

Alfter Wohnungsmarktprofil 2024

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Alfter

Wohnungsmarktprofil 2024

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

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

Weiterführende Informationen:

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

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

Telefon (0211) 91741-1154

Einführung

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

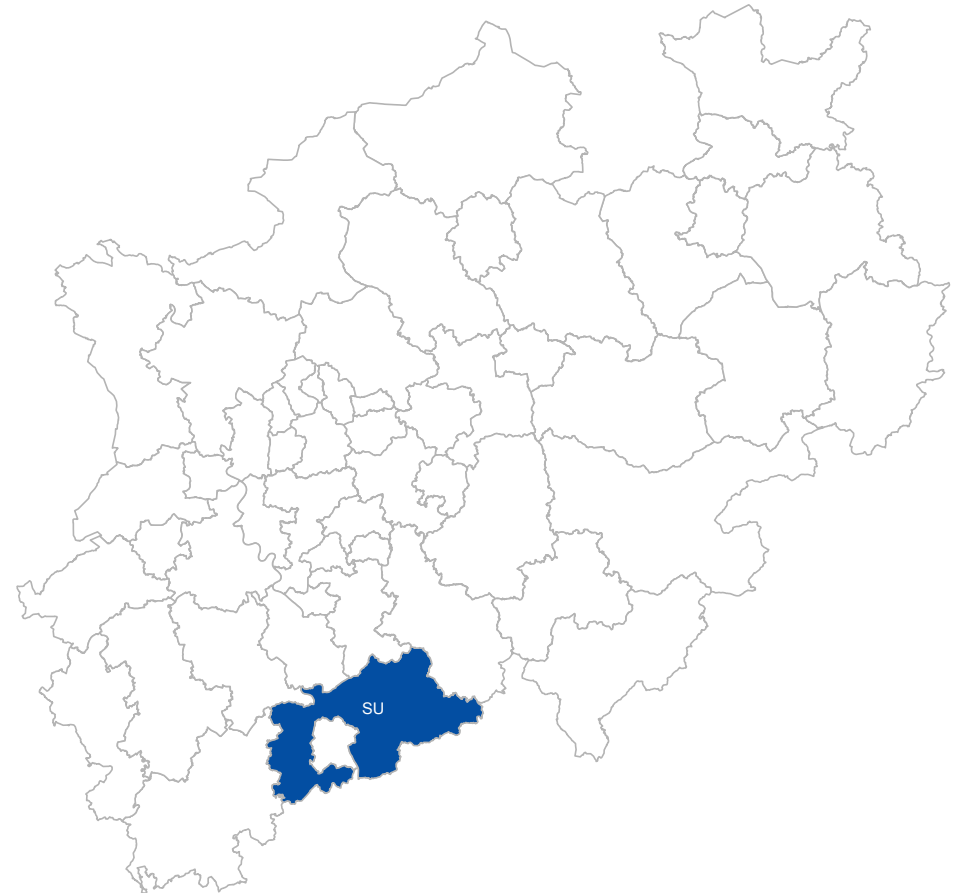
Mit dieser Datensammlung gelingt es, sich ohne größeres Hintergrundwissen einen ersten Überblick über die Entwicklungen zu verschaffen, die auf die lokalen Wohnungsmärkte wirken. Zusammen mit dem Wissen der lokalen Expertinnen und Experten ist das kommunale Wohnungsmarktpreisprofil eine belastbare Grundlage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



Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

Wohnungsbestand	2023	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	Rhein-Sieg-Kreis 2023
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	11.429	3,1%	8,0%	290.762
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ¹	58,8%	-	-	59,7%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ¹	37,0%	-	-	36,7%
Geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) ²	485	0,4%	-12,6%	10.059
Wohnfläche je Wohnung ³	102,3	103,4	103,0	104,3
Wohnfläche je Person ³	48,8	49,3	47,3	49,7
Bautätigkeit	2023	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	Rhein-Sieg-Kreis 2023
Baufertigstellungen (Wohnungen)	73	115	86	1.707
Baugenehmigungen (Wohnungen)	73	122	102	1.840
Bauabgänge (Wohnungen) ⁴	2	1	-	53
Bauüberhang (Wohnungen) ⁴	173	161	-	4.287
Bevölkerung & Haushalte	2023	Anteil an Bevölkerung 2023	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Rhein-Sieg-Kreis 2023
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	23.949	-	2,1%	610.537
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)	4.223	17,6%	0,9%	108.546
Bevölkerung: 75-jährige und Ältere (Personen)	2.321	9,7%	-1,3%	68.223
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) ⁵	2,2	-	-	2,2

Indikatoren zum Wohnungsmarkt (II)

Arbeitsmarkt & Soziales	2023	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Rhein-Sieg-Kreis 2023
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben ^{2,3}	137	105	81	3.400
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) ⁶	532	3,5%	0,0%	17.659
Mindestsicherungsquote (in Prozent) ³	5,6	5,1	5,9	7,7
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	532	-0,4%	-0,6%	17.716
Preise	2023	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	Rhein-Sieg-Kreis 2023
Baulandpreis (Neubau Eigenheime) (€/m ²) ⁷	580	10,6%	15,2%	310
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen (€/m ²) ⁸	9,80	4,9%	4,0%	9,92
Miete: Neubau (€/m ²) ⁸	13,00	7,1%	-	13,01
Preis für Eigentumswohnungen (Bestand) (€/m ²) ⁸	3.126	7,8%	12,0%	3.115
Preis für Eigenheime (Bestand) (€) ⁸	498.500	5,4%	8,7%	449.000

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 2021 und 2014 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), Daten beziehen sich auf das Jahr 2022

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

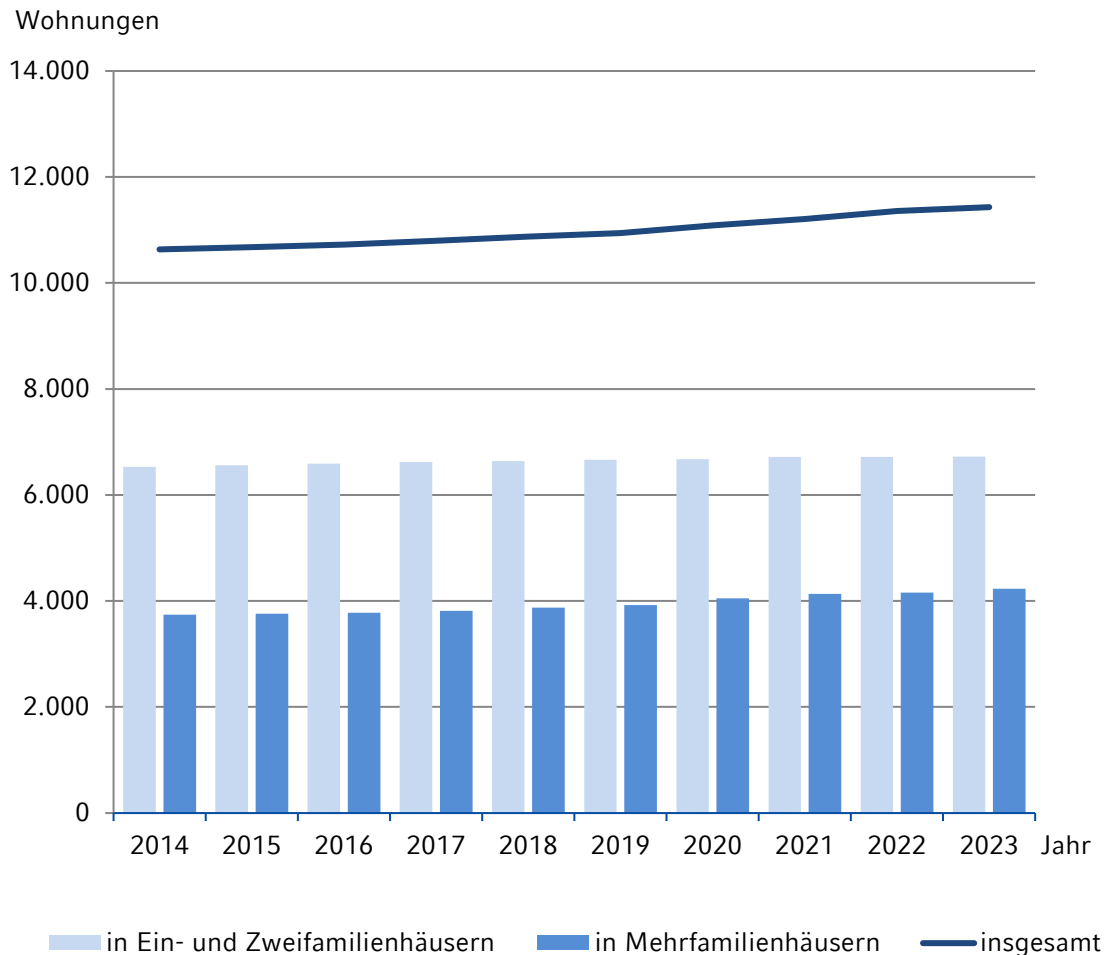
Wohnungsbestand

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



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



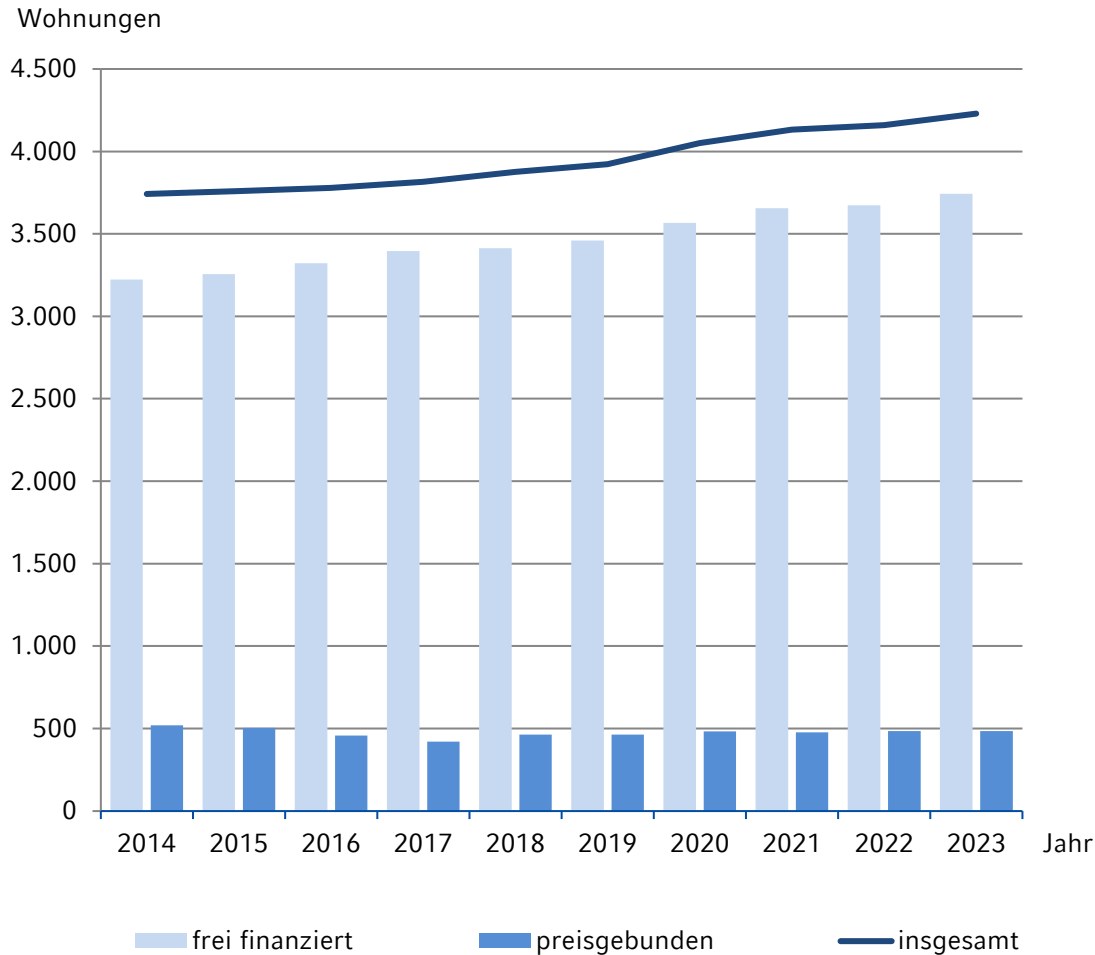
Daten: IT.NRW

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 beziehen sich auf die Fortschreibung des Zensus 2011.

