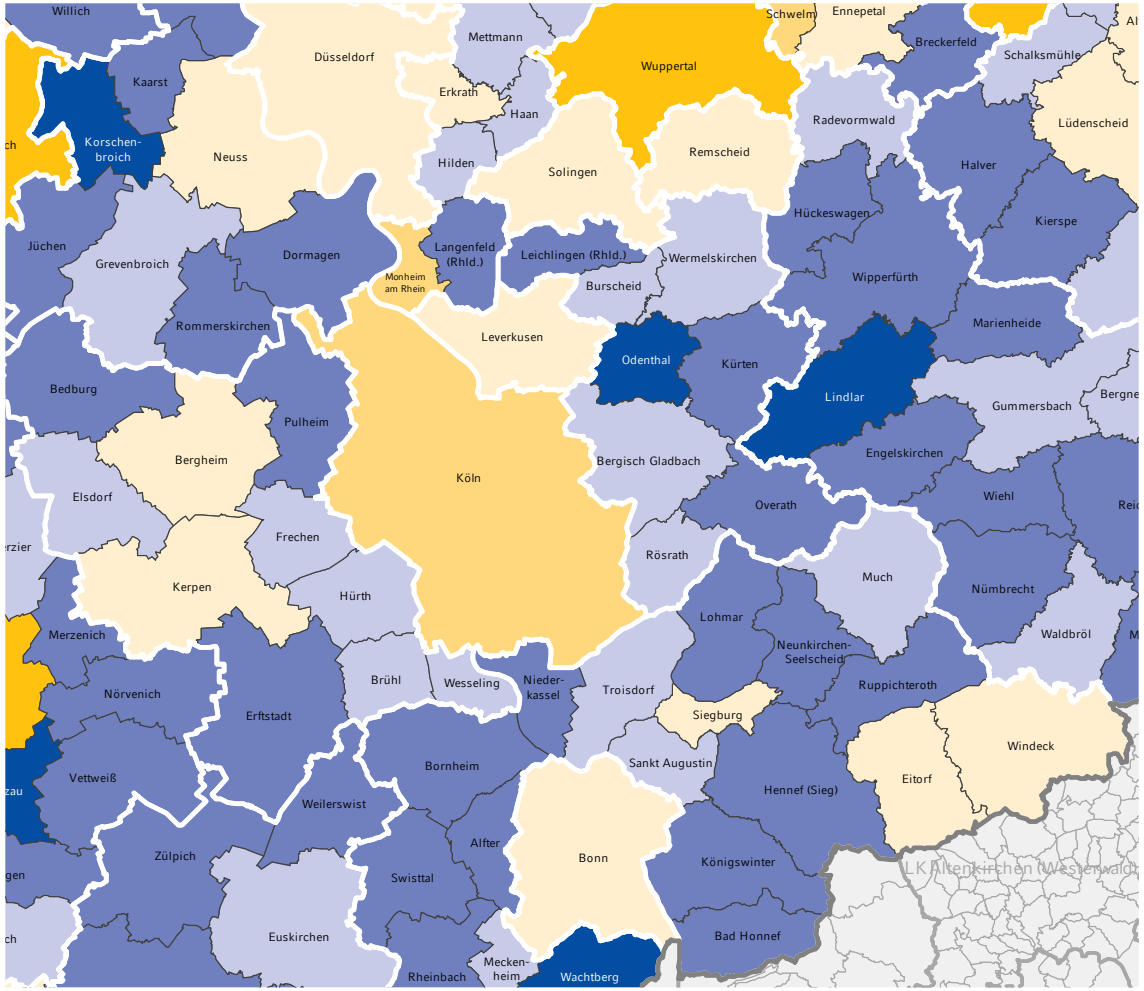
Beschreibung & Hinweise

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)

