



Neubau von alten- und behindertengerechten Wohnungen in der Münsterstraße, Bocholt (Wohnbau Westmünsterland 2017)  
Foto: Studio Schmidt-Domine

# Wohnungsmärkte in der Planungsregion Münster: Wo stehen wir heute? Trends & Strukturen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Carolin Krüger-Willim | NRW.BANK | 16. Juni 2021



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Gliederung

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

# Bevölkerung:

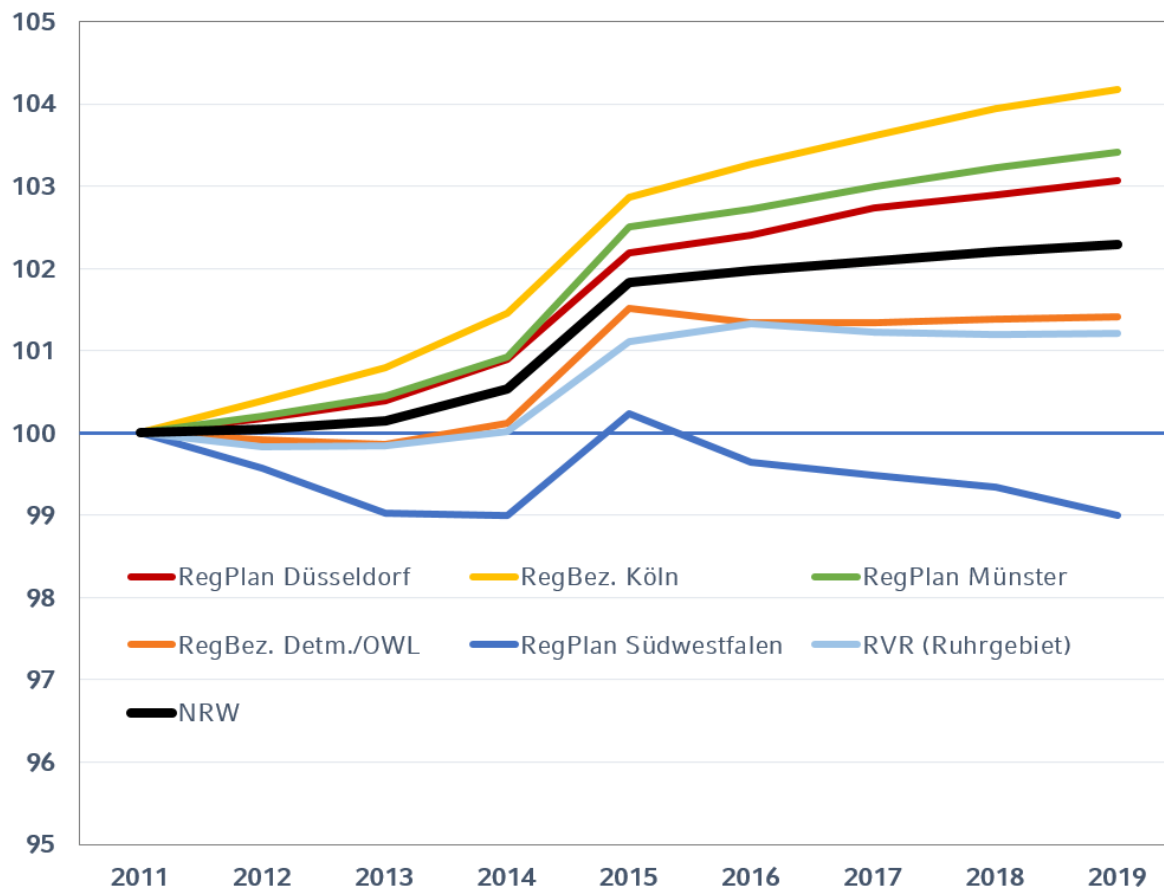
Wachstum/Schrumpfung, Zu-/Fortzüge, Alterung, Haushalte



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



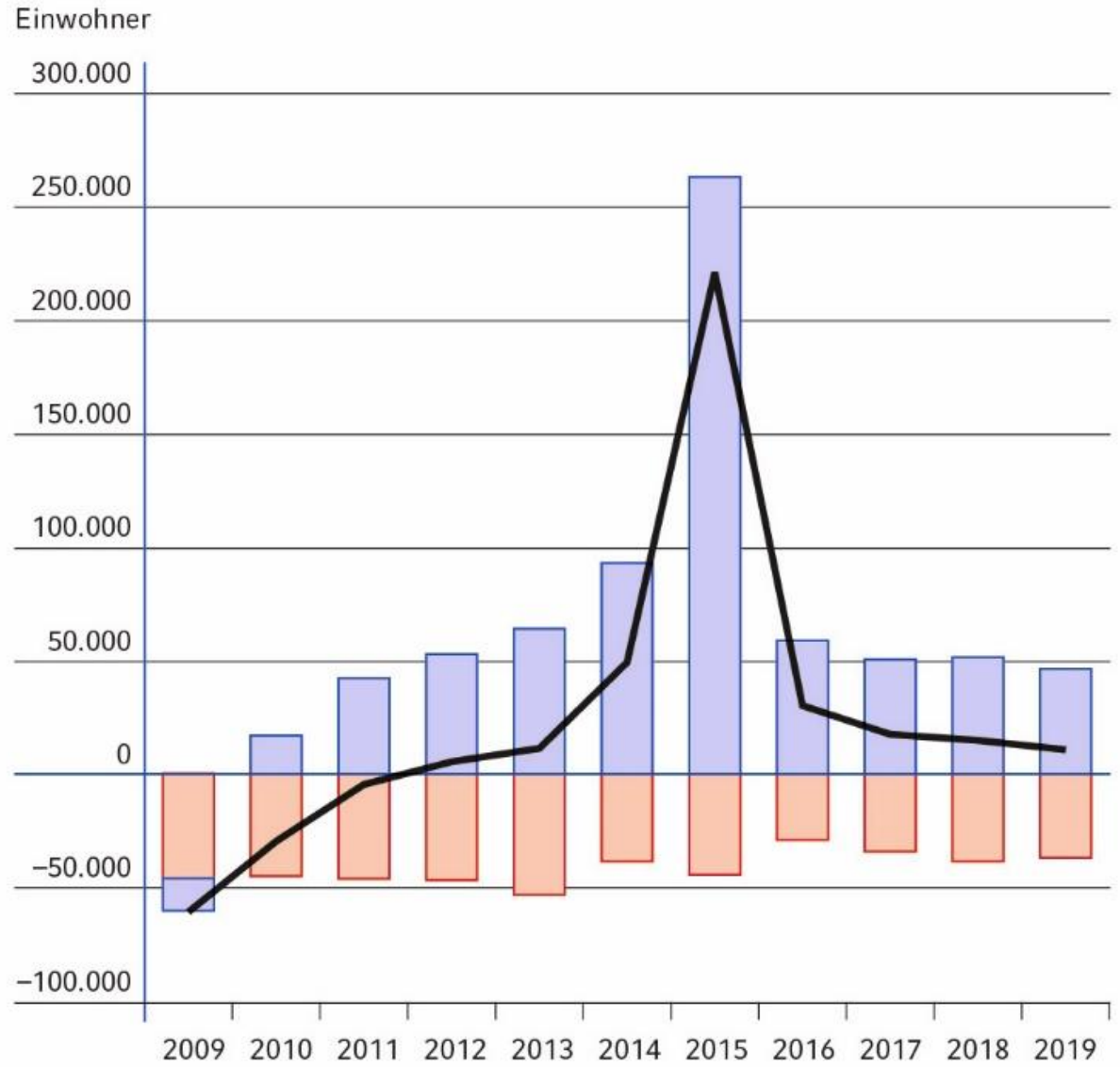
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

# Ohne Zuzug würden wir weniger

- Saldo Geburten/Sterbefälle
- Saldo Zu- und Fortzüge
- Saldo gesamt

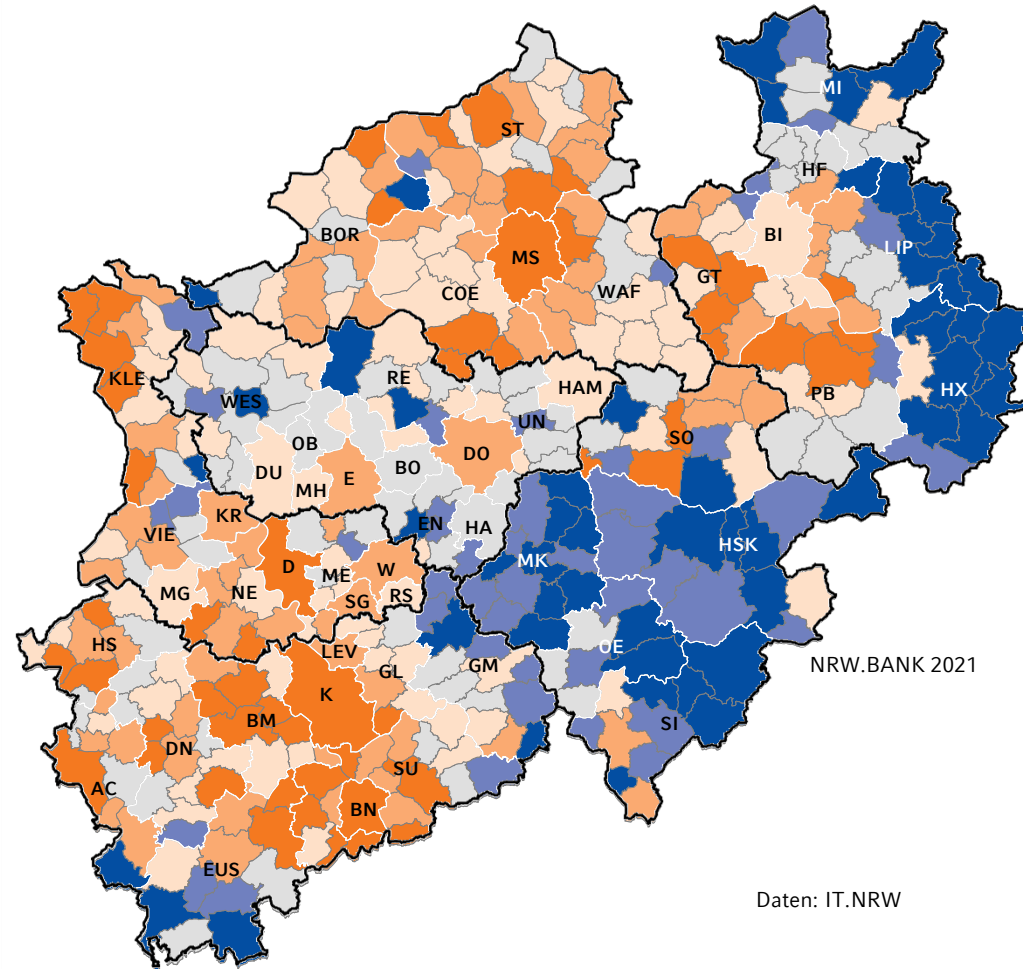
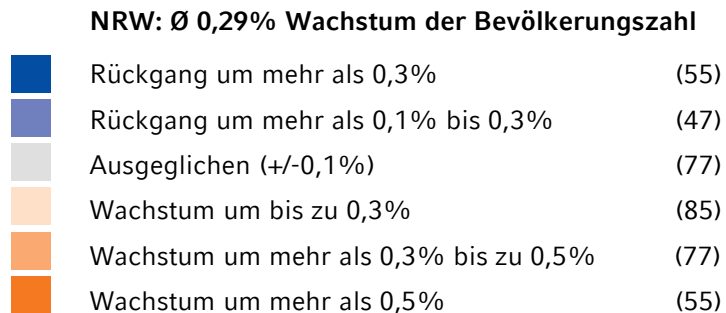
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)





