



Wohnungsmärkte im Regierungsbezirk Köln: Wo stehen wir heute? Trends & Strukturen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ulrich Kraus | NRW.BANK | 22. Juni 2021



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

— Gliederung

- 1 Bevölkerung
- 2 Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung
- 3 Mieten & Preise
- 4 Bautätigkeit & Wohnungsbestand

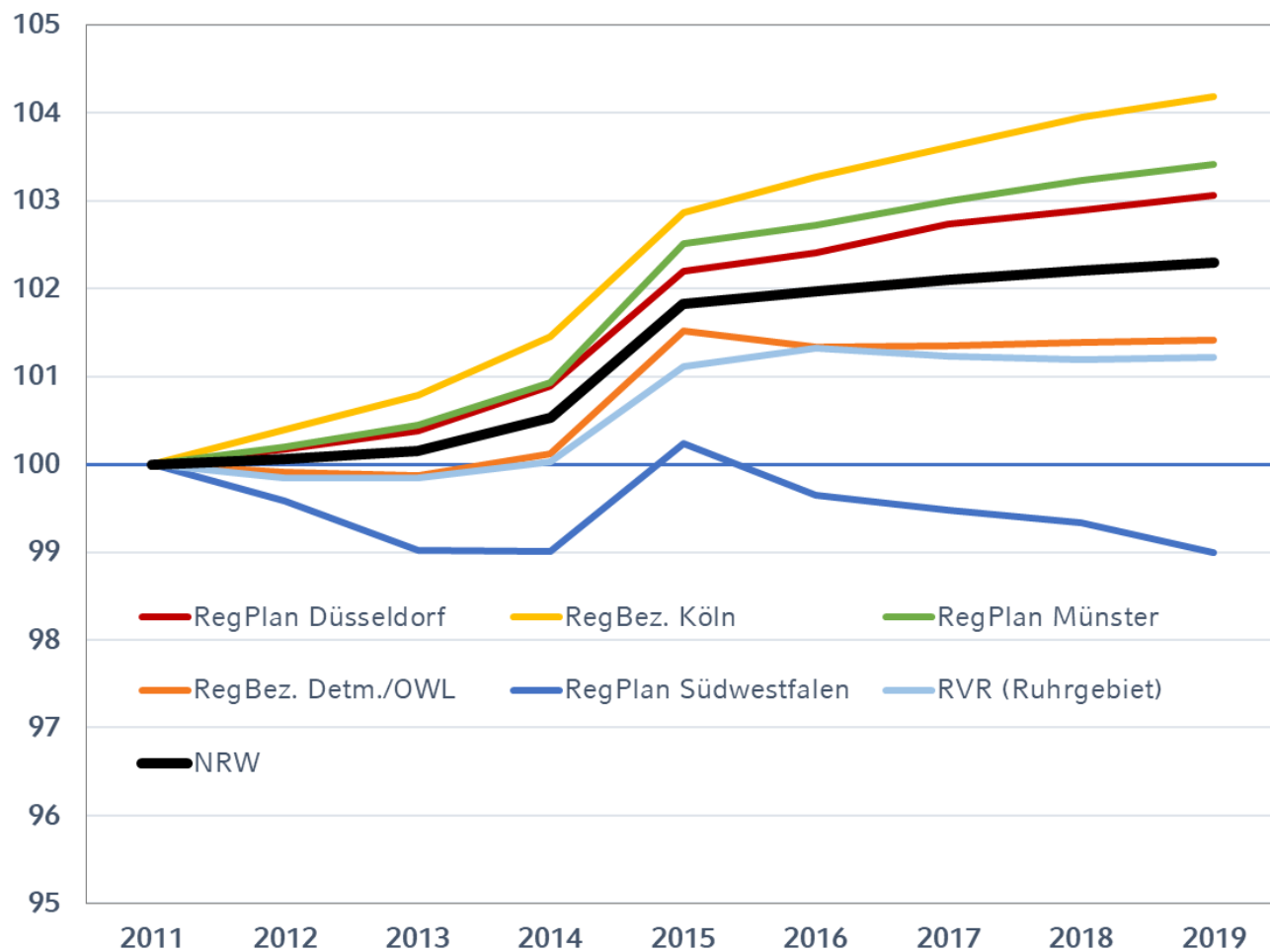
Bevölkerung & Haushalte



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

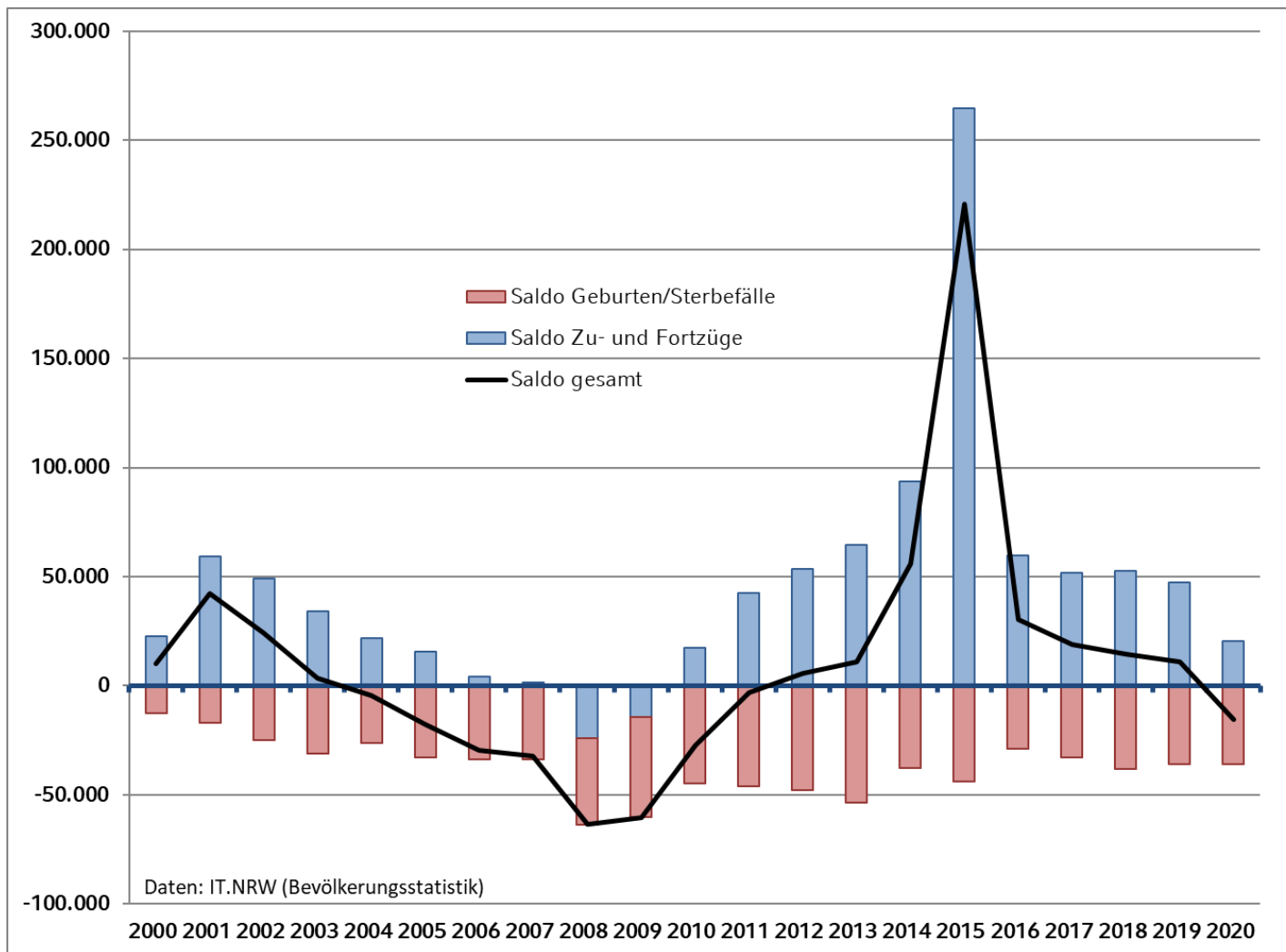
Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



Daten: IT.NRW (Bevölkerungstatistik)

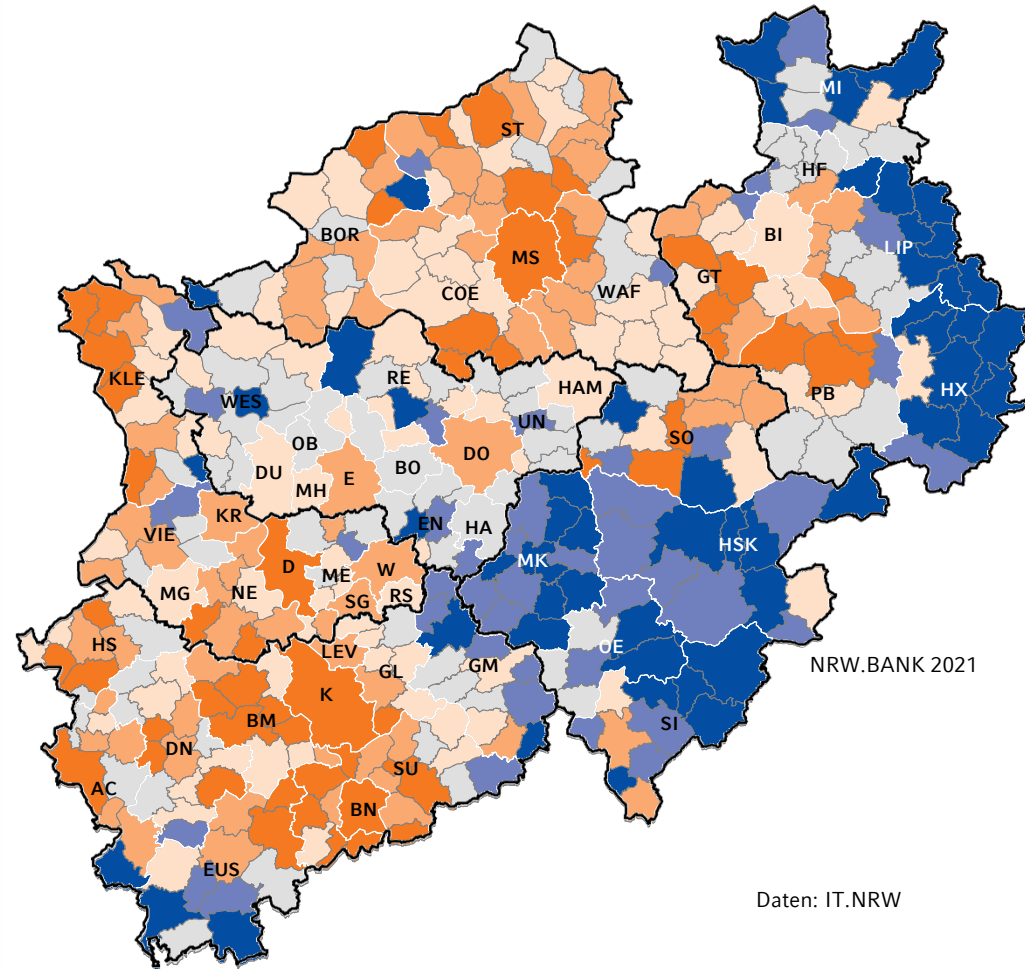
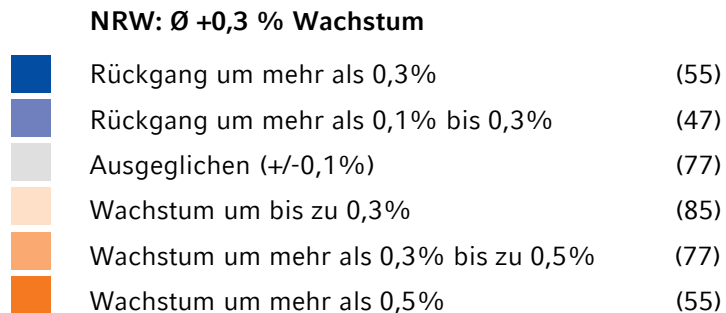
NRW.BANK 2020

Ohne Zuzug würden wir weniger



Zuzug sorgt für Zuwachs in vielen Regionen – aber das reicht nicht überall

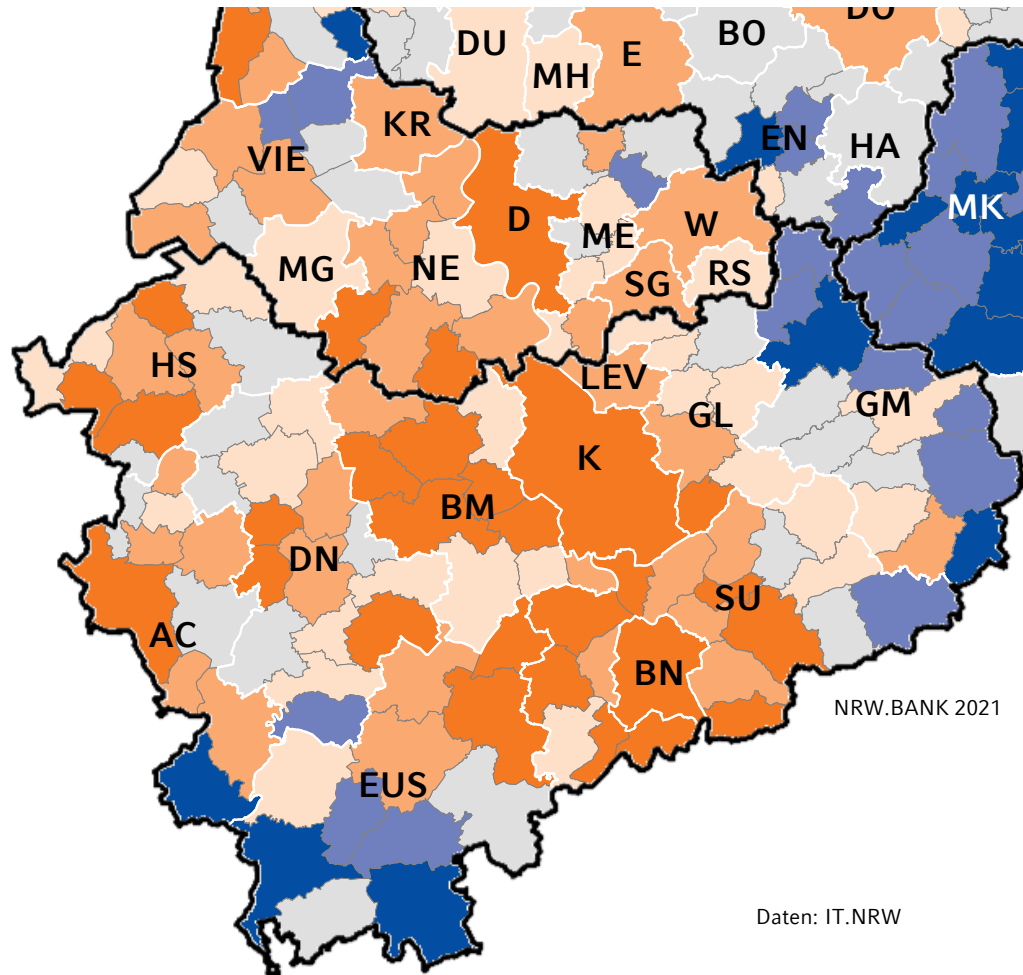
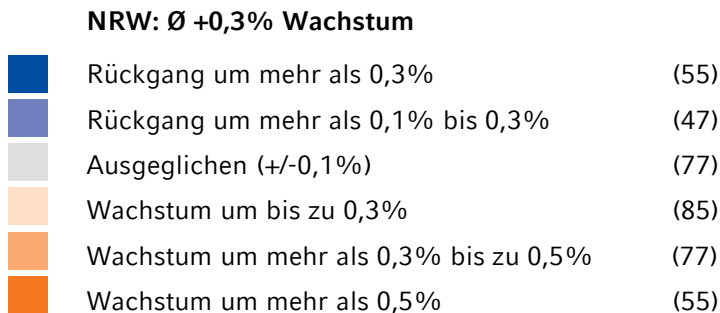
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019
(Saldo aller Komponenten) bezogen auf den
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



Bevölkerungswachstum prägt fast den gesamten Regierungsbezirk

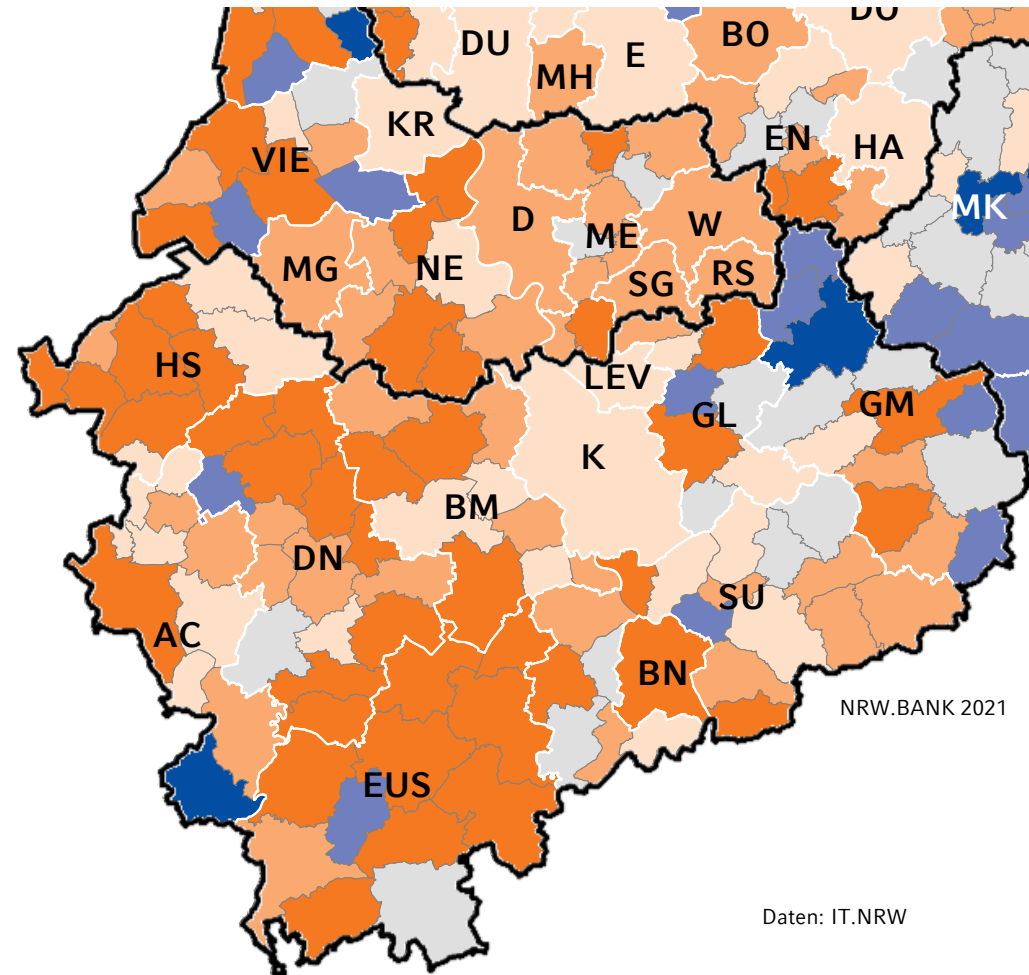
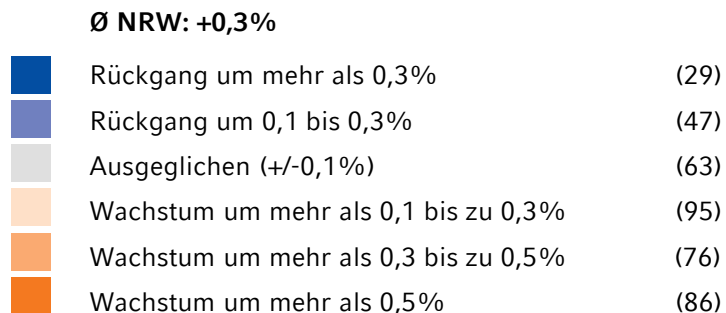
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019
(Saldo aller Komponenten) bezogen auf den
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent

Städte mit regelmäßigem **Geburtenüberschuss**:
Großstädte Köln, Bonn, zudem einige
Umlandgemeinden wie Kerpen, Alfter,
Niederkassel, Troisdorf



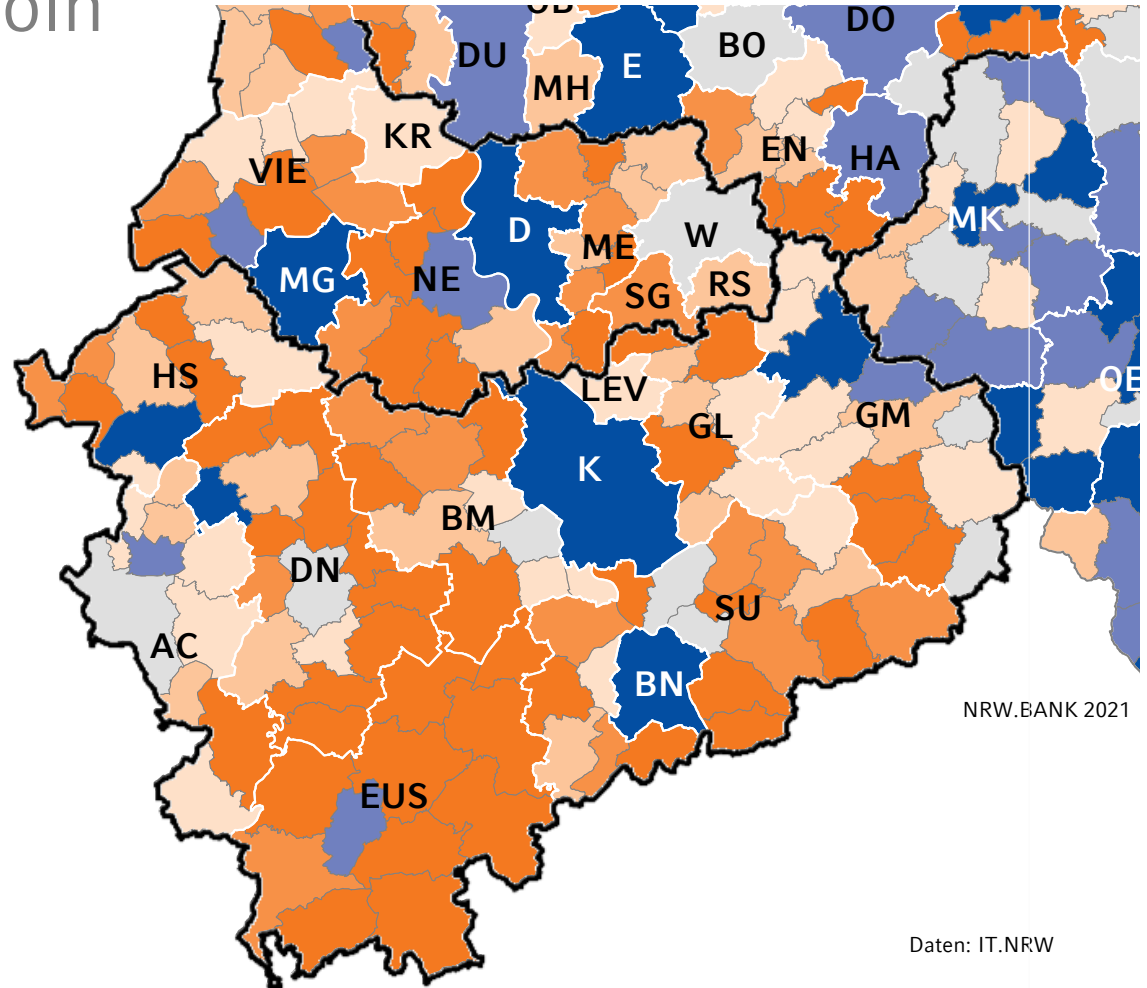
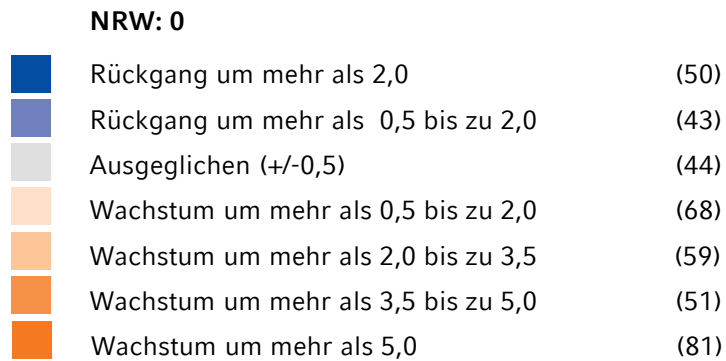
Zuzugsgewinn oder Abwanderungsverlust? im Regierungsbezirk Köln

Wanderungsintensität:
Einfluss des durchschnittlichen jährlichen
Wanderungssaldos 2017 bis 2019 auf den
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



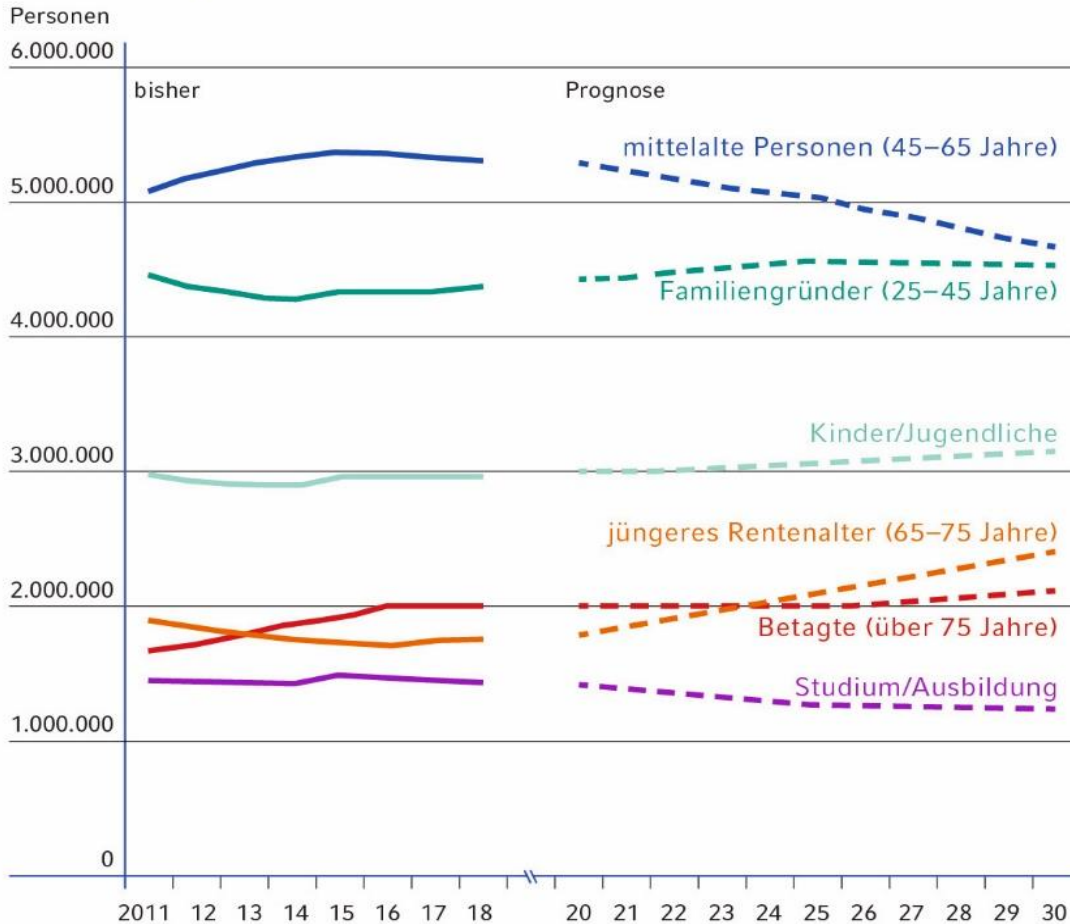
Binnenwanderungen: Gewinne & Verluste im Regierungsbezirk Köln

Binnenwanderungssaldo (aus/nach Rest-NRW) der Jahre 2017 bis 2019 pro 1.000 Einwohner (2019)



Alterung setzt sich fort

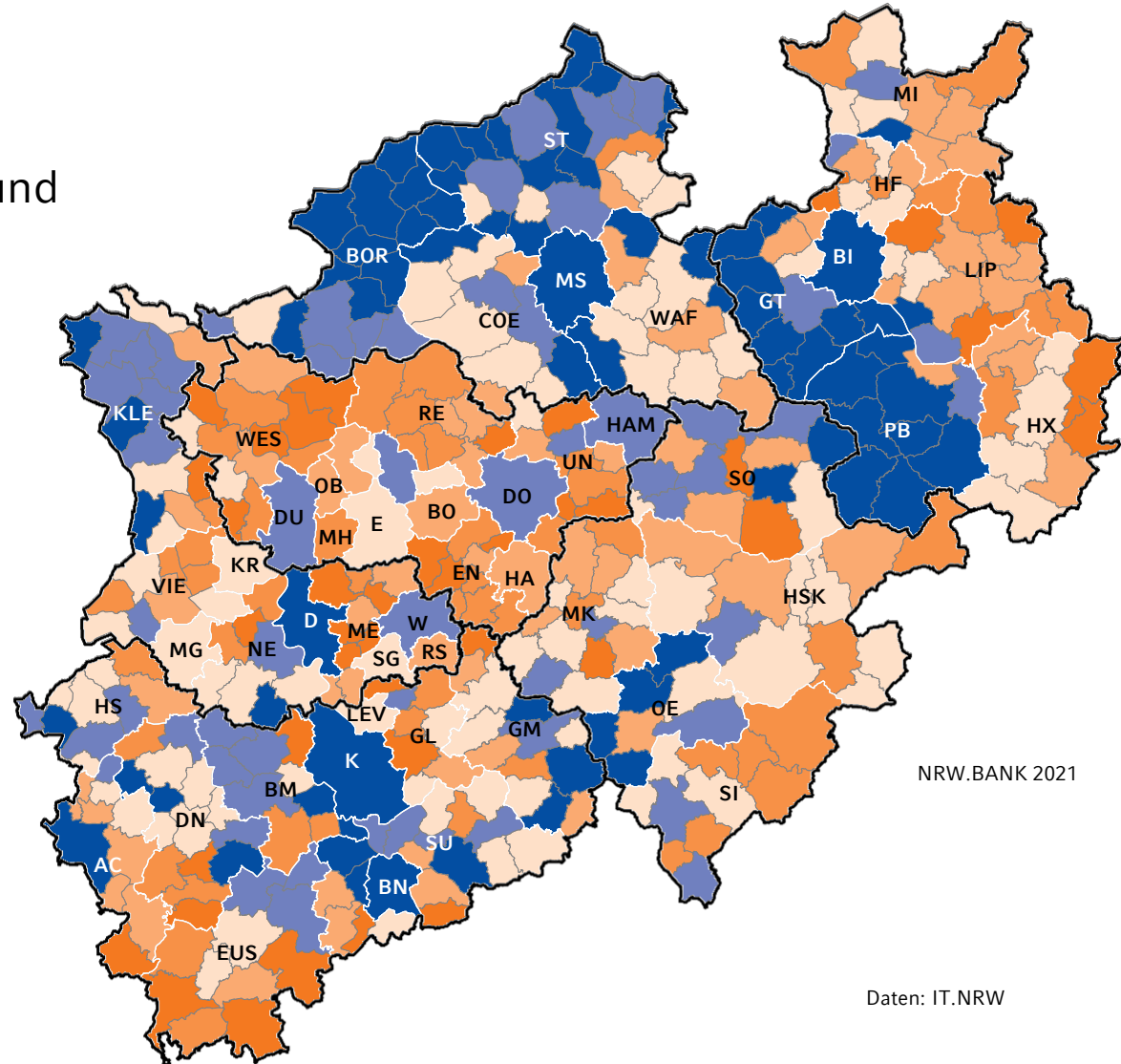
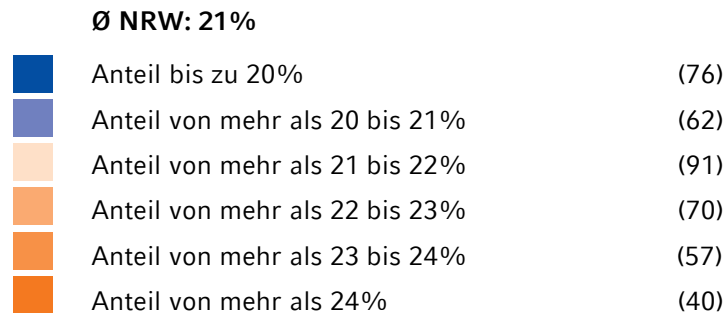
Entwicklung 2011–2030



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

Alterung setzt sich fort

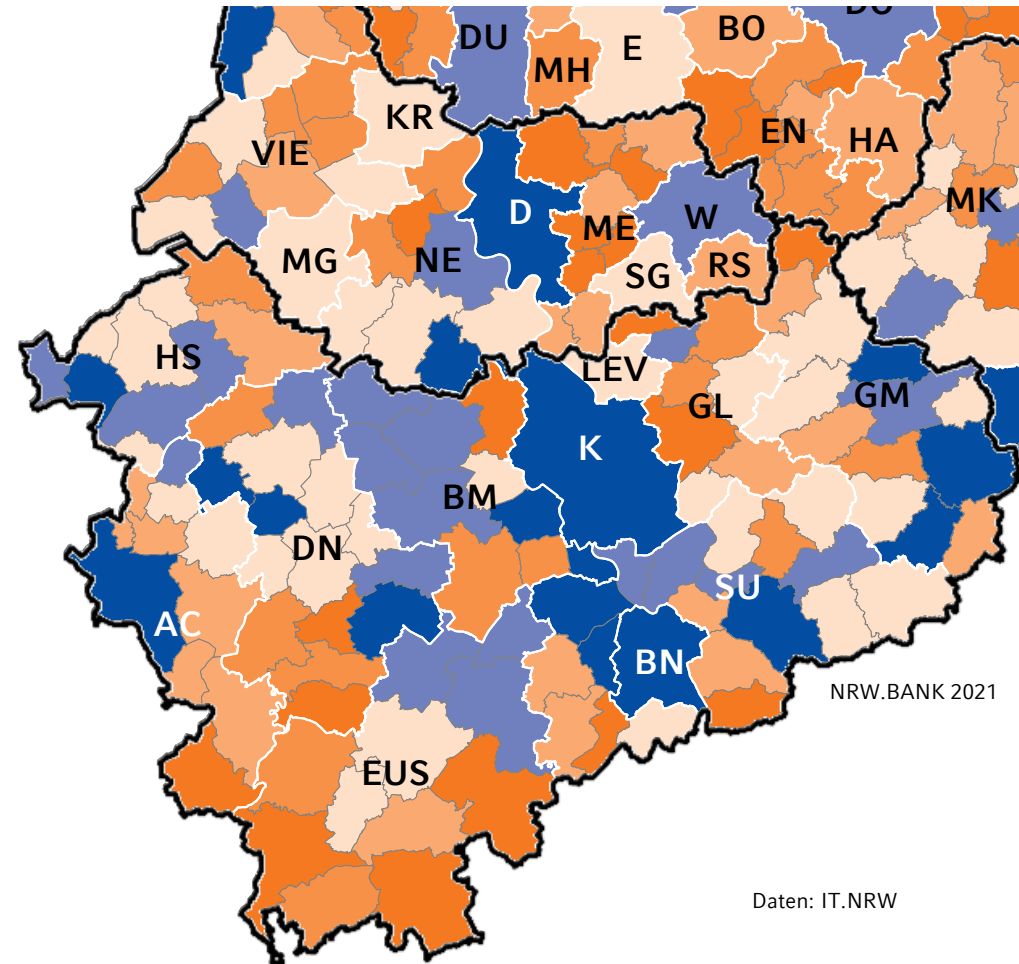
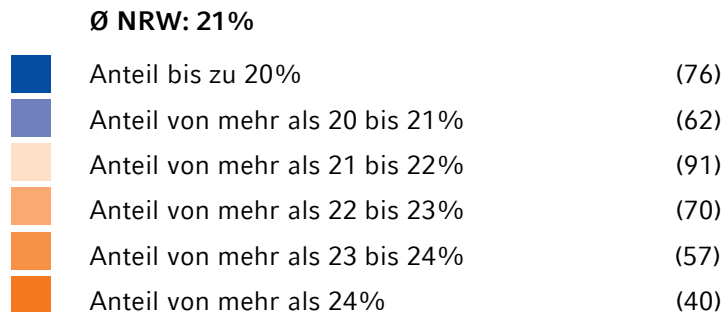
Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ an allen Einwohnern 2019



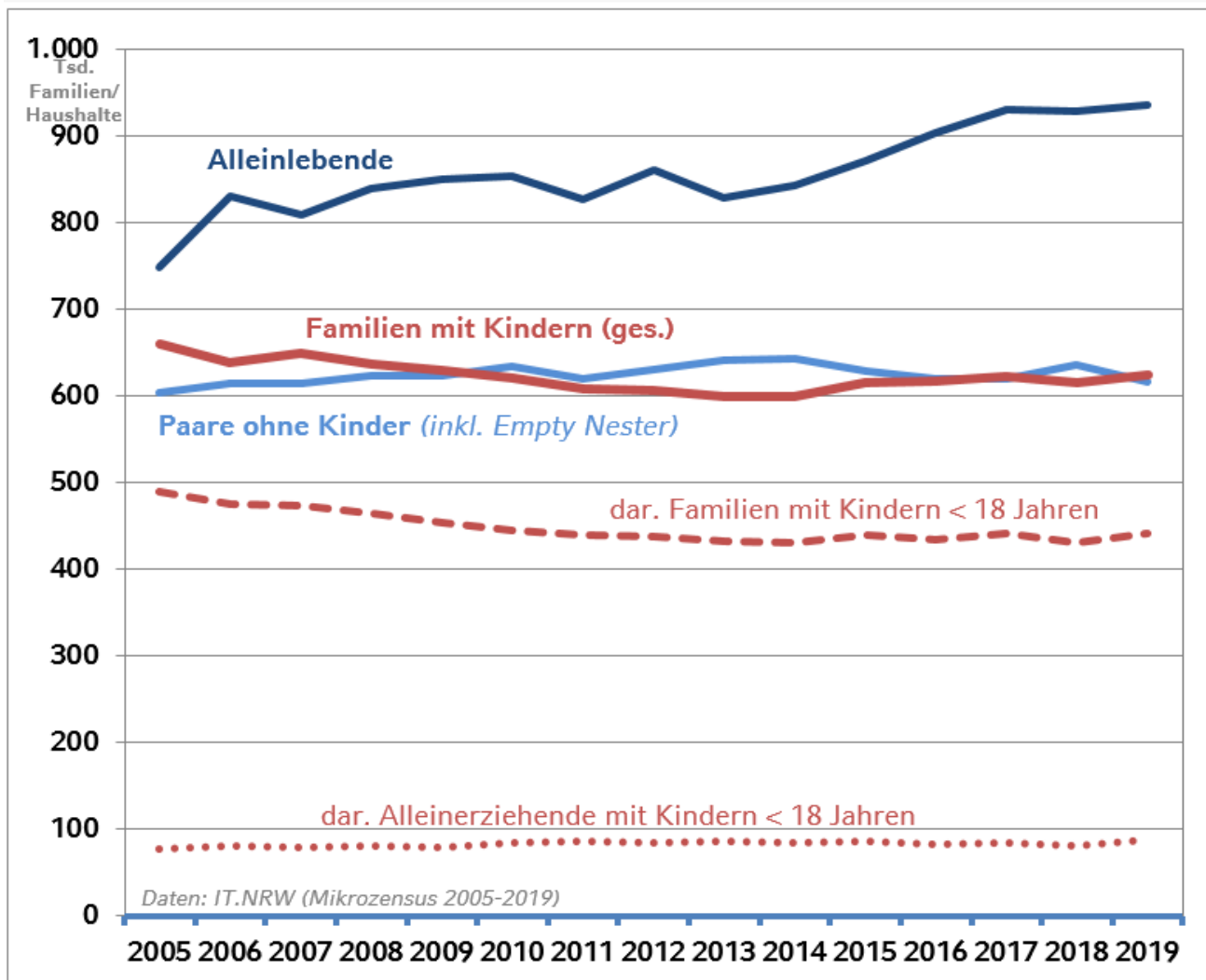
Alterung setzt sich fort im Regierungsbezirk Köln

Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und
älter“ an allen Einwohnern 2019

Umland ist oft älter als Kernstädte!!



Haushaltstypen im Regierungsbezirk Köln



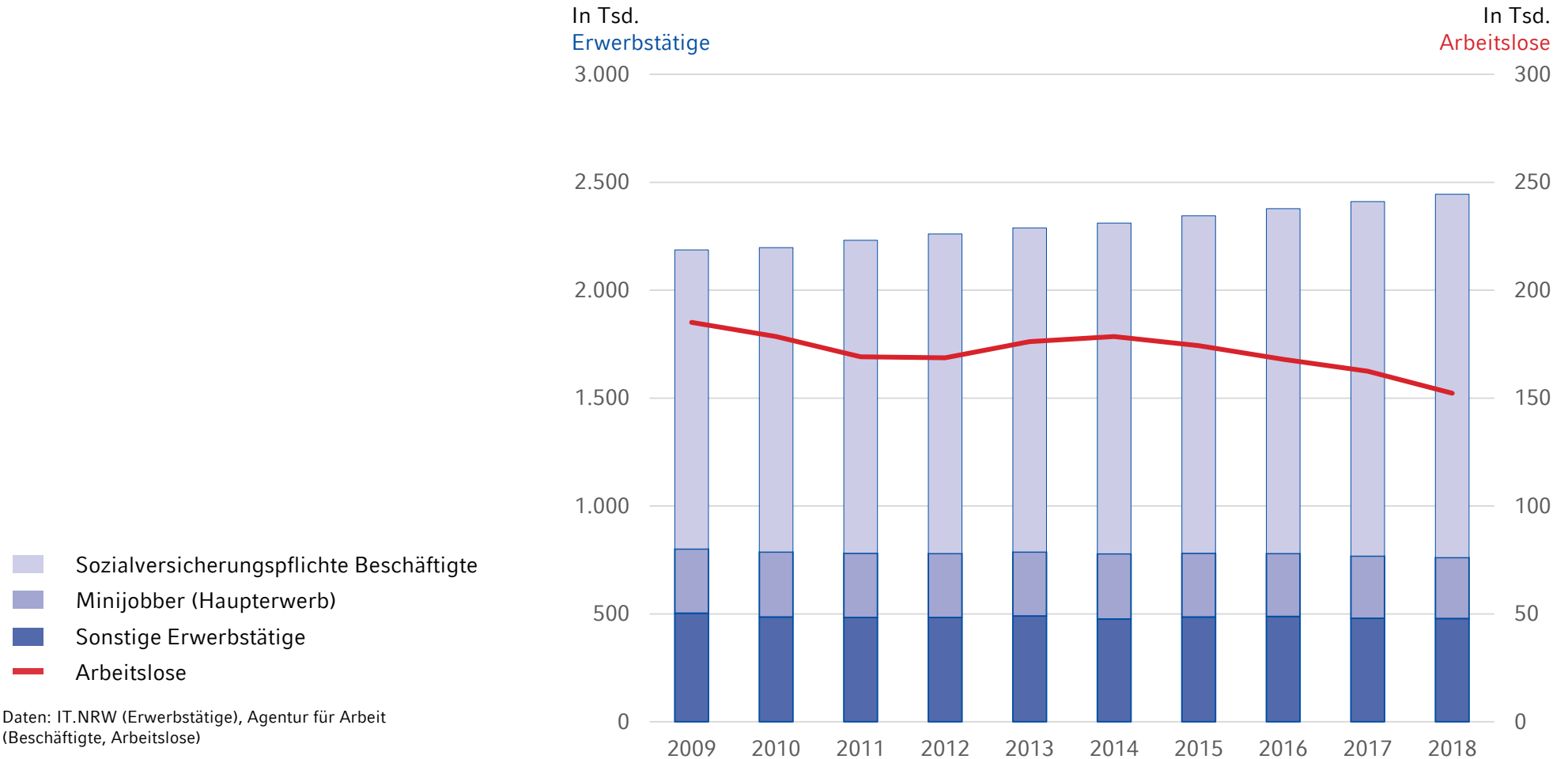
Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Regierungsbezirk Köln

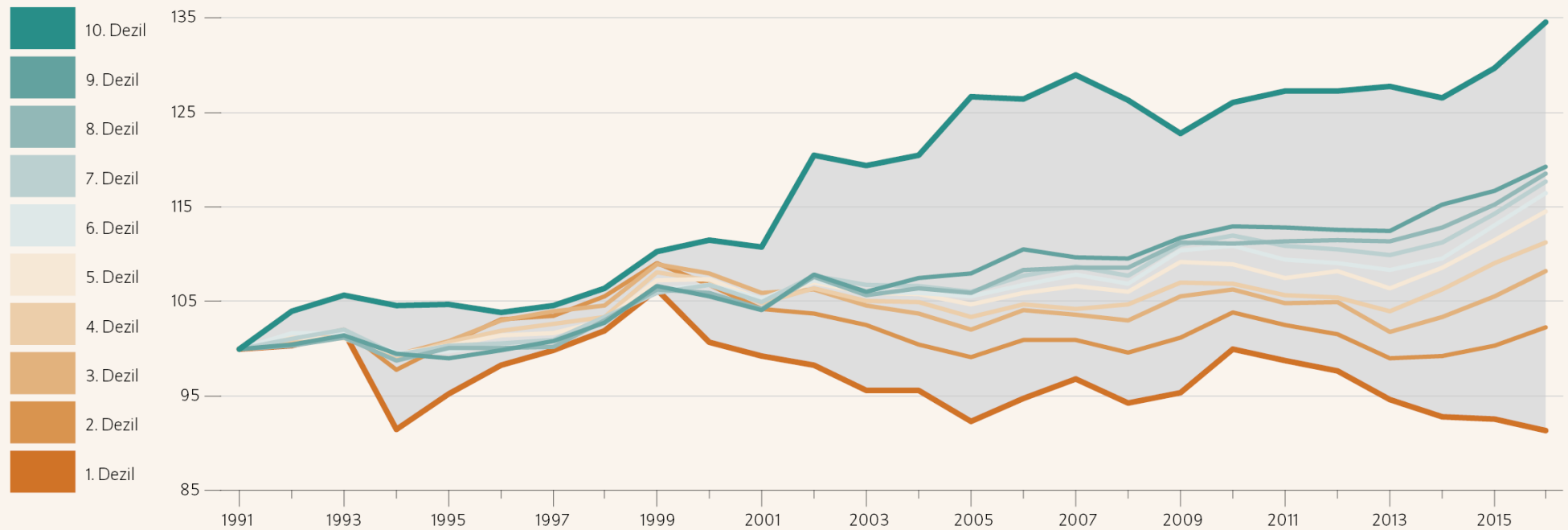


... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

Abbildung 2

Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen nach Dezilen

1991 = 100



Anmerkungen: Reale Einkommen in Preisen von 2010; Population: Personen in Privathaushalten; bedarfsgewichtete Jahreseinkommen im Folgejahr erhoben, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Äquivalenzskala

Quellen: SOEPv34; eigene Berechnungen.

Mieten & Preise



NRW.BANK

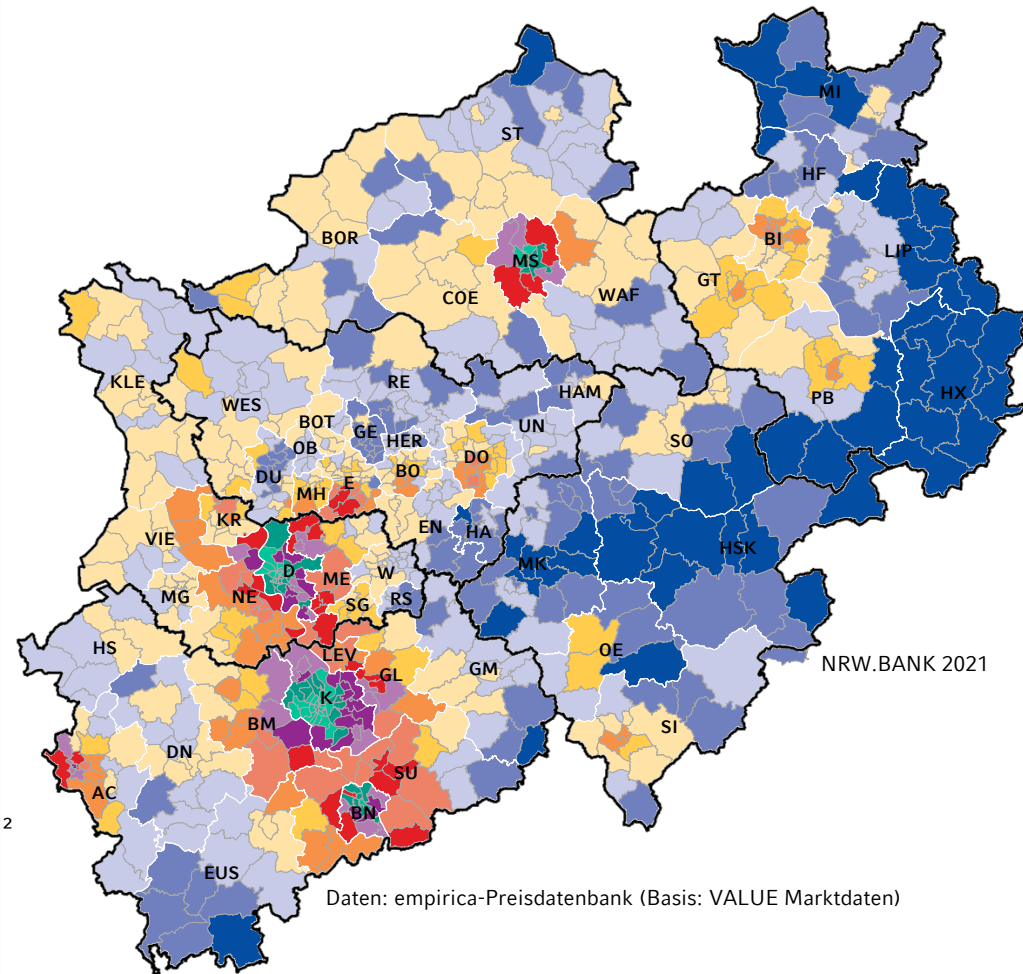
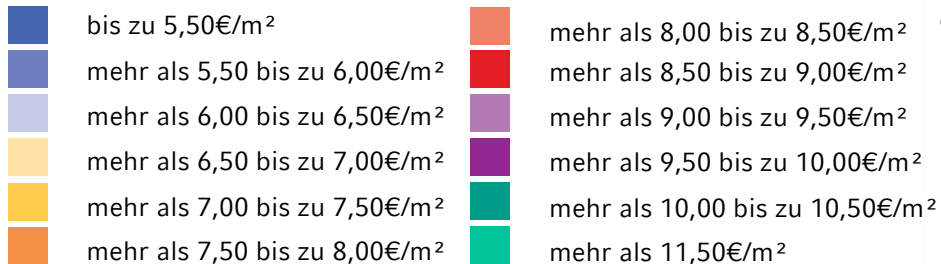
Wir fördern Ideen

Miethöhe

Mittlere Miete bei der Wieder-
vermietung von Bestands-
wohnungen 2018/2019/2020

Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m²



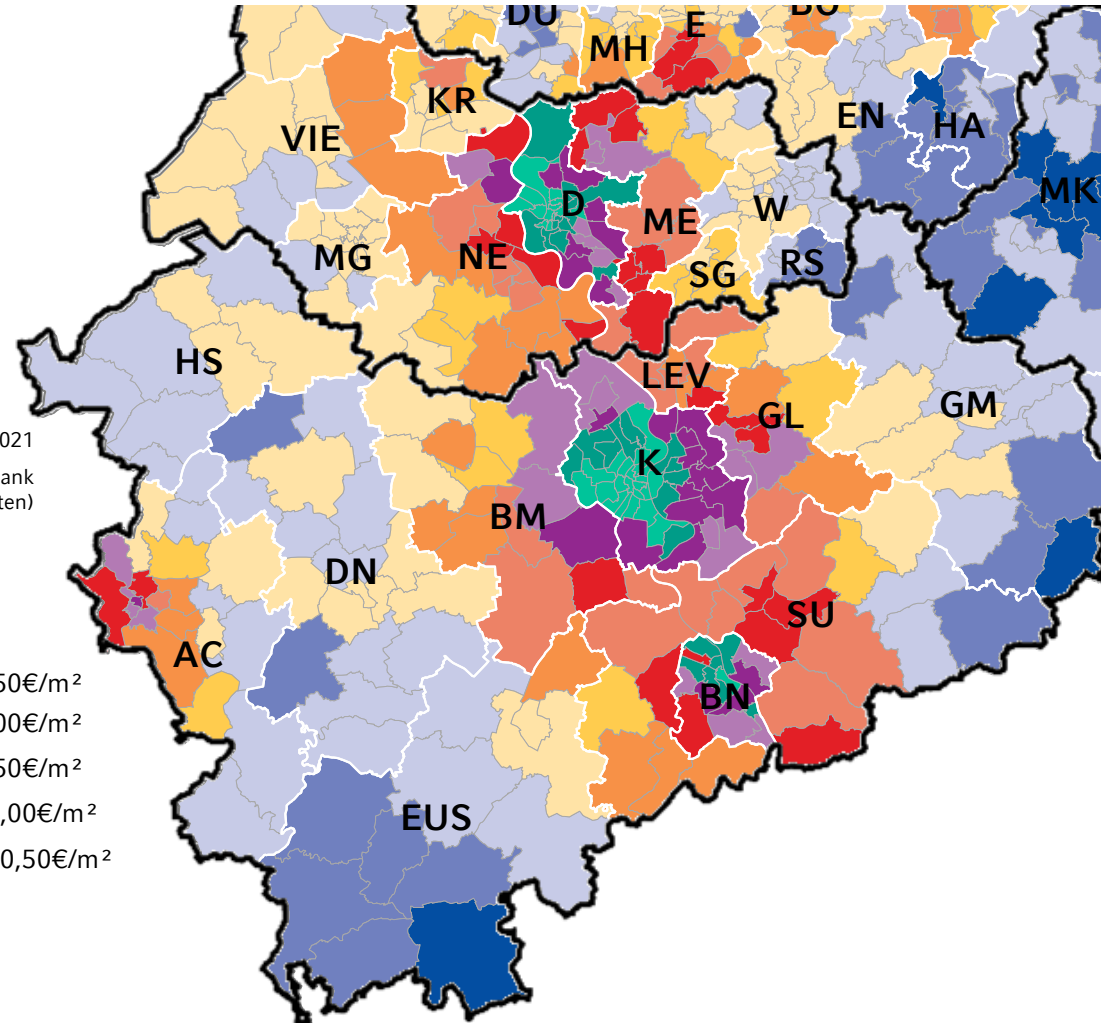
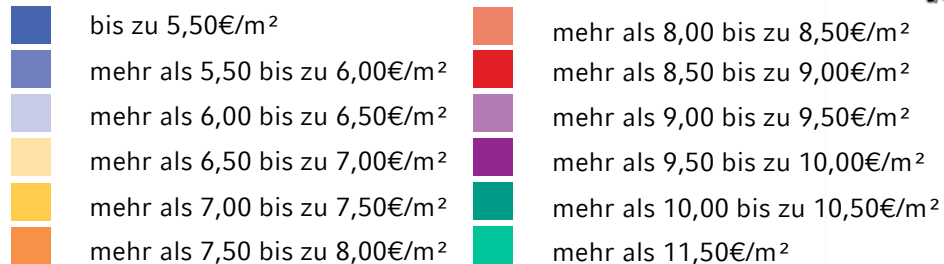
Miethöhe im Regierungsbezirk Köln

Mittlere Miete bei der Wieder-
vermietung von Bestands-
wohnungen 2018/2019/2020

NRW.BANK 2021
Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten)

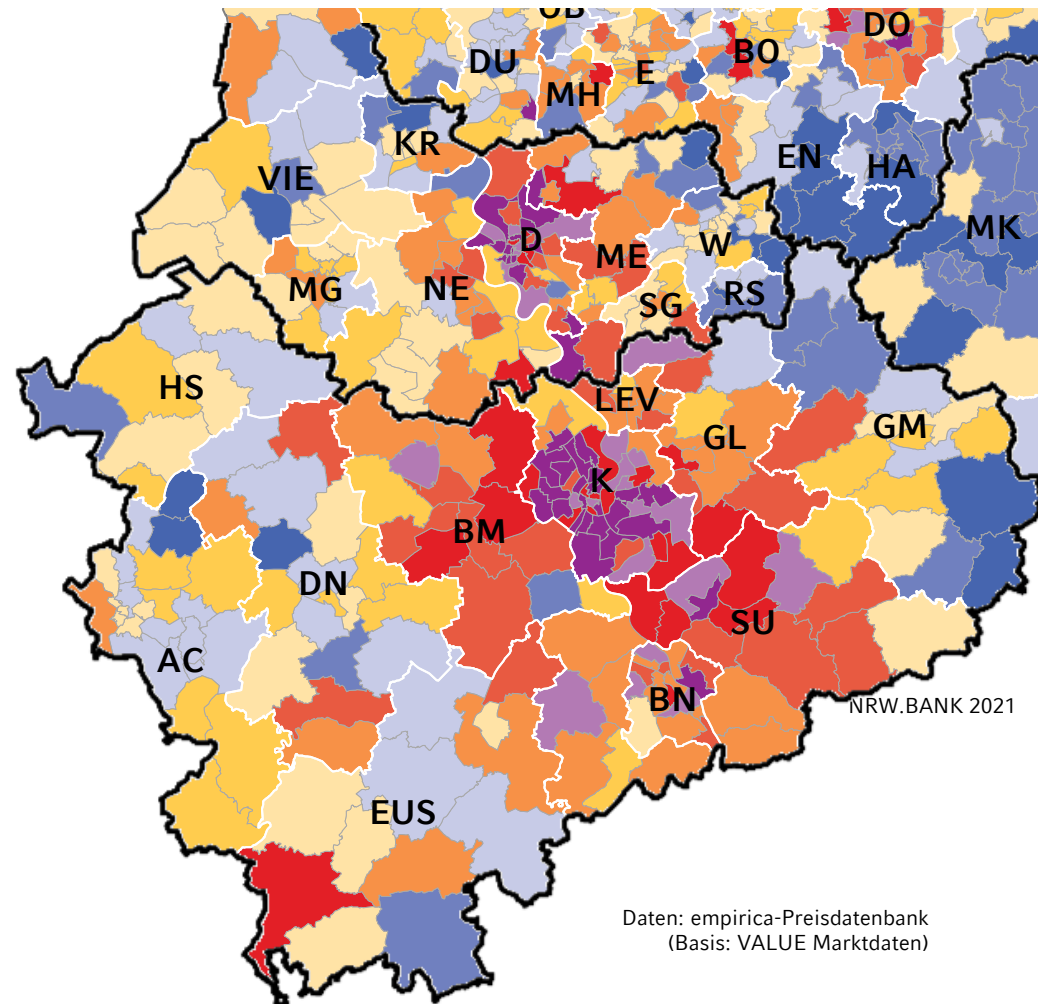
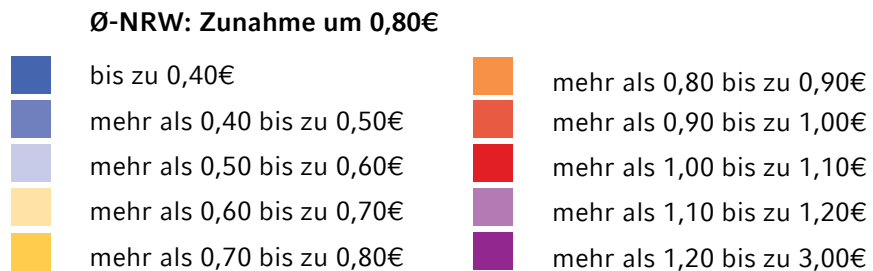
Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m²

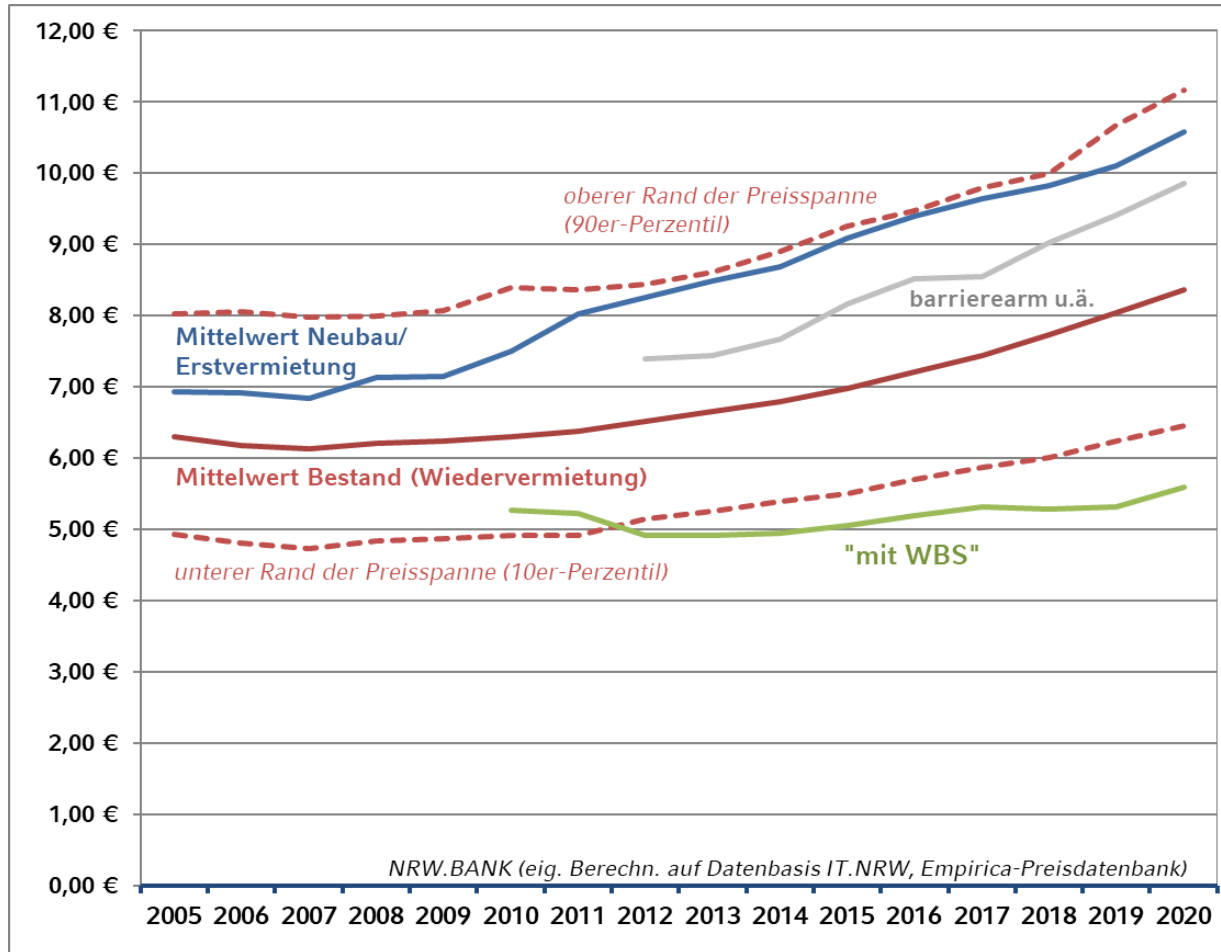


Mieten: Entwicklung 2017 bis 2020 im Regierungsbezirk Köln

Entwicklung der mittleren
Wiedervermietungsrente
(2015/2016/2017 bis 2018/2019/2020)



Entwicklung der Angebotsmieten Regierungsbezirk Köln



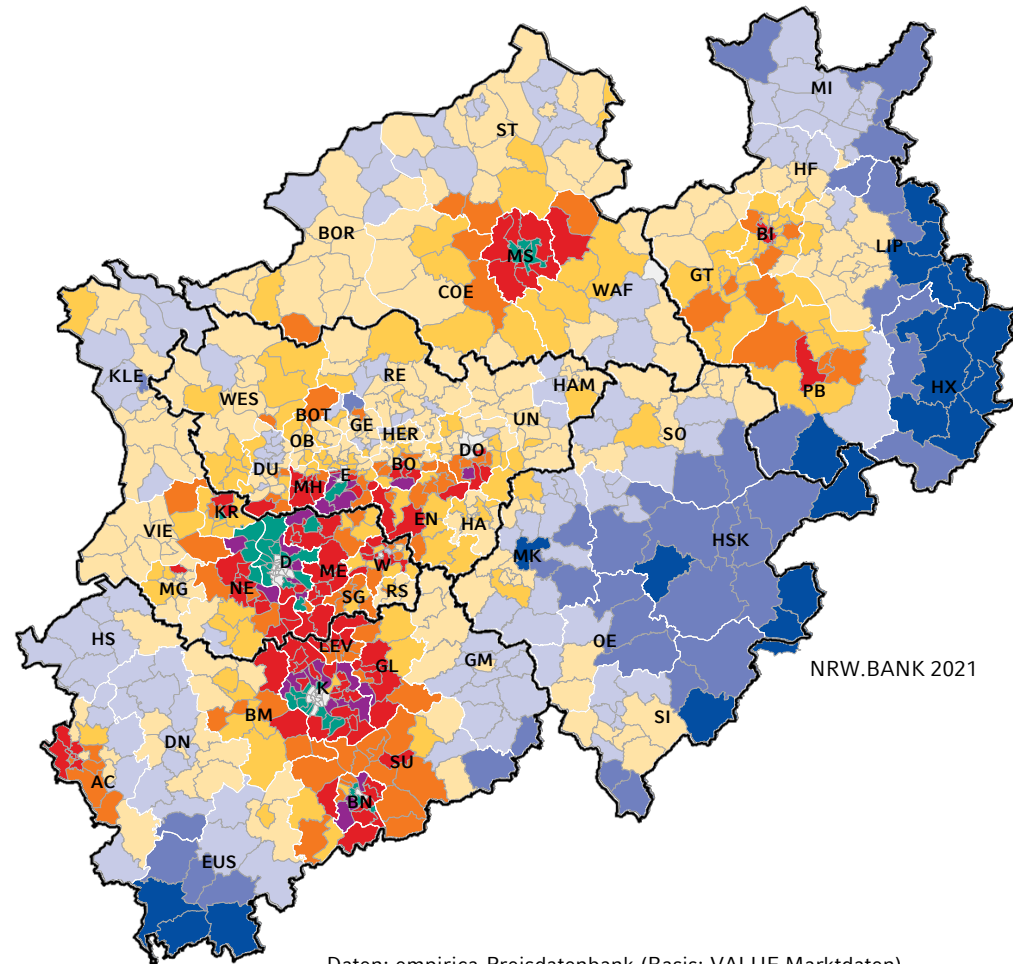
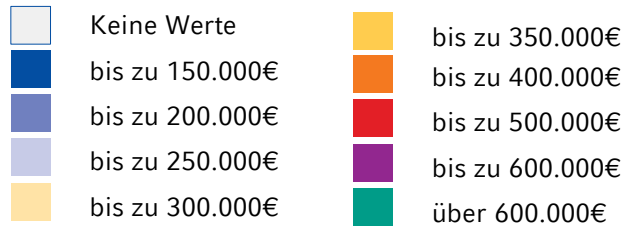
Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

Eigenheimpreise

Mittlerer Angebotspreis für
Bestandshäuser 2018/2019/2020

Mittlerer Gesamtpreis (€)

NRW: 352.000 € (2020)

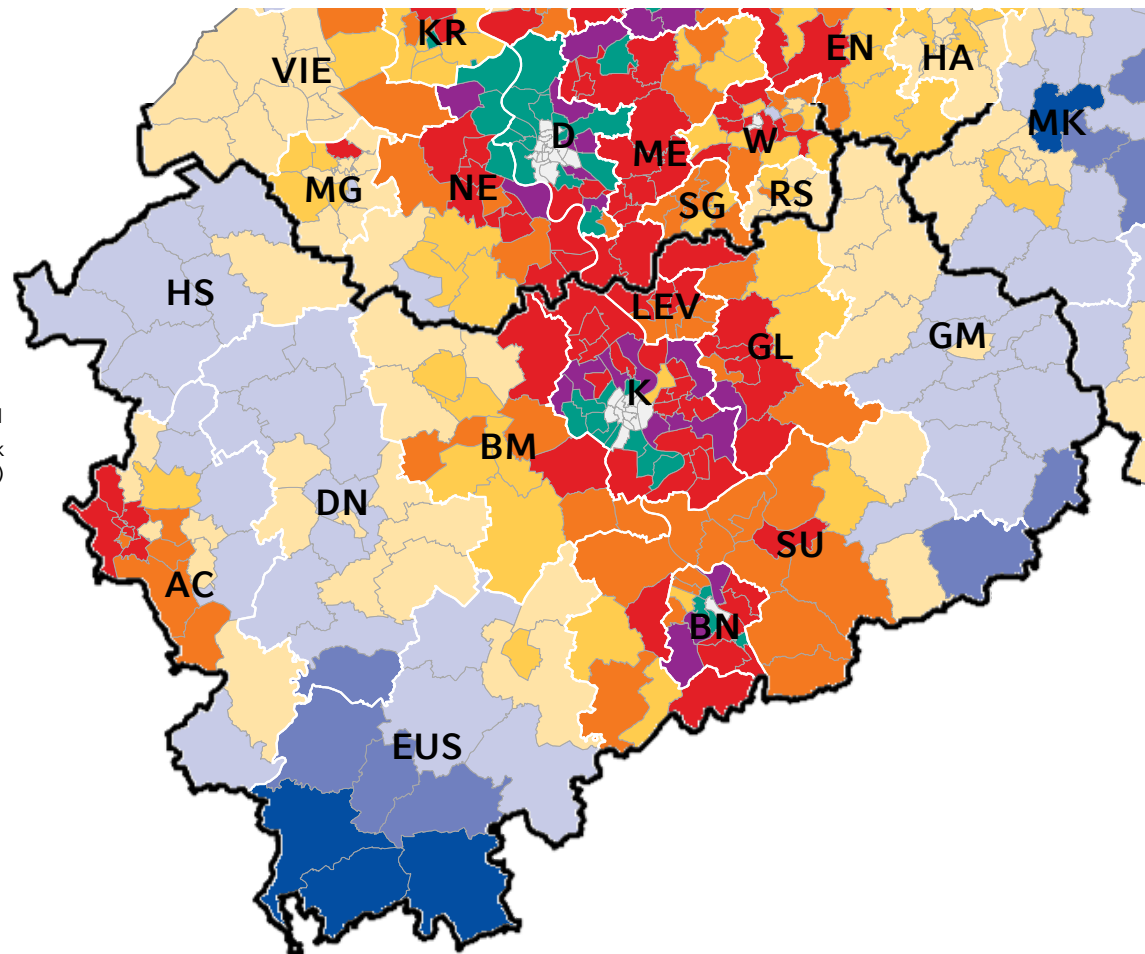


NRW.BANK 2021

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Eigenheimpreise im Regierungsbezirk Köln

Mittlerer Angebotspreis für
Bestandshäuser 2018/2019/2020



NRW.BANK 2021
Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten)

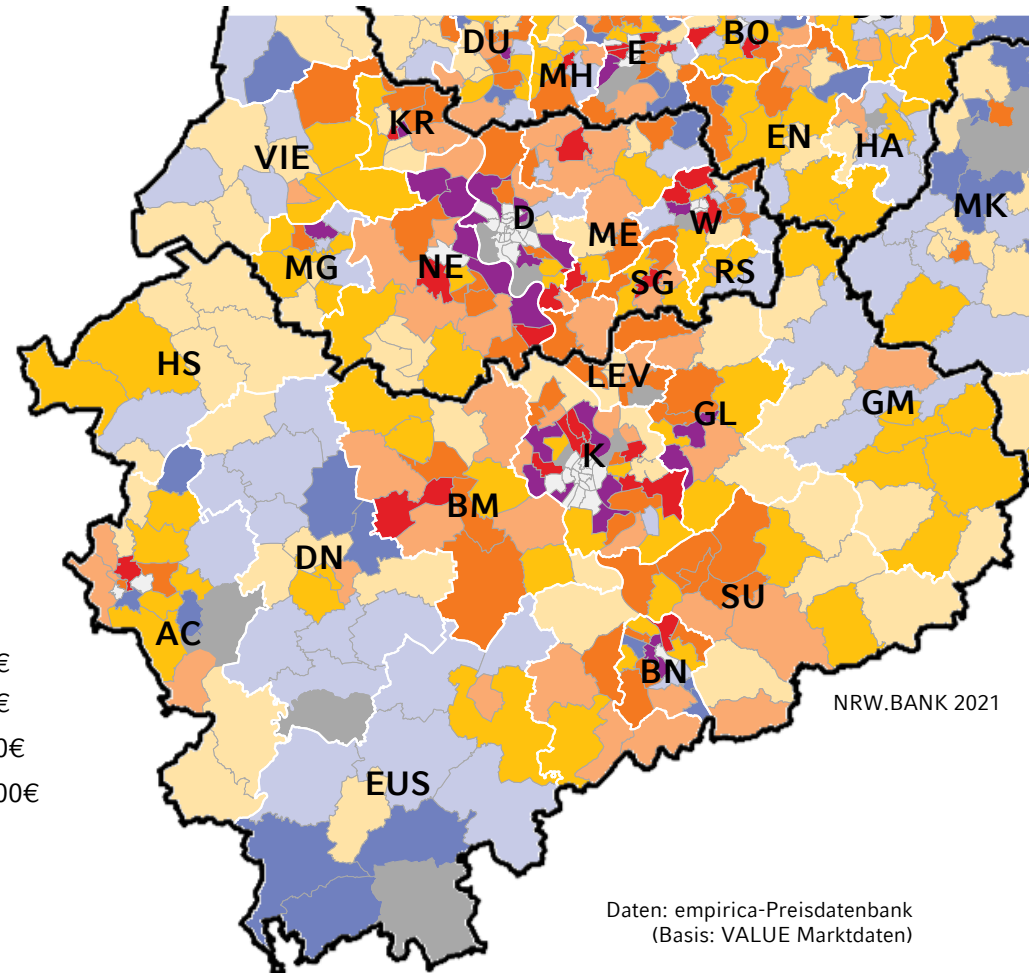
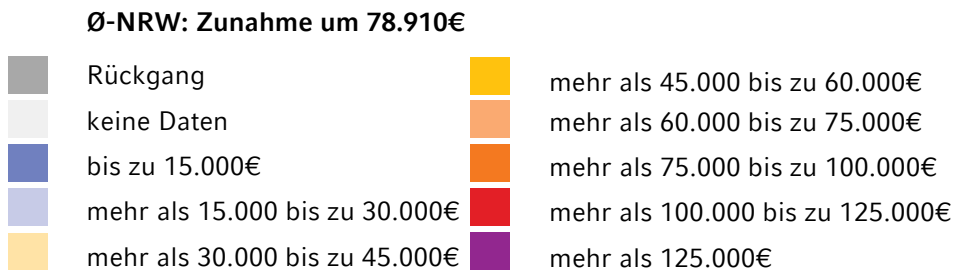
Mittlerer Gesamtpreis (€)

NRW: 352.000 € (2020)



Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020 im Regierungsbezirk Köln

Median-Angebotspreis Bestands-EFH
(2015/2016/2017)-(2018/2019/2020)



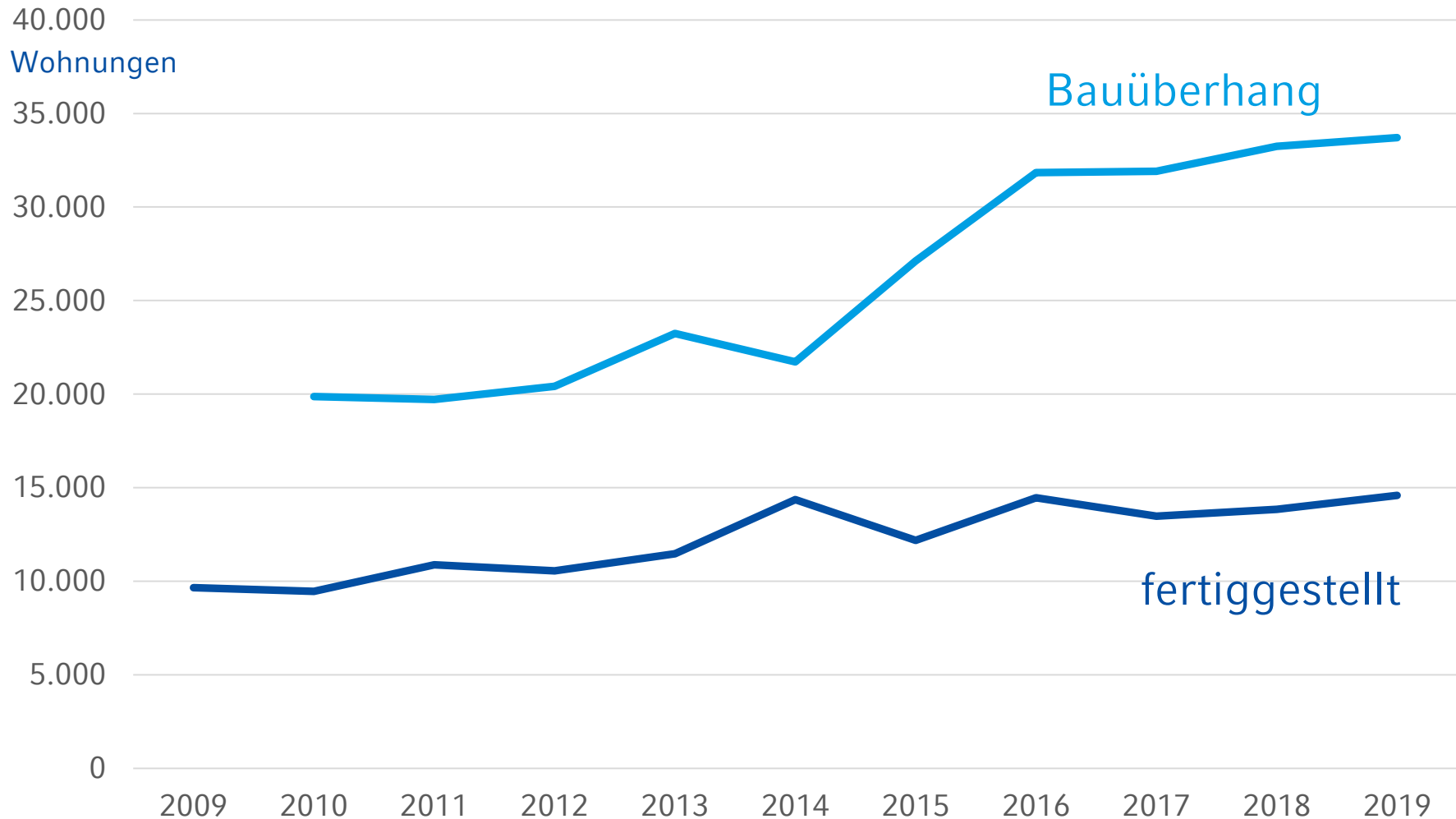
Bautätigkeit, Förderung und Wohnungsbestand



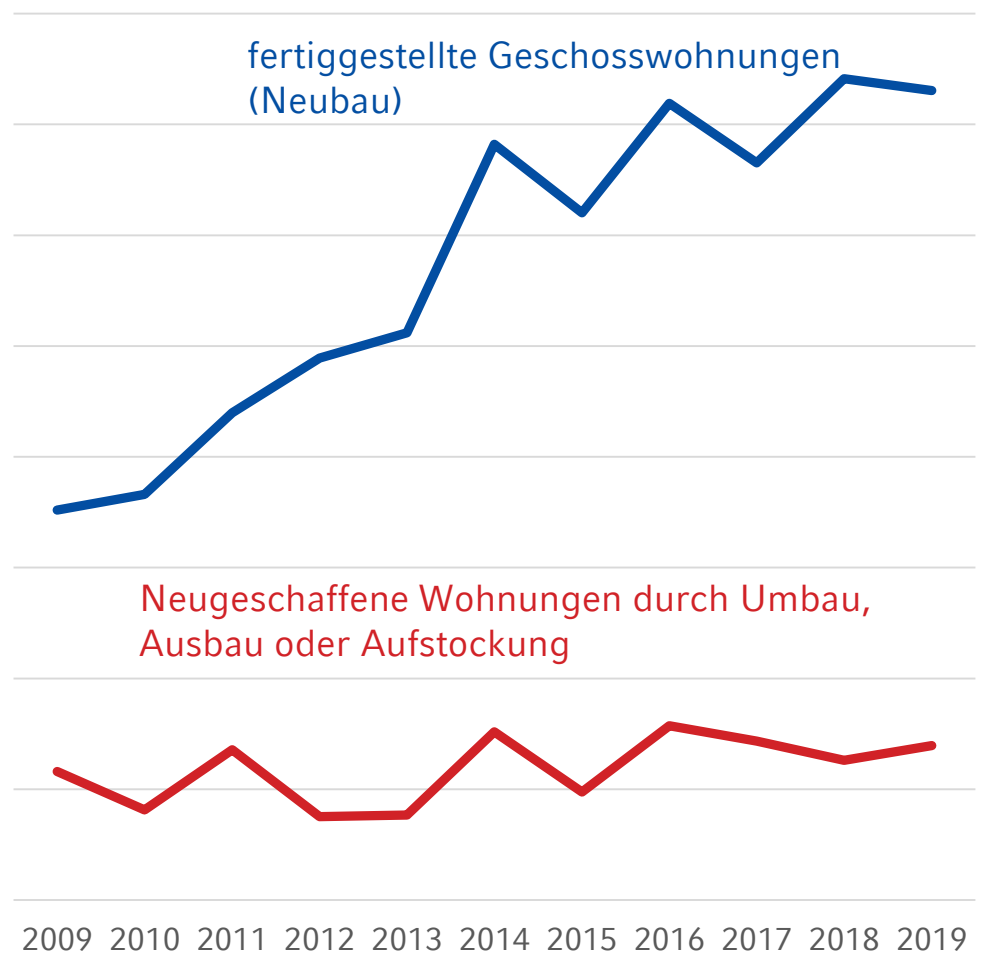
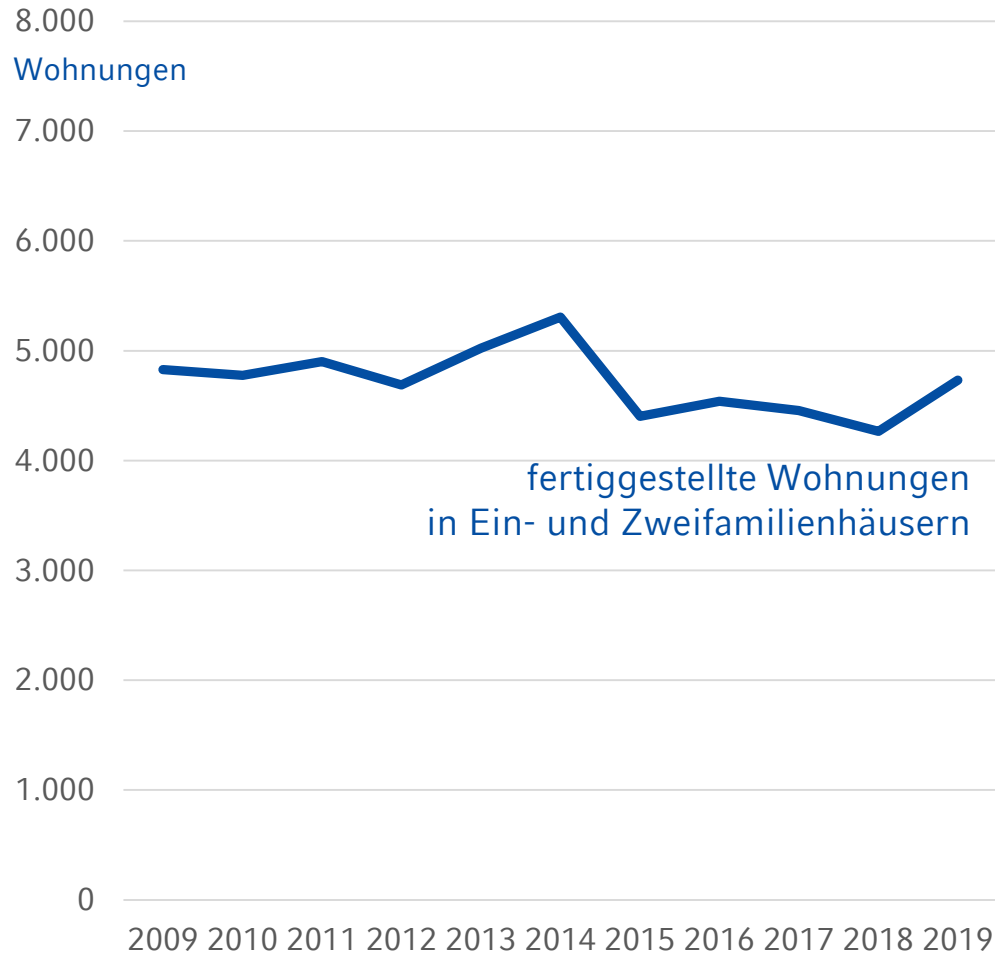
NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Bautätigkeit im Regierungsbezirk Köln

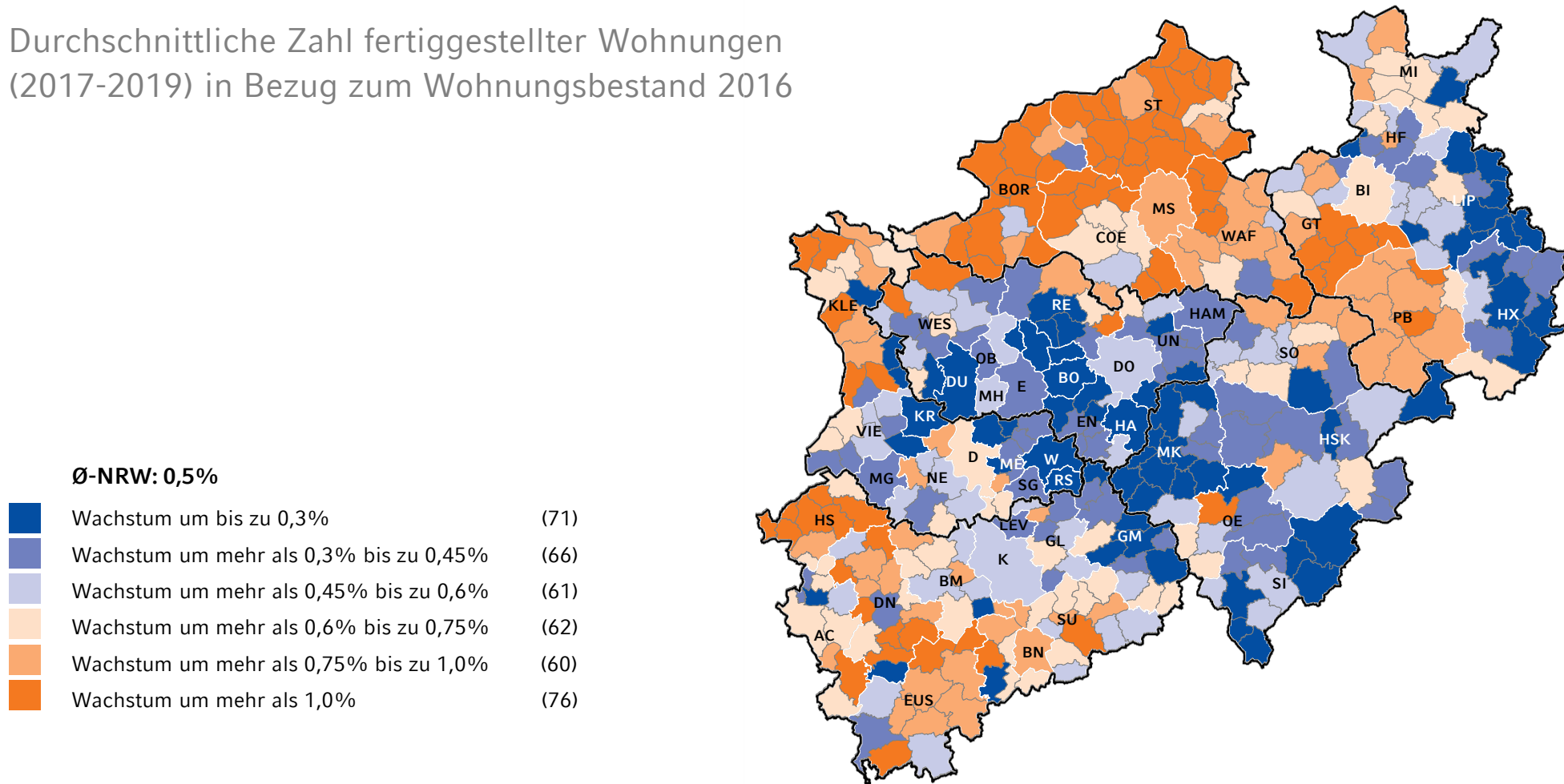


Wohnungsbau: Regierungsbezirk Köln



Neubauintensität NRW

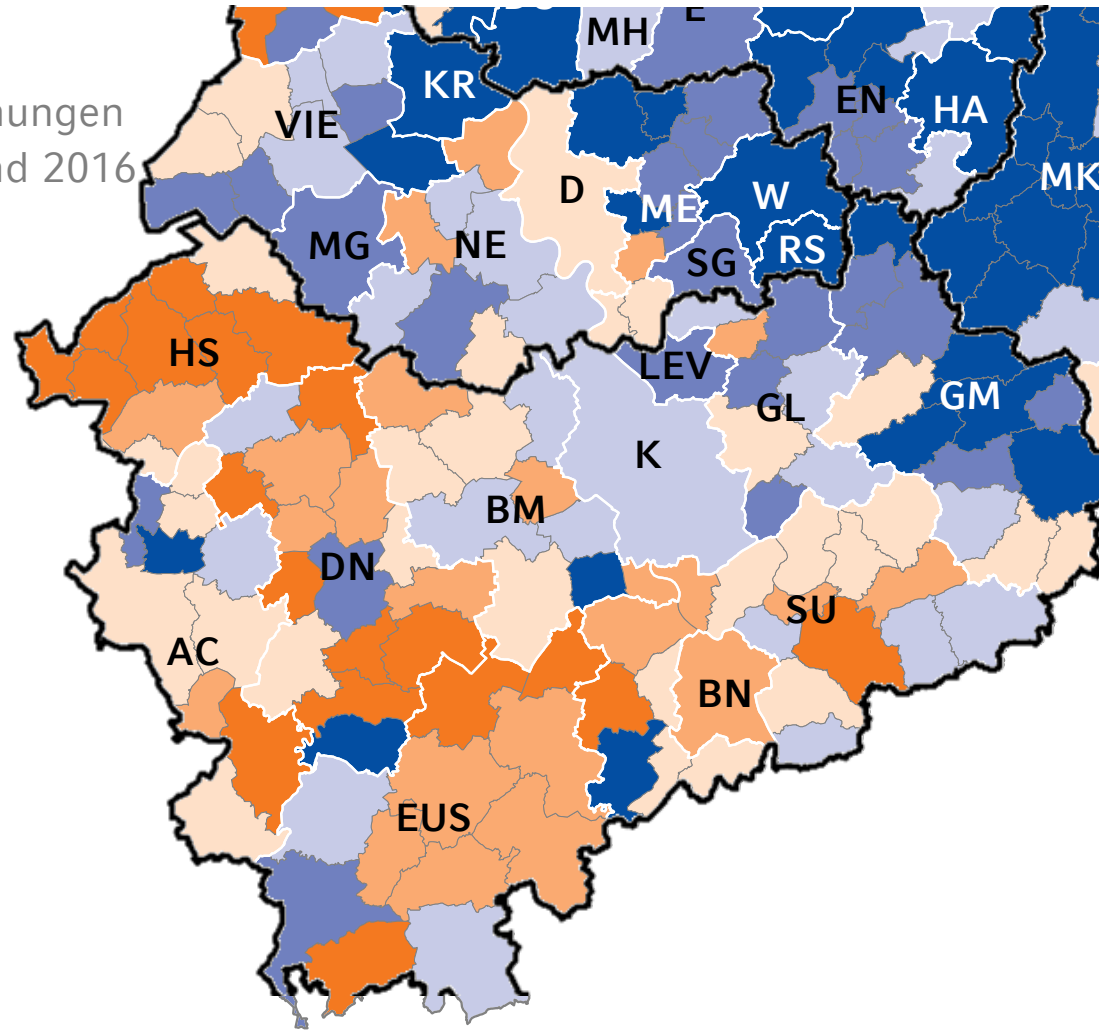
Durchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen
(2017-2019) in Bezug zum Wohnungsbestand 2016









Neubauintensität

Regierungsbezirk Köln

Durchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen
(2017-2019) in Bezug zum Wohnungsbestand 2016



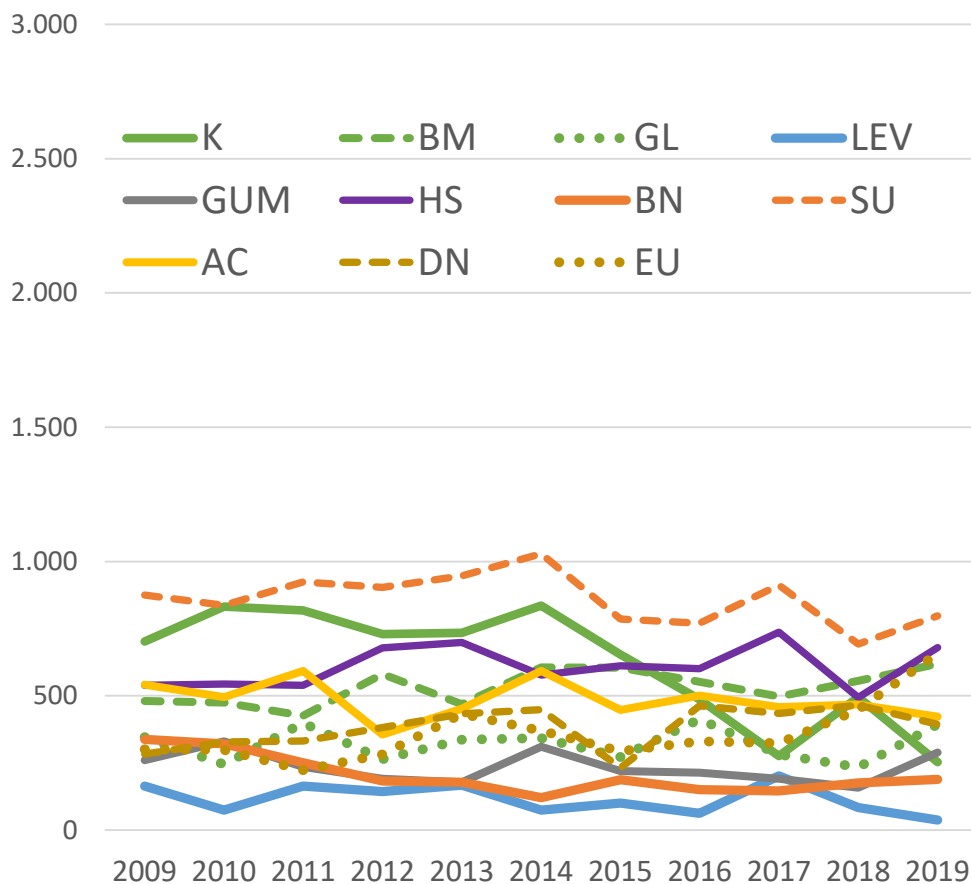
Ø-NRW: 0,5%

| | | |
|---|--|------|
|  | Wachstum um bis zu 0,3% | (71) |
|  | Wachstum um mehr als 0,3% bis zu 0,45% | (66) |
|  | Wachstum um mehr als 0,45% bis zu 0,6% | (61) |
|  | Wachstum um mehr als 0,6% bis zu 0,75% | (62) |
|  | Wachstum um mehr als 0,75% bis zu 1,0% | (60) |
|  | Wachstum um mehr als 1,0% | (76) |

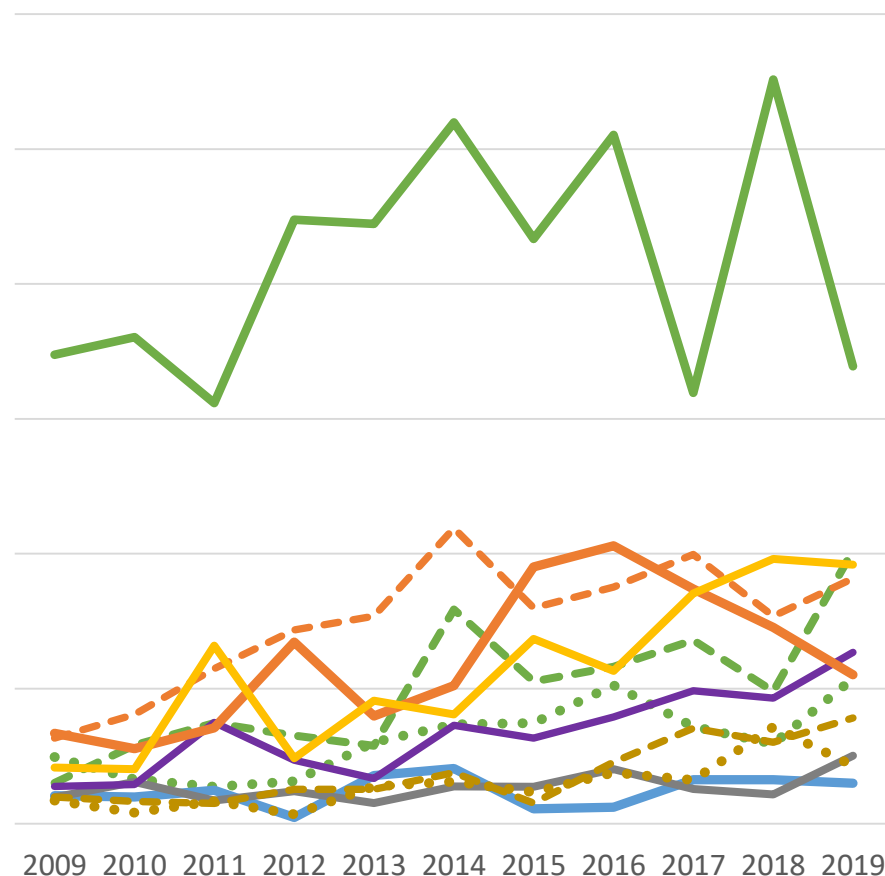
Daten: IT.NRW

Baufertigstellungen in den Kreisen des Regierungsbezirks Köln

Wohnungen in EZFH



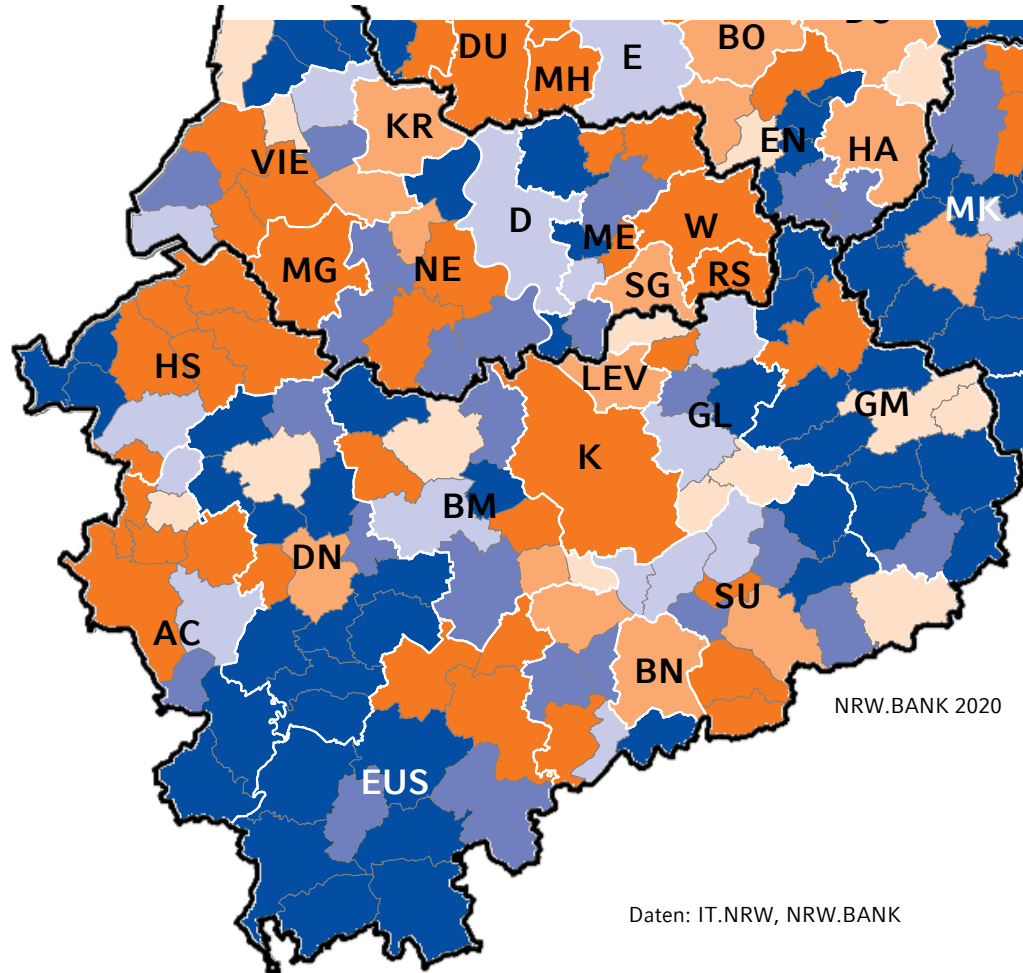
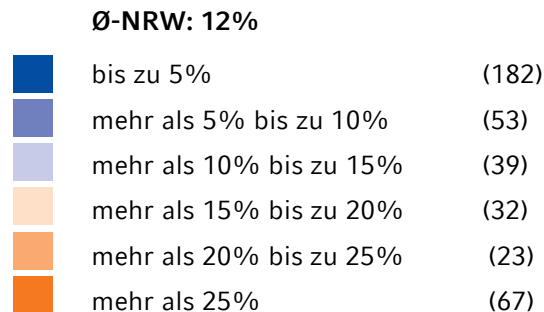
Wohnungen in MFH



Anteil der geförderten Fertigstellungen

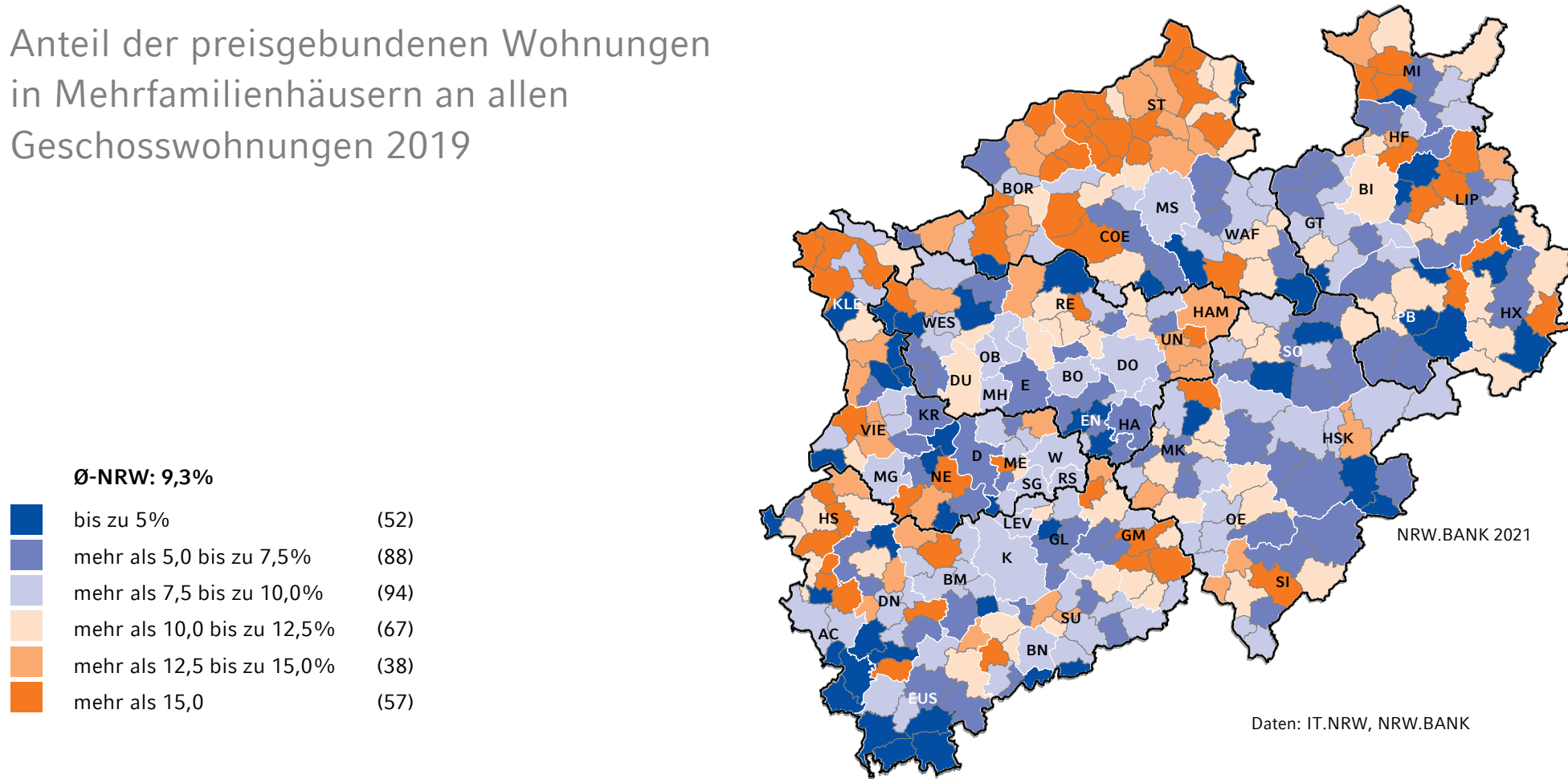
Regierungsbezirk Köln

Anteil der geförderten
Baufertigstellungen an den gesamten
Baufertigstellungen („Förderintensität“);
in den letzten zehn Jahren 2009-19



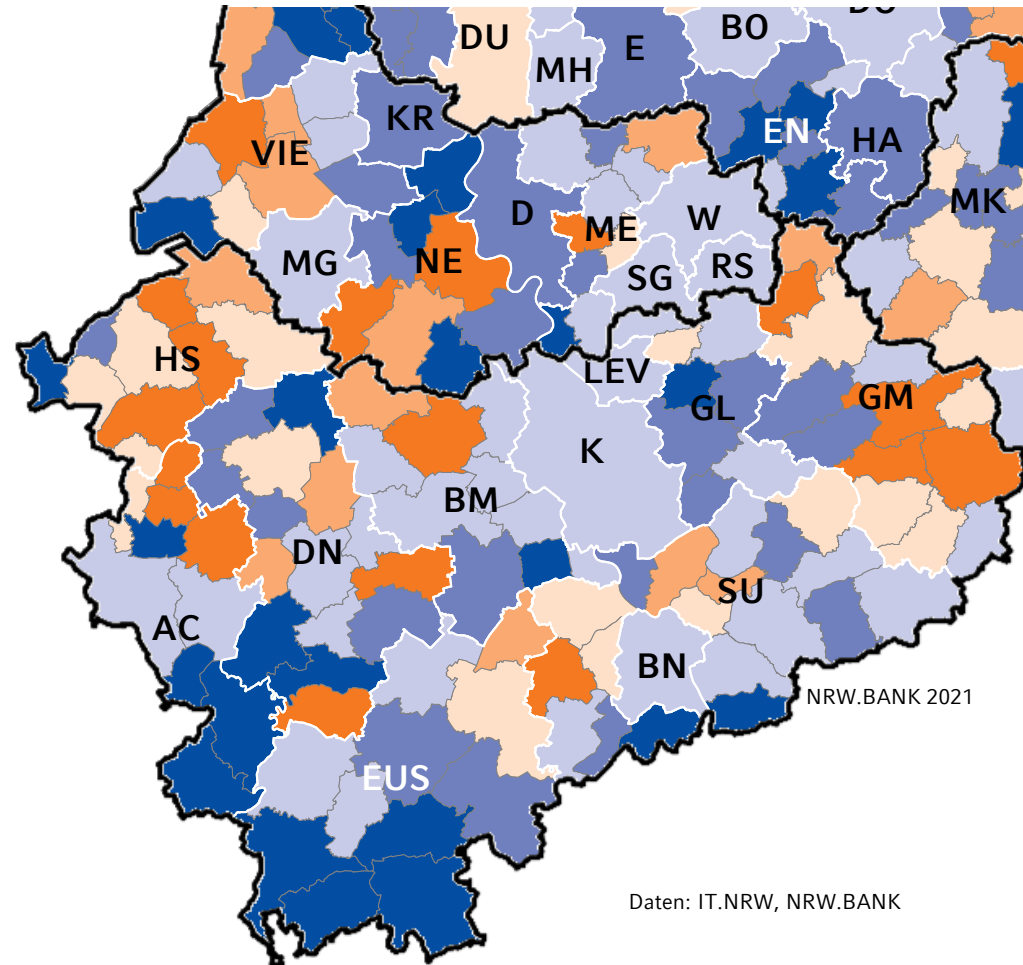
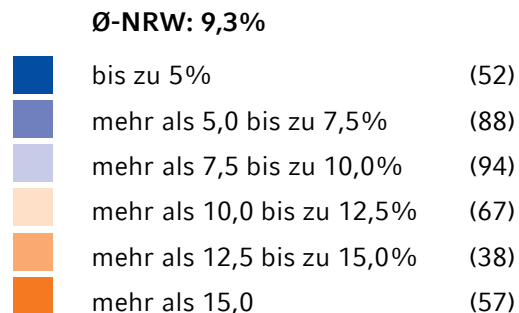
Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Bestand

Anteil der preisgebundenen Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern an allen
Geschosswohnungen 2019



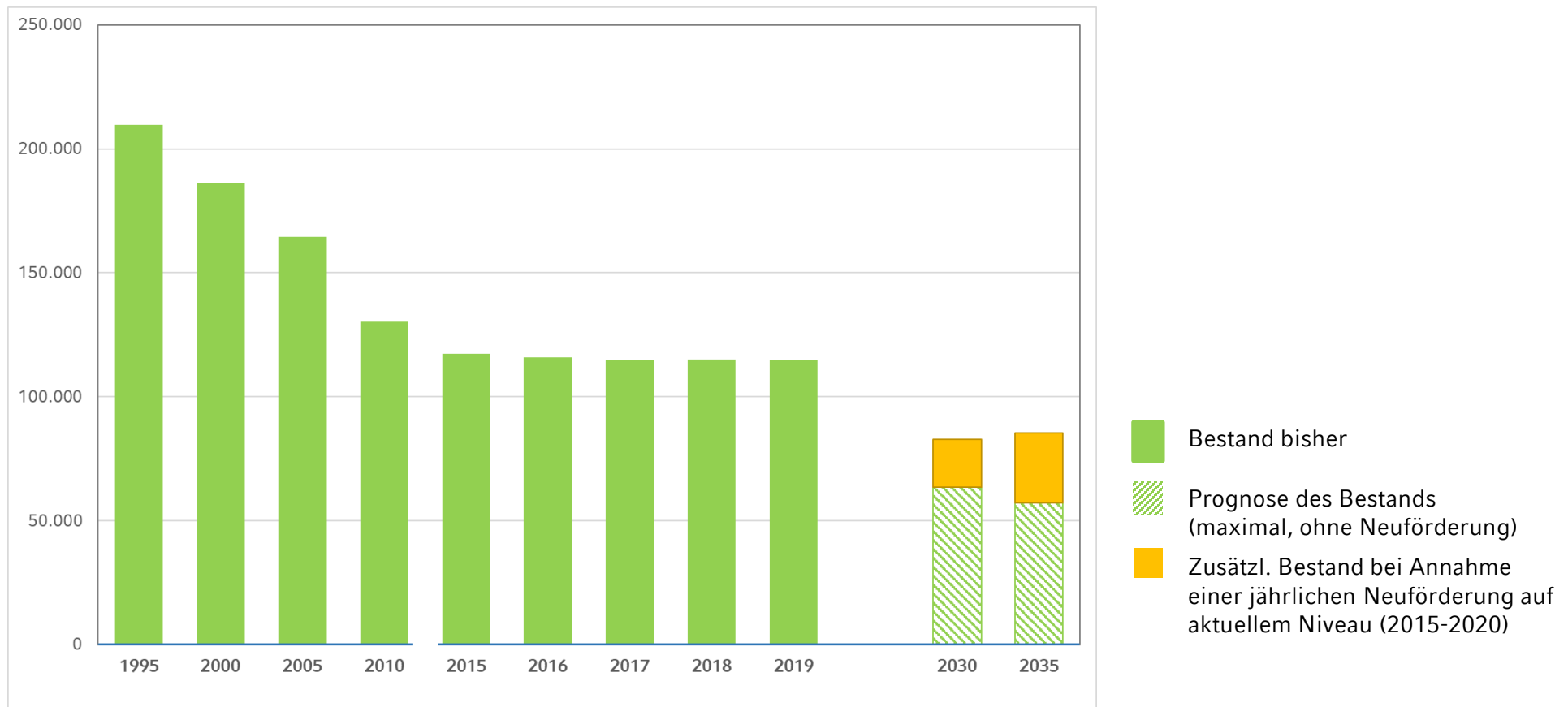
Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Bestand Regierungsbezirk Köln

Anteil der preisgebundenen Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern an allen
Geschosswohnungen 2019



Bestand preisgebundener Wohnungen Regierungsbezirk Köln

Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



NRW.BANK 2021

Fazit

- Region überwiegend von Wachstum geprägt (Bevölkerung, Beschäftigung)
- Hohes Preisniveau und ungebrochene Preisdynamik
- starkes Preisgefälle von Köln, Bonn und Umland sowie Aachen nach außen
- Zunehmende Überschwappeffekte von Rheinschiene in den 2. Umlandring
 - nicht nur, aber vor allem nach Osten, wo sich Köln/Bonner und Aachener Umland überlappen
- Perspektiven: viel Neubau
 - preisgünstiges Angebot **sichern** – z.B. Neubau-Förderquote auch im Umland
 - für Familien mit Kindern, aber auch für Alleinlebende und Ältere: mehr kleinere Geschosswohnungen & altersgerechte Wohnformen aller Arten und Preisklassen – auch im Umland!
 - Zersiedelung bremsen: Im 1. Umlandring mehr Dichte/Geschosswohnungsbau
 - in der Großregion Fokus auf SPNV-nahe Standorte