

Indikatoren Eigentums- und Mietwohnungsmarkt

7.1 Mietwohnungsmarkt - Kostenniveau

7.1.1 F+B-Vergleichsmieten (Mietspiegelmieten)

| | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MK 1 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | F+B-Vergleichsmieten (Mietspiegelmieten) Durchschnittsmietpreis je m ² Wohnfläche | |
| Hypothese: | <p>Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit eine hohe Mietbelastung haben. Je höher die Vergleichsmieten in einer Gemeinde sind, umso schwieriger war und ist der Marktzugang – unter sonst gleichen Bedingungen – für Haushalte mit geringem Einkommen. Deshalb sind in diesen Gemeinden mehr Angebote an mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich, um die Chancen dieser Haushalte zu erhöhen. Andererseits sind in solchen Gemeinden höhere Anreize für die Wohnungswirtschaft zur Errichtung von gebundenen Wohnungsbeständen erforderlich.</p> | |
| Anmerkungen: | <p>Die F+B-Vergleichsmieten basieren auf einer jahrelangen Auswertung der Mietspiegel in Deutschland. Hierzu werden nach einem normierten System die Mietspiegel in ein einheitliches Ergebnistraster, differenziert nach festgelegten Baualtersklassen für eine 65 m² Wohnung in normaler Wohnlage sowie mit normaler Ausstattung eingegliedert. Es werden nur Mietspiegel berücksichtigt, die nicht älter als vier Jahre sind. Die im Datenpool enthaltenen nicht aktuellen Mietspiegel werden gemäß BGB mit dem Lebenshaltungskostenindex für Deutschland fortgeschrieben. Bei Mietspiegeln die energetische Gebäudequalitäten enthalten, wurden diese entsprechend berücksichtigt. Datenlücken, d. h. kein regionaler Mietspiegel vorhanden werden durch ein bewährtes statistisches Modell geschlossen.</p> | |
| Transformation: | Je höher die Vergleichsmiete ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 25 % | Die Vergleichsmieten zeigen das Bestandsmietpreisniveau in einer Gemeinde auf. Die Vergleichsmieten bilden das ortsübliche Mietpreisniveau in einer Gemeinde ab und nicht die aktuell auf den Wohnungsmärkten verlangten Mietpreise. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 5,63 €/m ² Wertebereich: 4,02 €/m ² bis 7,83 €/m ² | |

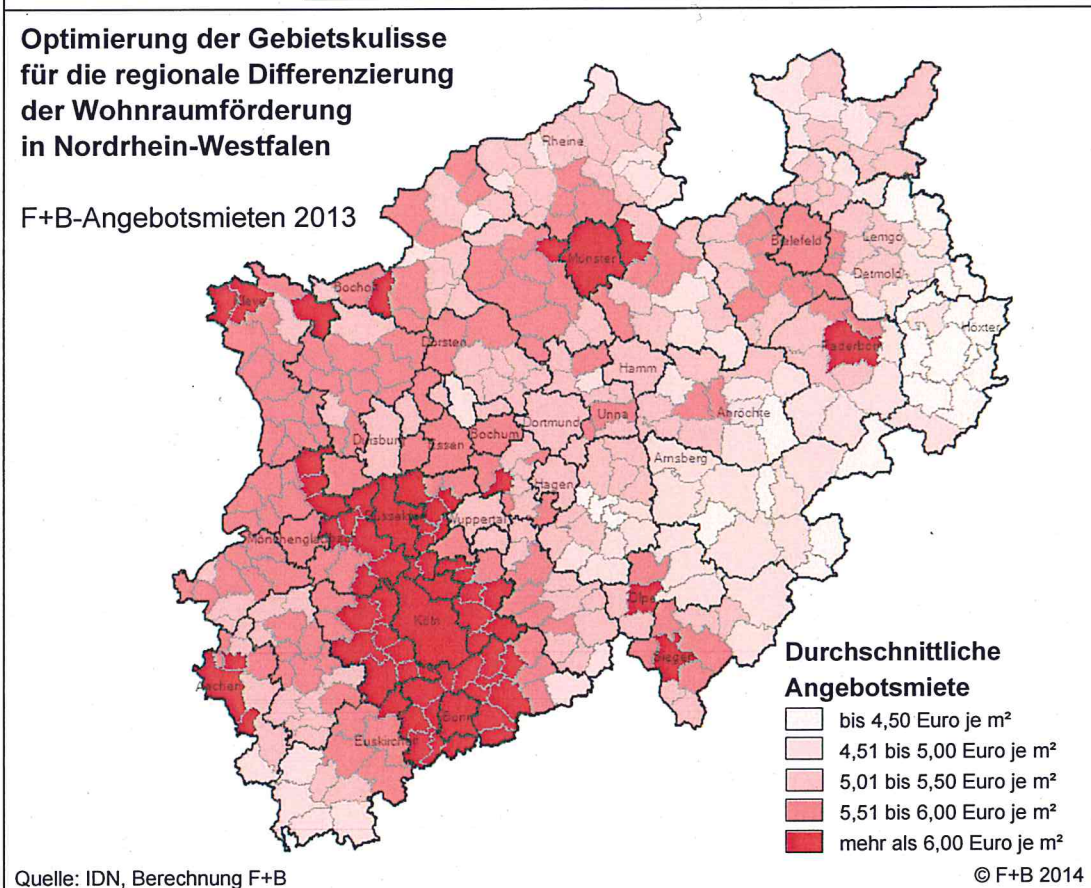
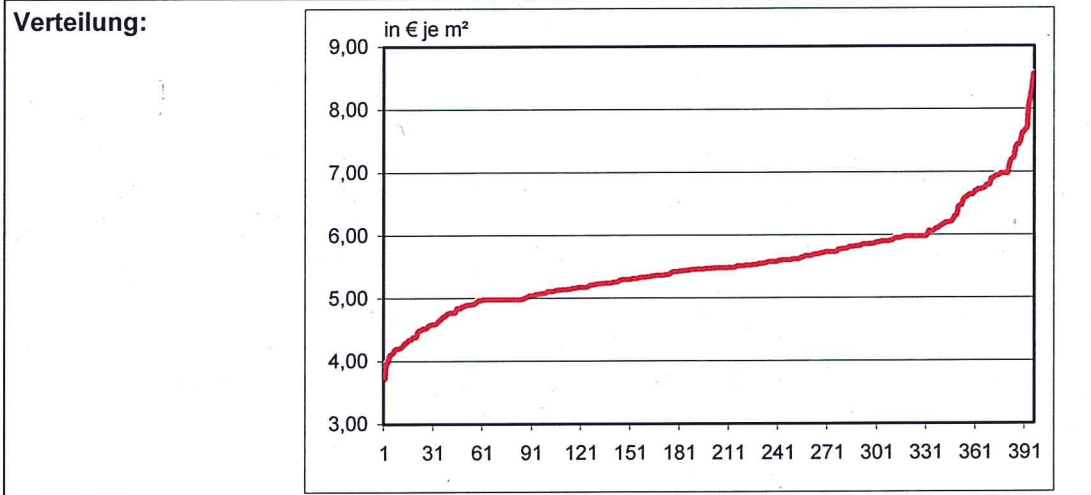
| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MK 1 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | F+B-Vergleichsmieten (Mietspiegelmieten) Durchschnittsmietpreis je m² Wohnfläche | |
| Verteilung: | | |
| <p>Optimierung der Gebietskulisse für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen</p> <p>F+B-Vergleichsmieten 2013</p> <p>Durchschnittliche Vergleichsmiete</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ bis 4,50 Euro je m² ☐ 4,51 bis 5,00 Euro je m² ☐ 5,01 bis 5,50 Euro je m² ☐ 5,51 bis 6,00 Euro je m² ☐ mehr als 6,00 Euro je m² | | |
| Quelle: F+B-Mietspiegelarchiv | | © F+B 2014 |

7.1.2 F+B-Angebotsmieten

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MK 2 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | F+B-Angebotsmiete Durchschnittsmietpreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Mietpreissituation auf den regionalen Wohnungsmärkten, da im Gegensatz zu den Vergleichsmieten keine bestehenden Mietverträge in die Auswertung einfließen und somit die aktuell auf dem Wohnungsmarkt geforderten Mietpreise aufgezeigt werden. Je höher die Angebotsmiete in einer Gemeinde ist, umso schwieriger ist es derzeit, für Haushalte mit einem geringen Einkommen – unter sonst gleichen Bedingungen –, Wohnungen zu tragbaren Mieten zu mieten. Deshalb sind mehr Angebote an mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich. Andererseits sind in solchen Gemeinden höhere Anreize für Anbieter zur Errichtung von gebundenen Wohnungsbeständen erforderlich. | |
| Anmerkungen: | Die F+B-Angebotsmieten basieren auf einer Auswertung der Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH der Jahre 2011 bis 2013. Die Daten wurden von F+B um die Dubletten und um Wohnungen, die länger als ein Jahr angeboten wurden bereinigt. Die Auswertung der Datenbasis erfolgte für eine Wohnung mit einer Wohnungsgröße von 35 m ² bis 80 m ² , überwiegender Anteil der derzeitigen Wohnraumförderung, mit einer normalen Ausstattung ohne geförderte Wohnungen. Bei den im Modell verwendeten Mietpreisen handelt es sich um den Median, d. h. den festgestellten Mietwert der die Verteilung der Mieten in eine untere und eine obere Hälfte teilt. | |
| Transformation: | Je höher die Angebotsmiete ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 50 % | Die Angebotsmieten zeigen das derzeitige Mietpreisniveau in einer Gemeinde auf, das ein Mieter beim Wohnungswechsel bezahlen muss. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 6,24 €/m ² Wertebereich: 3,74 €/m ² bis 8,57 €/m ² | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | MK 2 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

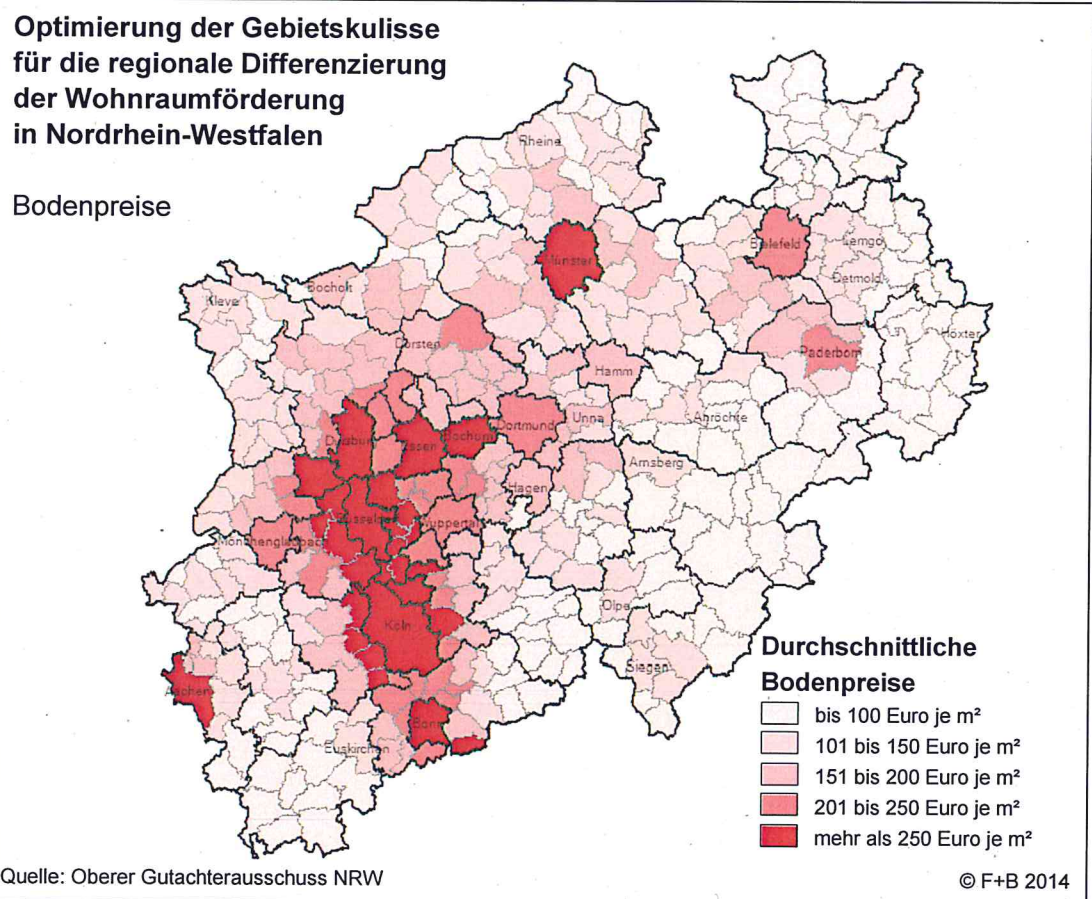
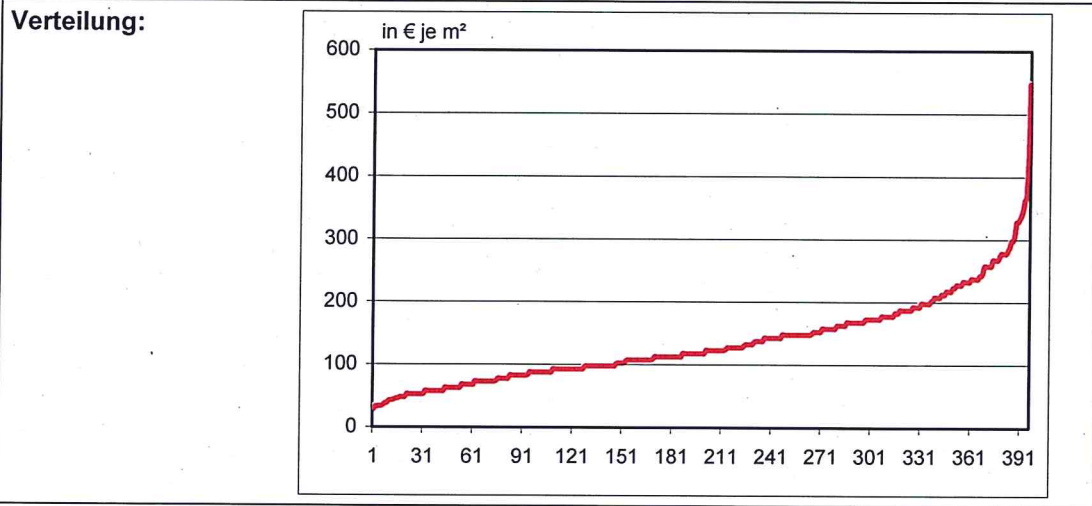
| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau |
| Indikator: | F+B-Angebotsmiete Durchschnittsmietpreis je m² Wohnfläche |



7.1.3 Bodenpreise Wohnbauland

| | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MK 3 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittsmietpreis je m² Bodenfläche | |
| Hypothese: | Die Bodenpreise sind ein zusätzlicher Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Bodenpreise in einer Gemeinde sind, desto schwieriger ist es für Haushalte mit einem geringen Einkommen – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohnungen zu tragbaren Mieten zu mieten. Für die Wohnungswirtschaft wird es schwieriger neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die Bodenpreise basieren auf den Daten der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Durch den Oberen Gutachterausschuss werden für alle Gemeinden Bodenpreise je Quadratmeter ausgewiesen. Bei den im Modell verwendeten Bodenpreisen handelt es sich um die Preise für Wohnbauland in mittlerer Lage. | |
| Transformation: | Je höher der Bodenpreis ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 25 % | Die Bodenpreise bilden die derzeitige Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten ab und sind ein wichtiger Indikator, da die Bodenpreise ein Bestandteil der Herstellungskosten für neuen Wohnraum sind. Sie sind ein Indikator, welche Kosten für einen Grundstückserwerb durch die Wohnungswirtschaft derzeit aufgebracht werden muss. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (ungewichtet): 138 €/m ² Wertebereich: 30 €/m ² bis 550 €/m ² | |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MK 3 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittsmietpreis je m² Bodenfläche | |