Abb. 4.5: Mindestsicherungsquote 2024



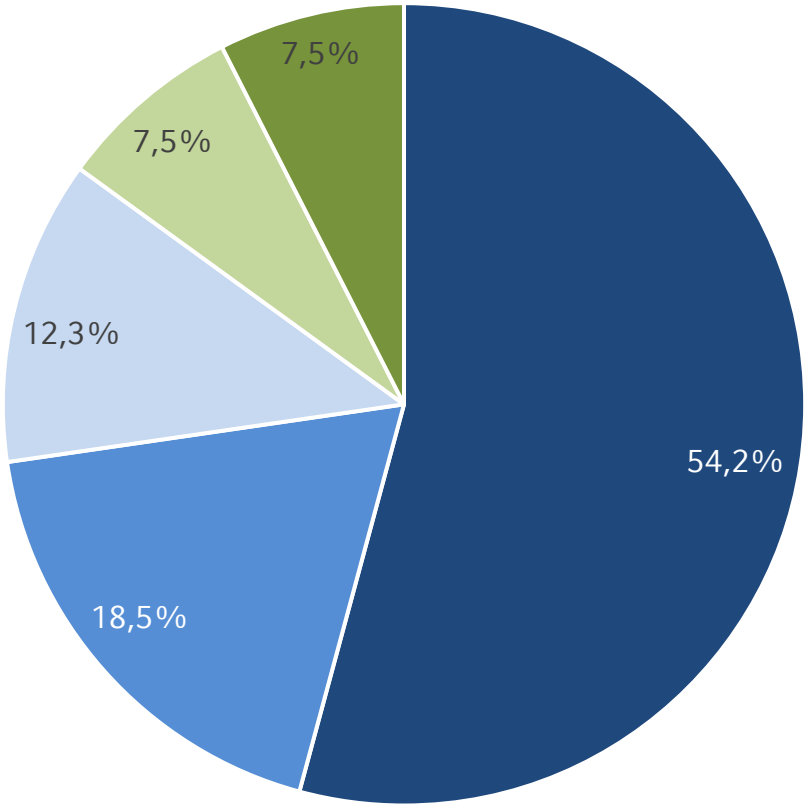
Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

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

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

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



Daten: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

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 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 dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

	GL	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	55,7%	54,3%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	17,8%	18,0%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	11,9%	11,6%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	7,3%	8,1%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	7,3%	8,0%



Rheinisch-Bergischer Kreis - Arbeitsmarkt & Soziales

	2024	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2024
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	8.901	-1,1%	-0,4%	749.712
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber)[1]	15.290	0,4%	-1,9%	1.012.742
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	112.658	0,9%	1,4%	7.233.148
Empfangende von Mindestsicherungsleistungen	23.422	4,5%	1,5%	1.997.154
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert)[1]	9.386	2,9%	0,8%	809.405
	2024	**2022**	**2015**	**NRW 2024**
Wohnungslose Personen[2]	2.180	1.200	164	80.995
Kaufkraftindex je Haushalt (NRW = 100)[3]	122	-	-	100
Haushalte mit Wohngeldbezug	3.755	1.880	1.083	315.795
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[4]	828	944	1.012	101.206
Mindestsicherungsquote	8,2%	8,1%	7,9%	11,1%

Daten (sofern nicht anders angegeben): IT.NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[1] Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung), Daten beziehen sich auf Minijobber am Wohnort
[2] Die Daten für das Jahr 2024 sind die Werte zum Stichtag 30.6.2024. Die Entwicklung wird generell von der Unterbringung Geflüchteter (mit anerkanntem Schutzstatus) in Sammelunterkünften beeinflusst.
[3] GfK, IT.NRW, eigene Berechnung
[4] NRW.BANK Wohnraumförderung