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

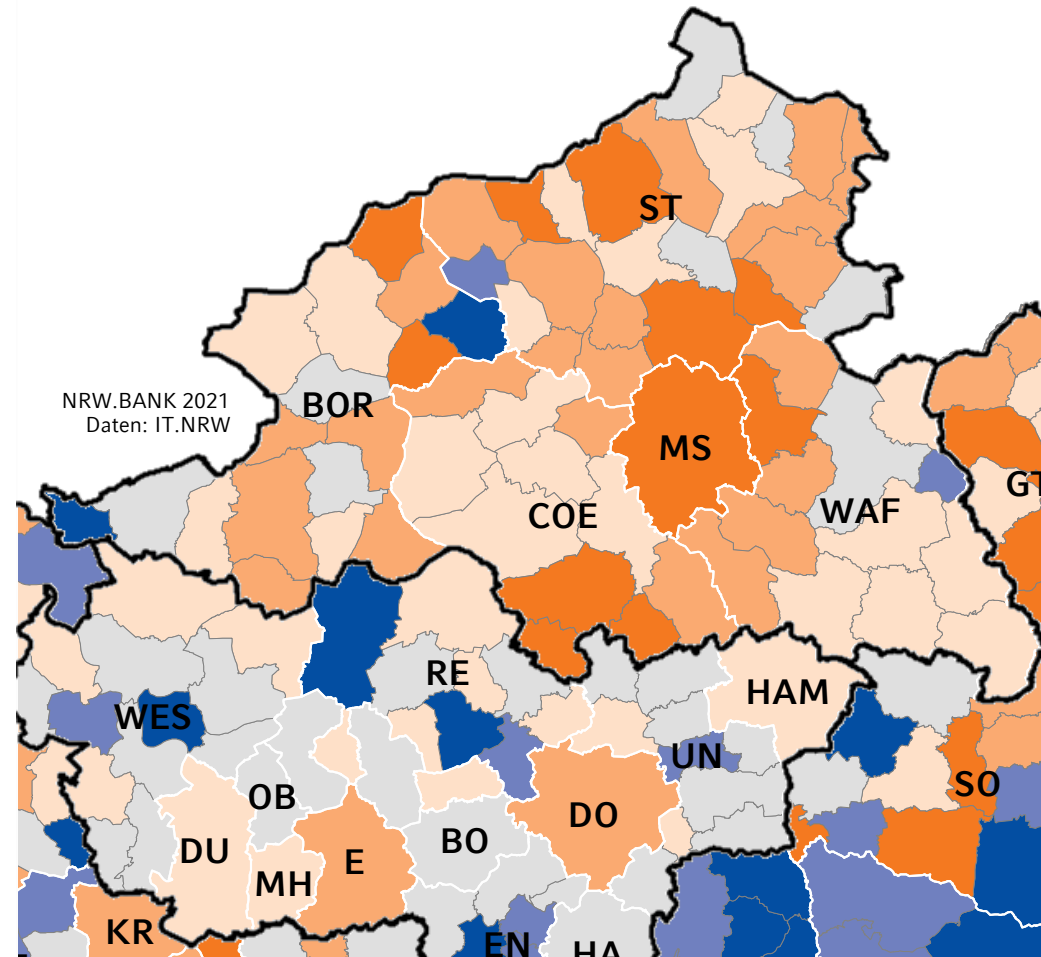
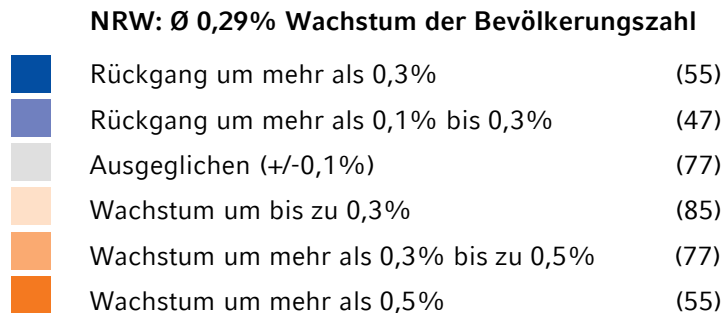
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019  
(Saldo aller Komponenten) bezogen auf den  
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



# Geburtendefizit durch Zuzug (über)kompensiert – fast überall in der Planungsregion Münster

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

Münster und viele Gemeinden (vor allem  
im Kreis Borken) verbuchen sogar  
Geburtenüberschüsse!

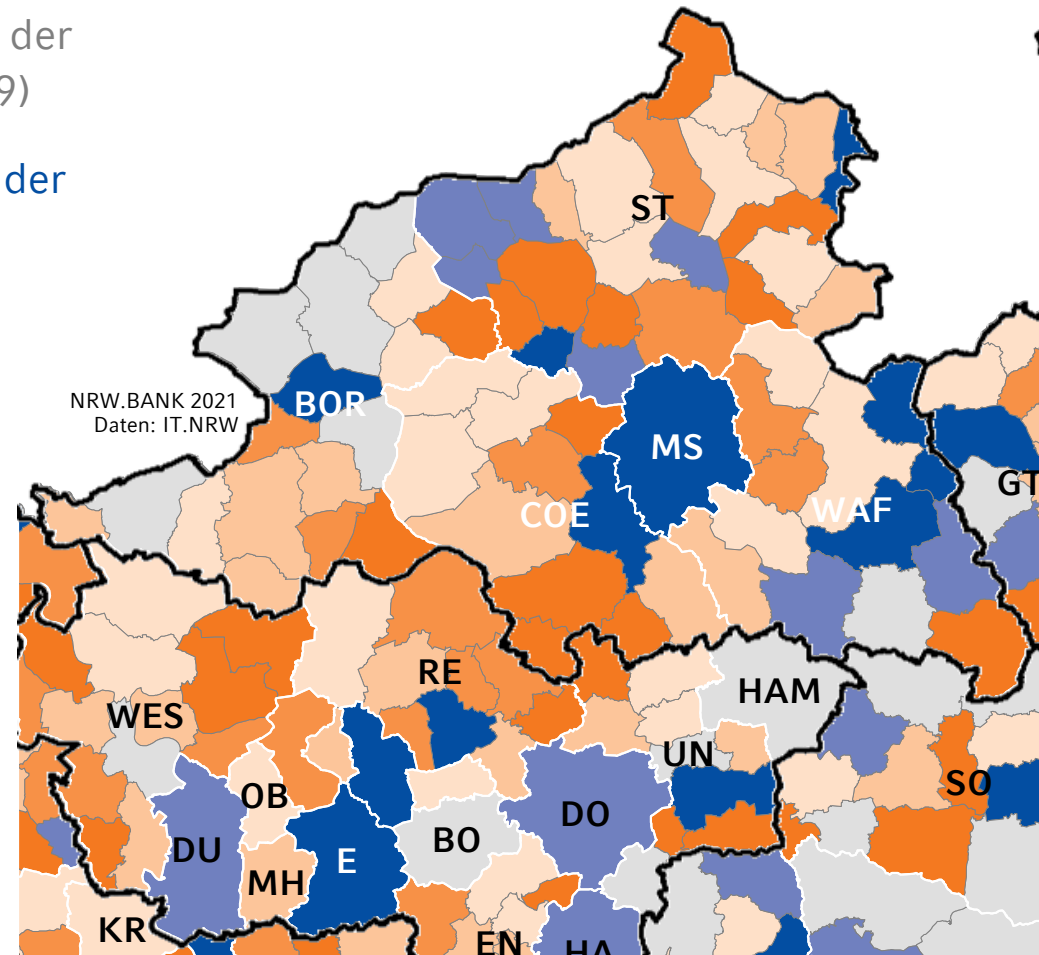
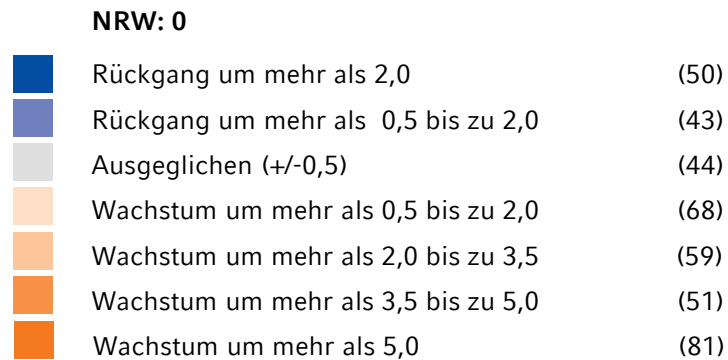


# Binnenwanderungen: Gewinne & Verluste

## Planungsregion Münster

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

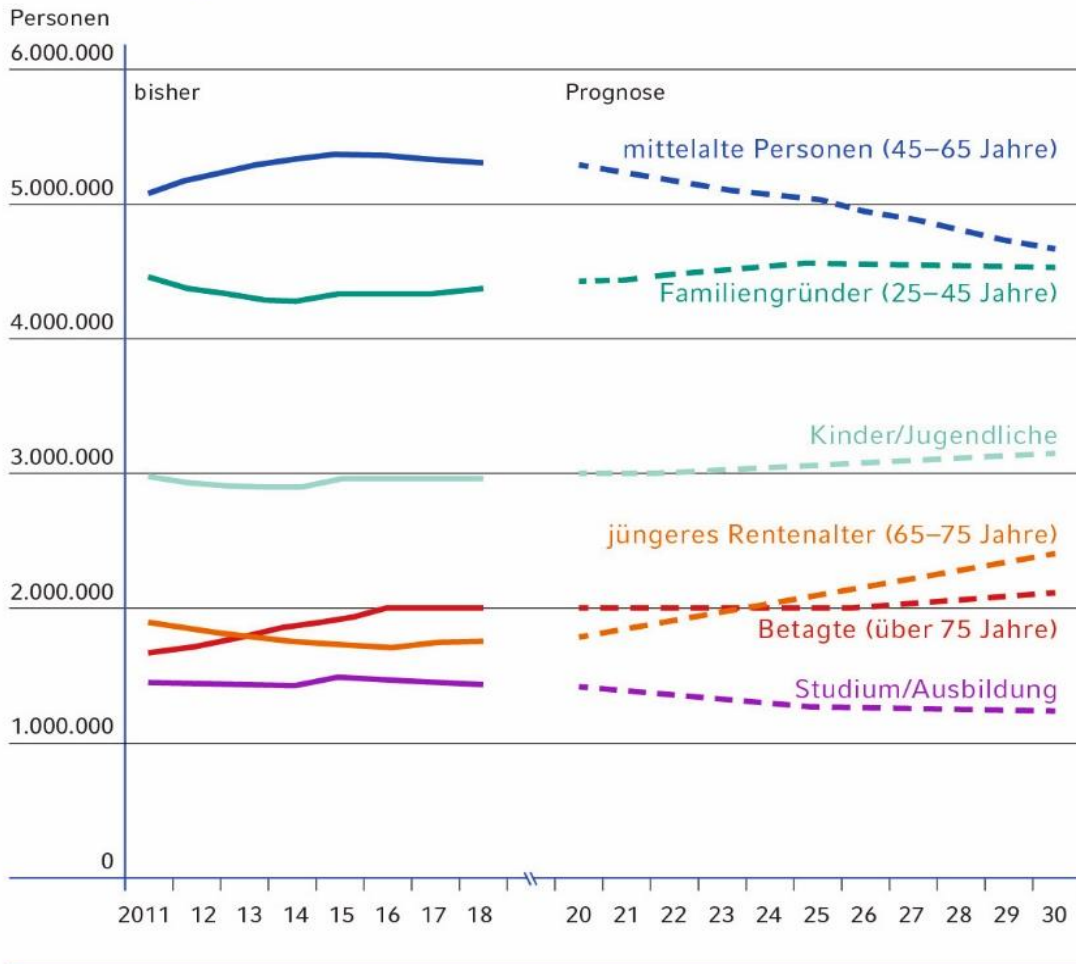
Münster verliert ans übrige NRW, der Großteil der Kreise gewinnt