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



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

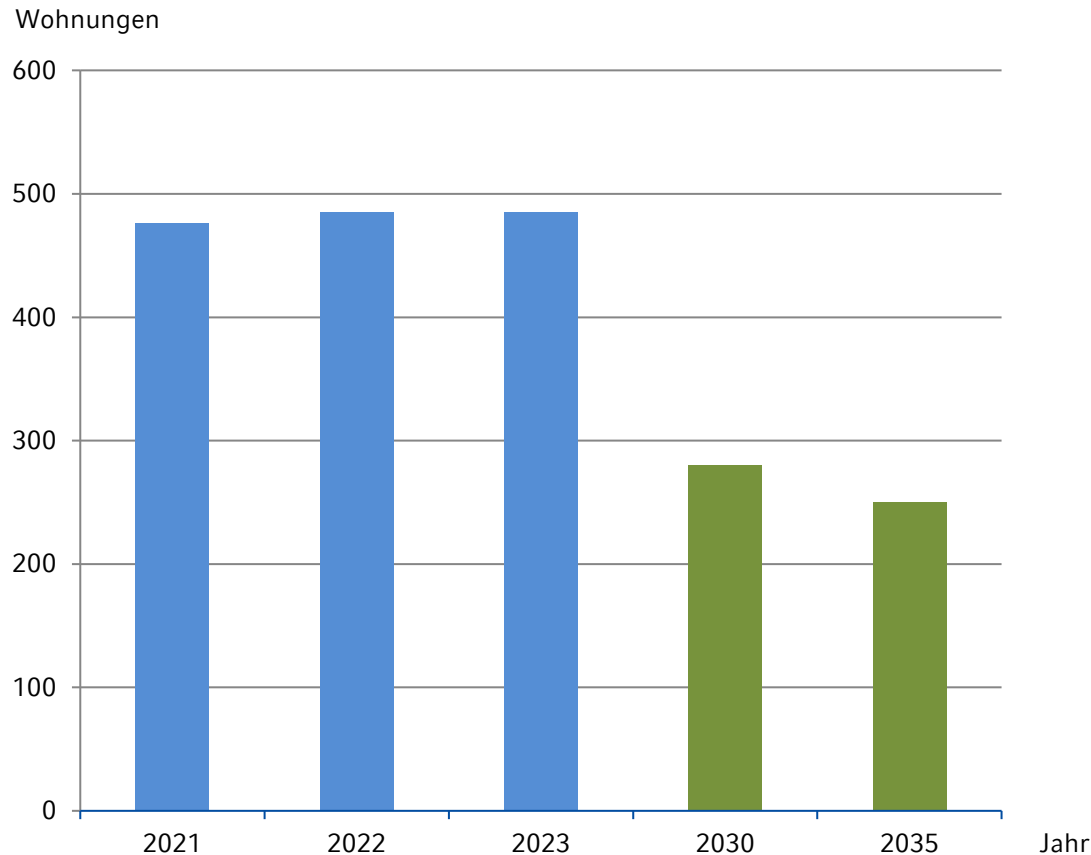
Beschreibung & Hinweise

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 auf Grundlage der Zensusdaten von 2011 errechnet.

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



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

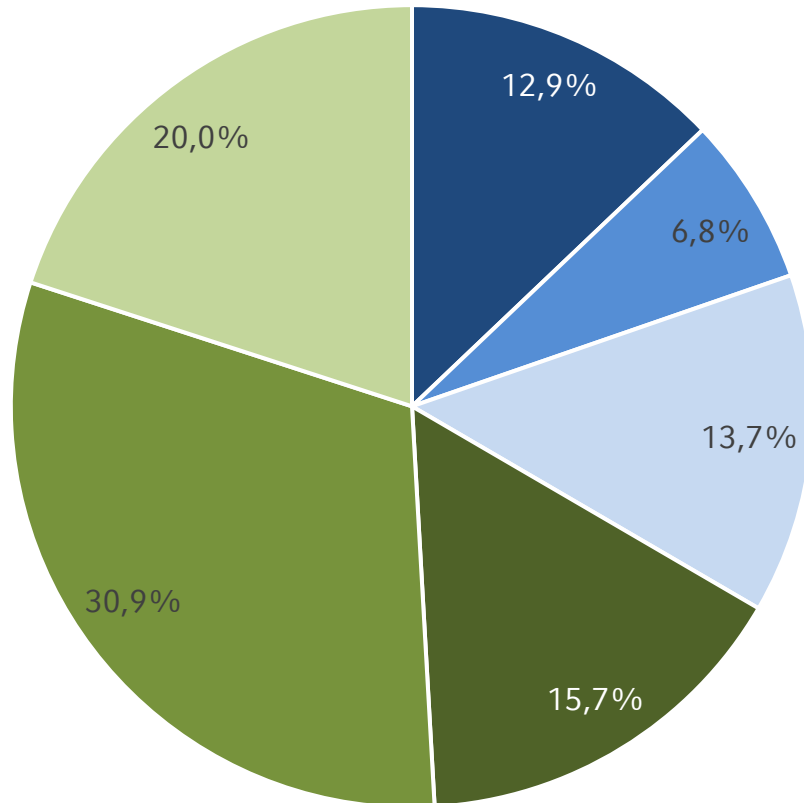
Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2023 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August 2024 bewilligt wurden.

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.

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2023



Beschreibung & Hinweise

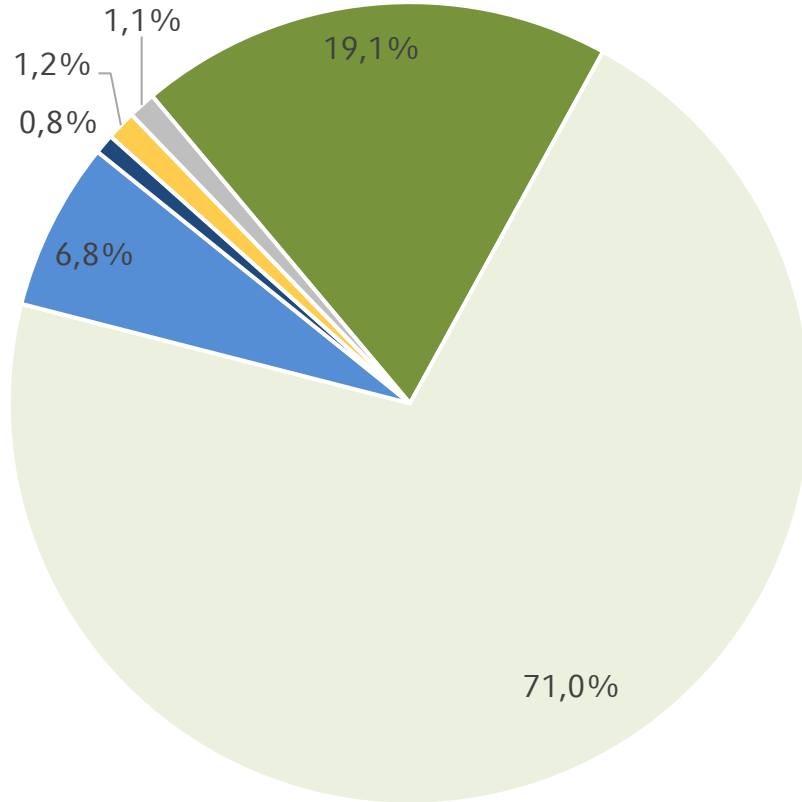
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022.

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

	SU	NRW
vor 1950	12,6%	19,5%
1950 bis 1959	7,7%	15,9%
1960 bis 1969	15,9%	17,5%
1970 bis 1979	19,2%	15,1%
1980 bis 1999	27,5%	19,3%
2000 bis 2023	17,1%	12,7%

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.

	SU	NRW
Wohnungseigentümergeinschaft	21,7%	18,6%
Privatpersonen	62,6%	50,3%
Wohnungsgenossenschaft	3,6%	6,3%
Wohnungsunternehmen	6,7%	15,0%
andere Unternehmen	1,3%	2,4%
Kommune oder komm. Wohnungsunternehmen	3,1%	5,7%
Bund oder Land	0,1%	0,3%
Organisation ohne Erwerbszweck	0,9%	1,4%



Rhein-Sieg-Kreis - Wohnungsbestand

	2023	Entwicklung der letzten 3 Jahre	Entwicklung der letzten 10 Jahre	NRW 2023
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	290.762	1,9%	7,0%	9.248.741
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen) ¹	10.059	-4,9%	-10,6%	422.974
frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen ¹	96.594	3,8%	13,9%	4.629.038
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	173.455	1,2%	4,5%	3.793.906
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	106.653	2,9%	11,0%	5.052.012
	2023	2021	2014	NRW 2023
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ²	59,7%	-	-	41,0%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ²	36,7%	-	-	54,6%
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	104,3	104,2	103,9	90,8
Wohnfläche je Person (m ²)	49,7	49,8	48,6	46,2
	2023	2030	2035	NRW 2030
Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Wohnungen) ³	10.059	5.370	4.430	256.290

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

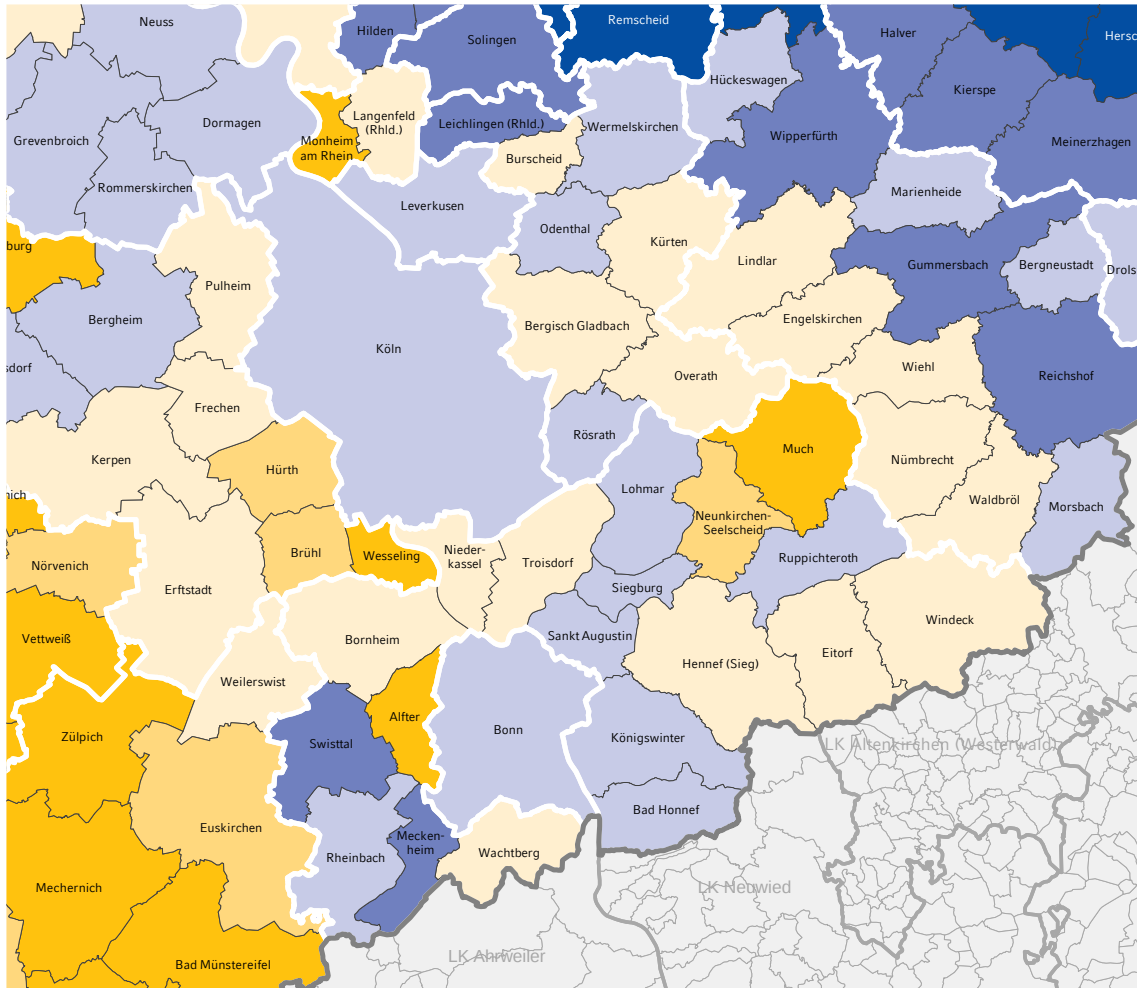
Bautätigkeit

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



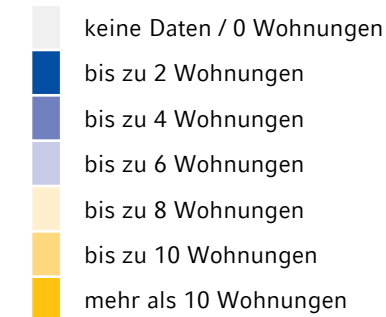
NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 2.1: Durchschnittliche jährliche Bauintensität 2021-2023



Beschreibung & Hinweise

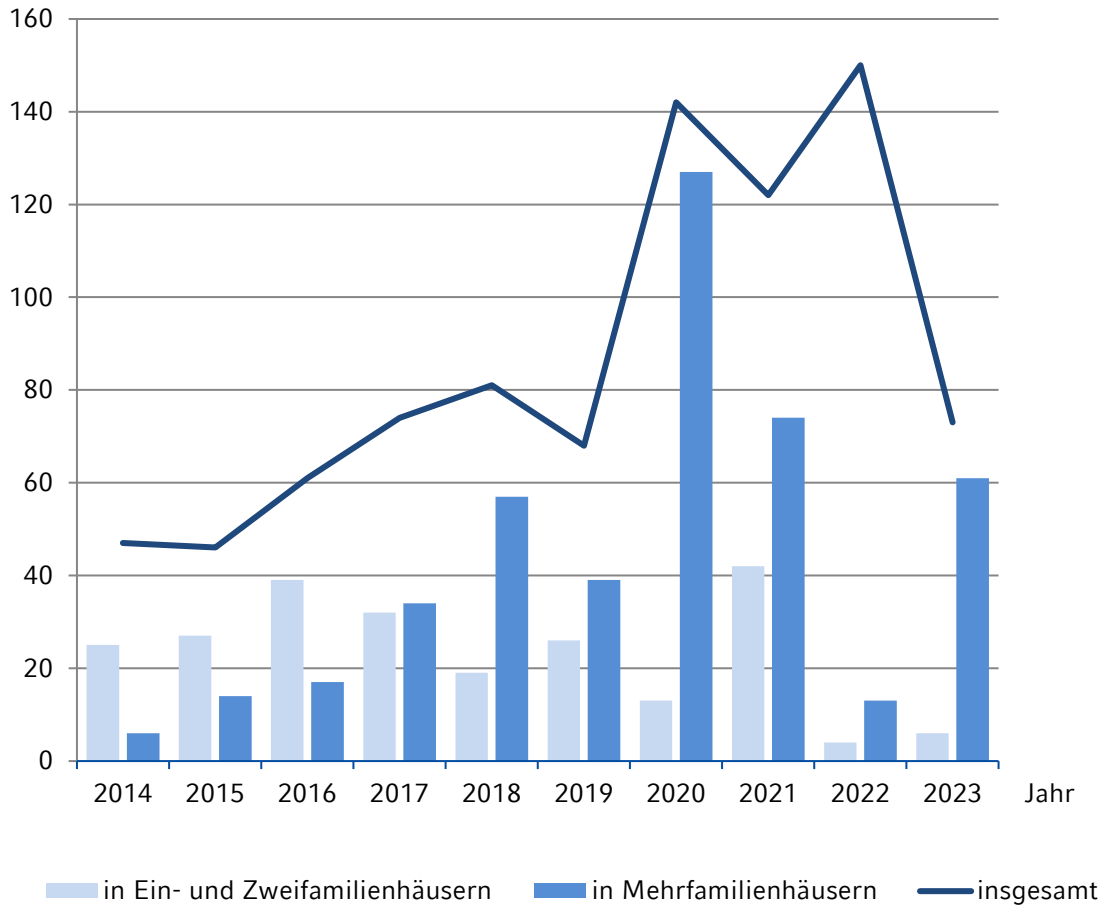
Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraumes (hier: Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2023 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2020).



