

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 29.05.2019
AZ.: IV/61.3 Wohnraumförderung

WP 14-20 SV 61/236

Mitteilungsvorlage

Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzVO NRW) 2019

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

03.07.2019

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis/se

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

03.07.2019

Anlage 1: Anschreiben des MHKBG vom 12.04.2019

Anlage 2: Kappungsgrenzenverordnung 2019 NRW vom 07.05.2019

Anlage 3: NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil Hilden 2018

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt den Bericht zur Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW 2019 zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem beigefügten Schreiben vom 12.04.2019 informierte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichberechtigung die Stadtverwaltung Hilden, dass die Landesregierung beabsichtigt, das Gebiet der Stadt Hilden, ab dem 01.06.2019 weiterhin in die landesrechtliche Kappungsbegrenzung für Bestandsmieten laufender Mietverträge einzubeziehen.

Dieses Schreiben möchte die Stadtverwaltung zum Anlass nehmen, um über die Kappungsgrenzenverordnung zu informieren. Ein aktueller Handlungsbedarf resultiert aus dieser Information aus Sicht der Stadtverwaltung nicht.

Zusammenfassung

- Bei der Kappungsgrenzenverordnung NRW handelt es sich um eine landesrechtliche Regelung des Privatrechts, die auf einer Ermächtigung im BGB basiert.
- Die Landesregierung darf nur Gemeinden und Gemeindeteile in die landesrechtliche Regelung aufnehmen, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ... besonders gefährdet ist“. Die Landesregierung sieht auf Grundlage eines landesweiten Gutachtens dies in Hilden für gegeben an.
- Sollten Vermieter in Unkenntnis der Kappungsgrenzenverordnung die Mietzinsen laufender Mietverträge um mehr als 15% innerhalb von drei Jahren erhöhen, ist das Amtsgericht Langenfeld das für Hilden zuständige Zivilgericht.
- Die Stadtverwaltung ist weder bei der Umsetzung noch bei der Kontrolle dieser Verordnung beteiligt.
- Die Stadtverwaltung hat bei den Schiedsleuten sowie bei dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. und dem Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. nachgefragt. Nach deren Kenntnis gibt es bezüglich der Kappungsgrenzenverordnung „so gut wie keine Streitigkeiten“. Das Amtsgericht Langenfeld kann keine Auskunft geben, weil keine Statistik geführt wird, aus der die Anzahl eventueller Rechtsstreitigkeiten zur Kappungsgrenzenverordnung ersichtlich wäre. Auch der Wohngeldstelle der Stadtverwaltung sind keine Streitigkeiten bekannt.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung NRW) nicht um die „Mietpreisbremse“ handelt. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2015 ist ebenfalls eine landesrechtliche Verordnung. Mit ihr wird für 22 Städte in NRW festgelegt, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Die Stadt Hilden zählt nicht zu diesen 22 Städten.

Hintergrund der Kappungsgrenzenverordnung NRW

Bei der Kappungsgrenzenverordnung NRW handelt es sich um eine landesrechtliche Regelung des Privatrechts, die auf § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB basiert.

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter verlangen, dass die vereinbarte Miete eines bestehenden Mietvertrags bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben wird. Diese grundsätzliche Möglichkeit wird jedoch eingeschränkt. Unter anderem darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren insgesamt nicht um mehr als 20 % erhöhen. Die Landesregierungen sind ermächtigt, Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in denen diese 20% auf „nur“ 15% gekappt werden. Diese Rechtsverordnung darf maximal für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren Rechtswirkung entfalten. Danach muss sie überprüft und ggfs. erneut beschlossen werden. Voraussetzung für die Festlegung der Gebiete, die eine Gemeinde oder ein Teil einer Gemeinde sein können, ist, dass innerhalb dieser Gebiete die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit der Kappungsgrenzenverordnung NRW vom 20.05.2014 hat die Landesregierung NRW festgelegt, dass unter anderem Hilden – wie z.B. auch Düsseldorf, Erkrath, Haan, und Langenfeld – eine dieser Gemeinden ist. Die Verordnung trat am 01.06.2014 in und somit am 31.05.2019 außer Kraft.

Im Auftrag der Landesregierung hat das Büro f+b Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Kappungsgrenzenverordnung“ nach § 558 BGB vom April 2019 ermittelt, dass Hilden weiterhin zu den Gemeinden gehört, in denen im Sinne des § 558 Abs. 3 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit 81,5 gewichteten Punkten liegt Hilden deutlich über der von f+b gesetzten Grenze von 68 gewichteten Punkten.

Die Landesregierung hat nach der Verbändeanhörung die Kappungsgrenzenverordnung NRW 2019 vom 07.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW veröffentlicht. Diese neue Verordnung trat am 01.06.2019 in Kraft und tritt bereits am 30.06.2020 außer Kraft. Hilden ist weiterhin eine der Gemeinden, in denen mögliche Erhöhungen der Mietzinsen laufender Mietverträge auf maximal 15% begrenzt werden.

Erfahrungen zur Kappungsgrenzenverordnung NRW

Da es sich bei § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB um eine Regelung des Privatrechts handelt, ist die Stadtverwaltung weder bei der Umsetzung noch bei der Kontrolle der Verordnung beteiligt. Daher liegen der Verwaltung auch keine Erkenntnisse vor, um die Auswirkungen der Kappungsgrenzenverordnung NRW für den Mietwohnungsmarkt in Hilden beschreiben zu können.

Laut Auskunft der für Hilden ernannten Schiedsleute sind ihnen bisher keine Anfragen im Zusammenhang mit der Kappungsgrenzenverordnung vorgelegt worden.

Das ebenfalls angefragte Amtsgericht Langenfeld kann keine Auskunft geben, weil keine Statistik geführt wird, aus der die Anzahl eventueller Rechtsstreitigkeiten zur Kappungsgrenzenverordnung ersichtlich wäre.

Auch der Wohngeldstelle der Stadtverwaltung sind keine nicht zulässigen Mietzinserhöhungen oder diesbezügliche Streitigkeiten bekannt geworden.

Mit E-Mail vom 29.04.2019 wurde der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Hilden e.V. angeschrieben und um Auskunft gebeten, ob ihnen Rechts- oder sonstige Streitigkeiten zur Kappungsgrenzenverordnung zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern in Hilden bekannt seien. Die beiden Vereine geben den Mietpreisspiegel für Hilden heraus und sind jeweils Ansprechpartner für die Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern in Hilden.

Mit E-Mail vom 03.05.2019 antwortete der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Hilden e.V., dass es nach seiner Kenntnis bezüglich der Kappungsgrenzenverordnung „so gut wie keine Streitigkeiten“ gibt. Ihre Mitglieder hätten „die Änderungen schlichtweg hingenommen“. Der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. hat in einem Telefonat am 23.05.2019 diese Ein-

schätzung bestätigt. In seltenen Fällen hätten Vermieter nicht gewusst, dass Hilden in die Kappungsgrenzenverordnung einbezogen worden ist und zunächst eine höhere Mieterhöhung als zulässig angestrebt. Dies wurde aber immer korrigiert, nachdem der Mieterbund auf die bestehende Kappungsgrenze hingewiesen habe.

Der Mietwohnungsmarkt in Hilden

Auf Grundlage des Endberichts des Büros f+b Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beurteilt die Landesregierung die Mietwohnungsmarkt in Hilden so, dass Hilden weiterhin zu den Gemeinden gehört, in denen im Sinne des § 558 Abs. 3 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Um Aussagen zum Mietwohnungsmarkt zu treffen, nutzt die Stadtverwaltung Sekundärdaten, die allgemein zugänglich sind.

In der Stadtverwaltung stehen weder personelle noch materielle Ressourcen zur Verfügung, den Mietwohnungsmarkt zu beobachten und dauerhaft zu analysieren. Dieser Aufgabenbereich findet sich weder im Haushaltsplan auf der dort dargestellten Produkt- und Leistungsebene noch im Stellenplan bzw. in Stellenbeschreibungen wieder.

In der Regel bezieht die Stadtverwaltung sich bei Aussagen zum Mietwohnungsmarkt auf die veröffentlichten Ergebnisse des Teams Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie der NRW.Bank, die landesweit regelmäßig die Wohnungsmärkte beobachtet. Die veröffentlichten Kennzahlen und Grafiken ersetzen jedoch kein Gutachten; sie geben aber einen guten Überblick über wichtige Trends und Strukturen des Wohnungsmarktes.

Das aktuelle für das Jahr 2018 zusammengestellte Wohnungsmarktprofil der Stadt Hilden der NRW.Bank ist als Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die aus Sicht der Stadtverwaltung bezüglich des Mietwohnungsmarktes wesentlichen Informationen der NRW.Bank sind:

Laut Zensus 2011 (Mai 2011) waren damals rund 60,8% der Wohnungen in Hilden vermietet. Zum Vergleich: In NRW betrug der Anteil der Mietwohnungen 55,8%. Wenn dieser Prozentwert für Hilden ungefähr gleich geblieben ist, gibt es bei insgesamt 29.143 Wohnungen (Stand: 31.12.2017) rund 17.700 Mietwohnungen in Hilden.