# NRW: Alterung setzt sich fort

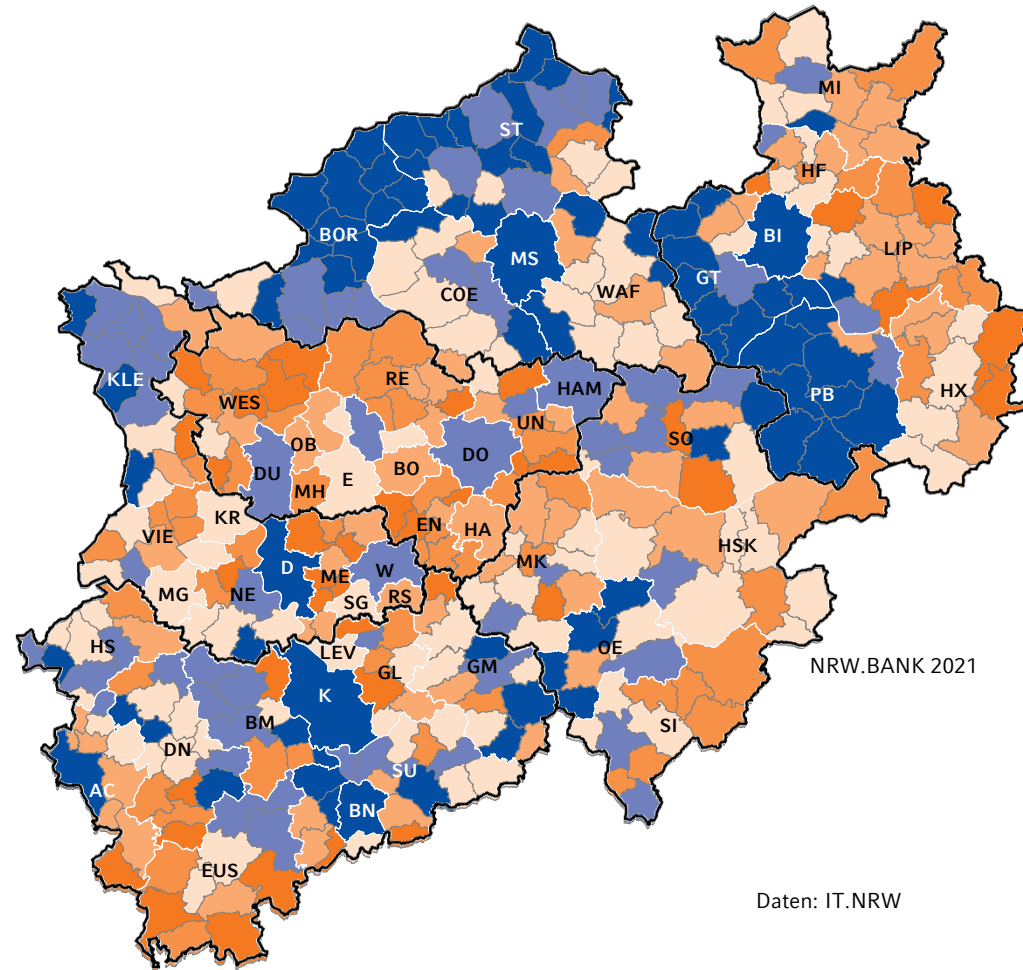
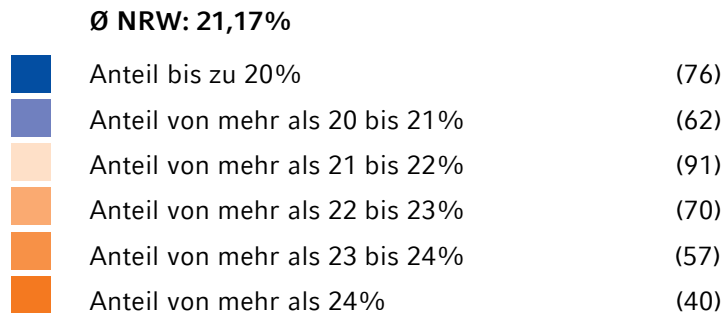
Entwicklung 2011–2030



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

# Alterung setzt sich fort...

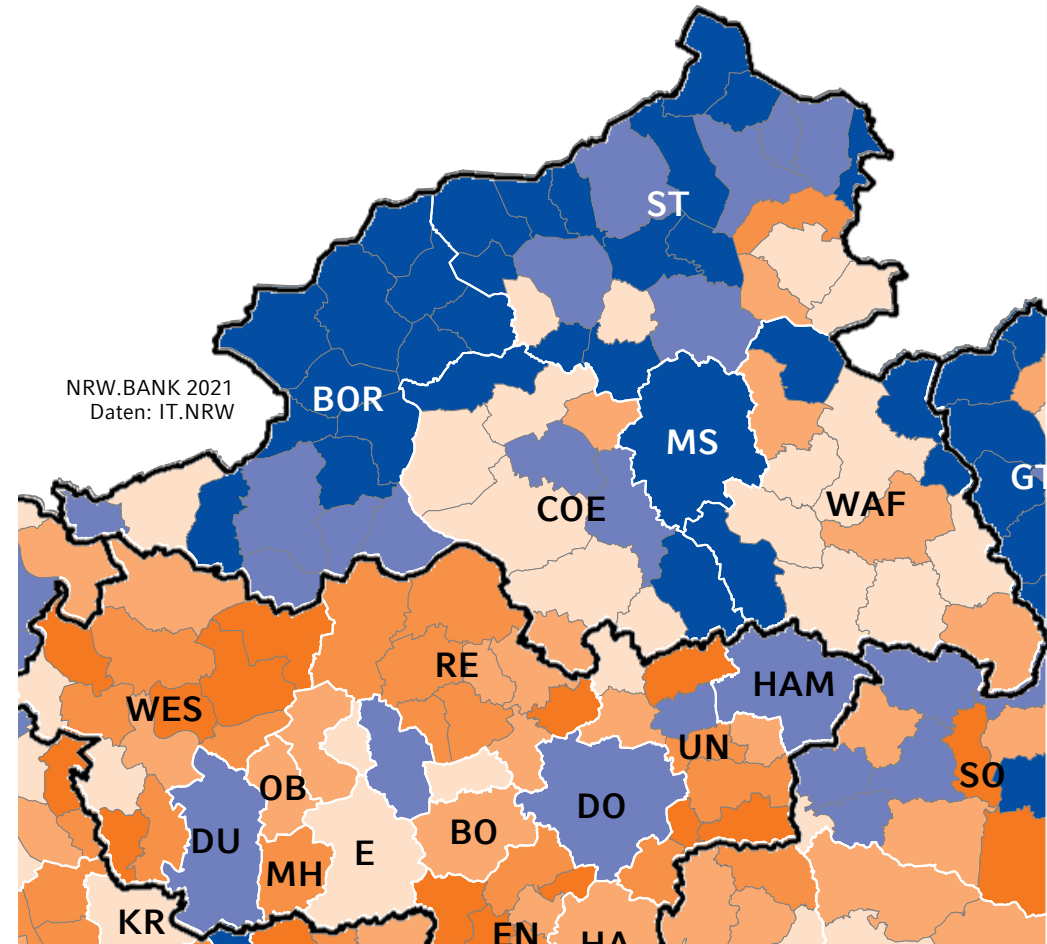
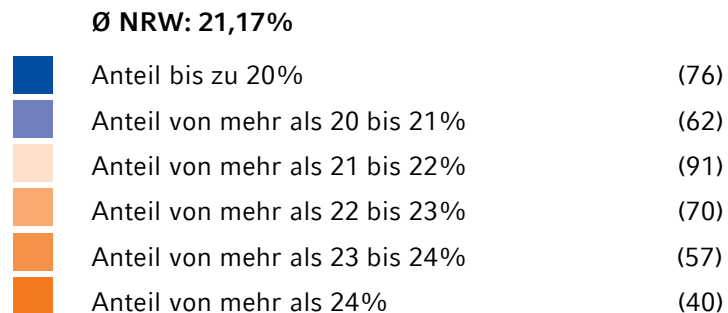
Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ an allen Einwohnern 2019



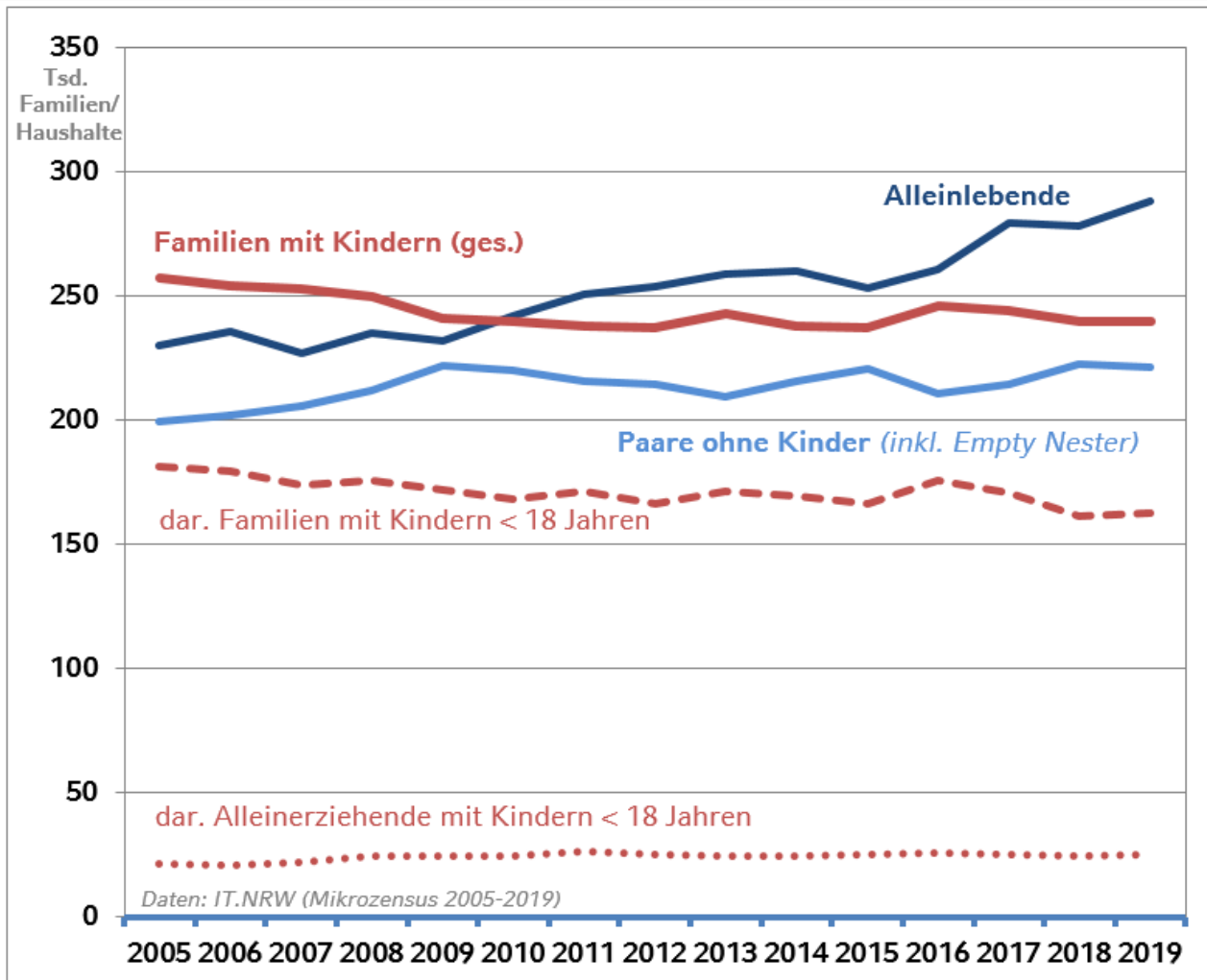
# ... Planungsregion Münster derzeit noch mit jüngster Altersstruktur in Nordrhein-Westfalen

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

in den nächsten Jahren starke Zunahme wg. Übergang der geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter!