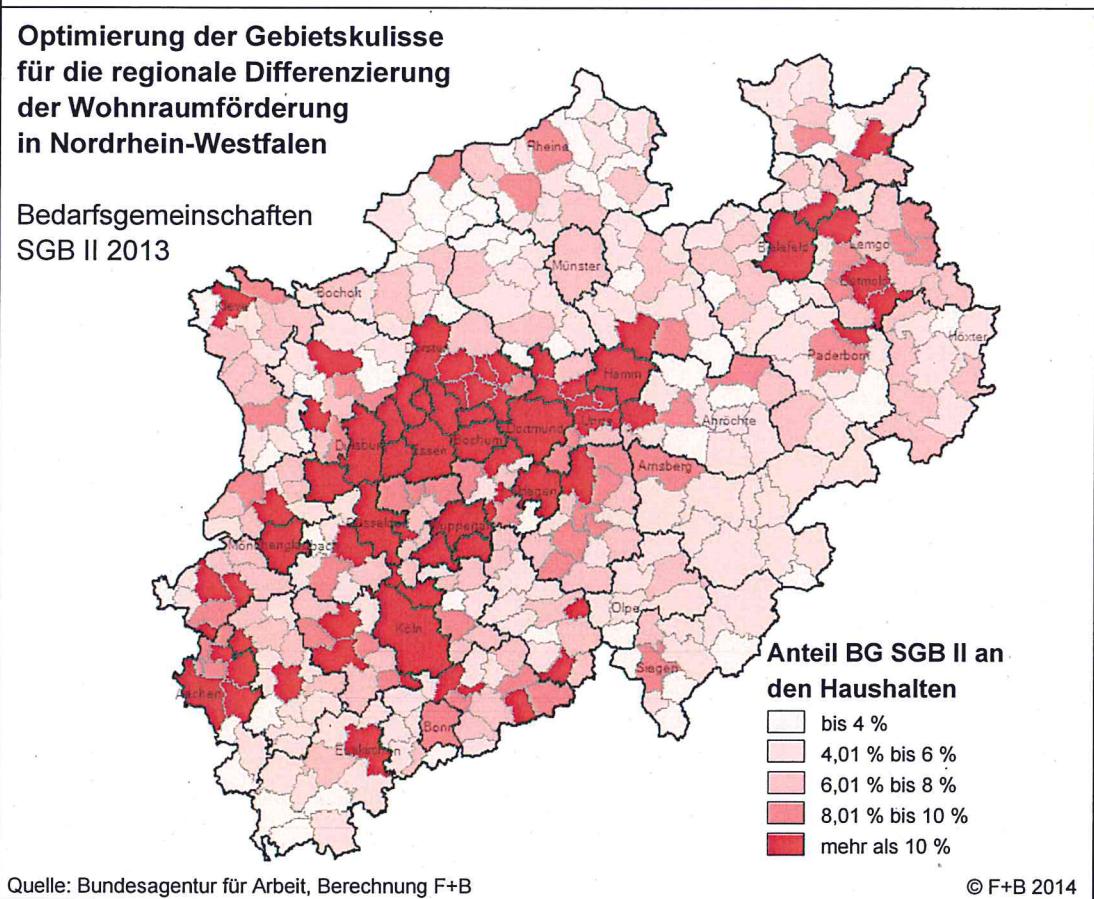
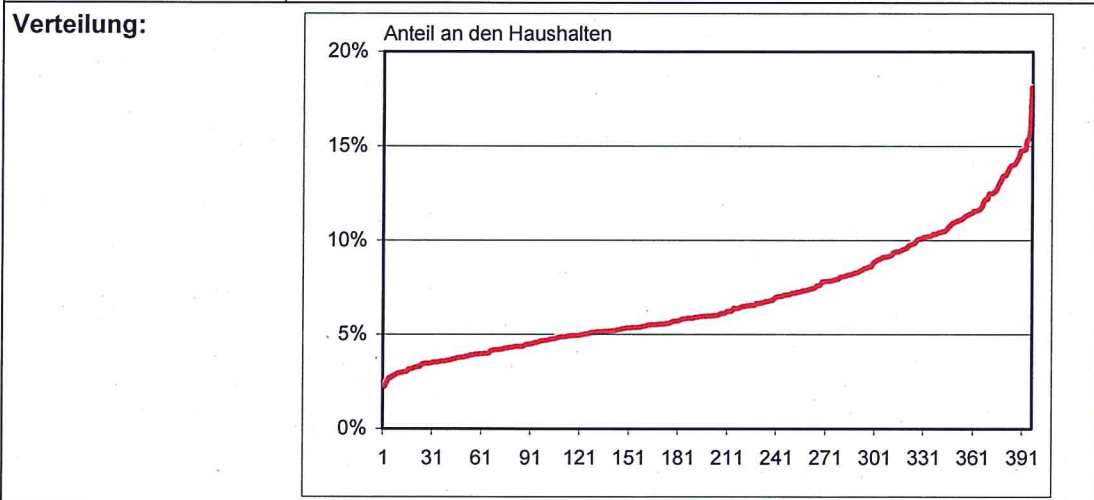


7.2 Mietwohnungsmarkt - Bedarfsniveau

7.2.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II

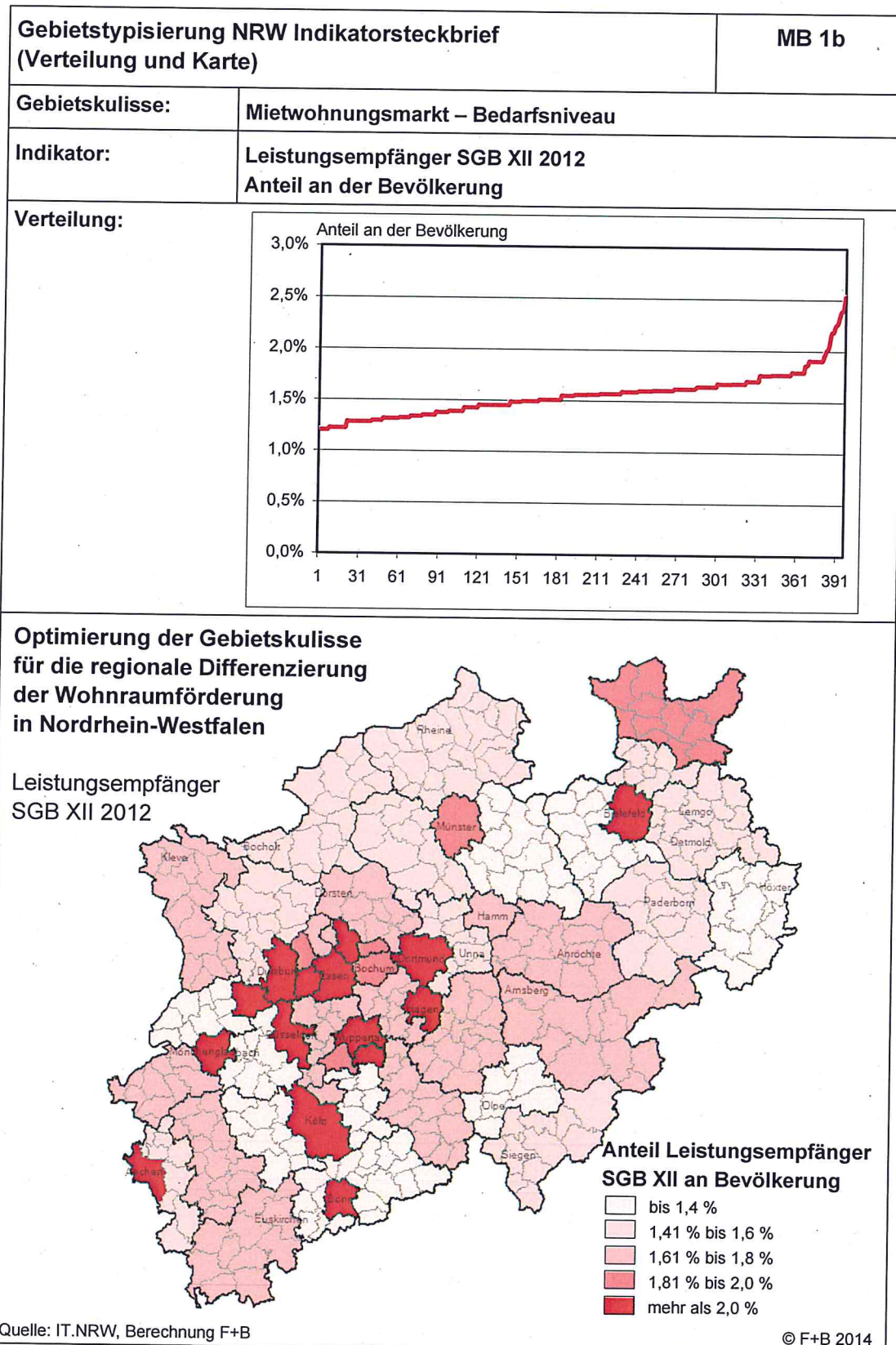
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 1a |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013 Anteil an den Haushalten | |
| Hypothese: | Mit den Bedarfsgemeinschaften SGB II wird die wichtigste Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer – unter sonst gleichen Bedingungen – ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere im Mehrfamilienhaussektor auf den regionalen Wohnungsmärkten. | |
| Anmerkungen: | Die für das Modell verwendeten kleinräumigen Daten über die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II basieren auf einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit. Es lagen für alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen entsprechende Zahlen mit dem Stand 31. Dezember 2013 vor. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften entspricht nicht direkt der Zahl der Haushalte in denen Bezieher von Leistungen gemäß SGB II leben, da es innerhalb eines Haushalts mehrere Bedarfsgemeinschaften geben kann. Um nicht eine reine DichtevARIABLE in das Modell einzubeziehen, wurden die Bedarfsgemeinschaften – trotz der zuvor genannten Einschränkung – mit der Gesamtzahl der Haushalte in der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt. | |
| Transformation: | Je höher der Anteil der relevanten Nachfragegruppe an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 14,5 % Die Bedarfsgemeinschaften sind die wichtigste Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Daher wird diese Teilgruppe der Nachfrage deutlich stärker im Modell berücksichtigt als andere relevanten Nachfragegruppen. | |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 9,7 % Wertebereich: 2,3 % bis 18,2 % | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MB 1a |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013 Anteil an den Haushalten 2013 | |



7.2.2 Leistungsempfänger SGB XII

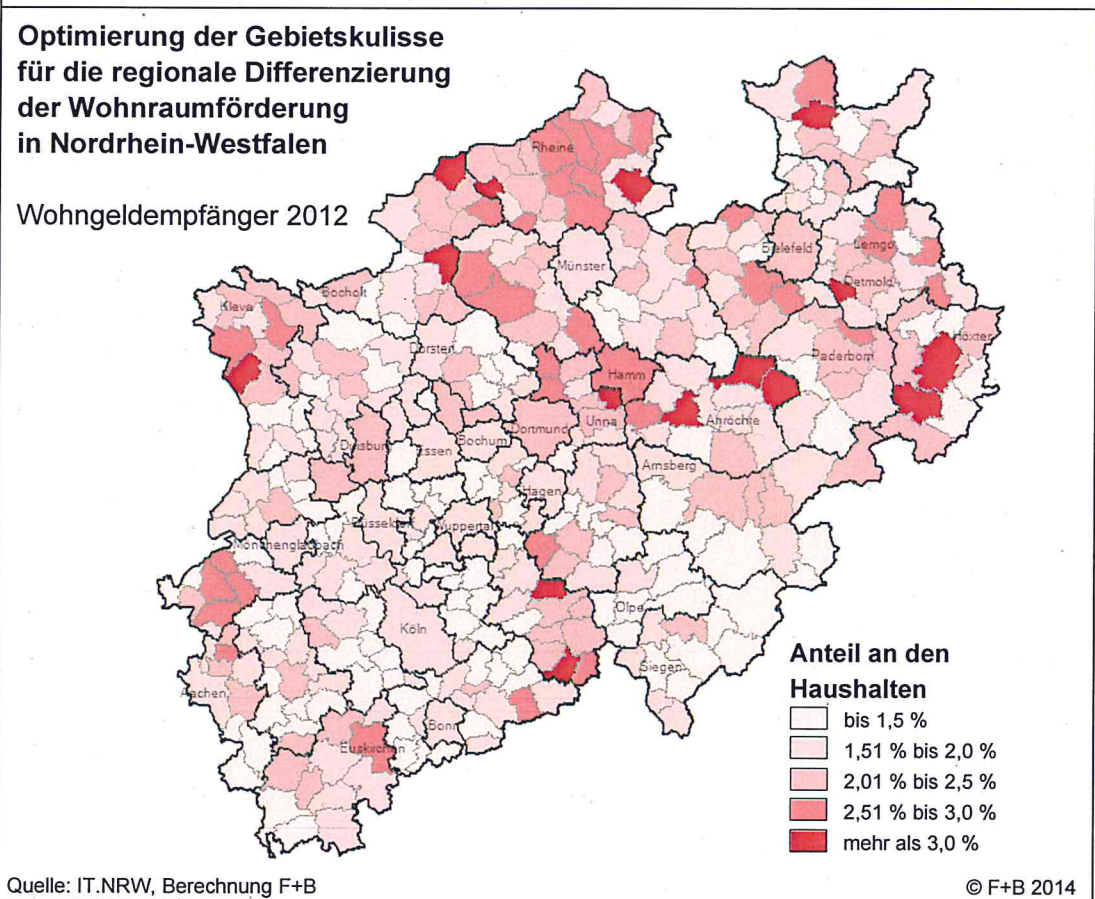
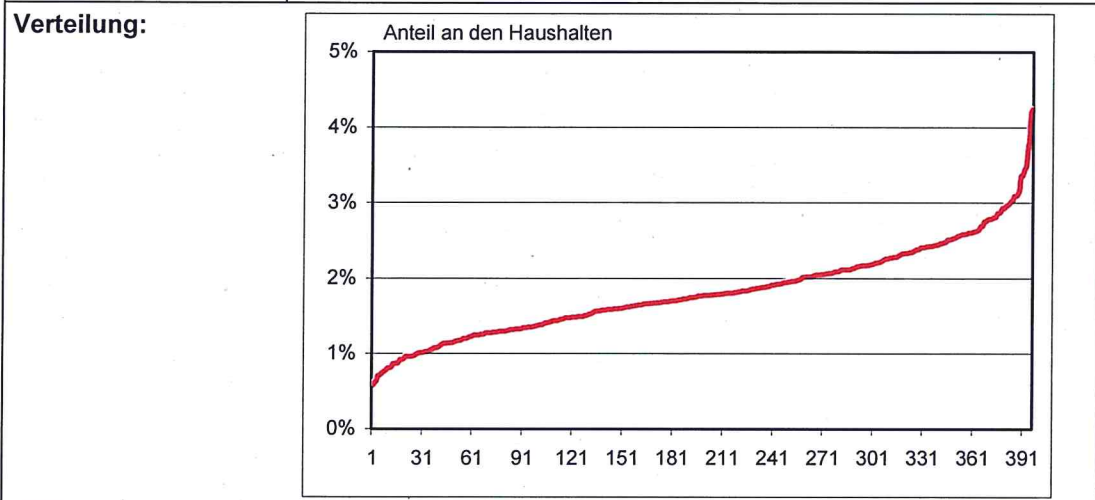
| | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 1b |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Leistungsempfänger SGB XII 2012 Anteil an der Bevölkerung | |
| Hypothese: | Mit den Leistungsempfängern SGB XII wird eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer – unter sonst gleichen Bedingungen – ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere im Mehrfamilienhaussektor auf den regionalen Wohnungsmärkten. | |
| Anmerkungen: | Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt aus einer Veröffentlichung von IT.NRW. Die Daten liegen nur auf Ebene der Kreise vor, da die Verwaltung der Leistungsempfänger gemäß SGB XII durch die regionalen Träger übernommen wird und nicht wie beim SGB II eine zentrale Aufbereitung durch eine übergeordnete Stelle erfolgt. Die verwendeten Daten zeigen die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII zum Stand 31. Dezember 2012 auf. In der Analyse wurden nur die Leistungsempfänger gemäß Kapitel 3 und 4 SGB XII berücksichtigt. Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII wird als Anteilswert im Modell berücksichtigt. Die relevante Bezugsgröße ist die jeweilige Bevölkerungszahl. Aufgrund der fehlenden räumlichen Differenzierung nach Gemeinden werden im Modell die Kreiswerte angesetzt. D. h. alle Gemeinden eines Kreises erhalten den gleichen Anteilswert zugewiesen. | |
| Transformation: | Je höher der Anteil der relevanten Nachfragegruppe an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 2,8 % | Die Leistungsempfänger SGB XII sind eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Aufgrund des geringeren Anteils an der relevanten Nachfragegruppe insgesamt werden diese geringer im Modell berücksichtigt. |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 1,8 % Wertebereich: 1,2 % bis 2,5 % | |



7.2.3 Wohngeldempfänger

| | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 1c |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Wohngeldempfänger 2012 Anteil an den Haushalten | |
| Hypothese: | Mit den Wohngeldempfängern wird eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer – unter sonst gleichen Bedingungen – ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere im Mehrfamilienhaussektor auf den regionalen Wohnungsmärkten. | |
| Anmerkungen: | Die Zahl der Wohngeldempfänger stammt von IT.NRW mit dem Stand 31. Dezember 2012. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird als Anteilswert an allen Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt. | |
| Transformation: | Je höher der Anteil der relevanten Nachfragegruppe an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter | |
| Modell- gewichtung: | 2,8 % Die Wohngeldempfänger sind eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Aufgrund des geringeren Anteils an der relevanten Nachfragegruppe insgesamt werden diese geringer im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 1,9 % Wertebereich: 0,6 % bis 4,3 % | |

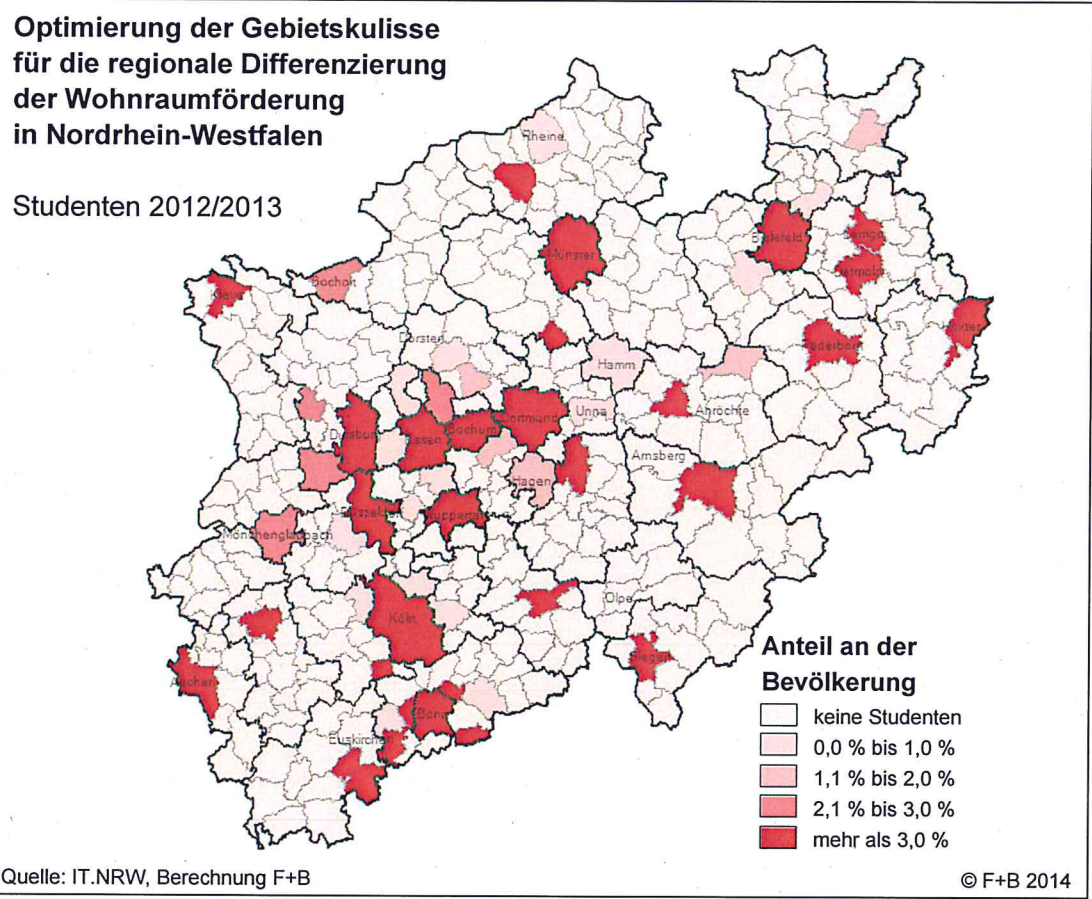
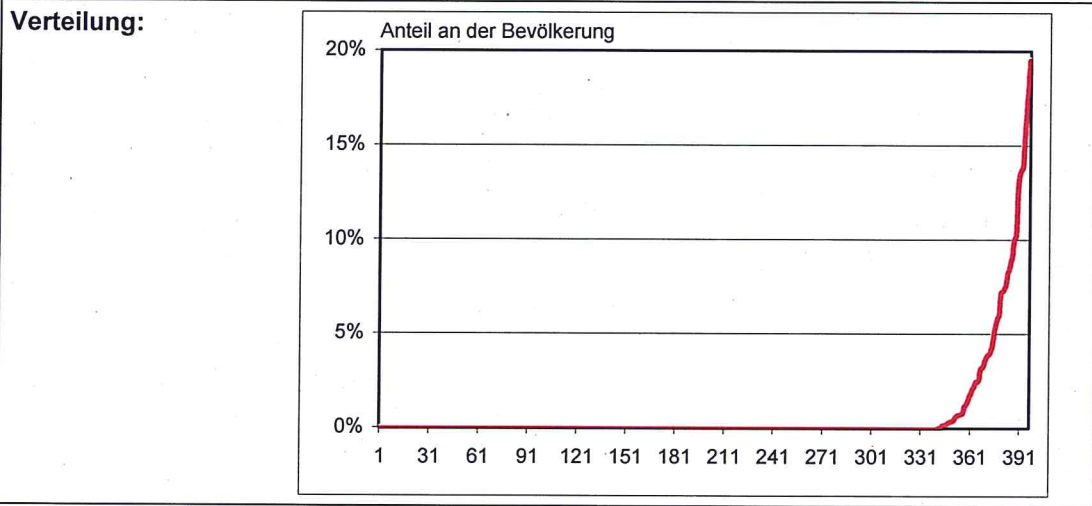
| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MB 1c |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Wohngeldempfänger 2012 Anteil an den Haushalten | |



7.2.4 Studenten

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 1d |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Studenten Wintersemester 2012/2013 Anteil an der Bevölkerung | |
| Hypothese: | Mit den Studierenden wird eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer – unter sonst gleichen Bedingungen – ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere im Mehrfamilienhaussektor auf den regionalen Wohnungsmärkten. | |
| Anmerkungen: | Die Zahl der Studierenden stammt von IT.NRW mit dem Stand Wintersemester 2012/2013. Die Fernuniversität Hagen wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da es sich hierbei um nicht ortsansässige Studenten handelt. Neuere Hochschulstandorte sind ebenso nicht enthalten. Die Zahl der Studierenden wird als Anteilswert an der Bevölkerung des Hochschulstandorts im Modell berücksichtigt. Der Studienort muss nicht zwingend auch der Wohnort der Studenten sein, es liegen hierzu jedoch keine Informationen vor. | |
| Transformation: | Je höher der Anteil der relevanten Nachfragegruppe an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter | |
| Modell- gewichtung: | 5,0 % Die Studenten sind eine der Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Aufgrund des geringeren Anteils an der relevanten Nachfragegruppe insgesamt werden diese geringer im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 2,6 % Wertebereich: 0,0 % bis 19,6 % | |

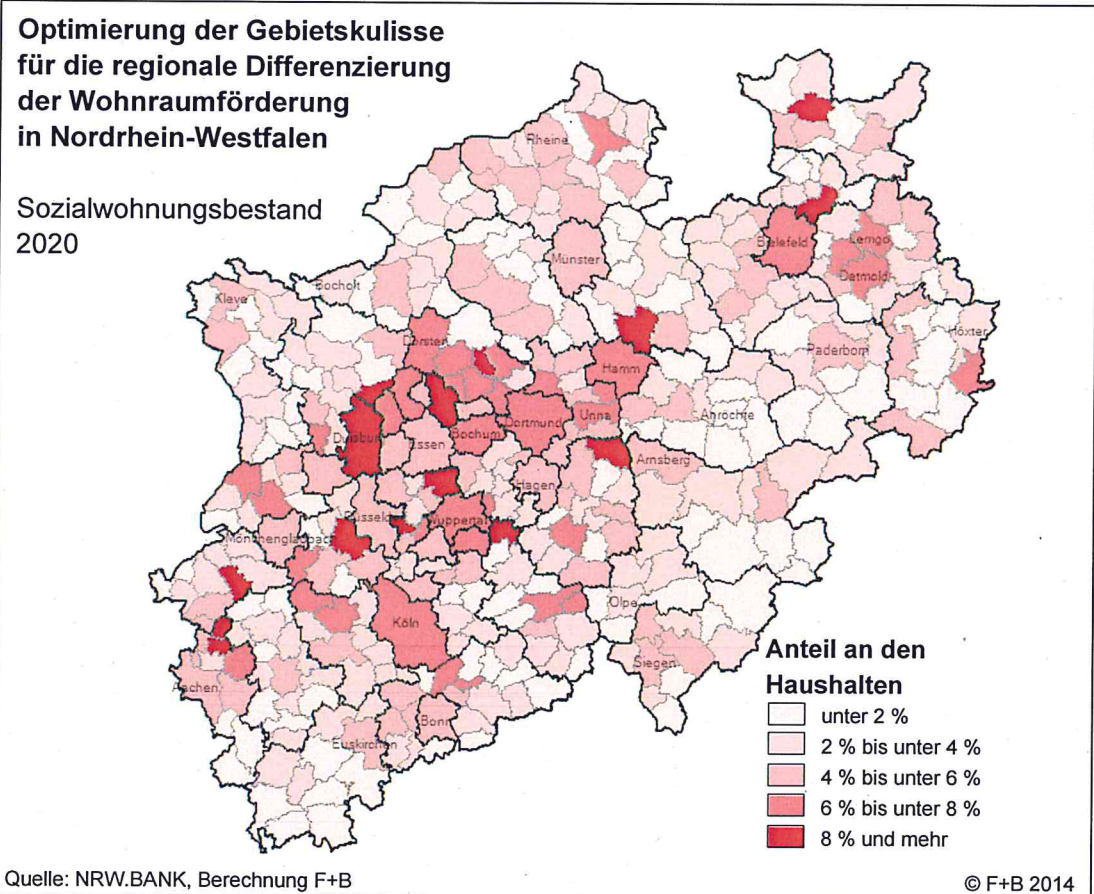
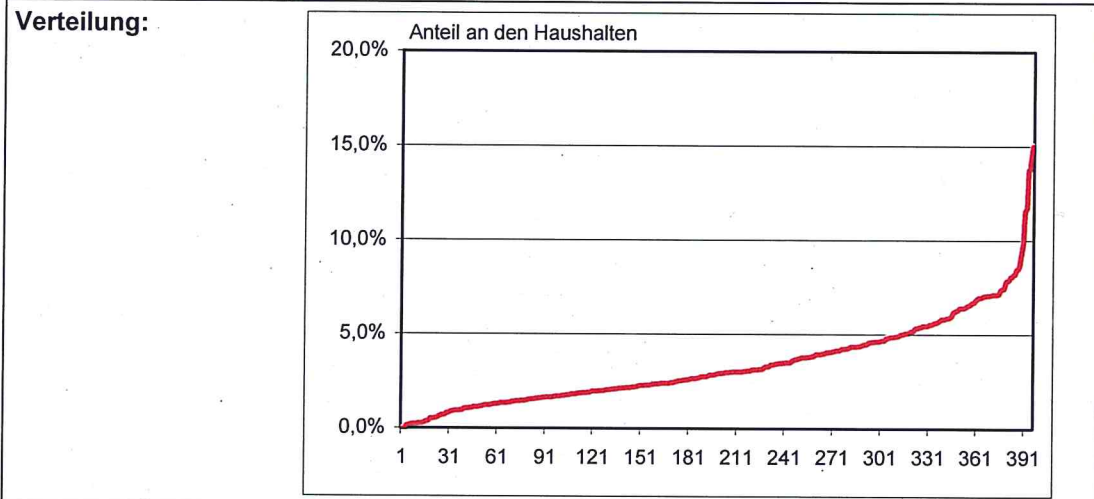
| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MB 1d |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Studenten Wintersemester 2012/2013 Anteil an der Bevölkerung | |



7.2.5 Sozialwohnungsbestand 2020

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 2 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Sozialwohnungen 2020 Anteil an den Haushalten | |
| Hypothese: | Der Anteil der Sozialwohnungen an den Haushalten 2020 zeigt die zukünftige Versorgungssituation mit preisgünstigen bzw. relevanten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen. Ein geringer Anteil zeigt, dass die mittelfristige Versorgungssituation für Haushalte mit geringem Einkommen – unter sonst gleichen Bedingungen – möglicherweise nicht ausreichend gewährleistet werden kann. | |
| Anmerkungen: | Der Sozialwohnungsbestand 2020 beruht auf einer Fortschreibung des derzeitigen Sozialwohnungsbestands auf Basis der derzeitigen Rahmenbedingungen durch die NRW.BANK. Die Daten liegen für alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens vor und werden als Anteilswert – Bezugsgröße Haushalte 2020 – im Modell berücksichtigt. | |
| Transformation: | Je geringer der Anteil der Sozialwohnungen 2020 an den Haushalten 2020 ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 20 % | Der Sozialwohnungsbestand 2020 zeigt die zukünftige Versorgungssituation mit preisgünstigem Wohnraum in den Gemeinden an. Auch wenn die Bezugsgröße nicht die relevante Nachfragegruppe, sondern alle Haushalte umfasst ist der Sozialwohnungsbestand ein wichtiger Indikator für die regionale Wohnraumversorgung. |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 5,1 % | Wertebereich: 0,0 % bis 15,1 % |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | MB 2 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Sozialwohnungen 2020 Anteil an den Haushalten | |



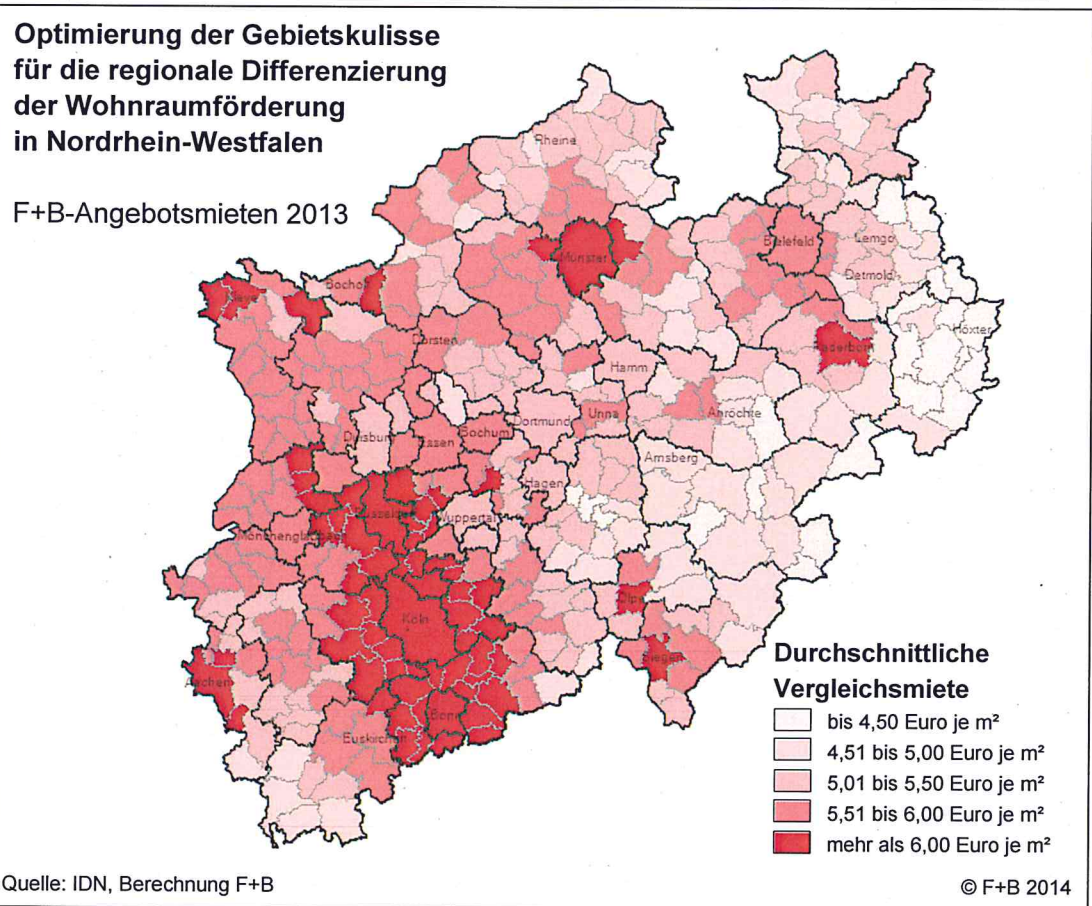
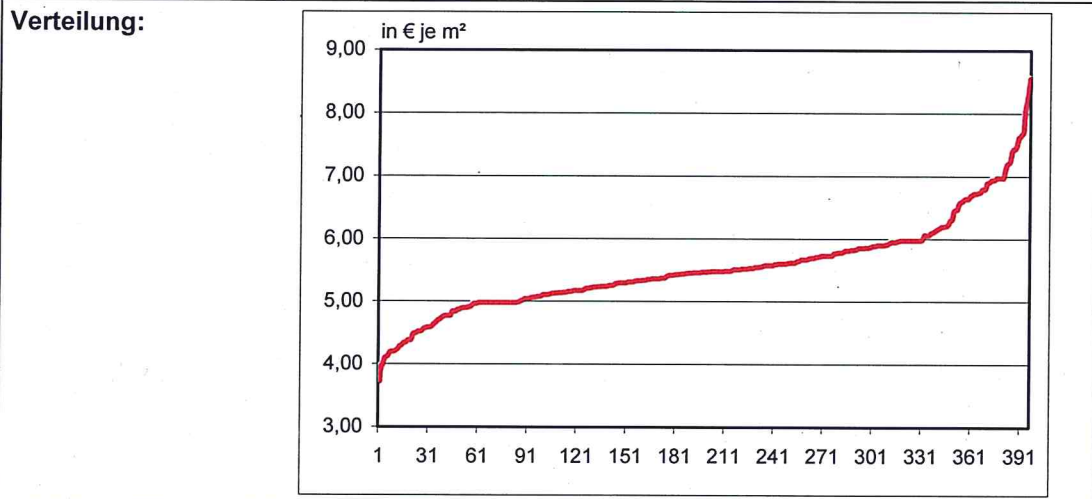
7.2.6 F+B-Angebotsmieten

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 3 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | F+B-Angebotsmiete Durchschnittsmietpreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Marktsituation auf den regionalen Wohnungsmärkten. Je höher die Angebotsmiete in einer Gemeinde ist, umso höher ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, da Haushalte mit einem geringen Einkommen – unter sonst gleichen Bedingungen – keine Wohnungen zu tragbaren Mieten anmieten können. Deshalb sind mehr Angebote an mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich. | |
| Anmerkungen: | Die F+B Angebotsmieten basieren auf einer Auswertung der Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH der Jahre 2011 bis 2013. Die Daten wurden von F+B um die Dubletten und um Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten wurden bereinigt. Die Auswertung der Datenbasis erfolgte für eine Wohnung mit einer Wohnungsgröße von 35 m ² bis 80 m ² , überwiegender Anteil der derzeitigen Wohnraumförderung, mit einer normalen Ausstattung ohne geförderte Wohnungen. Bei den im Modell verwendeten Mietpreisen handelt es sich um den Median, d. h. den festgestellten Mietwert der die Verteilung der Mieten in eine untere und eine obere Hälfte teilt. | |
| Transformation: | Je höher die Angebotsmiete ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 20 % | Die Angebotsmieten zeigen das derzeitige Mietpreisniveau für Neuvermietungen in einer Gemeinde auf, das ein Mieter beim Wohnungswechsel bezahlen muss. Um die aktuelle und kurzfristige Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten im Modell zu berücksichtigen, sind die Angebotsmieten ein wichtiger Indikator. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW: 6,24 €/m ² | Wertebereich: 3,74 €/m ² bis 8,57 €/m ² |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | MB 3 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

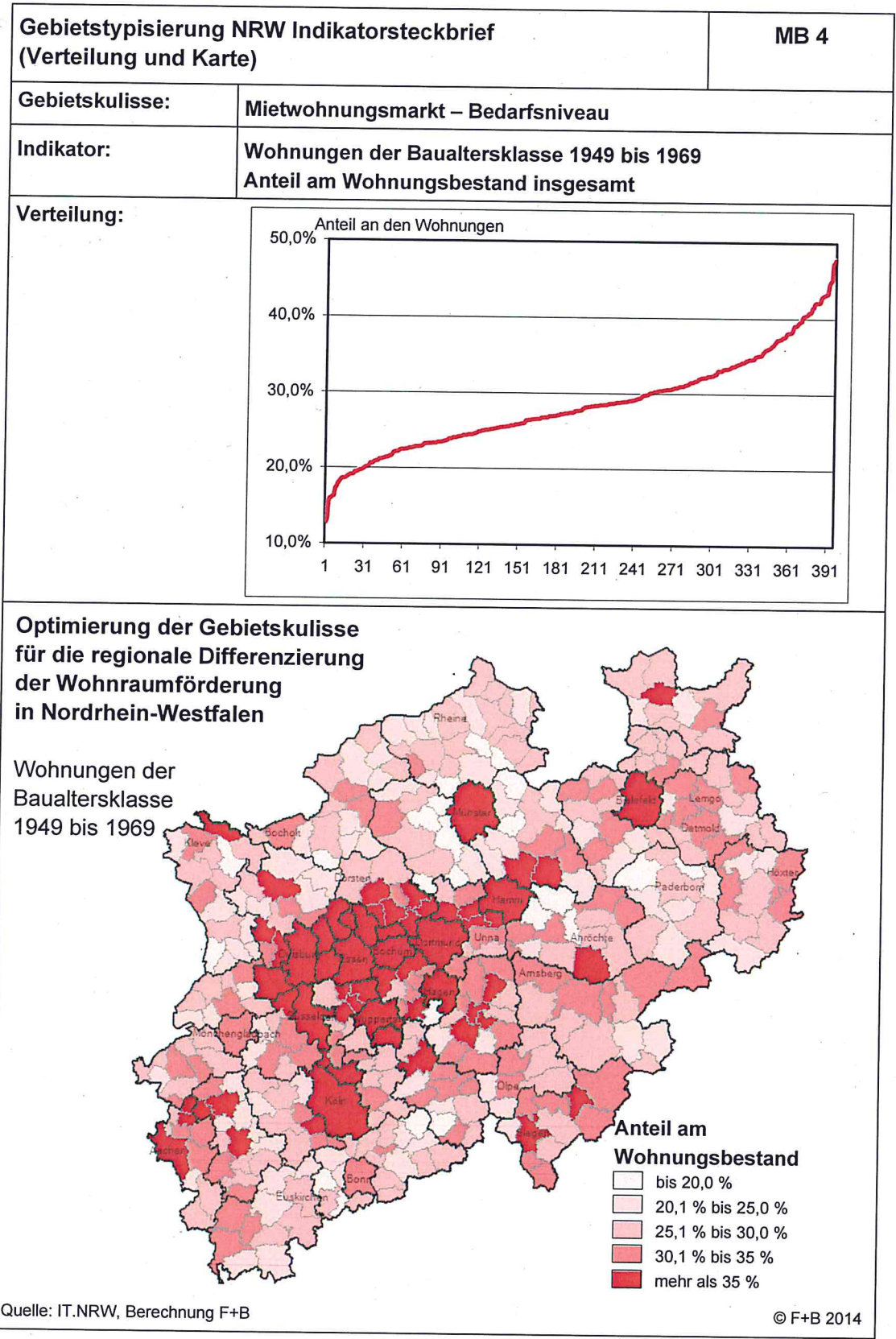
| | |
|------------------------|------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau |
|------------------------|------------------------------------------|

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Indikator: | F+B-Angebotsmiete Durchschnittsmietpreis je m² Wohnfläche |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|



7.2.7 Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1969

| | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 4 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1969 Anteil am Wohnungsbestand insgesamt | |
| Hypothese: | Wohnungen mit einem Baualter von 1949 bis 1969 weisen in der Regel ein schlechten wärmetechnischen Standard und nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen auf. Diese Wohnungsbestände weisen eher ein niedrigeres Mietpreisniveau als Wohnungen anderer Baualtersklassen auf, wodurch diese Wohnungsbestände ein wichtiges Angebot im unteren Mietpreissegment darstellen. Aufgrund von Modernisierungen kann es zukünftig – unter sonst gleichen Bedingungen – zu einer Verringerung des preisgünstigen Wohnraums innerhalb einer Gemeinde kommen und die Versorgungssituation für Haushalte mit einem geringen Einkommen kann sich verschlechtern. | |
| Anmerkungen: | Bei der Angabe „Wohnungen mit einem Baualter von 1949 bis 1969“ handelt es sich um eine fundierte Berechnung der in der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 festgestellten Baualtersstrukturen. Der Wohnungsbestand umfasst den gesamten Wohnungsbestand innerhalb der amtlichen Statistik einer Gemeinde und wird nicht differenziert nach Gebäudetypen berechnet. Für die Berücksichtigung des Indikators im Modell wurde der Anteil der Wohnungen mit einem Baualter von 1949 bis 1969 am gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde ermittelt. | |
| Transformation: | Je höher der Anteil der Wohnungen mit einem Baualter von 1949 bis 1969 am Wohnungsbestand ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. D. h. ein hoher Anteil beinhaltet ein größeres Risikopotenzial für die zukünftige Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum. | |
| Modellgewichtung: | 10 % | Die Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1969 stellen einen Risikofaktor für die Zukunft dar. Diese Bestände weisen in der Regel niedrige Mieten, eine schlechte wärmetechnische Ausstattung und nicht mehr nachfragegerechte Wohnausstattungen auf. Durch Modernisierungen kann sich der preisgünstige Wohnraum in einer Gemeinde verringern. Der Indikator zeigt somit eine mögliche Verringerung auf und wird deshalb geringer im Modell berücksichtigt. |
| Verteilungsanalyse: | Anteil NRW: 35,4 % Wertebereich: 12,9 % bis 47,6 % | |



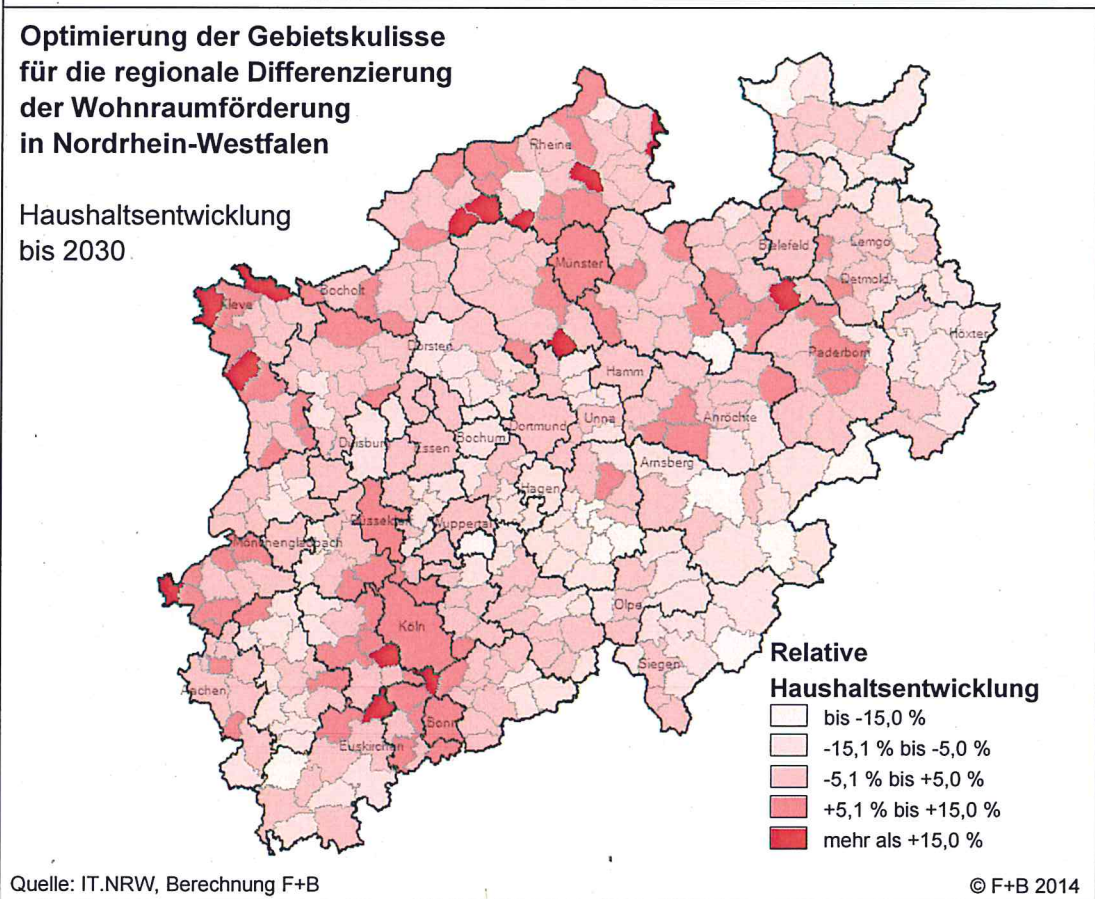
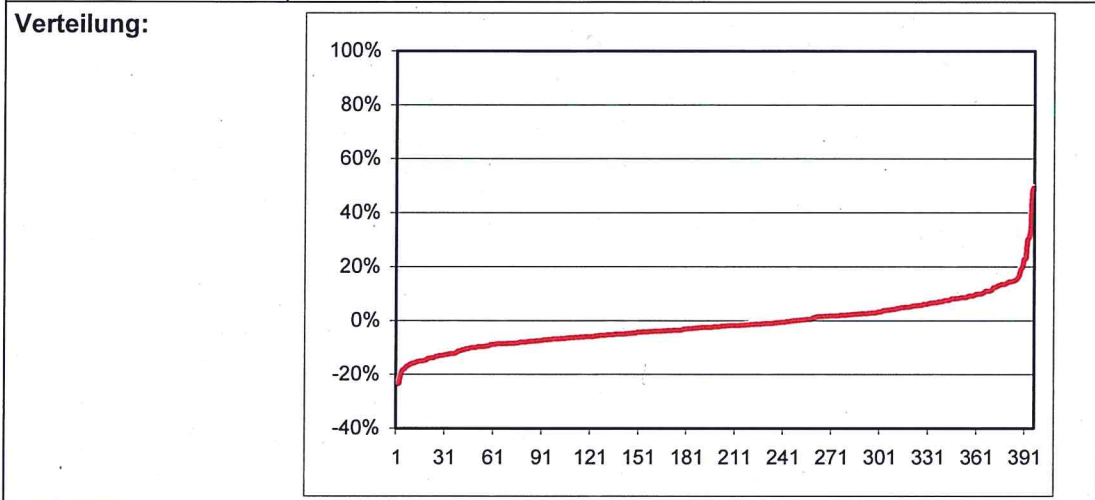
7.2.8 Haushaltsentwicklung bis 2030

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 5 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Haushaltsentwicklung bis 2030 (relativ) | |
| Hypothese: | <p>Die Haushaltsentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten ist ein Indikator für die zukünftig zu erwartende Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine positive Haushaltsentwicklung zeigt an, dass der Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt zunehmen kann oder eine bereits bestehende Wohnungsmarktenge weiter verschärft werden kann. Vor dem Hintergrund der geringen Baufertigstellungszahlen und der Verringerung des Sozialwohnungsbestands könnte – unter sonst gleichen Bedingungen – das Wohnungsangebot im unteren Preissegment in Gemeinden mit einer positiven Haushaltsentwicklung abnehmen.</p> | |
| Anmerkungen: | <p>Die Haushaltsentwicklung bis 2030 basiert auf der bisherigen Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW auf Ebene der Gemeinden. Als Grundlage für die Haushaltsberechnung wurden die Haushaltsmitgliederquoten aus dem Mikrozensus verwendet. Neben den Ergebnissen auf Regierungsbezirksebene fanden zur Ergebnissteuerung und -kontrolle auch die ausgewiesenen Haushaltsgrößenstrukturen nach Gemeindegrößenklassen Berücksichtigung. Für die Zukunft wird von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte ausgegangen, wobei die Dynamik, nach Ansicht von F+B, nicht mehr so stark sein wird wie in den vergangenen Jahren. Die ermittelte Zahl der Haushalte für die einzelnen Gemeinden innerhalb der Landkreise wurde aufsummiert und mit der bisherigen Haushaltsvorausberechnung auf Kreisebene von IT.NRW abgeglichen und entsprechend angepasst. Die im Zensus 2011 festgestellte Abweichung der Bevölkerungszahl sowie die neue Haushaltsdefinition wurden entsprechend im Modell berücksichtigt.</p> | |
| Transformation: | <p>Je positiver die Haushaltsentwicklung ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter.</p> | |
| Modellgewichtung: | 15 % | <p>Die Haushaltsentwicklung ist ein wichtiger Indikator für die zukünftige Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Das Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist eine nachhaltige Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu erzielen und nicht für eine Verstärkung von Angebotsüberhängen zu sorgen. Daher wird dieser Indikator mit einem hohen Gewichtungskoeffizienten im Modell berücksichtigt.</p> |
| Verteilungsanalyse: | <p>NRW insgesamt: -0,2 % Wertebereich: -22,9 % bis 49,7 %</p> | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | MB 5 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

| | |
|------------------------|------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau |
|------------------------|------------------------------------------|

| | |
|-------------------|------------------------------------------------|
| Indikator: | Haushaltsentwicklung bis 2030 (relativ) |
|-------------------|------------------------------------------------|



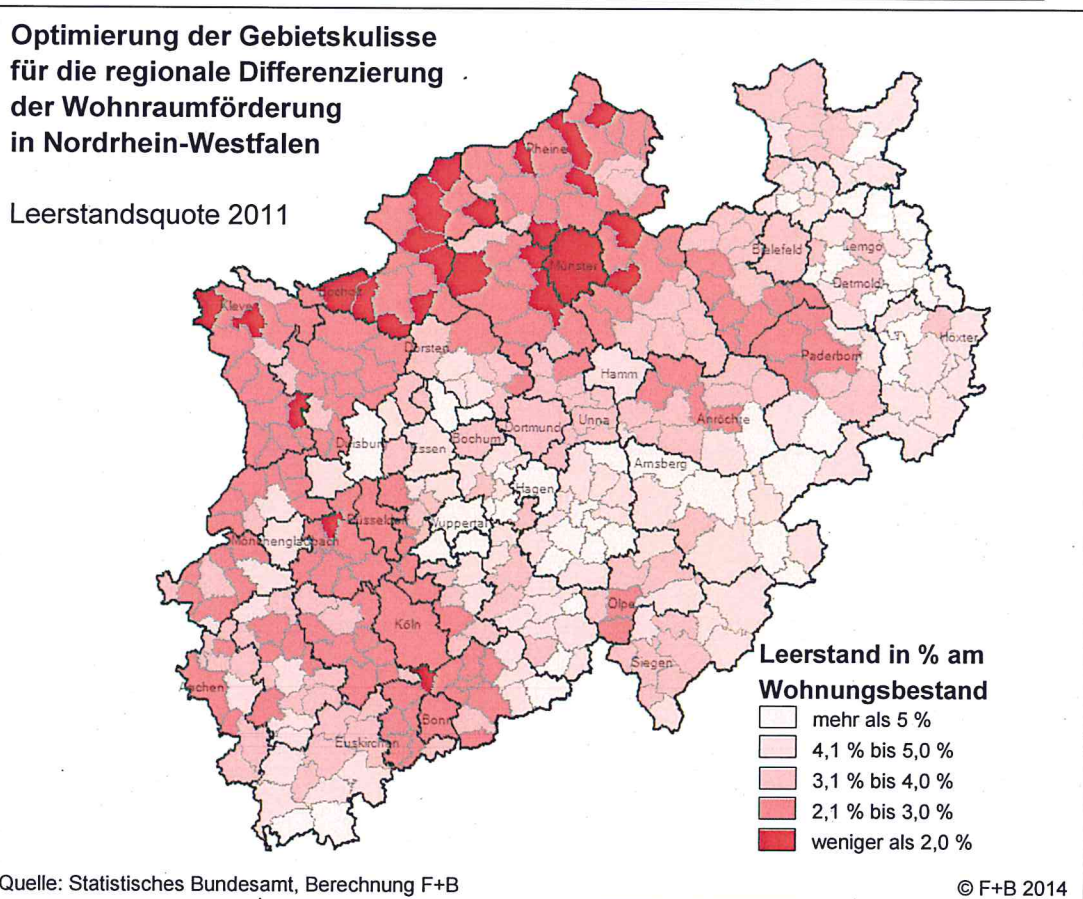
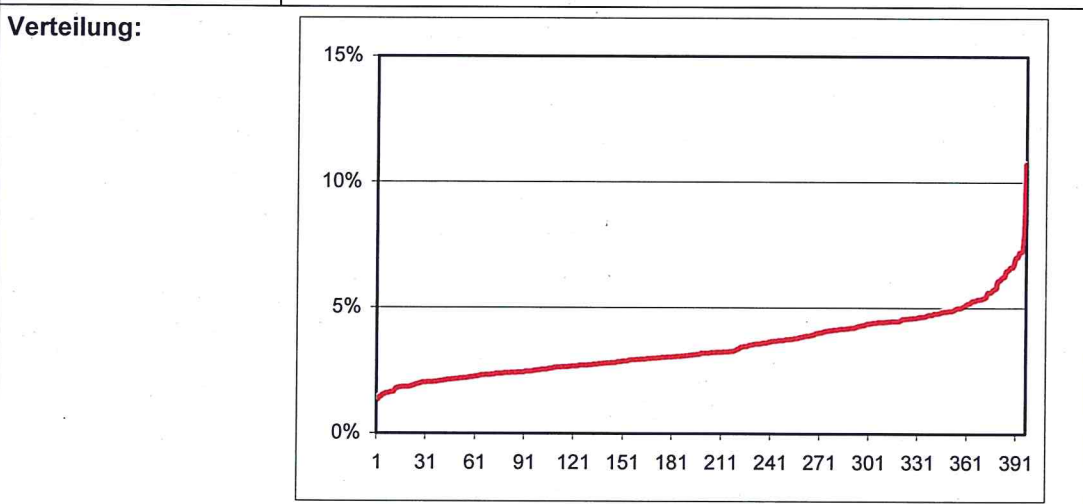
7.2.9 Leerstandsquote 2011

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | MB 6 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Leerstandsquote 2011 (Zensus) | |
| Hypothese: | Die Leerstandsquote 2011 ist ein Indikator für den stichtagsbezogenen Wohnungsleerstand auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine geringe Leerstandsquote in einer Gemeinde zeigt, dass auf dem Wohnungsmarkt bereits eine hohe Marktanspannung vorliegt und in der Regel ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau vorliegt. Je geringer die Leerstandsquote in einer Gemeinde ist, umso schwieriger ist der Marktzugang – unter sonst gleichen Bedingungen – für Haushalte mit geringem Einkommen. Deshalb sind in diesen Gemeinden insbesondere mehr Angebote an mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich, um die Chancen dieser Haushalte zu erhöhen. | |
| Anmerkungen: | Die ermittelte Leerstandsquote basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011 vom Statistischem Bundesamt, wobei für die Berechnung nur Mietwohnungen, Eigentümerwohnungen und Leerstand ohne Freizeitwohnungen und Heimplätze verwendet wurden. Im Modell wird der Leerstand als prozentualer Wert am Gesamtwohnungsbestand, der sogenannten Leerstandsquote, berücksichtigt. | |
| Transformation: | Je geringer der Anteil leer stehender Wohnungen am Wohnungsbestand ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 10 % Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Indikator für derzeitige Wohnungsmarktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten. Das Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist eine nachhaltige Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu erzielen und nicht für eine Verstärkung von Angebotsüberhängen zu sorgen. Aufgrund des Datenstands und der methodischen Grundlage wurde dieser Indikator mit einem geringeren Gewichtungskoeffizienten im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | NRW insgesamt: 3,7 % Wertebereich: 1,4 % bis 10,8 % | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | MB 6 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

| | |
|------------------------|------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau |
|------------------------|------------------------------------------|

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Indikator: | Leerstandsquote 2011 (Zensus) |
|-------------------|--------------------------------------|



7.3 Eigentumsmarkt - Kostenniveau

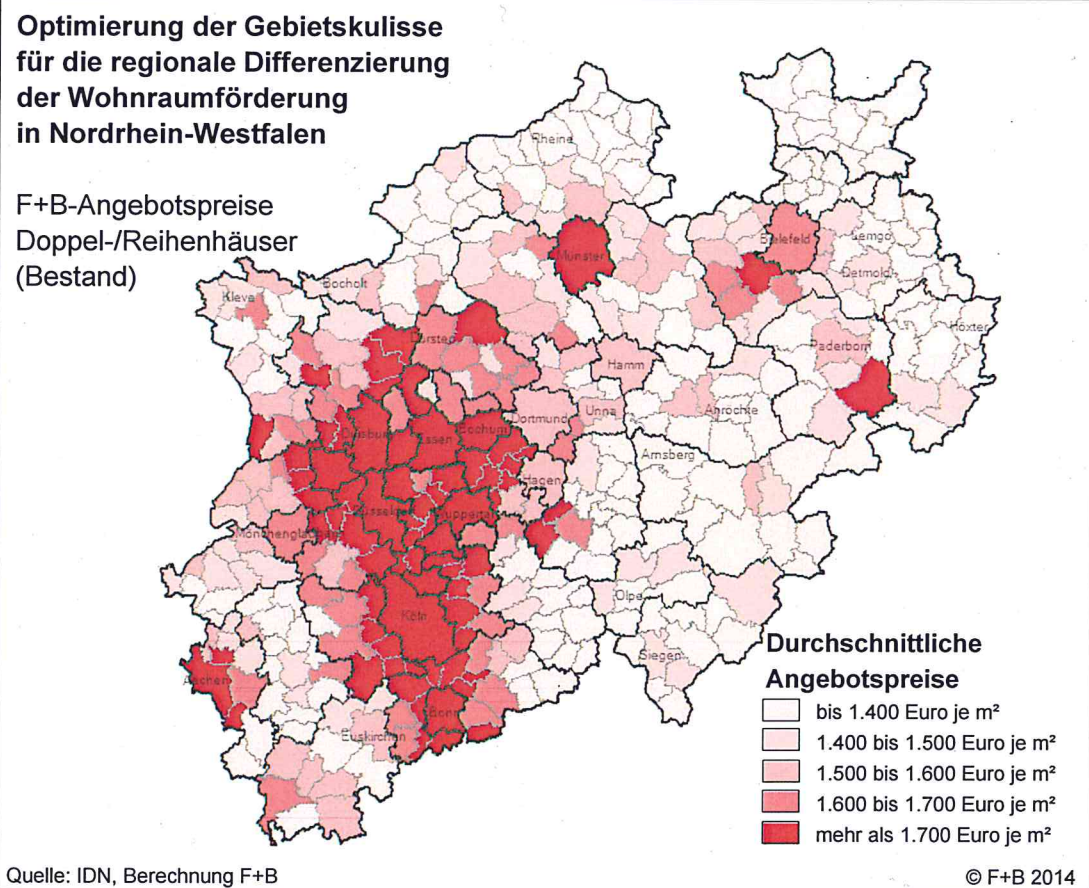
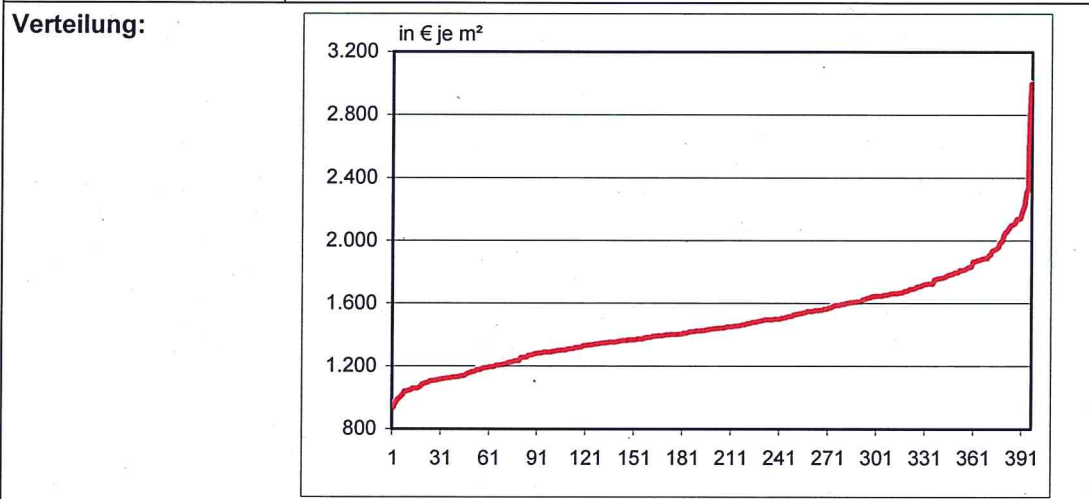
7.3.1 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Doppel-/Reihenhäuser ab Baujahr 1995 (Bestand)

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EK 1 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser ab Baujahr 1995 (Bestand) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B-Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Objekte mit einem Baujahr nach 1995 aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 30 % Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde dieses Teilssegment des Eigentumsmarktes stärker im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.626 €/m ² Wertebereich: 943 €/m ² bis 3.006 €/m ² | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | EK 1 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau |
|------------------------|--------------------------------------|