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 2.2: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart

Wohnungen



Daten: IT.NRW

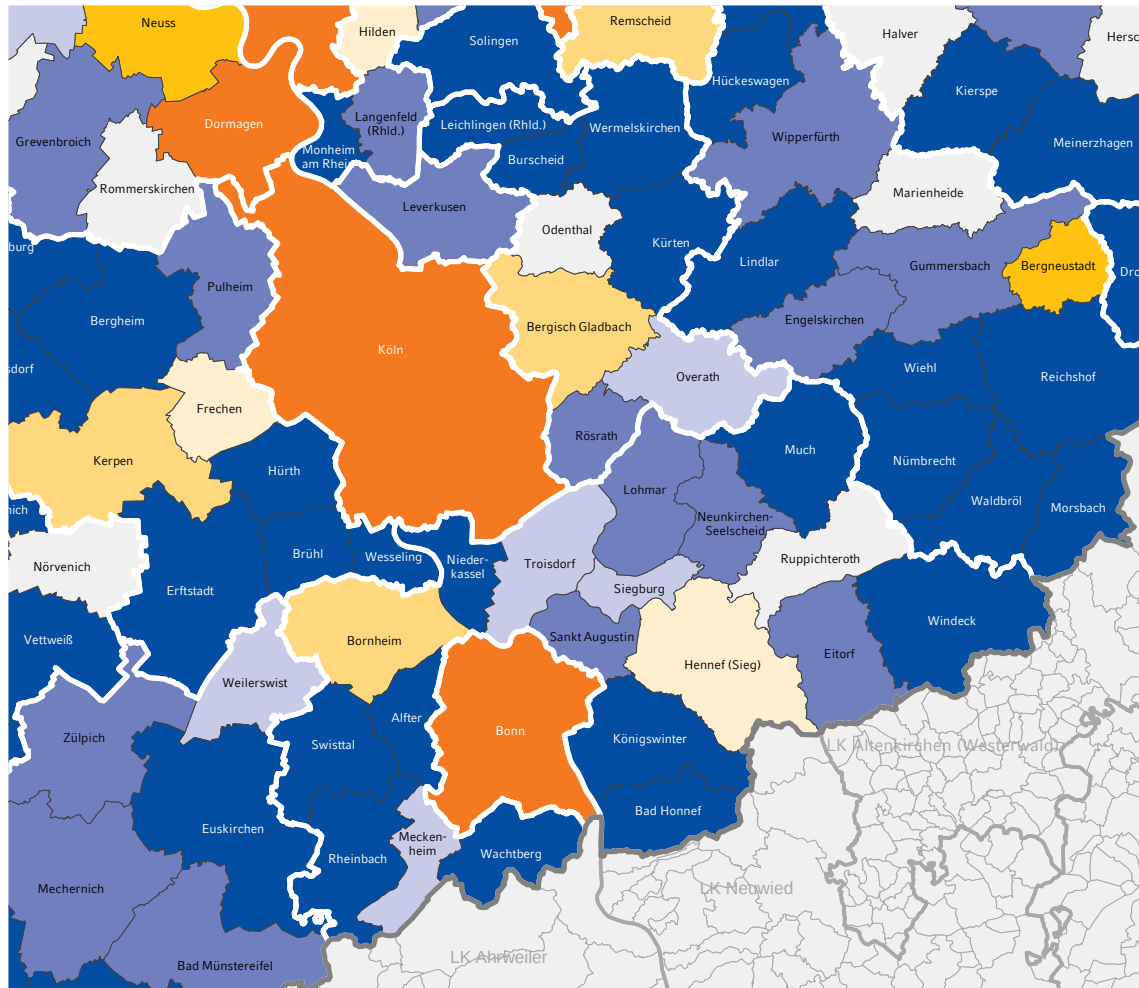
Beschreibung & Hinweise

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

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

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

Abb. 2.3: Bauabgänge (Durchschnitt der Jahre 2021-2023)



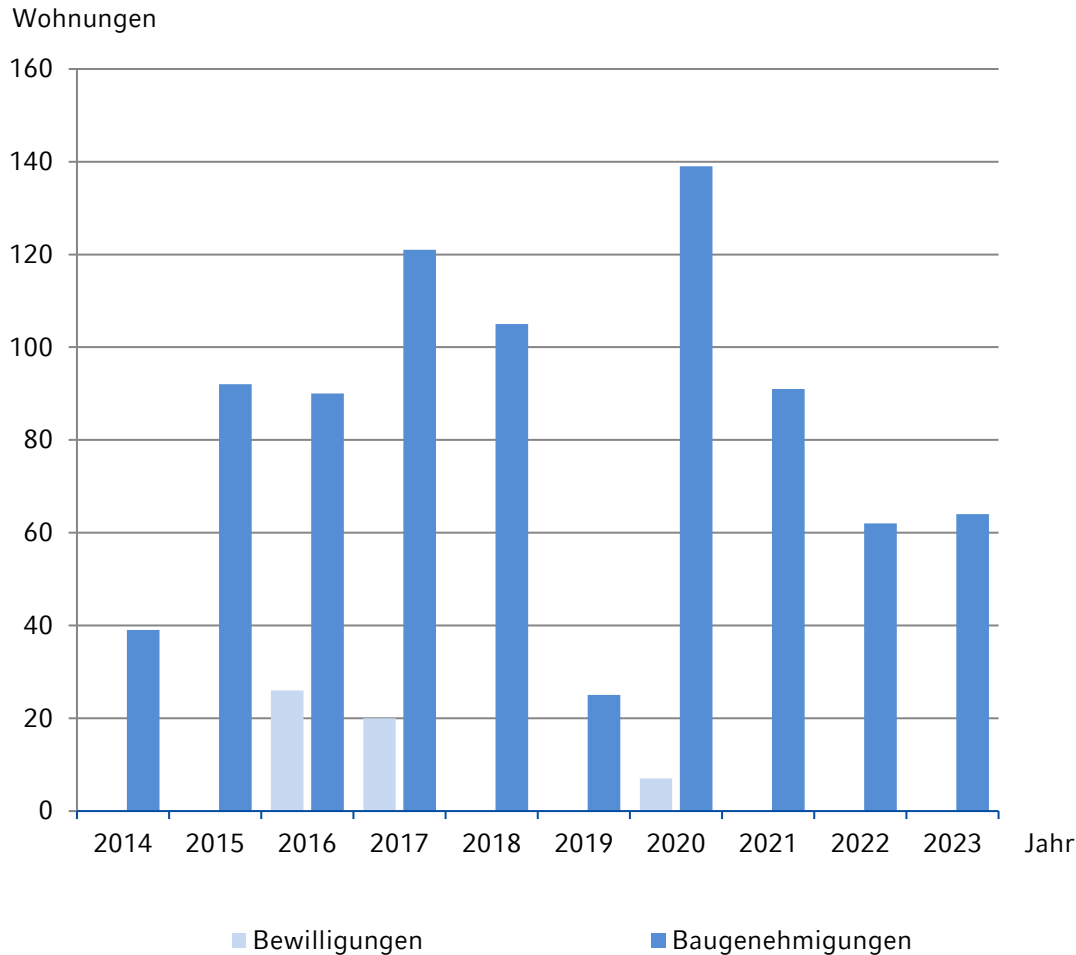
Beschreibung & Hinweise

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

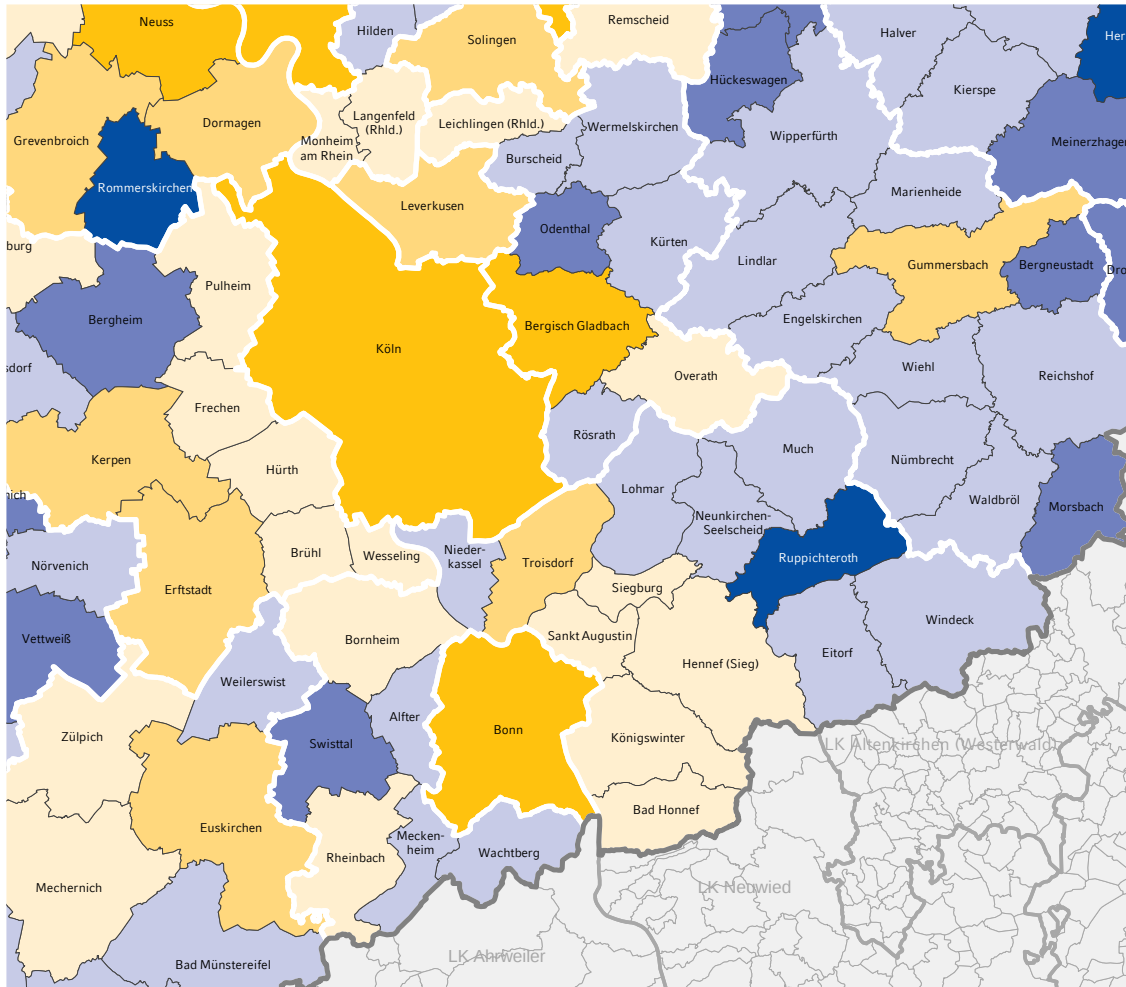
Beschreibung & Hinweise

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.