# Familiertypen – Planungsregion Münster



# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



**NRW.BANK**

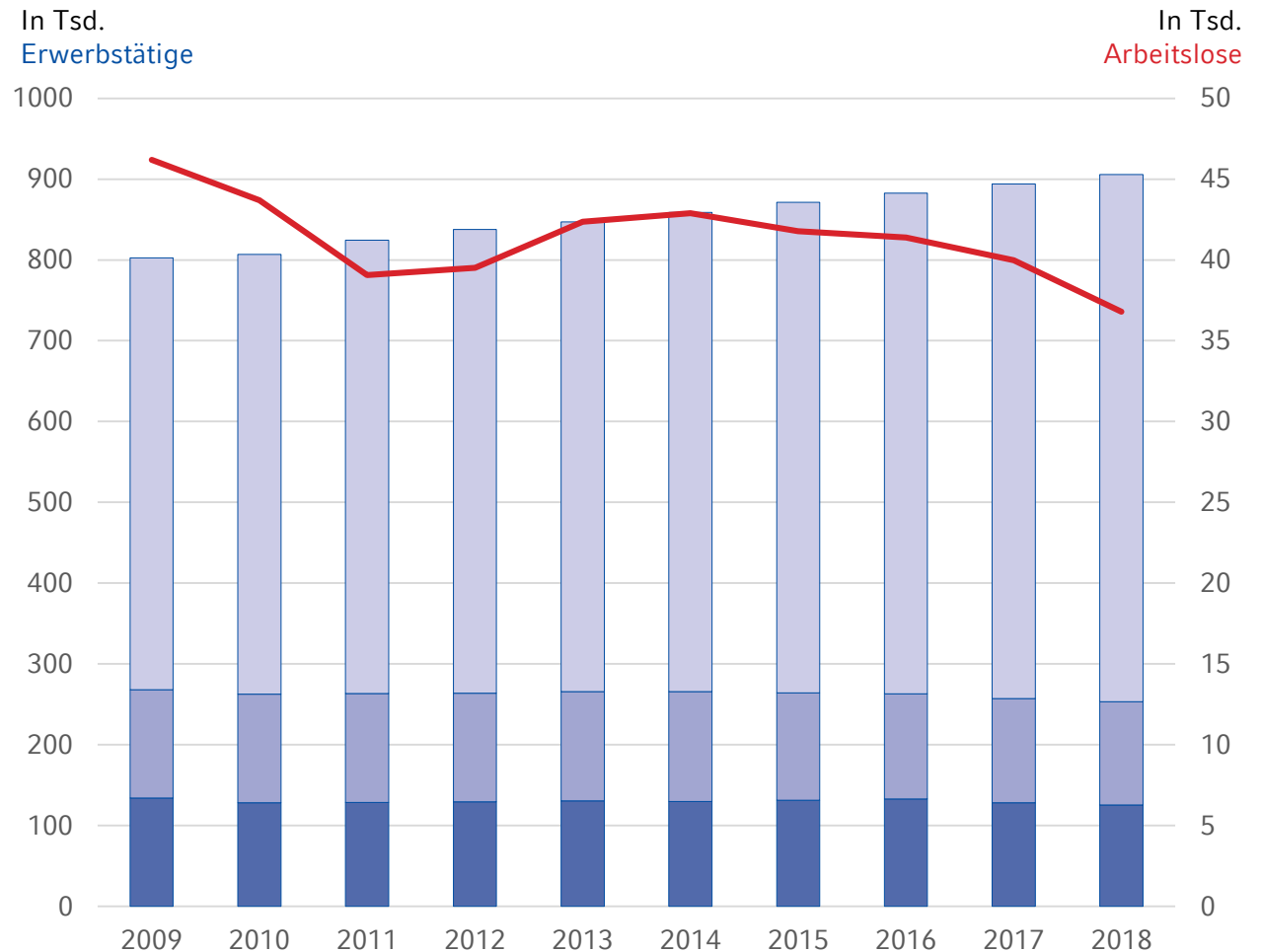
Wir fördern Ideen

# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Planungsregion Münster

- Gute Konjunktur beflügelt Arbeitsmarkt und Beschäftigung
- Zuletzt auch Rückgang des Transferleistungsbezugs (trotz Flüchtlingszuzug)
- Insgesamt mehr Einkommen & Kaufkraft für den Wohnungsmarkt
- Anstieg der individuellen Einkommen vieler Haushalte

- Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
- Minijobber (Haupterwerb)
- Sonstige Erwerbstätige
- Arbeitslose

Daten: IT.NRW (Erwerbstätige), Agentur für Arbeit (Beschäftigte, Arbeitslose)



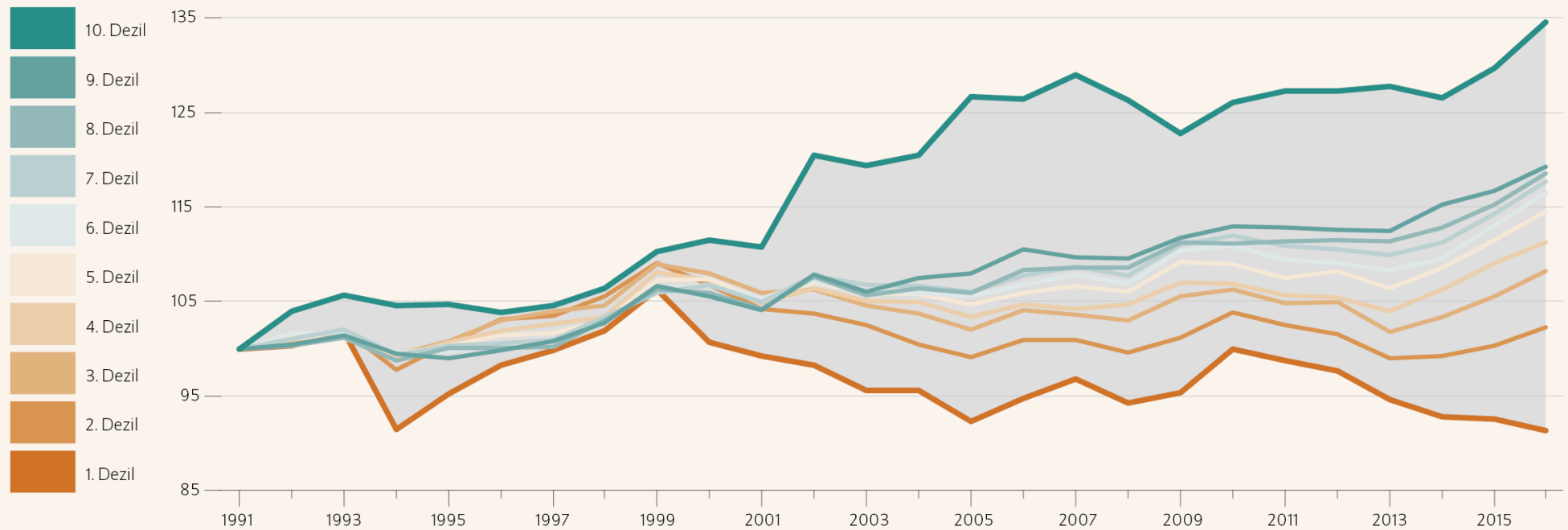


# ... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

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

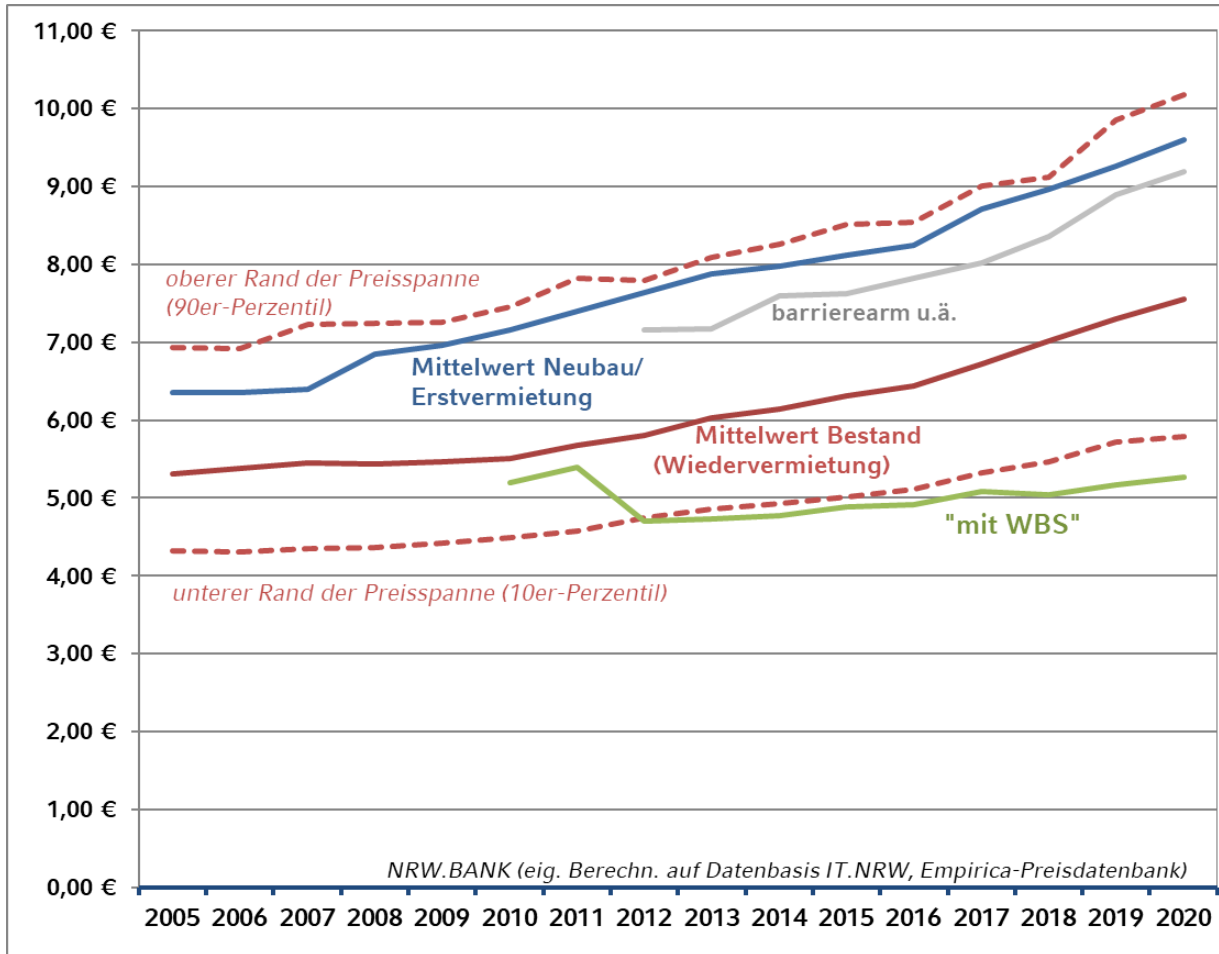


**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Entwicklung der Angebotsmieten

## Planungsregion Münster



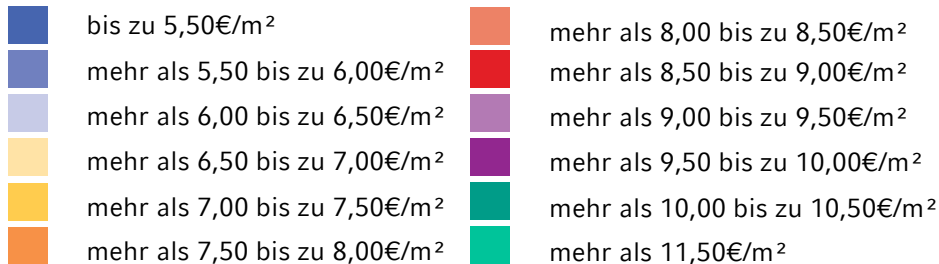
Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