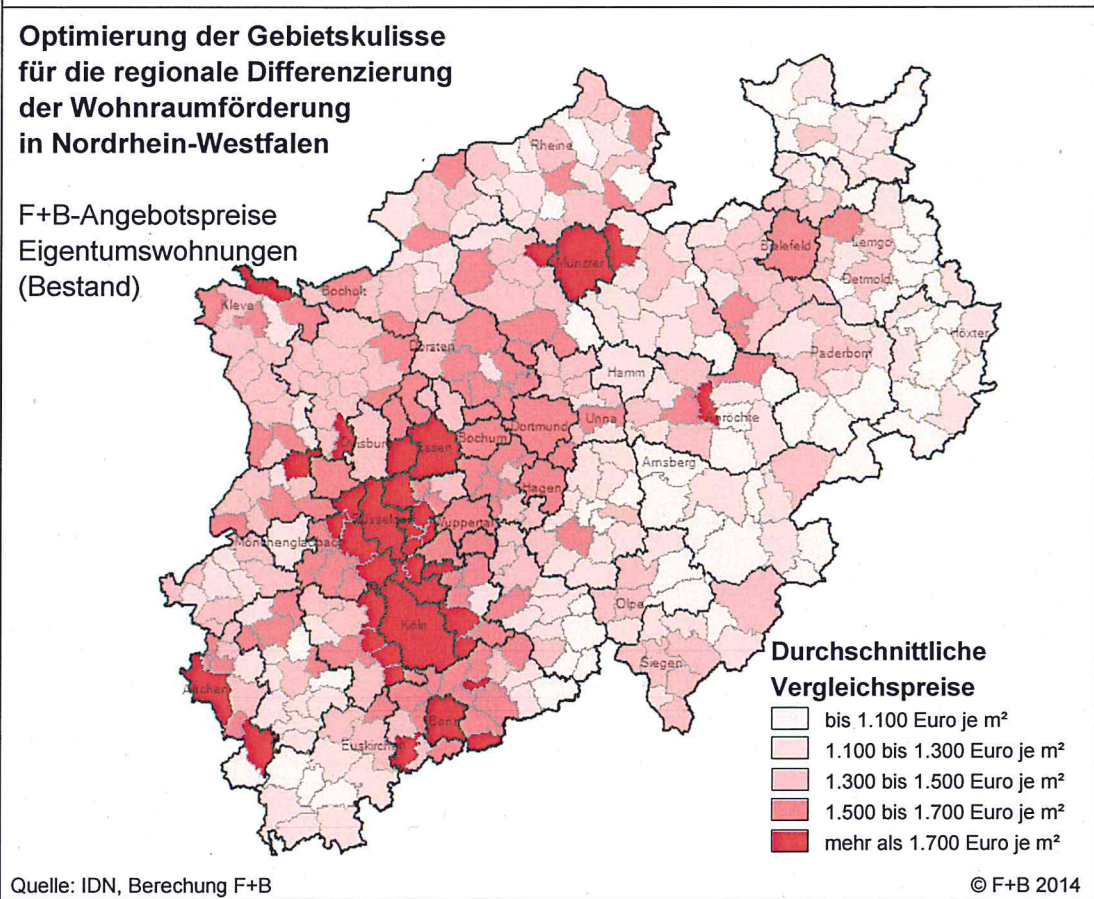
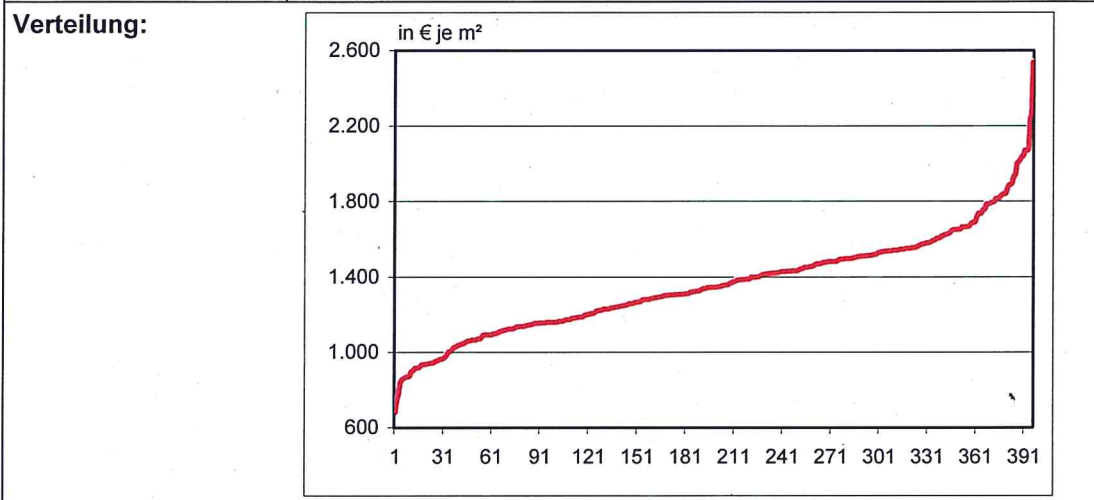
| | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser ab Baujahr 1995 (Bestand) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



7.3.2 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Eigentumswohnungen ab Baujahr 1995 (Bestand)

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EK 2 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise Eigentumswohnungen ab Baujahr 1995 (Bestand) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Eigentumswohnung in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B-Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Objekte mit einem Baujahr nach 1995 aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 10 % Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde das Teilssegment Eigentumswohnungen geringer im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.833 €/m ² Wertebereich: 689 €/m ² bis 2.544 €/m ² | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | EK 2 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise Eigentumswohnungen ab Baujahr 1995 (Bestand) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |



7.3.3 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Doppel-/Reihenhäuser (Neubau)

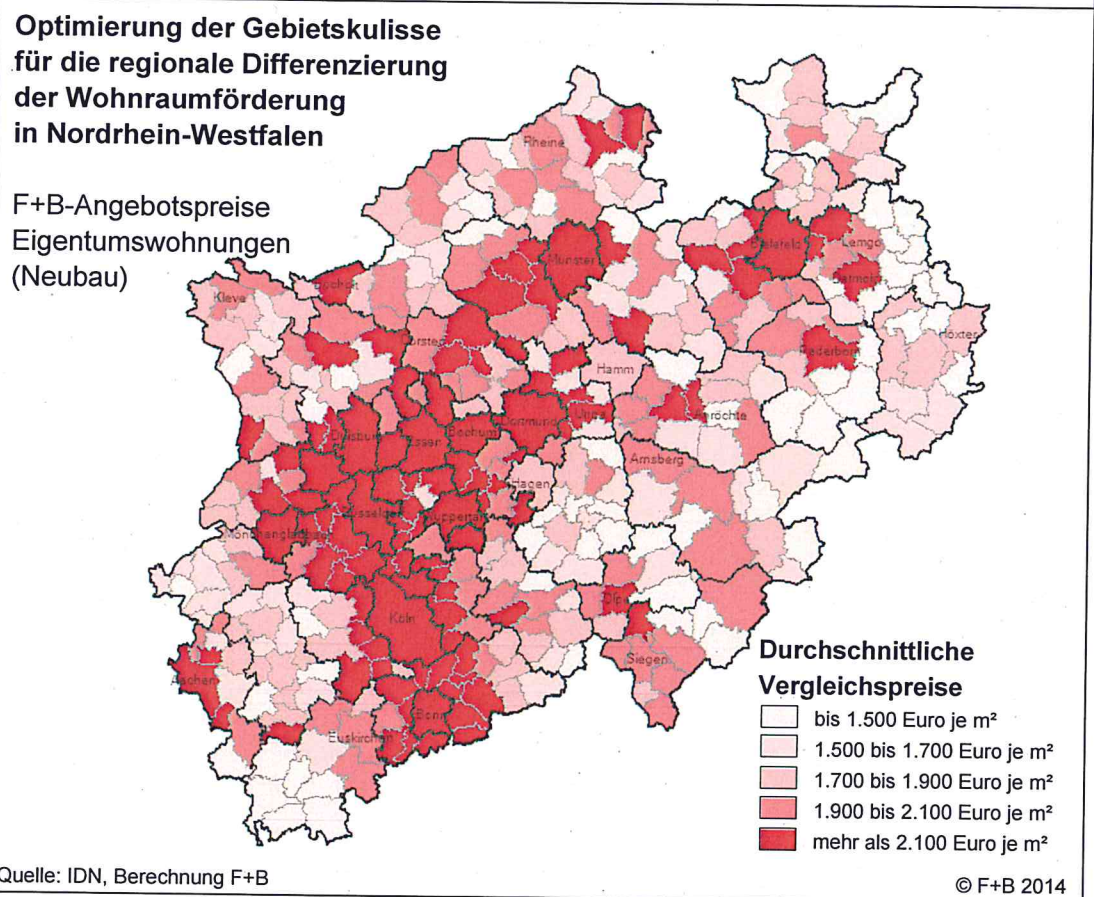
| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EK 3 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser (Neubau) Durchschnittspreis je m ² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Neubauobjekte aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 30 % Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde dieses Teilssegment des Eigentumsmarktes stärker im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.323 €/m ² Wertebereich: 1.035 €/m ² bis 2.888 €/m ² | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | EK 3 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser (Neubau) Durchschnittspreis je m ² Wohnfläche | |
| Verteilung: | | |
| <p>Optimierung der Gebietskulisse für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen</p> <p>F+B-Angebotspreise Doppel-/Reihenhäuser (Neubau)</p> <p>Durchschnittliche Vergleichspreise</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ bis 1.400 Euro je m² ☐ 1.400 bis 1.500 Euro je m² ☐ 1.500 bis 1.600 Euro je m² ☐ 1.600 bis 1.700 Euro je m² ☐ mehr als 1.700 Euro je m² | | |
| Quelle: IDN, Berechnung F+B | | © F+B 2014 |

7.3.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Eigentumswohnungen (Neubau)

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EK 4 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise für Eigentumswohnungen (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Eigentumswohnung in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Neubauobjekte aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 10 % | Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde das Teilssegment der Eigentumswohnungen geringer im Modell berücksichtigt. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.960€/m ² Wertebereich: 979 €/m ² bis 3.398 €/m ² | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | EK 4 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Preise für Eigentumswohnungen (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Verteilung: | | |



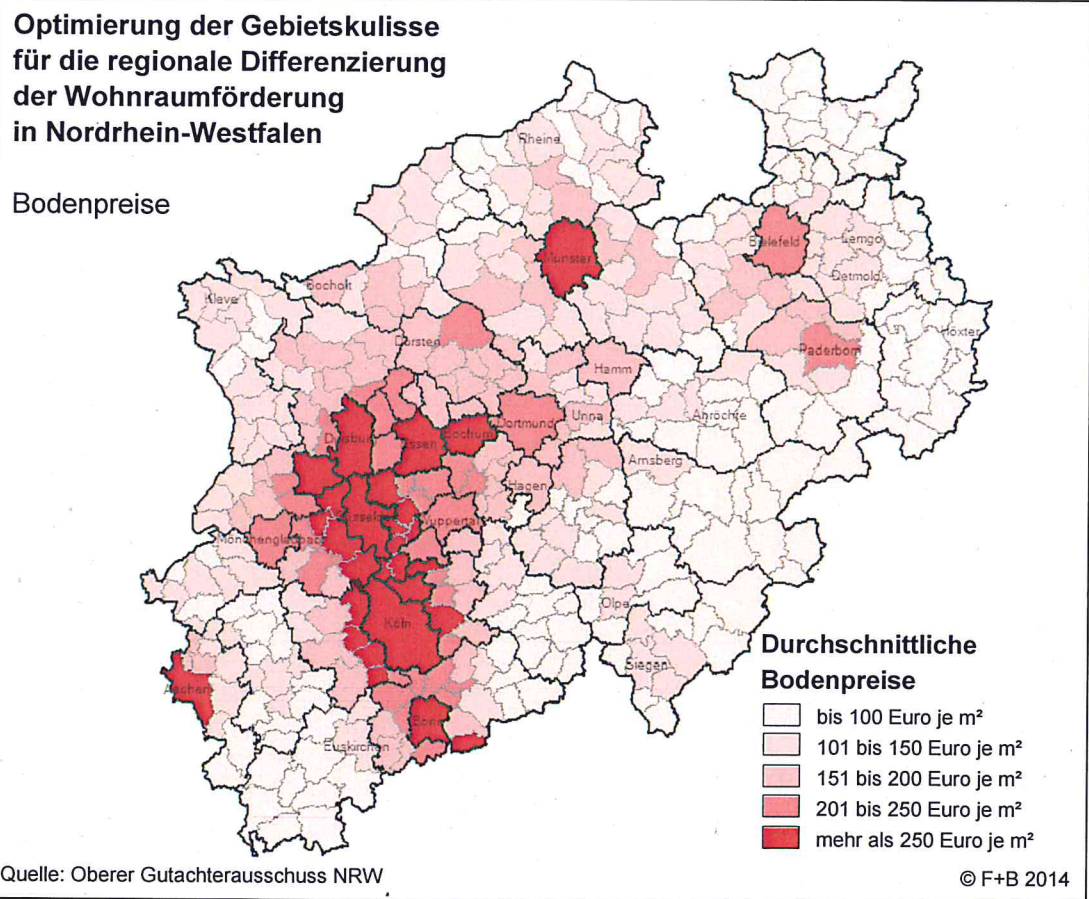
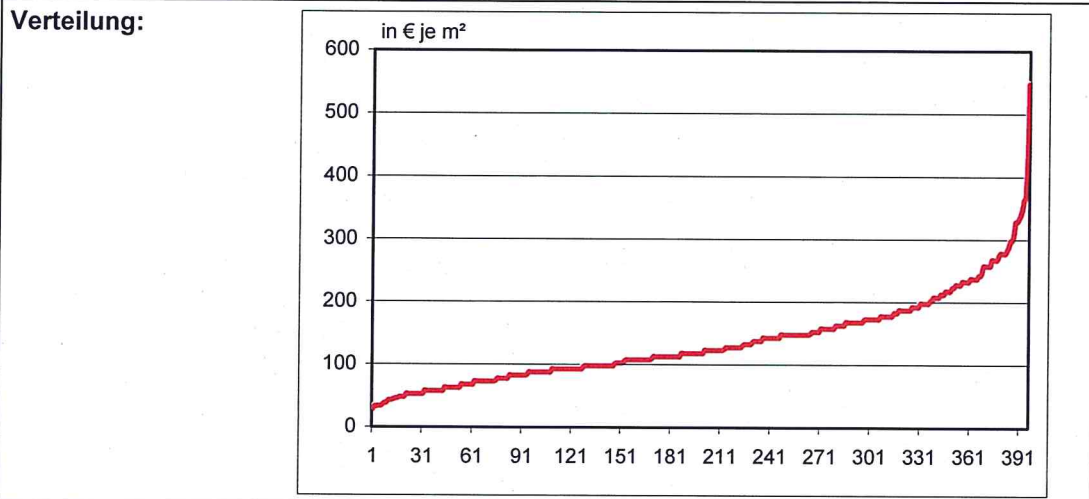
7.3.5 Bodenpreise Wohnbauland

| | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EK 5 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittspreis je m² Bodenfläche | |
| Hypothese: | Die Bodenpreise sind ein zusätzlicher Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Bodenpreise in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden bzw. ein Grundstück zu erwerben. | |
| Anmerkungen: | Die Bodenpreise basieren auf den Daten der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Durch den Oberen Gutachterausschuss werden für alle Gemeinden Bodenpreise je Quadratmeter ausgewiesen. Bei den im Modell verwendeten Bodenpreisen handelt es sich um die Preise für Wohnbauland in mittlerer Lage. | |
| Transformation: | Je höher der Bodenpreis ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 20 % | Die Bodenpreise bilden die derzeitige Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten und sind ein wichtiger Indikator, da der Bodenpreis ein wichtiger Bestandteil beim Eigentumserwerb ist. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (ungewichtet): 138 €/m ² Wertebereich: 30 €/m ² bis 550 €/m ² | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | EK 5 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau |
|------------------------|--------------------------------------|

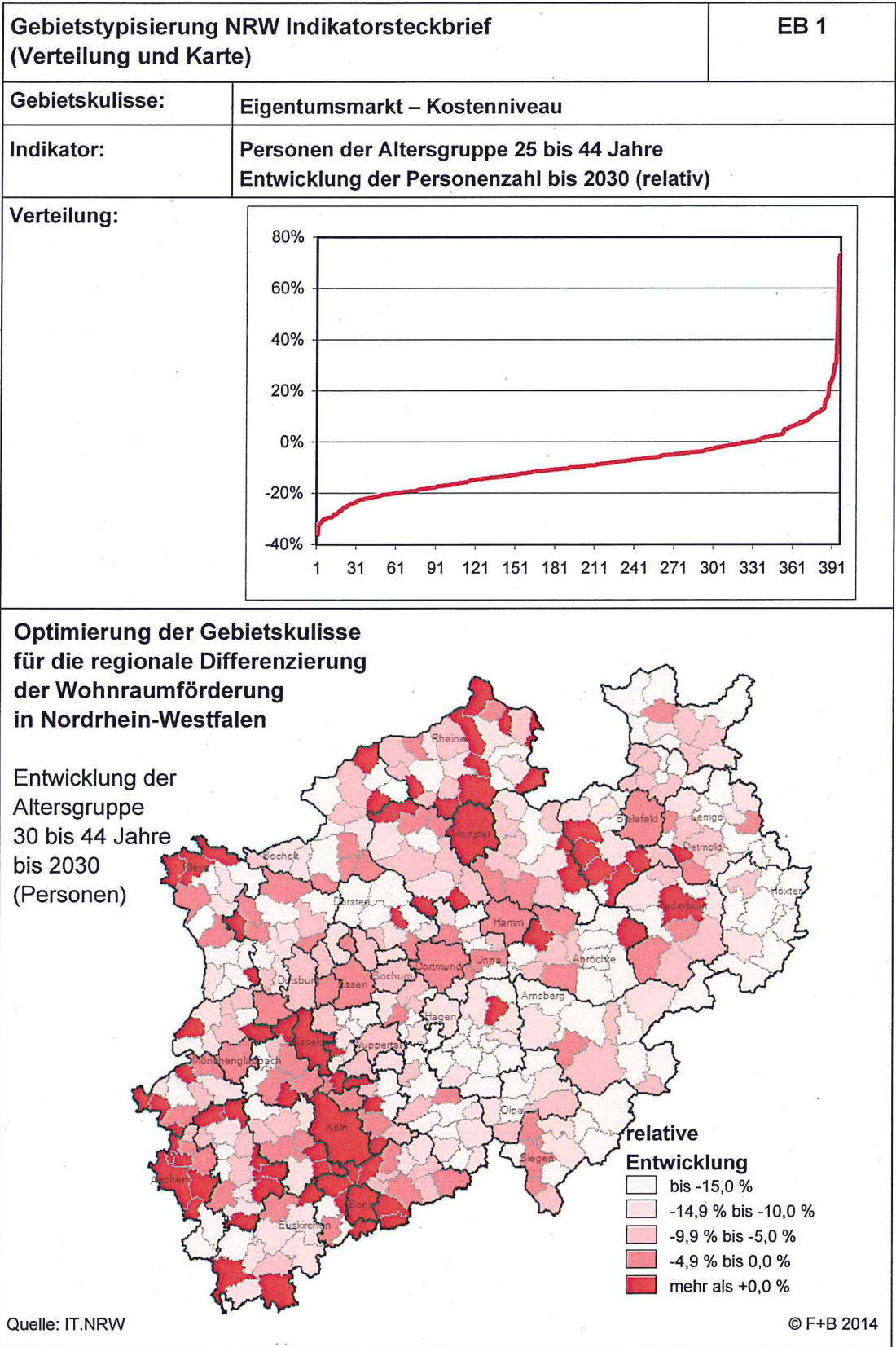
| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittspreis je m² Bodenfläche |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|



7.4 Eigentumsmarkt - Bedarfsniveau

7.4.1 Veränderung der Personen der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre bis 2030

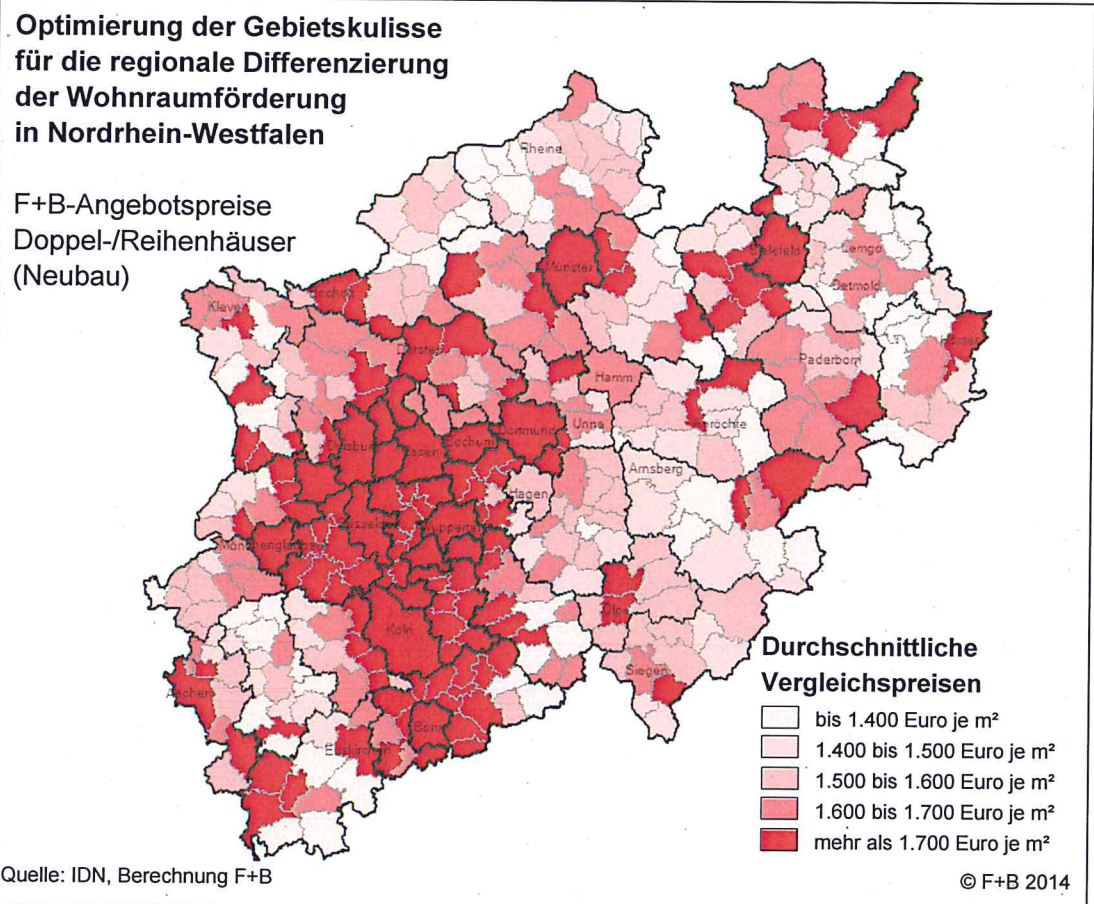
| | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 1 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Kostenniveau | |
| Indikator: | Personen der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre Entwicklung der Personenzahl bis 2030 (relativ) | |
| Hypothese: | Mit der Entwicklung der Personen in der Altersgruppe der 25- bis 44-jährigen wird die mögliche zukünftige Nachfrage einer bedeutenden relevanten Nachfragegruppe für den Eigenheimmarkt im Modell berücksichtigt. Je positiver die Entwicklung innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist – unter sonst gleichen Bedingungen – die Nachfrage nach preisgünstigen und familiengerechten Eigenheimen auf den regionalen Wohnungsmärkten. | |
| Anmerkungen: | Eine wichtige Gruppe für die Nachfrage nach neuen Eigenheimen ist die Altersgruppe der 25- bis 44-jährigen Personen, die sogenannten „Nestbauer“. Zwar kommt es in den letzten Jahren auch von anderen Bevölkerungsgruppen zu einer Nachfrage im Eigenheimmarkt, jedoch sind die Nestbauer eine wesentliche Zielgruppe für die Eigenheimförderung. Bei dieser Bevölkerungsgruppe handelt es sich in der Regel um junge Familien, die zumeist auf preisgünstige Angebote angewiesen sind. Die im Modell verwendeten Daten basieren auf der amtlichen Statistik von IT.NRW (Bevölkerungszahl 2013 sowie bisherigen Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 und Berücksichtigung der im Zensus 2011 festgestellten Abweichungen). Im Modell wird die relative Entwicklung der Zahl der Personen der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre verwendet. | |
| Transformation: | Je positiver die Entwicklung der Nachfragegruppe der 25- bis 44-jährigen ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 30 % Die Altersgruppe der 25- bis 44-jährigen ist die bedeutendste Nachfragegruppe im Eigenheimmarkt. Um die Nachhaltigkeit der Eigentumsförderung im Modell zu berücksichtigen, wird dieser Indikator im Modell mit einem hohen Gewichtungskoeffizienten berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | NRW insgesamt: -4,5 % Wertebereich: -35,9 % bis +73,2 % | |



7.4.2 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Doppel-/Reihenhäuser (Neubau)

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 2 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B-Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dublekton) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Neubauobjekte aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 25 % | Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde dieses Teilssegment des Eigentumsmarktes stärker im Modell berücksichtigt. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.323 €/m ² Wertebereich: 1.035 €/m ² bis 2.888 €/m ² | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | | EB 2 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Preise für Doppel- und Reihenhäuser (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Verteilung: | | |

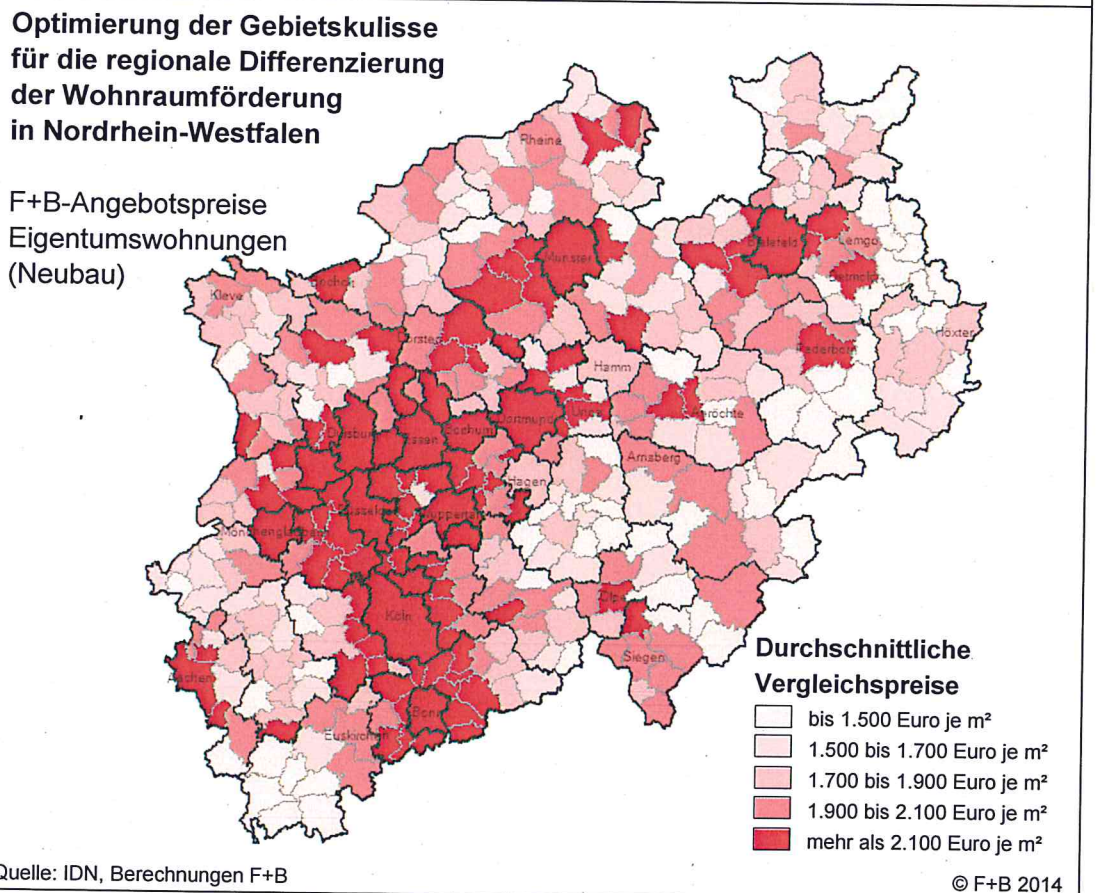
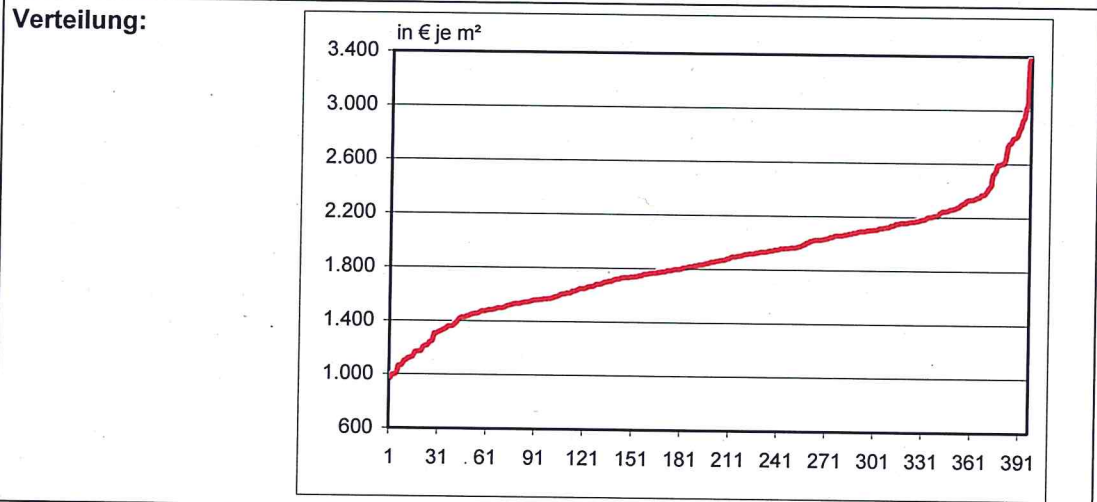


7.4.3 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Eigentumswohnungen (Neubau)

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 3 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Preise für Eigentumswohnungen (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche | |
| Hypothese: | Die Angebotspreise sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Preissituation auf den regionalen Eigentumswohnungsmärkten. Je höher die Angebotspreise für eine Eigentumswohnung in einer Gemeinde sind, umso schwieriger ist es für Familien derzeit – unter sonst gleichen Bedingungen – Wohneigentum zu bilden. Deshalb sind in solchen Gemeinden besondere Anreize erforderlich, um preisgünstige Eigentumsangebote zu schaffen. | |
| Anmerkungen: | Die F+B-Angebotspreise basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Eigentumsmärkten verlangten Preise für Wohneigentum ermöglicht. Bei der Auswertung wurden die Angebotspreise für Neubauobjekte aus den Jahren 2011 bis 2013 berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen durchschnittlichen Preisen handelt es sich um den Median. Wohnungen die länger als ein Jahr angeboten werden, wurden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise nicht mehr verwendet. | |
| Transformation: | Je höher die F+B-Angebotspreise sind, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 5 % | Bei der sozialen Wohnraumförderung lag der Schwerpunkt bei der Förderung von Eigenheimen, da die Zielgruppe junge Familien sind die überwiegend Eigenheime erwerben bzw. errichten wollten. Daher wurde das Teilssegment der Eigentumswohnungen geringer im Modell berücksichtigt. |
| Verteilungsanalyse: | Mittelwert NRW (gewichtet): 1.960 €/m ² Wertebereich: 979 €/m ² bis 3.398 €/m ² | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) | EB 3 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau |
| Indikator: | Preise für Eigentumswohnungen (Neubau) Durchschnittspreis je m² Wohnfläche |



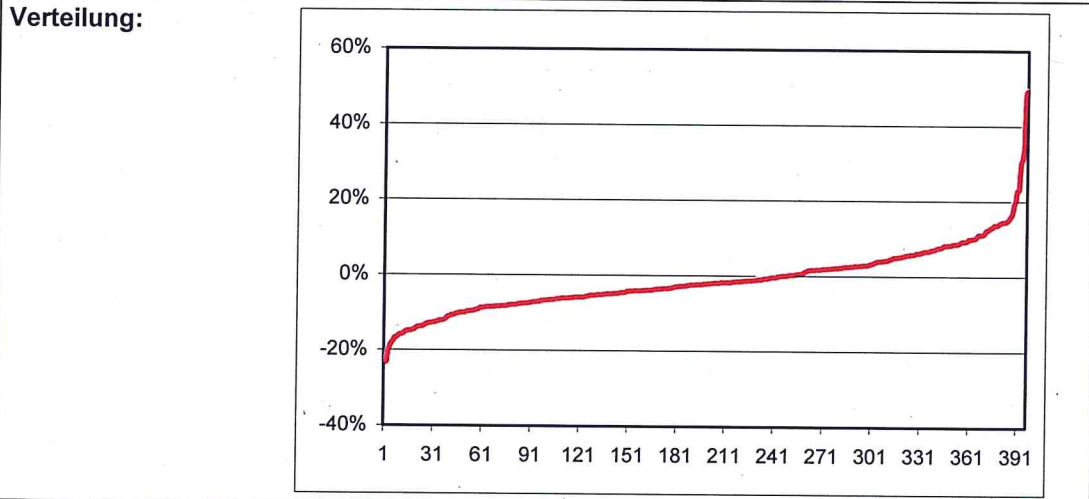
7.4.4 Haushaltsentwicklung bis 2030

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 4 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Haushaltsentwicklung bis 2030 (relativ) | |
| Hypothese: | <p>Die Haushaltsentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten ist ein Indikator für die zukünftig zu erwartende Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine positive Haushaltsentwicklung zeigt an, dass der Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt zunehmen kann oder eine bereits bestehende Wohnungsmarktengte weiter verschärft werden kann. Vor dem Hintergrund der geringen Baufertigstellungszahlen und der Verringerung des Sozialwohnungsbestands könnte – unter sonst gleichen Bedingungen – das Wohnungsangebot im unteren Preissegment in Gemeinden mit einer positiven Haushaltsentwicklung abnehmen.</p> | |
| Anmerkungen: | <p>Die Haushaltsentwicklung bis 2030 basiert auf der bisherigen Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW auf Ebene der Gemeinden. Als Grundlage für die Haushaltsberechnung wurden die Haushaltsmitgliederquoten aus dem Mikrozensus verwendet. Neben den Ergebnissen auf Regierungsbezirksebene fanden zur Ergebnissteuerung und -kontrolle auch die ausgewiesenen Haushaltsgrößenstrukturen nach Gemeindegrößenklassen Berücksichtigung. Für die Zukunft wird von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte ausgegangen, wobei die Dynamik, nach Ansicht von F+B, nicht mehr so stark sein wird wie in den vergangenen Jahren. Die ermittelte Zahl der Haushalte für die einzelnen Gemeinden innerhalb der Landkreise wurde aufsummiert und mit der bisherigen Haushaltsvorausberechnung auf Kreisebene von IT.NRW abgeglichen und entsprechend angepasst. Die im Zensus 2011 festgestellte Abweichung der Bevölkerungszahl sowie die neue Haushaltsdefinition wurden entsprechend im Modell berücksichtigt.</p> | |
| Transformation: | <p>Je positiver die Haushaltsentwicklung ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter.</p> | |
| Modellgewichtung: | <p>20 % Die Haushaltsentwicklung ist ein wichtiger Indikator für die zukünftige Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Das Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist eine nachhaltige Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu erzielen und nicht für eine Verstärkung von Angebotsüberhängen zu sorgen. Daher wird dieser Indikator mit einem hohen Gewichtungskoeffizienten im Modell berücksichtigt.</p> | |
| Verteilungsanalyse: | <p>NRW insgesamt: -0,2 % Wertebereich: -22,9 % bis 49,7 %</p> | |

Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief (Verteilung und Karte) **EB 4**

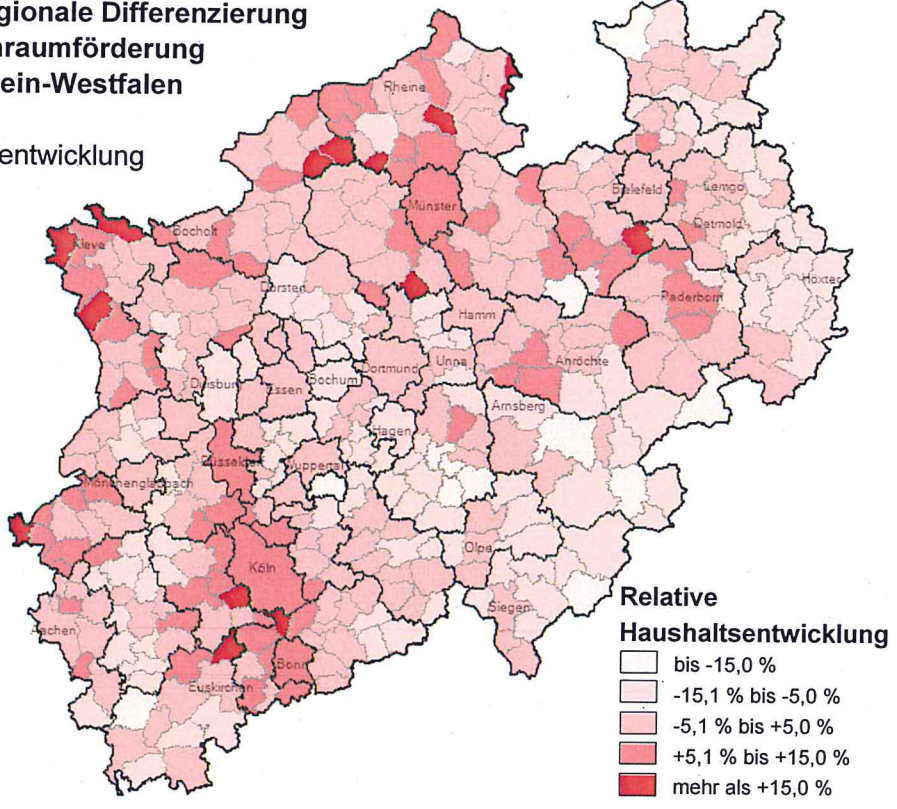
Gebietskulisse: Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau

Indikator: Haushaltsentwicklung bis 2030 (relativ)



Optimierung der Gebietskulisse für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Haushaltsentwicklung bis 2030



Quelle: IT.NRW, Berechnung F+B

7.4.5 Bodenpreise Wohnbauland

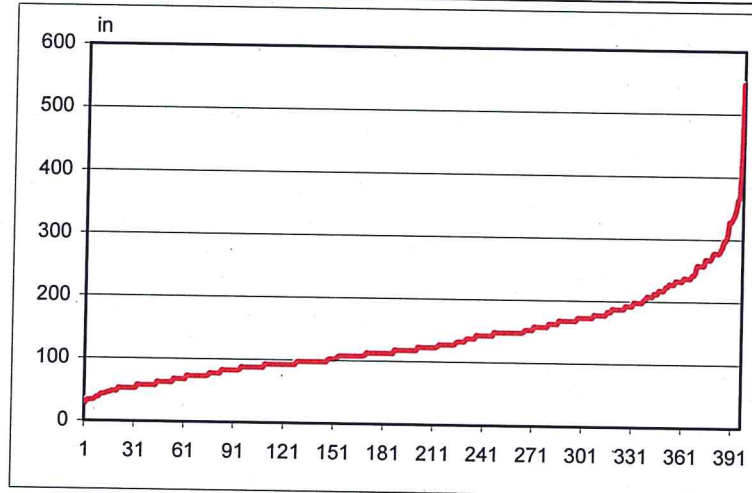
| | | |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 5 |
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittspreis je m² Bodenfläche | |
| Hypothese: | Die Bodenpreise sind ein zusätzlicher Indikator für den regionalen Bedarf an Wohneigentum. Je höher die Bodenpreise in einer Gemeinde sind, umso höher ist der Bedarf an preisgünstigem Eigentum, da es für Familien schwieriger ist – unter sonst gleichen Bedingungen – preisgünstig Wohneigentum zu erwerben. | |
| Anmerkungen: | Die Bodenpreise basieren auf den Daten der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Durch den Oberen Gutachterausschuss werden für alle Gemeinden Bodenpreise je Quadratmeter ausgewiesen. Bei den im Modell verwendeten Bodenpreisen handelt es sich um die Preise für Wohnbauland in mittlerer Lage. | |
| Transformation: | Je höher der Bodenpreis ist, desto höher die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modell- gewichtung: | 10 % | Die Bodenpreise bilden die derzeitige Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten ab und sind ein wichtiger Indikator, da der Bodenpreis ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Eigentumserwerb ist. |
| Verteilungsanalyse: | | |
| Mittelwert NRW (ungewichtet): 138 €/m ² | | Wertebereich: 30 €/m ² bis 550 €/m ² |

**Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief
 (Verteilung und Karte)**

EB 5

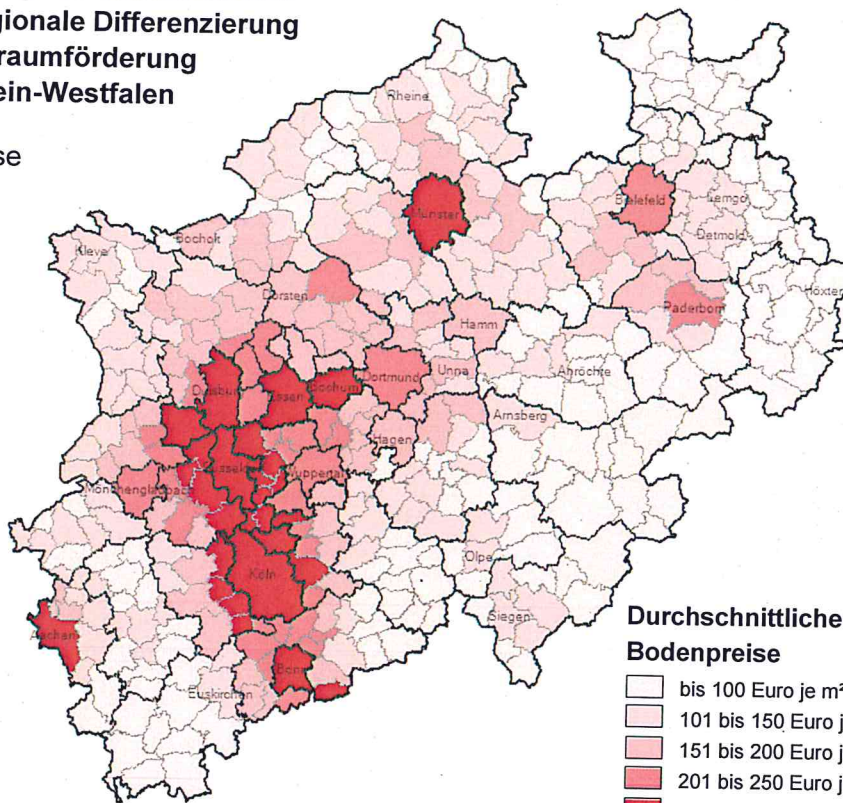
| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietskulisse: | Eigentumsmarkt – Bedarfsniveau |
| Indikator: | Bodenpreise Wohnbauland Durchschnittspreis je m² Bodenfläche |

Verteilung:



**Optimierung der Gebietskulisse
 für die regionale Differenzierung
 der Wohnraumförderung
 in Nordrhein-Westfalen**

Bodenpreise



- Durchschnittliche
 Bodenpreise**
- bis 100 Euro je m²
 - 101 bis 150 Euro je m²
 - 151 bis 200 Euro je m²
 - 201 bis 250 Euro je m²
 - mehr als 250 Euro je m²

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

© F+B 2014

7.4.6 Leerstandsquote 2011

| | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief | | EB 6 |
| Gebietskulisse: | Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau | |
| Indikator: | Leerstandsquote 2011 (Zensus) | |
| Hypothese: | Die Leerstandsquote 2011 ist ein Indikator für den stichtagsbezogenen Wohnungsleerstand auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine geringe Leerstandsquote in einer Gemeinde zeigt, dass auf dem Wohnungsmarkt bereits eine hohe Marktanspannung vorliegt und in der Regel ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau vorliegt. Je geringer die Leerstandsquote in einer Gemeinde ist, umso schwieriger ist der Marktzugang – unter sonst gleichen Bedingungen – für Haushalte mit geringem Einkommen. Deshalb sind in diesen Gemeinden insbesondere mehr Angebote an mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich, um die Chancen dieser Haushalte zu erhöhen. | |
| Anmerkungen: | Die ermittelte Leerstandsquote basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011 vom Statistischem Bundesamt, wobei für die Berechnung nur Mietwohnungen, Eigentümerwohnungen und Leerstand ohne Freizeitwohnungen und Heimplätze verwendet wurden. Im Modell wird der Leerstand als prozentualer Wert am Gesamtwohnungsbestand, der sogenannten Leerstandsquote, berücksichtigt. | |
| Transformation: | Je geringer der Anteil leer stehender Wohnungen am Wohnungsbestand ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell und der Einfluss auf die Parameter. | |
| Modellgewichtung: | 10 % Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Indikator für derzeitige Wohnungsmarktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten. Das Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist eine nachhaltige Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu erzielen und nicht für eine Verstärkung von Angebotsüberhängen zu sorgen. Aufgrund des Datenstands und der methodischen Grundlage wurde dieser Indikator mit einem geringeren Gewichtungskoeffizienten im Modell berücksichtigt. | |
| Verteilungsanalyse: | NRW insgesamt: 3,7 % Wertebereich: 1,4 % bis 10,8 % | |

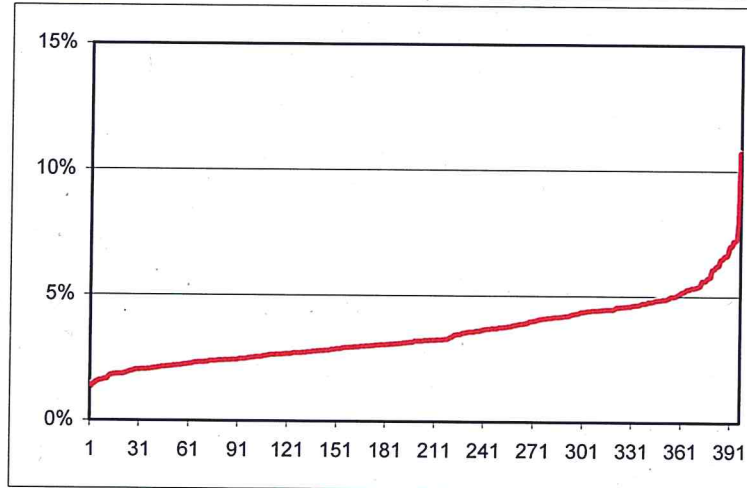
**Gebietstypisierung NRW Indikatorsteckbrief
 (Verteilung und Karte)**

EB 6

Gebietskulisse: Mietwohnungsmarkt – Bedarfsniveau

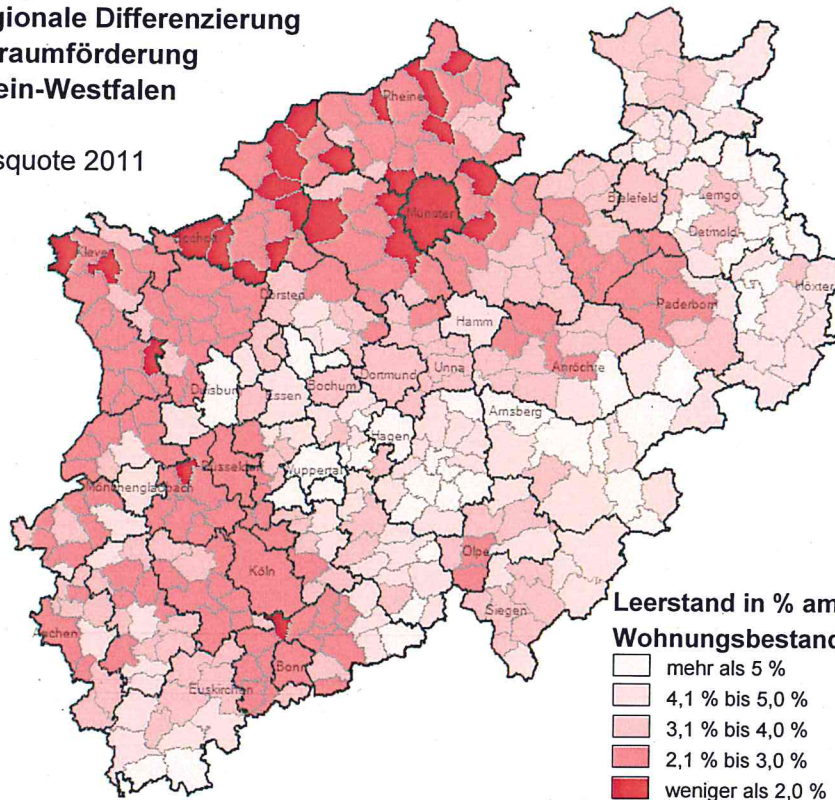
Indikator: Leerstandsquote 2011 (Zensus)

Verteilung:



**Optimierung der Gebietskulisse
 für die regionale Differenzierung
 der Wohnraumförderung
 in Nordrhein-Westfalen**

Leerstandsquote 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnung F+B