



Wohnungsmarktregion Ruhr: Wo stehen wir heute? Trends & Strukturen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ulrich Kraus | NRW.BANK | 23. Juni 2021



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Gliederung

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

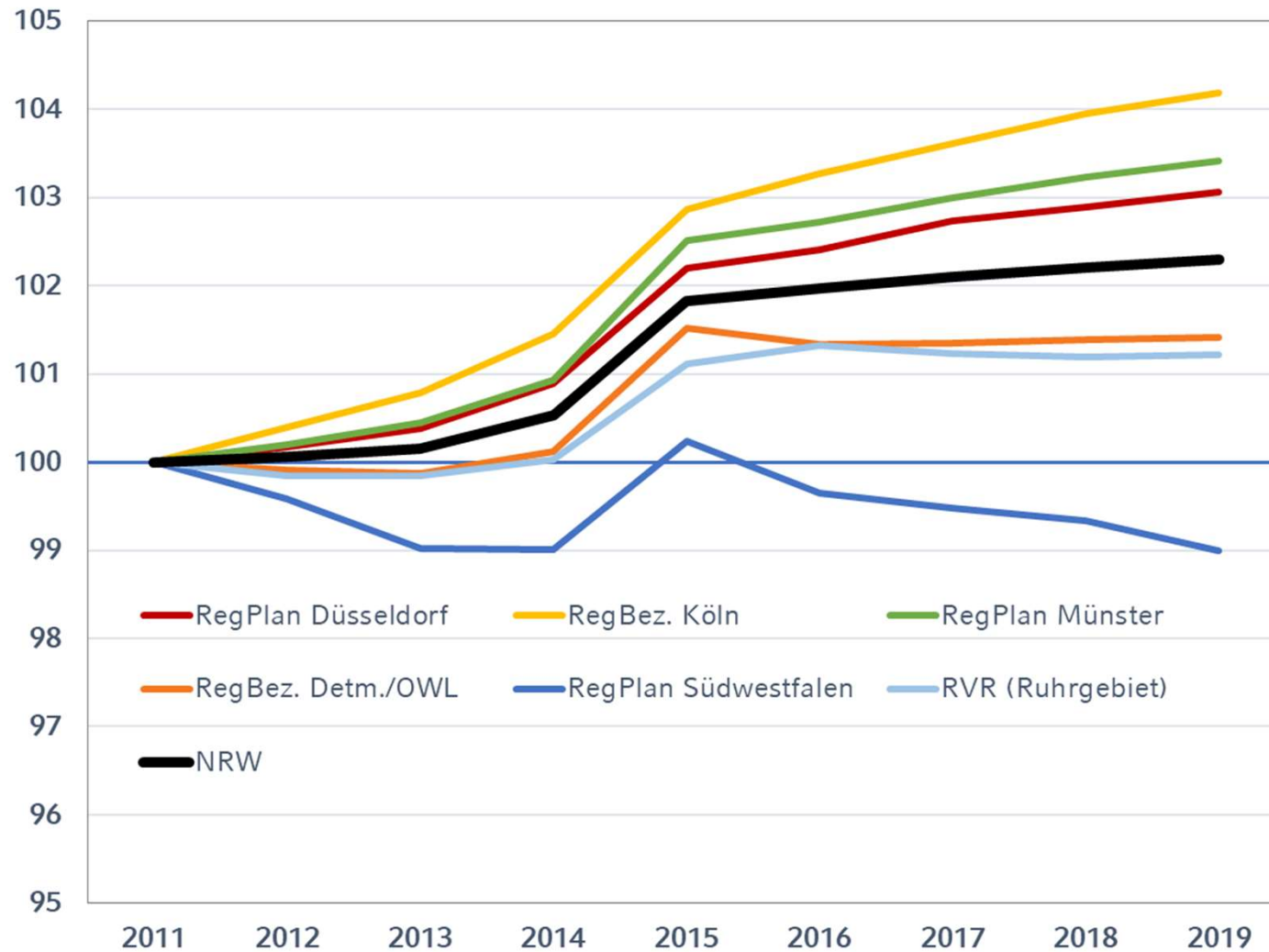
Bevölkerung



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

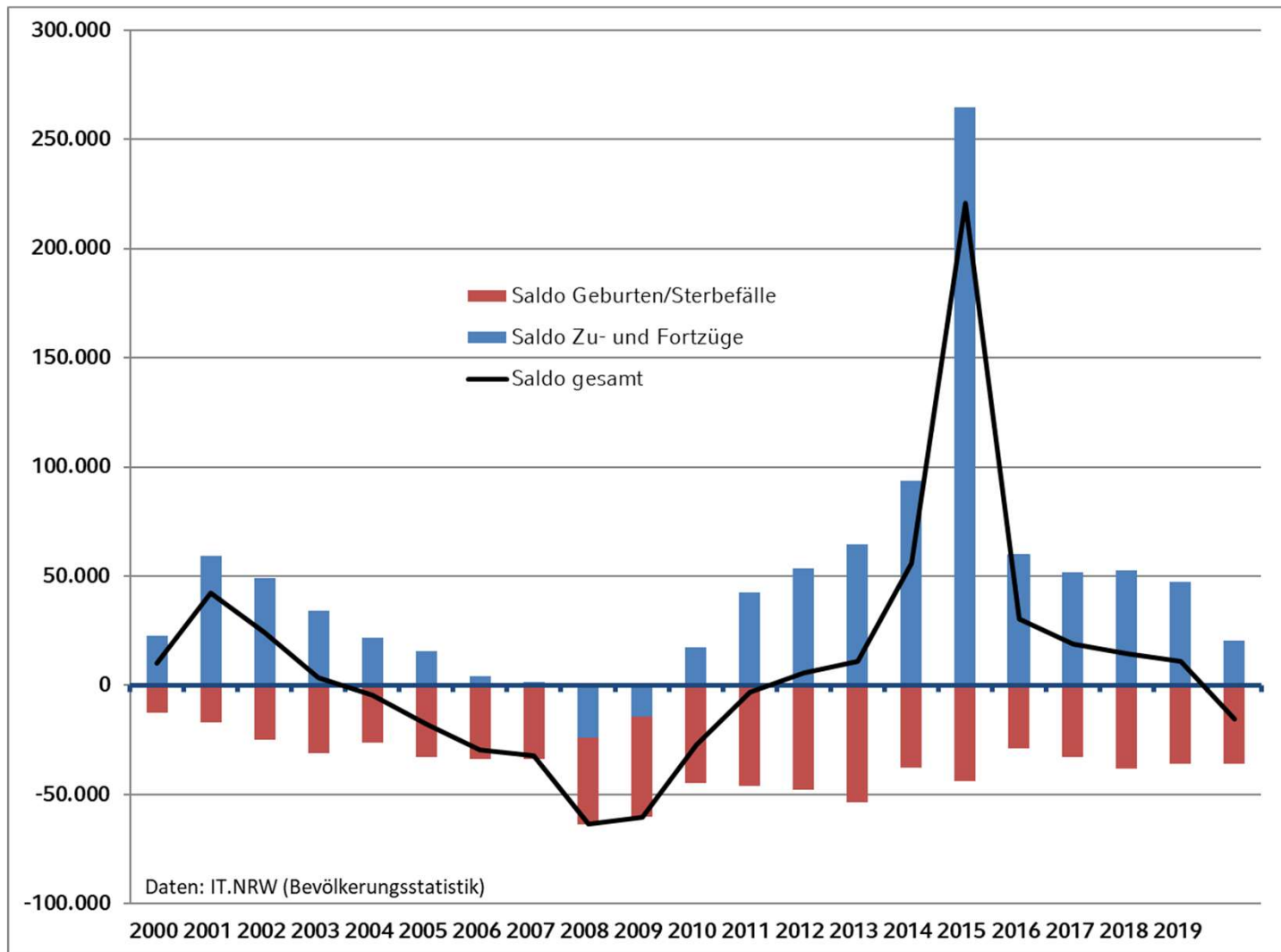
Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



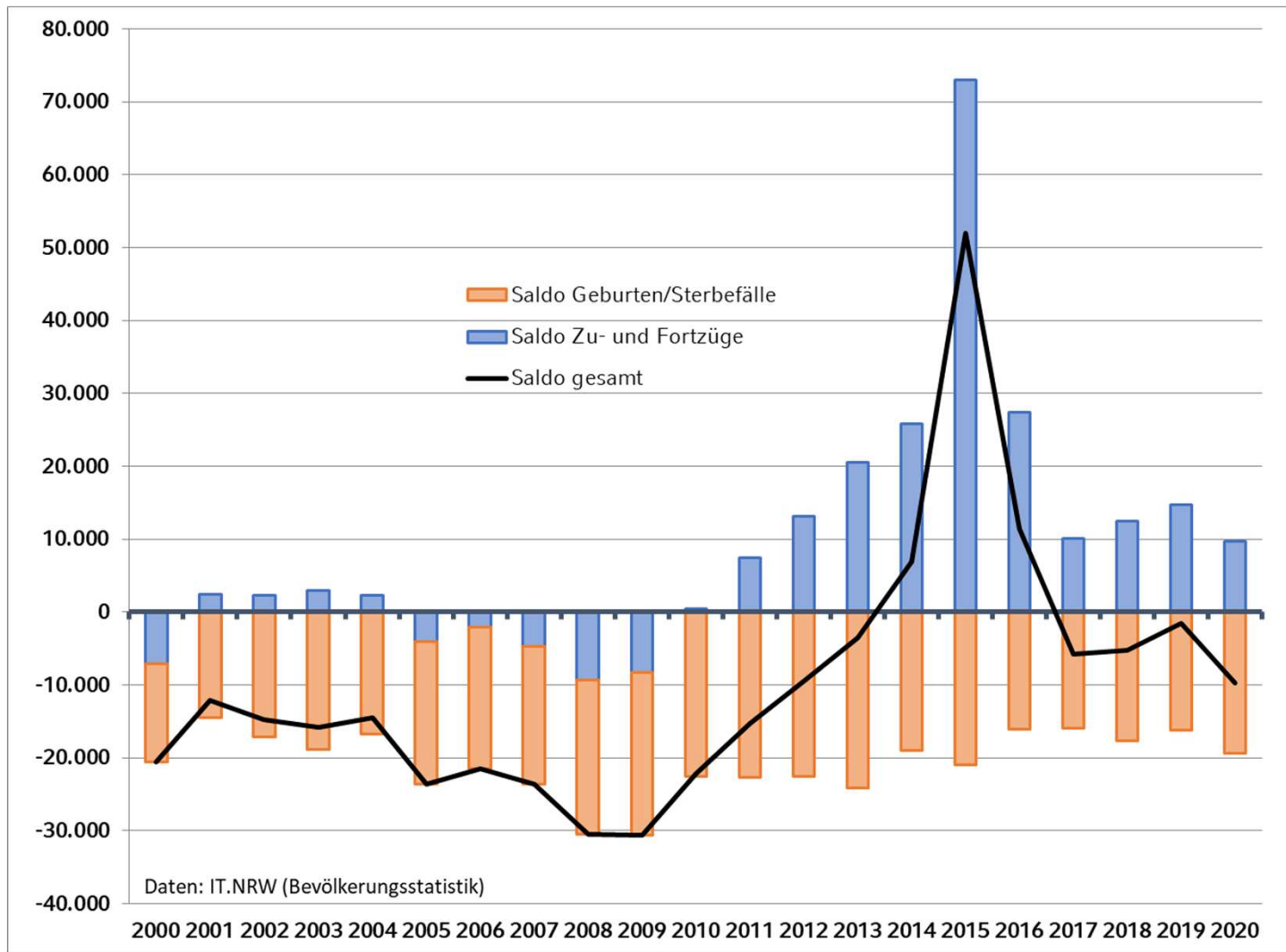
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

NRW: Ohne Zuzug würden wir weniger

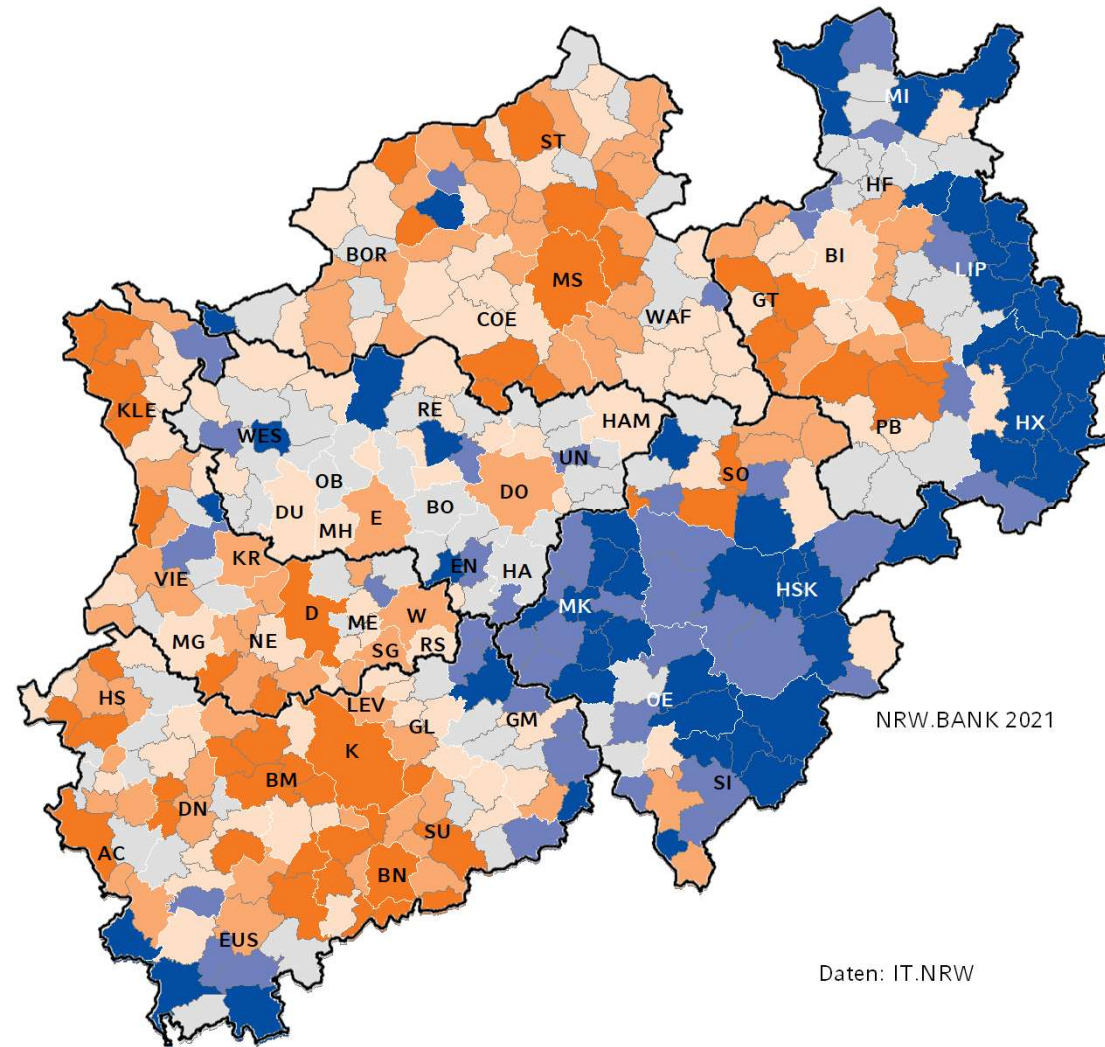
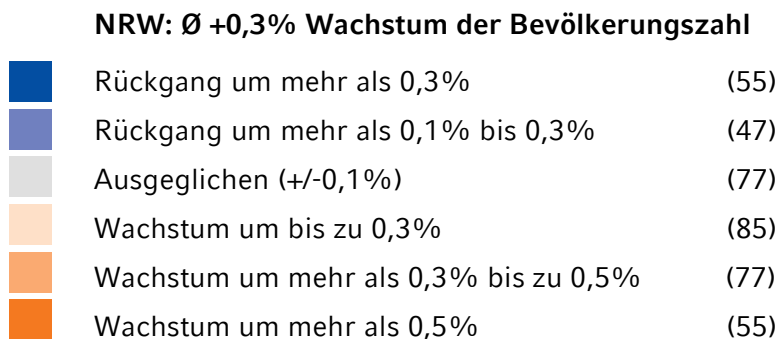