# Miethöhe in der Planungsregion Münster

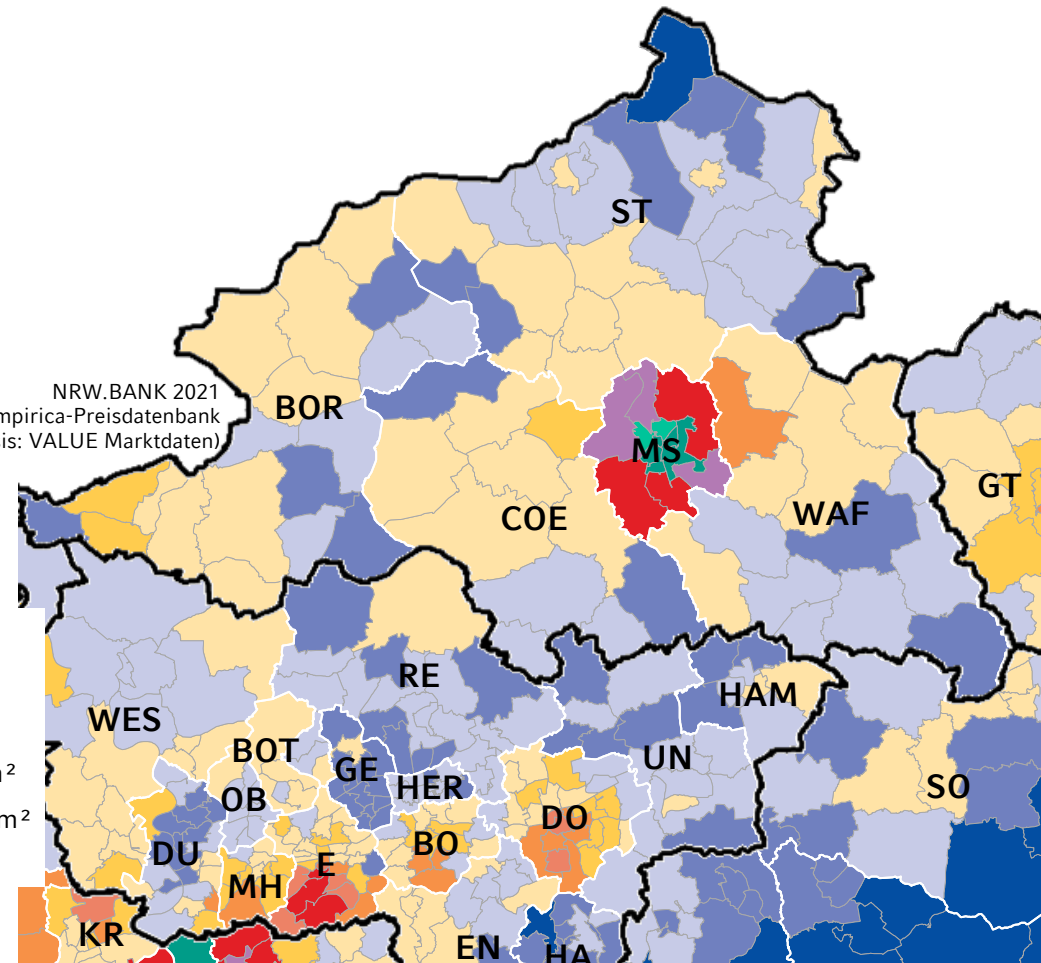
Mittlere Miete bei der Wieder-  
vermietung von Bestands-  
wohnungen 2018/2019/2020

## Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77€/m<sup>2</sup>



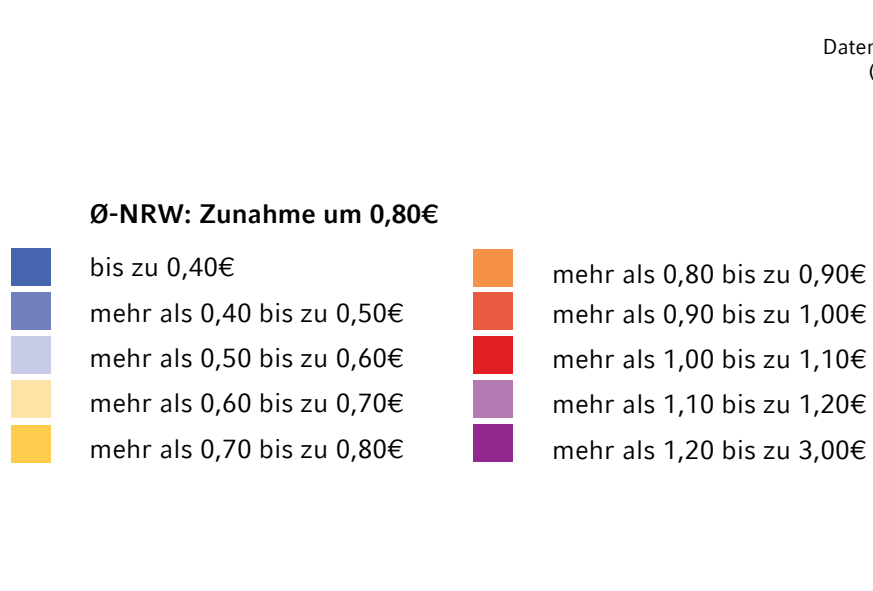
NRW.BANK 2021  
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE Marktdaten)



# Mietenentwicklung 2017 bis 2020

## Planungsregion Münster

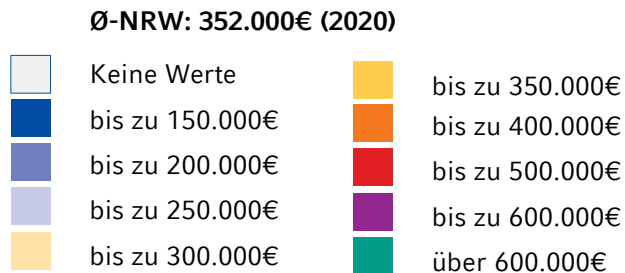
Entwicklung der Wiedervermietungsrente  
(Bestandswohnungen)  
in den letzten drei Jahren  
(Mittelwert 2015/16/17 auf 2018/19/20)



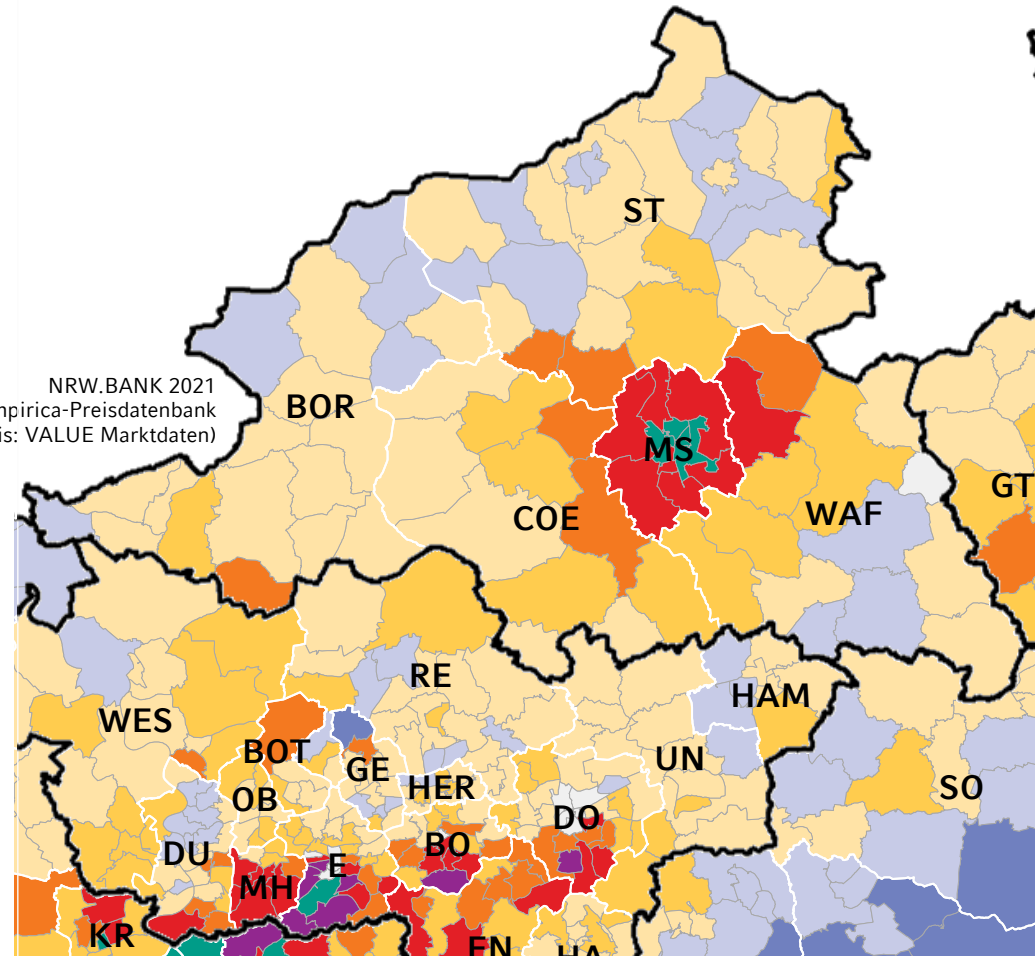
# Eigenheimpreise

## Planungsregion Münster

Mittlerer Angebotspreis für  
Bestandshäuser 2018/2019/2020



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

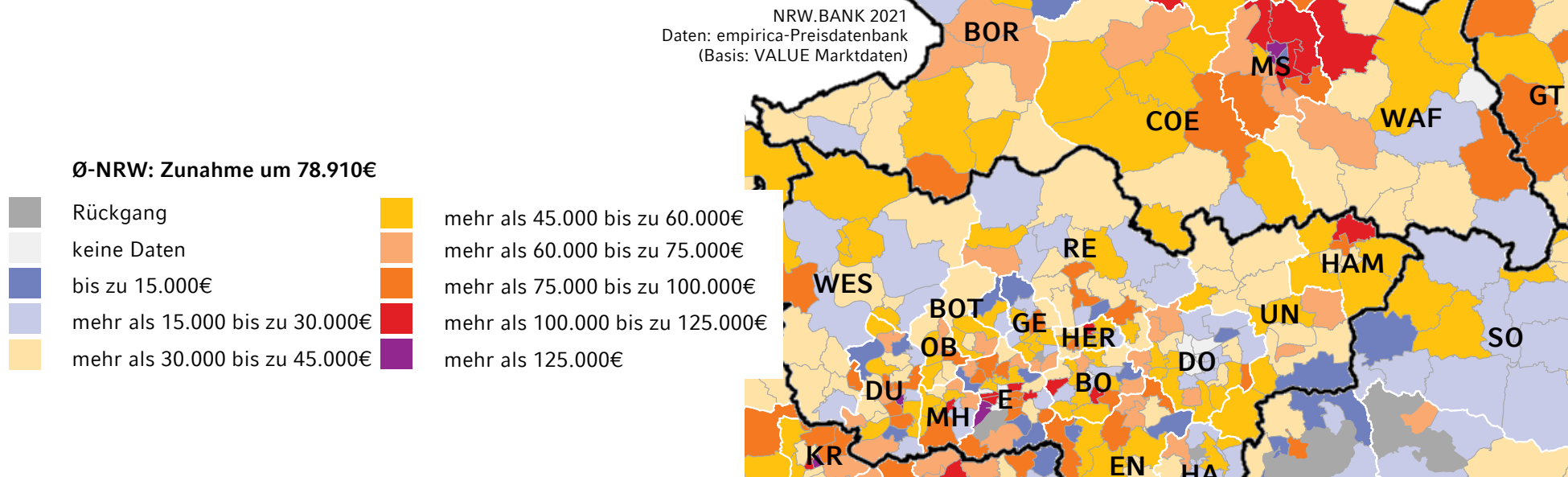




# Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

## Planungsregion Münster

Entwicklung der Angebotspreise für Bestandshäuser in den letzten drei Jahren  
(Mittelwert 2015/16/17 auf 2018/19/20)