Preise

WOHNUNGSBESTAND 7

BAUTÄTIGKEIT 14

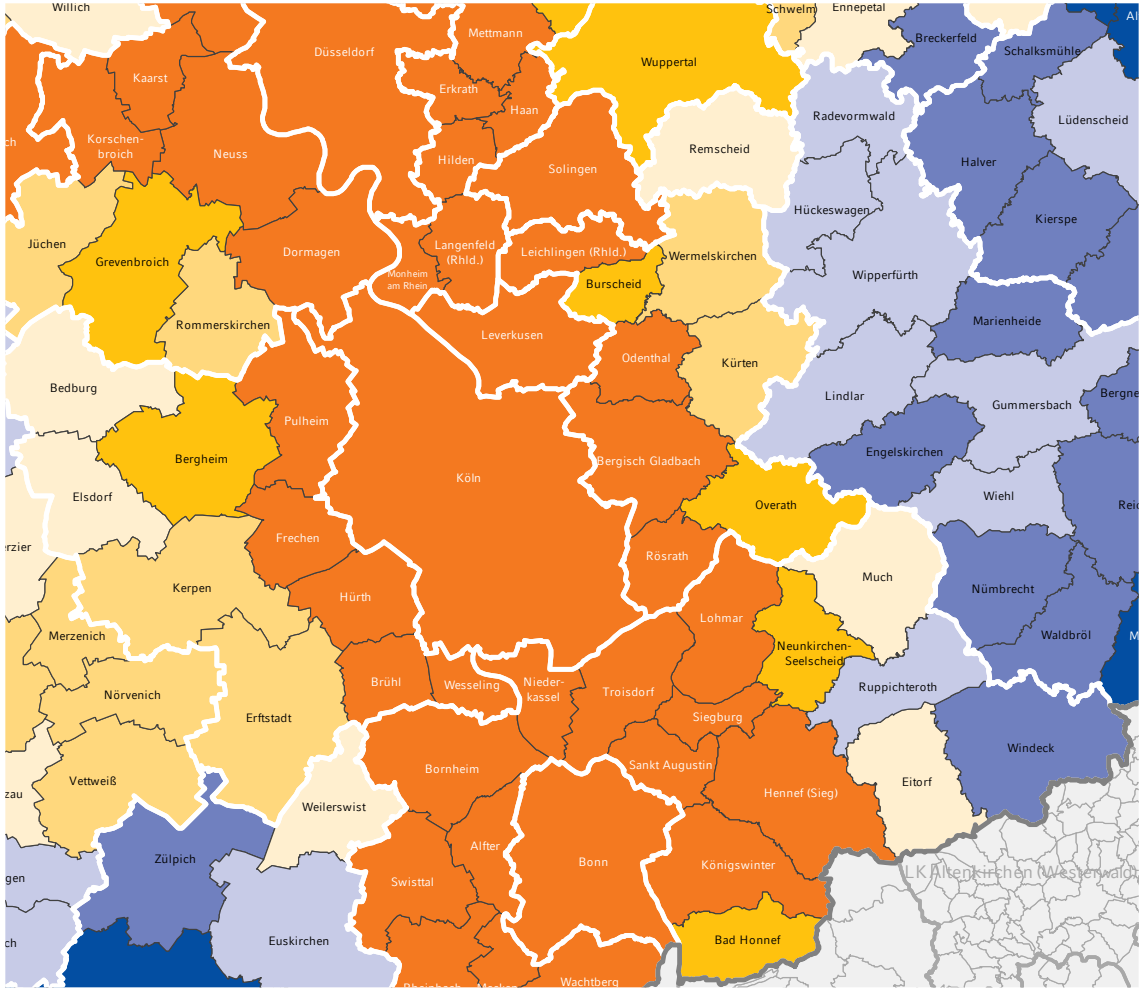
BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE 21