WMR Ruhr: Ohne Zuzug würden wir (noch) weniger



Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

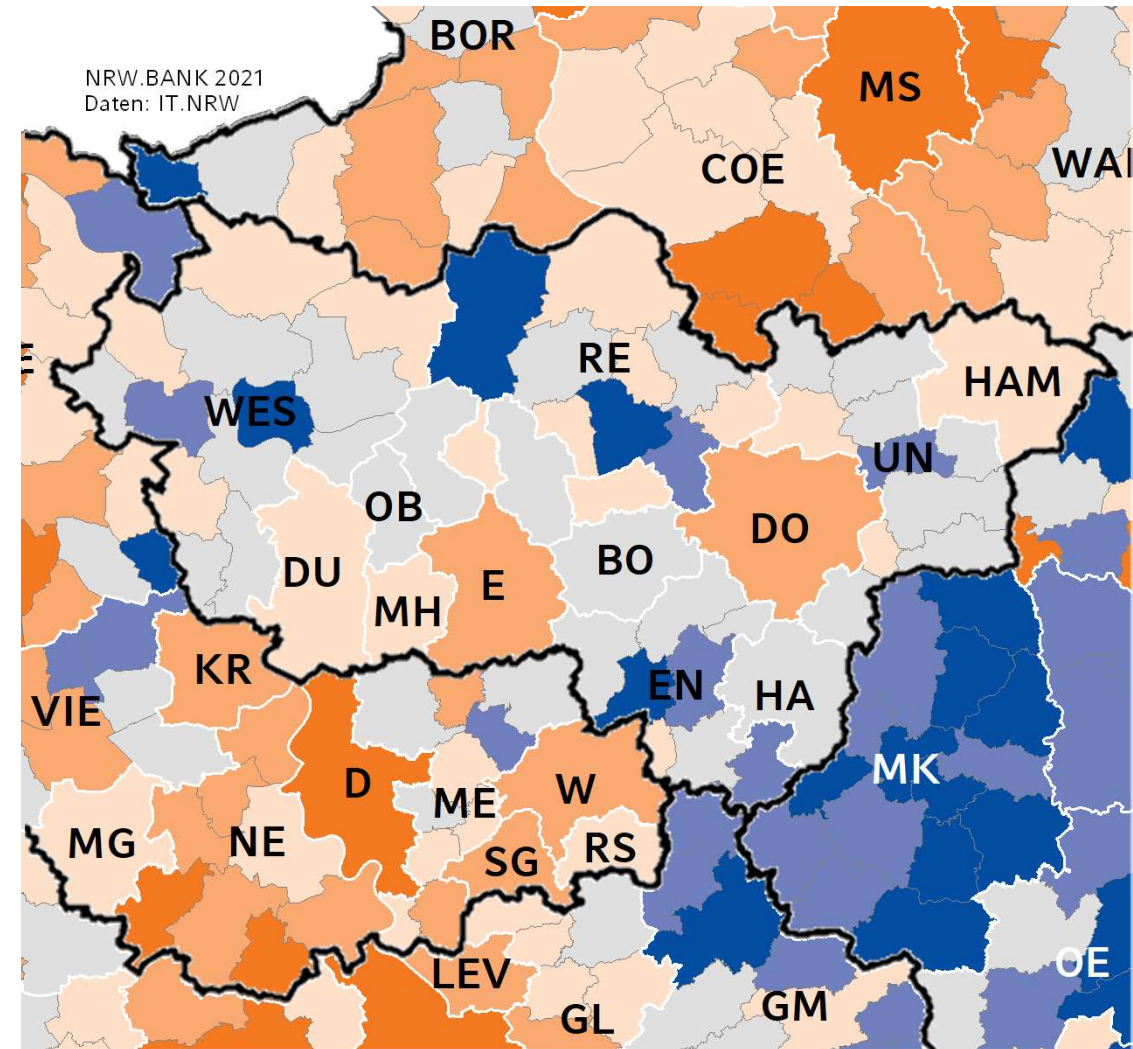
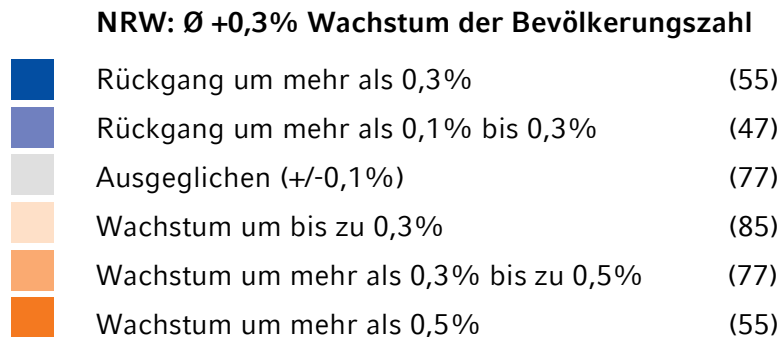
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019
(Saldo aller Komponenten) bezogen auf den
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

Wohnungsmarktregion Ruhr

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

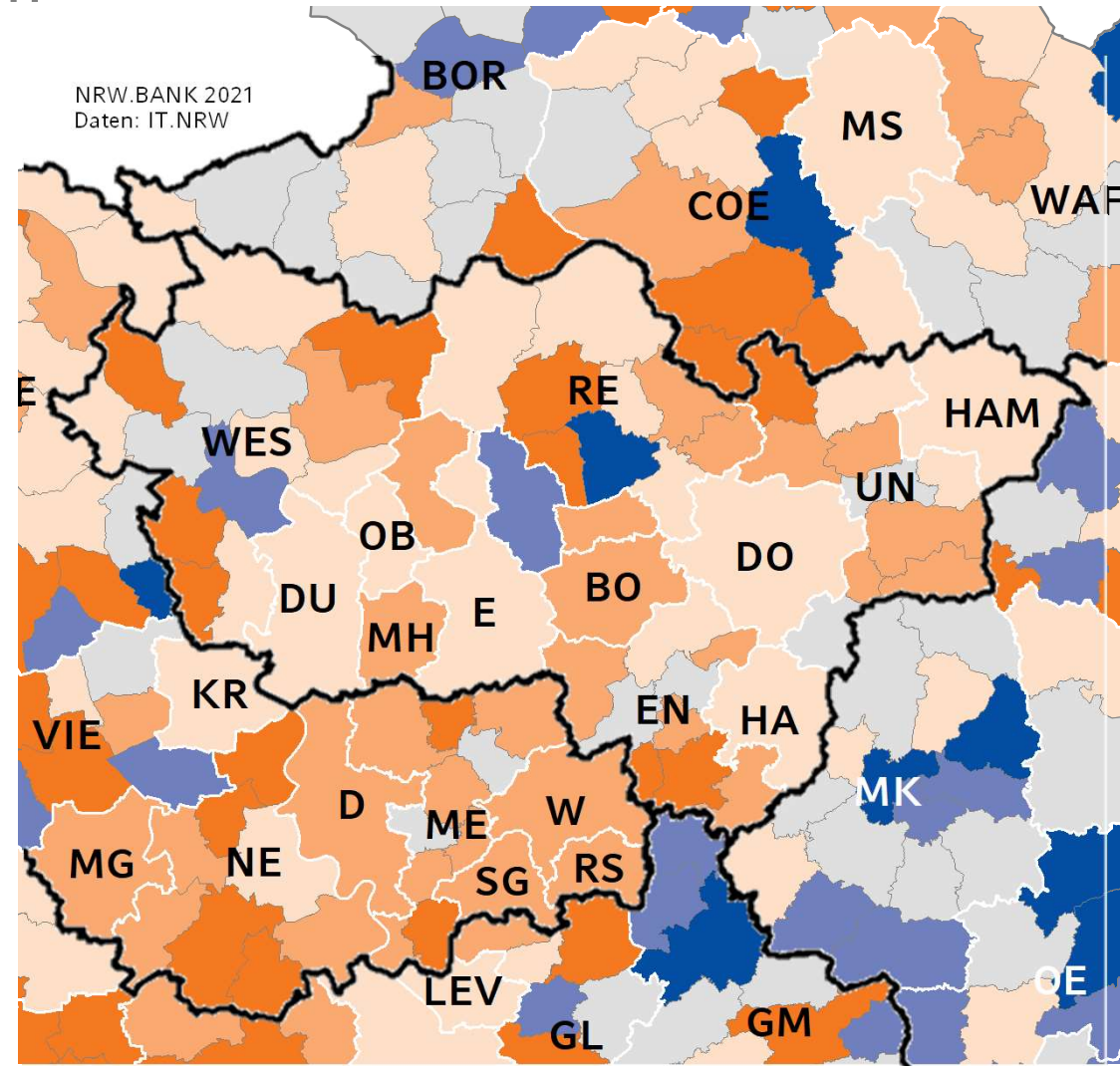
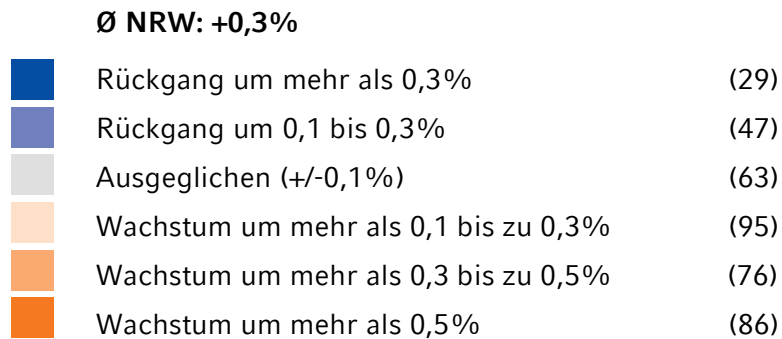


Wanderungsgewinne fast überall

Wohnungsmarktregion Ruhr

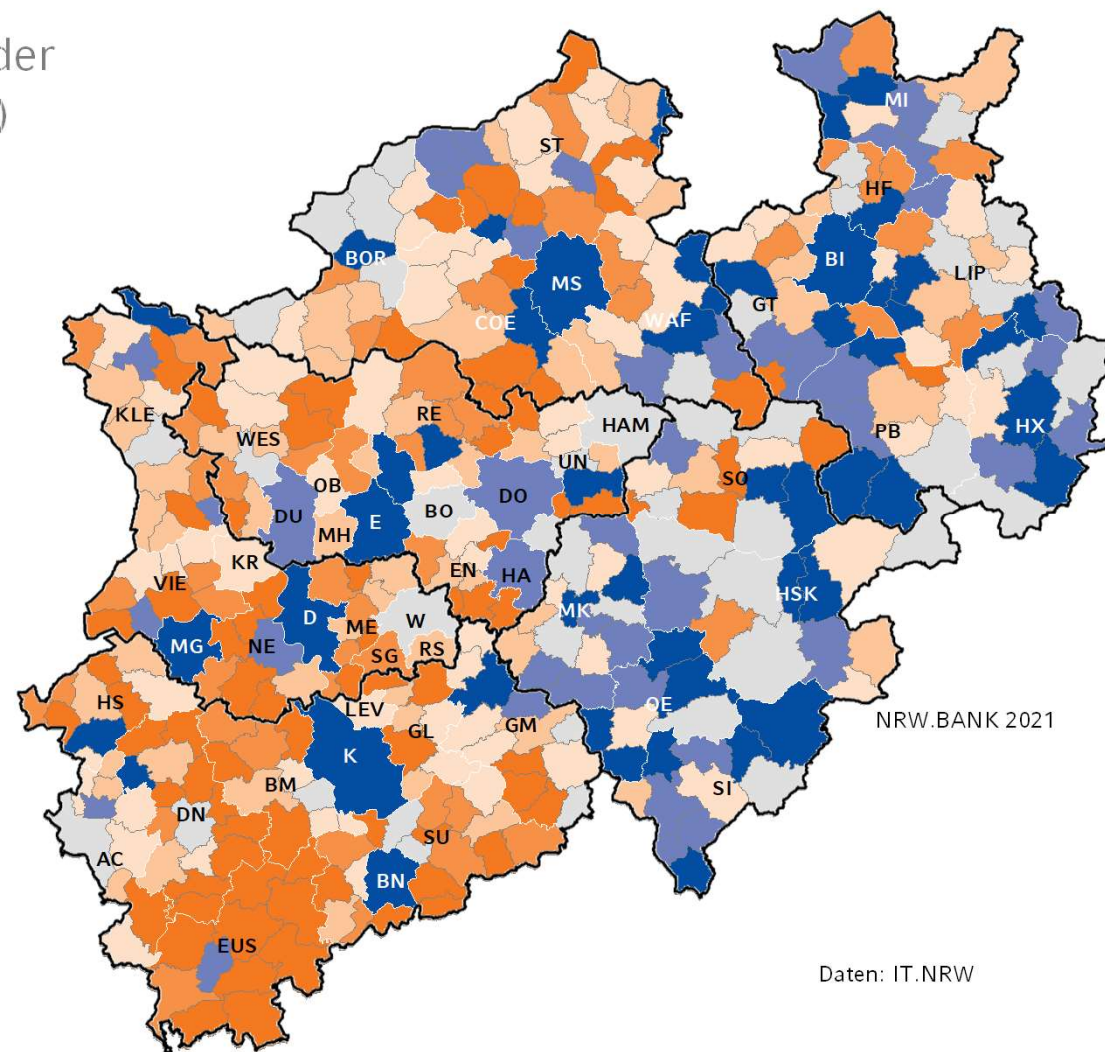
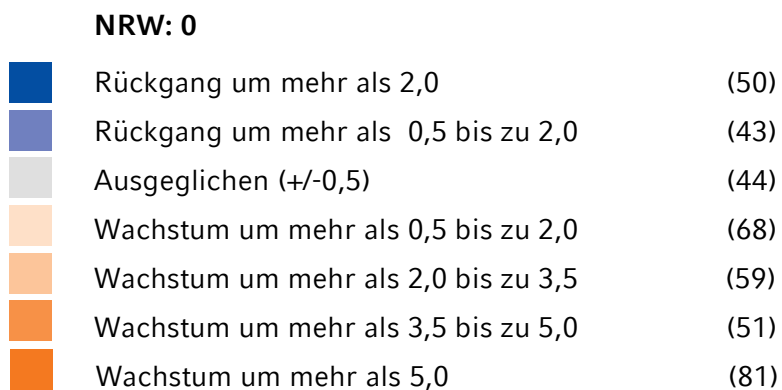
Wanderungsintensität:

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



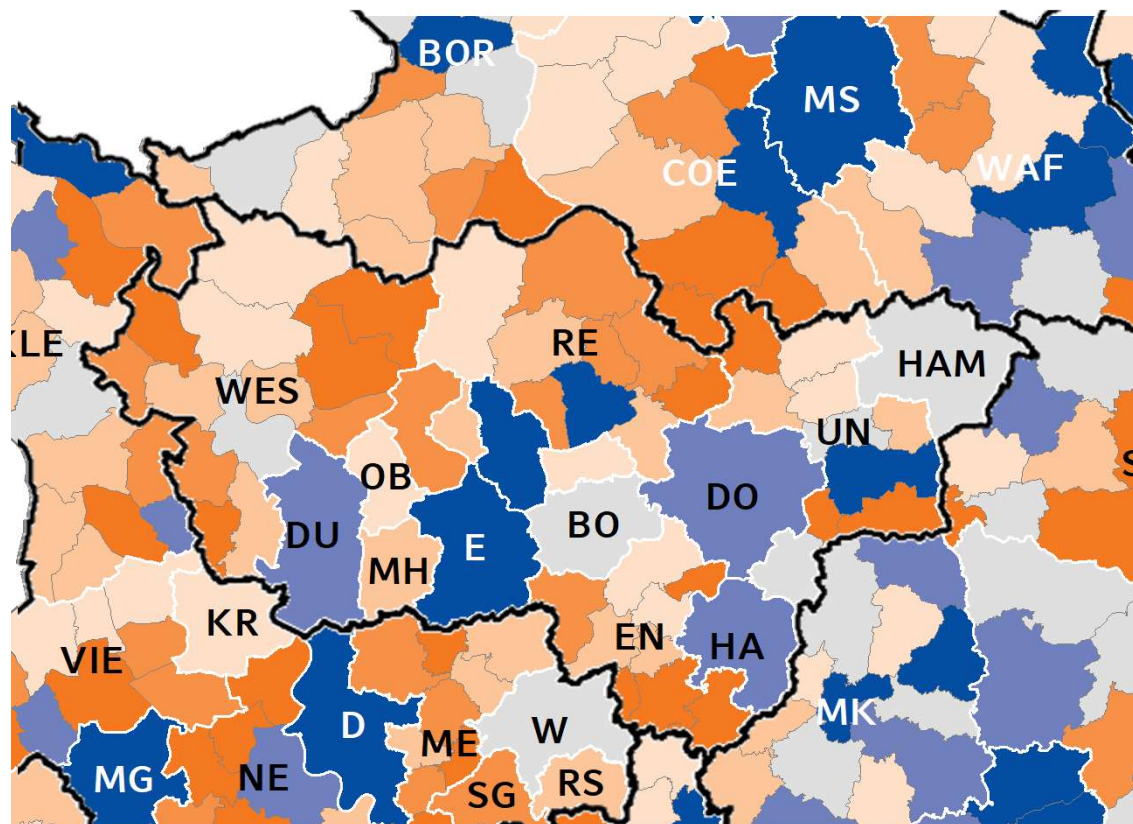
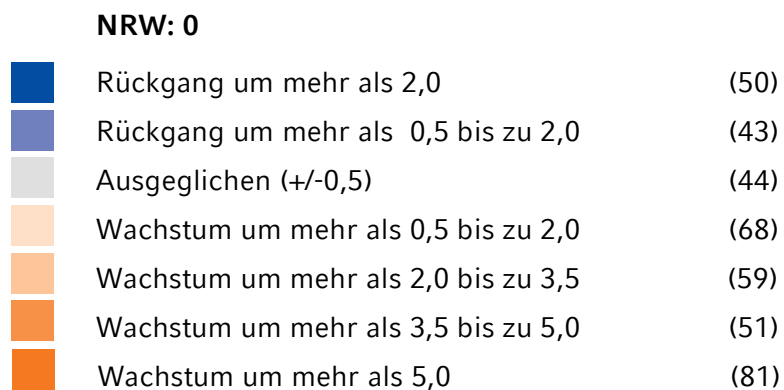
Binnenwanderungen: Umlandzonen gewinnen