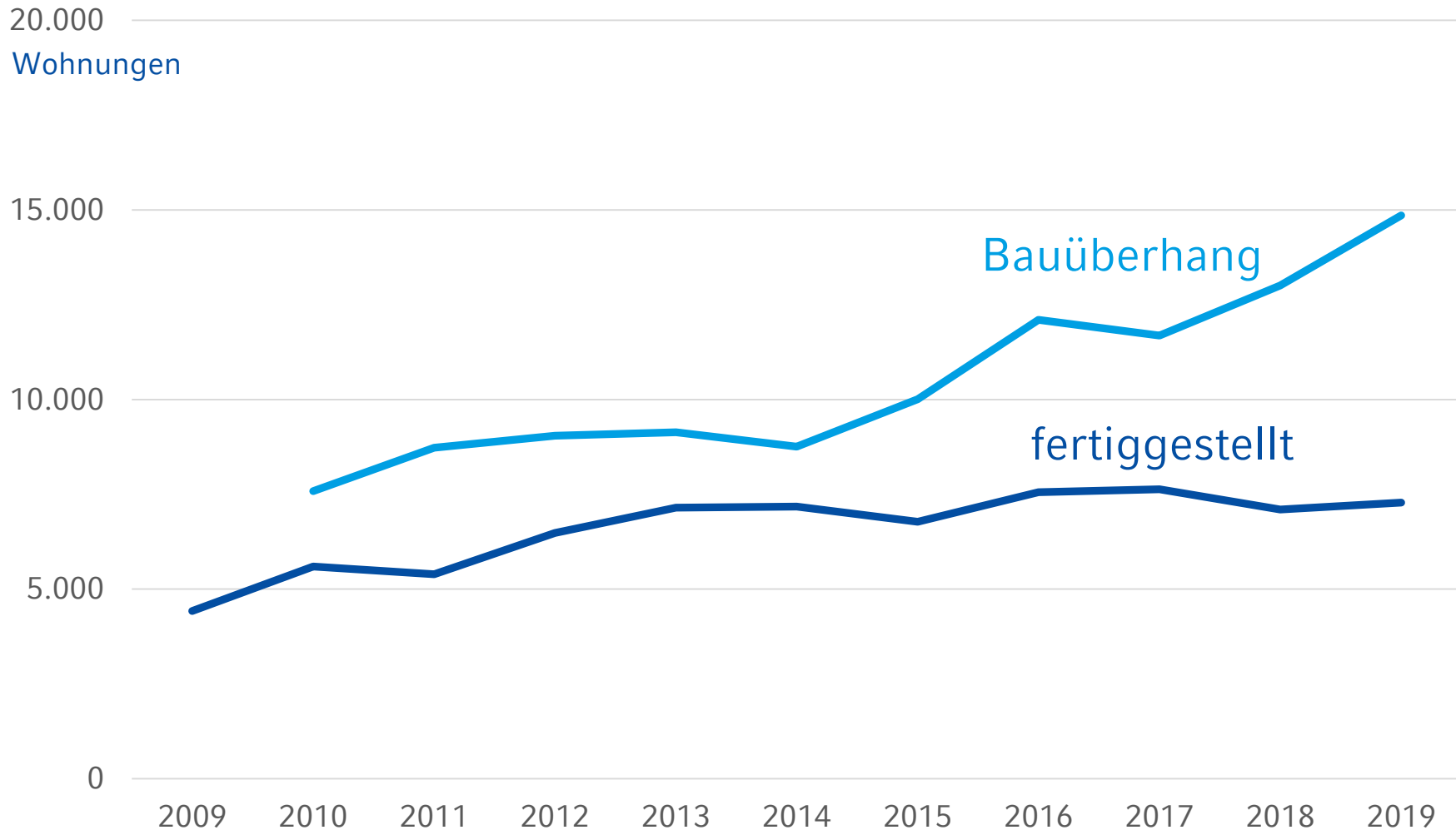
# Bautätigkeit



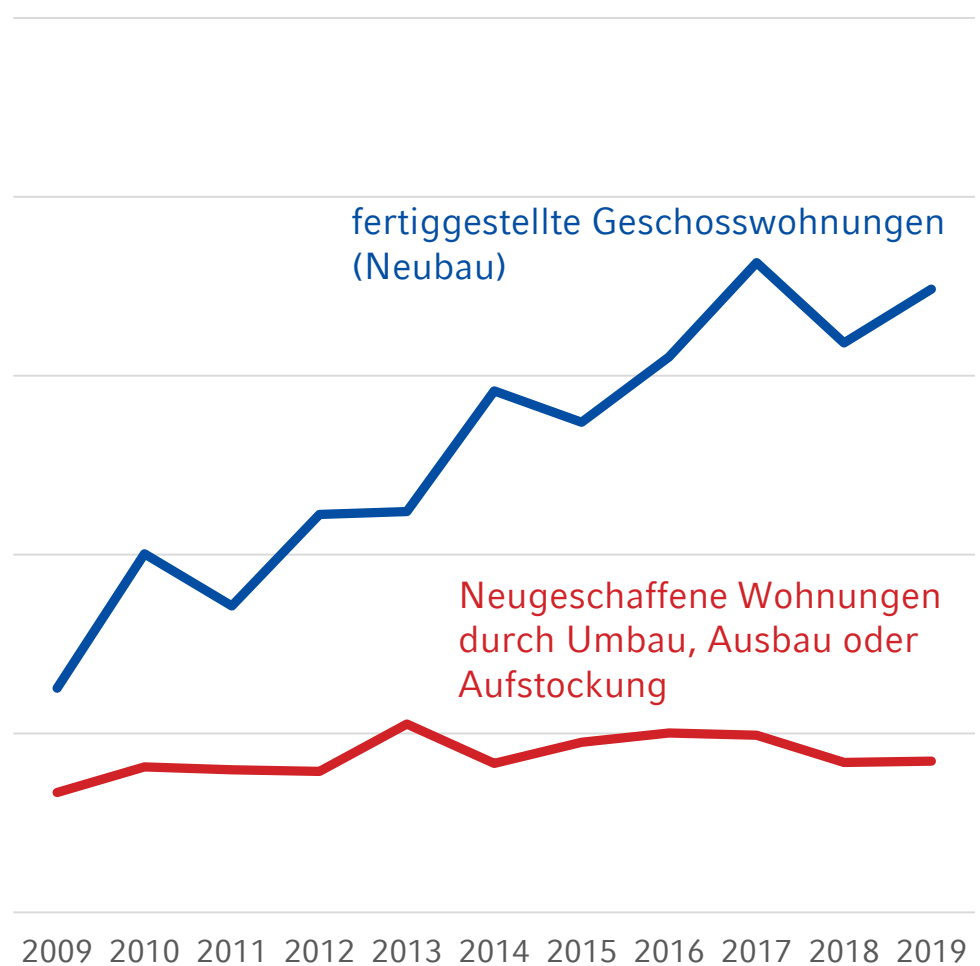
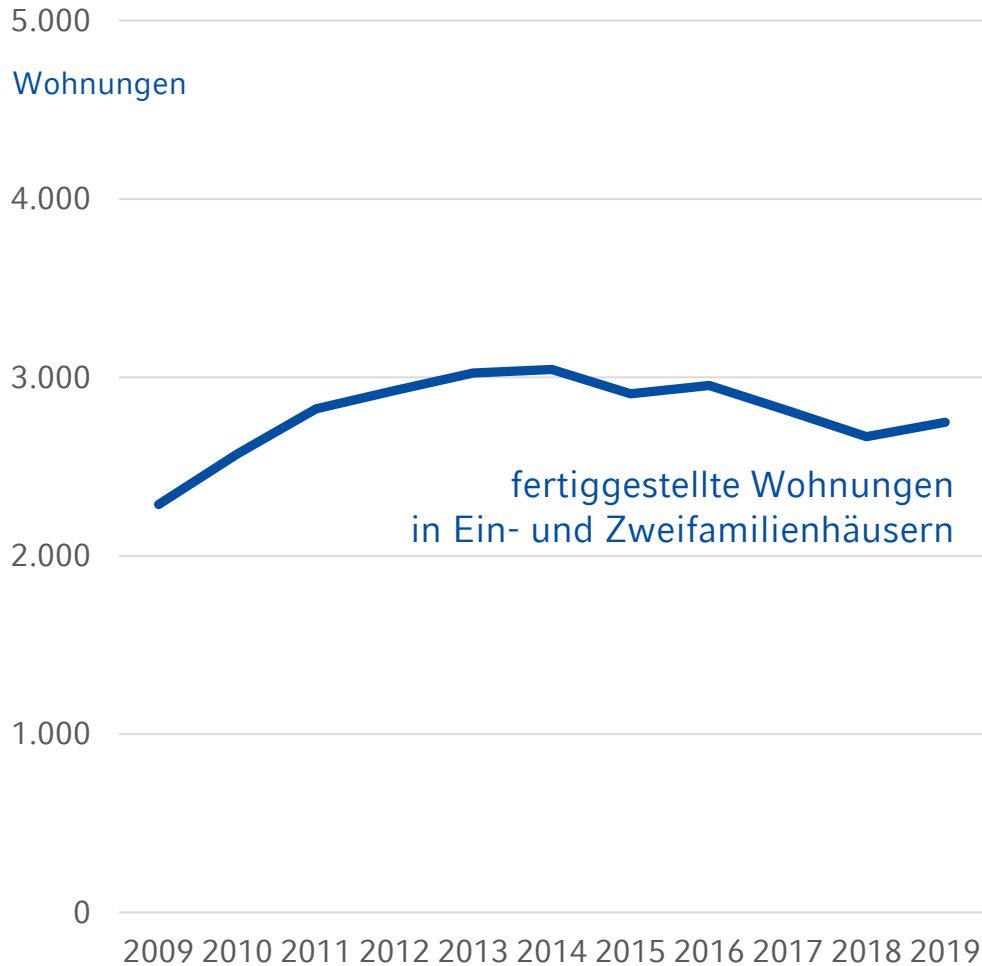
**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Bautätigkeit: Planungsregion Münster