ARBEITSMARKT & SOZIALES 30

PREISE 38

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



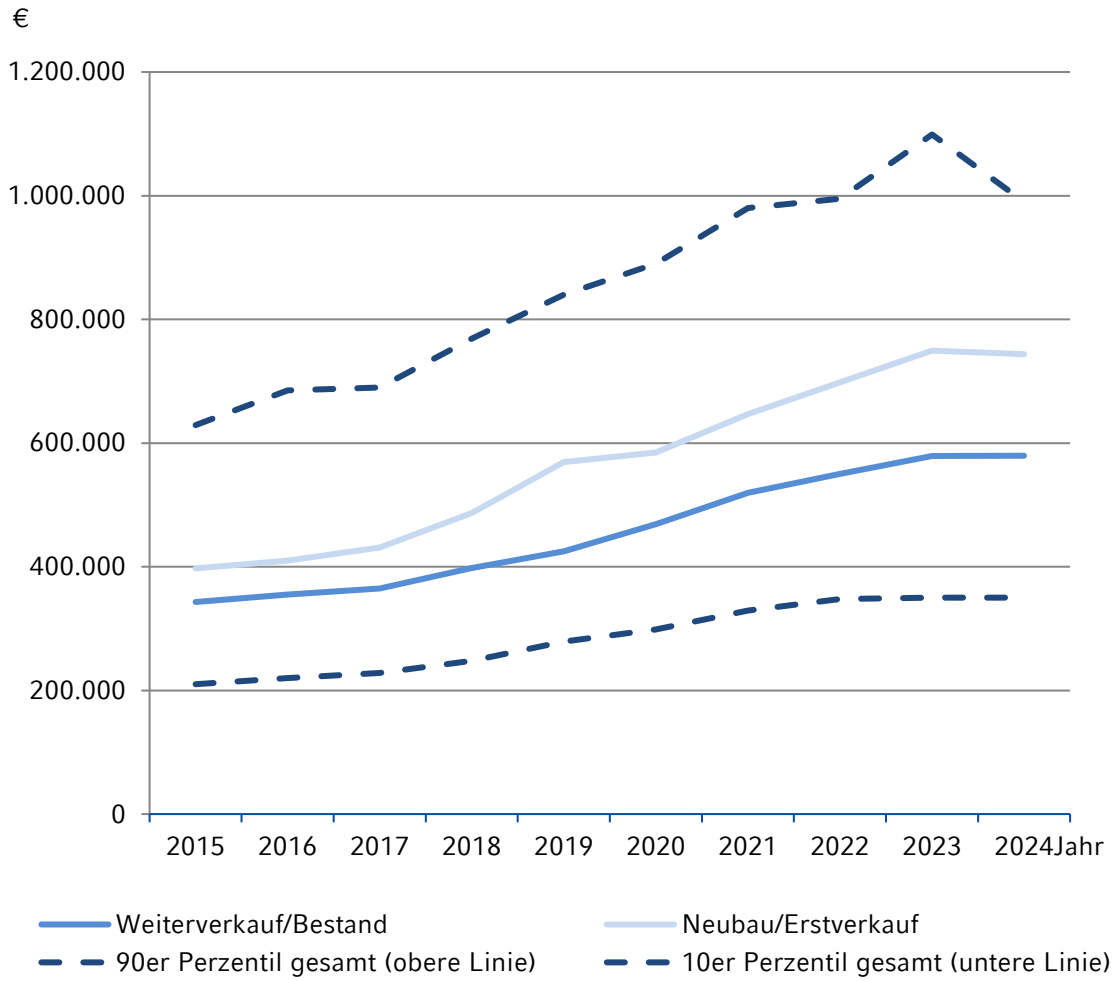
Beschreibung & Hinweise

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 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

Abb. 5.2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



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

Beschreibung & Hinweise

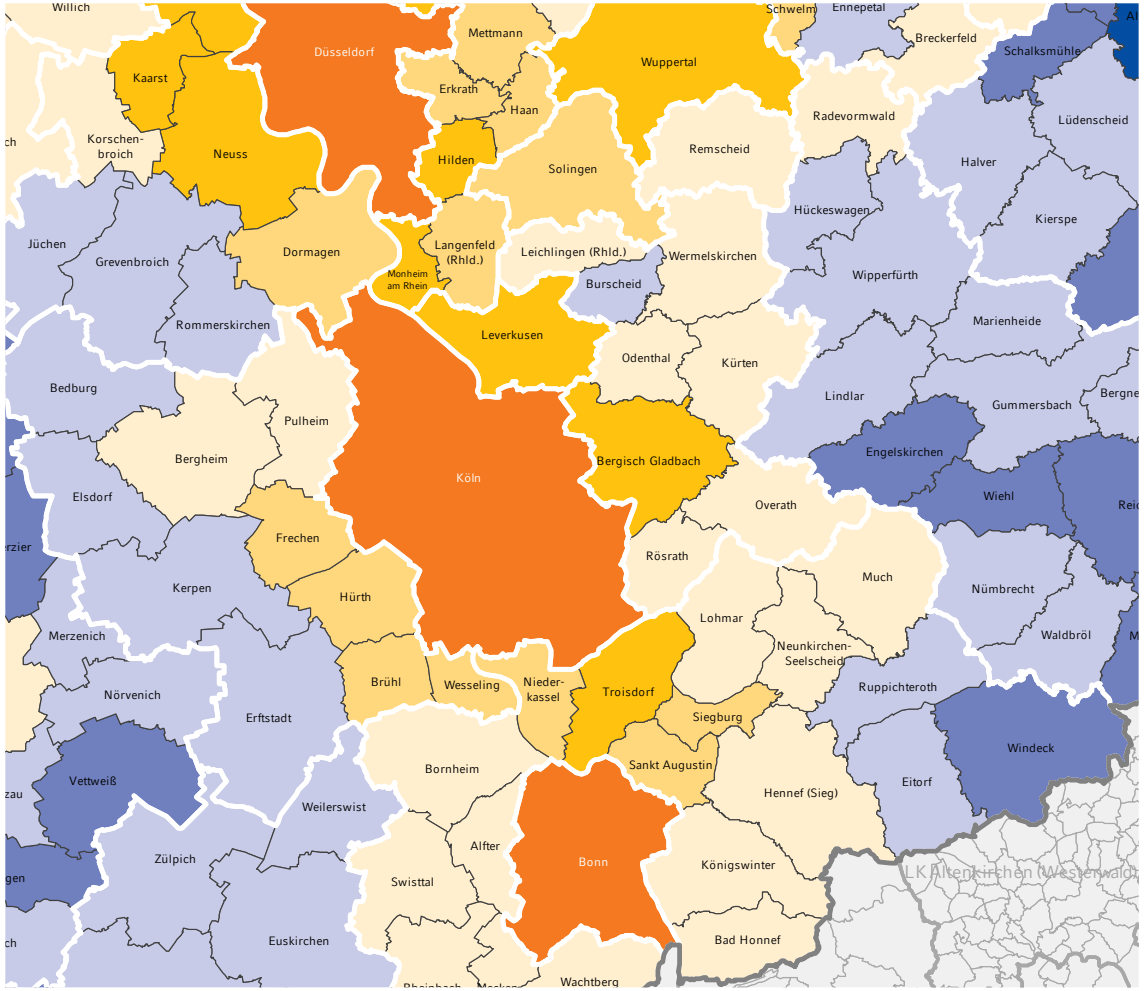
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet und in Printmedien inseriert werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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.

Hinweis: Die Werte sind aufgrund geringer Fallzahlen jeweils über 3 Jahre gemittelt. Da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen, ergeben sich teilweise Datenlücken.

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

Abb. 5.3: Eigenheimerschwinglichkeit 2024



Beschreibung & Hinweise

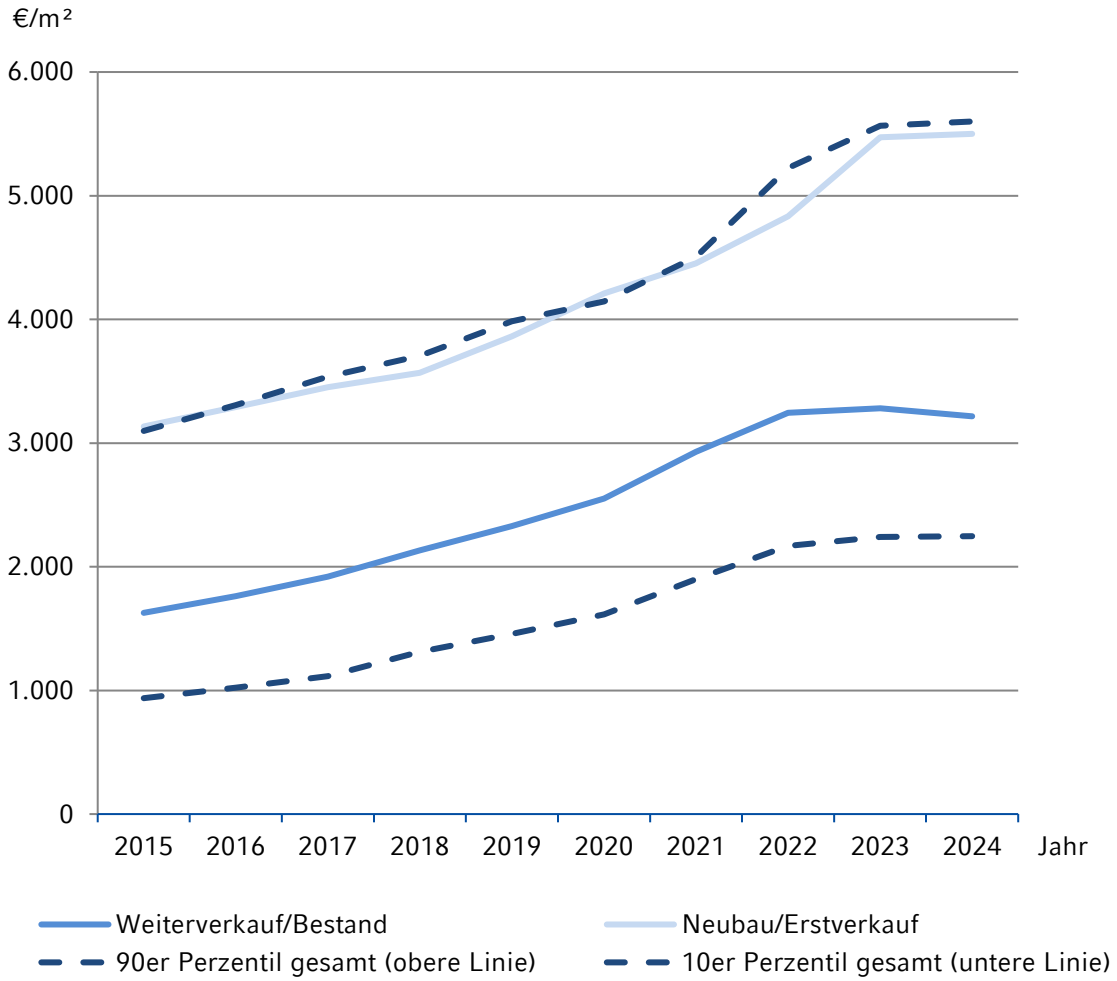
Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise.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

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

Abb. 5.4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



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

Beschreibung & Hinweise

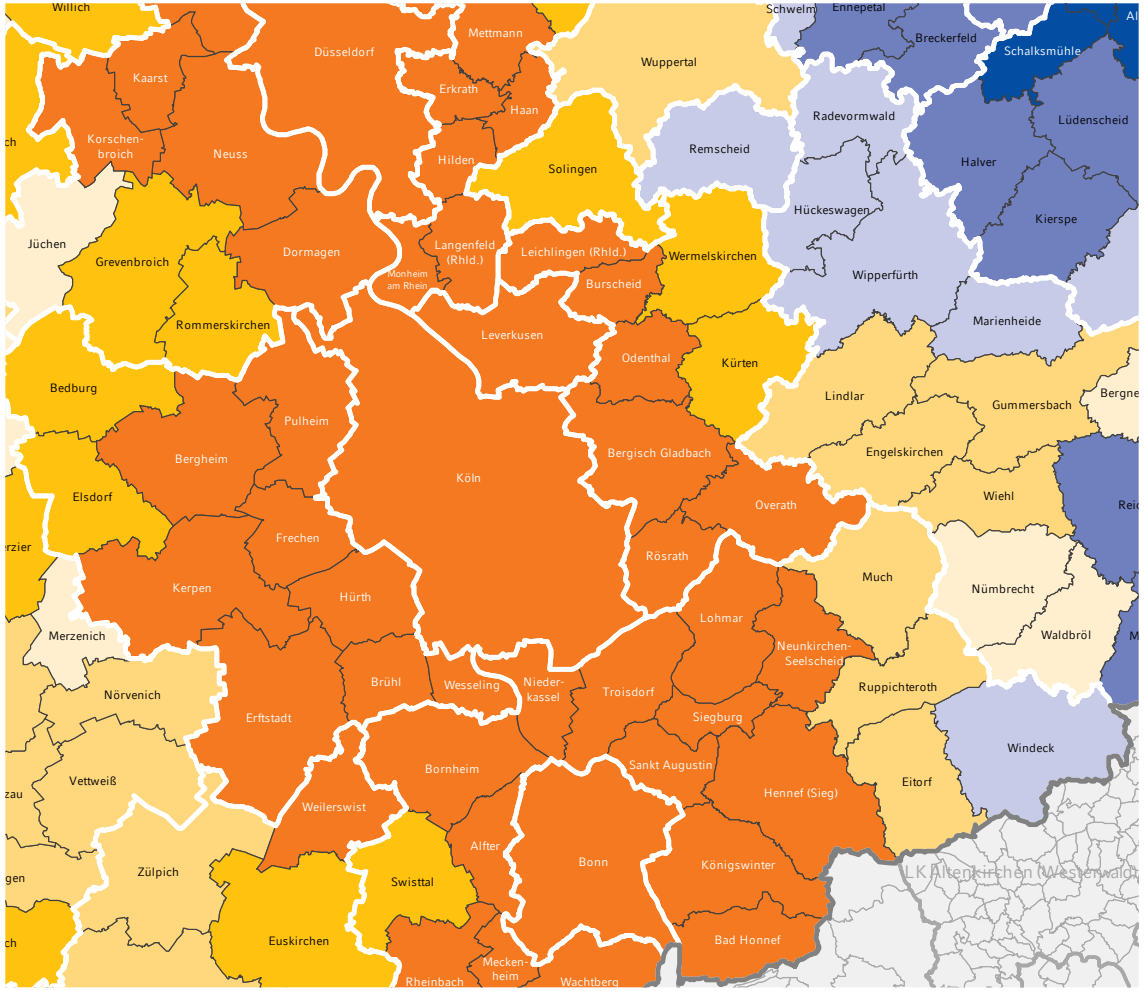
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet und in Printmedien inseriert werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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.

Hinweis: Die Werte sind aufgrund geringer Fallzahlen jeweils über 3 Jahre gemittelt. Da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen, ergeben sich teilweise Datenlücken.

* 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) 2024



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

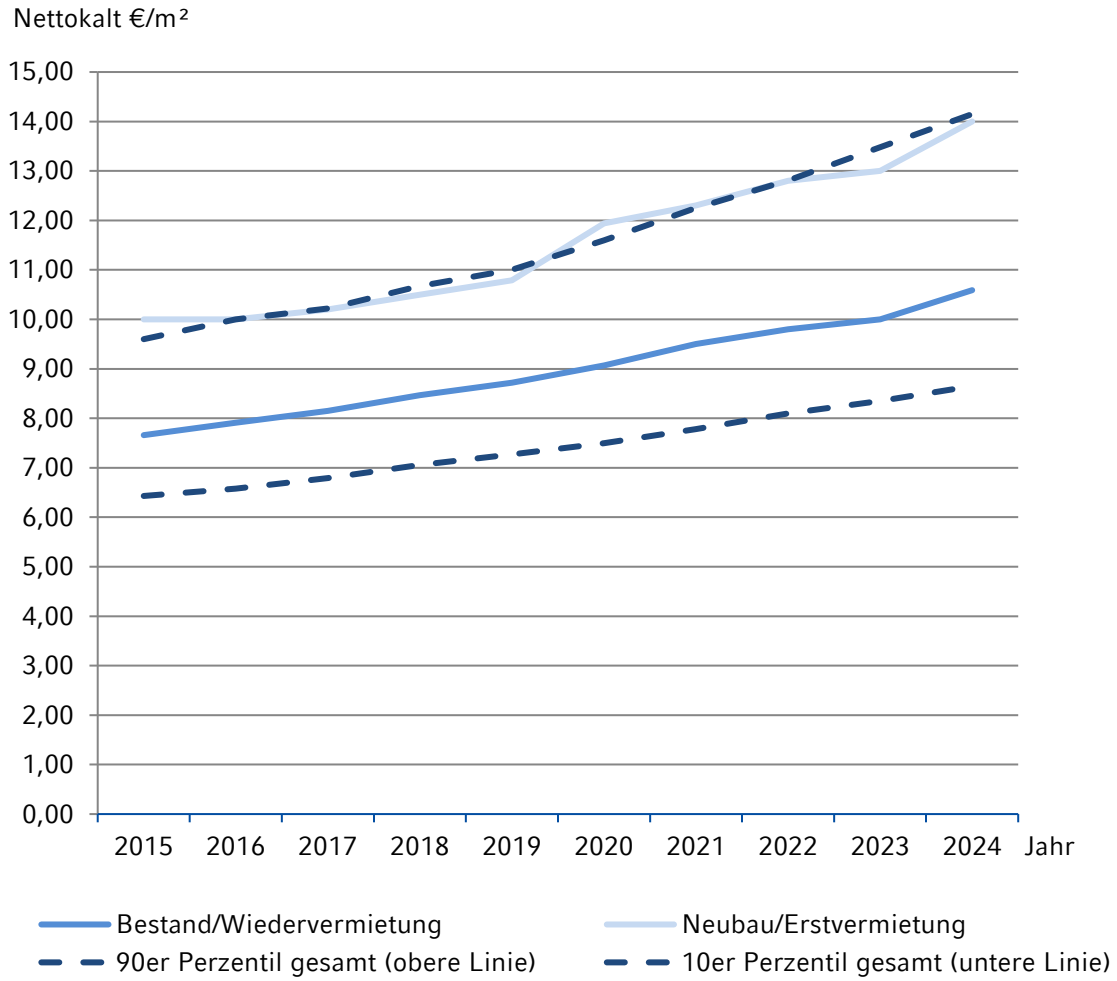
Beschreibung & Hinweise

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.

- 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

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.

Hinweis: Die Werte sind aufgrund geringer Fallzahlen jeweils über 3 Jahre gemittelt. Da nicht für alle Kommunen komplette Zeitreihen vorliegen, ergeben sich teilweise Datenlücken.

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



Rheinisch-Bergischer Kreis - Preise

Preise - Eigentum	2024	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2024
Kaufpreis für EFH-Bauland[1]	528	5,0%	12,8%	274
Angebotspreise für EFH (Bestand) (in €)	498.000	-1,1%	6,7%	392.939
Angebotspreise für EFH (Neubau) (in €)	652.870	-2,5%	8,9%	509.675
Angebotspreise für ETW (Bestand) (in €/m²)	3.009	-1,4%	8,9%	2.762
Angebotspreise für ETW (Neubau) (in €/m²)	5.350	4,9%	8,1%	5.043

Preise - Miete	2024	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2024
Angebotsmieten 10er Perzentil (in €/m²)	8,01	4,9%	4,3%	7,11
Angebotsmieten 90er Perzentil (in €/m²)	14,06	5,1%	5,7%	12,95
Angebotsmiete (Bestand) (in €/m²)	10,50	5,4%	4,8%	9,41
Angebotsmiete (Neubau) (in €/m²)	14,09	4,8%	5,6%	13,33

	2024	2022	2015	NRW 2024
Eigenheimerschwinglichkeit[2]	6-7 Jahresnettoeinkommen	8-9 Jahresnettoeinkommen	5-6 Jahresnettoeinkommen	6-7 Jahresnettoeinkommen

Daten (sofern nicht anders angegeben): empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten) (zum Teil eigene Berechnung mit Daten von IT.NRW)
Die Daten der Kommunen stellen den Medianwert über 3 Jahre dar, die Werte für Kreise beziehen sich auf den Median des jeweiligen Jahres.
[1] Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung)
[2] empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), GfK Geomarketing, eigene Berechnung

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.