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



Binnenwanderungen im Ruhrgebiet: heterogenes Bild

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

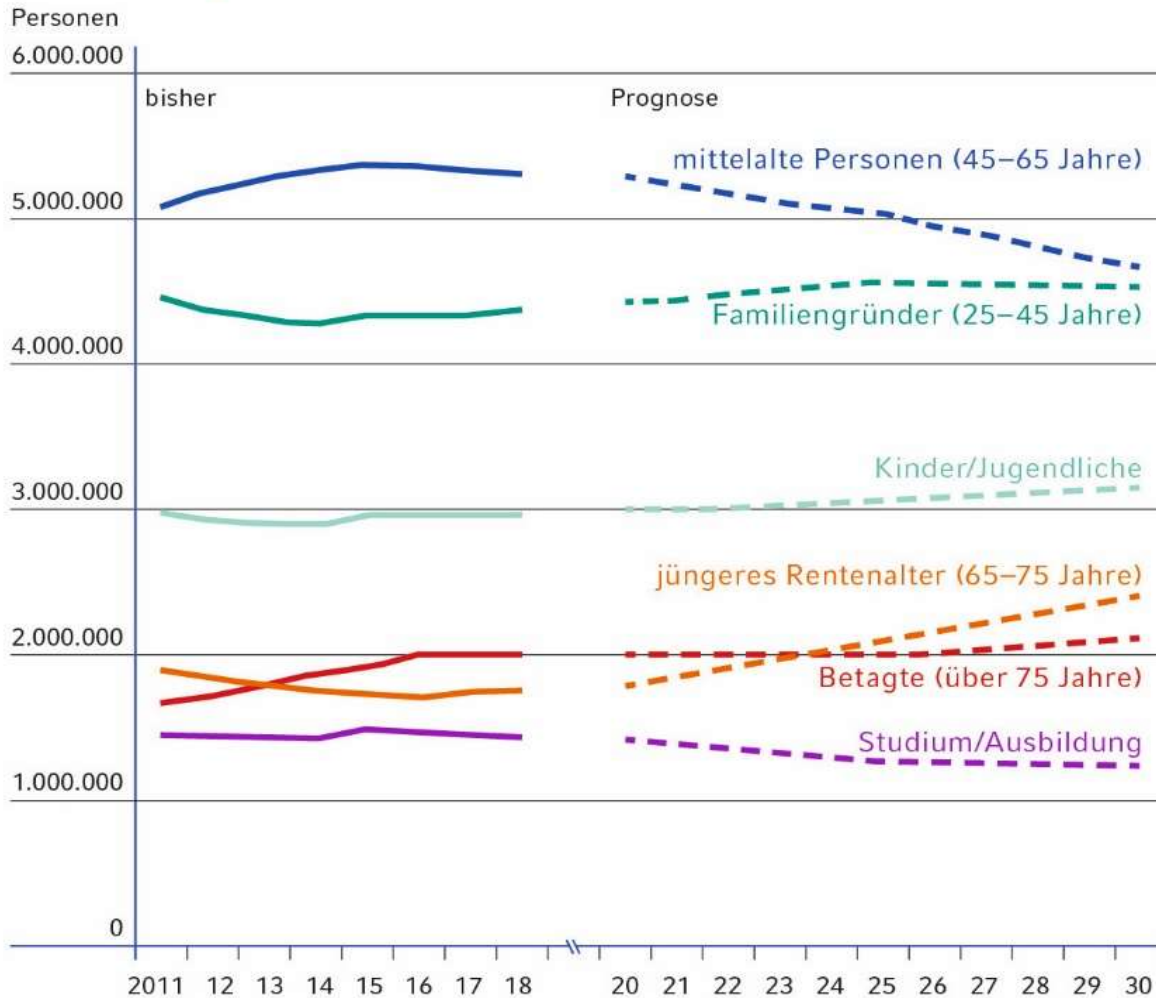


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2021

NRW: Alterung setzt sich fort

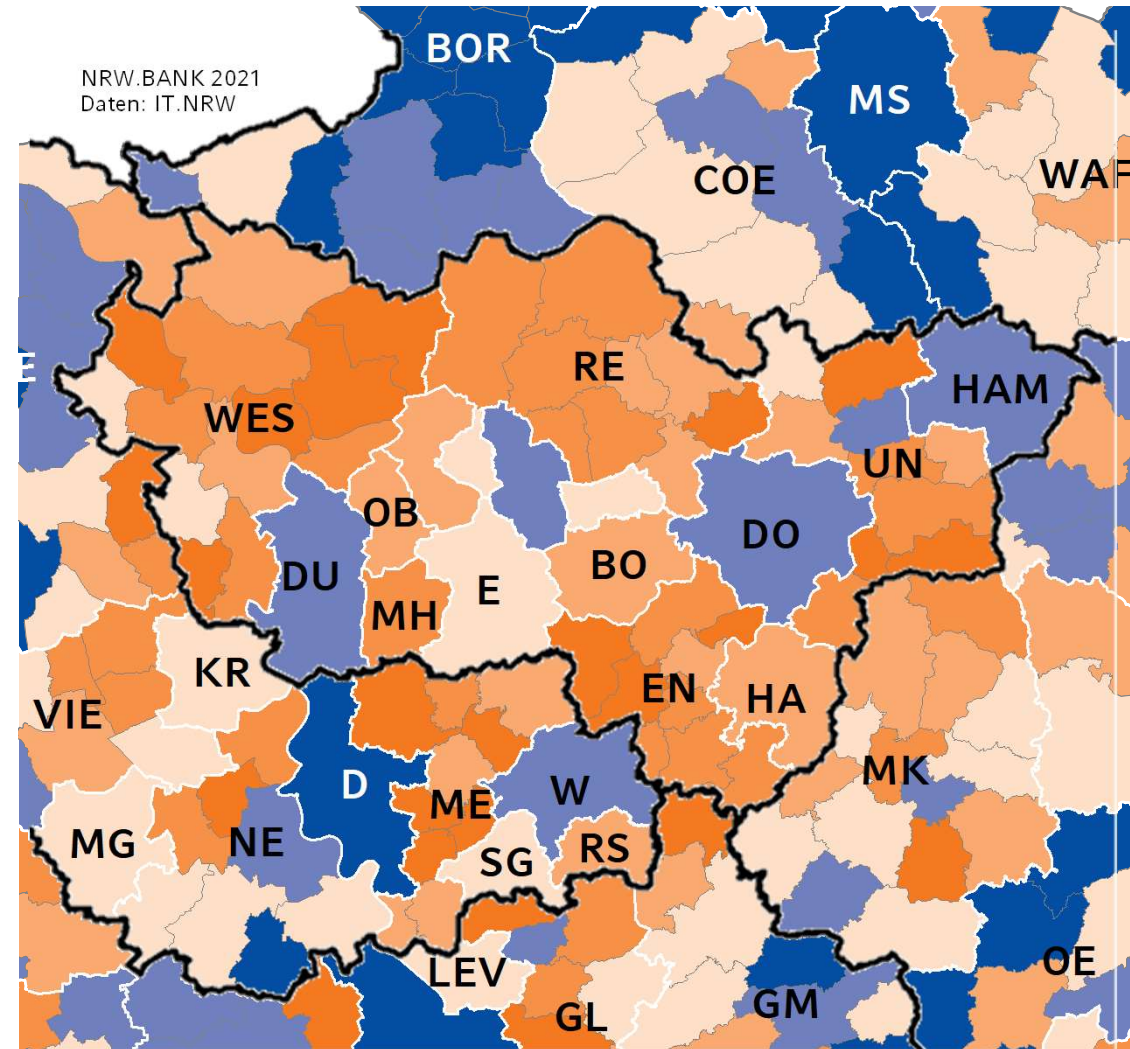
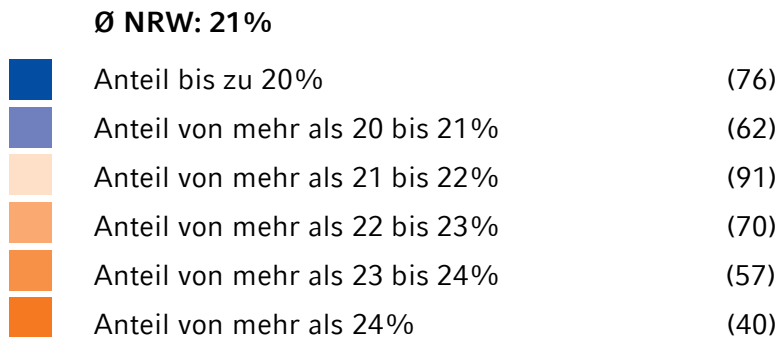
Entwicklung 2011–2030



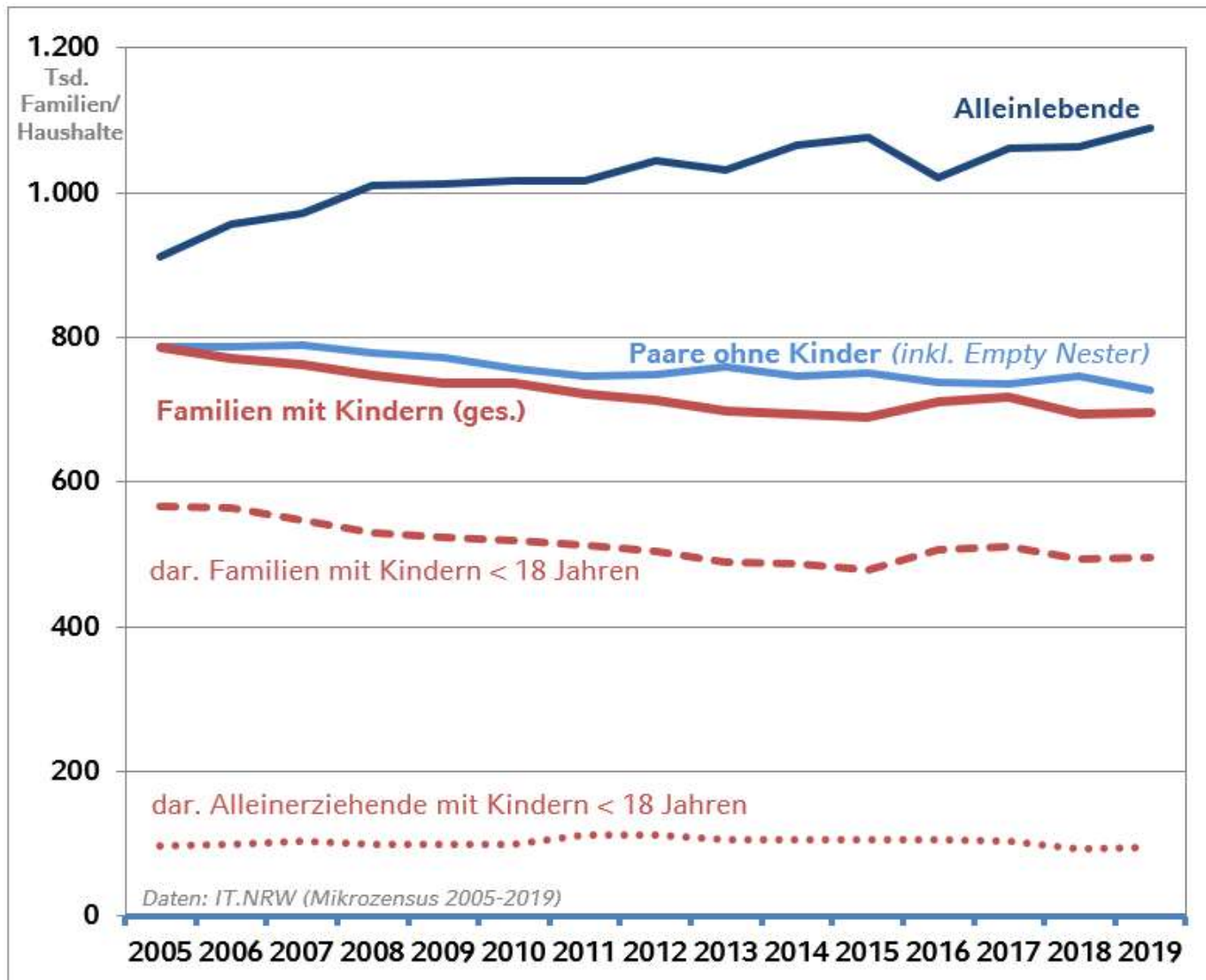
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

Umland älter als viele Großstädte

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



Familientypen Wohnungsmarktregion Ruhr



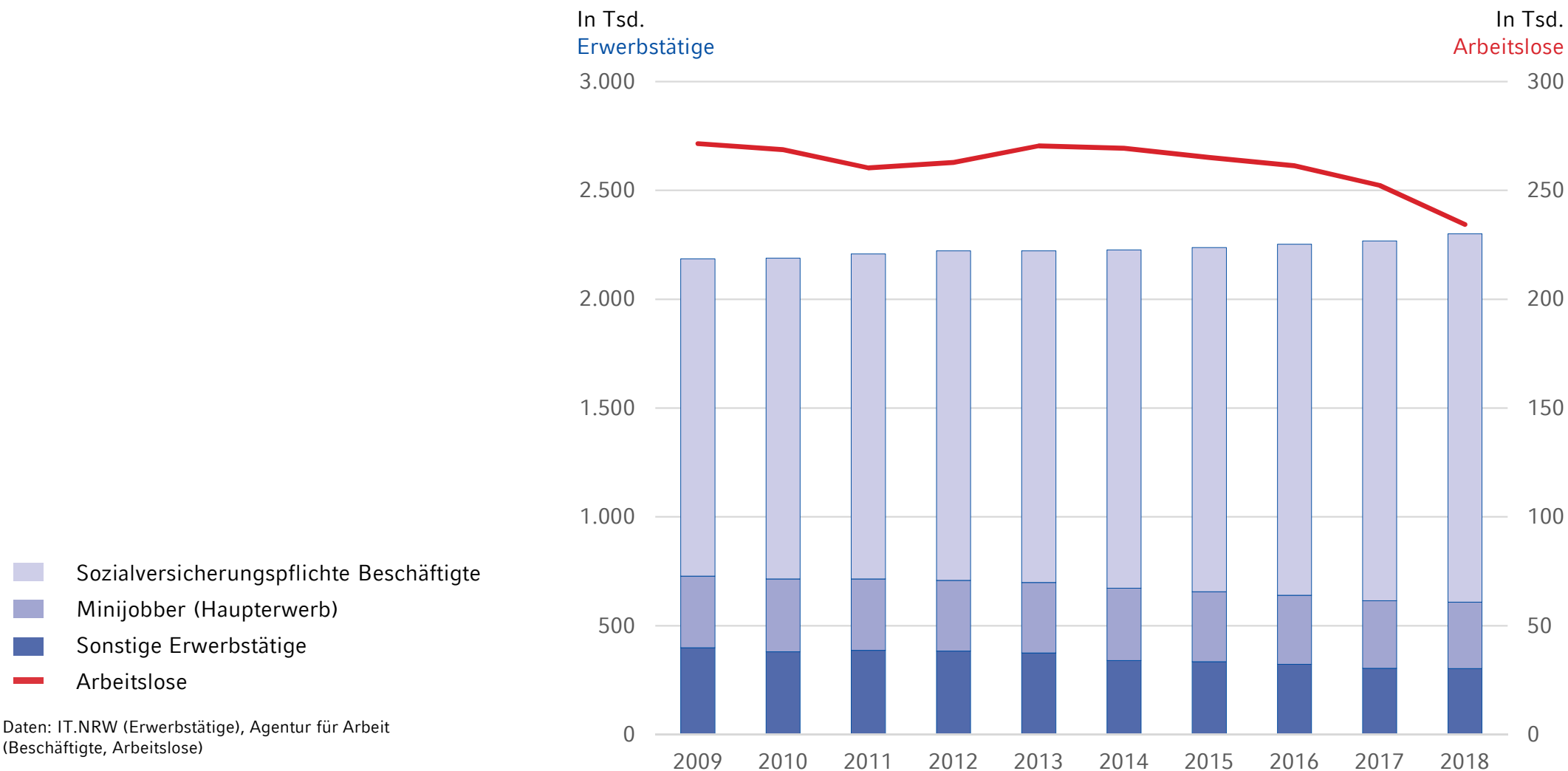
Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Wohnungsmarktregion Ruhr

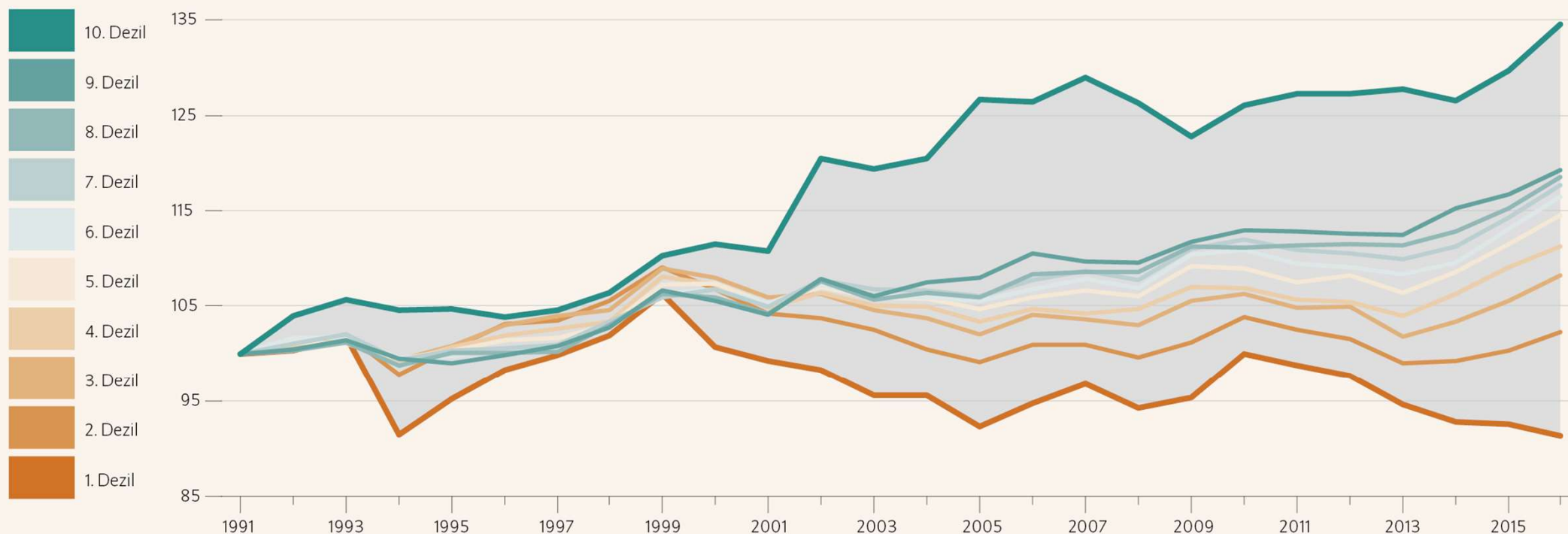


... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

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.

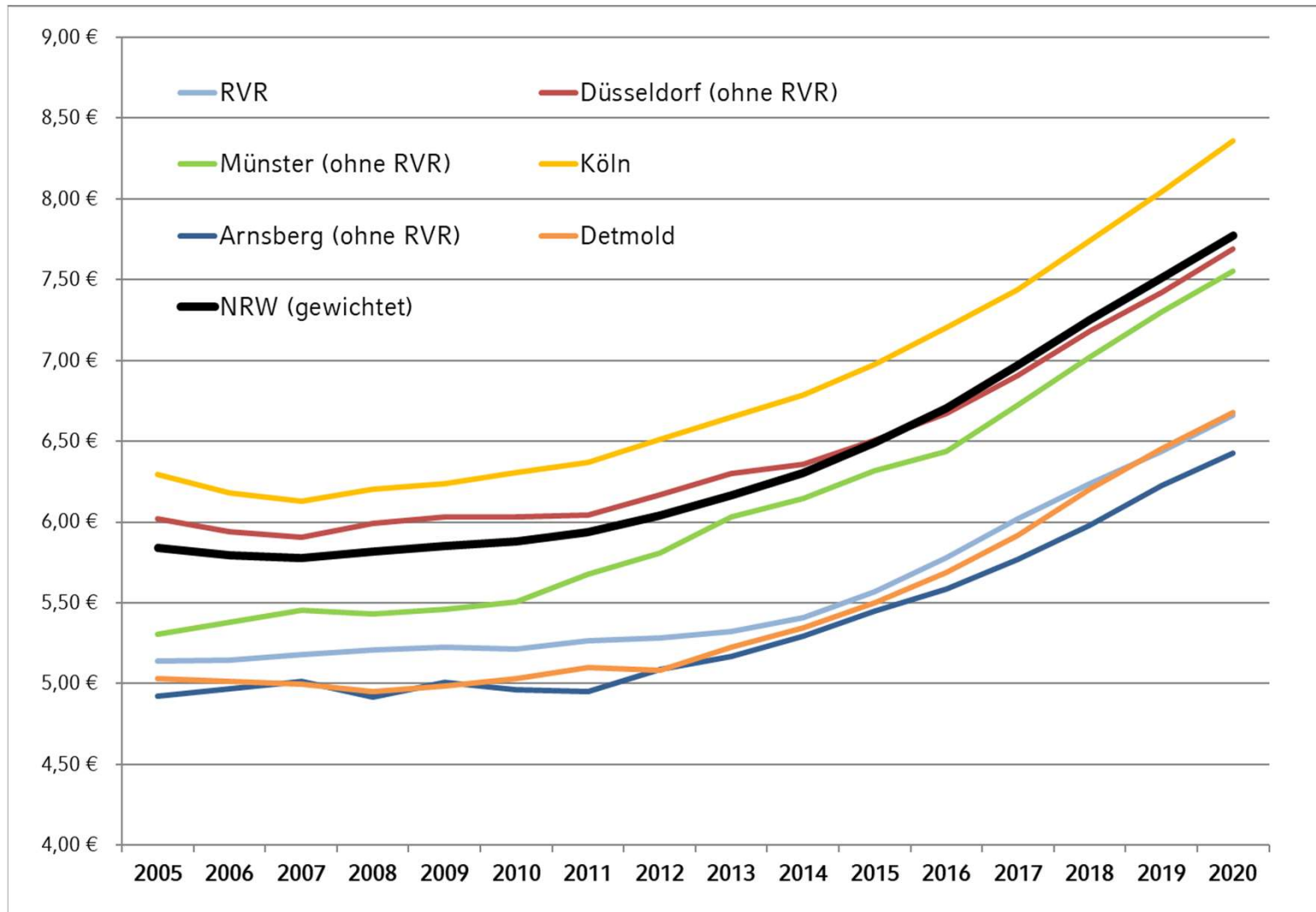
Mieten & Preise



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

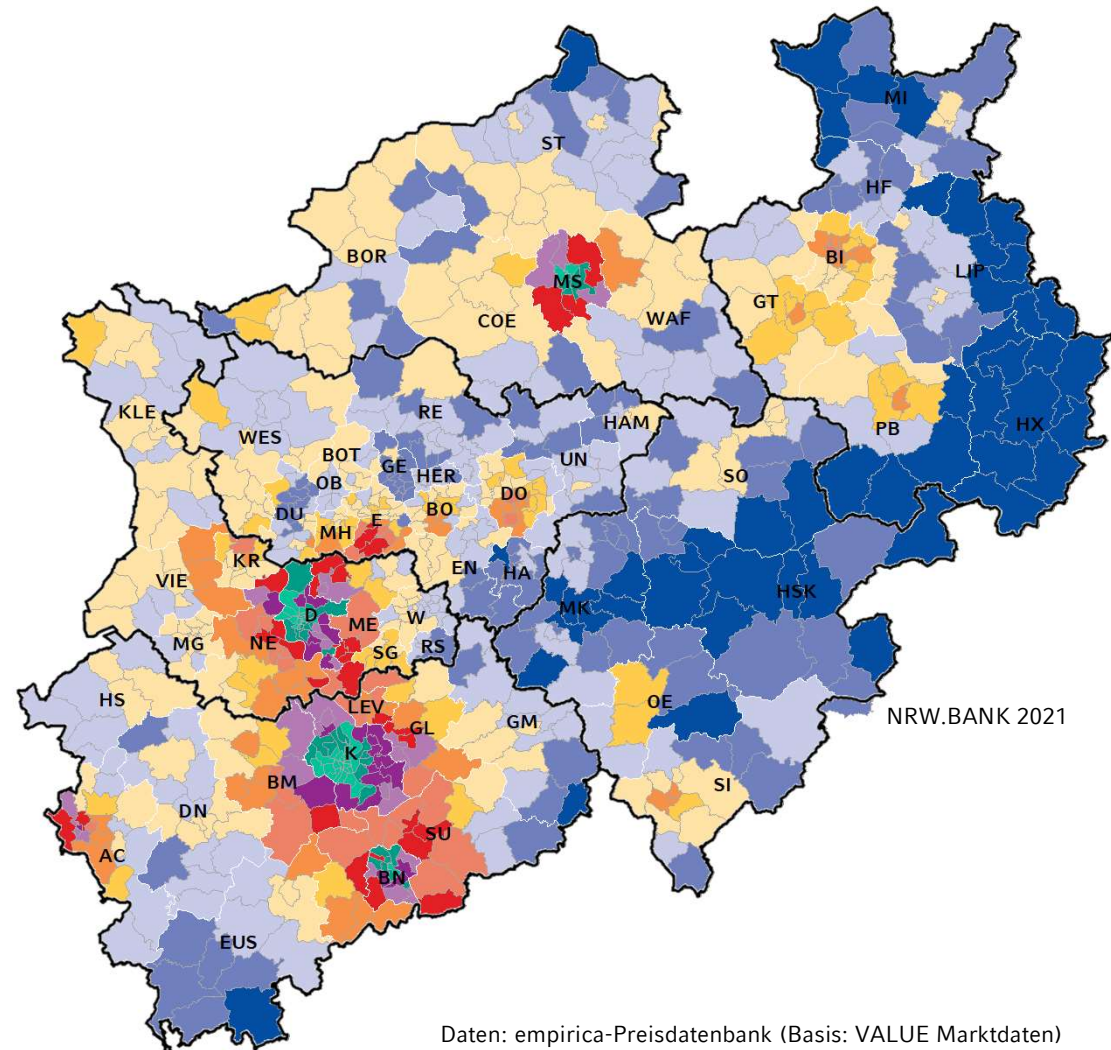
Entwicklung der Angebotsmieten in NRW



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

Miethöhe













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

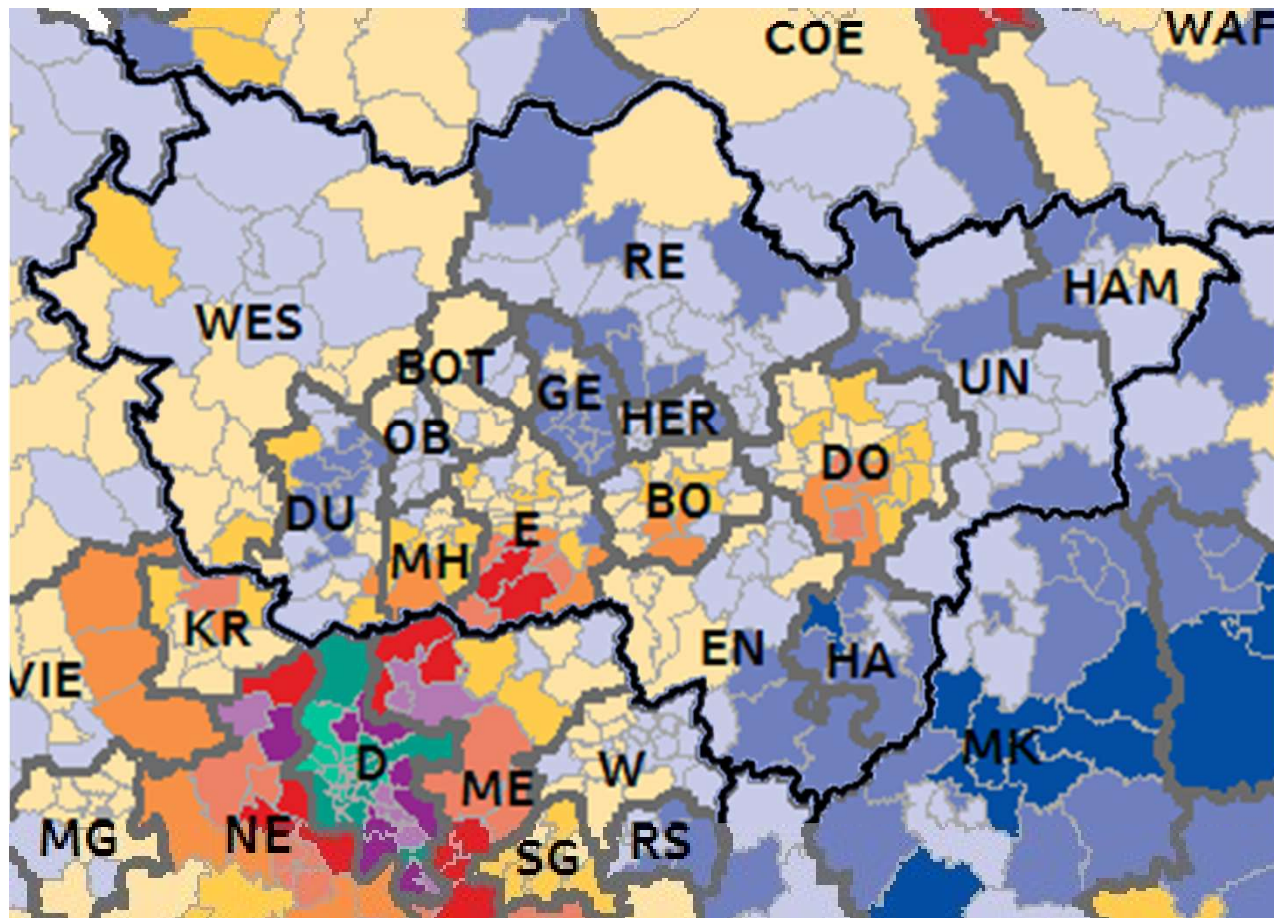
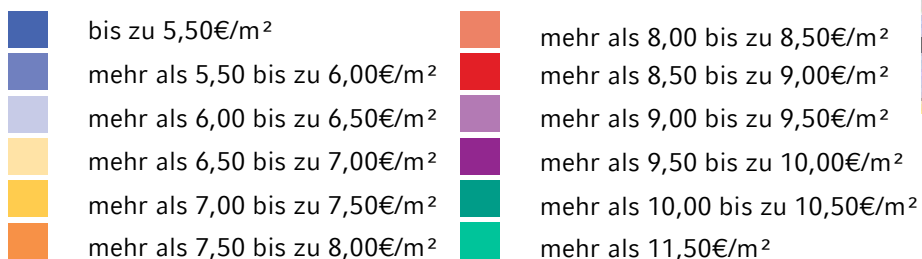
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | bis zu 5,50€/m ² |  | mehr als 8,00 bis zu 8,50€/m ² |
|  | mehr als 5,50 bis zu 6,00€/m ² |  | mehr als 8,50 bis zu 9,00€/m ² |
|  | mehr als 6,00 bis zu 6,50€/m ² |  | mehr als 9,00 bis zu 9,50€/m ² |
|  | mehr als 6,50 bis zu 7,00€/m ² |  | mehr als 9,50 bis zu 10,00€/m ² |
|  | mehr als 7,00 bis zu 7,50€/m ² |  | mehr als 10,00 bis zu 10,50€/m ² |
|  | mehr als 7,50 bis zu 8,00€/m ² |  | mehr als 11,50€/m ² |

Miethöhe Ruhrgebiet

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

Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m²

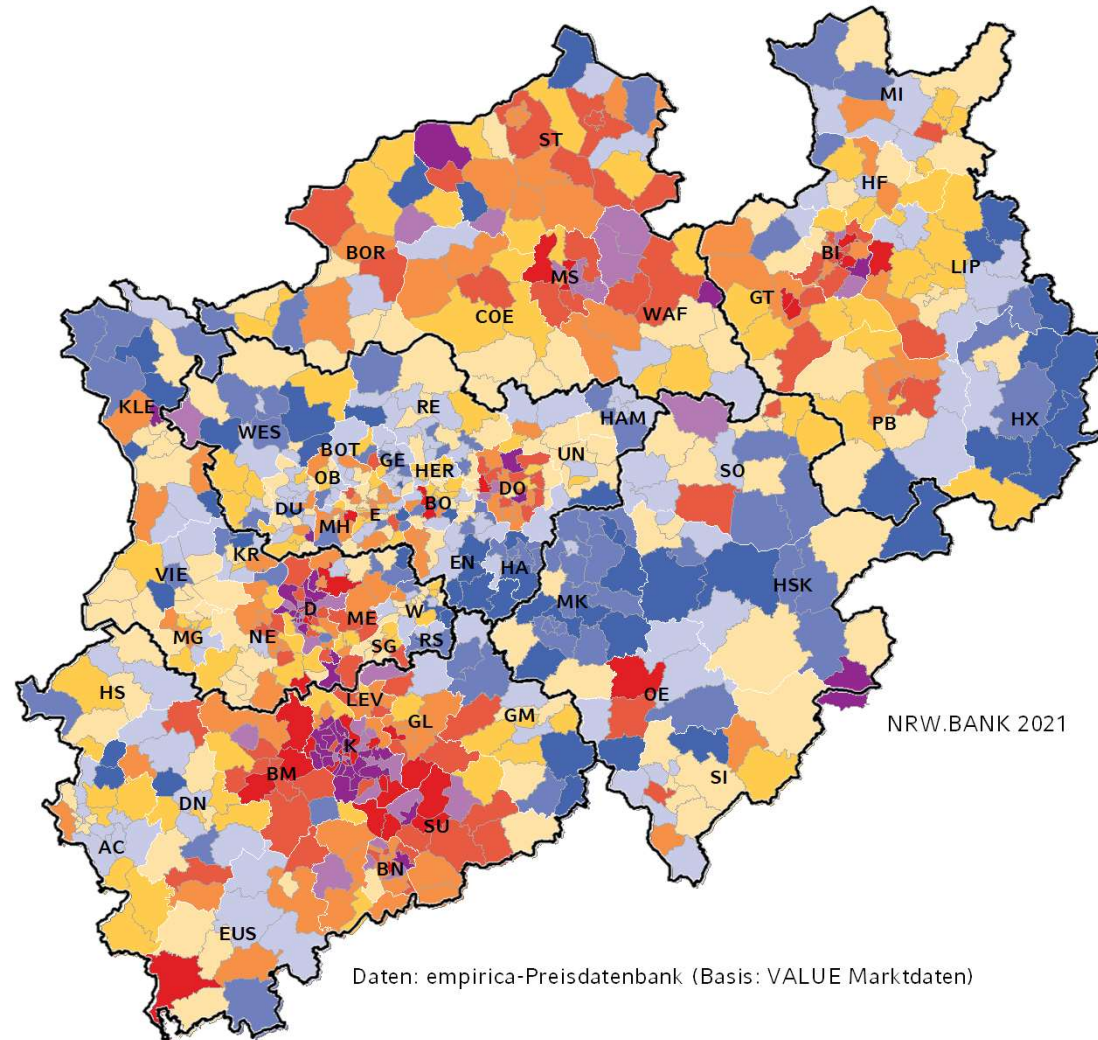
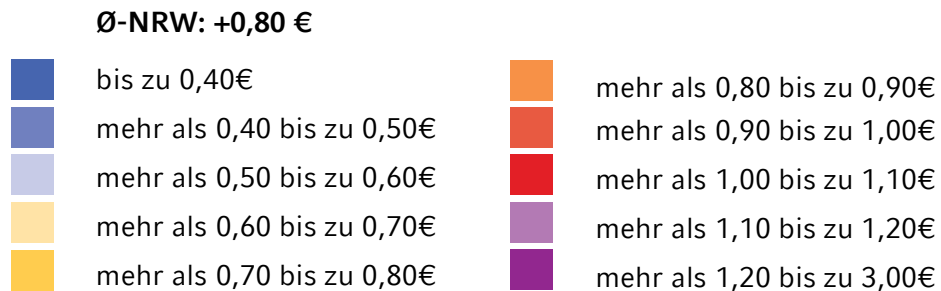


Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2021

Mietenentwicklung 2017 bis 2020

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

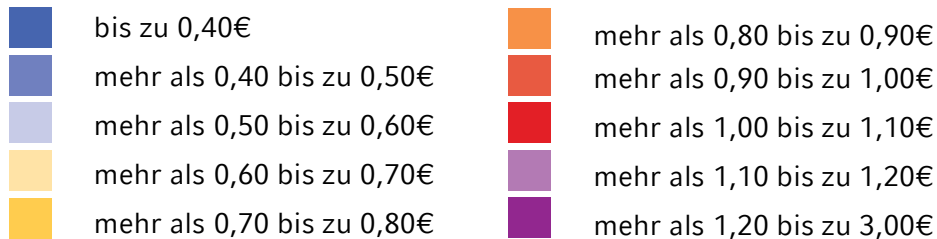


Mieten: Entwicklung 2017 bis 2020

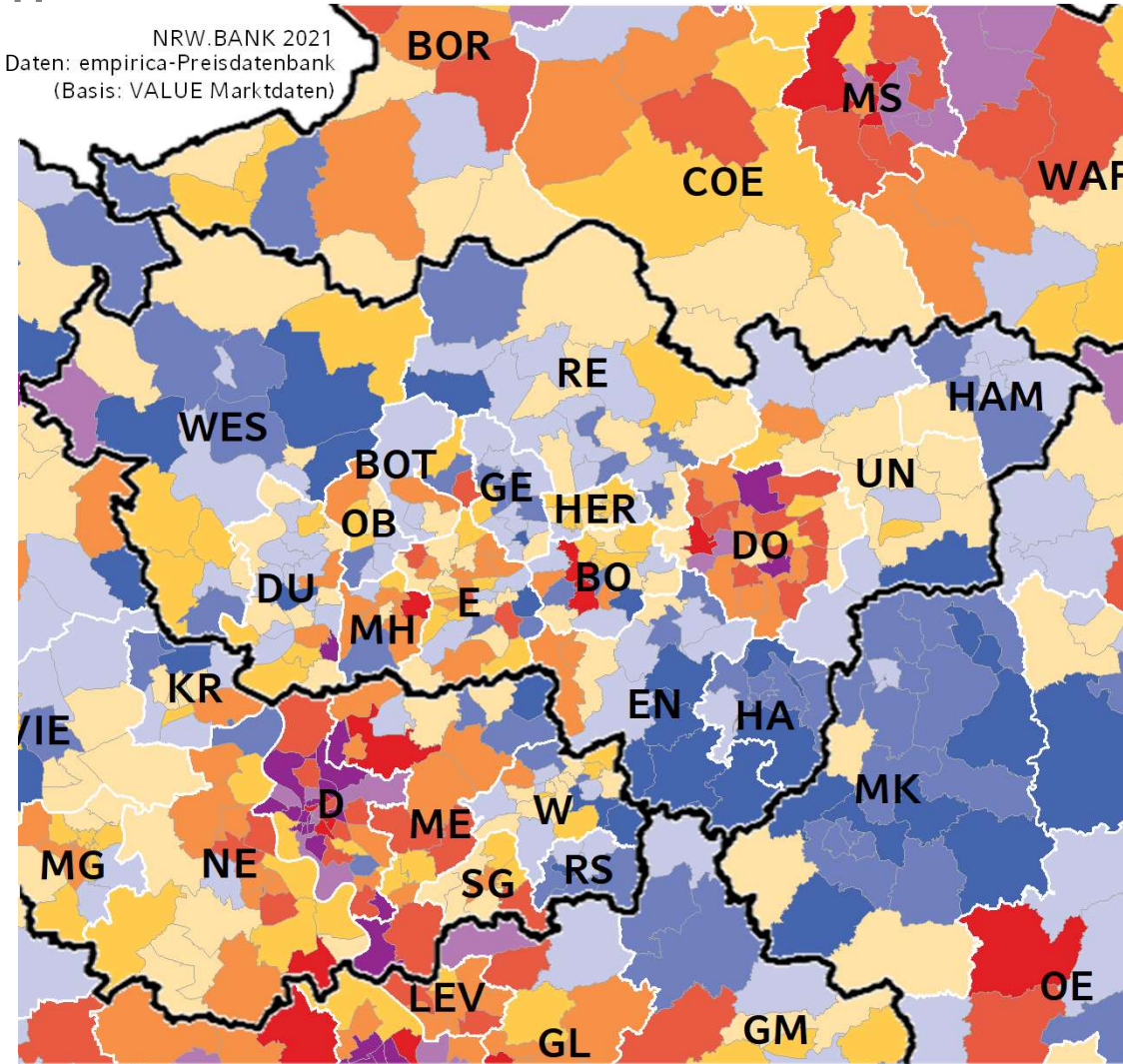
Wohnungsmarktregion Ruhr

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

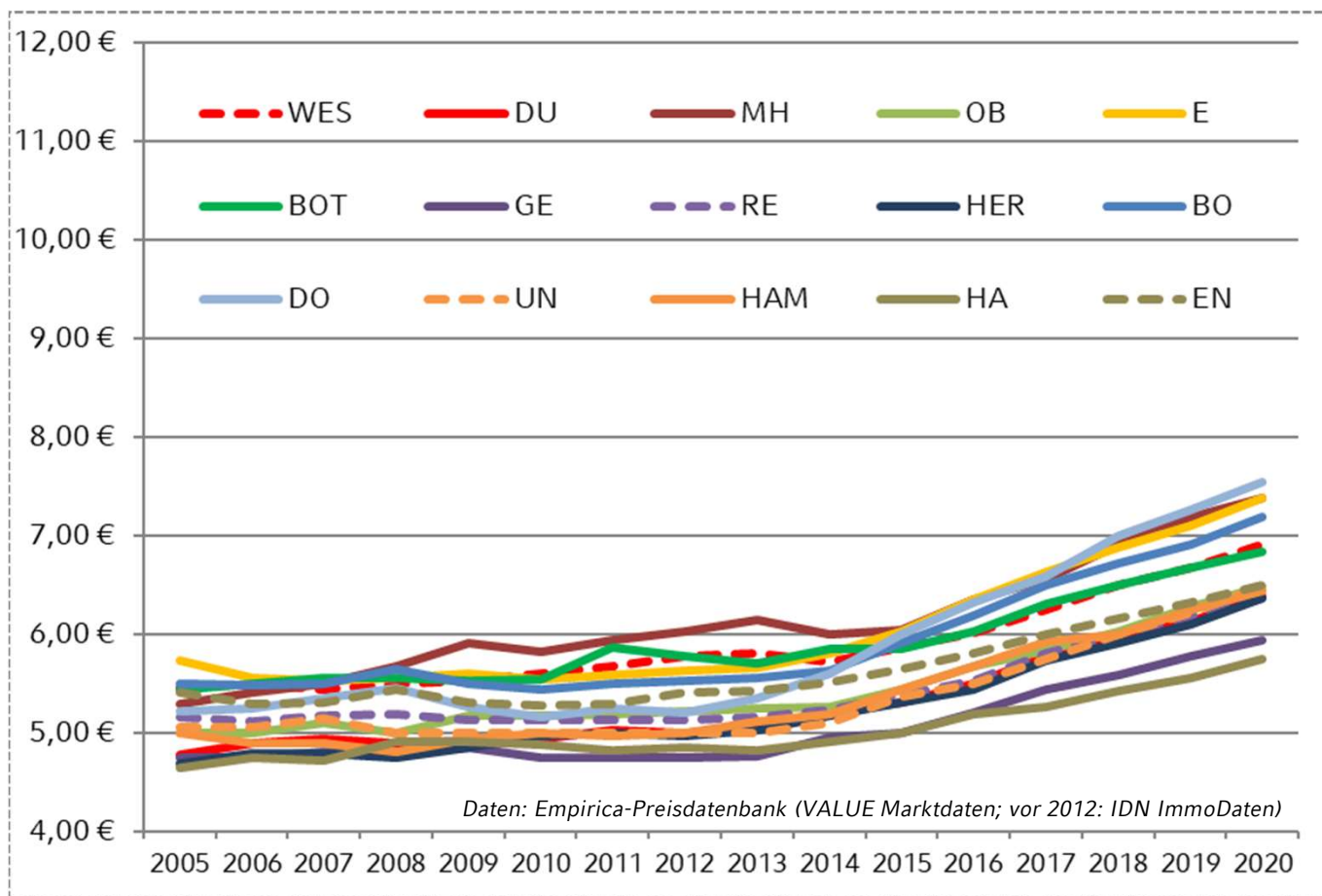
Ø-NRW: Zunahme um 0,80€



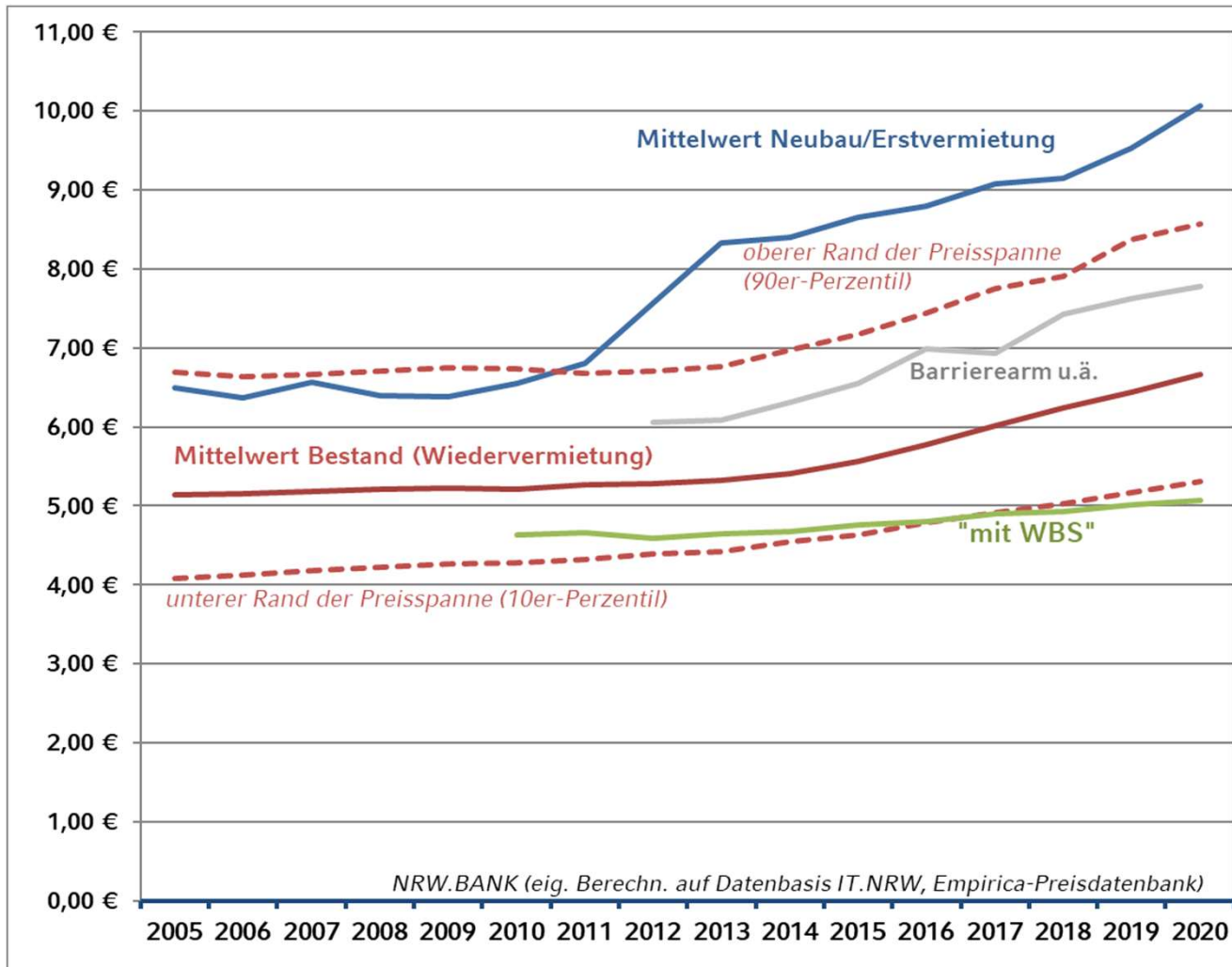
NRW.BANK 2021
Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten)