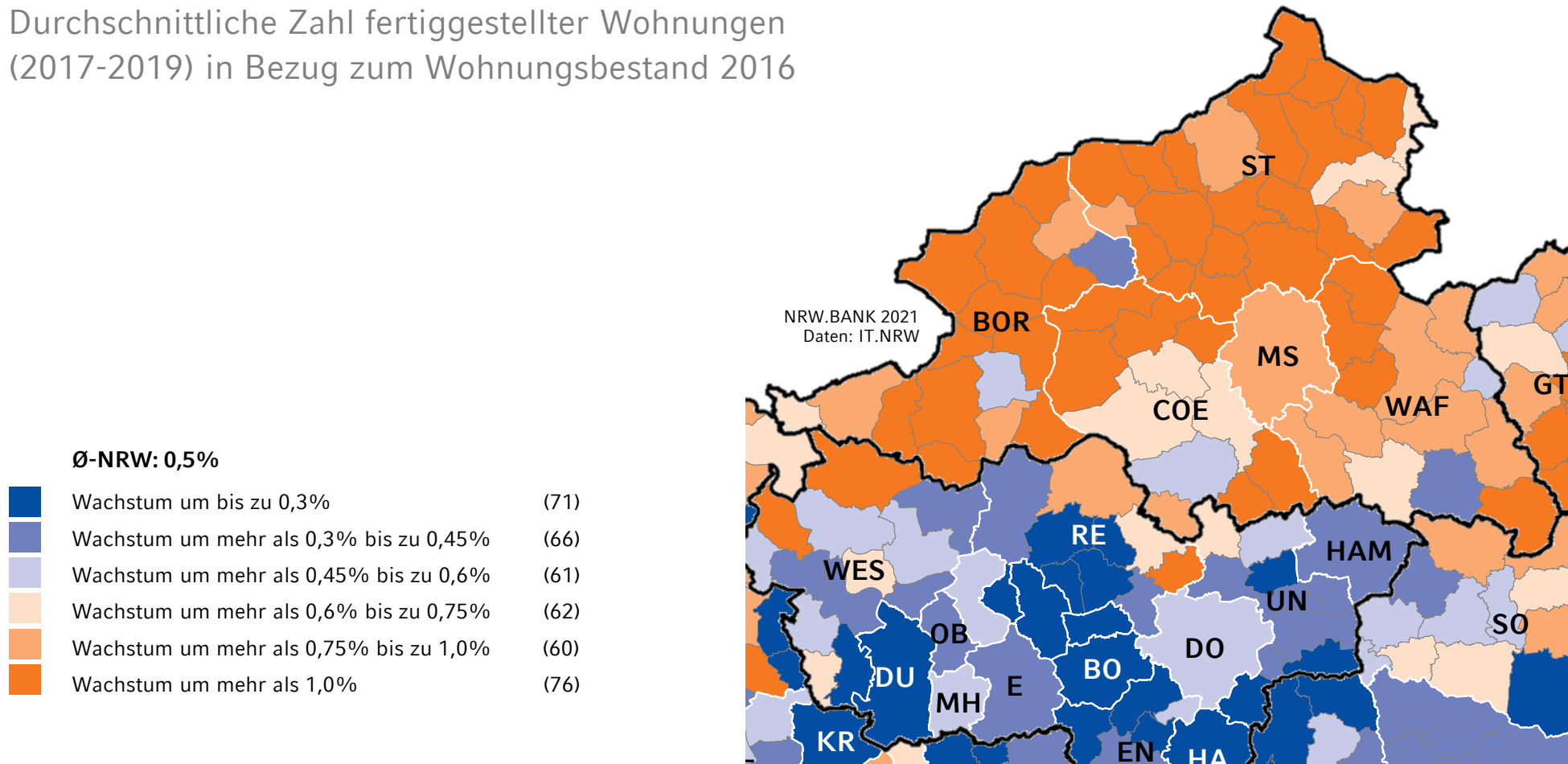
# Wohnungsbau: Planungsregion Münster



# Neubauintensität

## Planungsregion Münster

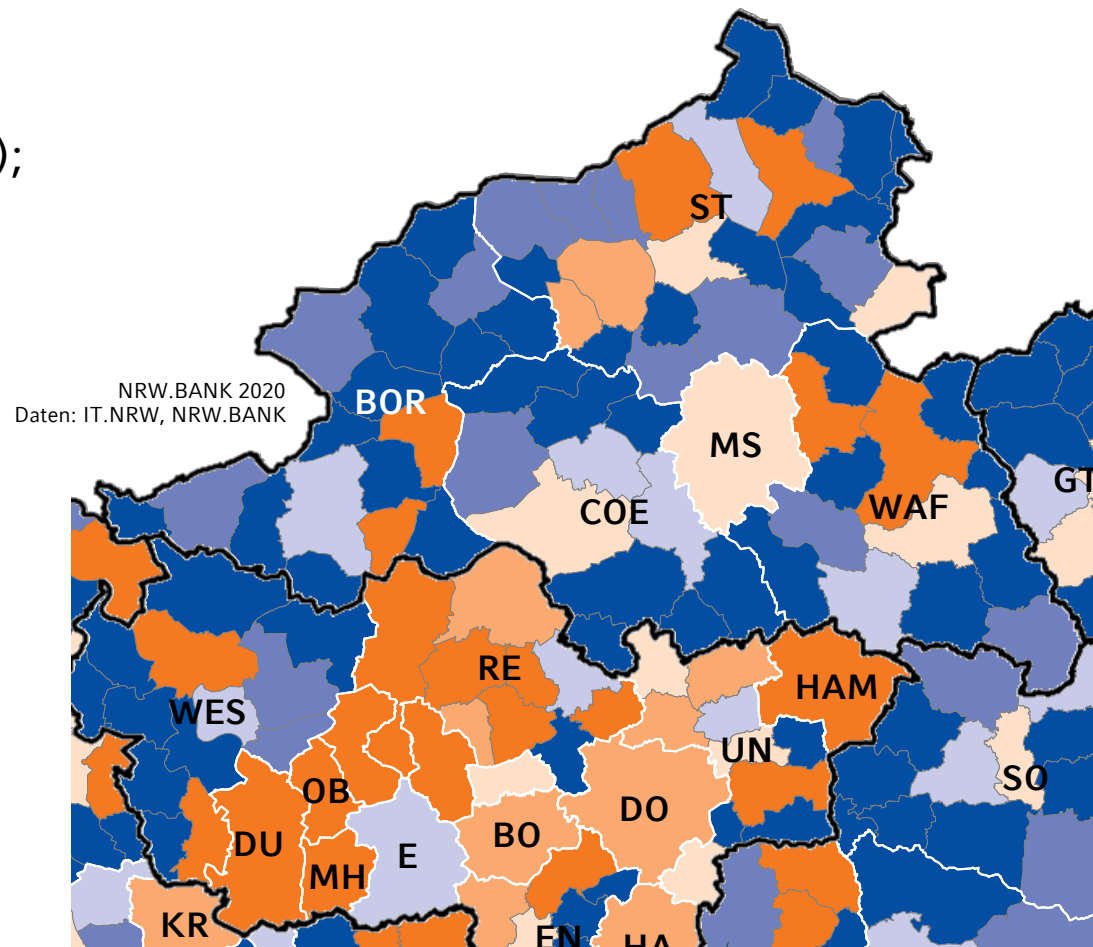
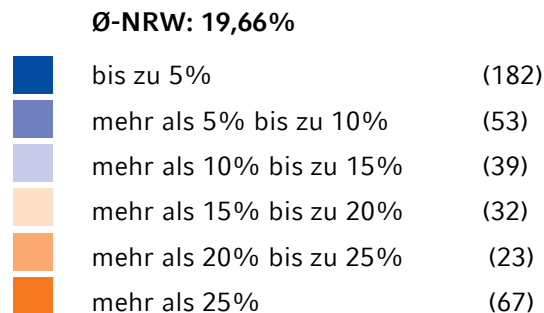
Durchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen  
(2017-2019) in Bezug zum Wohnungsbestand 2016



# Anteil der geförderten Fertigstellungen

## Planungsregion Münster

Anteil der geförderten  
Baufertigstellungen an den gesamten  
Baufertigstellungen („Förderintensität“);  
hier: MFH und 10 Jahre Durchschnitt  
Daten bis 2019