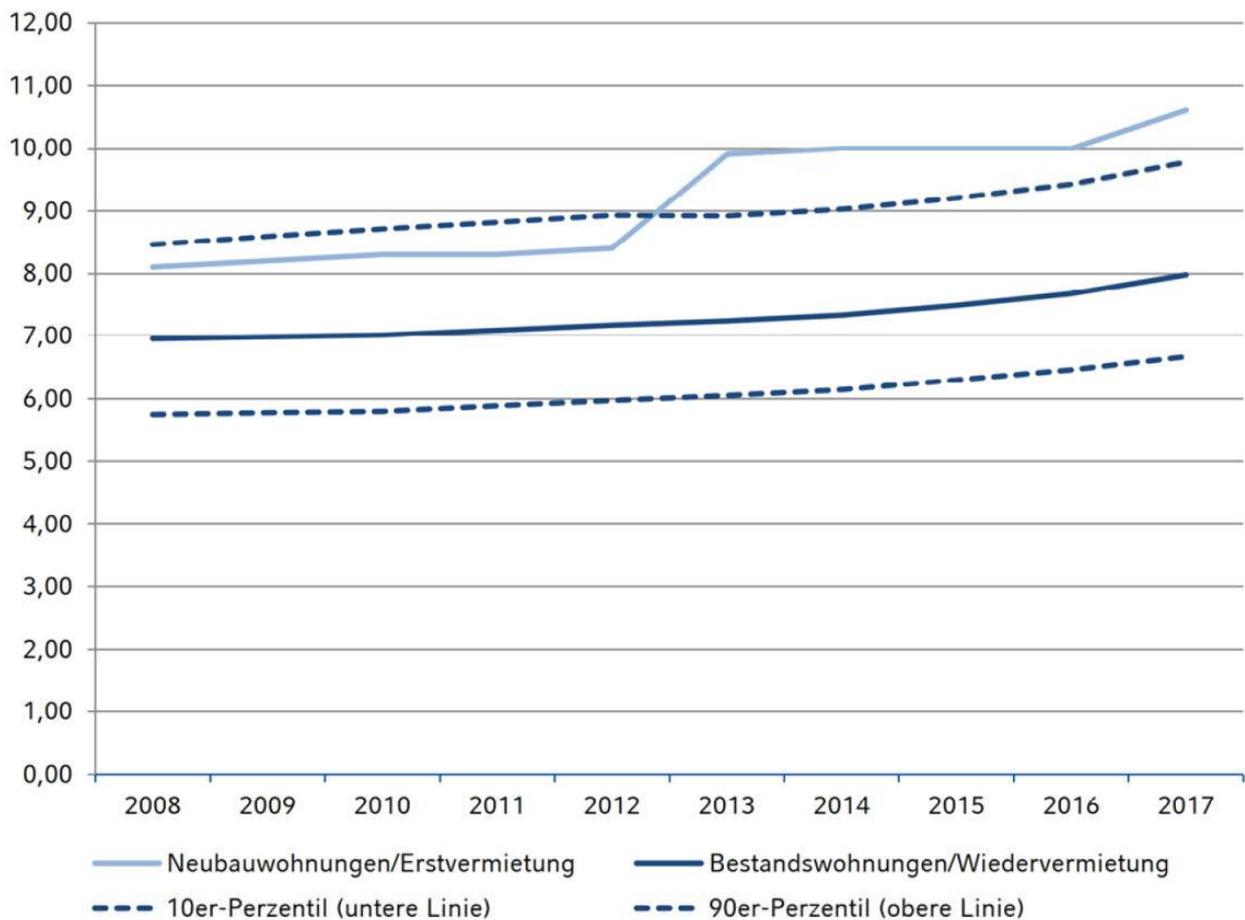
Das Gebäudeeigentum an dem Mietwohnungsbestand teilte sich im Mai 2011 wie folgt auf:

		<i>zum Vergleich die Daten für NRW</i>
30,6%	Wohnungseigentümergeinschaft	21,9%
45,3%	Privatpersonen	49,6%
3,5%	Wohnungsgenossenschaft	6,4%
16,3%	Wohnungsunternehmen	13,3%
1,7%	anderes Unternehmen	2,1%
0,4%	Kommune oder kommunales Unternehmen	4,9%
0,5%	Bund oder Land	0,5%
1,7%	Organisation ohne Erwerbszweck	1,3%

Es wird deutlich, dass in Hilden keine den Wohnungsmarkt dominierenden Eigentümer vorhanden sind, die auf das Mietniveau unmittelbar Einfluss nehmen könnten.

Die Wohnungen in Hilden wurden am 09.05.2011 zu 39,6% (NRW: 37,8%) von einer Person, zu 35,3% (NRW: 32,9%) von zwei Personen, zu 13,2% (NRW: 13,9%) von drei Personen, zu 8,7% (NRW: 10,3%) von vier Personen und zu 3,2% (NRW 5,0%) von 5 und mehr Personen bewohnt.

Die folgende Abbildung der NRW.Bank zeigt die Entwicklung der mittleren Angebotsmiete in Hilden:



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Netto-Kaltnieten, zu denen Wohnungen im Internet angeboten wurden. Angebotsmieten spiegeln – aus Sicht der NRW.Bank – den Markttrend am besten wider.

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

Der im September 2018 veröffentlichte LEG-Wohnungsmarktreport setzt sich – im Gegensatz zu früheren Ausgaben – leider nur schwerpunktmäßig mit den Wohnungsmärkten in den Städten Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Köln, Münster und Wuppertal auseinander. Jedoch werden in einer groben Kartengrafik die Mietpreise in NRW landesweit dargestellt. Nach dieser Grafik lag der Median der im Internet im Zeitraum zwischen dem 2. Quartal 2017 und dem 1. Quartal 2018 angebotenen Kaltmieten in Hilden zwischen 8,00 – 8,99 Euro/m² pro Monat.

Laut der automatisierten Auswertung der im Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Mietwohnungen (ohne Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Ausstattung) lag der durchschnittliche angebotene Mietpreis in Hilden zum 29.05.2019 für eine 60m²-Wohnung bei 9,09 €/m² (NRW: 7,44 €/m²) und bei einer 100m²-Wohnung bei 9,79 €/m² (NRW: 8,39 €/m²).

Laut Preisatlas des Internet-Dienstes www.immobilienscout24.de betrug der Mietpreis für Eigentumswohnungen in Hilden im 3.Quartal 2018 durchschnittlich 8,44 Euro/m² auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise. Gegenüber dem 2. Quartal 2018 sei der Wert um 1,1%, gegenüber dem Wert zum 4. Quartal 2014 sei er um insgesamt 13% gestiegen. (Stand: 29.05.2019)

Allen Wohnungsmarktbeobachtungen ist somit gemein, dass die Mieten bei Neuvermietungen gestiegen sind und damit weiterhin einen großen Anteil der Wirtschaftskraft eines Mieterhaushaltes in Anspruch nehmen.

Anzeichen für eine Kehrtwende sind nicht zu erkennen.

Mit der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 50/152 berichtet die Stadtverwaltung über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An die
Hauptverwaltungsbeamtinnen und –beamten
der Städte und Gemeinden von

Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch-Gladbach, Bielefeld, Bonn, Brühl, Düsseldorf, Erkrath, Frechen, Hilden, Hürth, Kerpen, Kleve, Köln, Langenfeld (Rheinland), Leverkusen, Meerbusch, Monheim, Münster, Neuss, Overath, Paderborn, Ratingen, Rösrath, Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf und Wesseling

12. April 2019

**Entwurf für eine Kappungsgrenzen-Verordnung auf Grundlage
des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren Hauptverwaltungsbeamte,

nach § 558 BGB kann in Bestandsmietverhältnissen die Miete um bis zu 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (Kappungsgrenze).

Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil gefährdet ist, kann die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden. Die Landesregierungen werden bundesgesetzlich ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze gelten soll.

Vor Erlass einer neuen Verordnung ist eine Überprüfung der regionalen Wohnungsmarktsituation nicht nur in den Städten und Gemeinden, die bisher von der Verordnung erfasst sind, sondern in allen Städten und Gemeinden des Landes erforderlich. Es ist zu prüfen, ob eine Anspannung der Wohnungsmärkte derart besteht, dass der Erlass einer neuen Kappungsgrenzen-Verordnung gerechtfertigt wäre.

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Mit Datum vom 1. Juni 2014, befristet bis zum 31. Mai 2019, wurde Ihr Stadtgebiet der landesrechtlichen Kappungsgrenze unterworfen. Die Landesregierung hat zur Prüfung, ob eine Anspannung der Wohnungsmärkte besteht, das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, beauftragt.

Kriterien für die Analyse aller 396 Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sind die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen und die besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

Am heutigen Tage hat mein Haus die Verbändeanhörung über den Entwurf für eine neue landesrechtliche Kappungsgrenzen-Verordnung auf Basis des vorgenannten Gutachtens eingeleitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird Ihr Stadtgebiet ab dem 1. Juni 2019 weiterhin in die landesrechtliche Kappungsbegrenzung für Bestandsmieten einbezogen werden.

Zu Ihrer Information und möglicherweise weiteren Befassung überlasse ich Ihnen das Gutachten des unsererseits beauftragten Instituts.

Sehr geehrte Damen und Herren Hauptverwaltungsbeamte, nur ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten wird dazu beitragen, die Wohnraumversorgung unserer Bevölkerung zu garantieren. Die Verbreiterung des Angebots wird nachhaltig dazu beitragen, (Miet-) Preisentwicklungen in den jeweiligen Märkten in den Griff zu bekommen.

Hierzu gehört der Ausweis von Wohnbauland und das Erstellen der gegebenenfalls erforderlichen rechtlichen Grundlagen über Bebauungspläne. Aus vielen Gesprächen mit Ihnen ist mir bekannt, dass sie mit großem Engagement an der Beseitigung des Engpasses „Grundstücksverfügbarkeiten“ arbeiten. Denn nur Ihre Räte entscheiden im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit darüber, wo und was gebaut wird. Ich freue mich darüber, dass viele von Ihnen beispielsweise unser Angebot im Rahmen der Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ in der ersten Stufe angenommen haben.

Zugleich gestatten Sie mir, für die öffentliche Wohnraumförderung und damit für das Schaffen von preisgebundenem Wohnraum zu werben: Wir haben die Förderkonditionen für das Jahr 2019 nochmals verbessert. Insgesamt stehen 1,28 Milliarden Euro zur Verfügung, um für den Anteil in unserer Bevölkerung, der über eine geringe Zahlungskräftigkeit am Markt verfügt, die Wohnraumversorgung sicherzustellen. Im Rahmen der stattgefundenen Konferenzen für die Hauptverwaltungsbeamtinnen und –beamten in den Regierungsbezirken haben wir hinterlassen: Am Geld wird kein gutes Projekt der öffentlichen Wohnraumförderung scheitern.

Für Rückfragen und Anmerkungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können sich diesbezüglich gerne an die Leiterin des Ministerinbüros, Frau Deborah Dautzenberg (E-Mail: deborah.dautzenberg@mhkgb.nrw.de), wenden.

Mit freundlichem Gruß



Ina Scharrenbach

Anlage

- Gutachten des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, zur „Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Kapungsgrenzenverordnung“ nach § 558 BGB

**Verordnung
zur Bestimmung der Gebiete
mit Absenkung der Kappungsgrenze
(Kappungsgrenzenverordnung 2019 – KappGrenzVO NRW 2019)**

Vom 7. Mai 2019

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), der durch Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) angefügt worden ist, verordnet die Landesregierung:

§ 1

In folgenden Gebieten ist die Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent begrenzt, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist:

Regierungsbezirk	Gemeinde
Düsseldorf	Düsseldorf Erkrath Essen Hilden Kleve Langenfeld (Rheinland) Meerbusch Mettmann Monheim am Rhein Mülheim an der Ruhr Neuss Ratingen Solingen
Köln	Aachen Alfter Bad Honnef Bergisch Gladbach Bonn Bornheim Brühl Frechen Hennef (Sieg) Hürth Kerpen Köln Leverkusen Overath Rösrath St. Augustin Siegburg Troisdorf Wesseling

Münster	Münster
Detmold	Bielefeld Paderborn
Arnsberg	Bochum Dortmund

§ 2

Die Verordnung tritt am 1. Juni 2019 in Kraft und tritt am 30. Juni 2020 außer Kraft.

Düsseldorf, den 7. Mai 2019

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident
Armin L a s c h e t

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
Ina S c h a r r e n b a c h

GV. NRW. 2019 S. 220

Daten und Software sind urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützt. Verantwortlich für die Publikation: die Redaktion im
Ministerium des Innern NRW.

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Hilden

Wohnungsmarktprofil 2018

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

Inhalt

Einführung	
Übersichtstabelle	4
1. Wohnungsbestand	5
2. Bautätigkeit	11
3. Bevölkerung	15
4. Arbeitsmarkt & Soziales	25
5. Preise	28



Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Hilden

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist,

- die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten zu analysieren und
- die Analyseergebnisse für alle Marktakteure transparent und übersichtlich darzustellen.

Im Rahmen der Netzwerke Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB) unterstützen wir Kommunen und Regionen beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme und bei der Erstellung kommunaler Handlungskonzepte Wohnen.

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

Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen rund um die Daten und Abbildungen der Wohnungsmarktprofile.

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
Telefax (0211) 91741 – 5153

Die Wohnungsmarktprofile sind Auszüge aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. Sie richten sich an alle, die sich über die örtlichen Wohnungsmärkte informieren möchten. Die Kennzahlen und Grafiken ersetzen kein Gutachten; sie geben aber einen guten Überblick über wichtige Trends und Strukturen des Wohnungsmarktes. Knappe Texte erläutern die Daten und helfen bei der Interpretation.

Mehrheitlich stammen die dargestellten Daten aus der amtlichen Statistik und können daher kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Um Vergleiche zu erleichtern, werden ausschließlich Daten verwendet, die für alle nordrhein-westfälischen Kommunen verfügbar sind.

Um die kommunalen Zahlen in ihrer Größe einordnen zu können, ist bei einigen Indikatoren ein Vergleichswert angegeben. Als Vergleich dient in der Regel der Mittelwert der entsprechenden Gemeindegrößenklasse (GGK).

Exkurs Zensus 2011

Primäres Ziel des Zensus war die Feststellung der amtlichen Einwohnerzahl. Daneben wurden weitere Merkmale, etwa zur Haushaltsgröße und -struktur, erhoben. Die mit dem Zensus festgestellte Einwohnerzahl löst die Ergebnisse der Volkszählung aus dem Jahre 1987 als Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung und der Bevölkerungsfortschreibung ab.

Ein weiterer Bestandteil des Zensus war die Gebäude- und Wohnungszählung. Deren Ergebnisse lösen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 als Datengrundlage für die Bestandsfortschreibung ab.

Da mit dem Zensus 2011 also einige bislang in der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK verwendeten Datenquellen abgelöst wurden, kommt es zu Brüchen in einigen Zeitreihen. Die entsprechenden Zeitreihen sind gekennzeichnet.

Übersichtstabelle

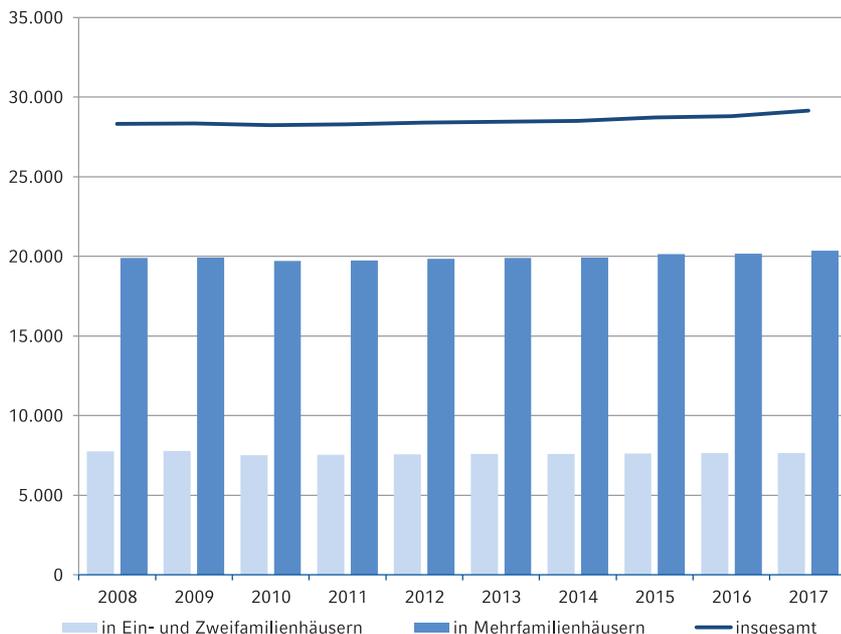
Wohnungsangebot		2017		
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)		29.143	-	-
		2017	GGK 50.000 bis 100.000 Einwohner	NRW
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen		26,3 %	45,3 %	41,3 %
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen		69,8 %	50,7 %	54,4 %
Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Sozialwohnungen)		6,2 %	10,7 %	9,4 %
Anteil der Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, an allen Wohnungen ¹		46,9 %	51,6 %	54,3 %
Wohnfläche je Wohnung (m ²)		84,5	92	90,4
Wohnfläche je Person (m ²)		44,1	46	45,3
Wohnungsnachfrage		2017		
Bevölkerung insgesamt (Personen)		55.817	-	-
Haushaltszahl ¹		-	28.042	-
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein neu beantragt haben ²		319	-	-
Bedarfsgemeinschaften (SGB II) ³		2.106	-	-
		2017	GGK 50.000 bis 100.000 Einwohner	NRW
Haushaltsgröße (Personen) ⁴		2,0	2,1	2,1
Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung		15,1 %	16,8 %	16,7 %
Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) an der Bevölkerung		62,9 %	64,4 %	65,5 %
Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung		13,4 %	11,6 %	11,1 %
Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung ⁵		7,1 %	9,4 %	9,4 %
Preise		2017		
mittlerer Preis für baureifes Land (€/m ²) ⁶		430	+16,2 %	+34,4 %
mittlere Nettokaltmiete: Wiedervermietung/Bestand (€/m ²) ⁷		7,98	+6,5 %	+14,7 %
mittlerer Kaufpreis für Eigenheime ⁷		396.500 €	+10,4 %	-

Daten (soweit nicht anders angegeben): IT.NRW
 GGK – Gemeindegrößenklasse (Mittelwert)
¹ Betrachtung zum Zensusstichtag (9.5.2011)
² NRW.BANK
³ BfA Statistik-Service West

⁴ eigene Berechnung nach GfK Geomarketing und IT.NRW, Stand 2017
⁵ eigene Berechnung nach IT.NRW und BfA Statistik-Service West
⁶ Oberer Gutachterausschuss NRW
⁷ empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart

Hilden



Beschreibung & Hinweise

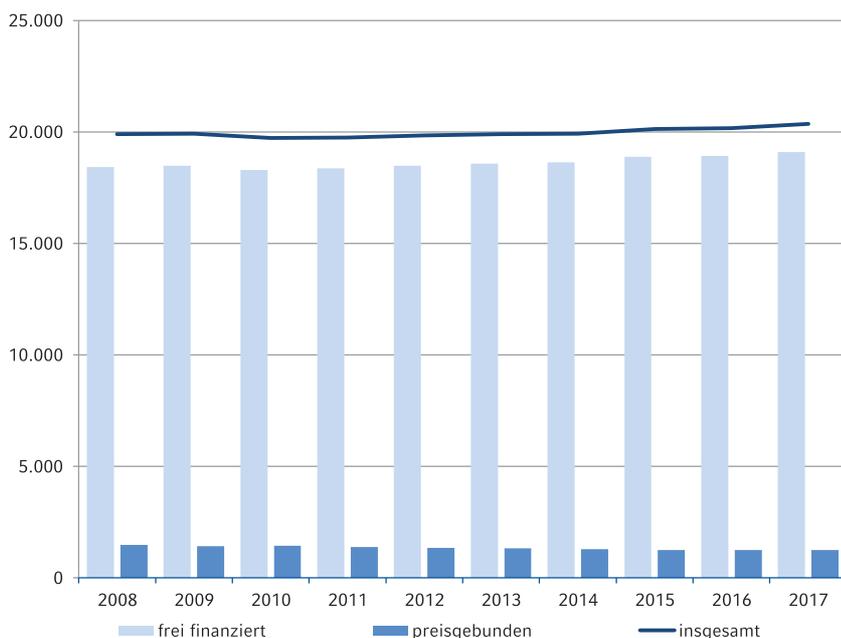
Das Diagramm zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands. Die Summe aller Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist als Linie dargestellt. Bei reinen Wohngebäuden wird zusätzlich nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Daten: IT.NRW

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

Hilden



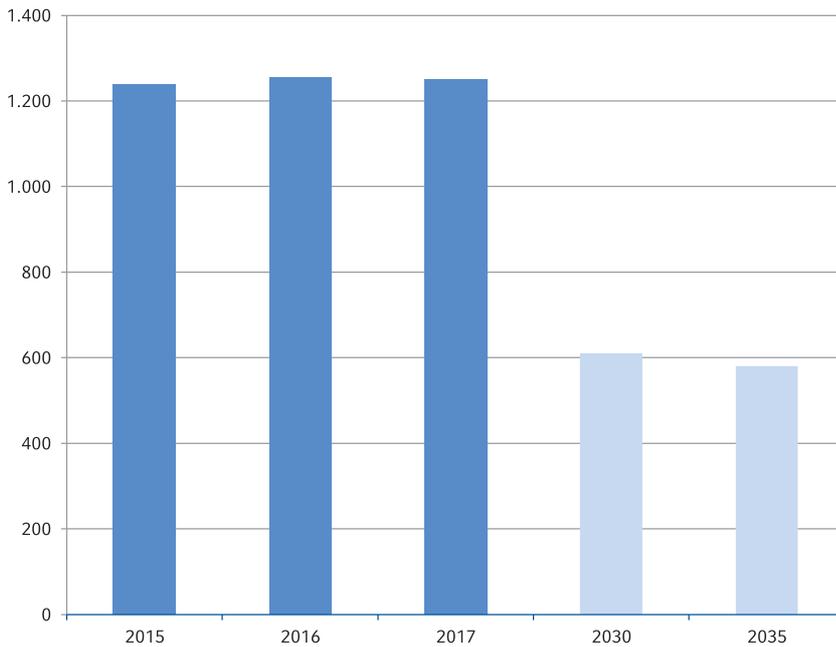
Beschreibung & Hinweise

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

Der frei finanzierte Wohnungsbestand wurde bis einschließlich zum Jahr 2009 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Abb. 1.3: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen)



Daten: eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung

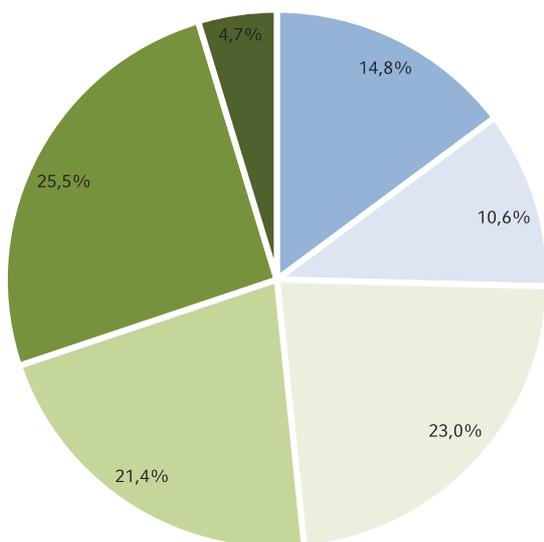
Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2017 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juli 2018 bewilligt wurden.

Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen.

Der Indikator berücksichtigt nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung von Sozialwohnungen. Diese werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren. Dagegen würden vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen die Bindungsdauer verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Abb. 1.4: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Daten: IT.NRW

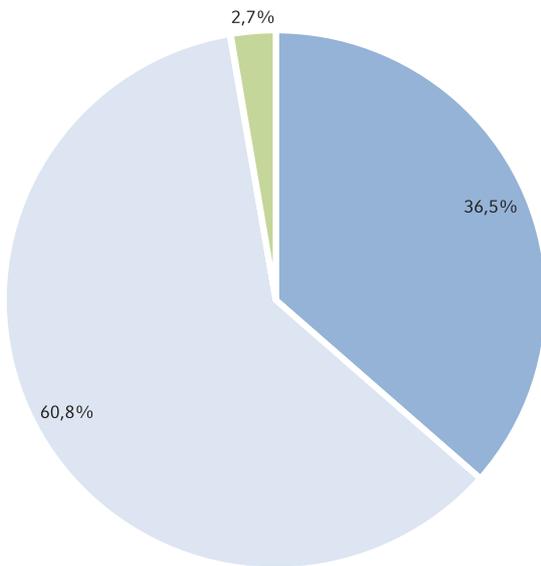
Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Baualtersstruktur stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011. Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

	NRW
vor 1950	20,9 %
1950 bis 1959	16,7 %
1960 bis 1969	18,3 %
1970 bis 1979	16,2 %
1980 bis 1999	20,6 %
2000 bis 2011	7,3 %

Abb. 1.5: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung (Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Beschreibung & Hinweise

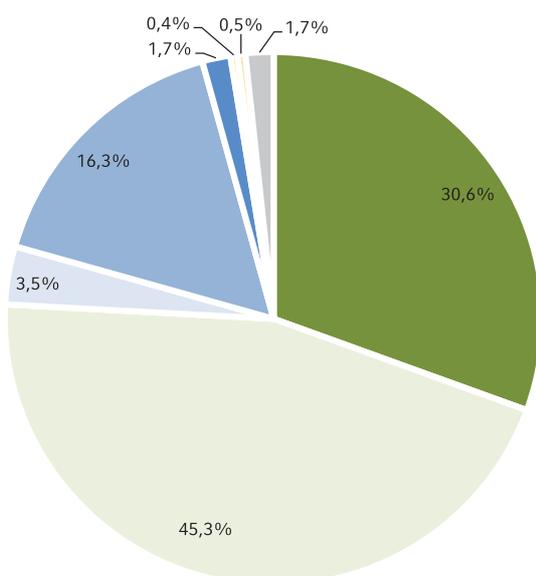
Die Daten zur Art der Wohnungsnutzung stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011. Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

	NRW
selbstgenutztes Eigentum	40,4 %
zu Wohnzwecken vermietet	55,8 %
Ferien- und Freizeitwohnung	0,2 %
leer stehend	3,7 %

Daten: IT.NRW

Abb. 1.6: Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers (Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Beschreibung & Hinweise

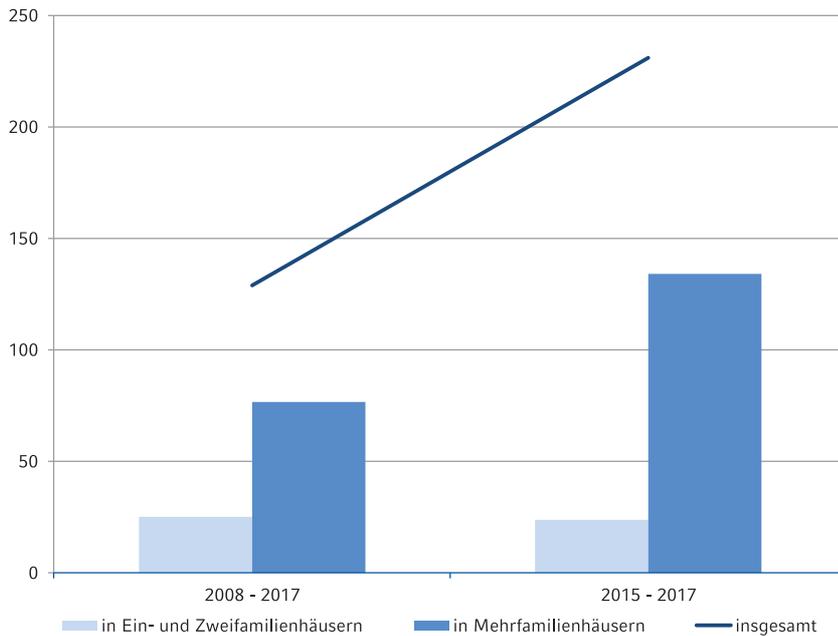
Die Daten zum Mietwohnungsbestand nach Art des Gebäude-Eigentümers stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011. Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

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

Daten: IT.NRW

Abb. 2.1: Durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen pro Jahr)



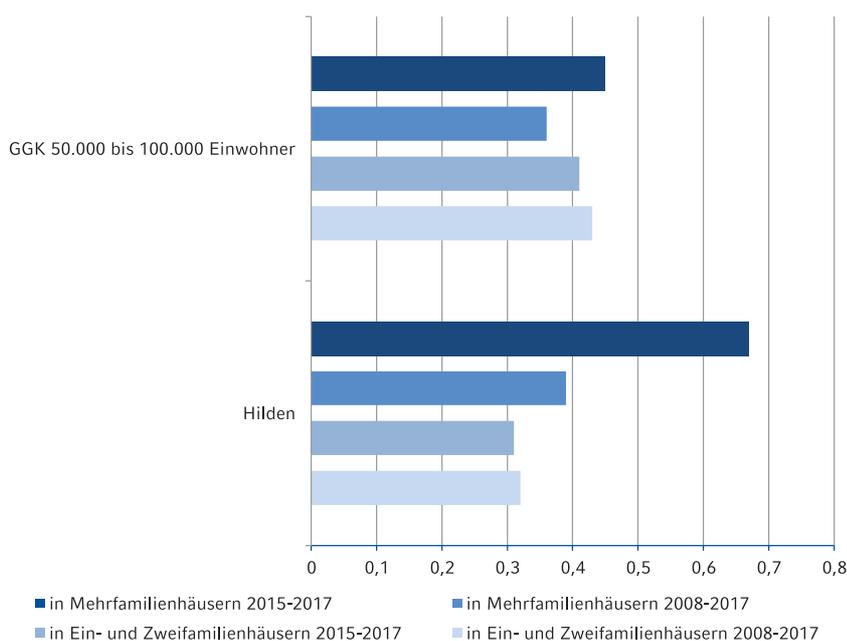
Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Linie im Diagramm zeigt die Summe aller Baufertigstellungen im Neubau für Wohn- und Nichtwohngebäude. Eine Untergliederung in Gebäudetypen ist nur für den Neubau von Wohngebäuden möglich. Somit fällt die Gesamtzahl aller Baufertigstellungen höher aus als die Summe von Baufertigstellungen nur von Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern.

Dargestellt ist die durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen pro Jahr für zwei Zeiträume. Mit dieser Darstellung können die bei Baufertigstellungen üblichen jährlichen Schwankungen im kurzfristigen (letzte 3 Jahre) und langfristigen (letzte 10 Jahre) Betrachtungszeitraum ausgeglichen werden. Zugleich lassen sich aus dem Vergleich der Zeiträume Veränderungen in der kurz- und langfristigen Entwicklung ablesen.

Abb. 2.2: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)



Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

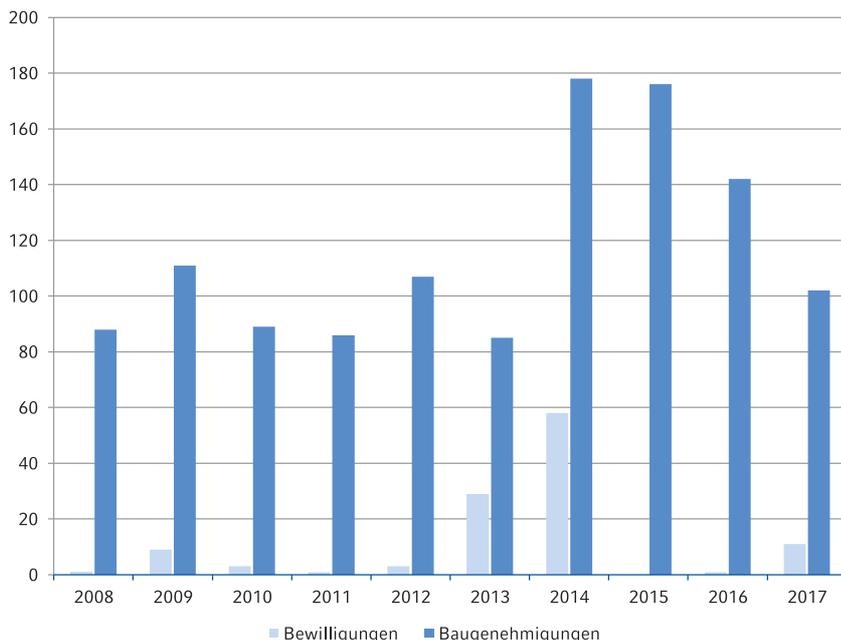
Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (z.B.: Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 pro Jahr in Bezug auf den Wohnungsbestand des Jahres 2014).

Lesehilfe: Die dunkelblauen Balken zeigen an, wie hoch die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt pro Jahr gewesen ist. Ein Wert von 0,1 bedeutet, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum durchschnittlich jedes Jahr um 0,1 Prozent gewachsen ist. Je höher der Wert, desto stärker ist der Bestand gewachsen.

Abb. 2.3: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden

Hilden



Beschreibung & Hinweise

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

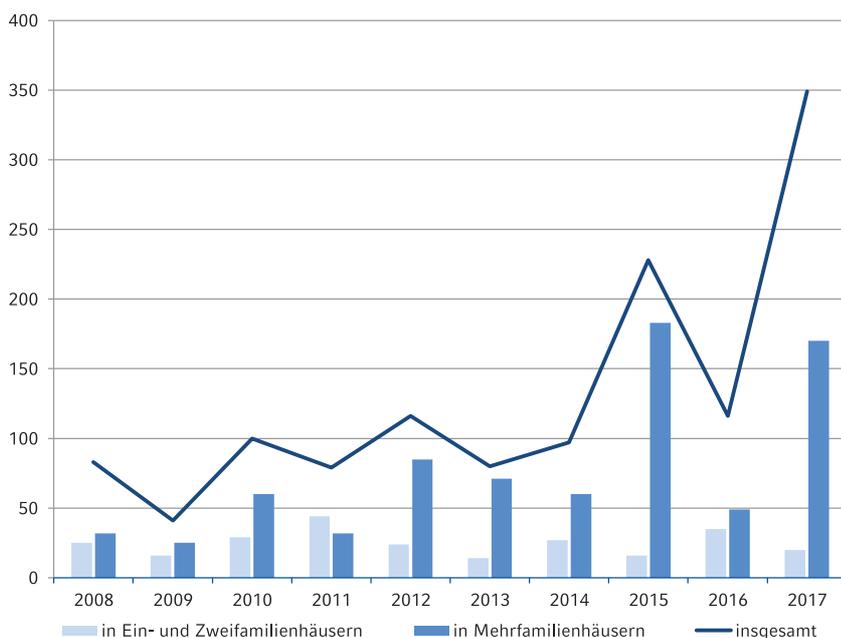
Die „Bewilligung preisgebundener Wohnungen“ bezieht sich auf die Bewilligung der Förderdarlehen der Wohnraumförderung. Eine Bewilligung setzt grundsätzlich auch die Genehmigung des Bauvorhabens voraus. Allerdings können beide – Bewilligung und Baugenehmigung – zeitlich auseinanderfallen.

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

Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Abb. 2.4: Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

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

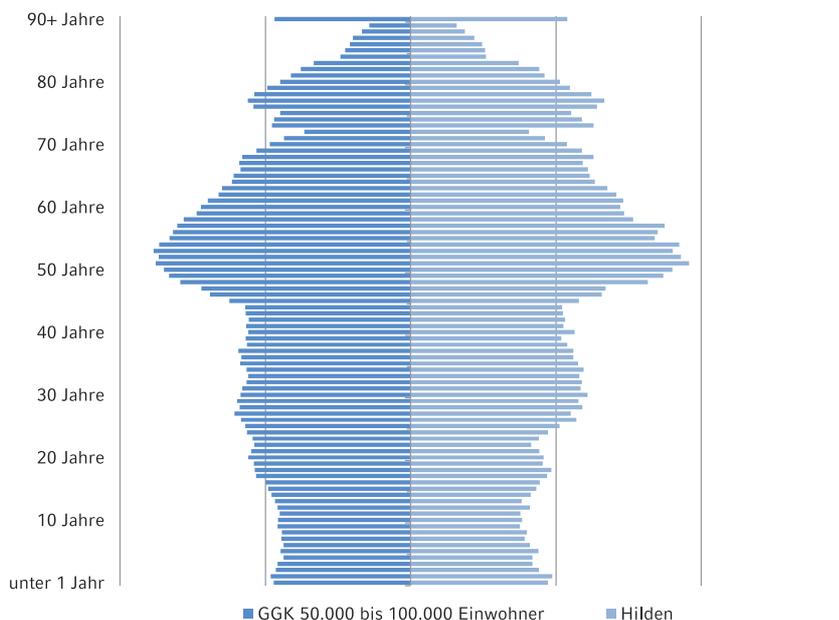
Die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern umfasst lediglich die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden.

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

Daten: IT.NRW

Abb. 3.1: Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Gesamtbevölkerung 2017 (Prozent)

Hilden



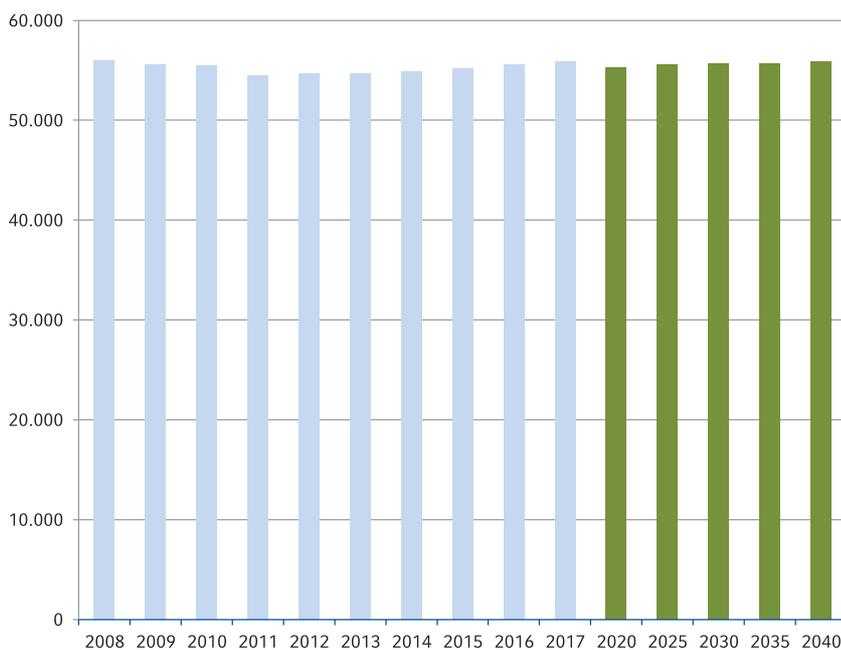
Beschreibung & Hinweise

Diese Bevölkerungspyramide vergleicht die Altersstruktur der Kommune mit der mittleren Altersstruktur der Gemeindegrößenklasse, der die Kommune angehört. Verglichen werden hierbei die Prozentanteile der jeweiligen Altersstufe an der Gesamtbevölkerung.

Daten: IT.NRW; eigene Berechnung NRW.BANK

Abb. 3.2: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die vorausgerechnete zukünftige Entwicklung dargestellt.

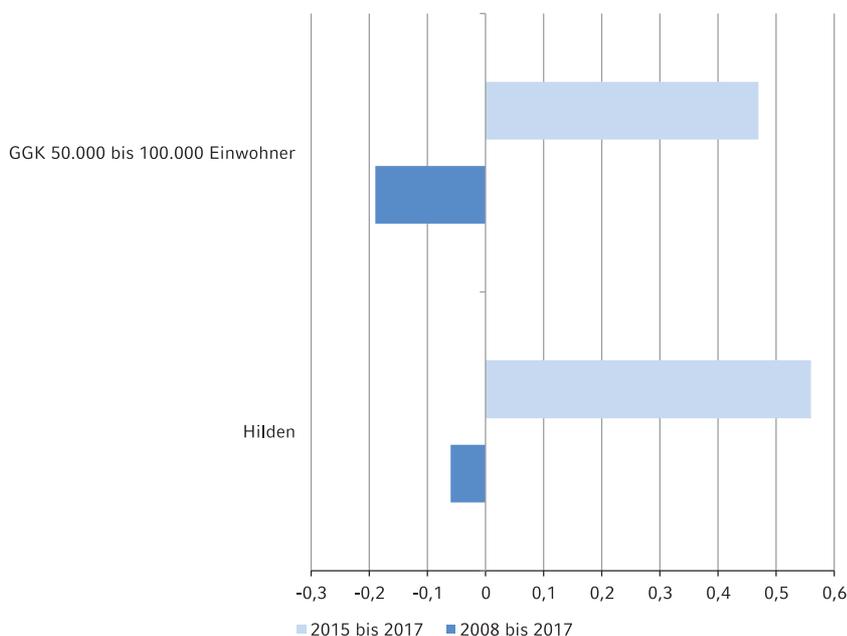
Aufgrund des Wechsels der Datengrundlage für die Bevölkerungsfortschreibung im Jahr 2011 von der Volkszählung aus dem Jahr 1987 auf den Zensus 2011 kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Die Werte für die Jahre 2020 bis 2040 stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Daten: IT.NRW

Abb. 3.3: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (Prozent pro Jahr)

Hilden



Daten: IT.NRW

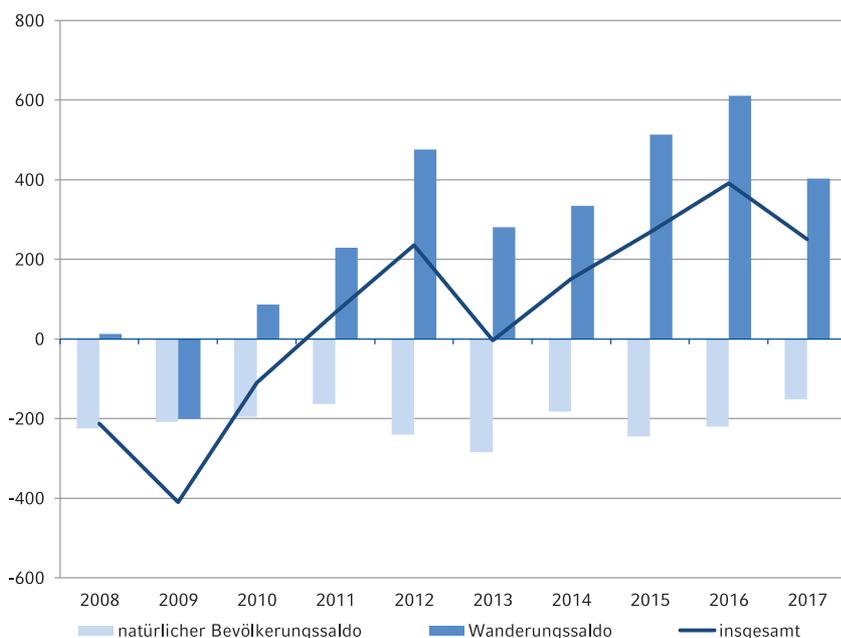
Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung pro Jahr in zwei unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen. So lassen sich Unterschiede zwischen der kurz- und langfristigen Entwicklungsdynamik ablesen.

Aufgrund des Wechsels der Datengrundlage für die Bevölkerungsfortschreibung im Jahr 2011 von der Volkszählung aus dem Jahr 1987 auf den Zensus 2011 kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Abb. 3.4: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo (Personen)

Hilden



Daten: IT.NRW

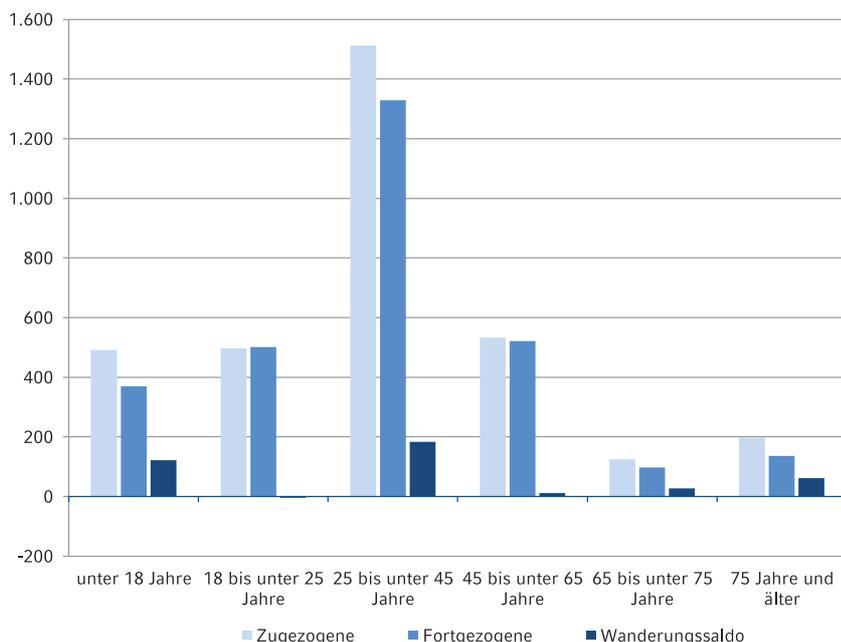
Beschreibung & Hinweise

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.

Abb. 3.5: Wanderungen nach Altersklassen 2017 (Personen)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

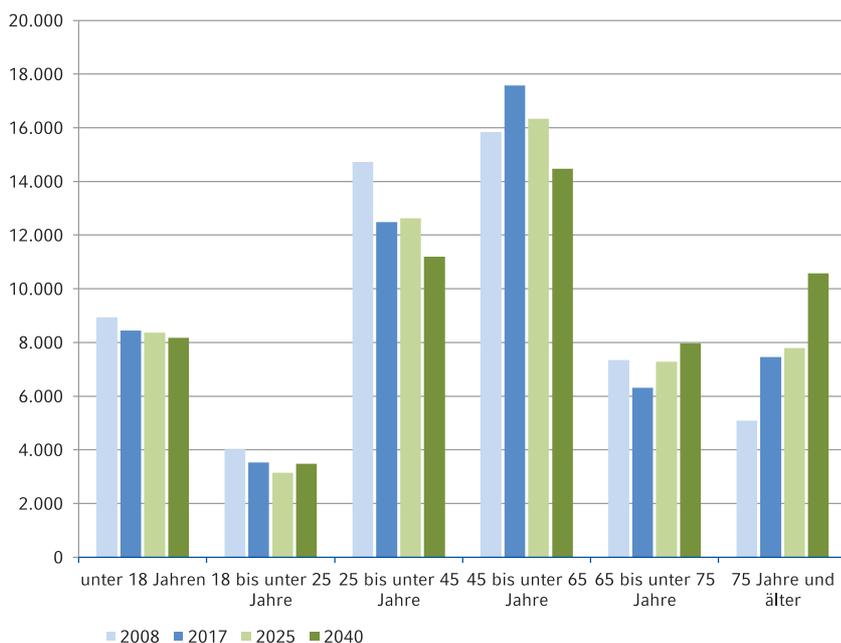
Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Es wird zwischen folgendem Nachfrageverhalten der Altersgruppen unterschieden:

- unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter
- 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

Daten: IT.NRW

Abb. 3.6: Bevölkerung nach Altersklassen (Personen)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Die Werte für das Jahr 2008 stammen aus der Fortschreibung der Volkszählung aus dem Jahr 1987.

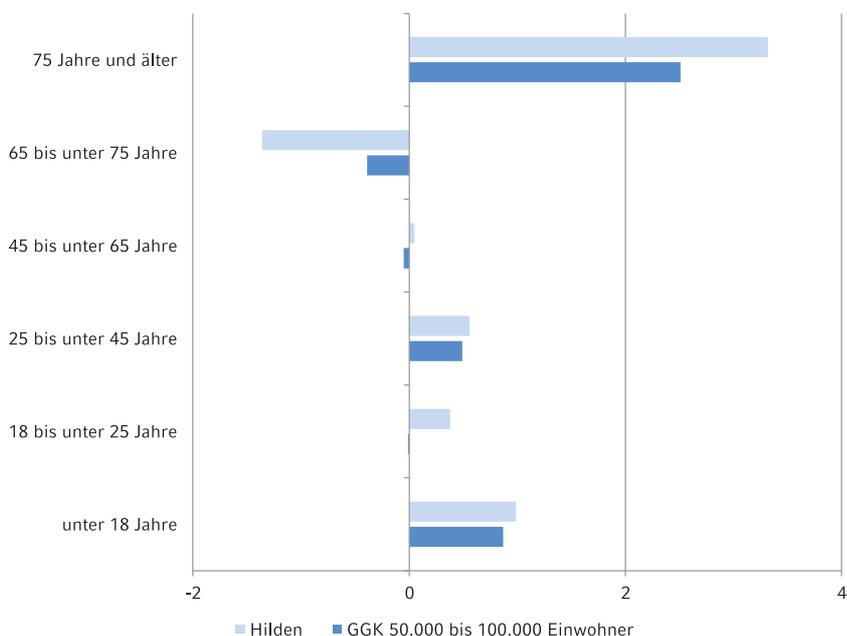
Die Werte für das Jahr 2017 stammen aus der Bevölkerungsfortschreibung, die seit dem Jahr 2011 auf Ergebnissen des Zensus 2011 basiert.