Entwicklung der Angebotsmieten Ruhrgebiet



Entwicklung der Angebotsmieten Wohnungsmarktregion Ruhr



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

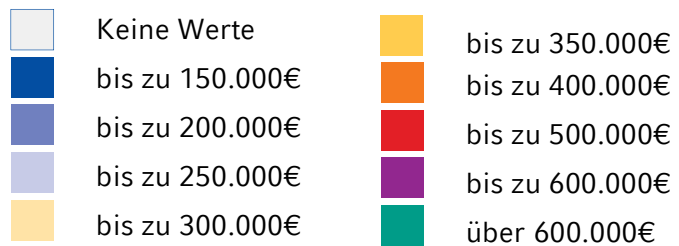
Eigenheimpreise

Wohnungsmarktregion Ruhr

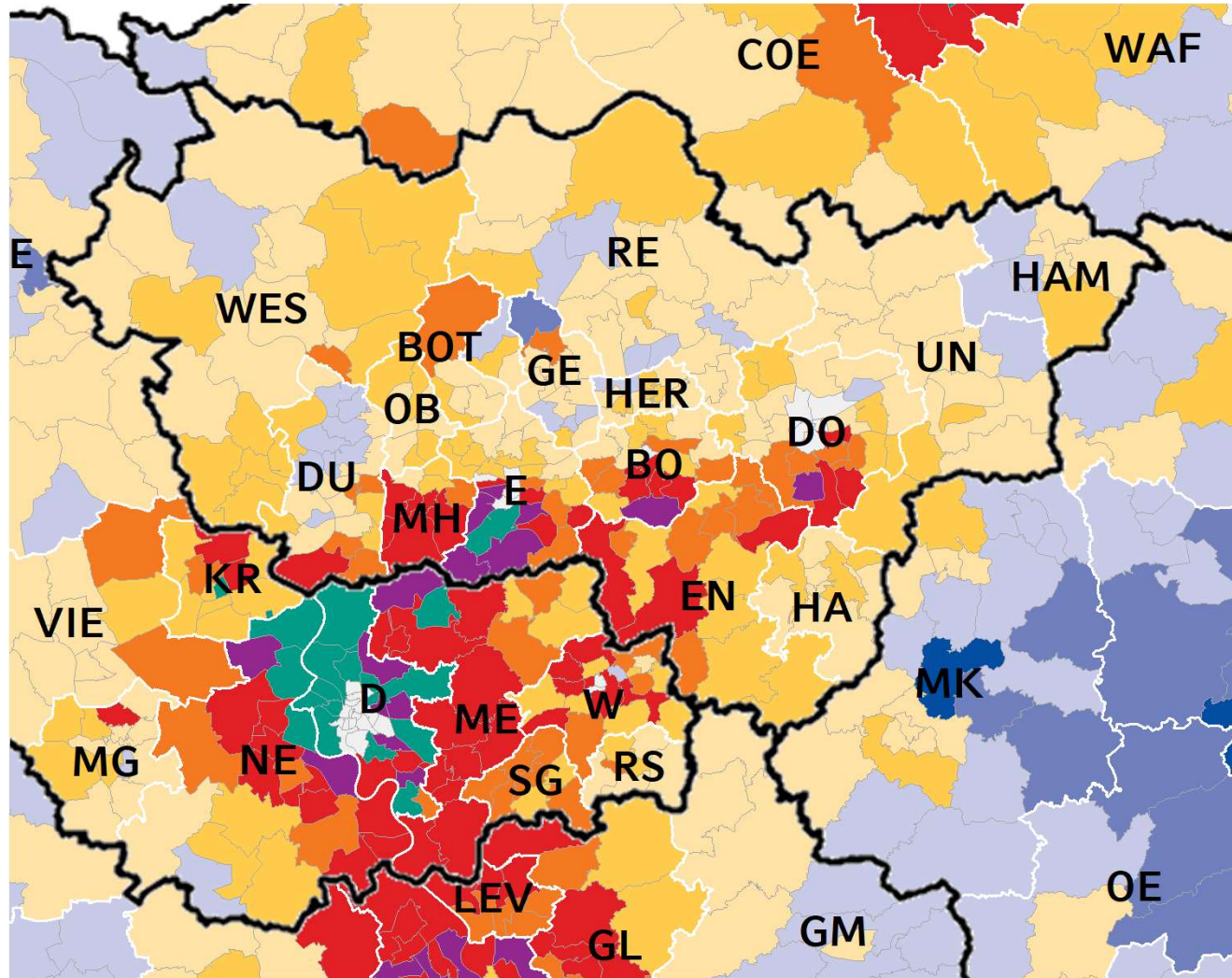
Mittlerer Angebotspreis für
Bestandshäuser
2018/2019/2020

Mittlerer Gesamtpreis (€)

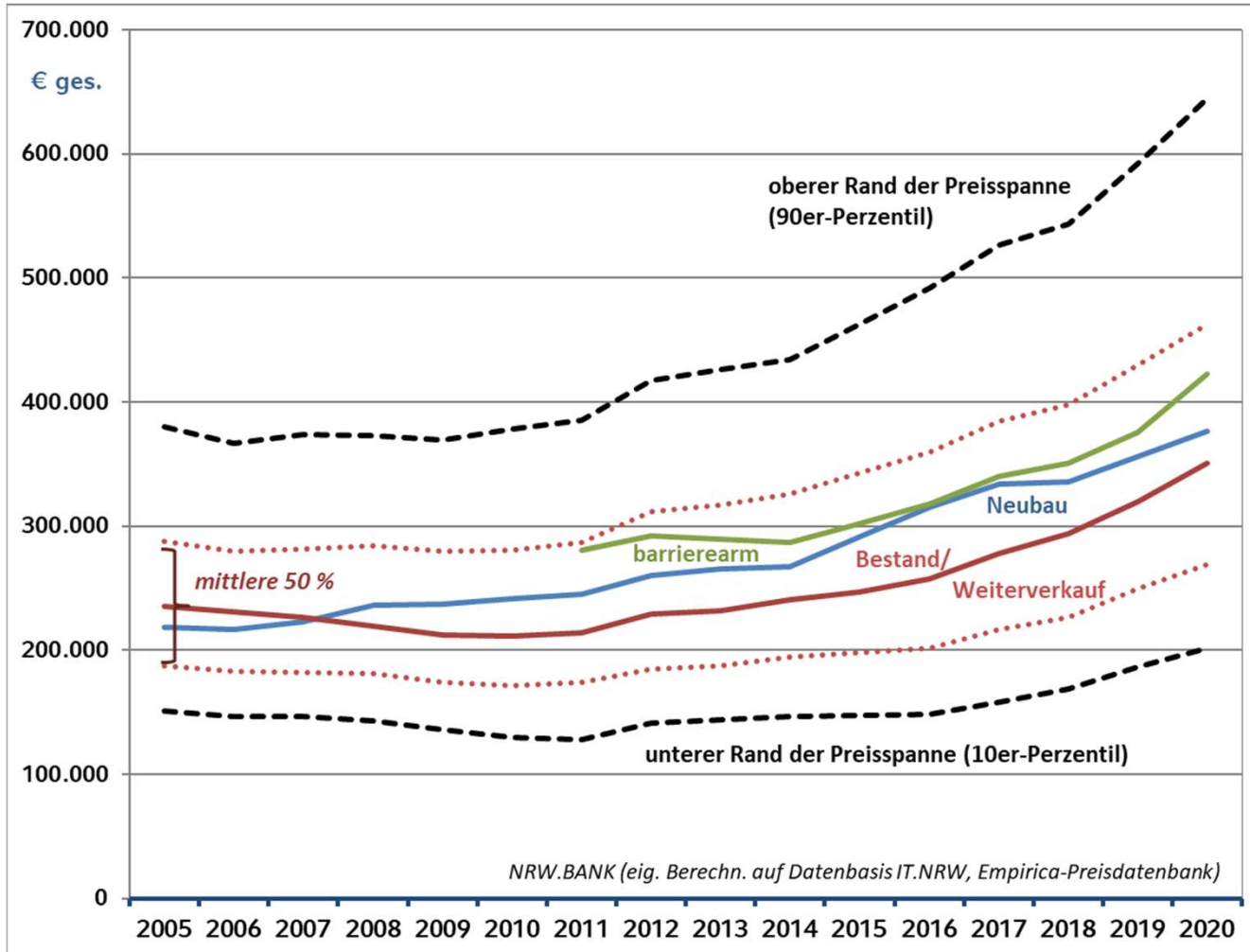
NRW: 352.000 € (2020)



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



Entwicklung der Eigenheimpreise Wohnungsmarktregion Ruhr

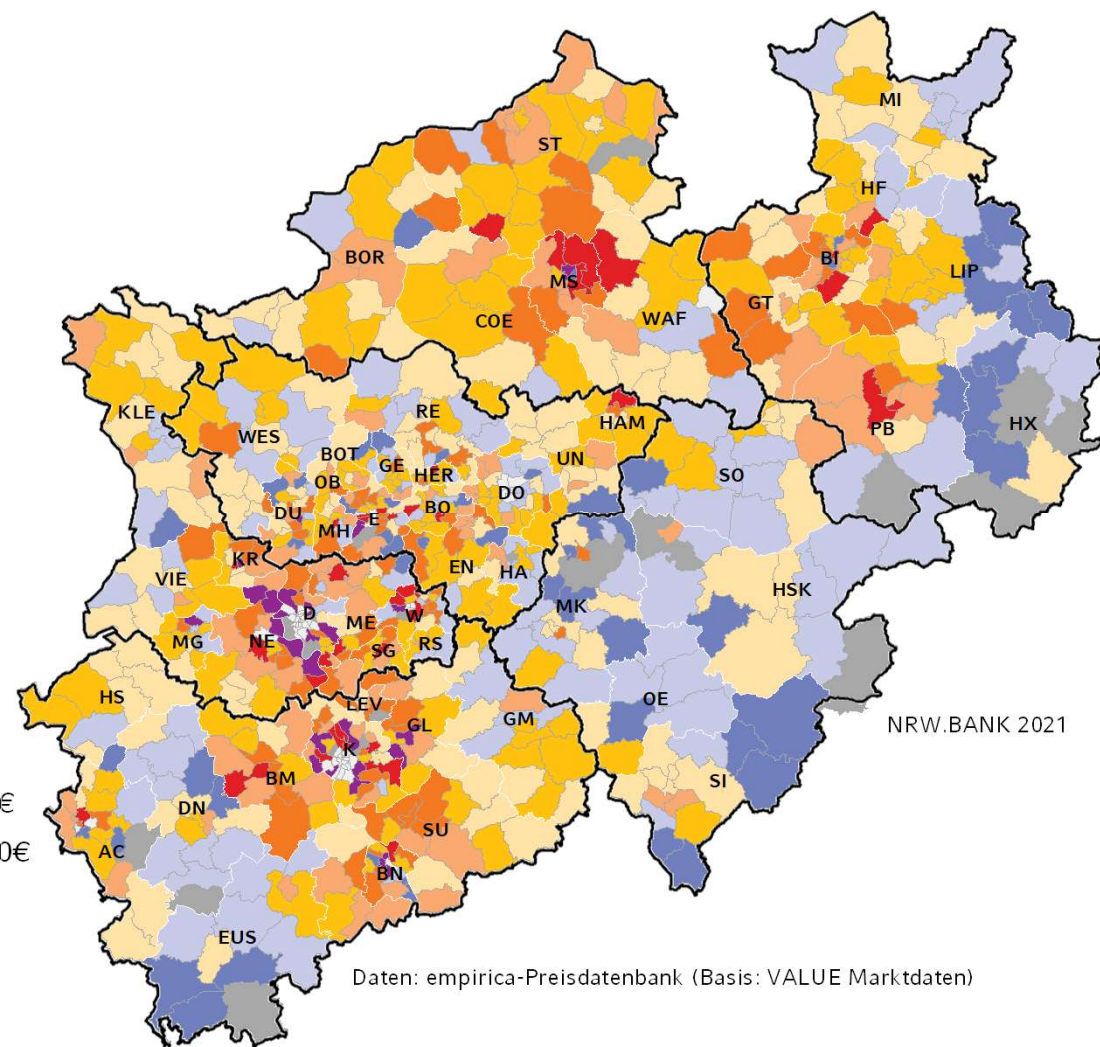
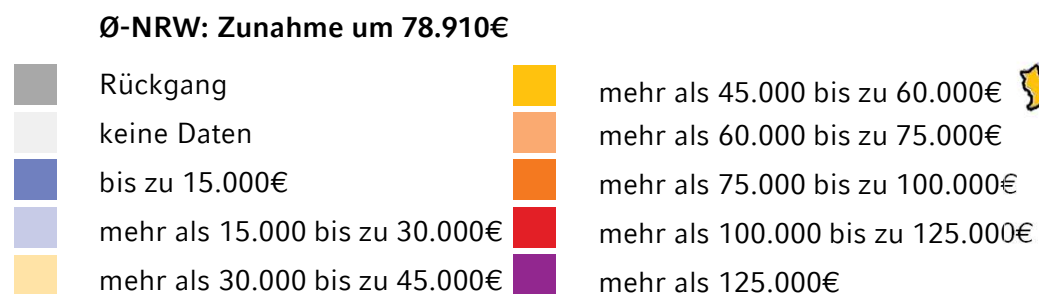


Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

EFH-Preise: Entwicklung 2017 bis 2020

Wohnungsmarktregion Ruhr

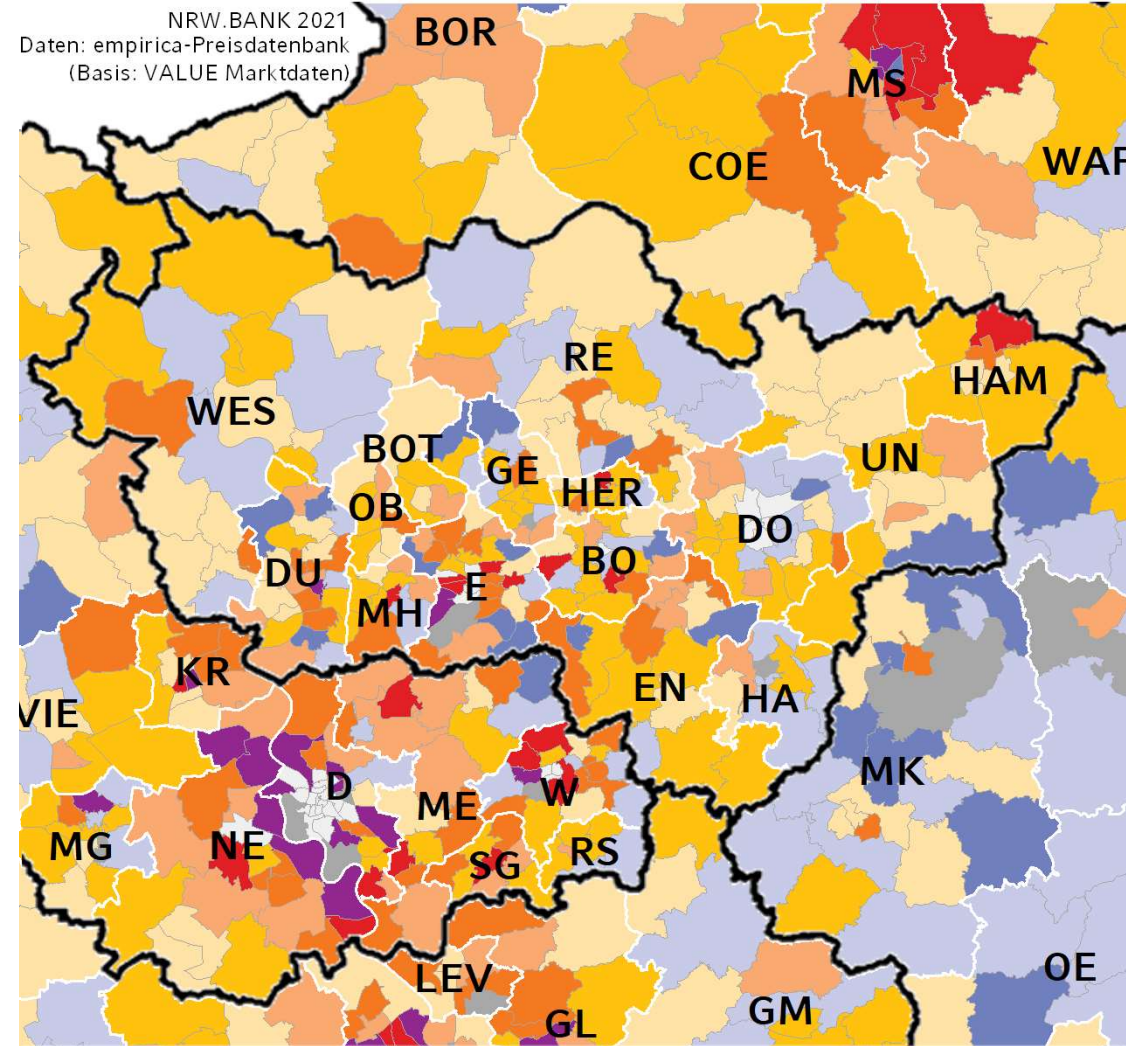
Veränderung des mittleren Angebotspreises
für Bestands-EFH
von 2015/16/17 auf 2018/19/20