# Wohnungsbestand

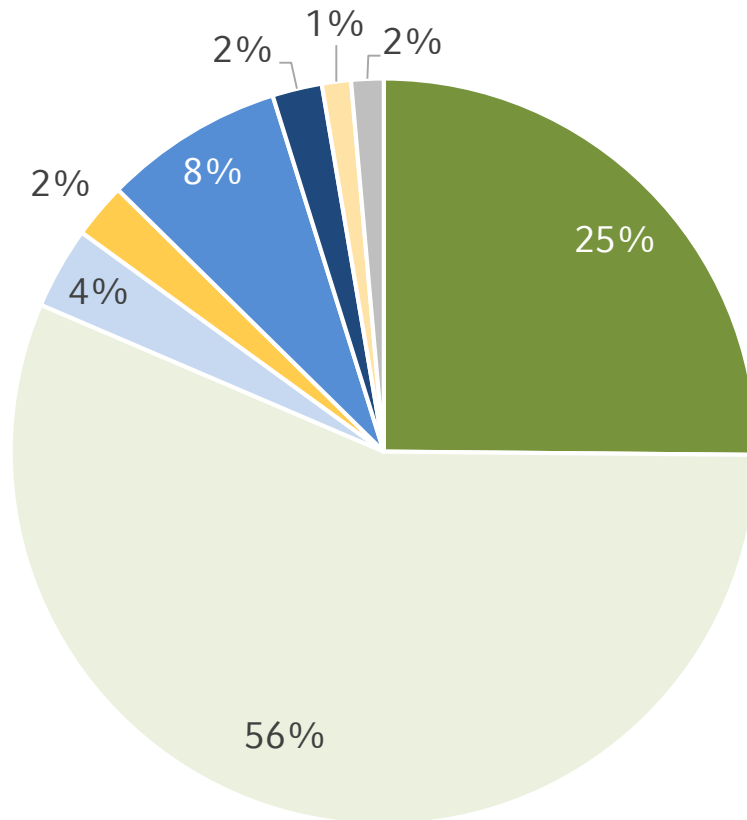


**NRW.BANK**

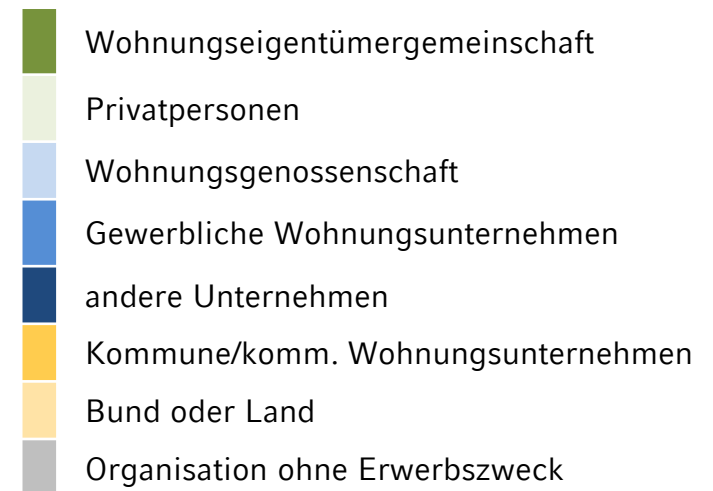
Wir fördern Ideen

# Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp

## Planungsregion Münster



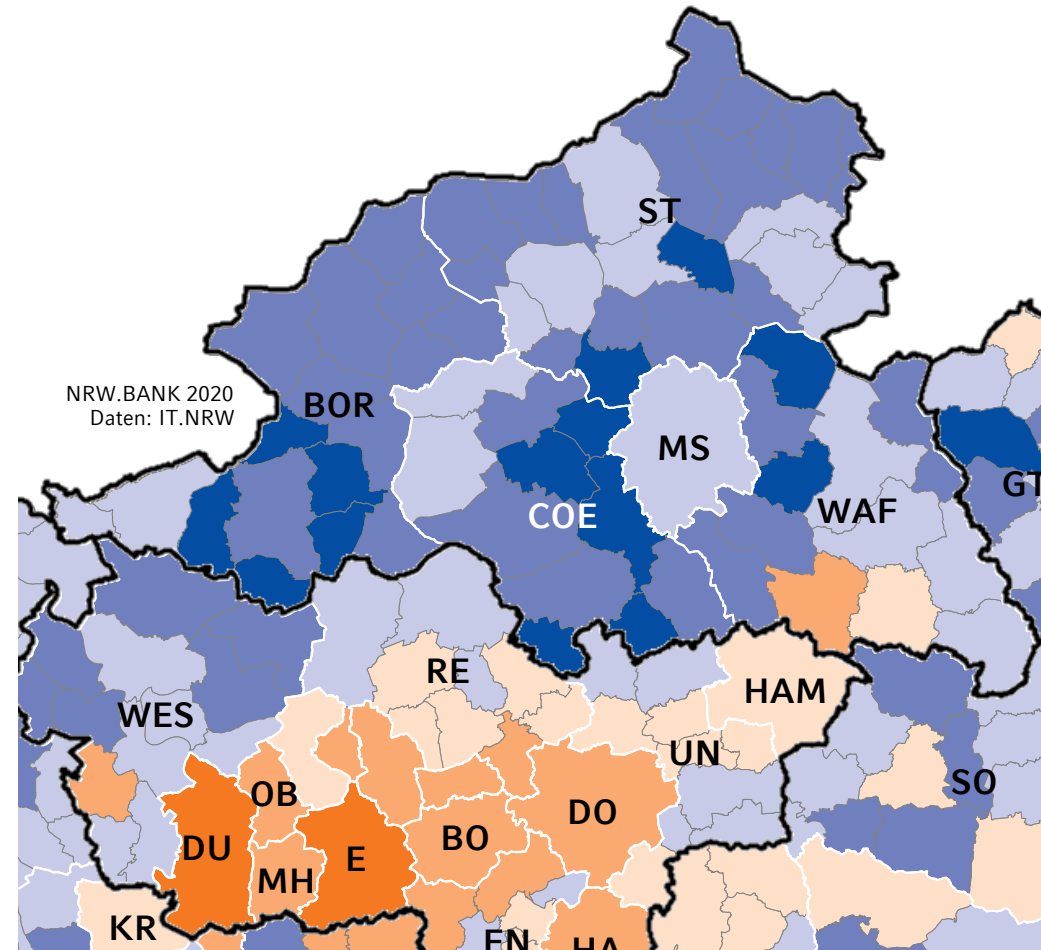
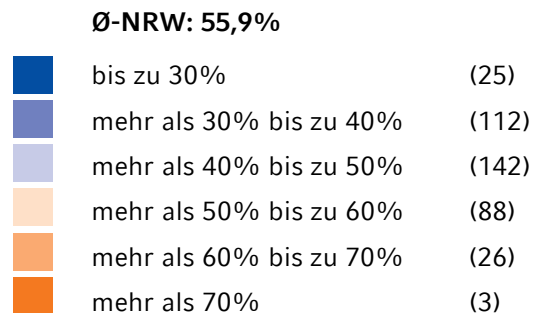
- derzeit noch ca. 11,5 Prozent öffentlich gefördert (ca. 31.600 Wohnungen)
- 80 % der Mietwohnungen gehört privaten Vermietern
- Wohnungsunternehmen als „üblich“ Partner der Stadtentwicklung halten nur 20 %
- kommunale oder Genossenschaften spielen – insgesamt – kaum eine Rolle



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

# Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand in der Planungsregion Münster

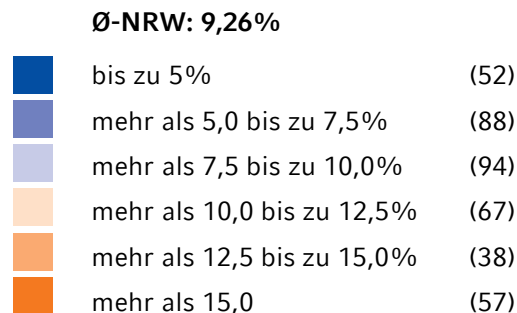
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 erbaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)



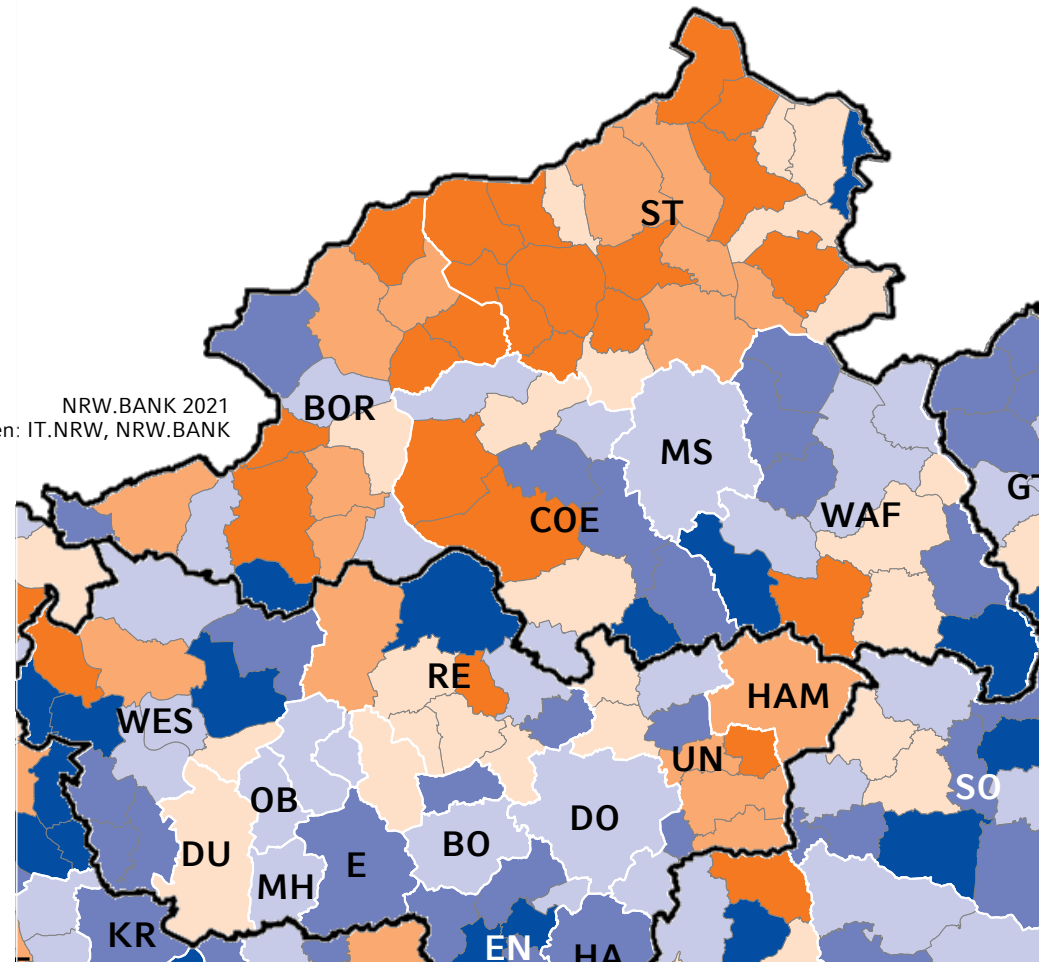
# Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Bestand

## Planungsregion Münster

Anteil der preisgebundenen Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern an allen  
Geschosswohnungen 2019



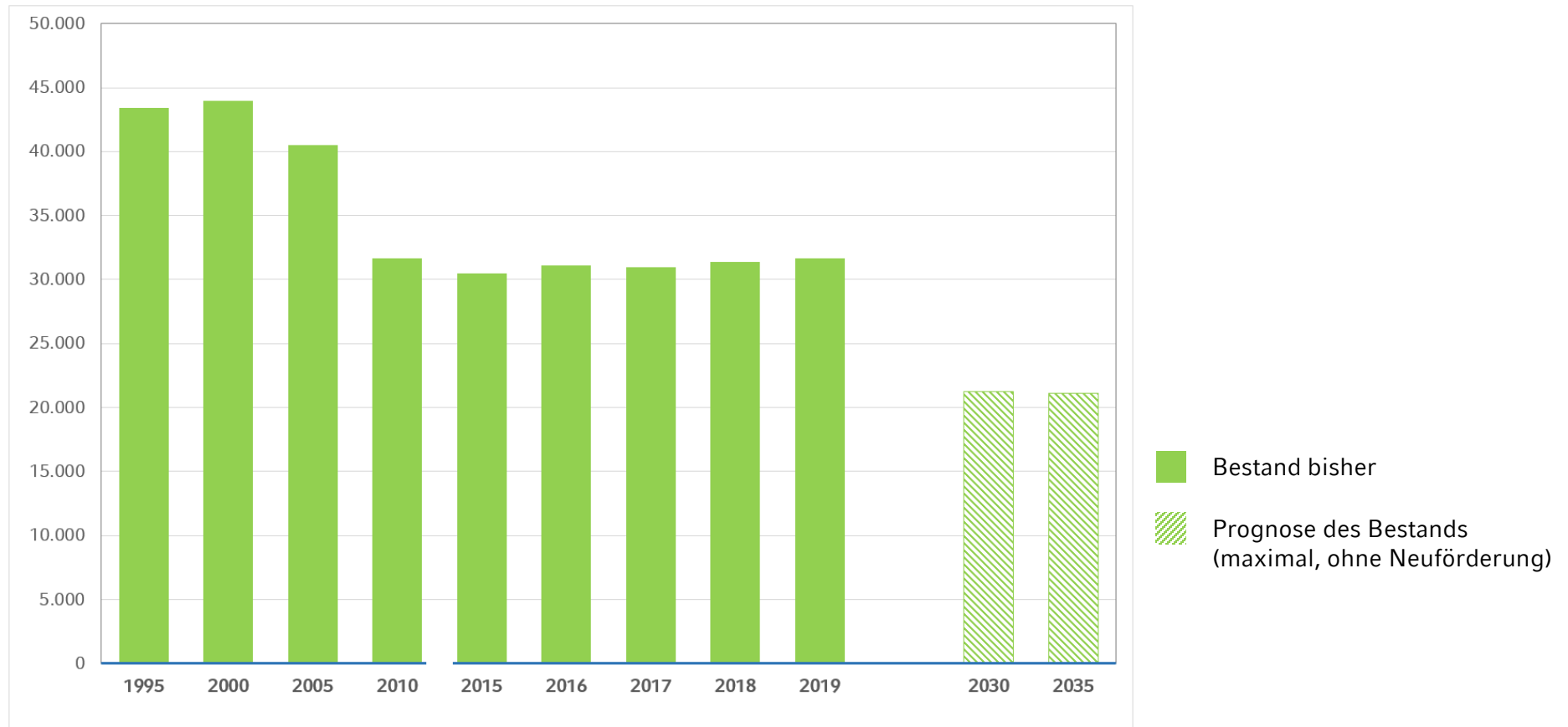
NRW.BANK 2021  
Daten: IT.NRW, NRW.BANK



# Bestand preisgebundener Wohnungen

## Planungsregion Münster

### Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2021

# Fazit

- Region geprägt vom Wachstum, das nicht nur von der „Schwarmstadt“ Münster (Umlandwanderung) ausgeht, sondern auch aus eigener Stärke der Kreise (Arbeitsmarkt, Zuzug, z.T. Geburtenüberschüsse)
- starkes Mieten- und Preisgefälle von MS ins nahe und weitere Umland, aber Preisdynamik ist in der ganzen Region stark
- Immer noch sehr junge Region mit vielen Familien, doch Alterung macht sich bemerkbar. Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird Bedarf an altengerechtem Wohnraum in zehn Jahren deutlich weiter steigen lassen
- Viel Neubau, sehr hoher Anteil von Eigenheimen, aber auch im überdurchschnittlich viel geförderter Neubau
- Perspektiven
  - Hohes Neubauniveau halten, aber mehr altengerechter Wohnraum
  - Neubau von gefördertem Wohnraum ist auf gutem Weg, aber noch nicht in der gesamten Region!



weitere Infos:  
[nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung](https://nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung)



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen