



Daten und Indikatoren – Überblick

NRW.BANK Düsseldorf | 31. Oktober 2019

Themenüberblick

- Was ist Wohnungsmarktbeobachtung? Ziele und Konzept
- **Überblick Daten & Indikatoren (Beispiele)**

Allgemeine Struktur und Inhalte

Inhalt

Vorwort	4
Für den eiligen Leser	5
1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2 Grundstücks- und Immobilienmarkt	15
2.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	16
2.1.1 Unbebaute Grundstücke	19
2.1.2 Bebaute Grundstücke	21
2.2 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement	28
3 Wohnungsangebot	35
3.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	36
3.2 Wohnungsbestand	40
3.3 Geförderter Wohnungsbau	50
4 Wohnungsbedarf und -nachfrage	55
4.1 Demografische Entwicklung	56
4.2 Wanderungsbewegungen	59
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	62
4.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger	62
4.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber	64
4.3.3 Wohnen im Alter	66
4.3.4 Starterhaushalte	68
5 Entwicklung der Wohnungsmieten	71
5.1 Wohnnebenkosten	72
5.2 Daten auf kommunaler Ebene	73
5.3 Regionaler Vergleich	78
5.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften	80
6 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	83
7 Expertenbefragung 2018 (Wohnungsmarktbarometer)	87
Anhang	99
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	100
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexperten	102
Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2018	103
Glossar	112
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	114
Karte: Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum	117

- Klassische Gliederungspunkte einer Wohnungsmarktanalyse:
 - Angebot
 - Nachfrage
 - Wirtschaftliche/soziale Rahmenbedingungen
 - Mieten & Preise

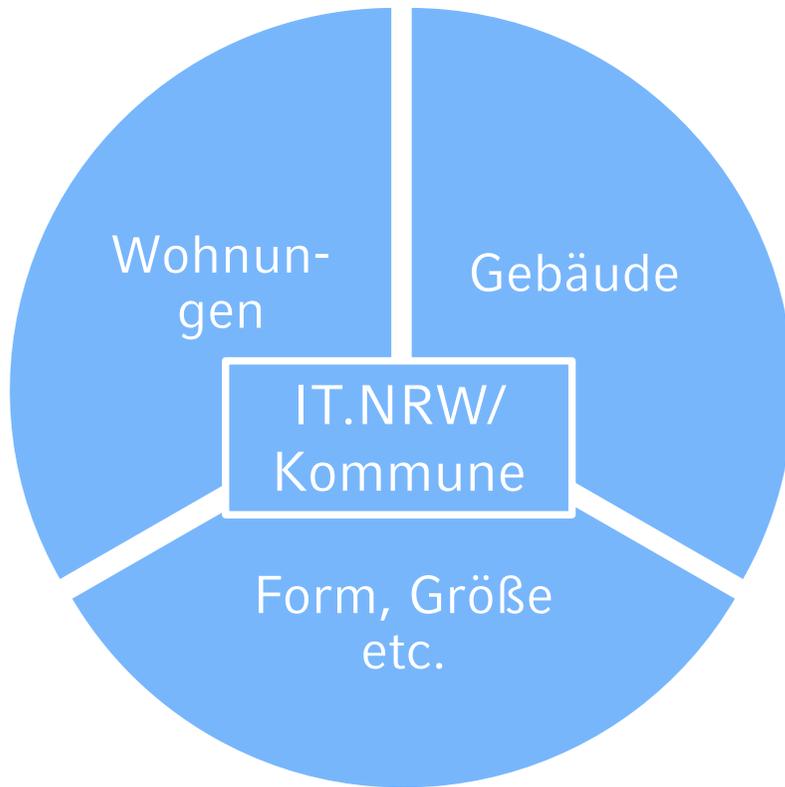
Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



- Bestand
- Baufertigstellungen
- Baugenehmigungen

Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot

← → ↻ 🏠 https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/

Startseite | Impressum | Kontakt | RSS | Webservice | Hilfe | FAQ | Links | Sitemap

Landesdatenbank NRW

Information und Technik
Nordrhein-Westfalen
Statistisches Landesamt 

Datenangebot

- Neue Daten
- Themen
- Tabellen
- Merkmale

Meine Landesdatenbank

- Meine Tabellen
- Aufträge
- Einstellungen

Anmelden

Nutzername

Passwort

- Neu registrieren
- Passwort vergessen

Erster Besuch?



Landesdatenbank NRW
Die zentrale Veröffentlichungsplattform von IT.NRW

Unsere Einführungspräsentation erklärt Ihnen das Wichtigste.



Die **Landesdatenbank NRW** bietet themenübergreifende, tief gegliederte Ergebnisse der amtlichen Statistik Nordrhein-Westfalens an. Sie wird kontinuierlich ausgebaut. Der Tabellenabruf erfolgt unentgeltlich und kann variabel auf den individuellen Bedarf angepasst werden. Die Abspeicherung der Ergebnisse ist in verschiedenen Formaten möglich. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten stehen registrierten Nutzern kostenfrei zur Verfügung. Unter "Links" in der oberen Navigationsleiste finden Sie neben den Zugängen zu weiteren statistischen Informationssystemen den Newsletter-Service der Landesdatenbank [NRW](#).

... zu den Themen

Neue Daten 

Datum	Code	Inhalt
30.10.2019	13211	Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit
24.10.2019	63931	Priv. Nutzung von Informations- u. Kommunikationstechnologien
24.10.2019	19321	Pendlerrechnung in Nordrhein-Westfalen
24.10.2019	45412	Monatserhebung im Tourismus (vorläufig)
21.10.2019	42153	Produktionsindex im Verarbeitenden Gewerbe
14.10.2019	61261	Preisindizes für die Bauwirtschaft
11.10.2019	42111C	Monatsbericht Verarbeitendes Gewerbe
09.10.2019	12411	Bevölkerungsfortschreibung
09.10.2019	42151	Auftragseingangindex im Verarbeitenden Gewerbe
07.10.2019	61111	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen
mehr...		

[24.10.2019] Anpassung des EVAS-Code 19321 Pendlerrechnung in Nordrhein-Westfalen
Die bisherigen EVAS-Codes 19321A „Pendlerrechnung in Nordrhein-Westfalen (ab 2010)“ und 19321B „Pendlerrechnung in Nordrhein-Westfalen (ab 2008)“ werden unter 19321 „Pendlerrechnung in Nordrhein-Westfalen“ zusammen- und fortgeführt. Bitte beachten Sie die damit einhergehenden Änderungen der Tabellencodes auf „19321-“ anstatt „193-A“ und „193-B“ für den Datenbestand der Pendlerrechnung. Neu hinzugekommen ist die Veröffentlichung der realen Kreispendlerdaten zum 30.06.2018 (siehe Tabellencodes 19321-201i bis 19321-211i). Die veröffentlichten Kreisergebnisse in der Landesdatenbank waren bisher reine Aufsummierungen der Gemeindeergebnisse (siehe Tabellencodes 19321-301ir, iz bis 332ir, iz). Demnächst werden die realen Kreispendlerdaten um die Jahre 2013 bis 2017 erweitert.

82111 Erwerbstätigkeit Gewerbe, bilanz
erziehungsberatung indien jugendamt mwh
realschulabschluss wild

TOP 5 Tabellen

neu	Code	Inhalt
10/2019	12421-03ir	Bevölkerungsvorausberechnungen 2018 bis 2040/20...
2018	12613-01i	Gestorbene insgesamt
30.06.2018	12411-10ir	Bevölkerungsstand nach Altersjahren und Geschl...
08/2019	21111-151is	Allgemeinbildende Schulen
08/2019	45412-16iz	Ankünfte

Wichtige Informationen

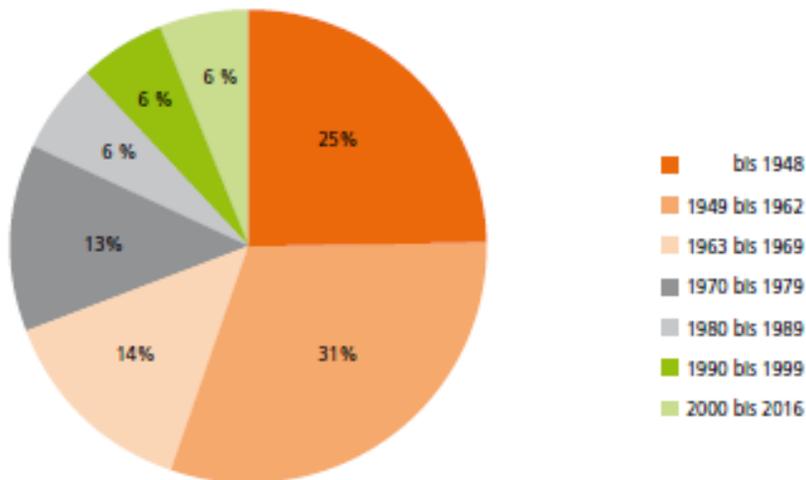
6 KomWoB-Starterworkshop | NRW.BANK Düsseldorf | 31. Oktober 2019



Kernindikatoren

Angebot

Wohnungsangebot nach Baualter



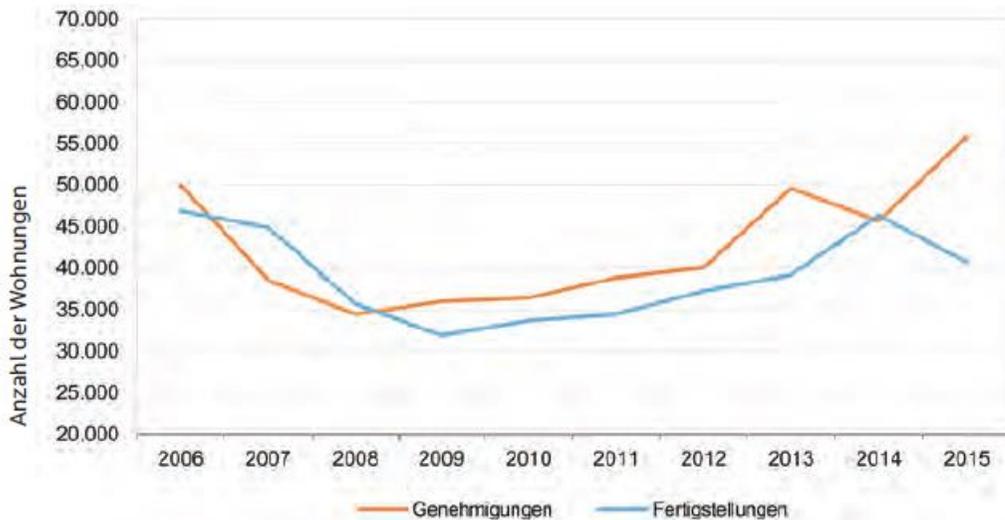
Beispielgrafik: Stadt Dortmund, Wohnungsmarktbericht 2018

- Wohnungsbestand insgesamt
- Wohnungsbestand nach Gebäudeart
- Wohnungsbestand nach Baualter
- Eigentümerquote
- Kommentar zu ggf. verfügbaren aktuellen Untersuchungen/Analysen

Kernindikatoren

Angebot

Bautätigkeit



Beispielgrafik: Stadt Bochum, Wohnungsmarktbericht 2016

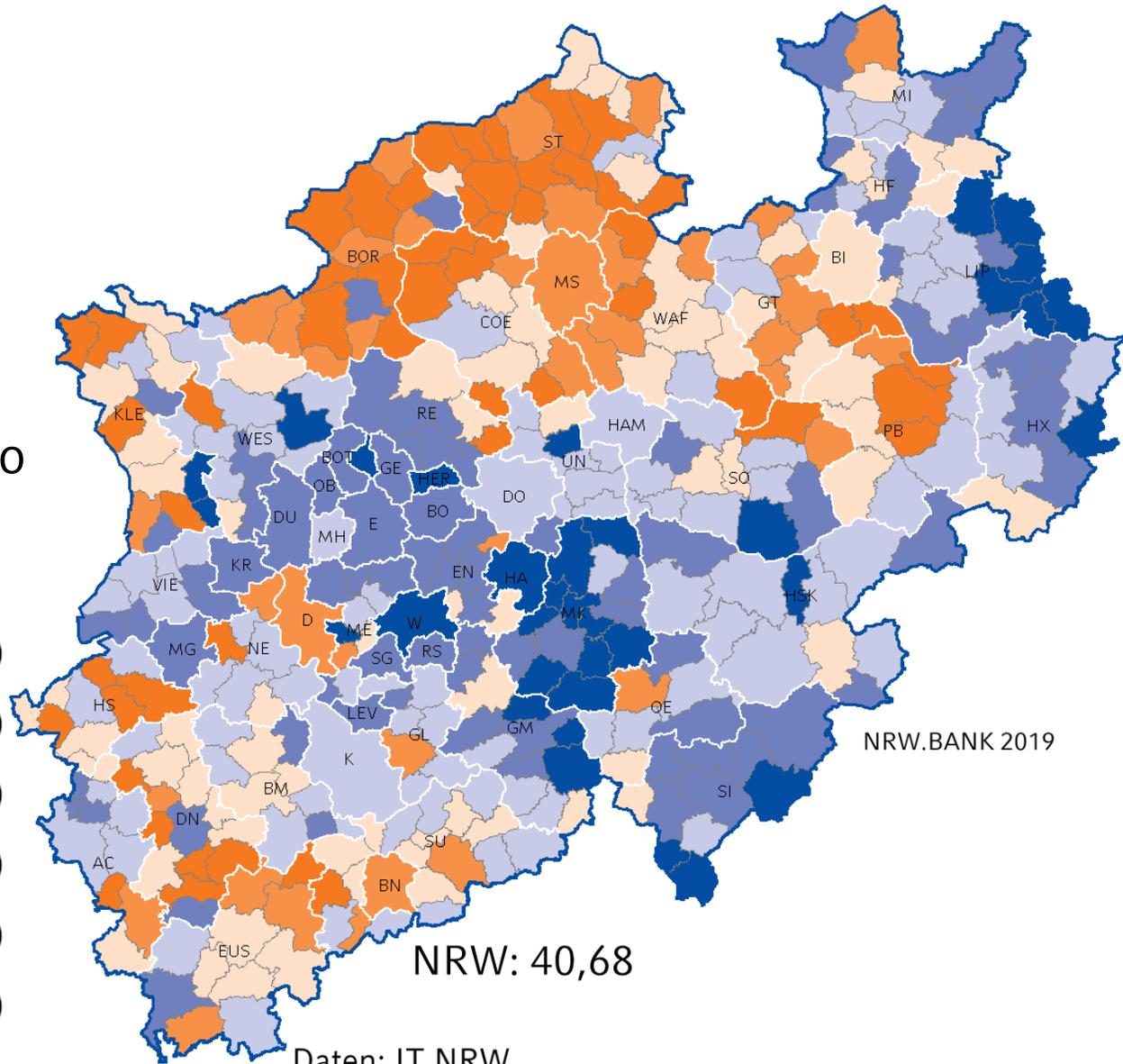
- Fertiggestellte Wohnungen
 - Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart
- Baugenehmigungen
 - Baugenehmigungen nach Gebäudeart
- Bauüberhänge

Kernindikatoren

Angebot

Durchschnittliche **Baufertigstellungen** insgesamt pro Jahr (inkl. Bestandsmaßnahmen und Wohnheime) **2016-2018** pro **10.000 Einwohner** (Bevölkerungsstand 2017)

	bis 10	(34)
	mehr als 10 bis 20	(84)
	mehr als 20 bis 30	(108)
	mehr als 30 bis 40	(77)
	mehr als 40 bis 50	(40)
	mehr als 50	(53)



Kernindikatoren

Angebot

Abb. 3.4.5: Wohnungsgrößen im Neubau: Vergleich 2008 und 2017

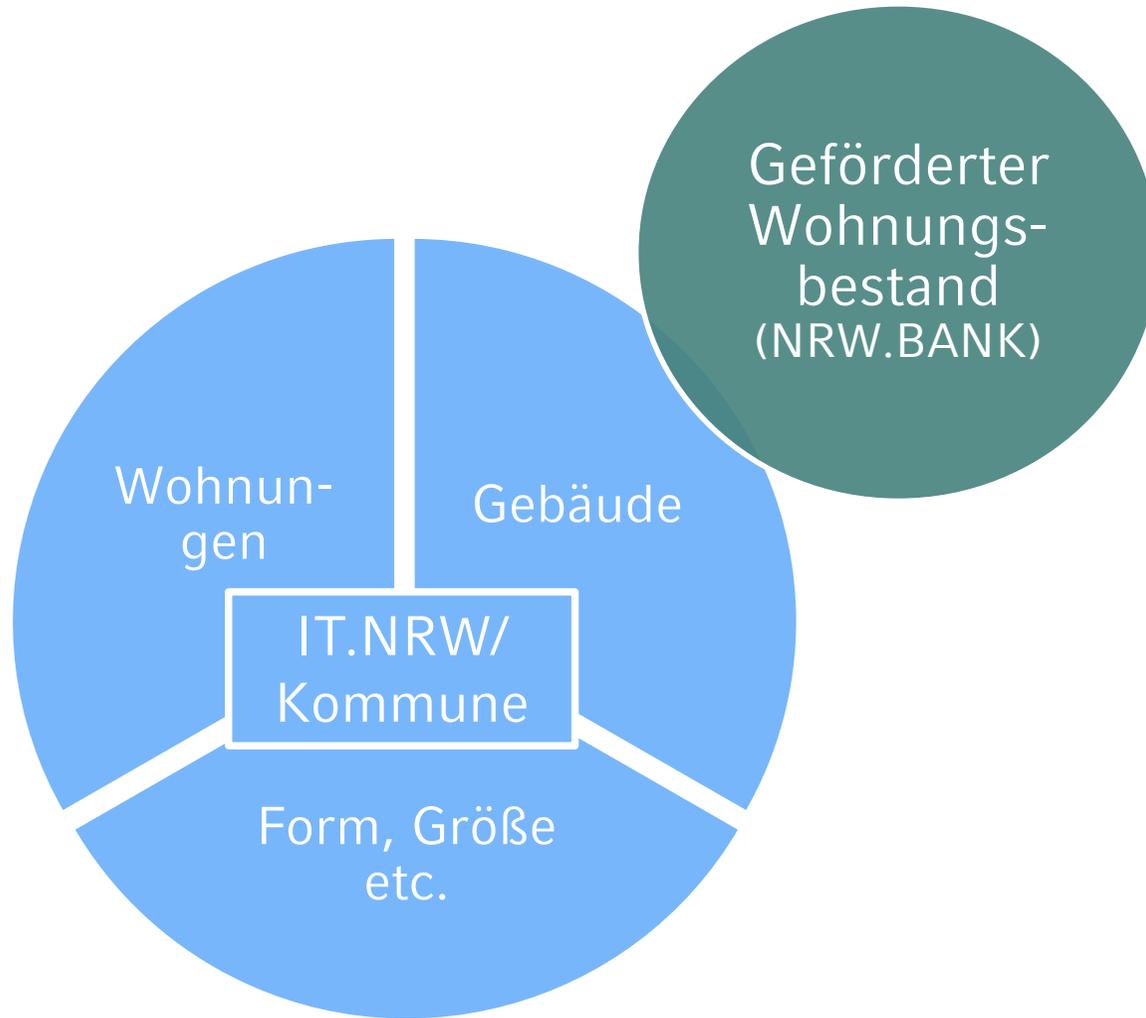


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2019

Typische Daten & Indikatoren

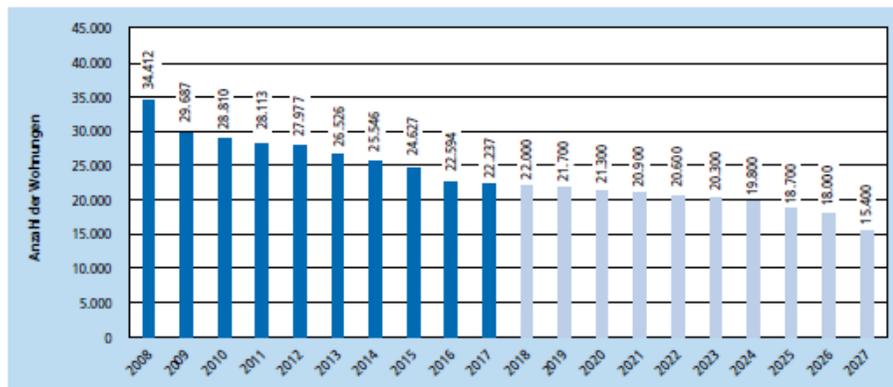
Wohnungsangebot



Kernindikatoren

Angebot

— Preisgebundener Bestand

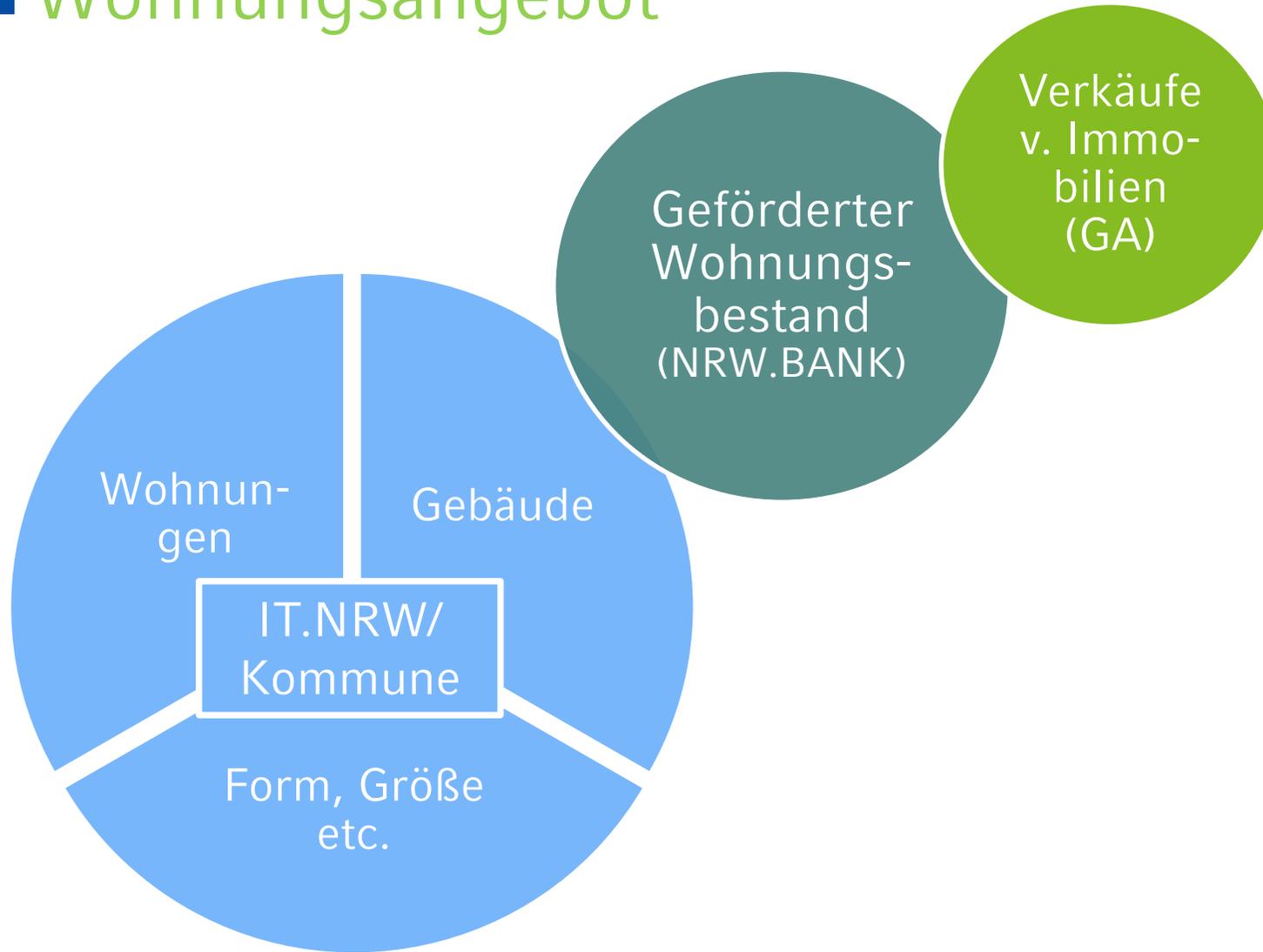


Beispielgrafik: Stadt Dortmund, Wohnungsmarktbericht 2018

- Preisgebundener Mietwohnungsbestand und
- Fertigstellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung
 - geförderte Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum
- Anteil des preisgebundenen Bestands an den Mietwohnungen insgesamt
- Datenquelle: Zuständige Stellen der Städte/Gemeinden, NRW.BANK

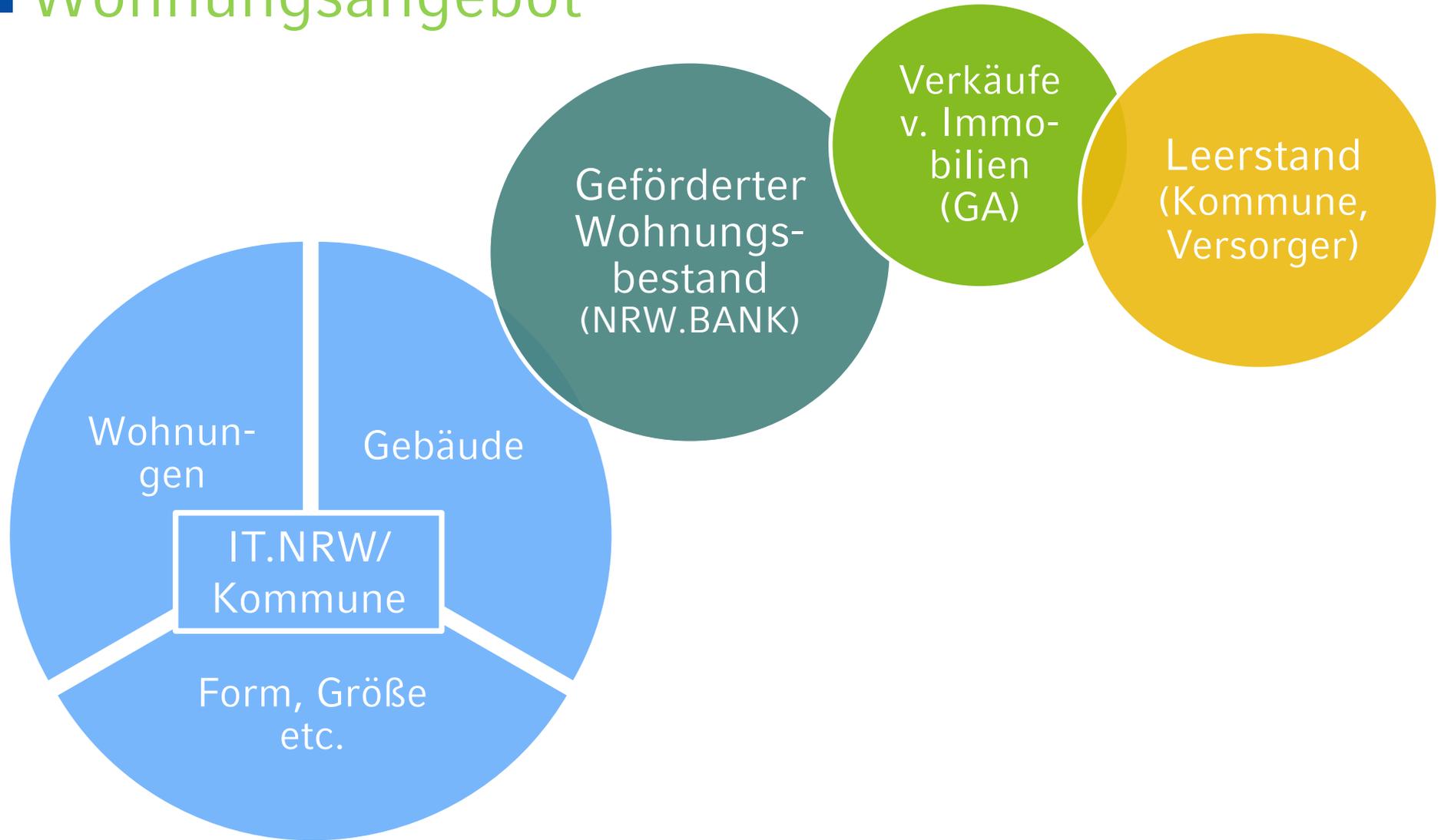
Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



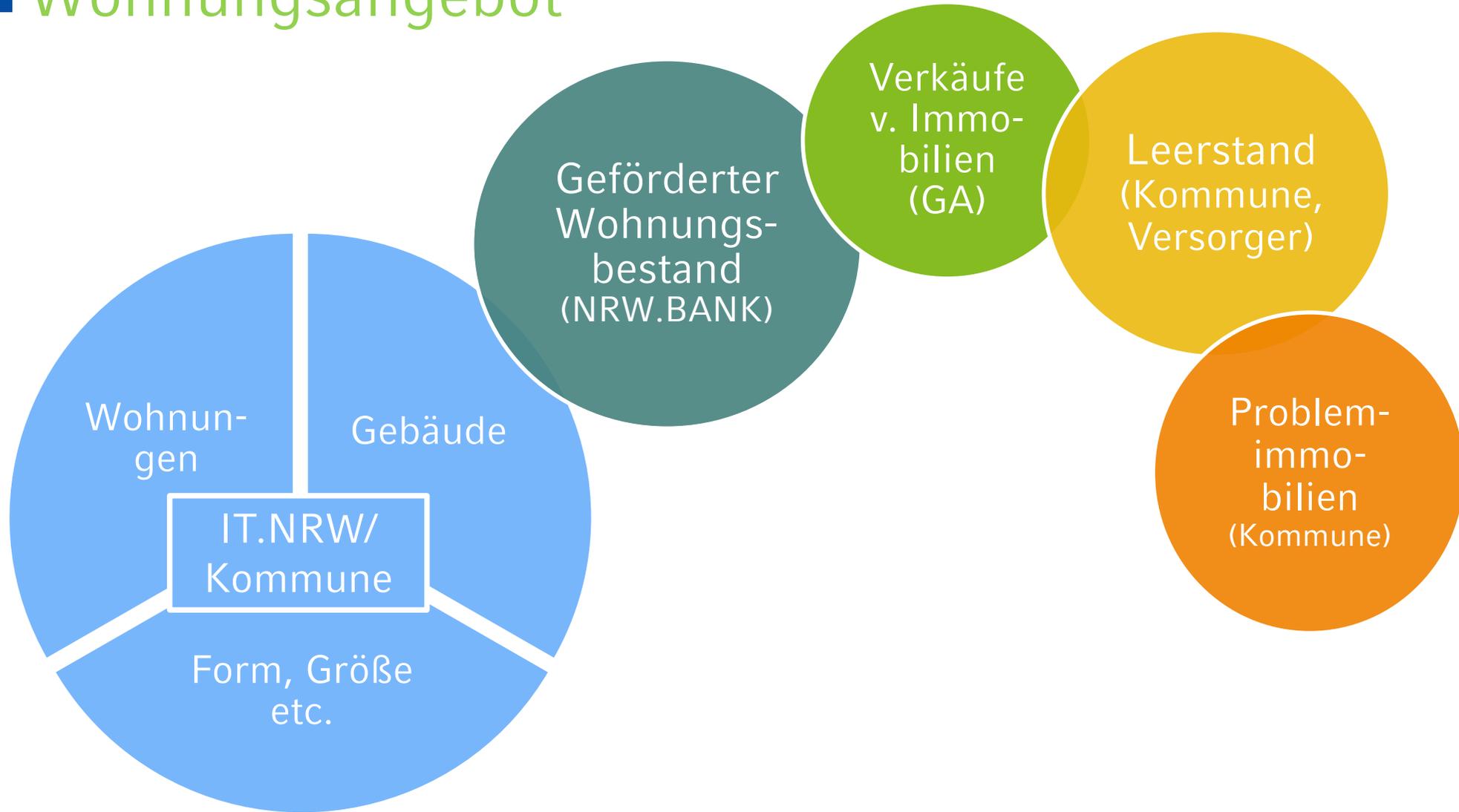
Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



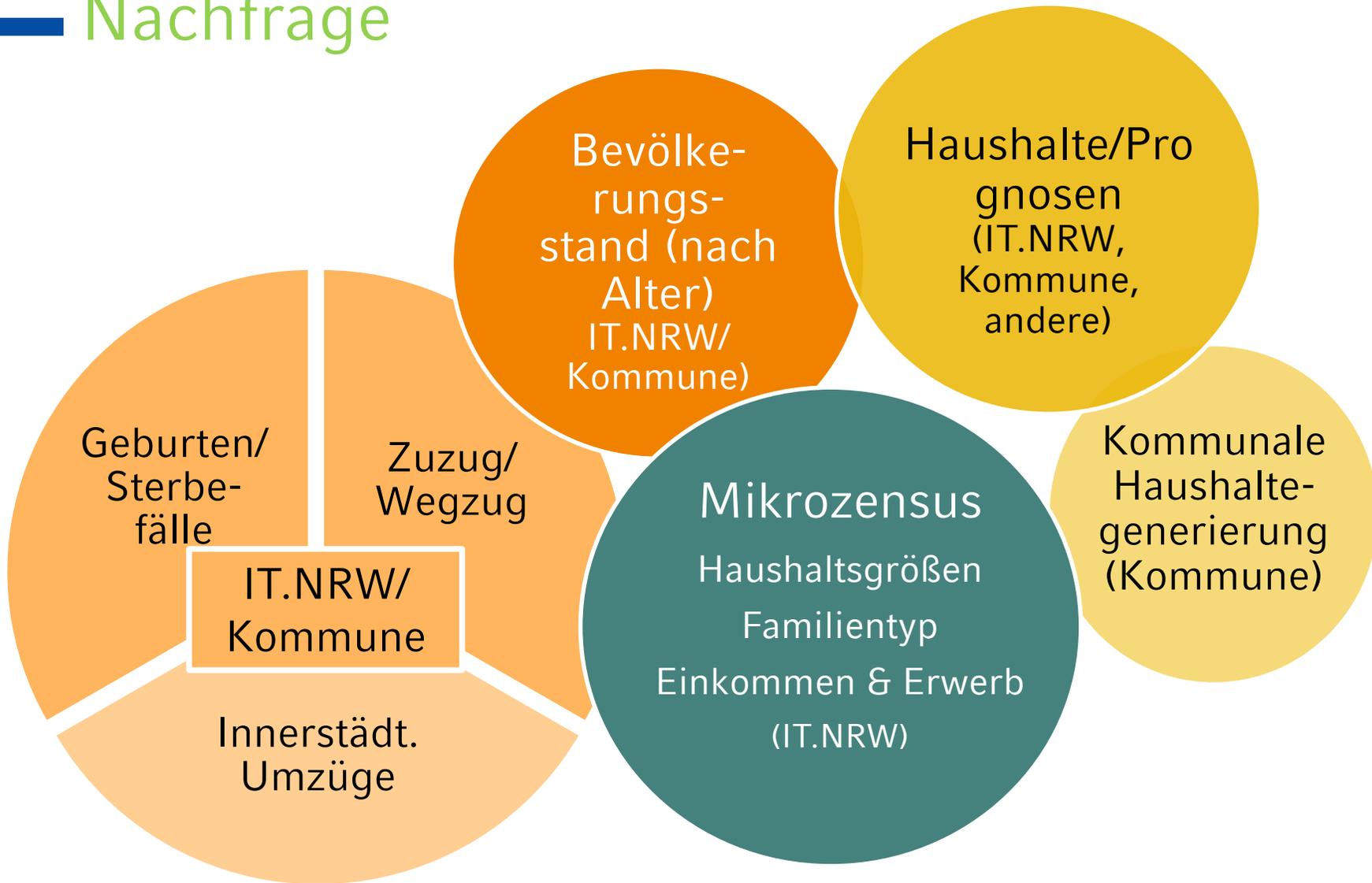
Typische Daten & Indikatoren

Wohnungsangebot



Typische Daten & Indikatoren

Nachfrage



Typische Daten & Indikatoren

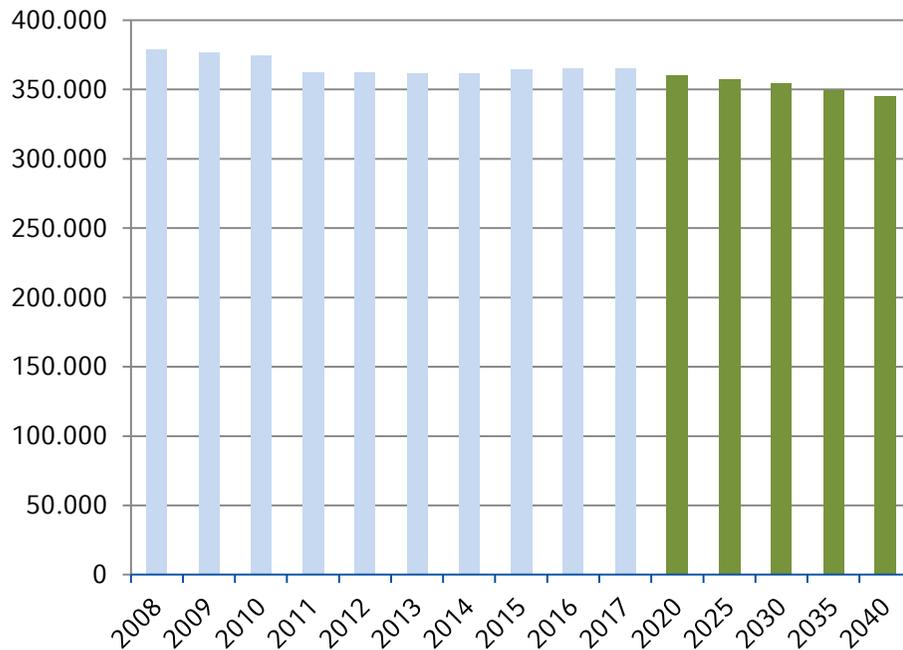
Nachfrage

Bevölkerungs-
stand (nach
Alter)
IT.NRW/
Kommune)

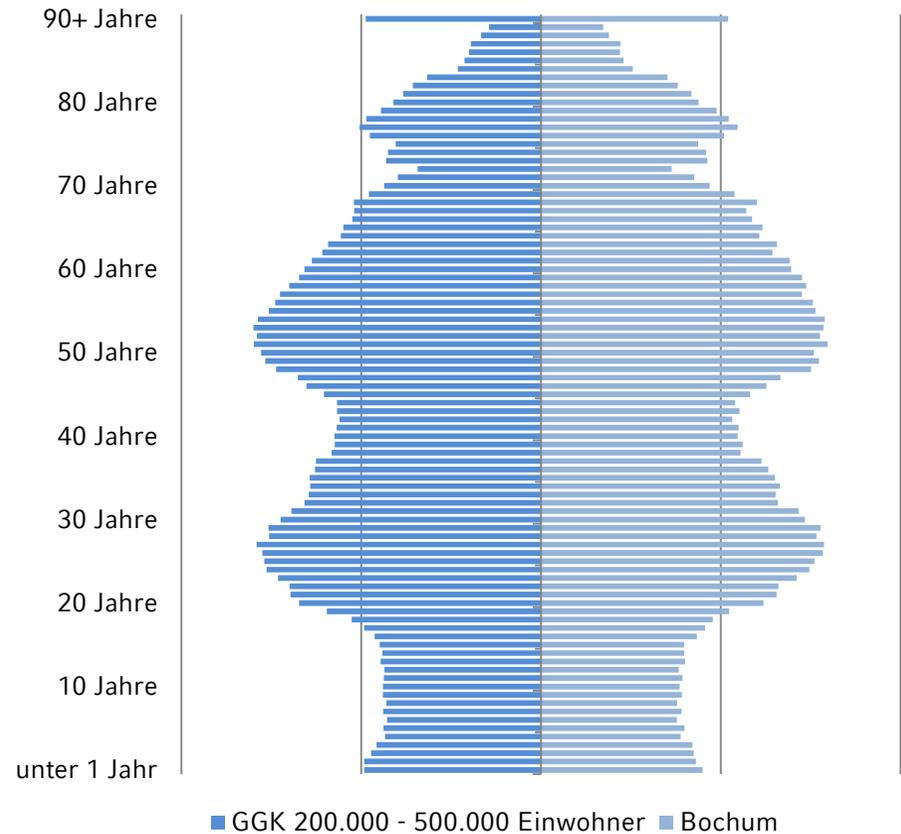
Kernindikatoren

Nachfrage

Bevölkerung



Beispielgrafik: NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil Bochum 2017 (Daten: IT.NRW, Modellrechnung 2014-2040)



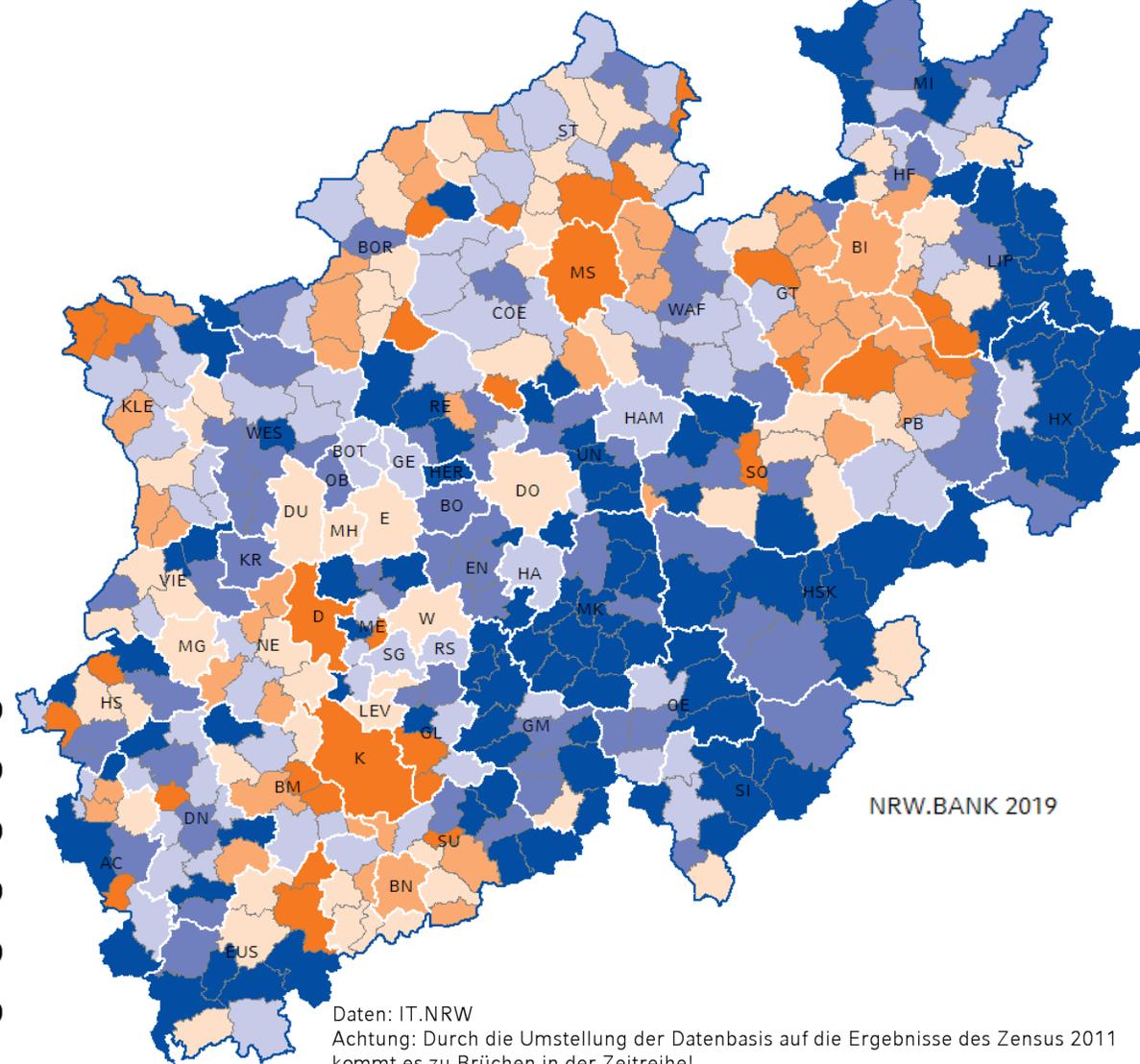
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl 2008 bis 2018

Kernindikatoren

Nachfrage

- Bevölkerungszahl (absolut)
- Bevölkerungsentwicklung
 - kurzfristig/langfristig
 - absolut oder prozentual
 - nach Altersklassen
- Prognose

- Rückgang um mehr als 0,4%
- Rückgang um mehr als 0,2 bis 0,4%
- Rückgang um bis zu 0,2%
- Wachstum um bis zu 0,2%
- Wachstum um mehr als 0,2 bis 0,4%
- Wachstum um mehr als 0,4%



Typische Daten & Indikatoren

Nachfrage

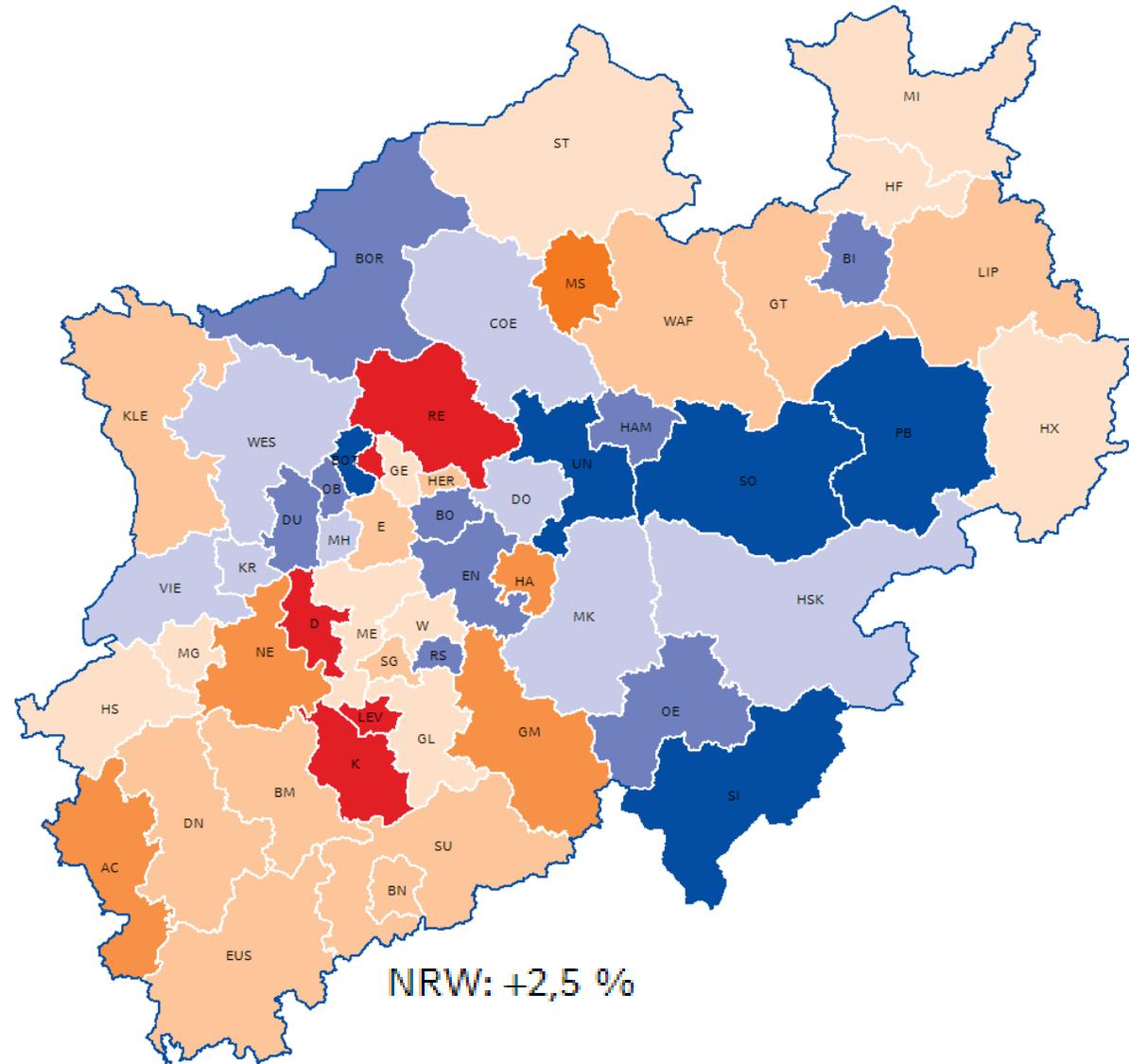
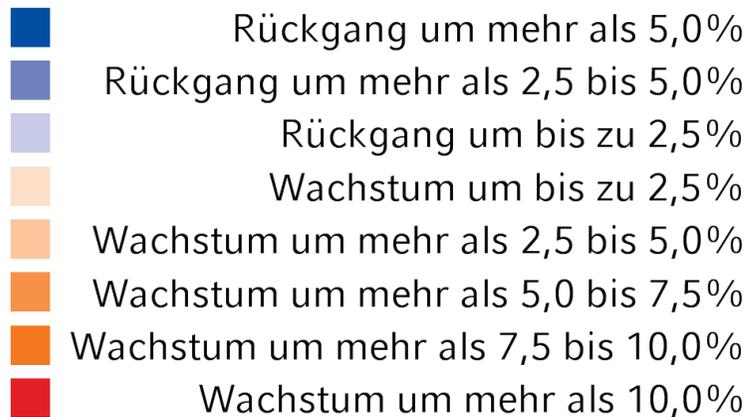
Bevölkerungs-
stand (nach
Alter)
IT.NRW/
Kommune)

Haushalte/Pro-
gnosen
(IT.NRW,
Kommune,
andere)

Kernindikatoren

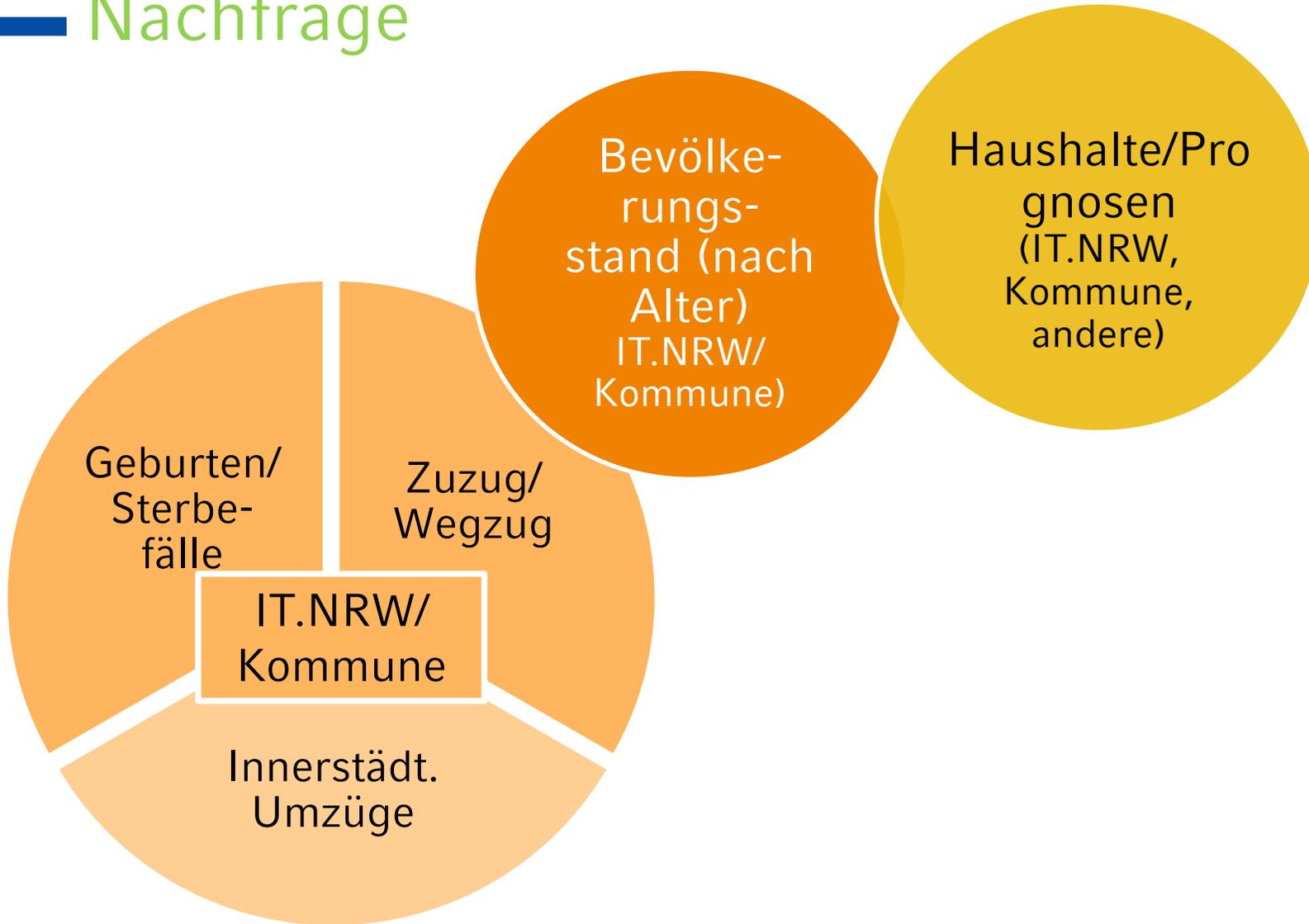
Nachfrage

Entwicklung der Haushaltezahl bis 2040



Typische Daten & Indikatoren

Nachfrage

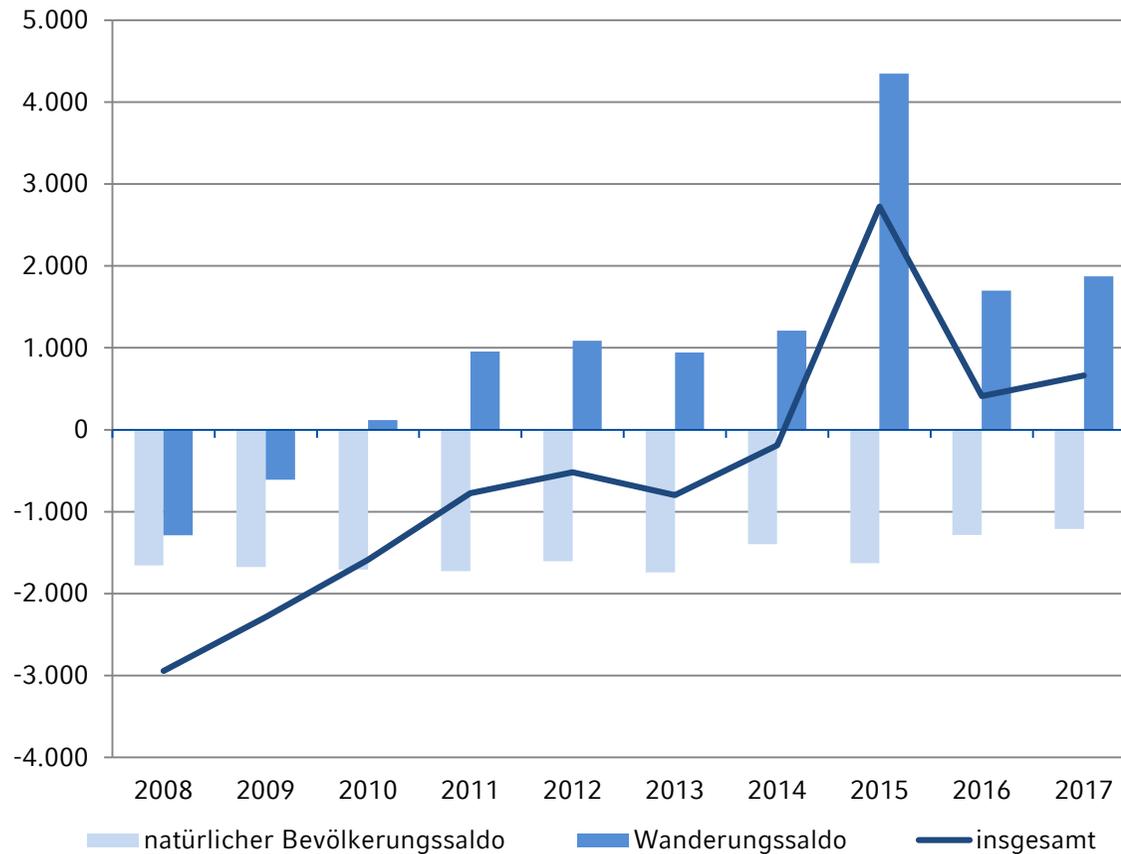


Kernindikatoren

Nachfrage

- Natürlicher Saldo vs. Wanderungssaldo

Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo (Personen)



Beschreibung & Hinweise

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

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

Daten: IT.NRW

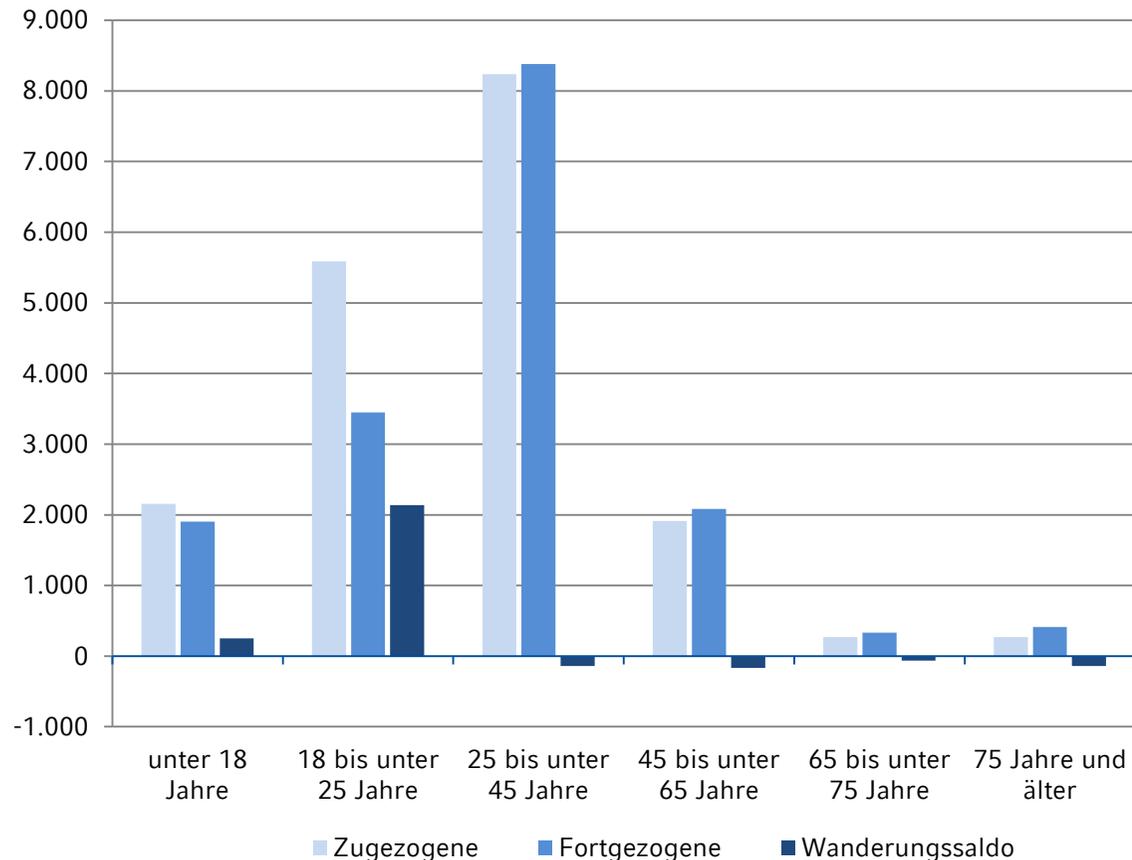
Kernindikatoren

Nachfrage

- Natürlicher Saldo vs. Wanderungssaldo
- Wanderungen nach Altersklassen

Wanderungen nach Altersklassen 2017 (Personen)

Bochum



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Es wird zwischen folgendem Nachfrageverhalten der Altersgruppen unterschieden:

unter 18 Jahre: Kinder/Familialalter

18 - 25 Jahre: Haushaltsgründer

25 - 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim

45 - 65 Jahre: Konsolidierung

65 - 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“

75 Jahre und älter: Hochbetagte/altersgerechtes Wohnen

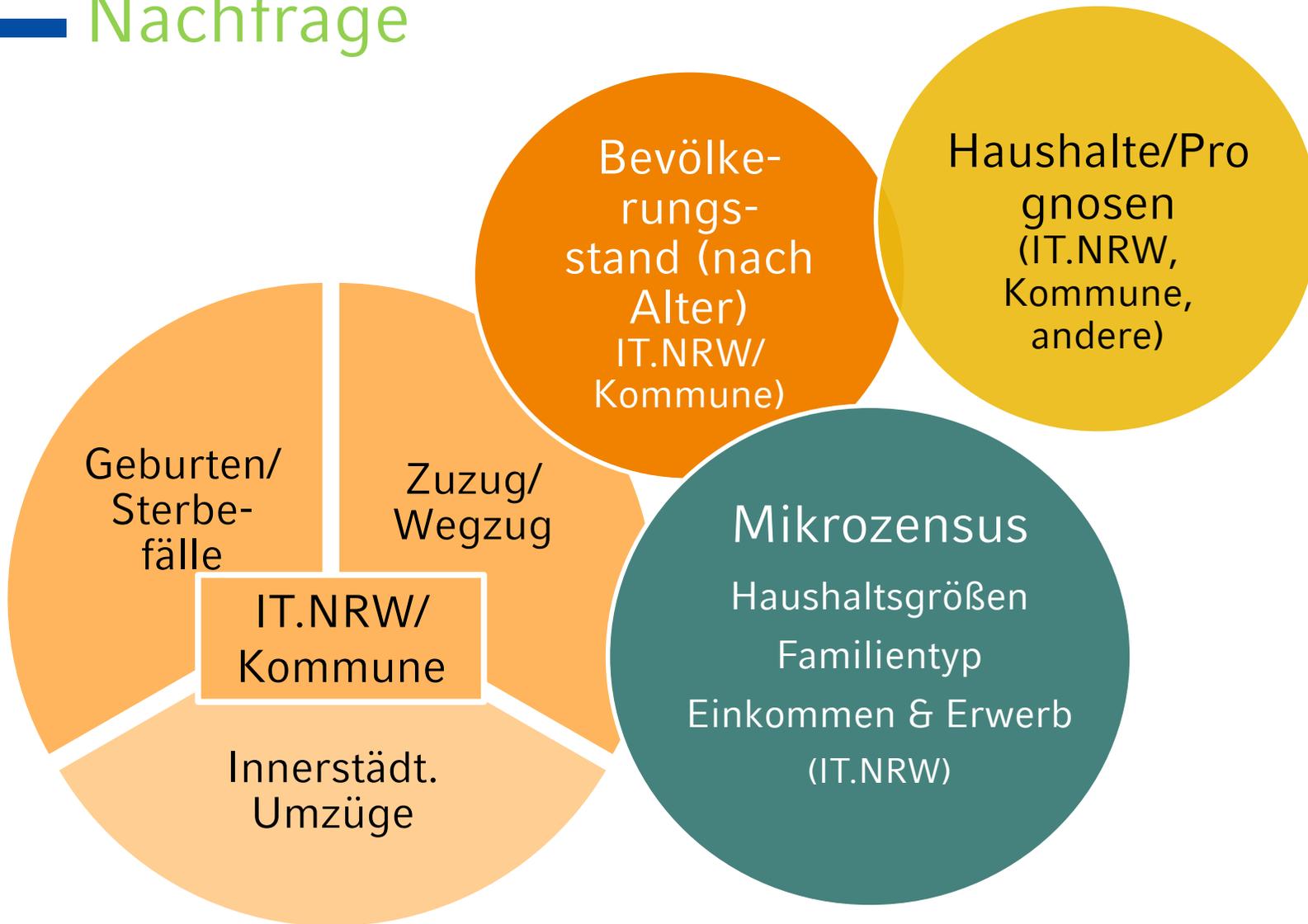
Kernindikatoren

Nachfrage

- Natürlicher Saldo vs. Wanderungssaldo (IT.NRW)
- Wanderungen nach Altersklassen (IT.NRW)
- Innerstädtische Umzüge (Daten bei Kommunen)
- Wanderungsbeziehungen mit dem Umland (IT.NRW)

Typische Daten & Indikatoren

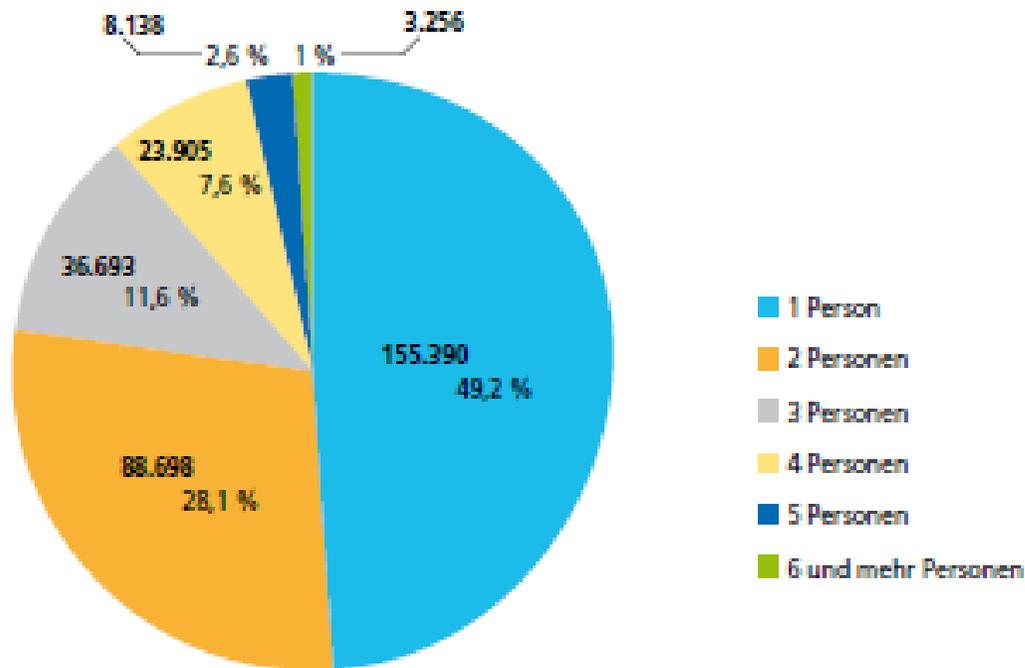
Nachfrage



Kernindikatoren

Nachfrage

Haushalte

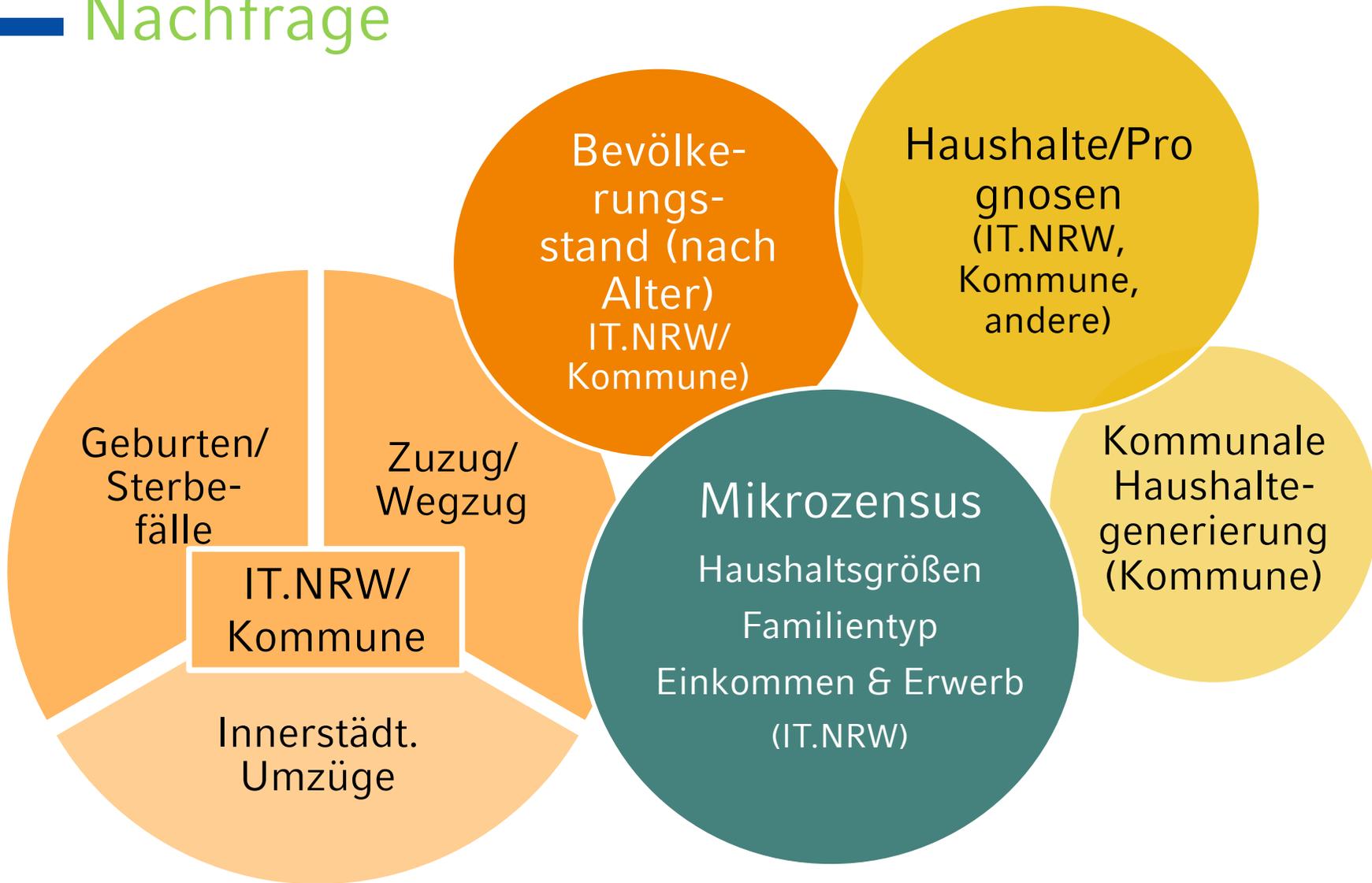


Beispielgrafik: Stadt Dortmund, Wohnungsmarktbericht 2018

- Zahl der Haushalte
Haushaltsgrößenstruktur
(abhängig von verfügbaren
Daten, z.B. aus Mikrozensus
oder kommunalen Berech-
nungen)
Kommentar zu ggf. verfüg-
barer aktueller Haushalts-
modellrechnung (kommunale
oder IT.NRW)

Typische Daten & Indikatoren

Nachfrage



Typische Daten & Indikatoren

Wirtschaft & Soziales



Kernindikatoren

Rahmenbedingungen

Arbeitsmarkt

	erwerbsfähige Bevölkerung		Sozialversicherungspflichtig		Geringfügig entlohnte		Hinzuverdiener	
	(15 bis unter 65 Jahre)		Beschäftigte am Wohnort		Beschäftigte am Wohnort			
	31.12.2011	31.12.2015	30.06.2011	30.06.2015	30.06.2011	30.06.2015	30.06.2011	30.06.2015
Stadt Bielefeld	215.277	220.836	108.552	116.295	20.891	21.417	8.912	10.244
Kreis Gütersloh	231.664	239.333	132.965	145.318	26.074	25.625	12.030	14.169
Kreis Herford	161.224	163.135	90.202	95.030	16.110	15.087	7.337	8.083
Kreis Höxter	93.690	93.594	50.030	51.946	10.691	9.843	3.240	3.800
Kreis Lippe	221.900	223.543	120.645	126.263	23.151	22.626	8.644	9.606
Kreis Minden-Lübbecke	199.666	201.966	112.088	117.951	19.750	18.975	8.057	9.160
Kreis Paderborn	200.934	207.384	105.858	113.810	23.322	22.823	8.587	9.954
OWL	1.324.355	1.349.791	720.340	766.619	139.989	136.396	56.807	65.016
NRW	11.573.760	11.782.598	5.937.617	6.324.028	1.268.928	1.226.244	468.455	528.322

Beispieltabelle: Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 2. regionaler Wohnungsmarktbericht 2017

- Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote, d. h. Anteil an der (abhängig) erwerbsfähigen Bevölkerung
- Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort
- Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnnten Beschäftigten am Wohnort
- Zahl der Hinzuverdiener

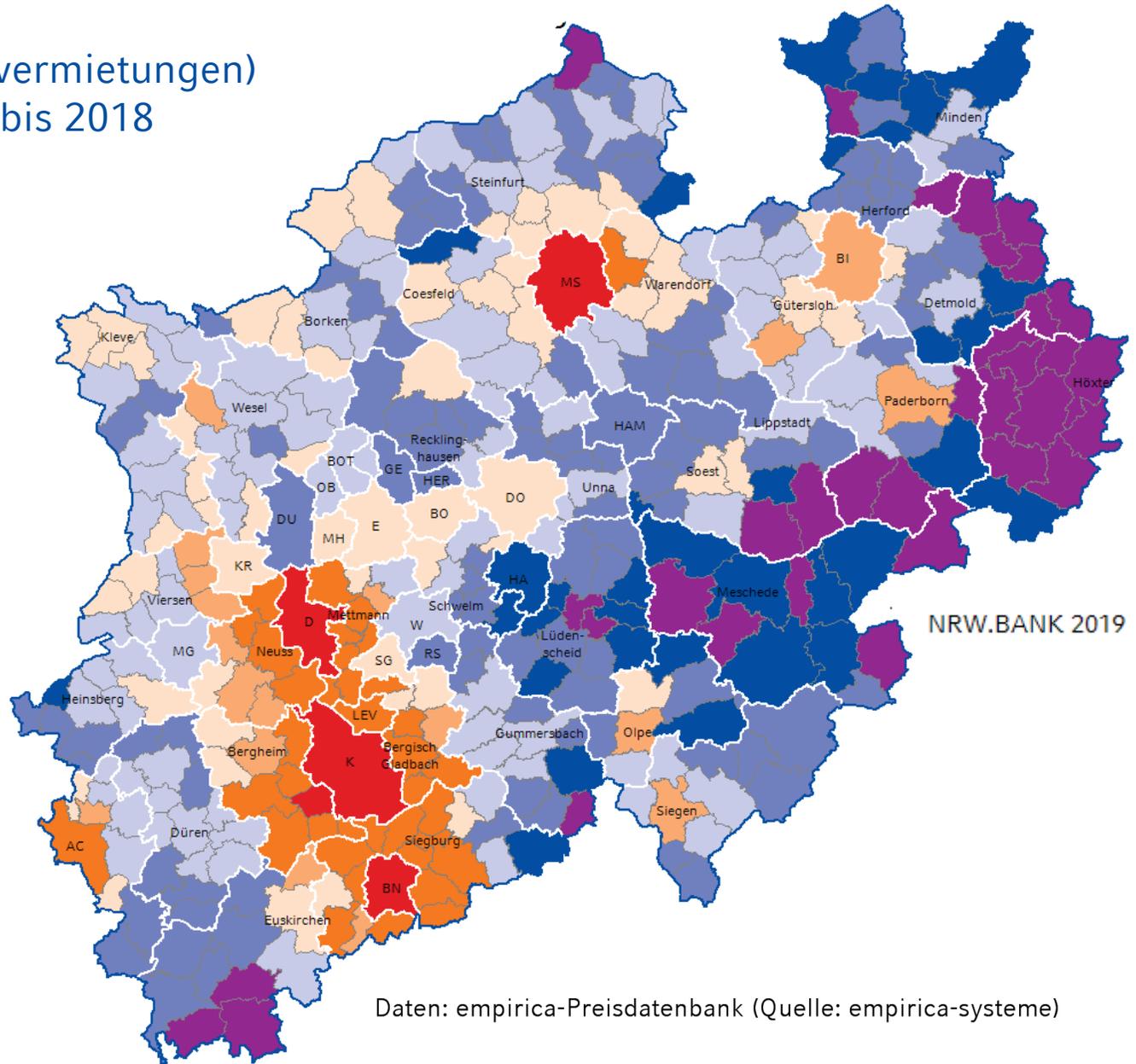
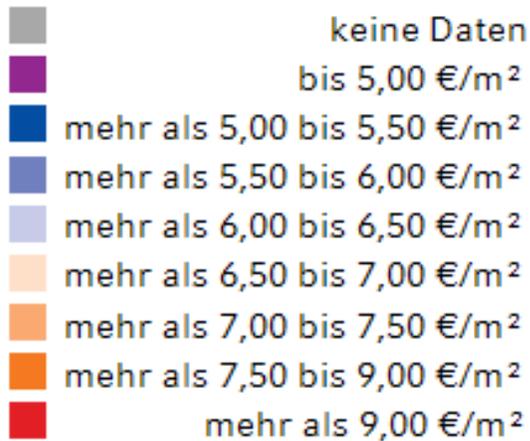
Typische Daten & Indikatoren

Mieten & Preise



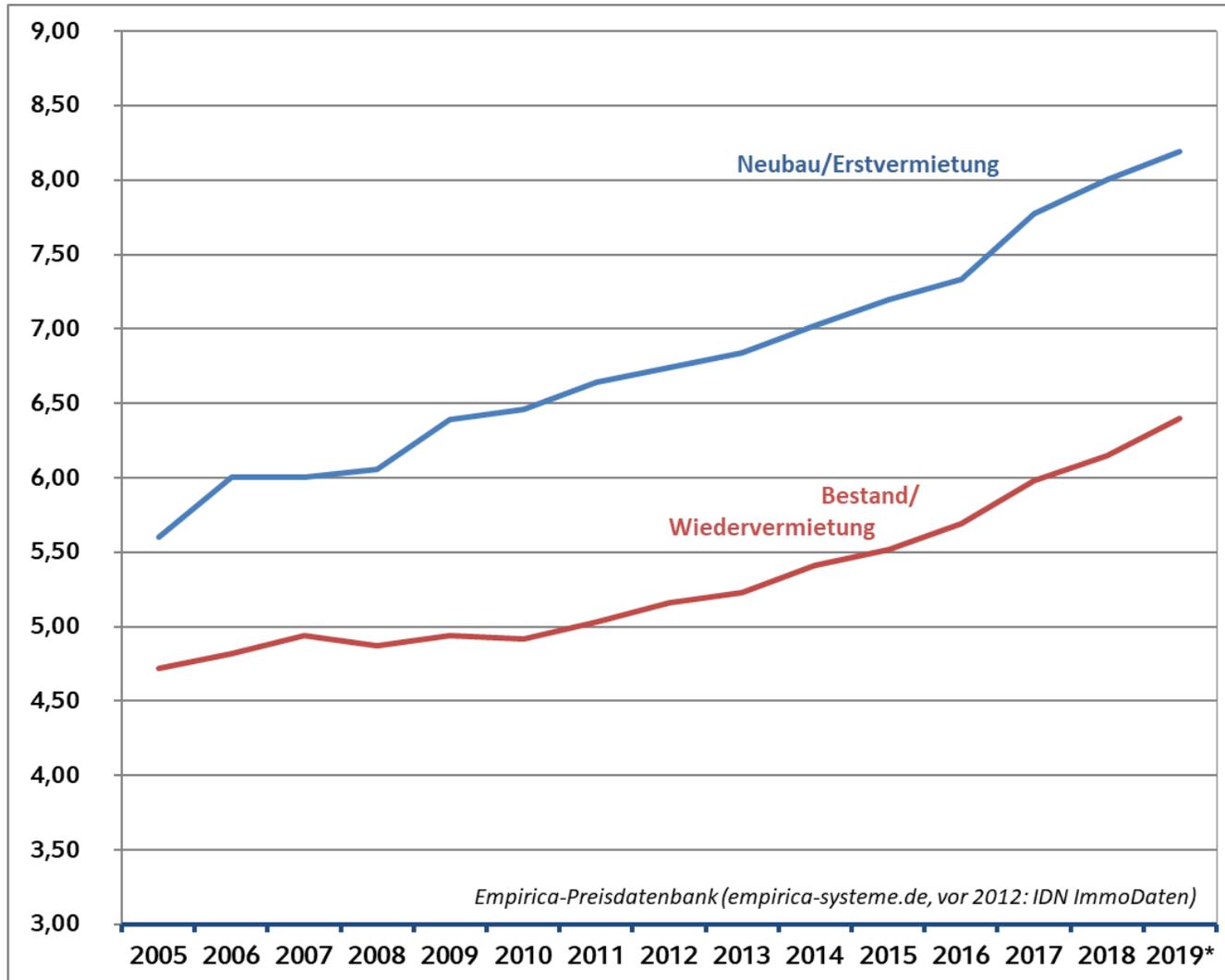
Nettokaltmiete (Wiedervermietungen) Median der Jahre 2016 bis 2018

NRW: 6,56 €/m²

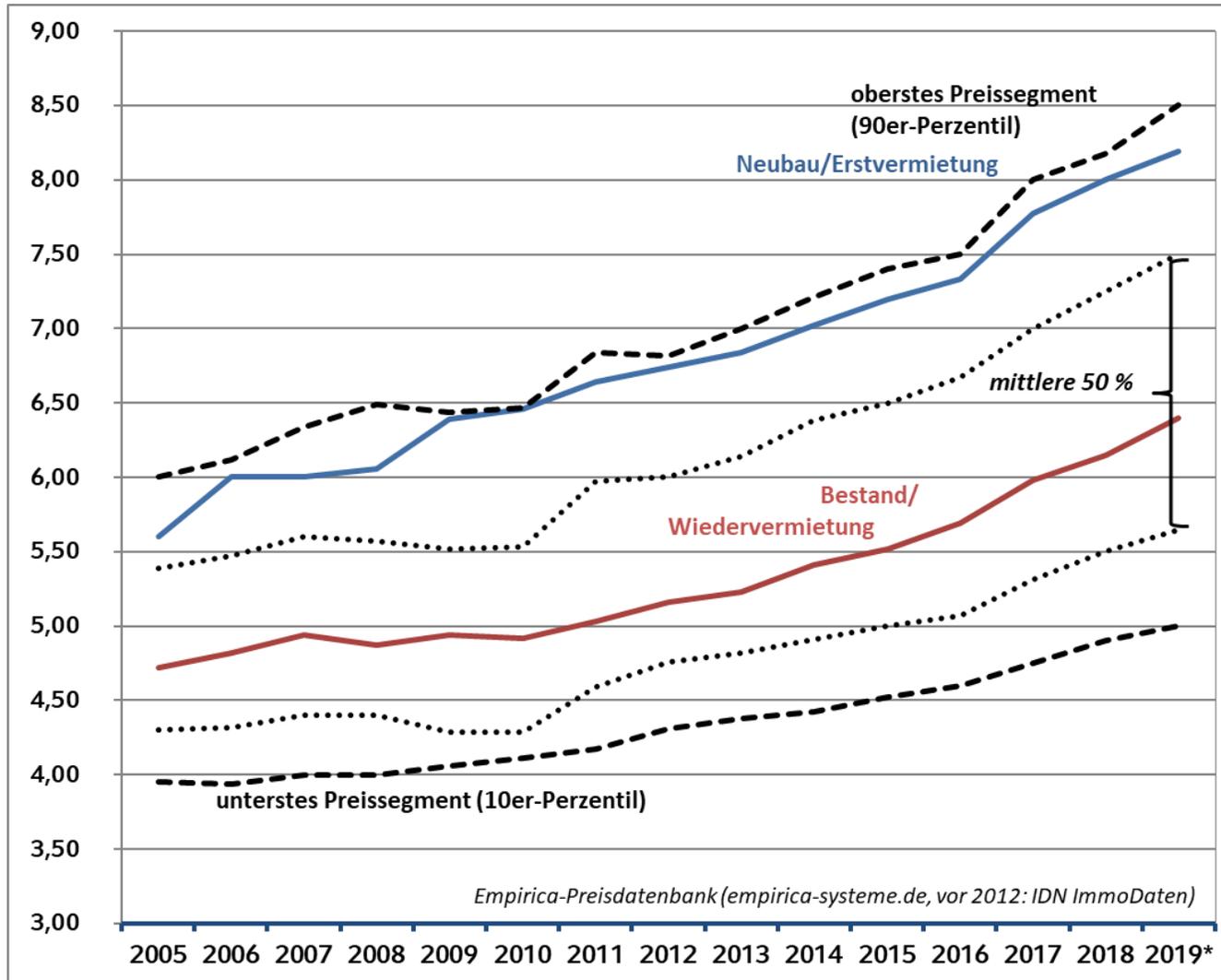


Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme)

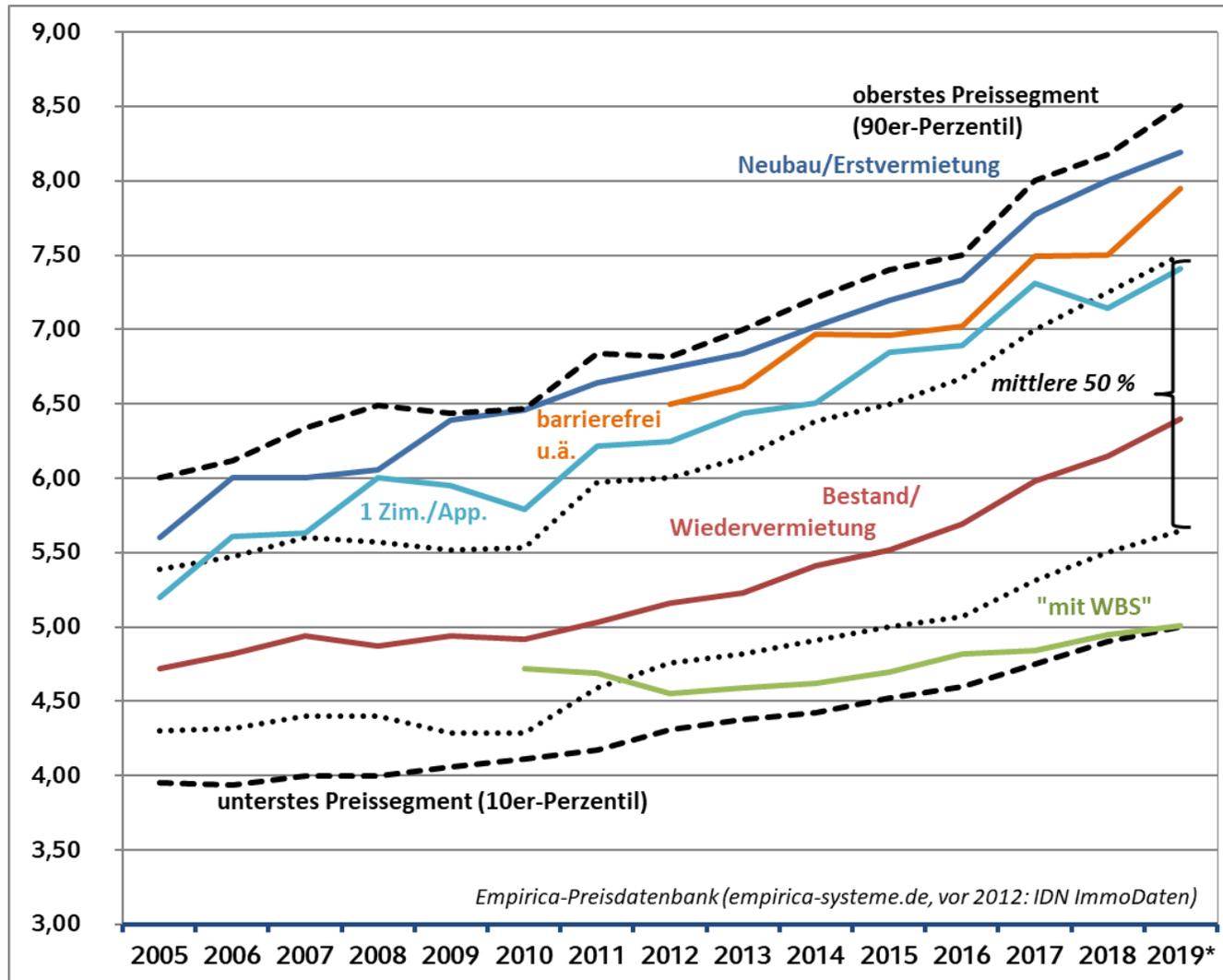
Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) z.B. Kreis Steinfurt



Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) z.B. Kreis Steinfurt

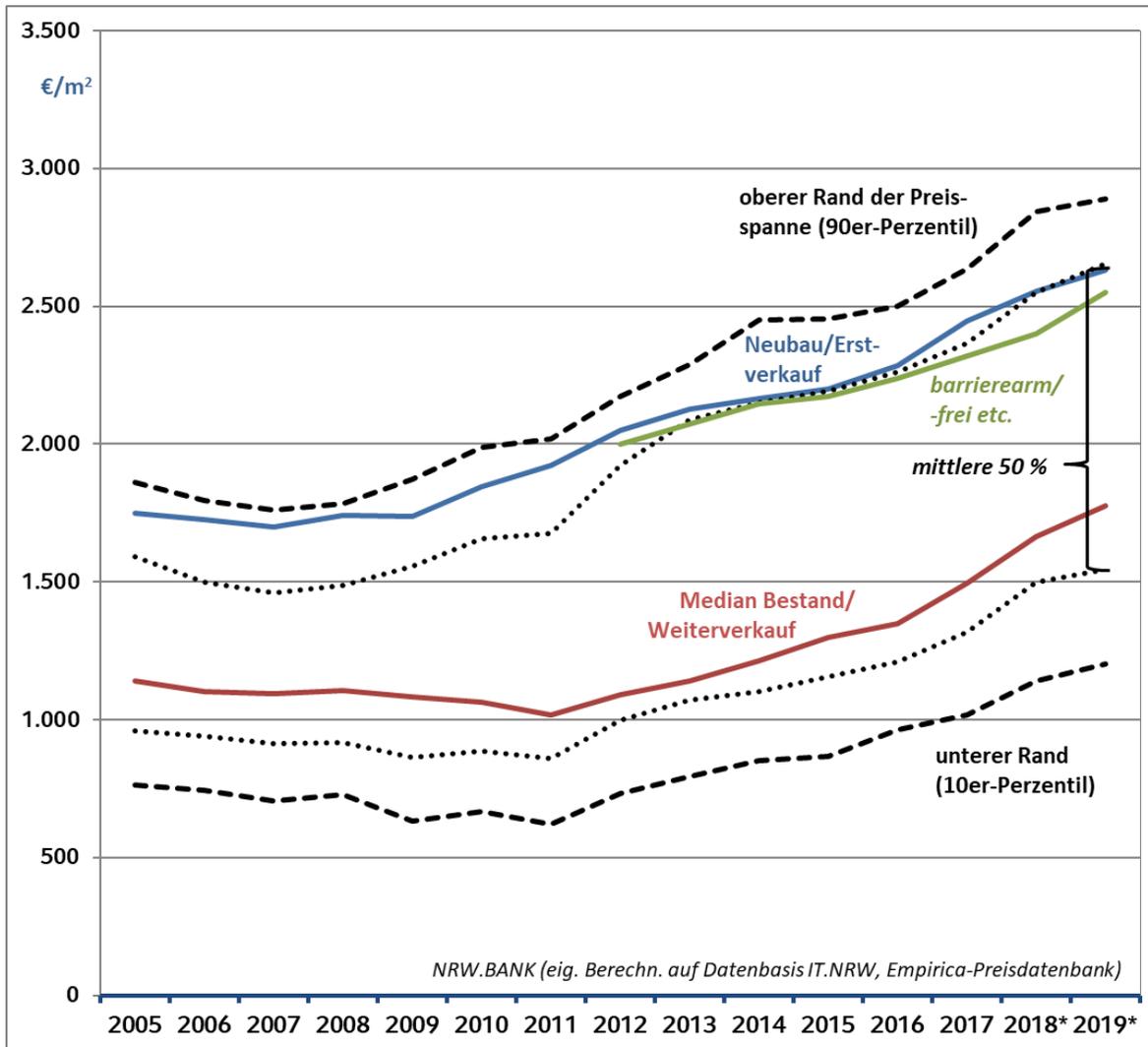


Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) z.B. Kreis Steinfurt



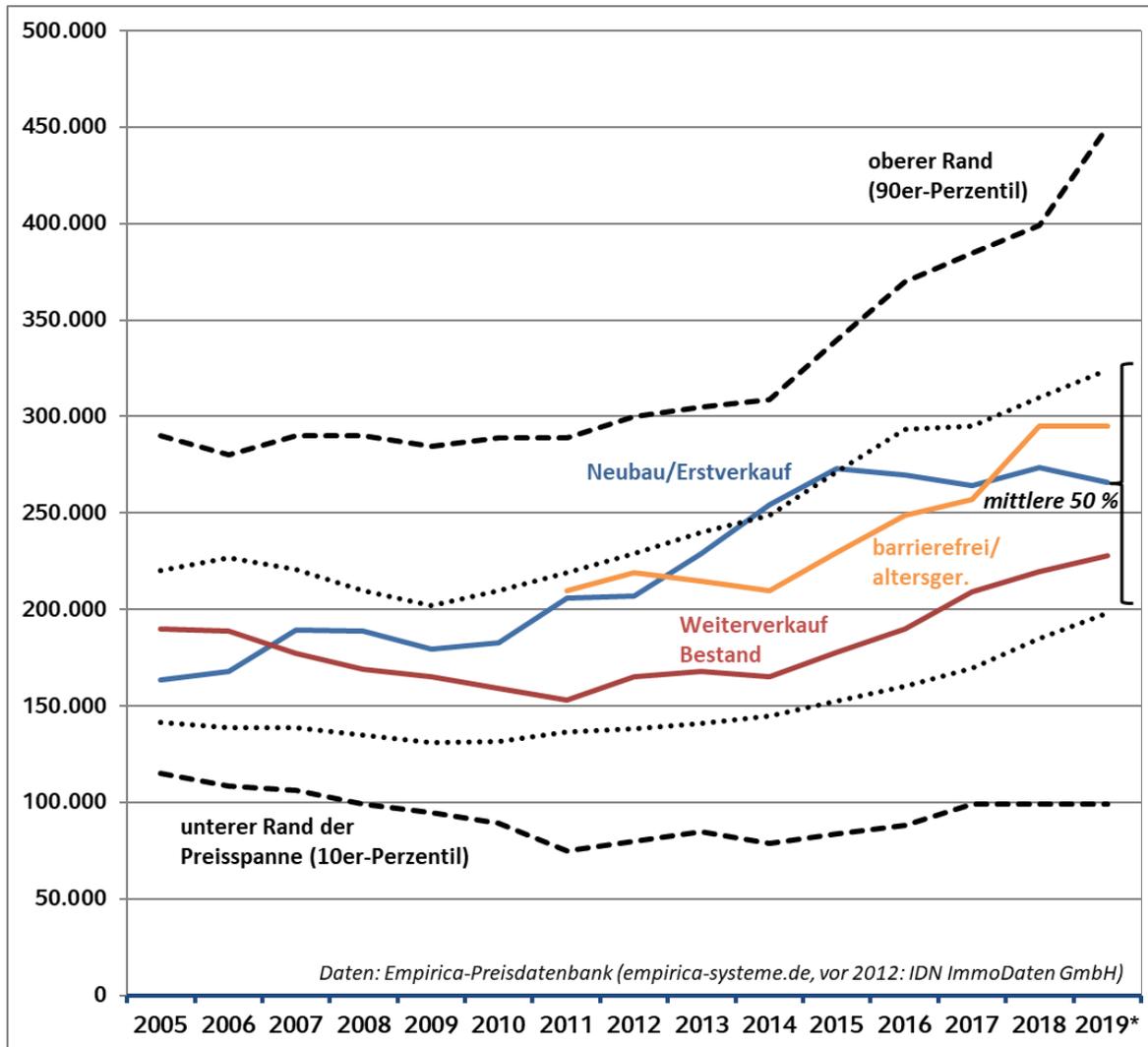
Angebotspreise für Eigentumswohnungen

z.B. Kreis Steinfurt



Angebotspreise für Eigenheime

z.B. Kreis Steinfurt



Indikatoren und Datenquellen

IT.NRW

- Einwohner (amtl.)
- Haushalte
- Wanderungen
- Bautätigkeit/Bestand
- Sozialdaten

Kommunale Daten

- Eigene Fortschreibung, z. B. des Meldewesens
- Kleinräumige Daten
- Eigene Analysen und Prognosen
 - Wohnungsmarktbeobachtung/-analysen
 - Zeitungsanalysen
 - Bürgerumfragen

Wohnungswirtschaft

- Mieten
- Mieterstruktur
- Leerstand
- Modernisierung/Instandhaltung
- Mieterbefragungen

Kreise und kreisfreie Städte

- Sozialdaten (Wohngeld, WBS-Empfänger, etc.)
- Wohnungsbauförderung

Gutachterausschüsse

- Kauffälle und -preise
- Bodenmarkt (Bodenrichtwerte, d. h. durchschnittl. Lagewerte)
- Mietspiegel (z. T.)

Externe Anbieter

- Mieten
- Kaufkraft

Bundesagentur für Arbeit

- Beschäftigung
- Arbeitslosendaten
- Sozialdaten