Die Werte für die Jahre 2025 und 2040 stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Daten: IT.NRW

Abb. 3.7: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen 2015 – 2017 (Prozent pro Jahr)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

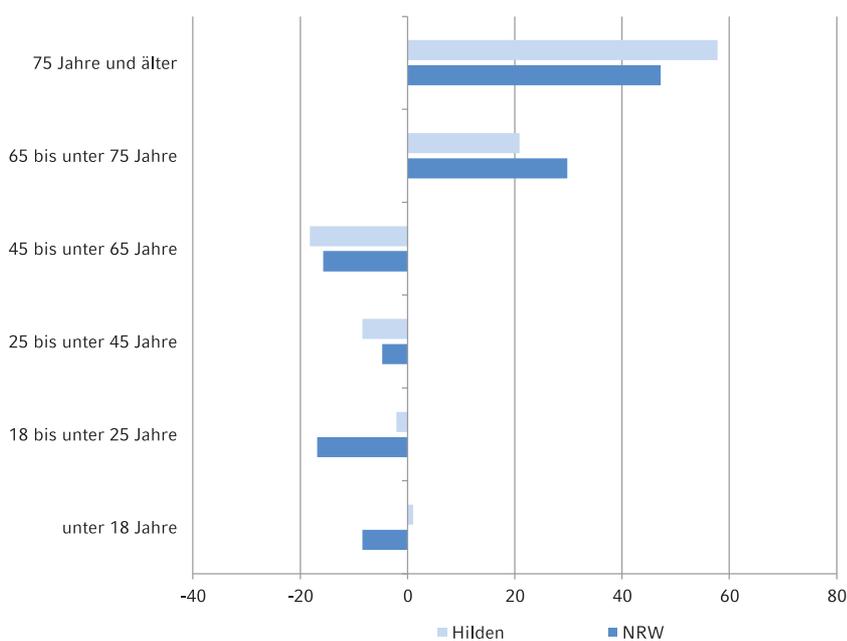
Dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl unterteilt nach Altersklassen, betrachtet über drei Jahre. Der Mittelwert der Gemeindegrößenklasse dient der Größeneinordnung des Gemeindevertes.

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Daten: IT.NRW

Abb. 3.8: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2015 - 2040 (Prozent)

Hilden



Beschreibung & Hinweise

Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

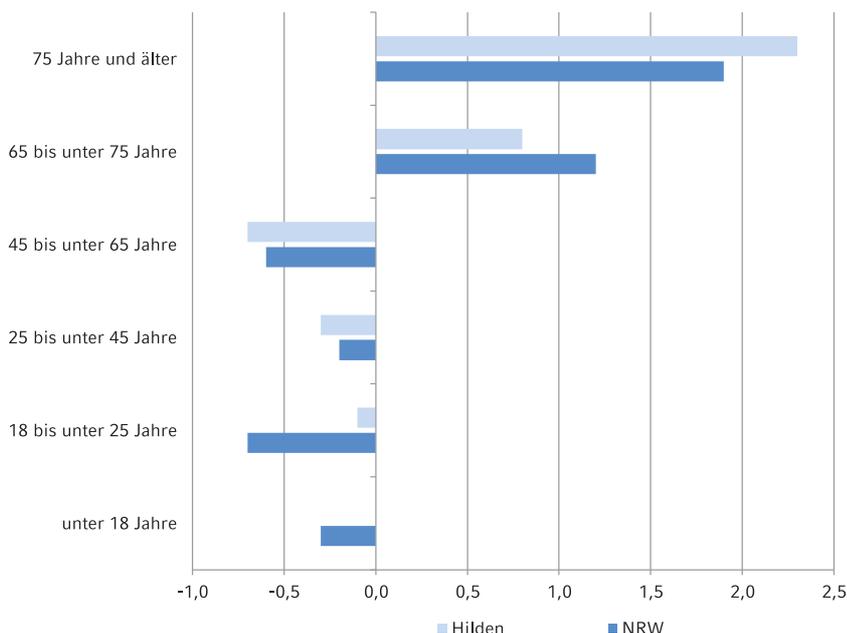
Die Werte für diese Berechnung stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Bei diesem Indikator dient aus Gründen der Datenverfügbarkeit der Landeswert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichsgröße.

Daten: IT.NRW

Abb. 3.9: Durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2015 - 2040 (Prozent pro Jahr)

Hilden



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl unterteilt nach Altersklassen für die kommenden Jahre.

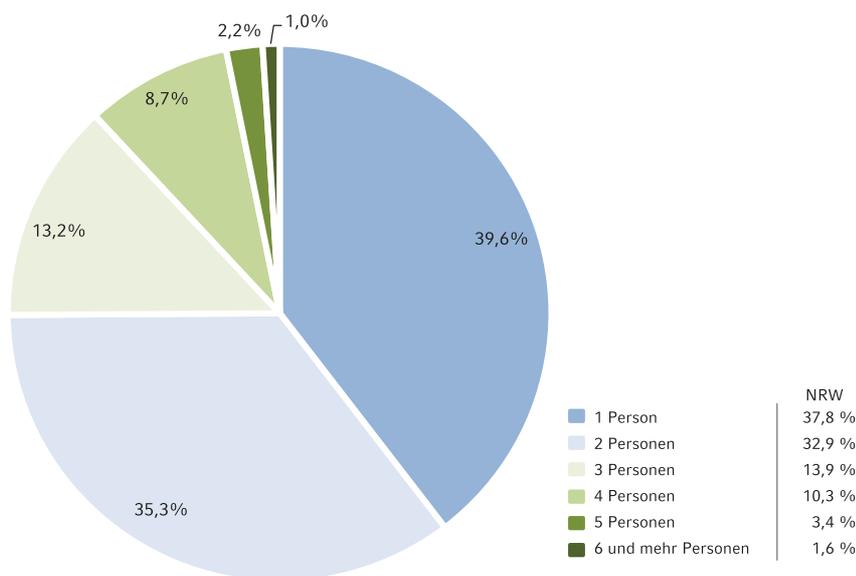
Die Altersklassen wurden ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen greifbar zu machen. Siehe hierzu Abb. 3.5.

Die Werte für diese Berechnung stammen für kreisangehörige Gemeinden aus der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 und für kreisfreie Städte aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040.

Bei diesem Indikator dient aus Gründen der Datenverfügbarkeit der Landeswert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichsgröße.

Abb. 3.10: Verteilung der Haushaltsgrößen (Mai 2011) (Anteile in Prozent)

Hilden



Daten: IT.NRW

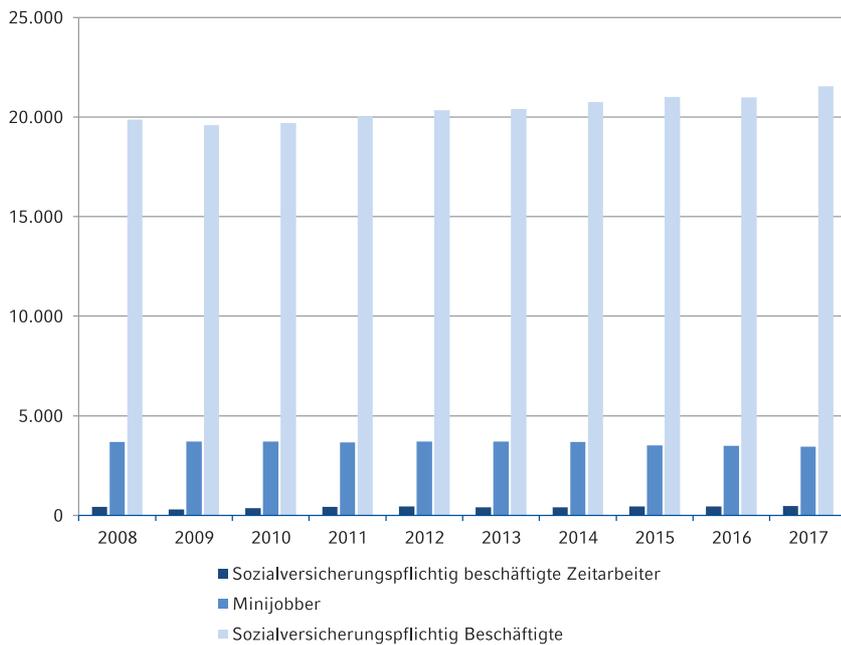
Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Struktur der Haushalte wurden im Rahmen des Zensus 2011 aus verschiedenen Statistiken errechnet.

Diese Daten werden nicht fortgeschrieben und liegen daher nur zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) vor.

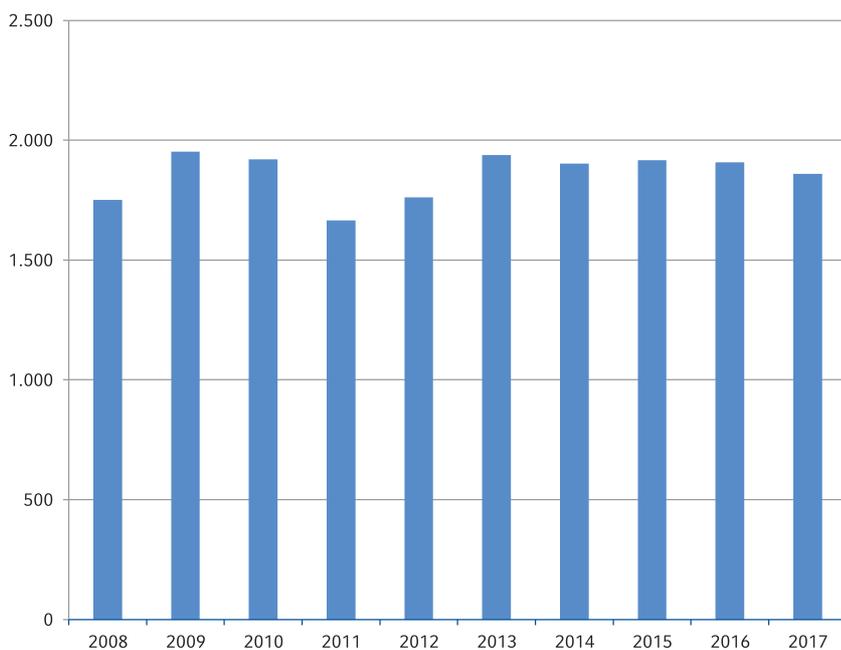
Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

Abb. 4.1: Beschäftigte am Wohnort,
Jahresdurchschnitt (Personen)



Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Abb. 4.2: Arbeitslose im langfristigen Trend,
Jahresdurchschnitt (Personen)



Daten: eigene Berechnung auf Basis: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Beschreibung & Hinweise

Die Beschäftigungsentwicklung erlaubt Rückschlüsse auf die Entwicklung der Einkommen und damit auch auf die Wohnungsnachfrage. Geringfügig Beschäftigte (Minijobber) und Zeitarbeiter sind separat dargestellt, weil sich die eher unsichere Beschäftigungsperspektive auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken dürfte.

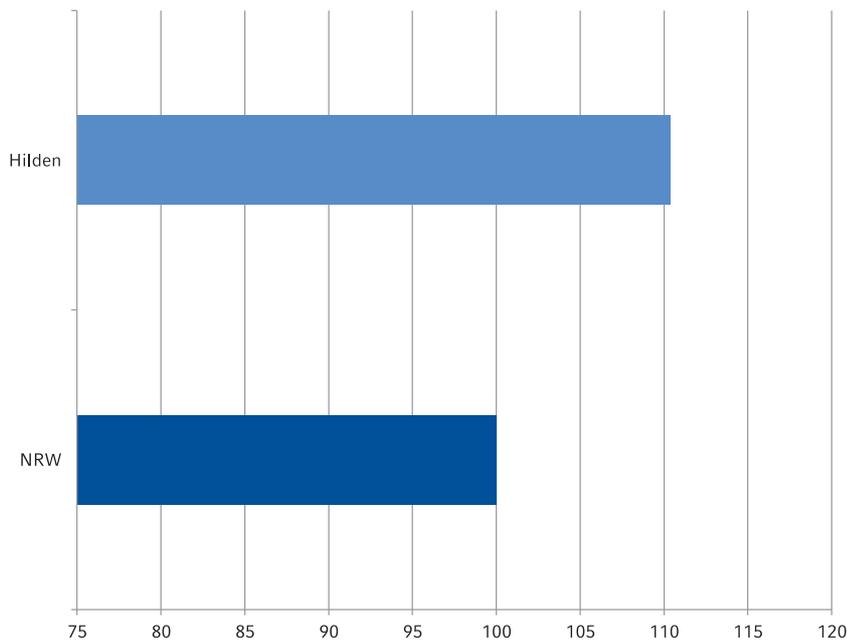
Beschreibung & Hinweise

Arbeitslosigkeit bedeutet vielfach ein Nachfragehandicap auf dem Wohnungsmarkt.

Die Daten zur Arbeitslosigkeit werden seit Januar 2005 stets zur Monatsmitte erhoben. Aus diesen Monatsdaten berechnet die Wohnungsmarktbeobachtung einen Jahresmittelwert.

Abb. 4.3: Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (NRW=100)

Hilden



Daten: GfK

Beschreibung & Hinweise

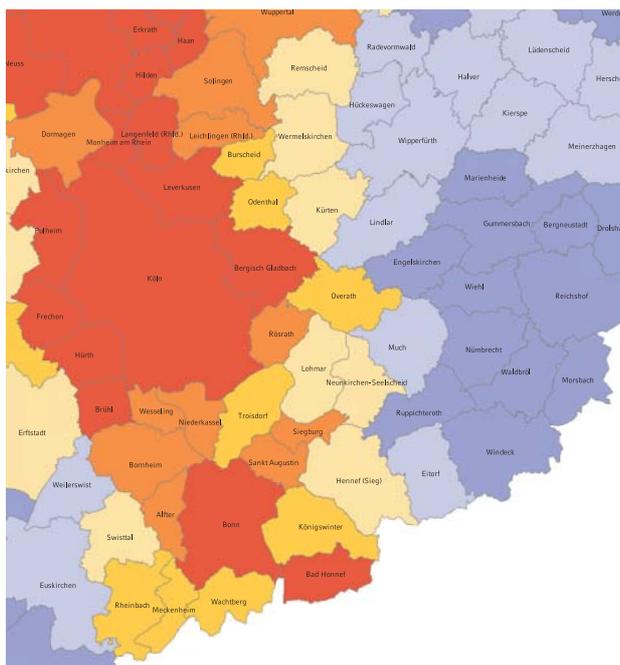
Die von der GfK berechnete Kaufkraft ist das durchschnittliche jährliche Netto-Einkommen pro Haushalt.

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. 5.1: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2017 (€/m²)

Hilden



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

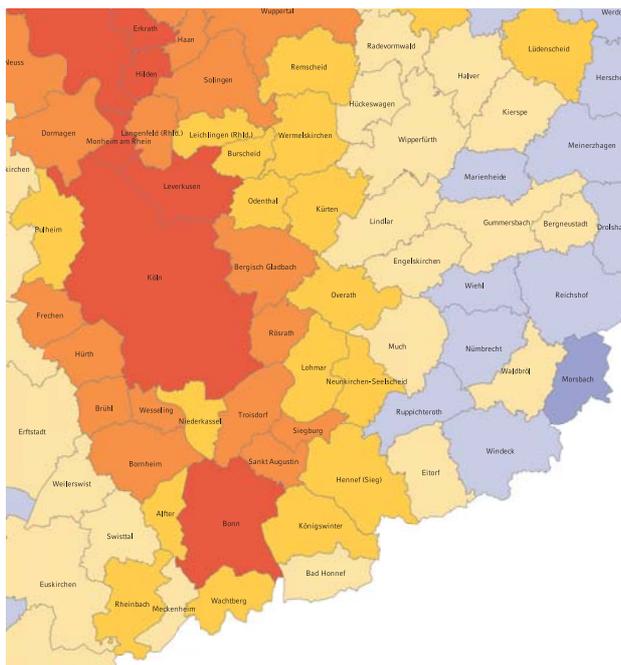
Beschreibung & Legende

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.

- bis 50 €/m²
- bis 100 €/m²
- bis 150 €/m²
- bis 200 €/m²
- bis 250 €/m²
- bis 300 €/m²
- mehr als 300 €/m²

Abb. 5.2: Eigenheim-Erschwinglichkeit 2017

Hilden



Beschreibung & Legende

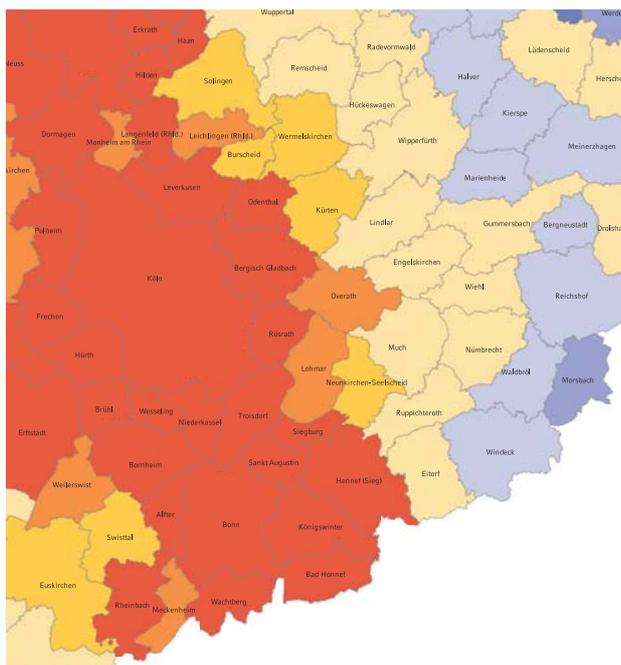
Die Eigenheim-Erschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Kaufpreise.

- keine Daten
- bis zu 2 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 3 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 4 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 5 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 6 Jahresnettoeinkommen
- bis zu 7 Jahresnettoeinkommen
- mehr als 7 Jahresnettoeinkommen

Daten: eigene Berechnung auf Basis: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), GfK

Abb. 5.3: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2017

Hilden



Beschreibung & Legende

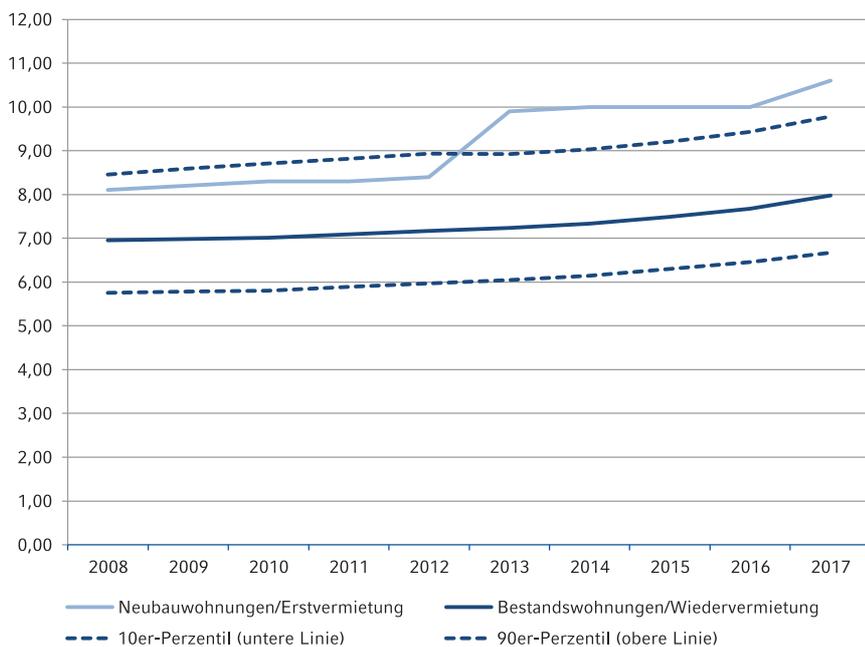
Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, nettokalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten wurden. Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten werden nicht berücksichtigt. Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage am besten wider, lassen aber keine Rückschlüsse auf die Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu.

- keine Daten
- bis 4,50 €/m²
- 4,50 bis 5,00 €/m²
- 5,00 bis 5,50 €/m²
- 5,50 bis 6,00 €/m²
- 6,00 bis 6,50 €/m²
- 6,50 bis 7,00 €/m²
- mehr als 7,00 €/m²

Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

Abb. 5.4: Entwicklung der mittleren Angebotsmiete (nettokalt €/m²)

Hilden



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (netto kalt €/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 Mittelwert (Median) für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen.

Durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

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



NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Team Wohnungsmarktbeobachtung
und Strategie

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

verantwortlich:
Melanie Kloth

Bearbeitung:
Florian Kurth
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Dezember 2018

05.12.2018

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.