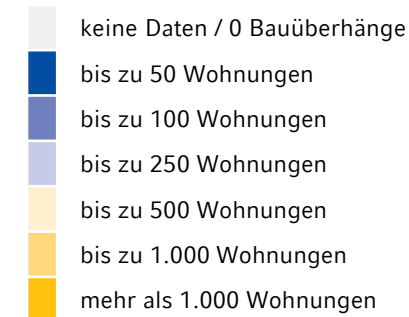
Abb. 2.5: Bauüberhang (Durchschnitt der Jahre 2021-2023)



Beschreibung & Hinweise

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

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



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung



Rhein-Sieg-Kreis - Bautätigkeit

	2023	Mittelwert aus 3 Jahren	Mittelwert aus 10 Jahren	NRW 2023
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.707	1.810	1.960	48.148
Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnungen)	638	698	771	13.004
Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	902	890	929	27.710
Baugenehmigungen (Wohnungen)	1.840	2.080	2.165	43.603
Bewilligungen geförderter Wohnungen ¹	164	121	188	6.014
Bauintensität (bis zu... ..Wohnungen) ²	-	6	-	5
Bauüberhang (Wohnungen)	4.325	4.287	-	130.749
Bauabgänge (Wohnungen)	47	53	-	1.977
2023: Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen ...	...in Einfamilienhäusern	...in Mehrfamilienhäusern	...(NRW) in Einfamilienhäusern	...(NRW) in Mehrfamilienhäusern
Baufertigstellungen (Wohnungen): Private Bauherren	30,5%	28,7%	26,0%	22,6%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Wohnungsunternehmen	10,3%	22,1%	4,7%	37,9%
Baufertigstellungen (Wohnungen): Sonstige	0,6%	7,7%	1,1%	7,5%

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

¹ NRW.BANK Wohnraumförderung

² Für eine Erklärung zur Bauintensität siehe Seite 15

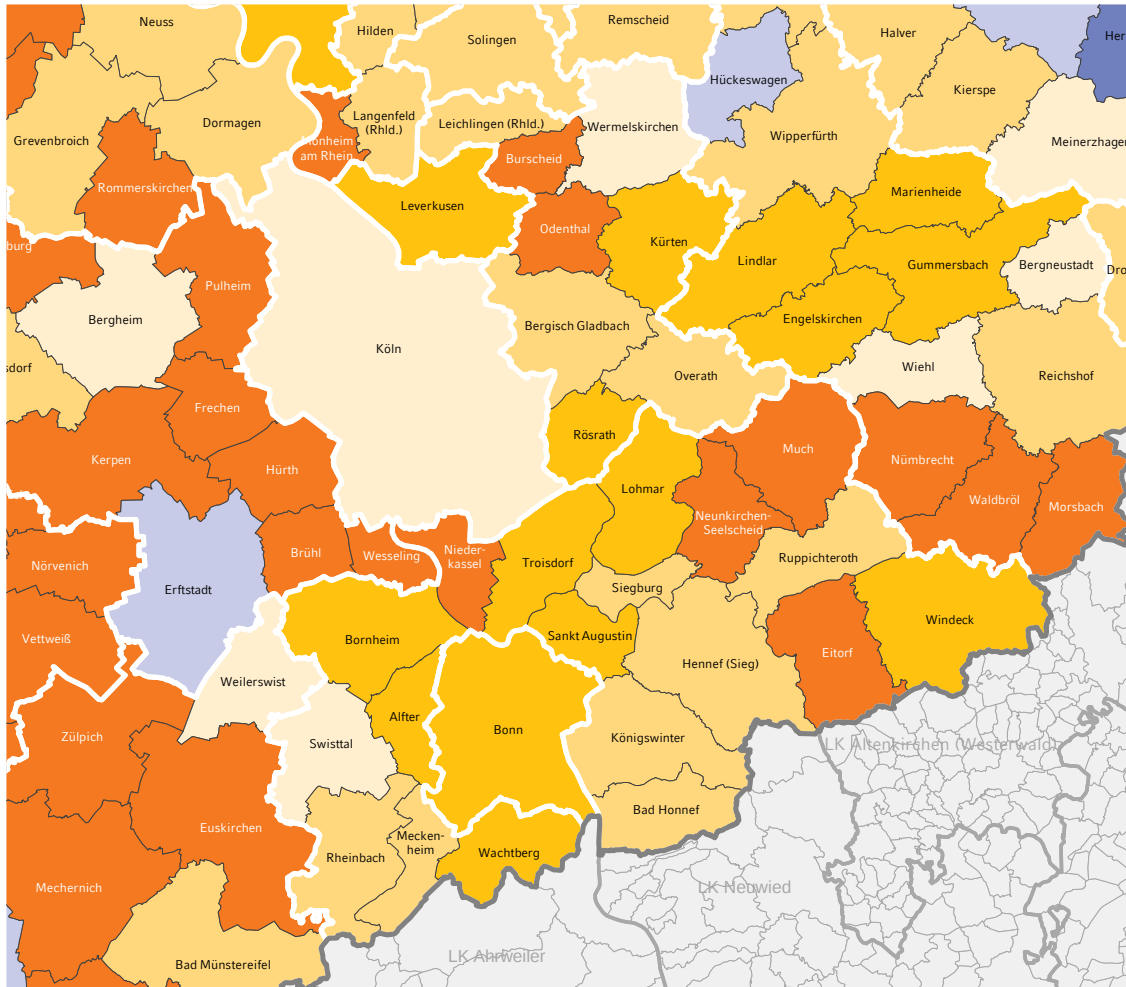
Bevölkerung & Haushalte

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



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 3.1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2020-2023



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

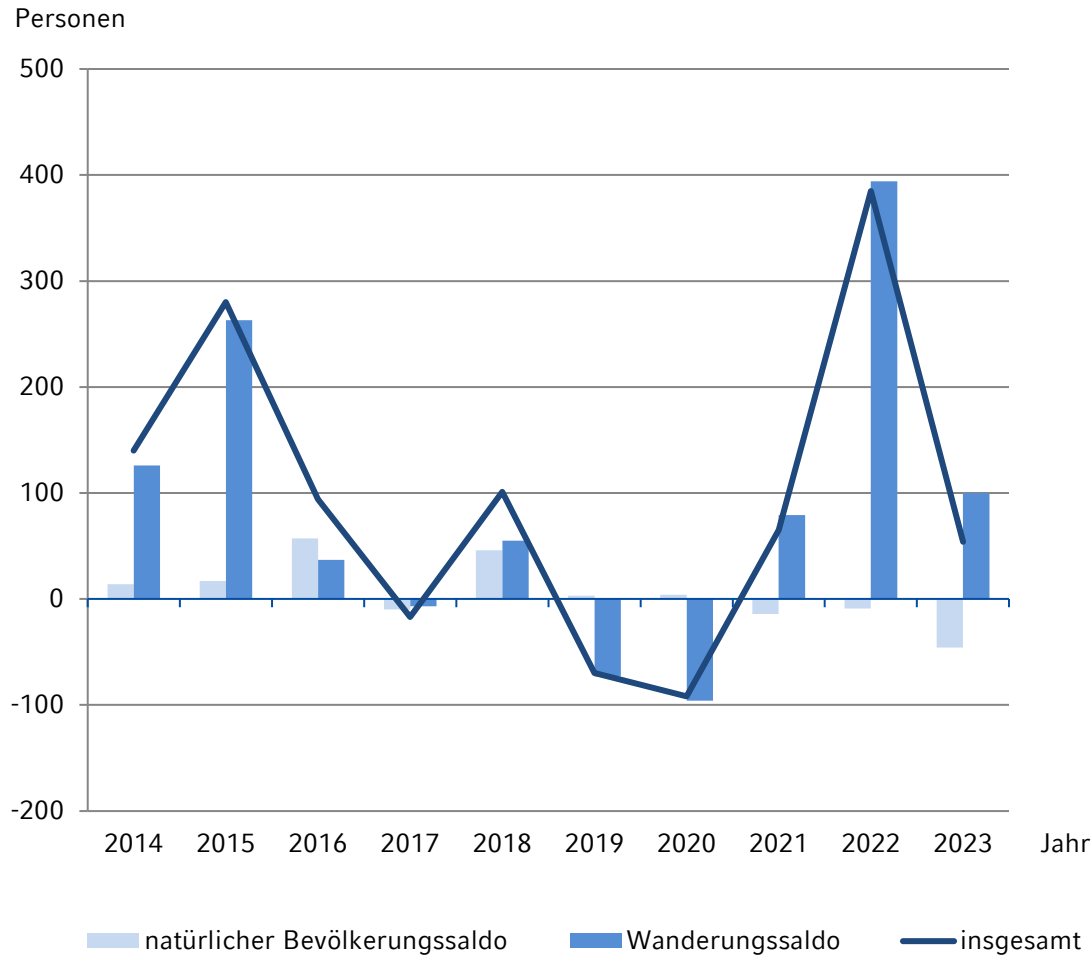
Beschreibung & Hinweise

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

Die Daten beziehen sich auf die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011.

- ul>
- 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

Abb. 3.2: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



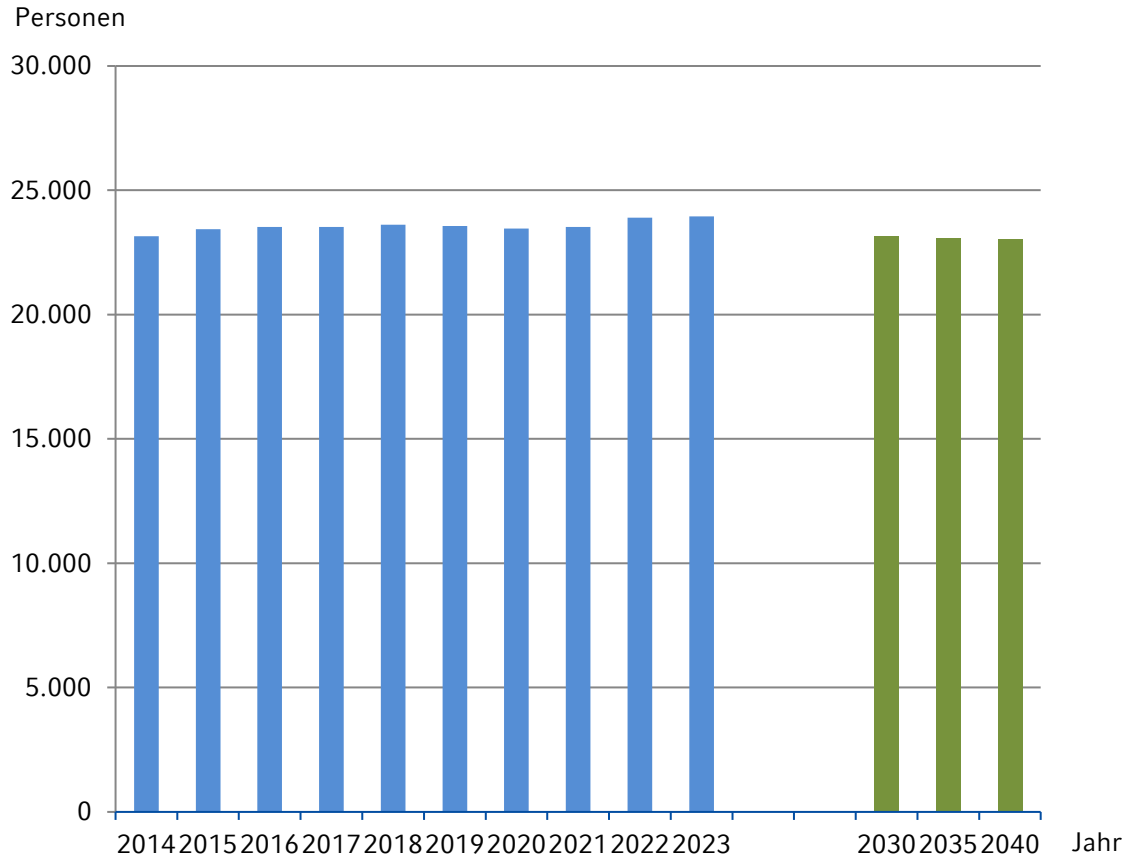
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

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 basiert auf der Fortschreibung des Zensus 2011.

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



Beschreibung & Hinweise

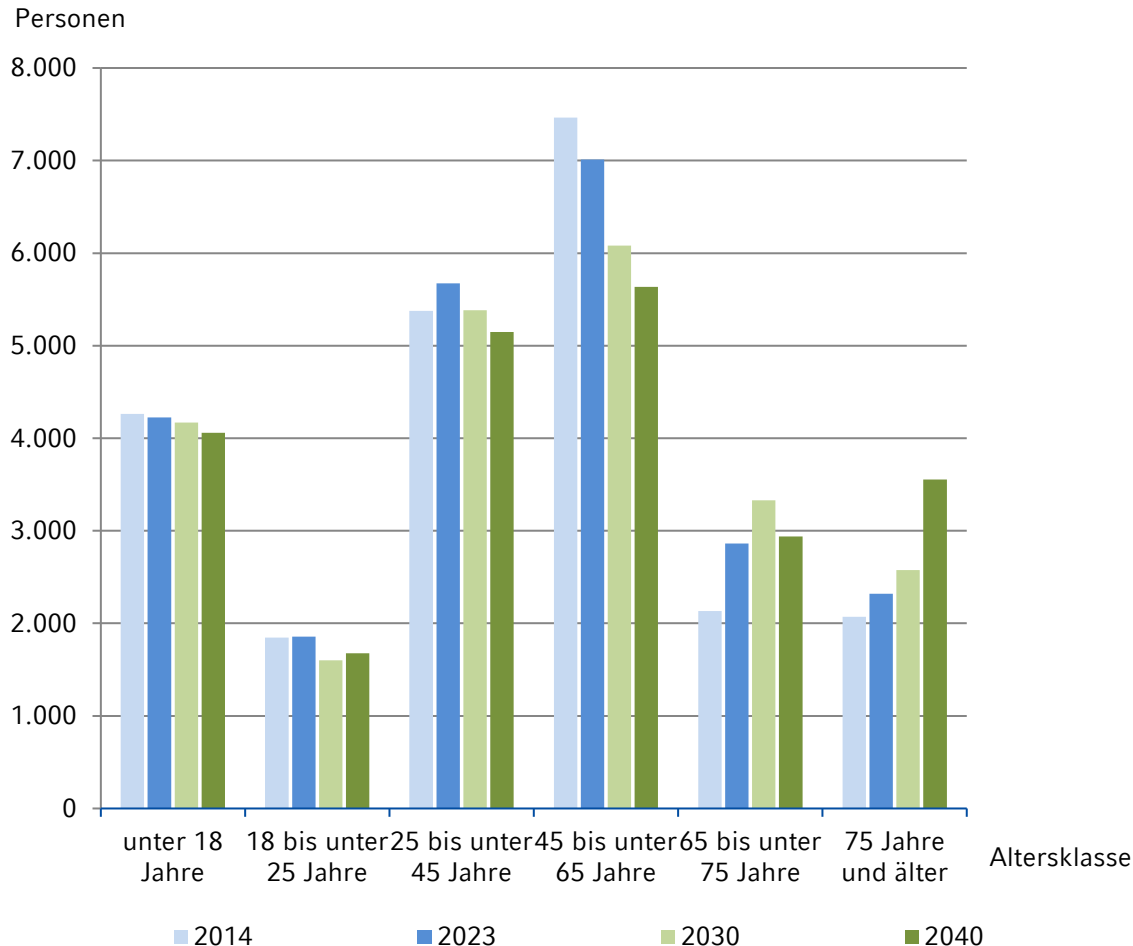
Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (blaue Säulen) sowie die vorausberechnete zukünftige Entwicklung (grüne Säulen) dargestellt.

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

Die Daten beziehen sich auf die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011.

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“

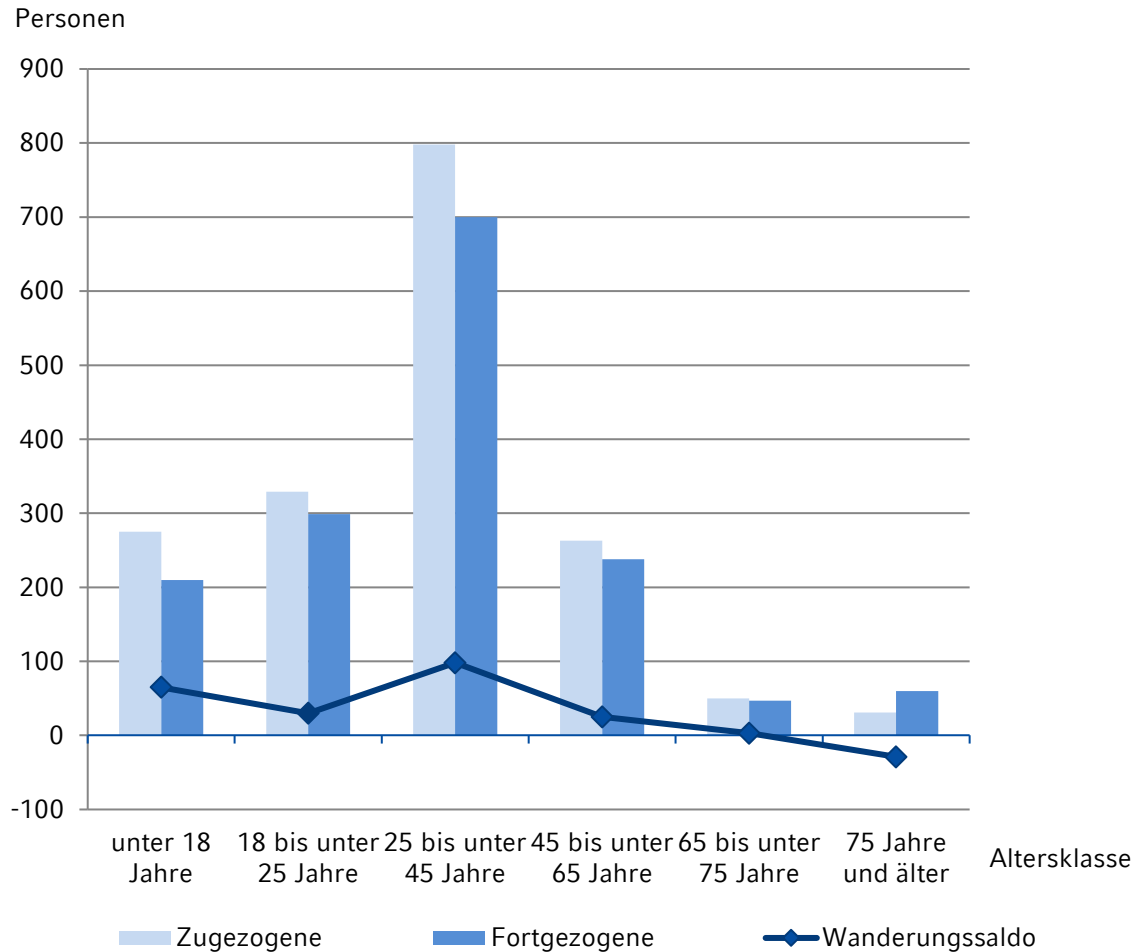
65 bis unter 75 Jahre: „junge Alte“

75 Jahre und älter: Seniorinnen und Senioren

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

Die Werte für die Jahre 2014 und 2023 stammen aus der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011.

Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2023



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

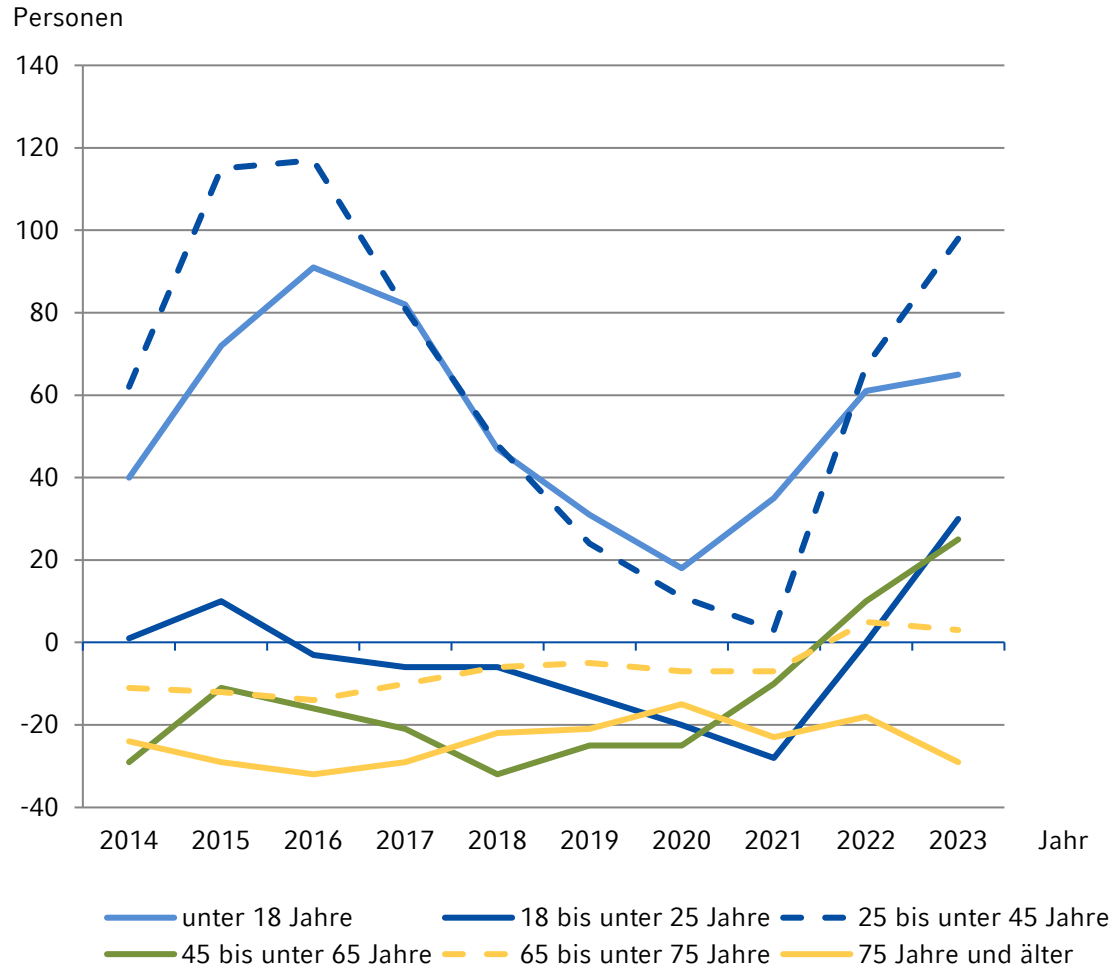
45 bis unter 65 Jahre: „Empty Nester“

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.



Rhein-Sieg-Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2023	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2040	NRW 2023
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	610.537	1,7%	599.487	18.190.422
Bevölkerung: unter 18-Jährige (Personen)	108.546	2,9%	102.173	3.134.243
Bevölkerung: 18- bis unter 25-Jährige (Personen)	42.999	-1,6%	43.110	1.363.671
Bevölkerung: 25- bis unter 45-Jährige (Personen)	143.293	4,5%	128.675	4.632.034
Bevölkerung: 45- bis unter 65-Jährige (Personen)	177.489	-2,6%	151.520	5.110.613
Bevölkerung: 65- bis unter 75-Jährige (Personen)	69.987	9,2%	78.453	2.018.409
Bevölkerung: 75-Jährige und Ältere (Personen)	68.223	0,8%	95.556	1.931.452
	2023	2021	2014	NRW 2023
Wanderungssaldo: insgesamt (Personen)	4.252	1.550	4.048	122.376
Wanderungssaldo: unter 18-Jährige (Personen) ¹	1.894	897	1.162	45.951
Wanderungssaldo: 18- bis unter 25-Jährige (Personen) ¹	-102	-829	-782	35.913
Wanderungssaldo: 25- bis unter 45-Jährige (Personen) ¹	3.012	1.480	2.028	59.890
Wanderungssaldo: 45- bis unter 65-Jährige (Personen) ¹	313	-79	328	10.366
Wanderungssaldo: 65- bis unter 75-Jährige (Personen) ¹	7	-93	-61	442
Wanderungssaldo: 75-Jährige und Ältere (Personen) ¹	22	69	116	-2.027



Rhein-Sieg-Kreis - Bevölkerung und Haushalte

	2023	2021	2014	NRW 2023
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) ²	2,2	2,2	2,2	2,1
	2022	Entwicklung der letzten 3 Jahre	2040	NRW 2022
Haushaltszahl ³	286.000	2,9%	289.500	8.780.000
Zahl der Einpersonenhaushalte ³	106.000	7,1%	106.900	3.555.000
Zahl der Zweipersonenhaushalte ³	103.000	5,1%	108.300	2.954.000
Zahl der Dreipersonenhaushalte ³	35.000	-7,9%	36.000	1.043.000
Zahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte ³	42.000	2,4%	38.400	1.228.000

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

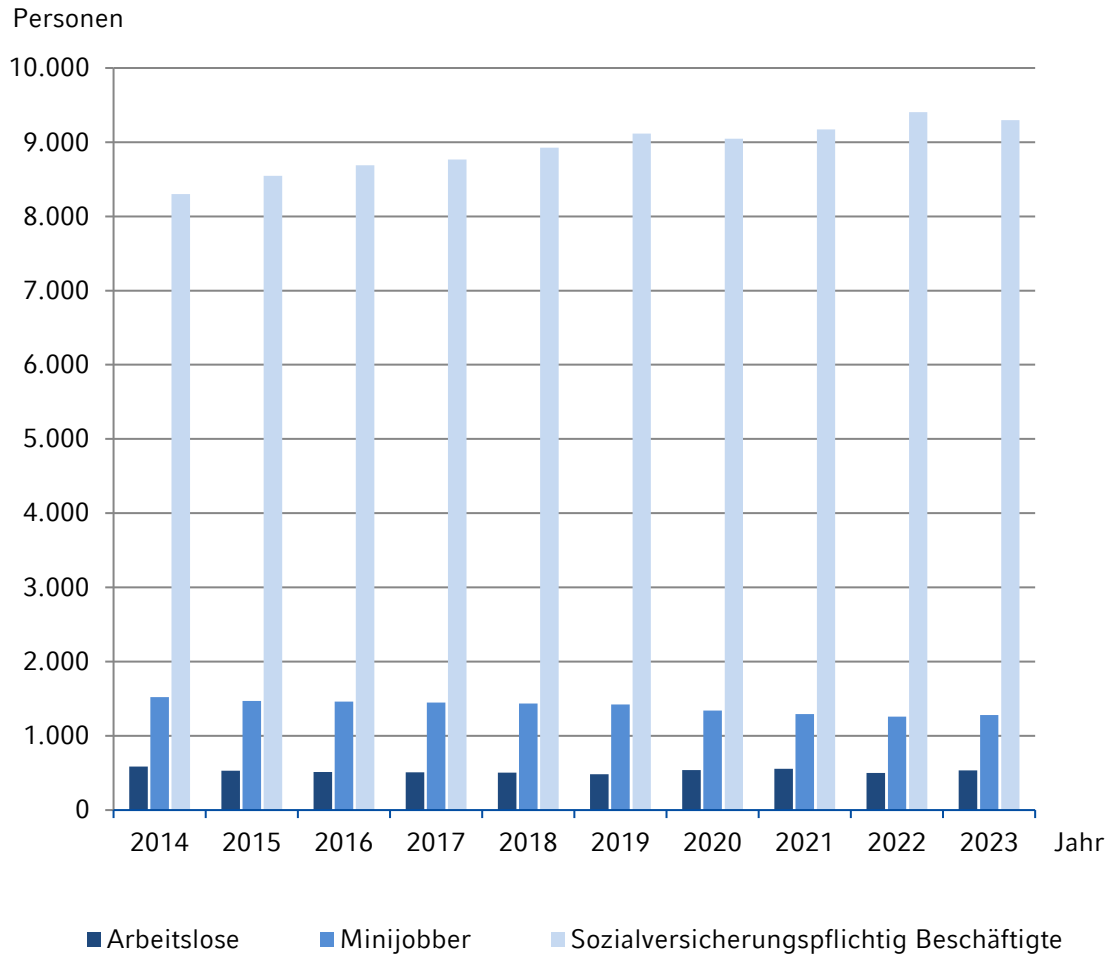
Arbeitsmarkt & Soziales

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



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Abb. 4.1: Arbeitsmarkt und Beschäftigung am Wohnort



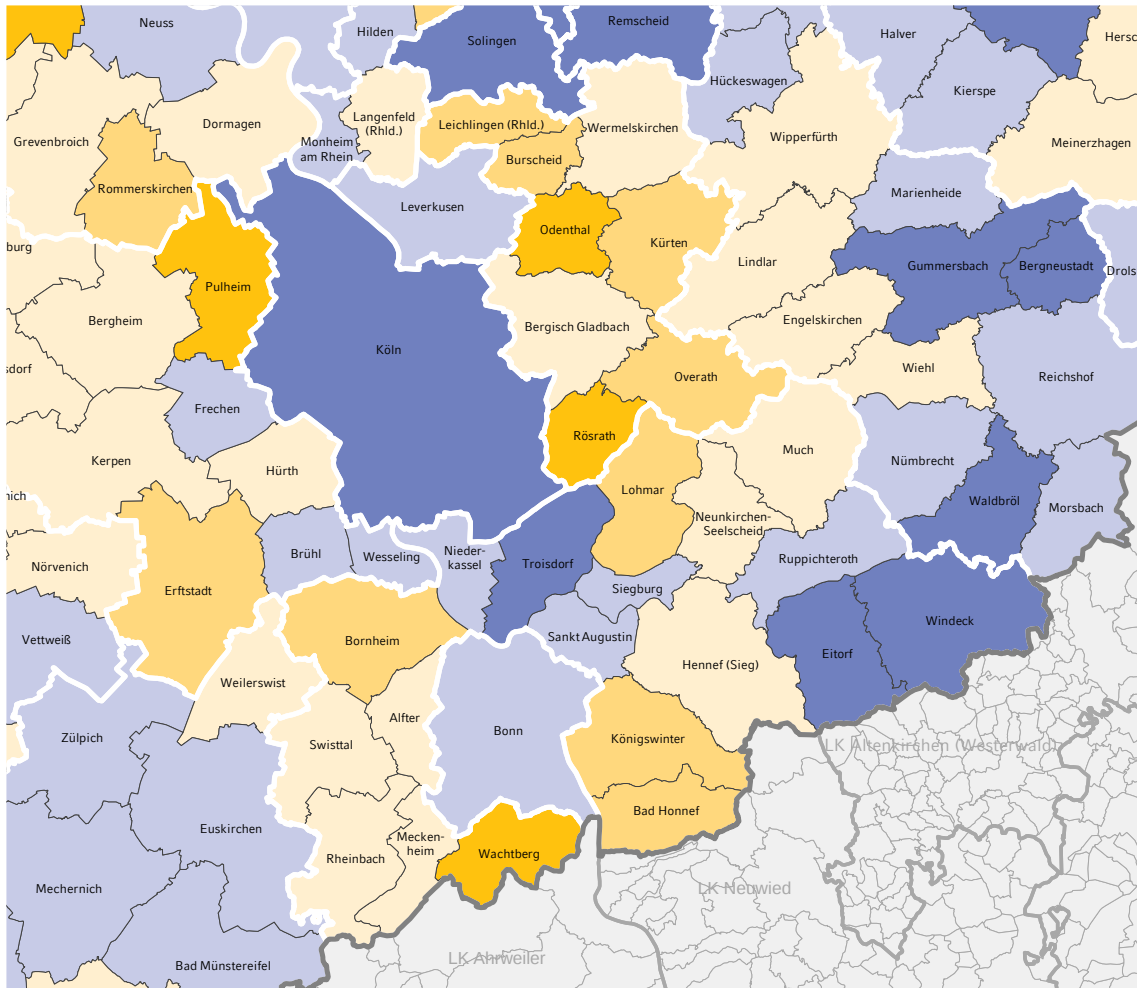
Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

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 2023 (NRW=100)



Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

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

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

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

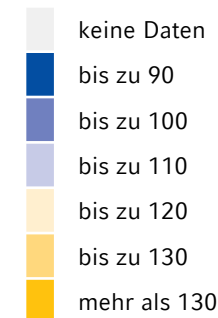
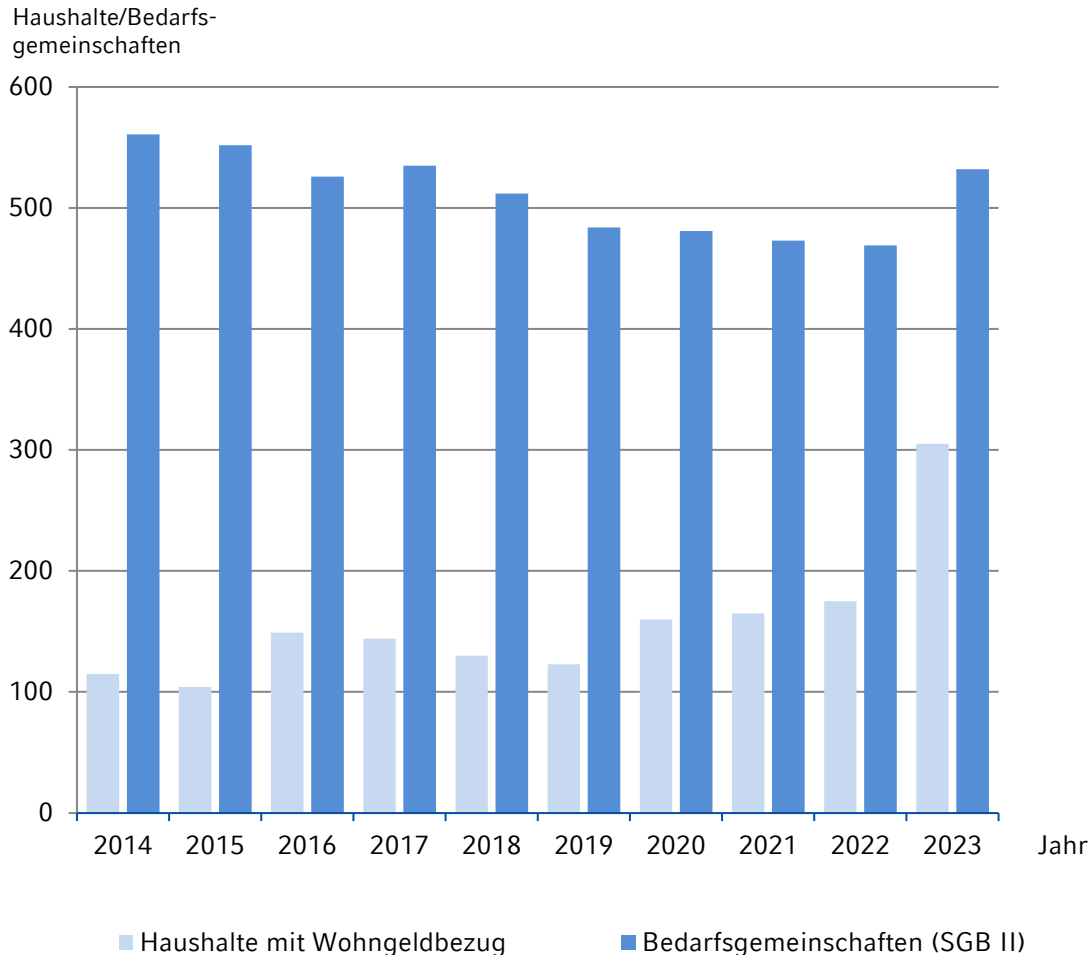


Abb. 4.3: Wohngeld und Leistungen nach SGB II



Daten: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Wohngeld erhalten Haushalte, die nicht arbeitslos sind, deren Einkommen aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten komplett zu decken.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gewährt.

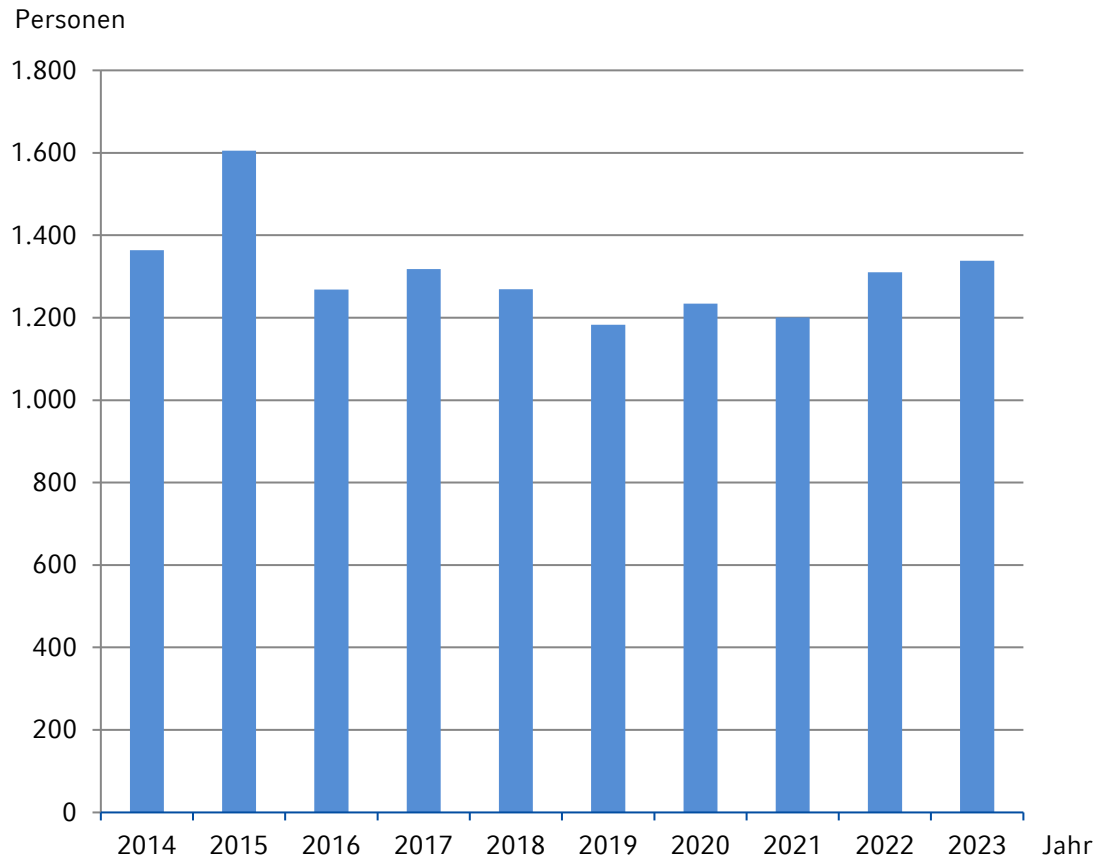
Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

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

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jede antragstellende Person dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt die antragstellende Person 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: Empfangende von sozialen Mindestsicherungsleistungen



Daten: IT.NRW

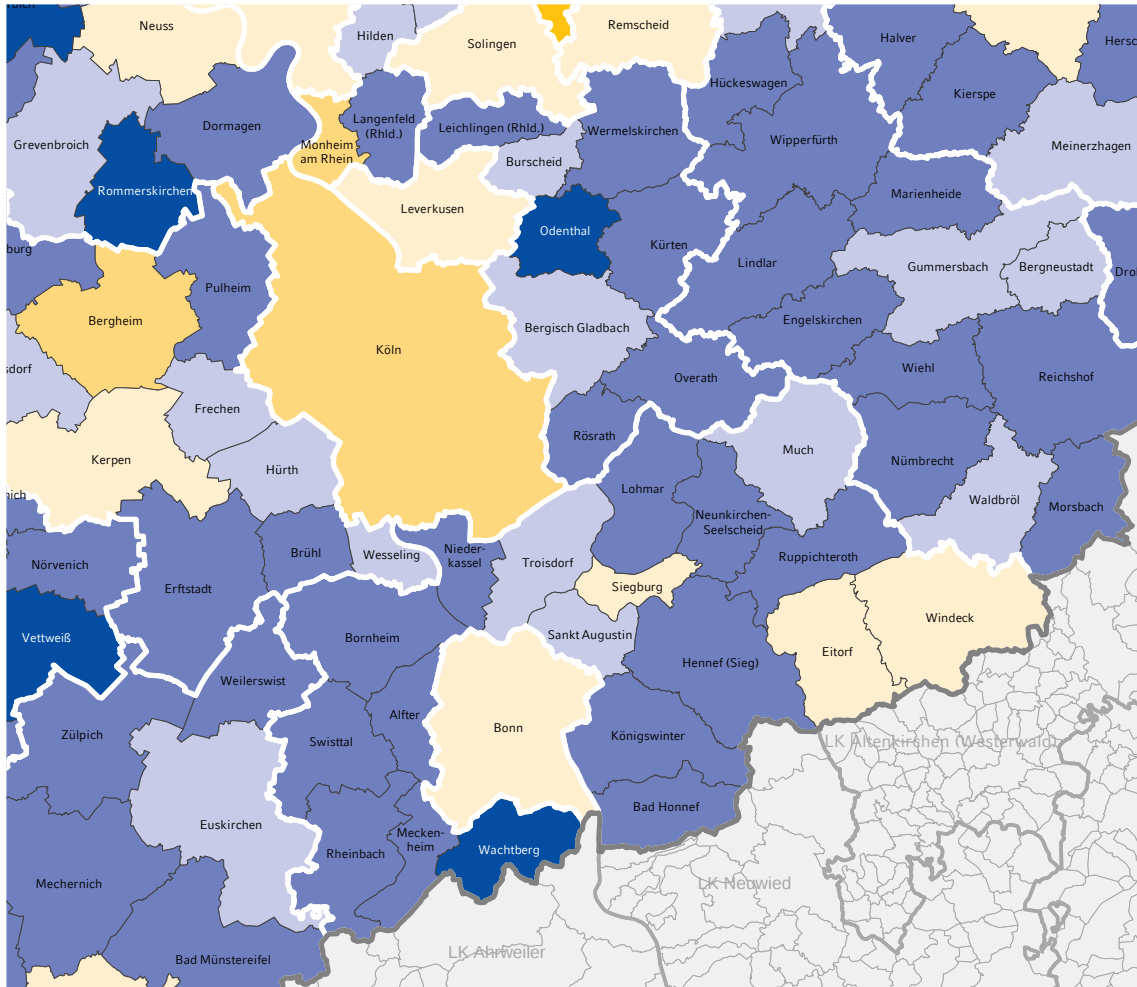
Beschreibung & Hinweise

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

Zu diesen Leistungen zählen:

- Gesamtregelungen (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 2023

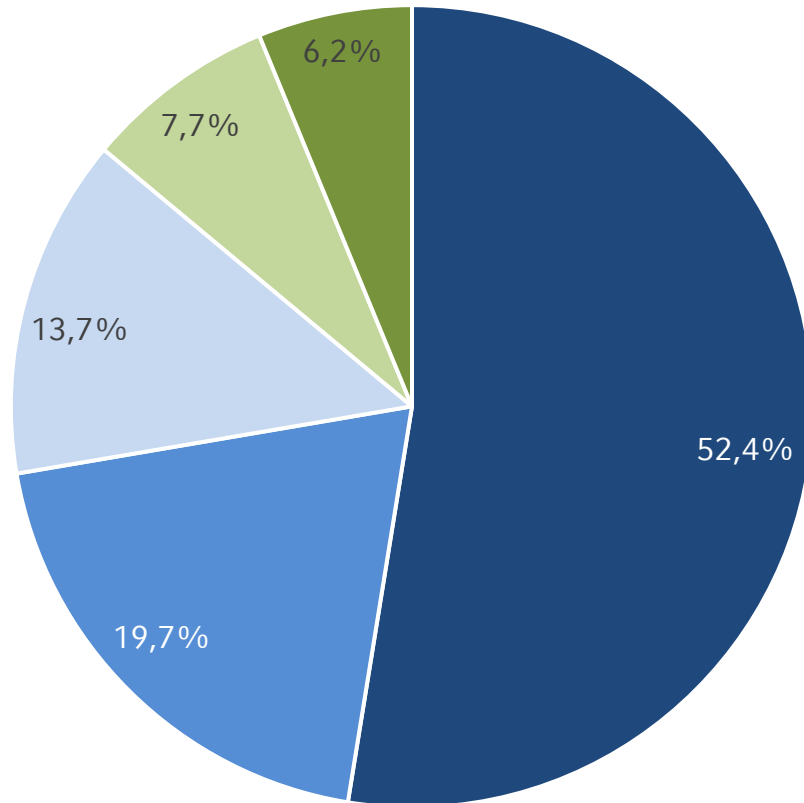


Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

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

Abb. 4.6: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Anzahl der Personen 2023



Daten: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

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

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jede antragstellende Person dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt die antragstellende Person 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.

	SU	NRW
Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	51,9%	53,3%
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	19,4%	18,6%
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	12,4%	11,8%
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	8,5%	8,2%
Bedarfsgemeinschaft mit 5 und mehr Personen	7,8%	8,2%



Rhein-Sieg-Kreis - Arbeitsmarkt & Soziales

	2023	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2023
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)	17.716	-1,3%	-0,2%	710.175
Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber) ¹	32.080	-0,5%	-1,6%	1.026.945
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	237.174	1,3%	1,7%	7.198.658
Empfangende von Mindestsicherungsleistungen	46.916	1,2%	0,8%	2.006.772
Bedarfsgemeinschaften (SGB II, Jahresmittelwert) ¹	17.659	0,1%	-0,3%	801.132
	2023	2021	2014	NRW 2023
Wohnungslose Personen ²	2.980	1.445	569	108.590
Kaufkraftindex je Haushalt (NRW = 100) ³	113	-	-	100
Haushalte mit Wohngeldbezug	7.610	3.695	2.797	292.410
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben ⁴	3.400	2.702	3.094	97.209
Mindestsicherungsquote	7,7%	7,1%	7,6%	11,0%

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

¹ Bundesagentur für Arbeit (zum Teil eigene Berechnung), Daten beziehen sich auf Minijobber nach Wohnort

² Die Daten für das Jahr 2023 sind die Werte zum Stichtag 30.6.2023. Die Entwicklung in 2023 wird von der Unterbringung Geflüchteter (mit anerkanntem Schutzstatus) in Sammelunterkünften beeinflusst.

³ GfK, IT.NRW, eigene Berechnung

⁴ NRW.BANK Wohnraumförderung

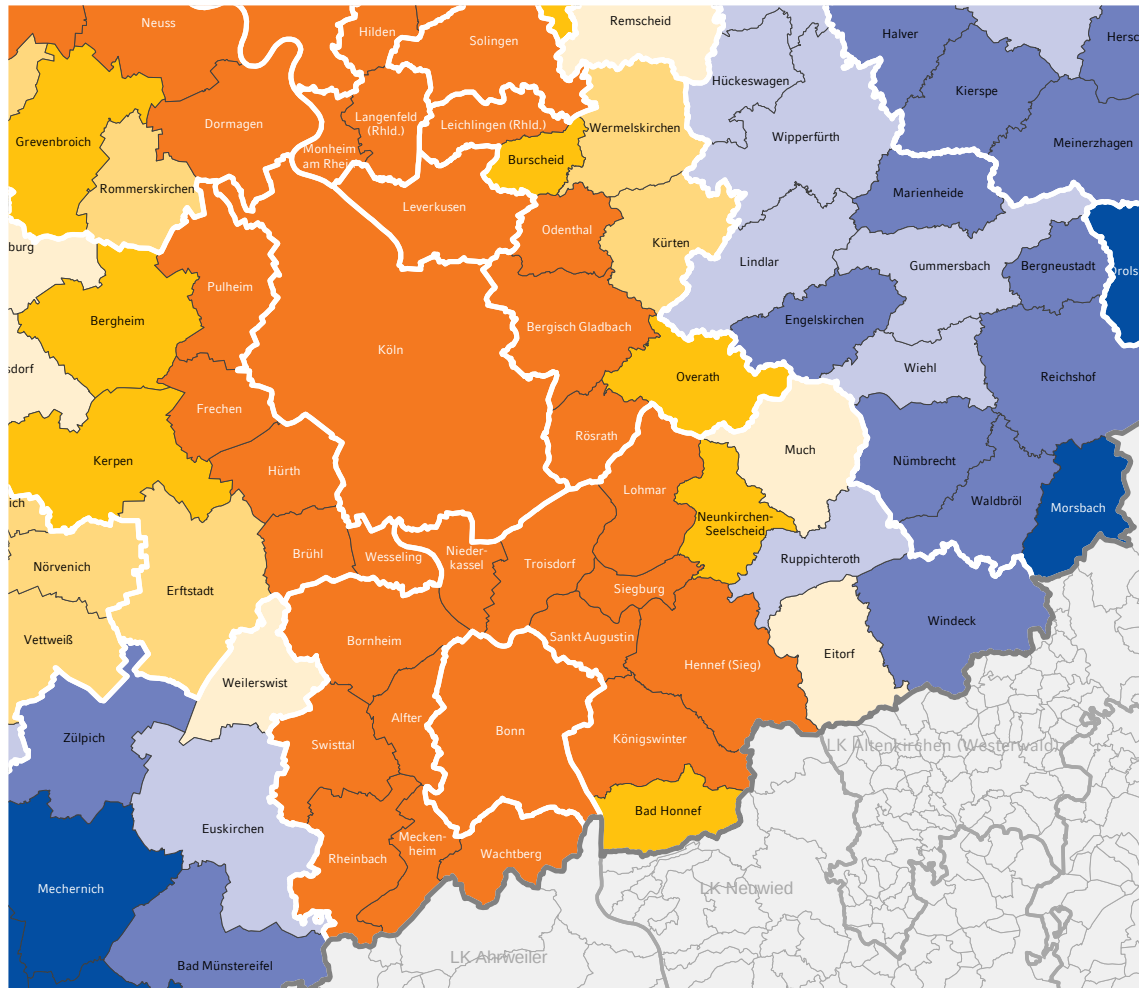
Preise

<u>WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>7</u>
<u>BAUTÄTIGKEIT</u>	<u>14</u>
<u>BEVÖLKERUNG & HAUSHALTE</u>	<u>21</u>
<u>ARBEITSMARKT & 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

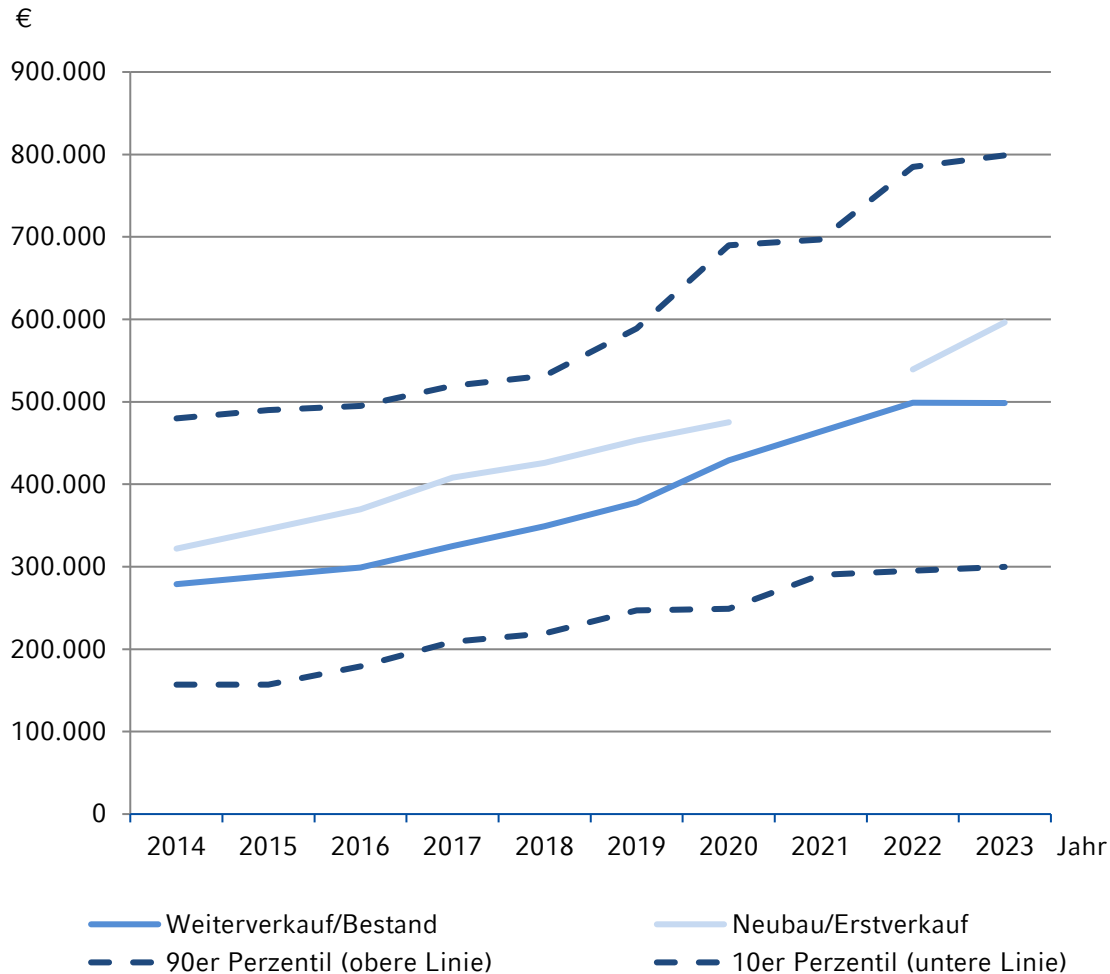


Beschreibung & Hinweise

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

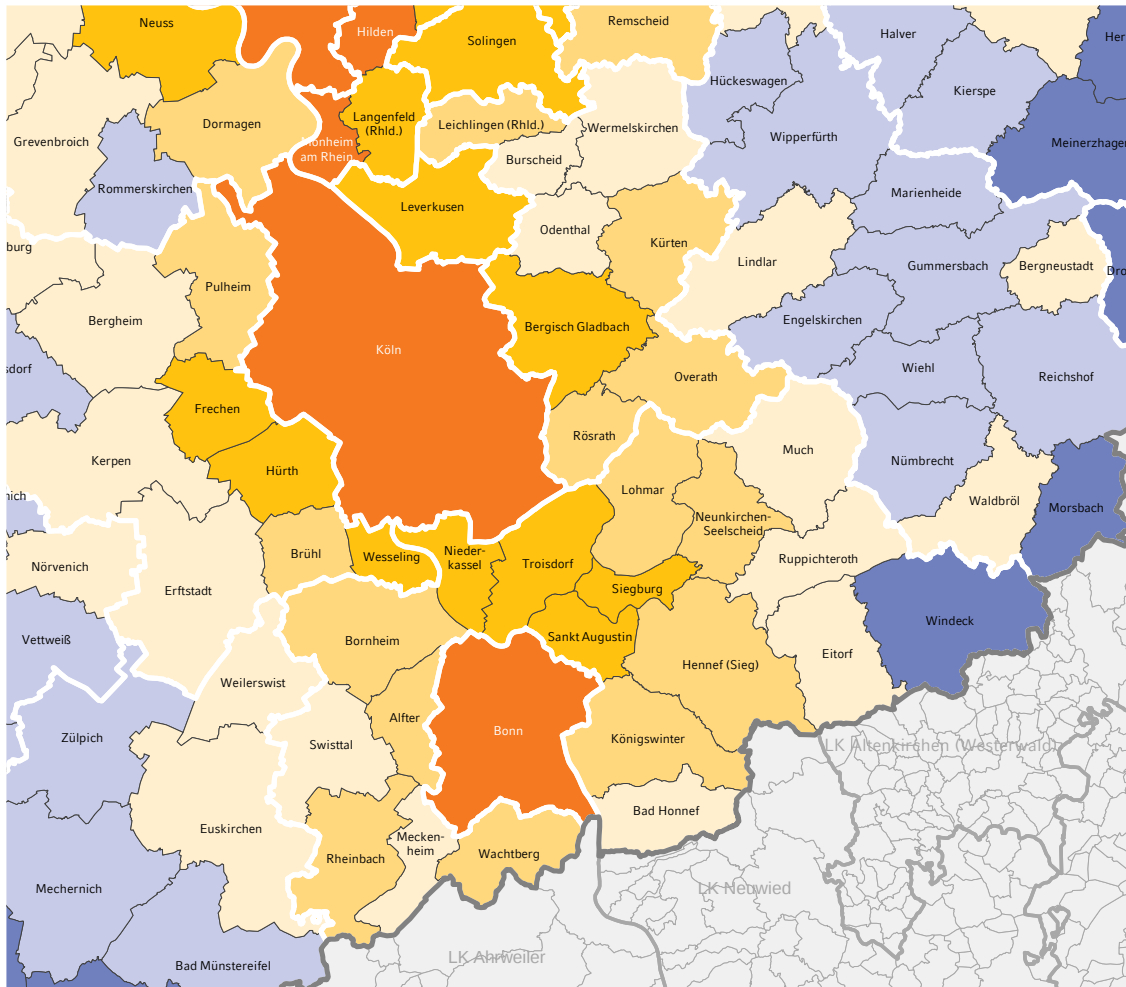
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

Dargestellt sind die 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 2023



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

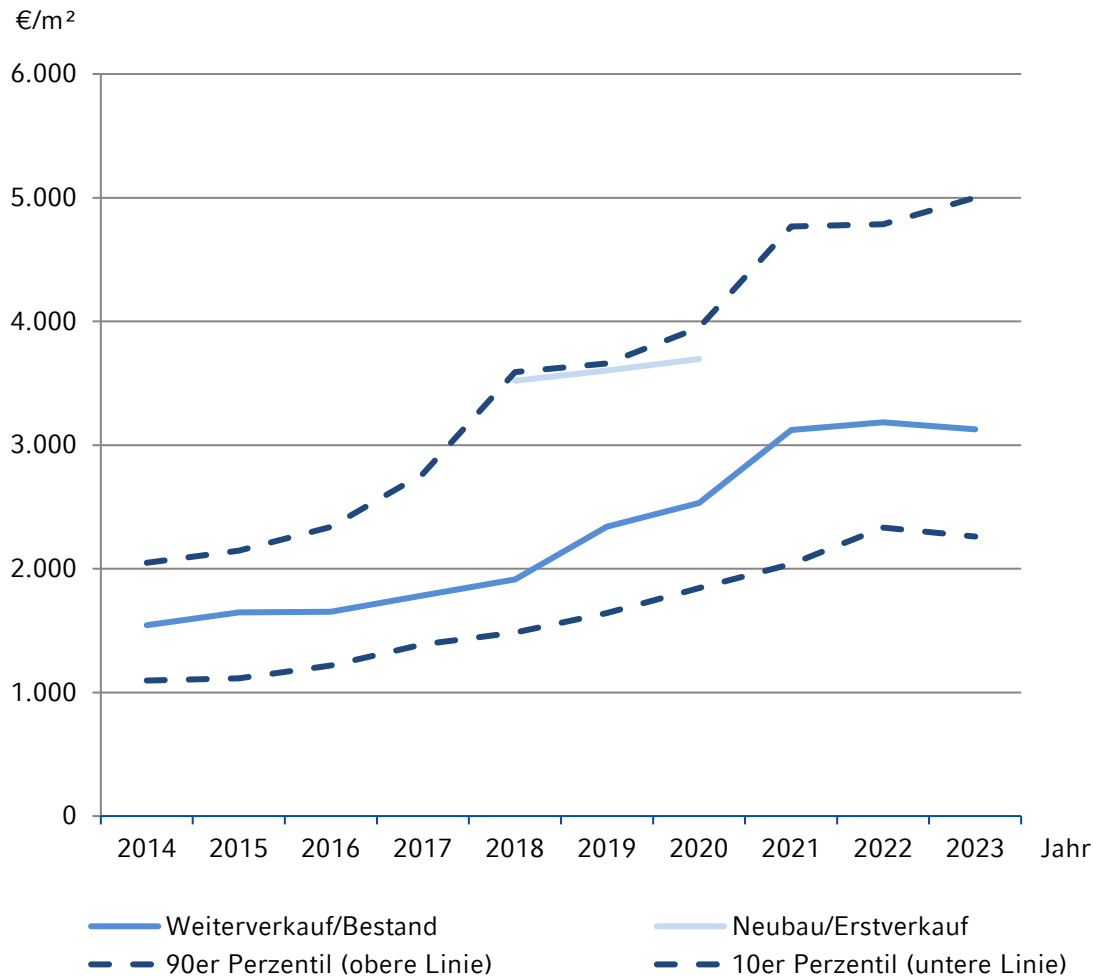
Beschreibung & Hinweise

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. Die Finanzierungskosten bleiben unberücksichtigt.

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.



Abb. 5.4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



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

Beschreibung & Hinweise

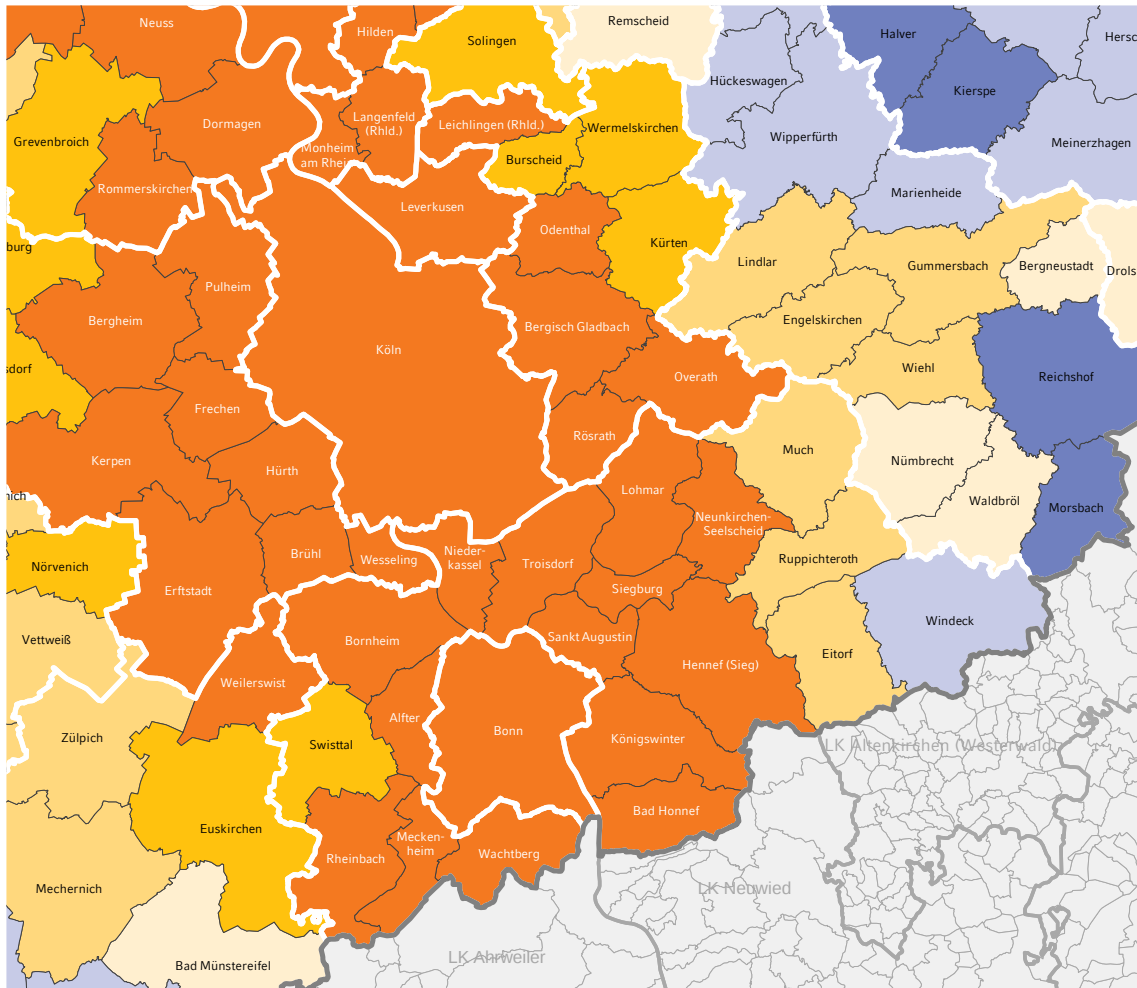
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Eigentumswohnungen im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

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: 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) 2023



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

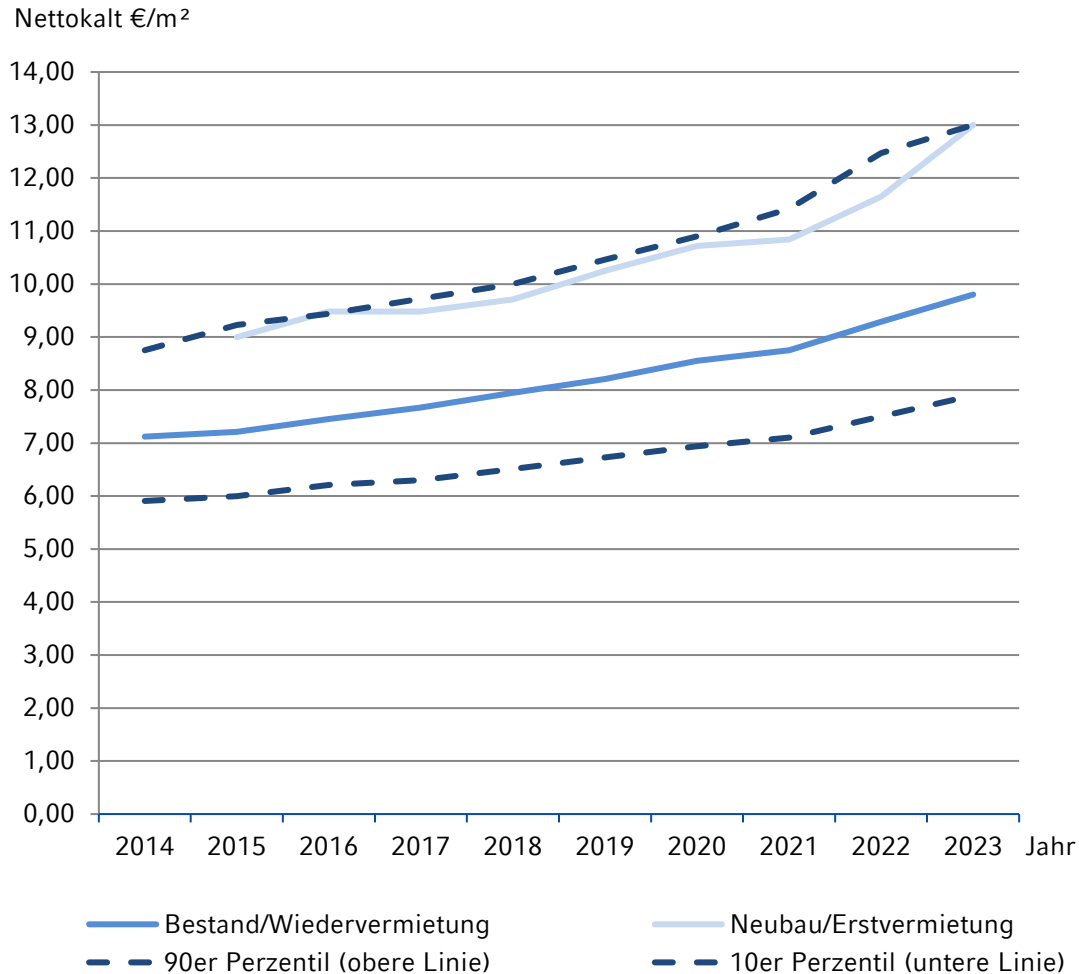
Beschreibung & Hinweise

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

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



Abb. 5.6: Entwicklung der Angebotsmiete



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

Beschreibung & Hinweise

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

Dargestellt ist der 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.



Rhein-Sieg-Kreis - Preise

Preise - Eigentum	2023	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2023
Kaufpreis für EFH-Bauland ¹	310	13,4%	7,5%	226
Angebotspreise für EFH (Bestand) (in €)	449.000	4,2%	8,1%	390.779
Angebotspreise für EFH (Neubau) (in €)	616.544	12,4%	12,0%	528.309
Angebotspreise für ETW (Bestand) (in €/m ²)	3.115	3,9%	11,6%	2.741
Angebotspreise für ETW (Neubau) (in €/m ²)	5.457	11,6%	11,2%	4.991
Preise - Miete	2023	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 3 Jahren	durchschnittliche jährliche Entwicklung seit 10 Jahren	NRW 2023
Angebotsmieten 10er Perzentil (in €/m ²)	7,50	5,3%	3,9%	6,81
Angebotsmieten 90er Perzentil (in €/m ²)	13,09	5,6%	5,4%	12,12
Angebotsmiete (Bestand) (in €/m ²)	9,92	5,6%	4,6%	8,92
Angebotsmiete (Neubau) (in €/m ²)	13,01	7,0%	5,5%	12,60
	2023	2021	2014	NRW 2023
Eigenheimerschwinglichkeit ²	7-8 Jahresnettoeinkommen	7-8 Jahresnettoeinkommen	5-6 Jahresnettoeinkommen	7-8 Jahresnettoeinkommen

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

¹ Oberer Gutachterausschuss NRW (zum Teil eigene Berechnung), Daten beziehen sich auf das Jahr 2022

² empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), GfK Geomarketing, eigene Berechnung

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

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

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

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

www.nrwbank.de

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Bennet Bittscheidt
Dr. Thorsten Heitkamp
Hannah Lohmann
Rainer Matheisen
Erik Seyfarth
Anastasia Suckau

Telefon (0211) 91741-1154

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Februar 2025

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.