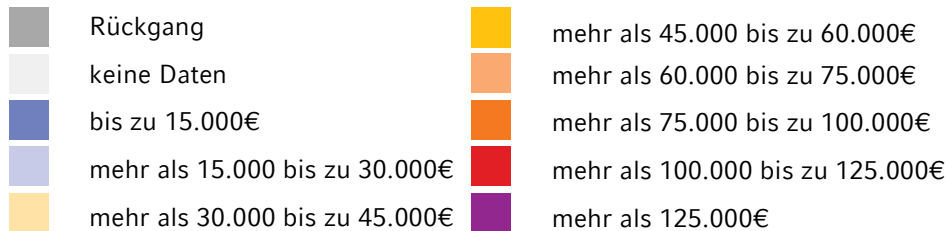
EFH-Preise: Entwicklung 2017 bis 2020

Wohnungsmarktregion Ruhr

Veränderung des mittleren Angebotspreises
für Bestands-EFH
von 2015/16/17 auf 2018/19/20



Ø-NRW: Zunahme um 79.000 €



Wohnungsbestand & Bautätigkeit

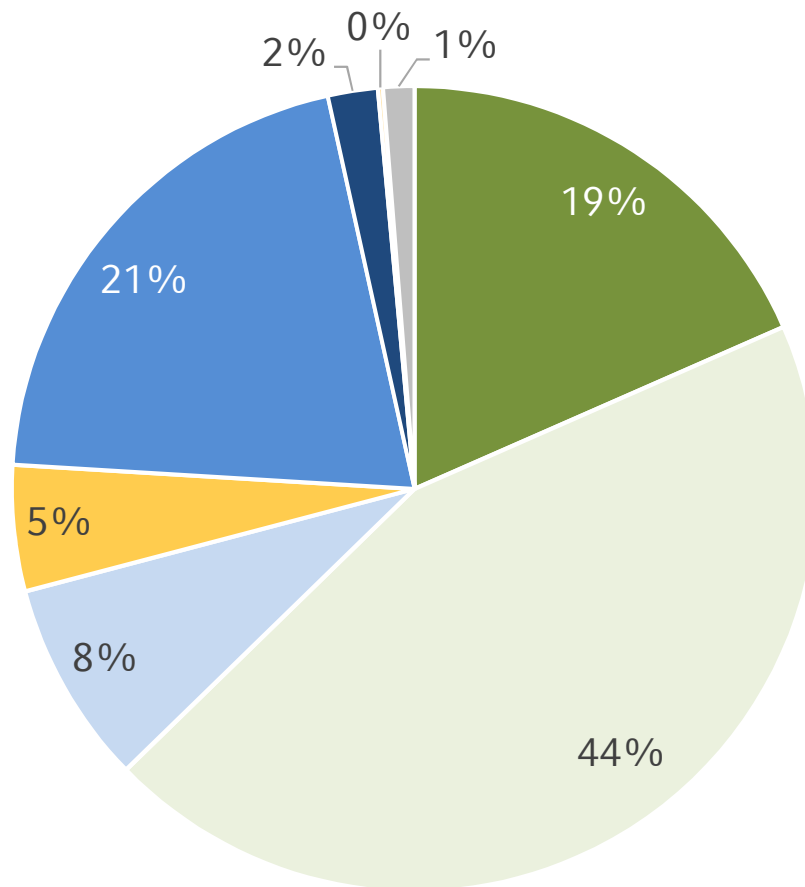


NRW.BANK

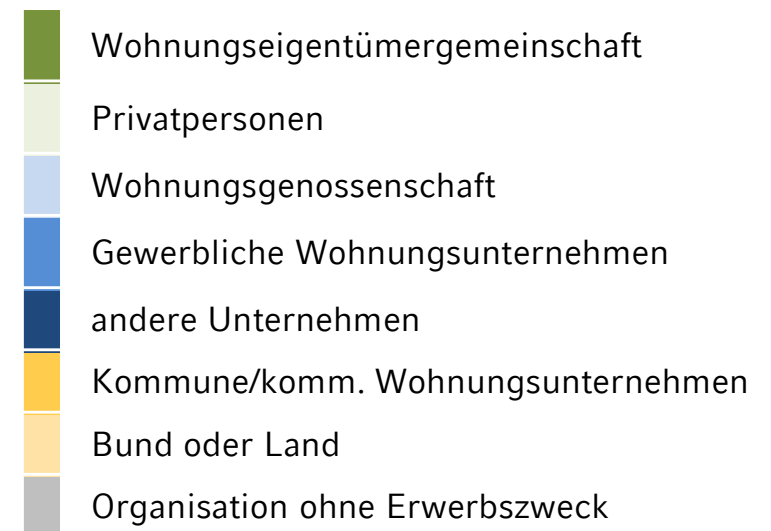
Wir fördern Ideen

Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp

Regionalverband Ruhr



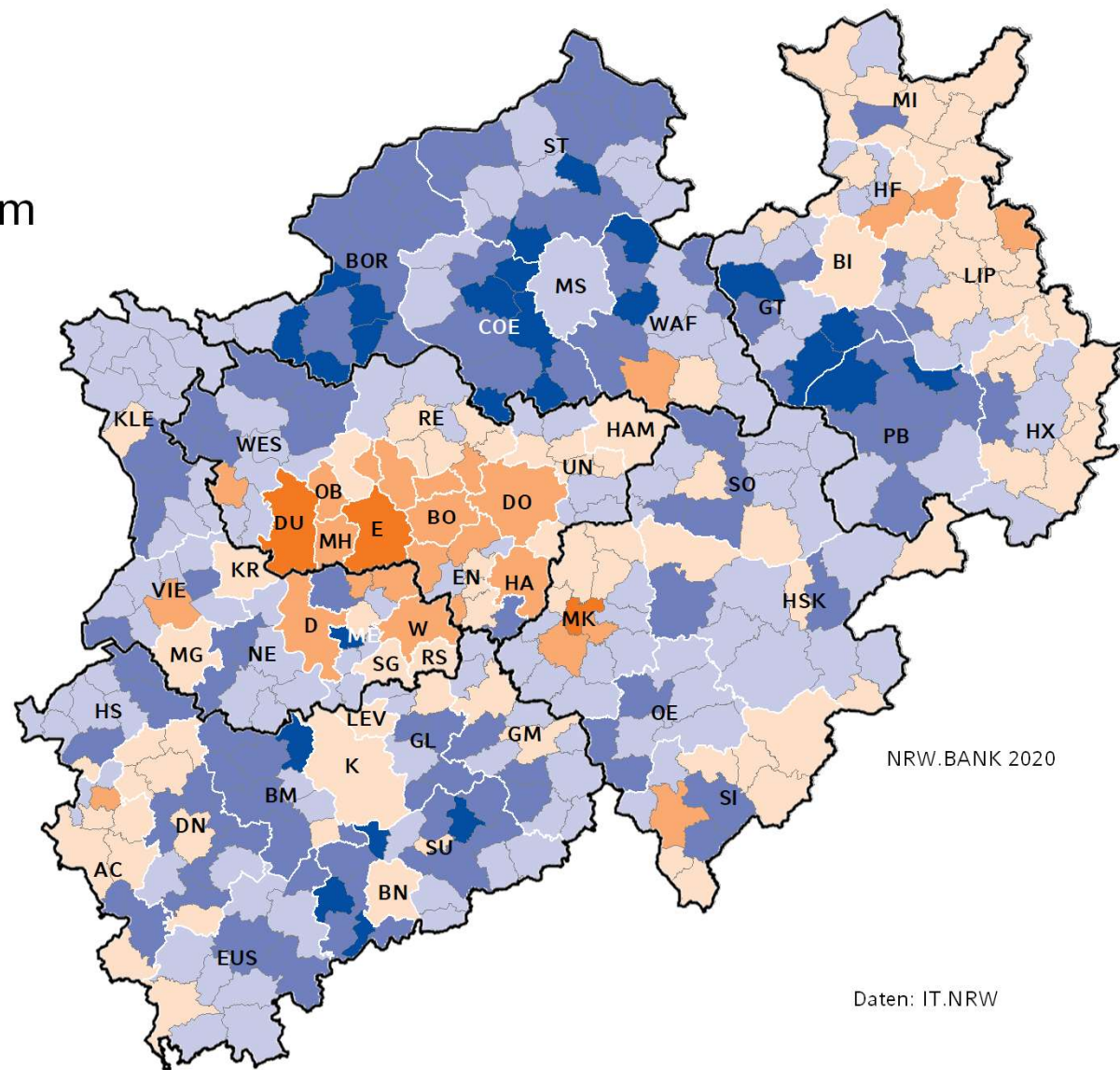
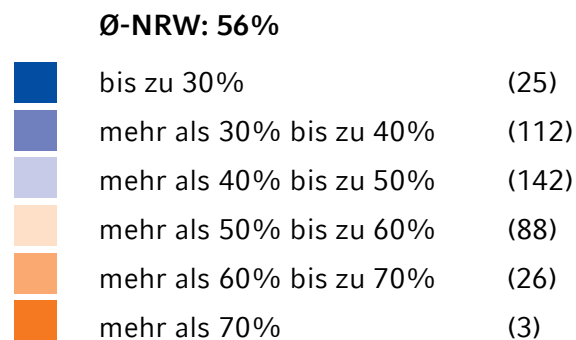
- derzeit noch knapp 9 Prozent öffentlich gefördert (ca. 150.000 Wohnungen)
- Auch hier dominieren private Vermieter, aber mit „nur“ 2/3 Marktanteil - weniger als anderswo im Land
- Gewerbliche Wohnungsunternehmen (ehem. Werkwohnungen) mehr als zweimal so stark als im übrigen NRW



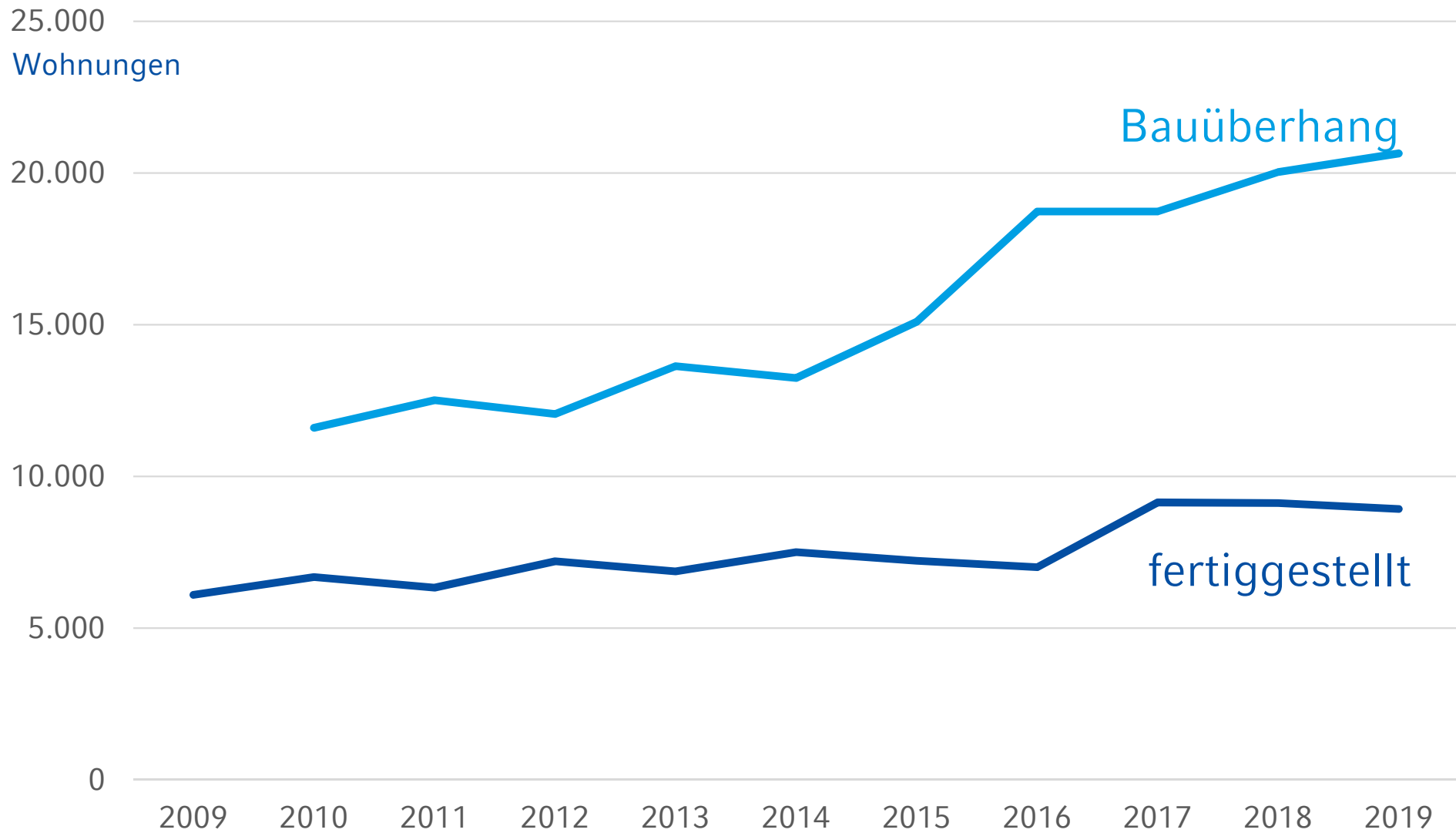
Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand

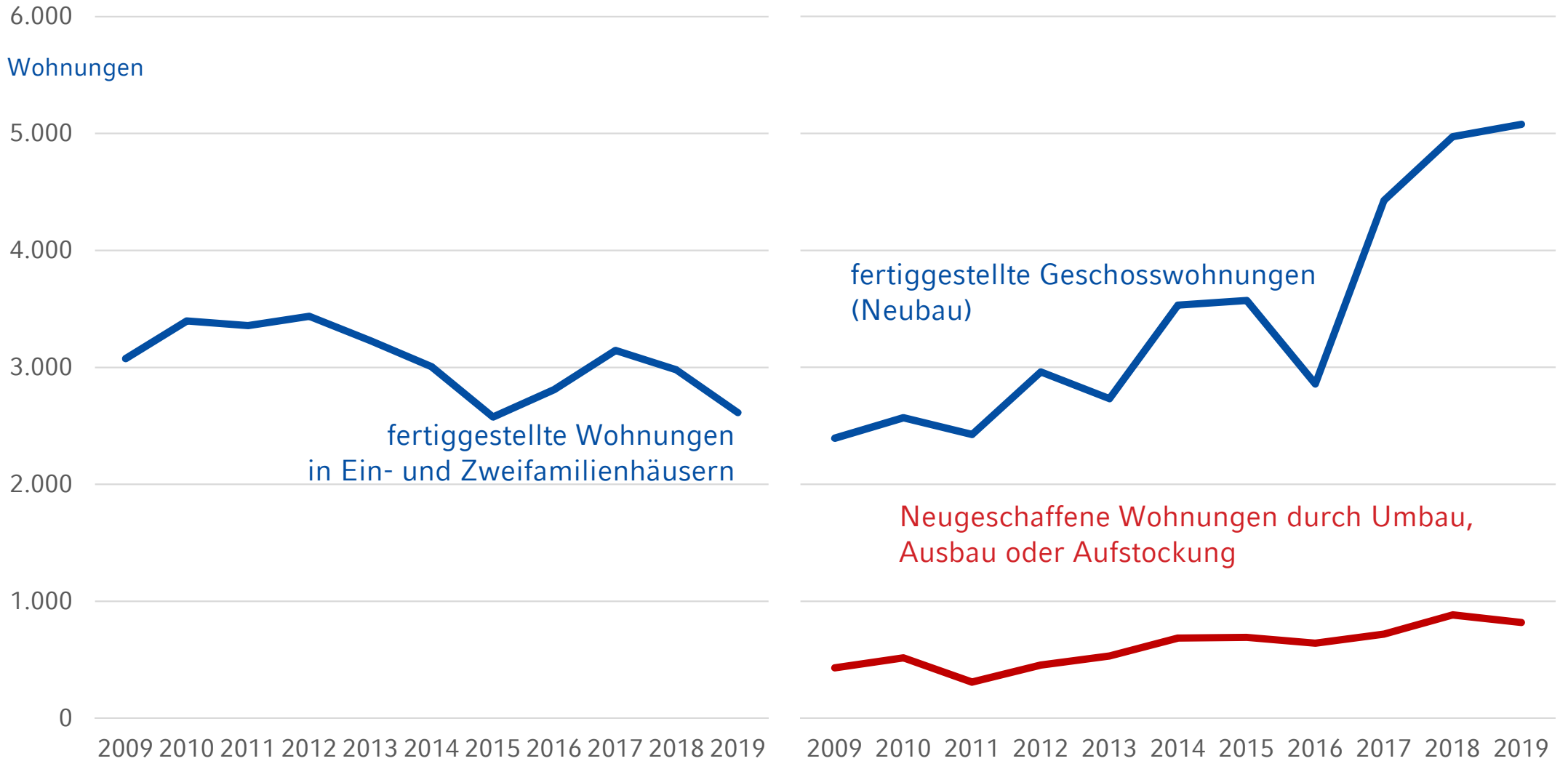
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)



Wohnungsbau: Wohnungsmarktregion Ruhr

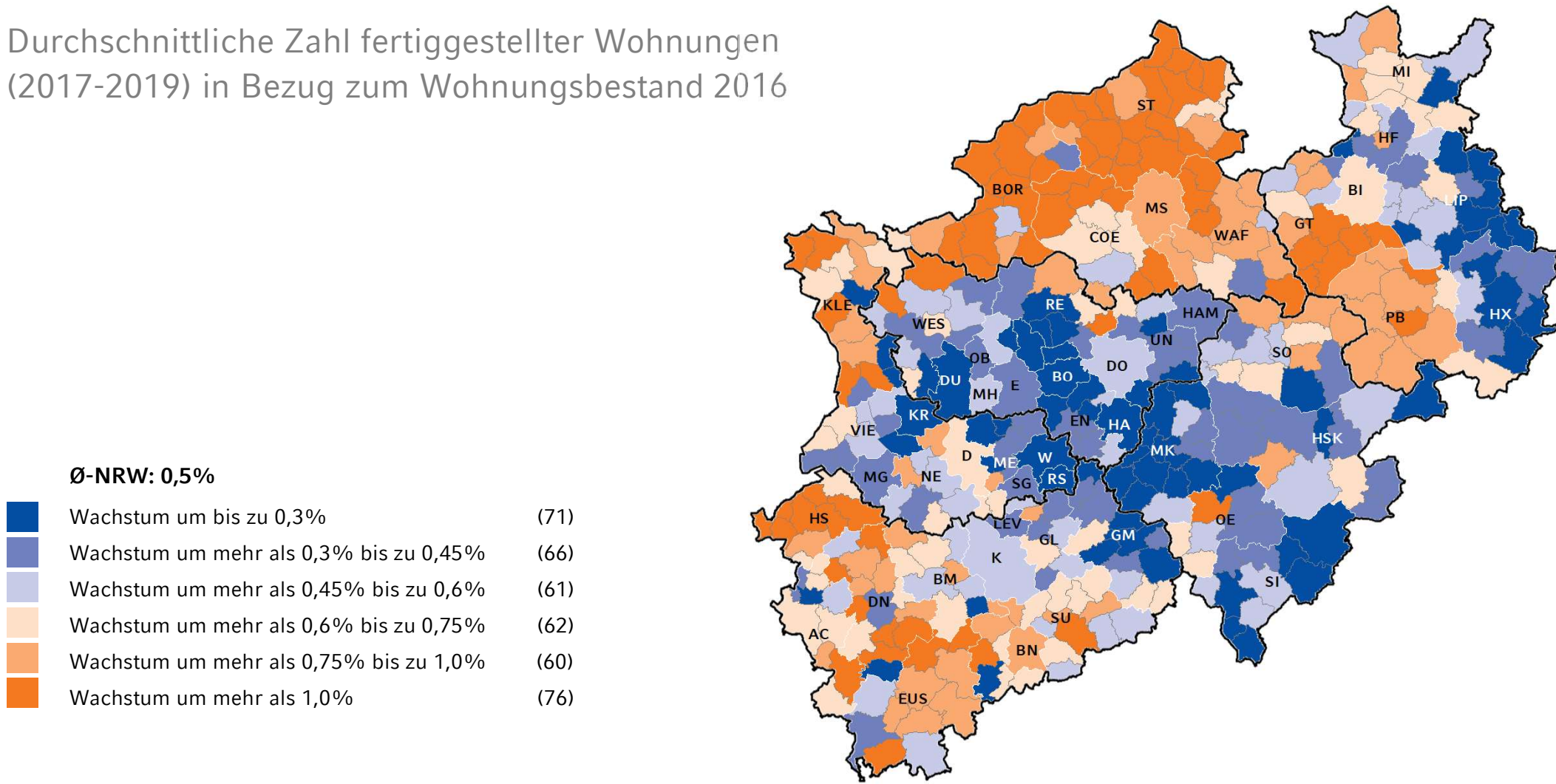


Wohnungsbau: Wohnungsmarktregion Ruhr



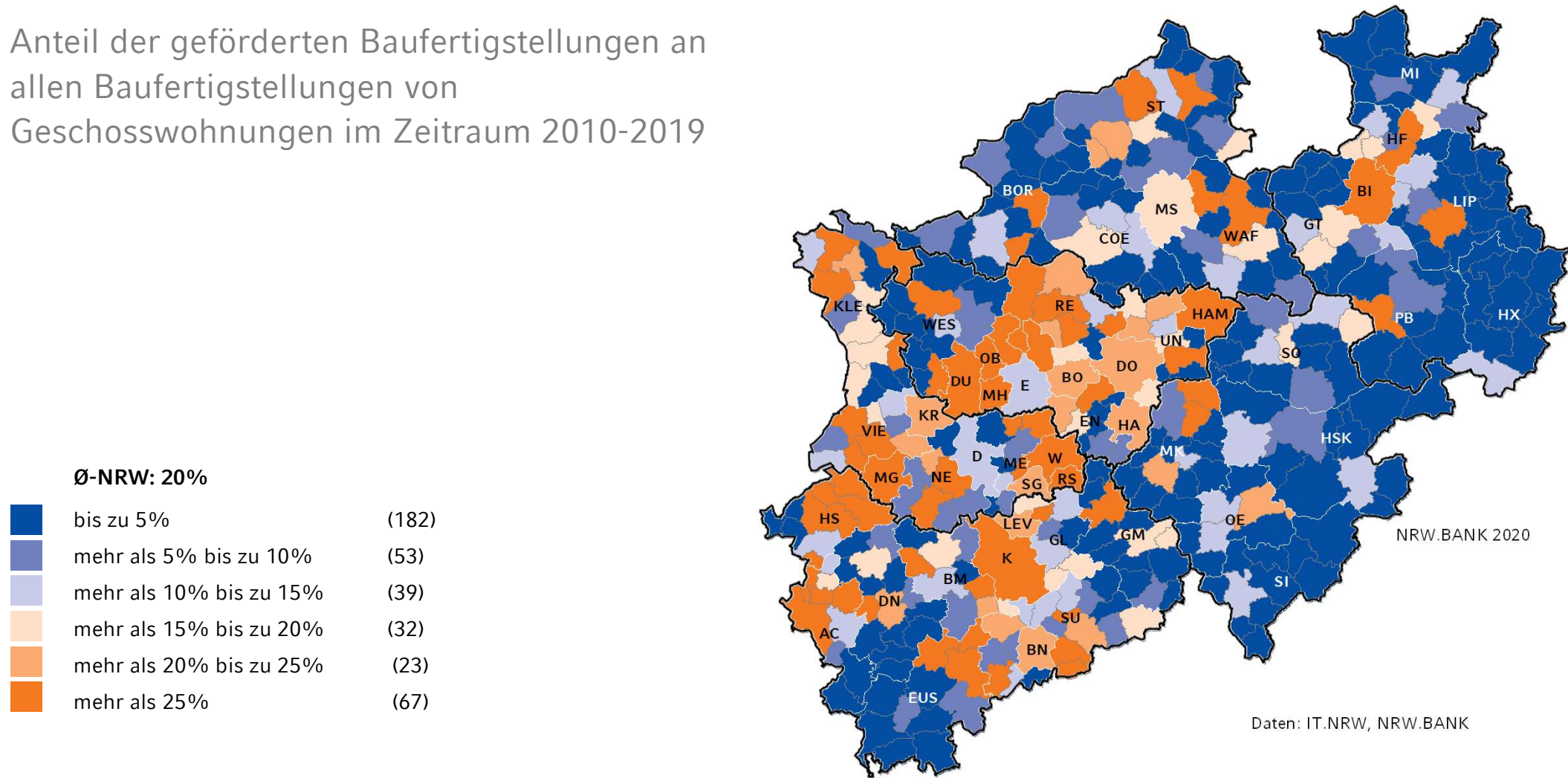
NRW: Neubauintensität

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



Förderintensität: Anteil der Förderung am Neubau

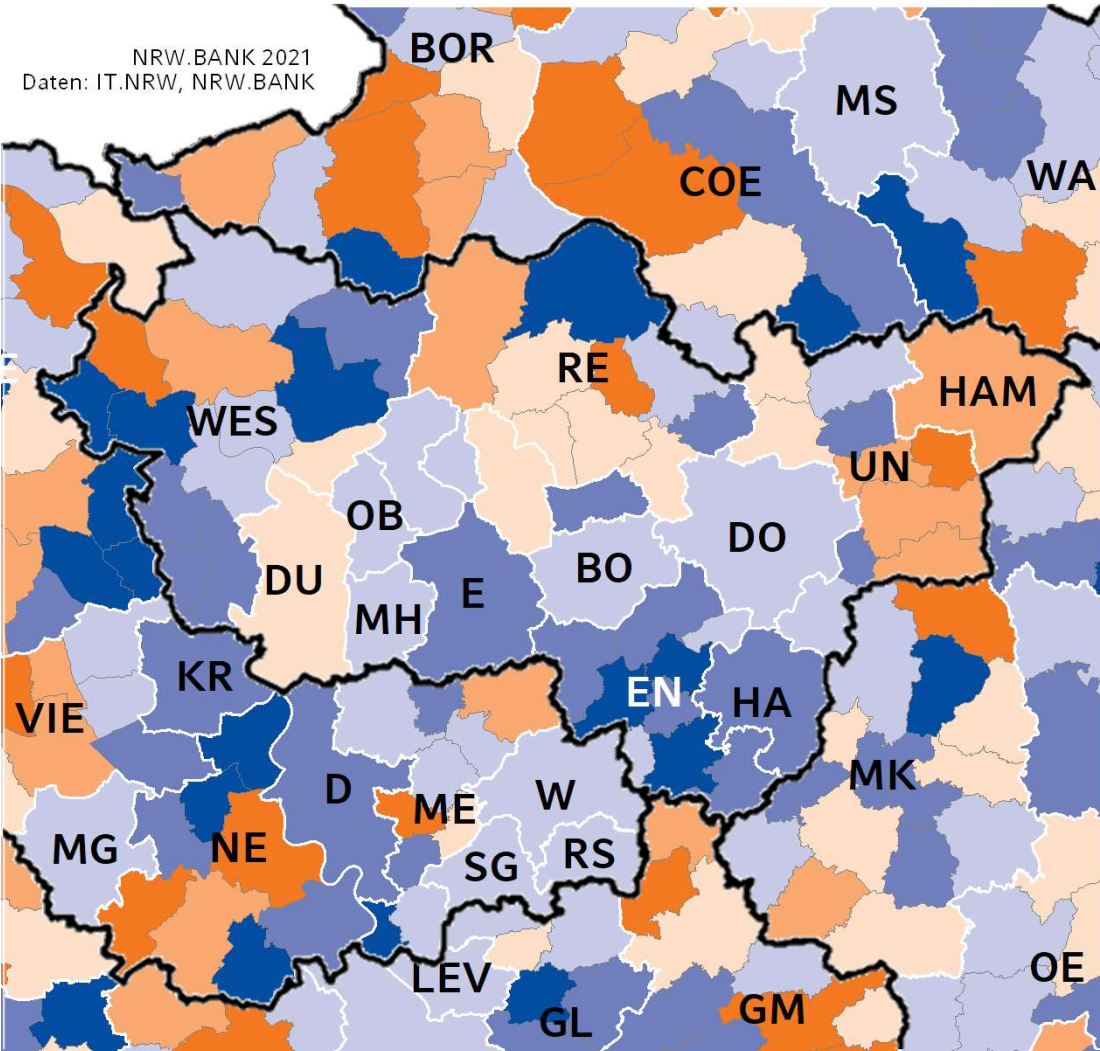
Anteil der geförderten Baufertigstellungen an allen Baufertigstellungen von Geschosswohnungen im Zeitraum 2010-2019



Geförderter Wohnungsbestand

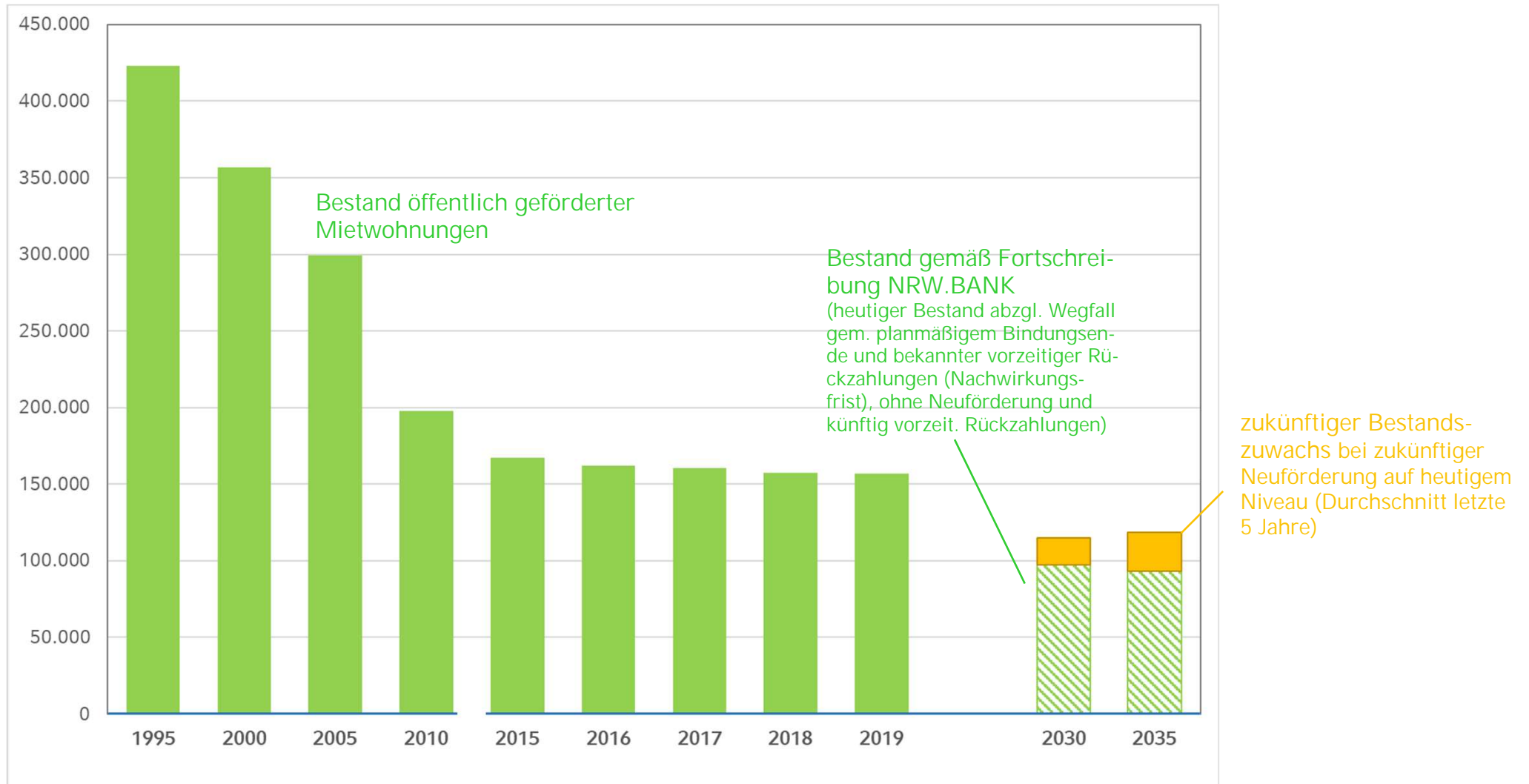
Wohnungsmarktregion Ruhr

Anteil der preisgebundenen Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern an allen
Geschosswohnungen 2019



Geförderter Wohnungsbestand

Wohnungsmarktregion Ruhr



Fazit

- Sehr heterogene Region mit kleinräumig sehr differenziertem Wohnungsmarkt
- Altersdurchschnitt & Geburtendefizit überdurchschnittlich, im Saldo (wieder) schrumpfend, aber Zuzugsziel, viele Städte wachsen aber durch Zuzug von außen
- Preisniveau und –entwicklung insgesamt moderat, aber deutliche kleinräumige Unterschiede
- zunehmende Überschwappeffekte aus einige Großstädten ins Umland, aber auch in einige benachbarte Großstädte
- Alter Wohnungsbestand, rel. niedrige Bautätigkeit, aber hohe Förderintensität
- Handlungsfelder
 - Umbau/Sanierung des Bestands (Marktdruck für Bestandsinvestitionen nutzen)
 - Neubau in Gebieten und Marktsegmenten mit Bedarf
 - Alters-/Generationengerechte Wohnformen als wichtiger Schwerpunkt
 - Förderung hilft zum Erhalt preisgünstiger Bestände, aber auch als Investitionsanreiz