



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

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Melanie Kloth | NRW.BANK | 18. Juni 2021



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Gliederung

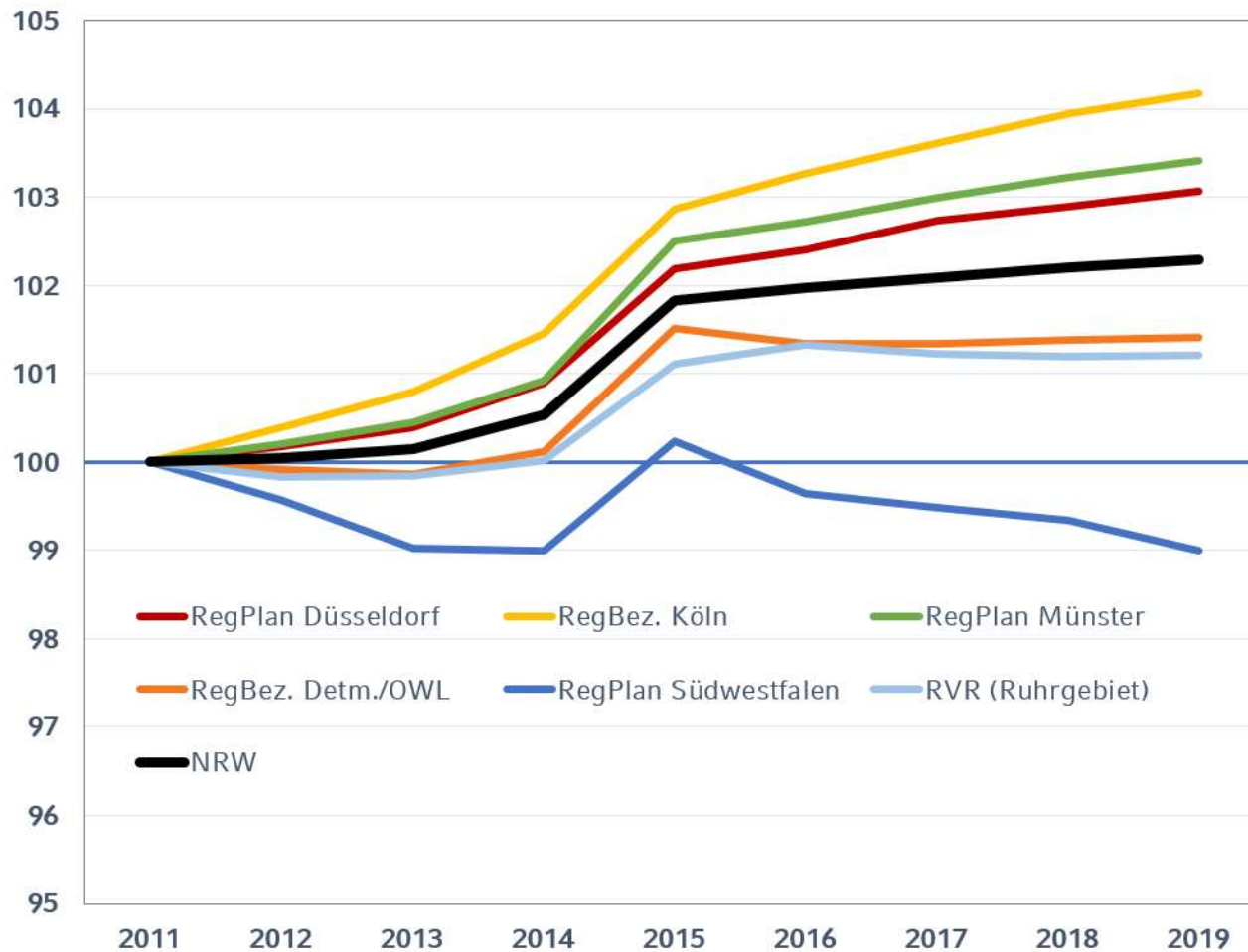
- 1 Bevölkerung
- 2 Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung
- 3 Mieten & Preise
- 4 Bautätigkeit & Förderintensität
- 5 Wohnungsbestand

# Bevölkerung



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



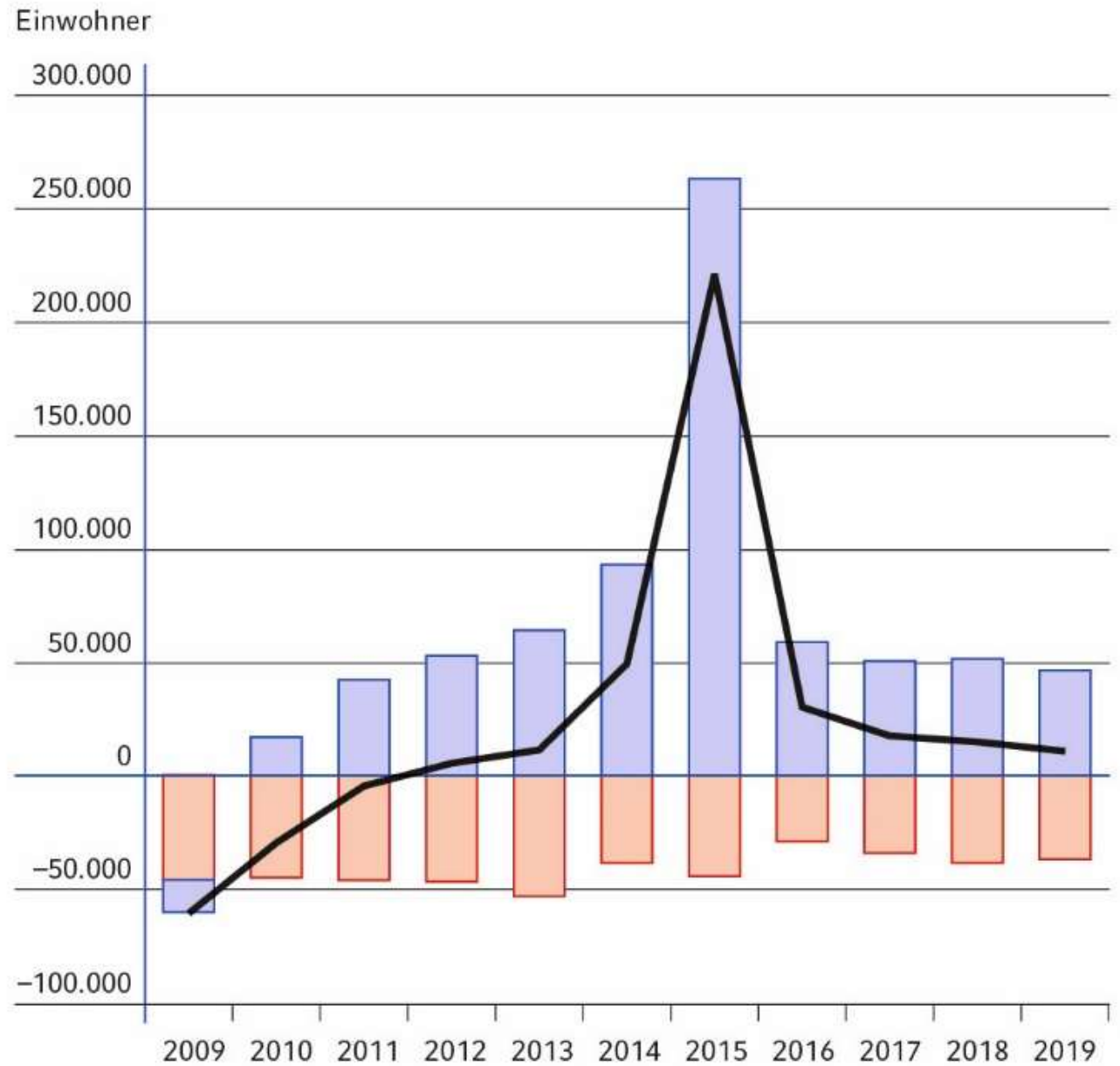
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

# Ohne Zuzug würden wir insgesamt weniger

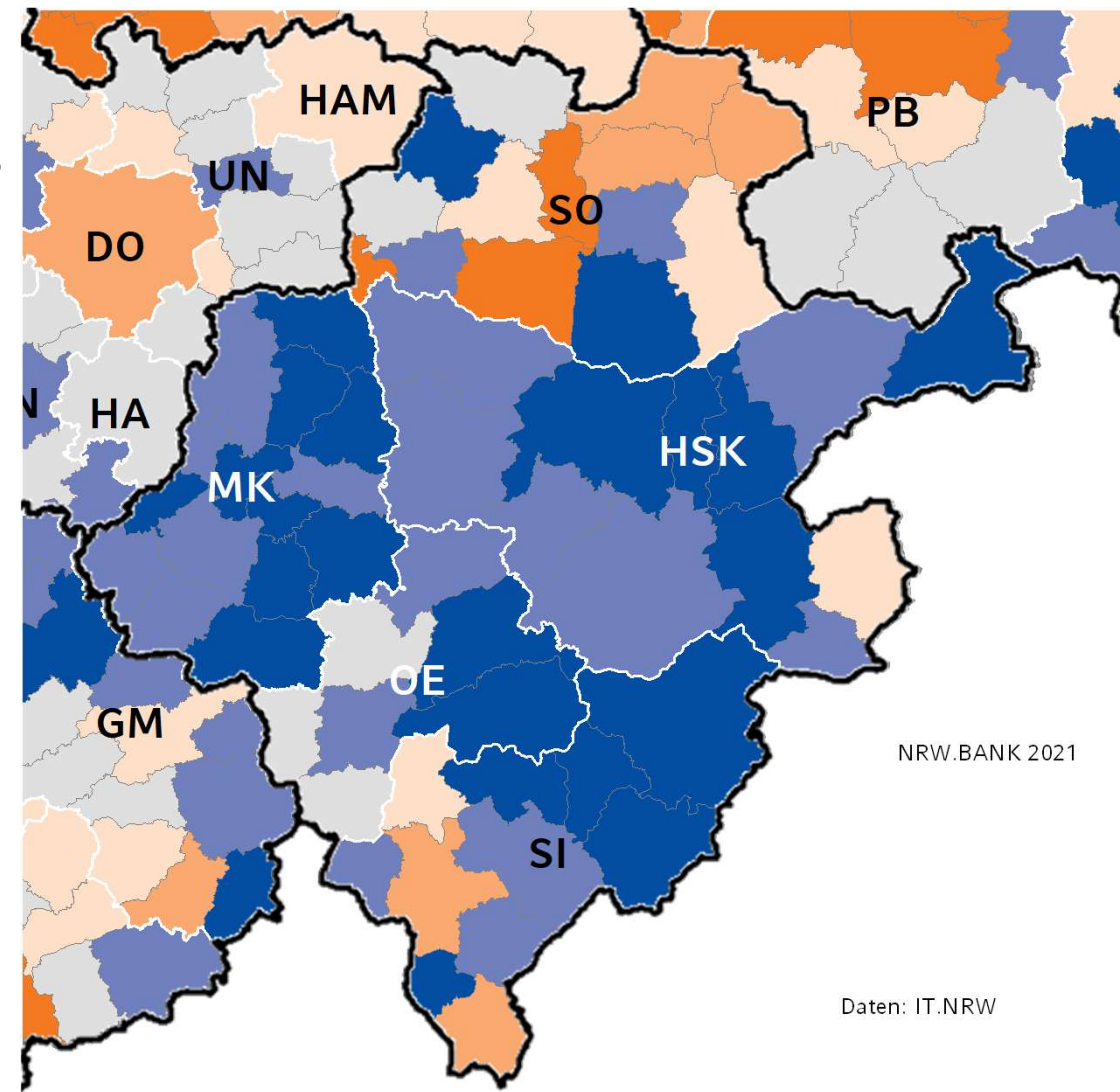
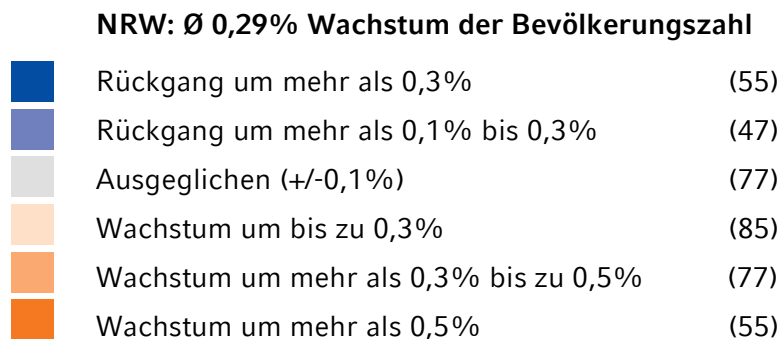
- Saldo Geburten/Sterbefälle
- Saldo Zu- und Fortzüge
- Saldo gesamt

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)



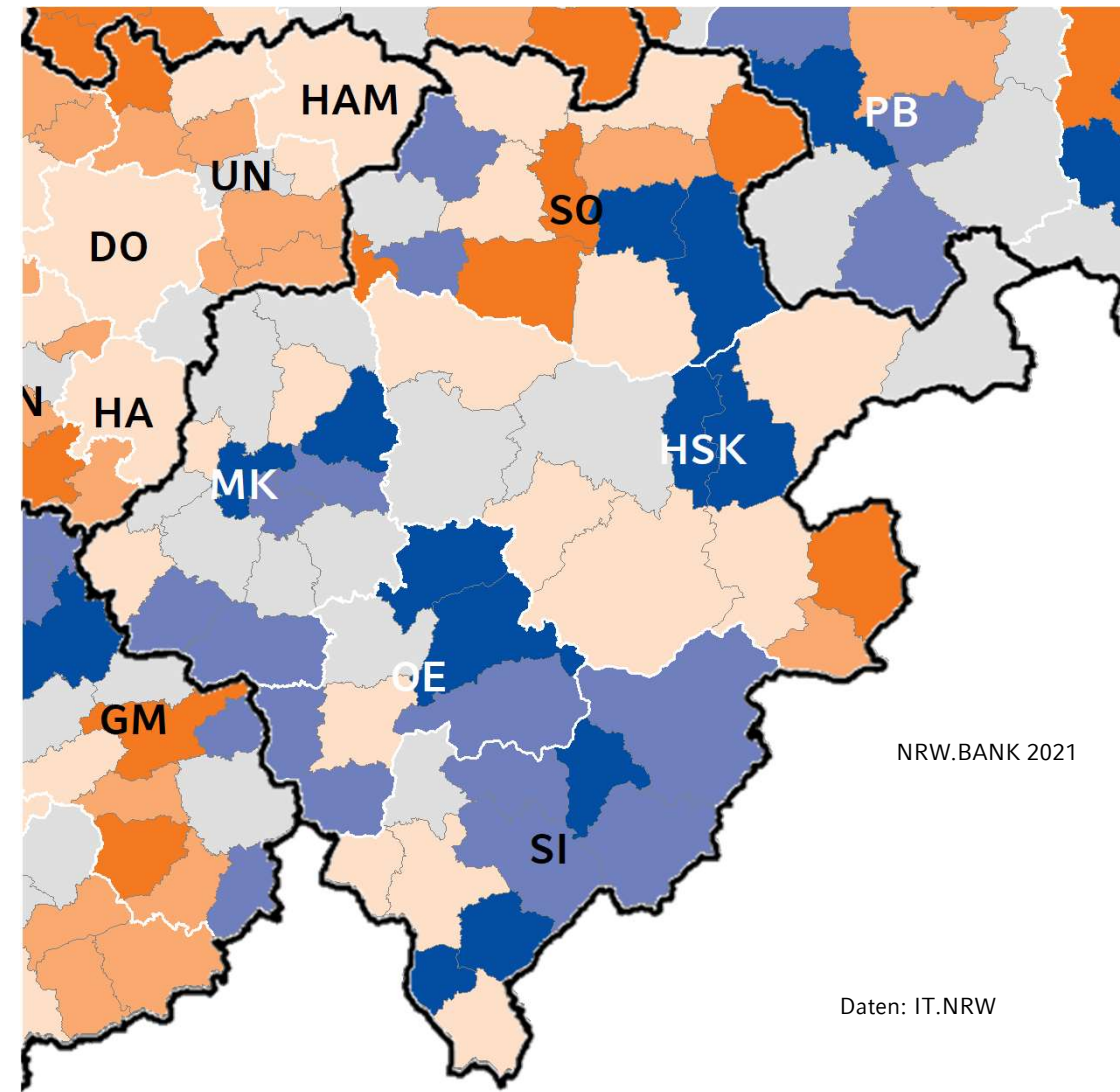
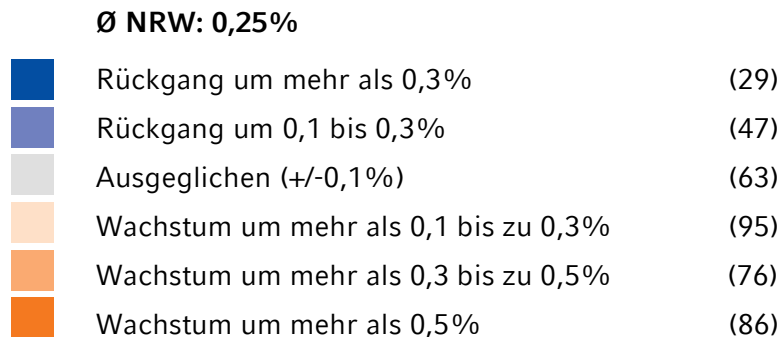
# In Südwestfalen reicht der Zuzug nur in einzelnen Gemeinden, um den Sterbeüberschuss auszugleichen

Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019 bezogen auf den Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



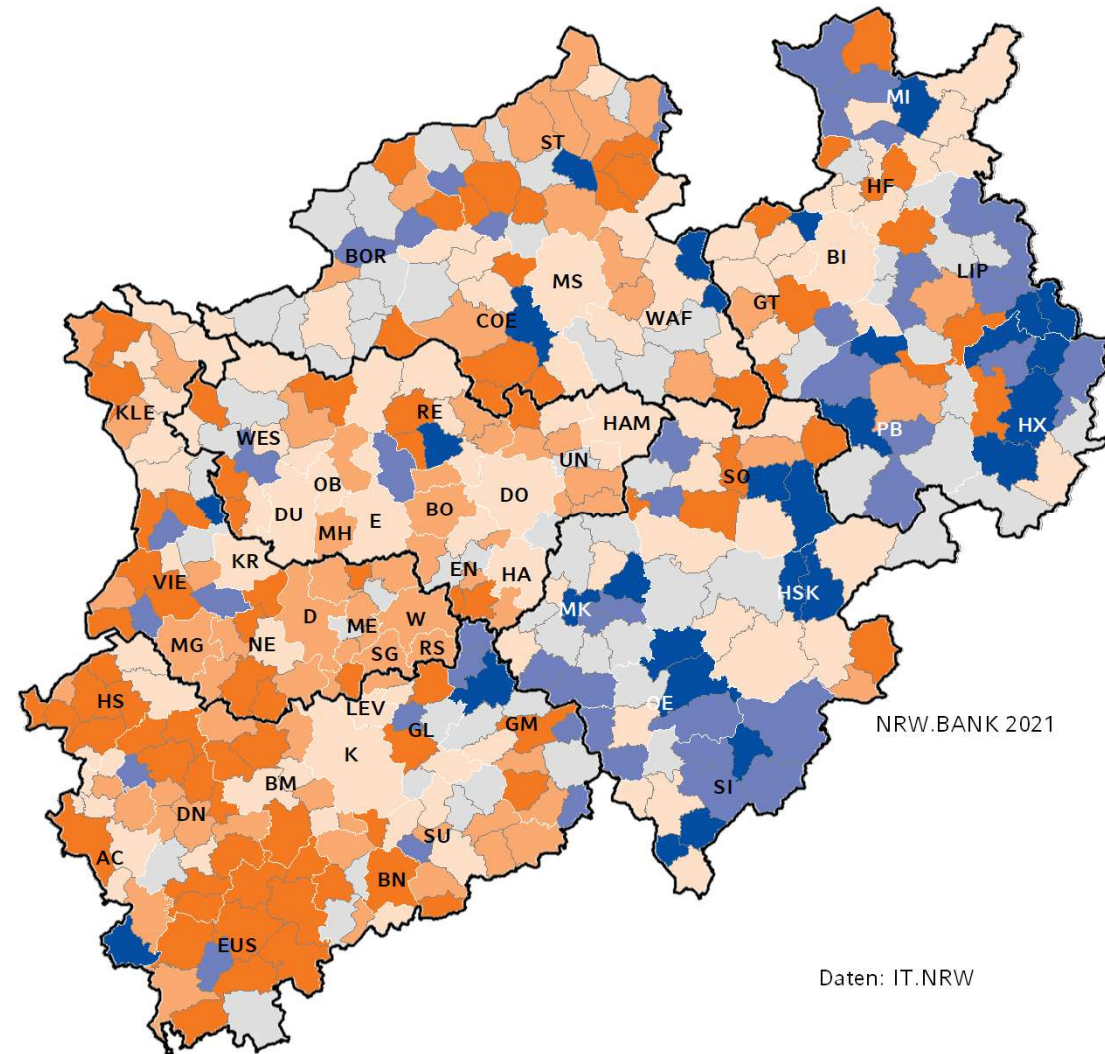
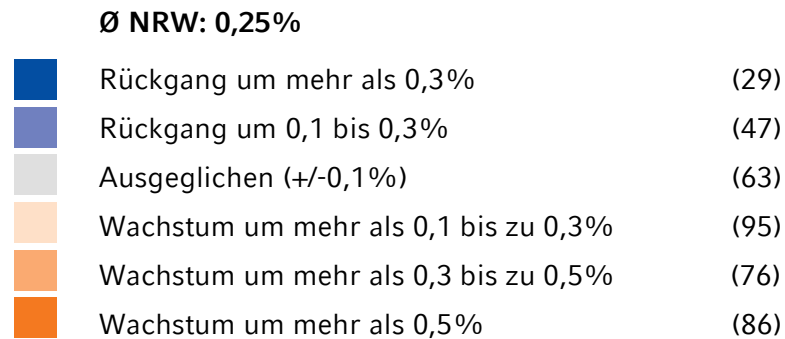
# Bevölkerungsrückgang in vielen Gemeinden Südwestfalens auch durch Wanderungsverluste ...

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



# ... im deutlichen Unterschied zu anderen Regionen

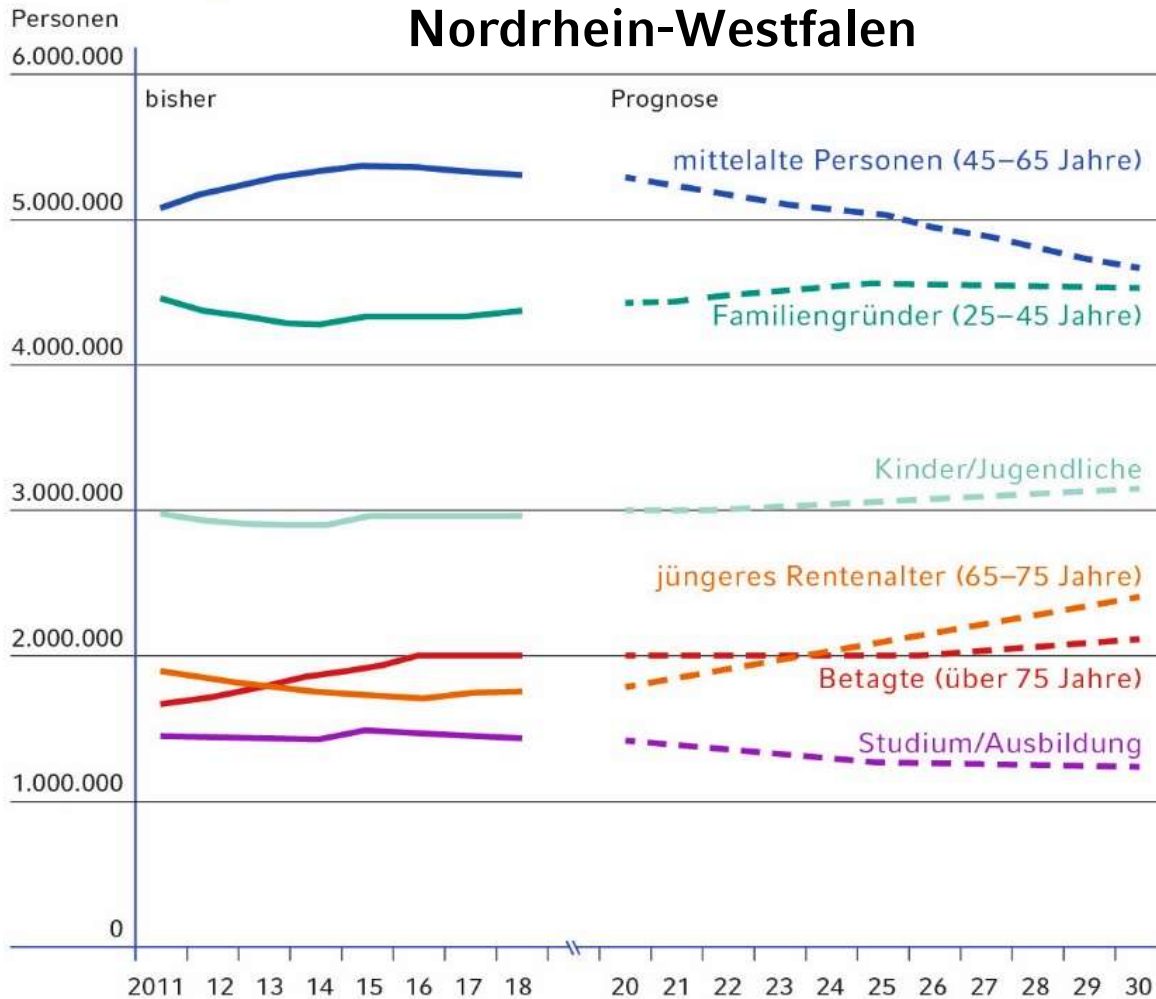
Wanderungsintensität 2017 bis 2019  
(Einfluss des durchschnittlichen  
jährlichen Wanderungssaldos 2017 bis  
2019 auf den Bevölkerungsstand 2016) in  
Prozent





# Alterung setzt sich fort

Entwicklung 2011–2030



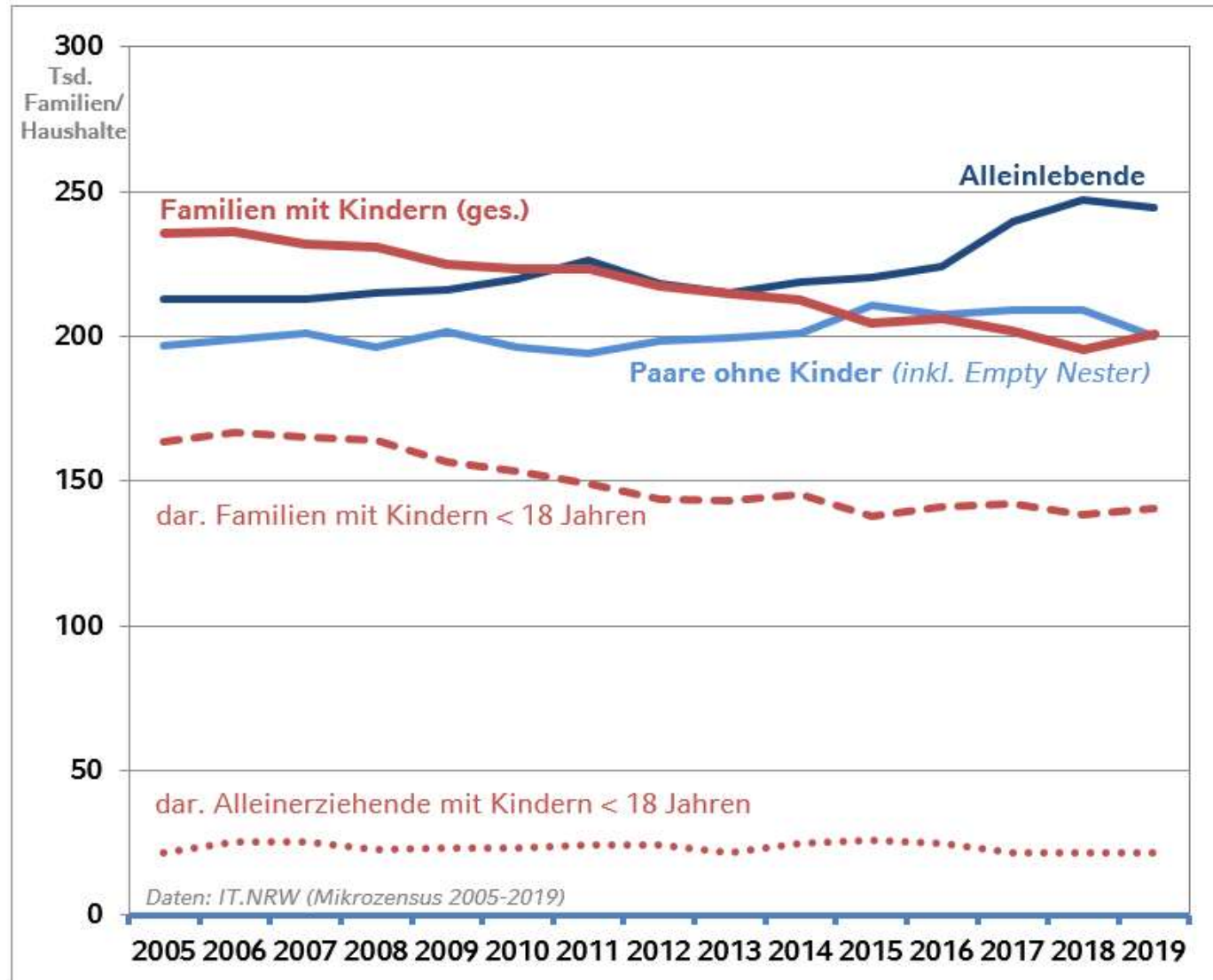
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

Altersdurchschnitt in **Südwestfalen** – mit Ausnahme des Kreises Olpe – über NRW-Vergleichswert

Hier insbesondere Generation der Babyboomer mit sehr großem Anteil an Bevölkerung.

Altersgruppe der 20-40Jährigen im Vergleich verhältnismäßig klein.

# Familiertypen – Planungsregion Südwestfalen



# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



**NRW.BANK**

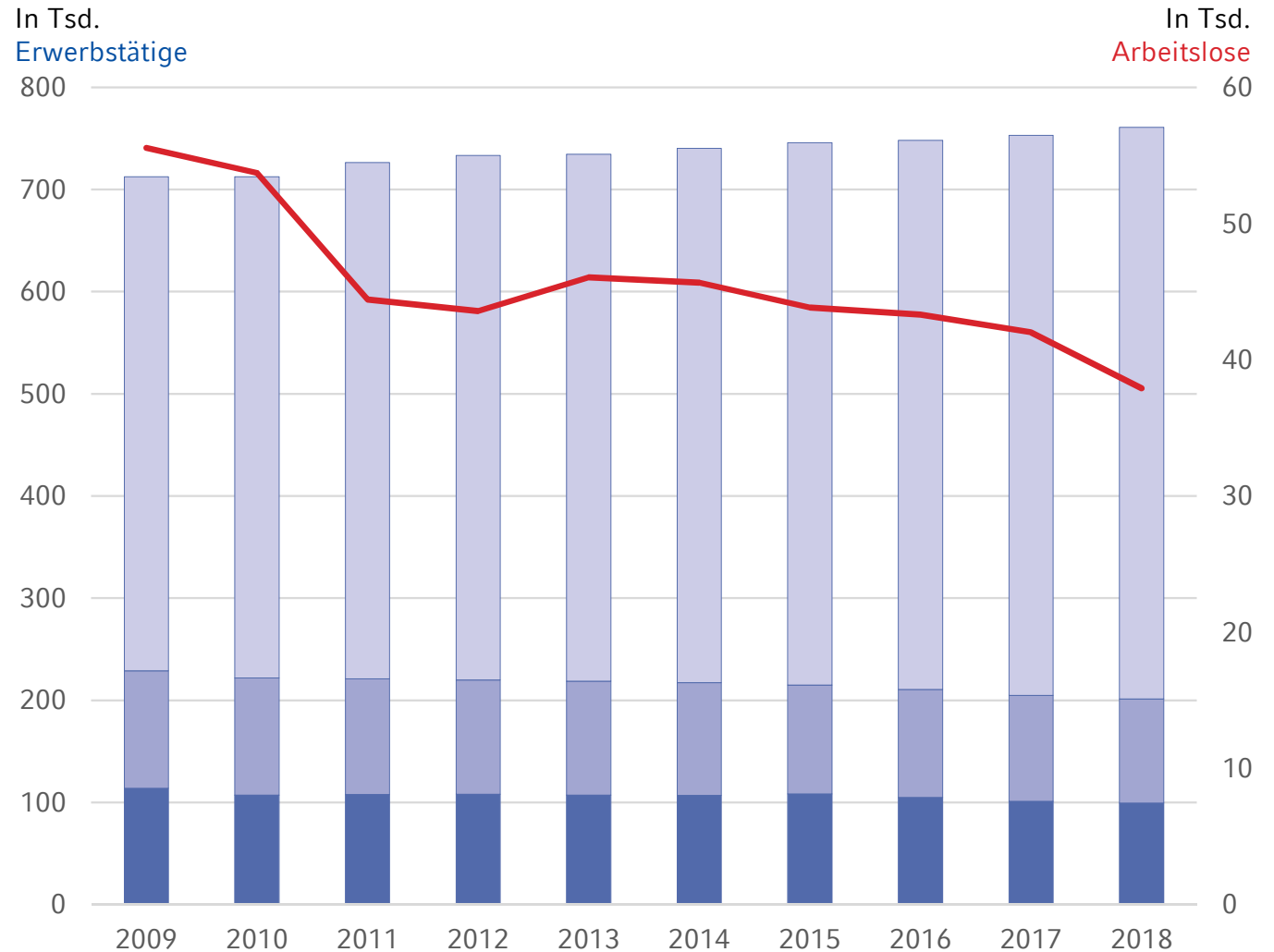
Wir fördern Ideen

# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Planungsregion Südwestfalen

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

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

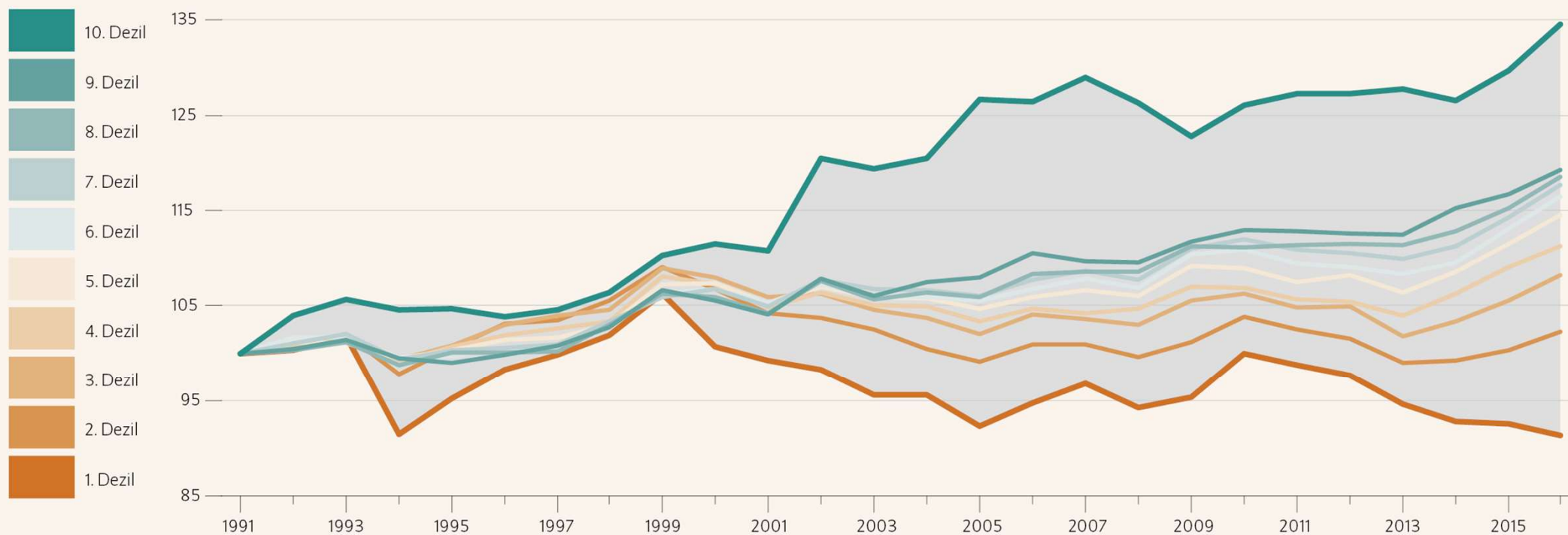
Daten: IT.NRW (Erwerbstätige), Agentur für Arbeit (Beschäftigte, Arbeitslose)



# ... 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.

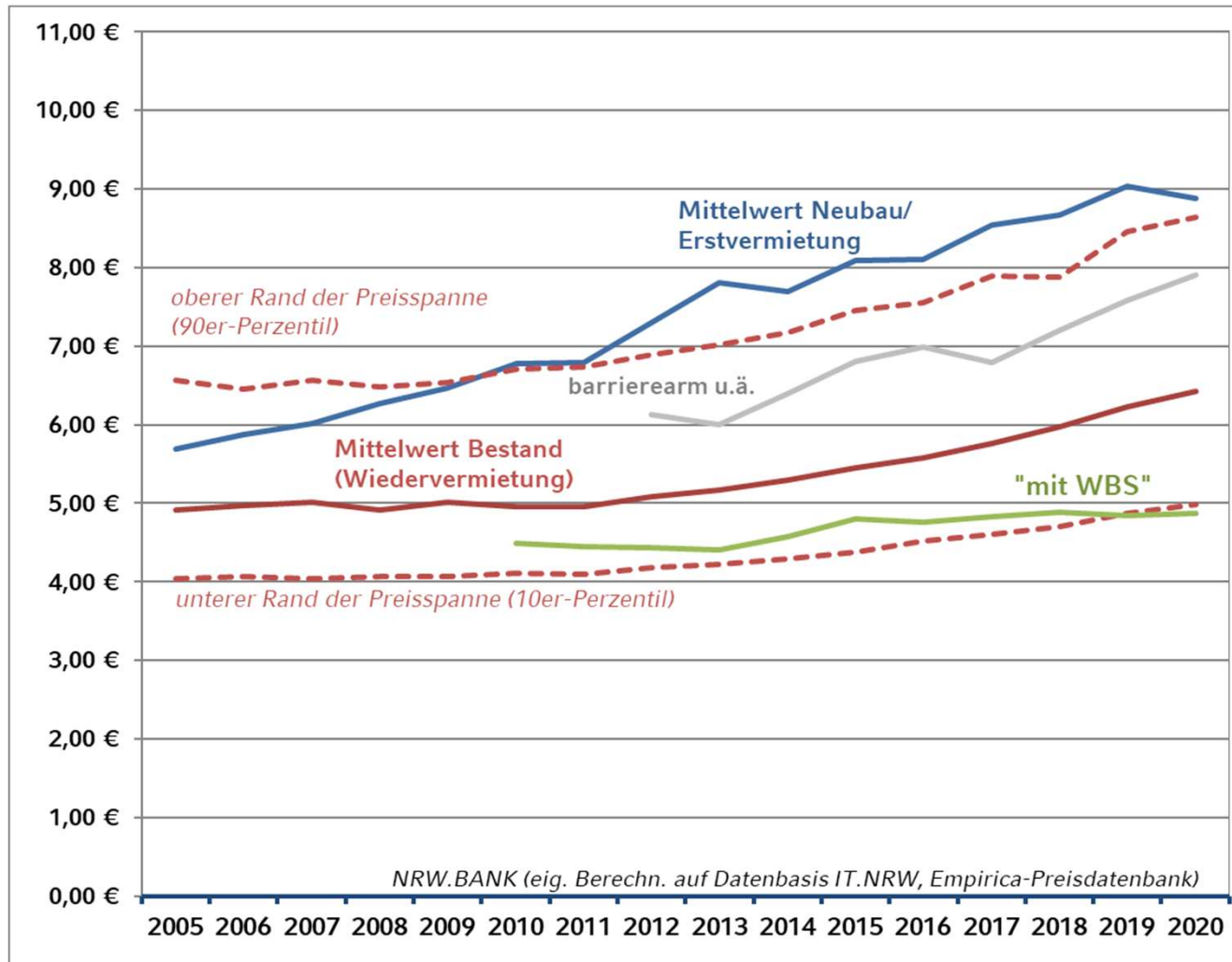
# Mieten & Preise



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Entwicklung der Angebotsmieten Planungsregion Südwestfalen



- Neubaumieten vor allem von Grundstücks- und Baukosten geprägt
- Guter Anspannungsindikator: Wiedervermietungs-mieten für bestehende Wohnungen
- Anstieg seit 2011, mit stärkerer Dynamik ab Mitte der 2010er Jahre
- Besonders ausgeprägt im oberen Preissegment → Preisspanne wird weiter

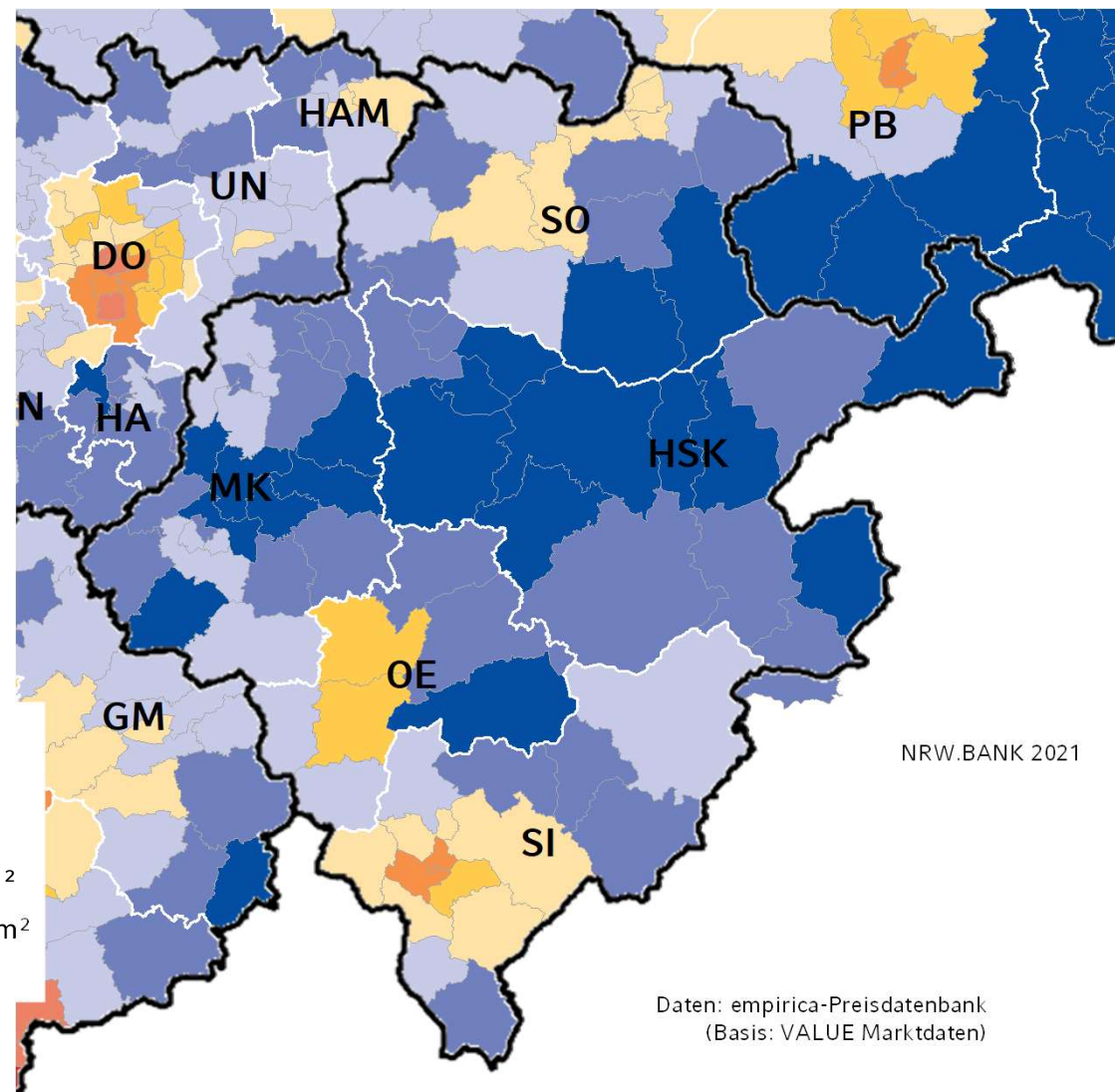
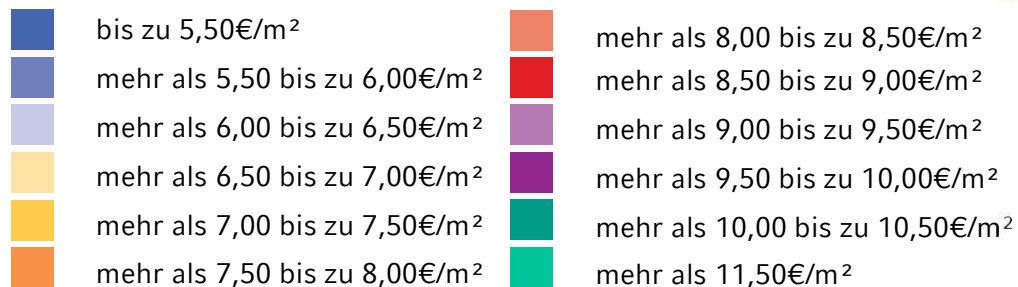
Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

# Miethöhe in der Planungsregion Südwestfalen

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

## Nettokaltmiete

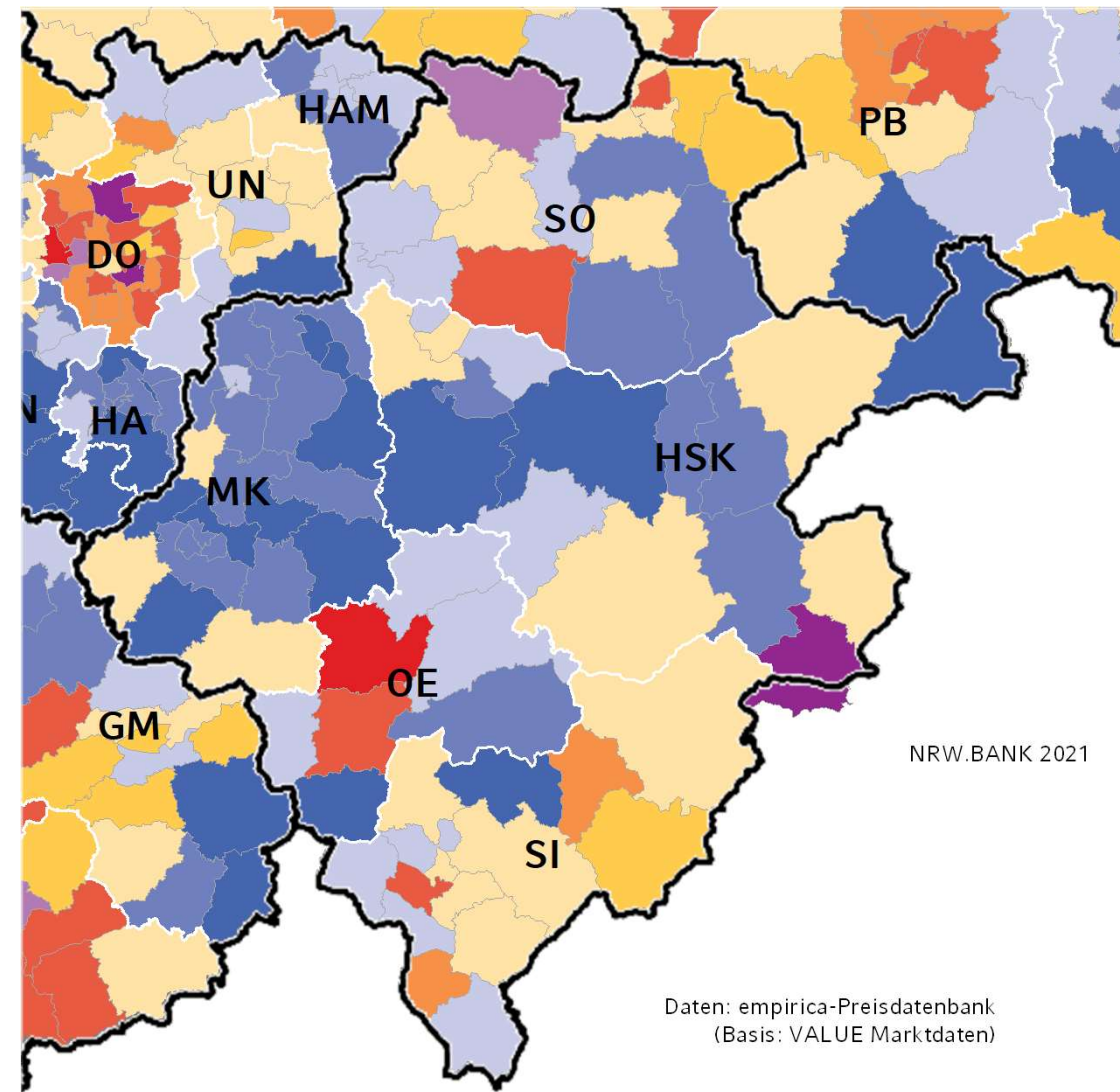
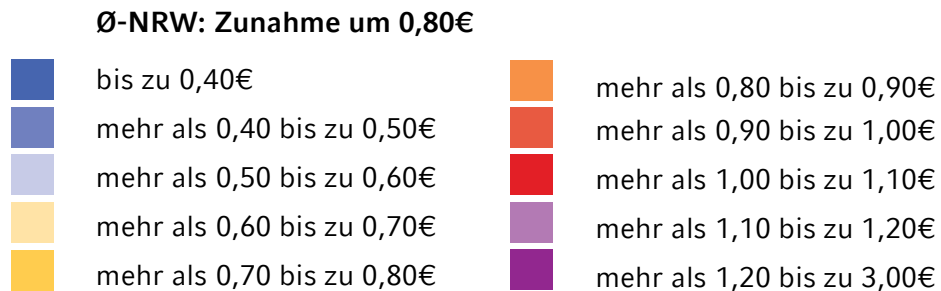
Ø-NRW (2020): 7,77€/m<sup>2</sup>





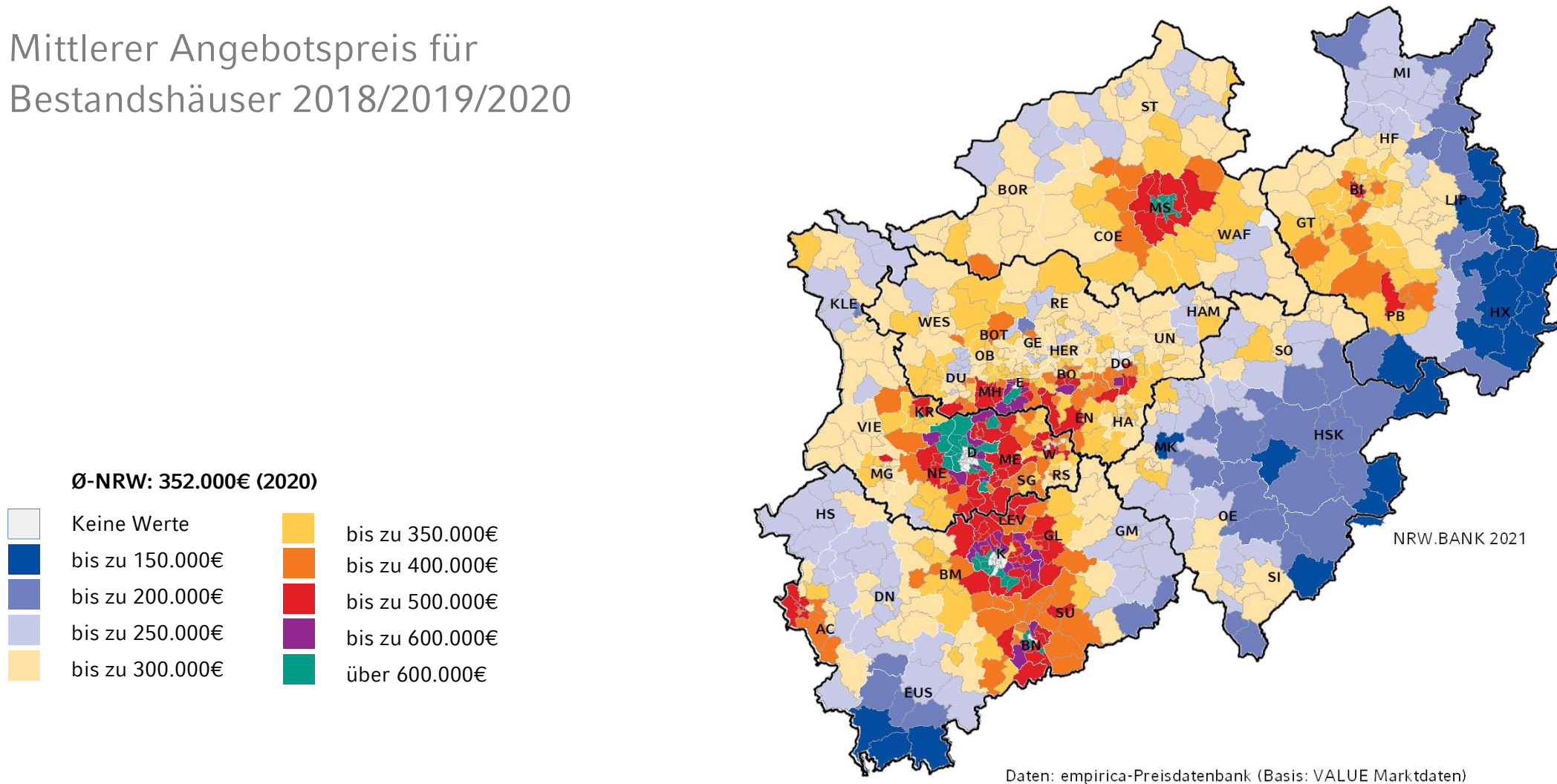
# Mieten: Entwicklung 2017 bis 2020

Median der Wiedervermietungsmitte  
(2015/2016/2017)-(2018/2019/2020)



# Eigenheimpreise

Mittlerer Angebotspreis für  
Bestandshäuser 2018/2019/2020



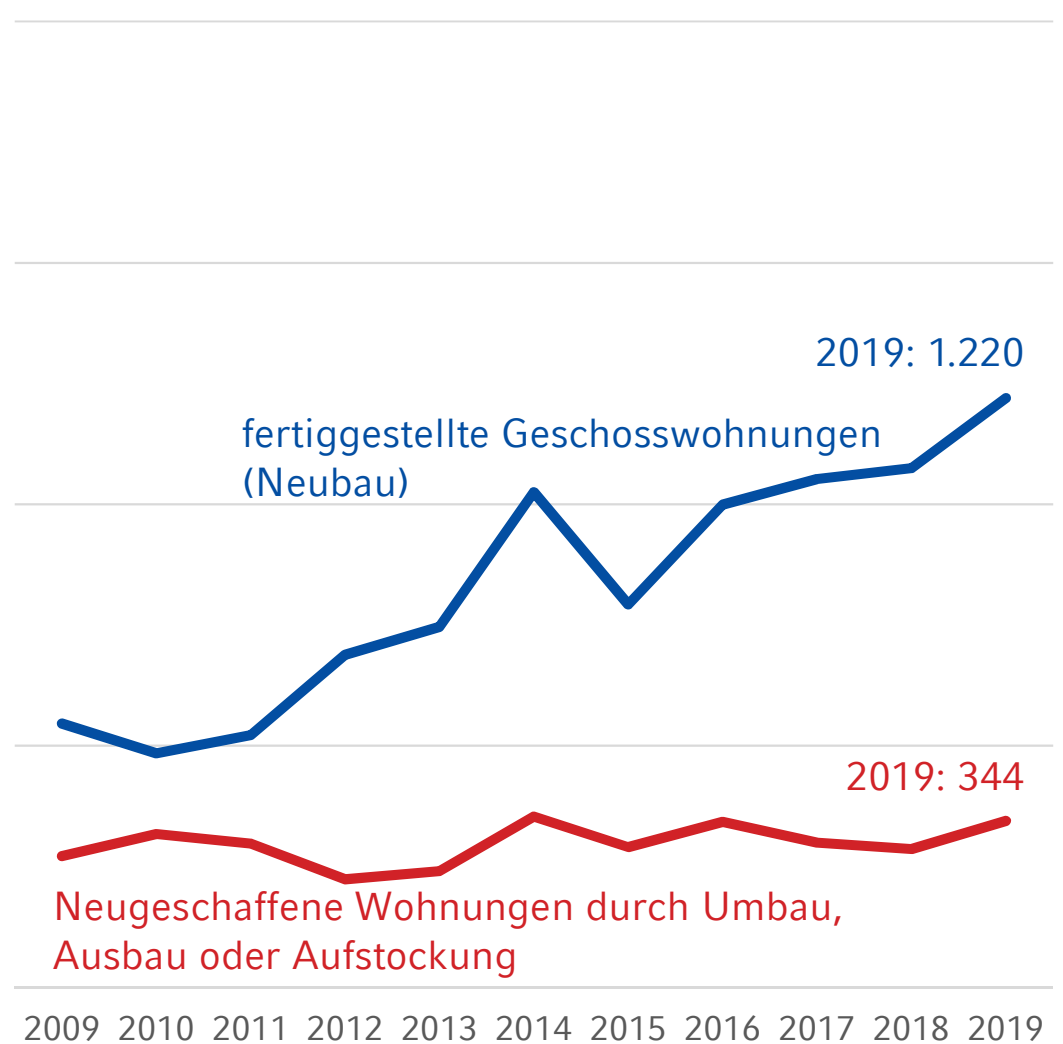
# Bautätigkeit & Förderintensität



**NRW.BANK**

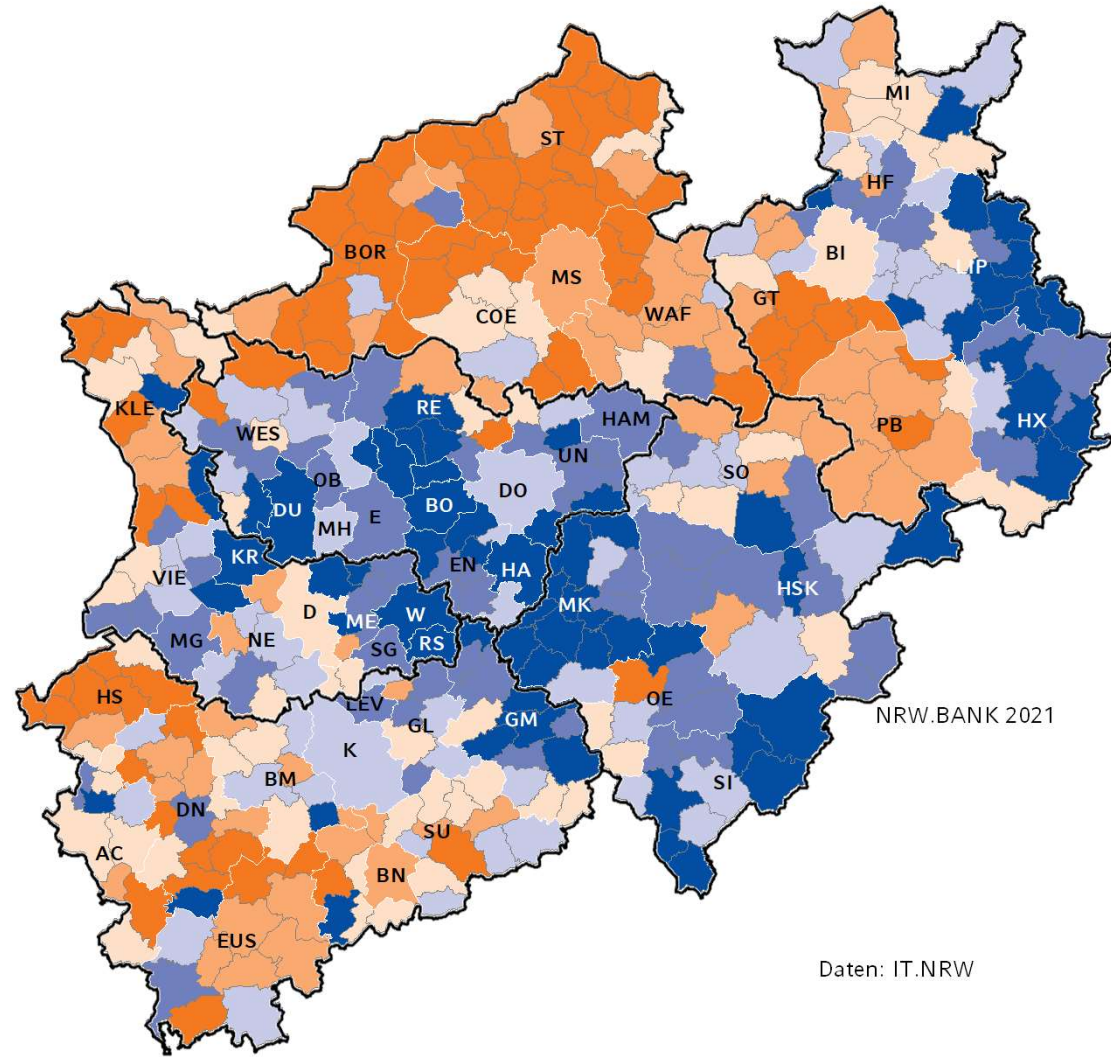
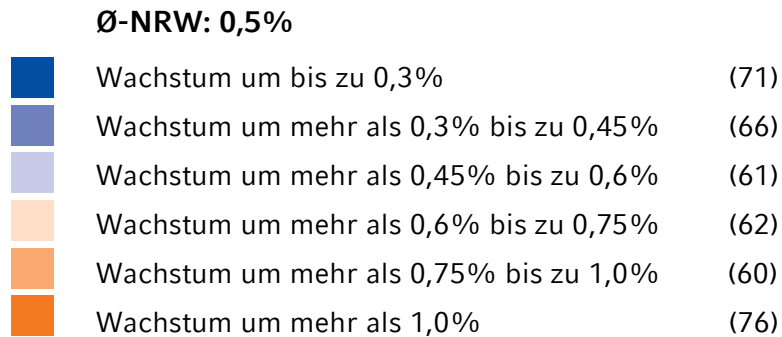
Wir fördern Ideen

# Wohnungsbau: Planungsregion Südwestfalen



# Neubauintensität

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



# Wohnungsbestand

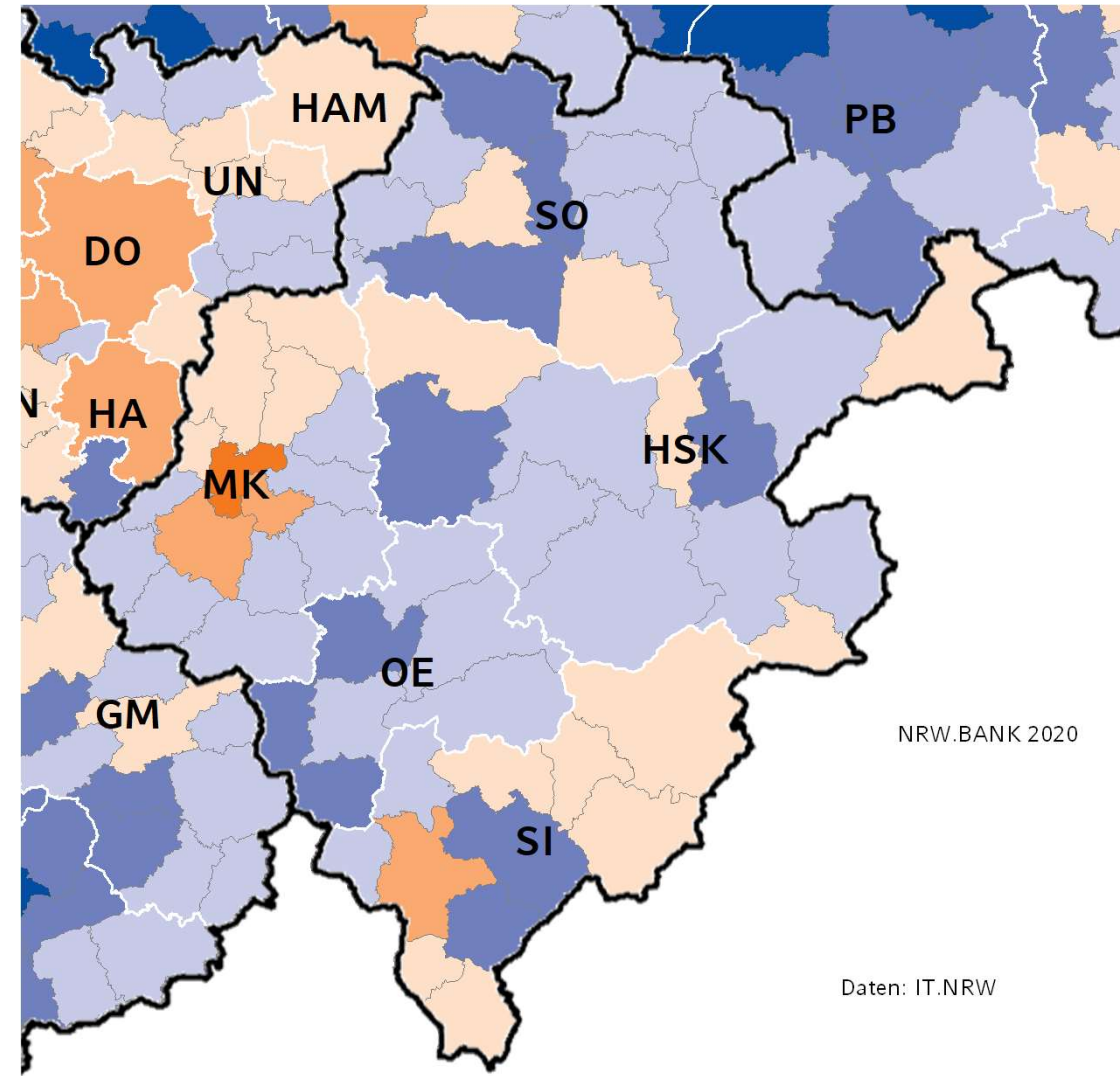
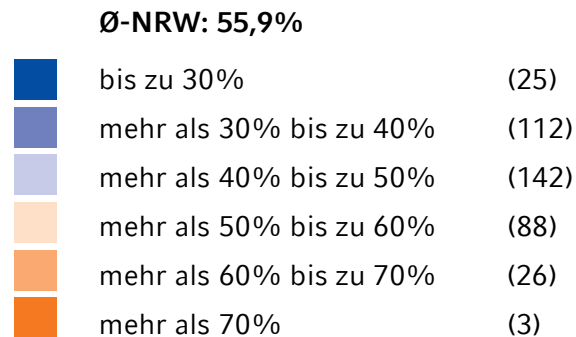


**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand

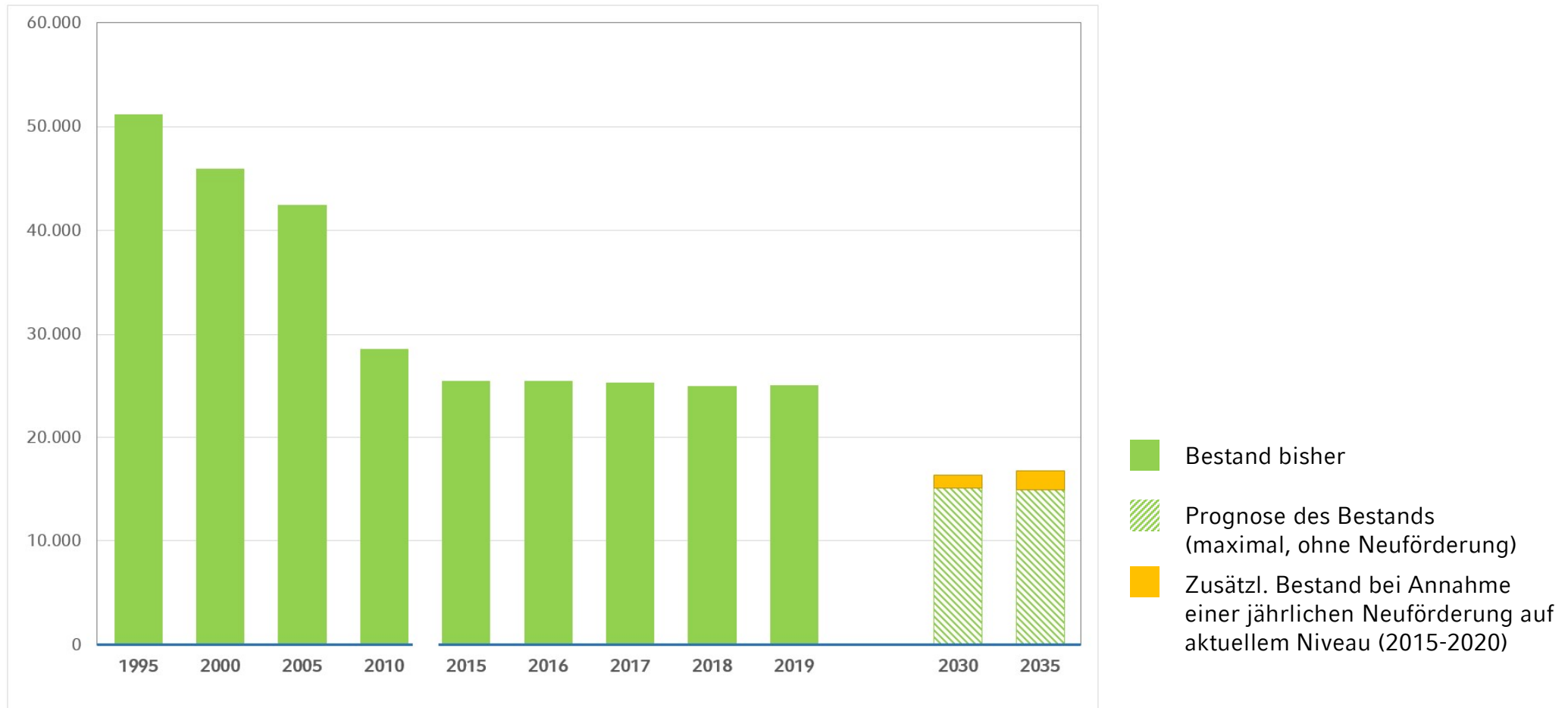
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 erbaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)



# Bestand preisgebundener Wohnungen

## Planungsregion Südwestfalen

### Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



Daten: NRW.BANK

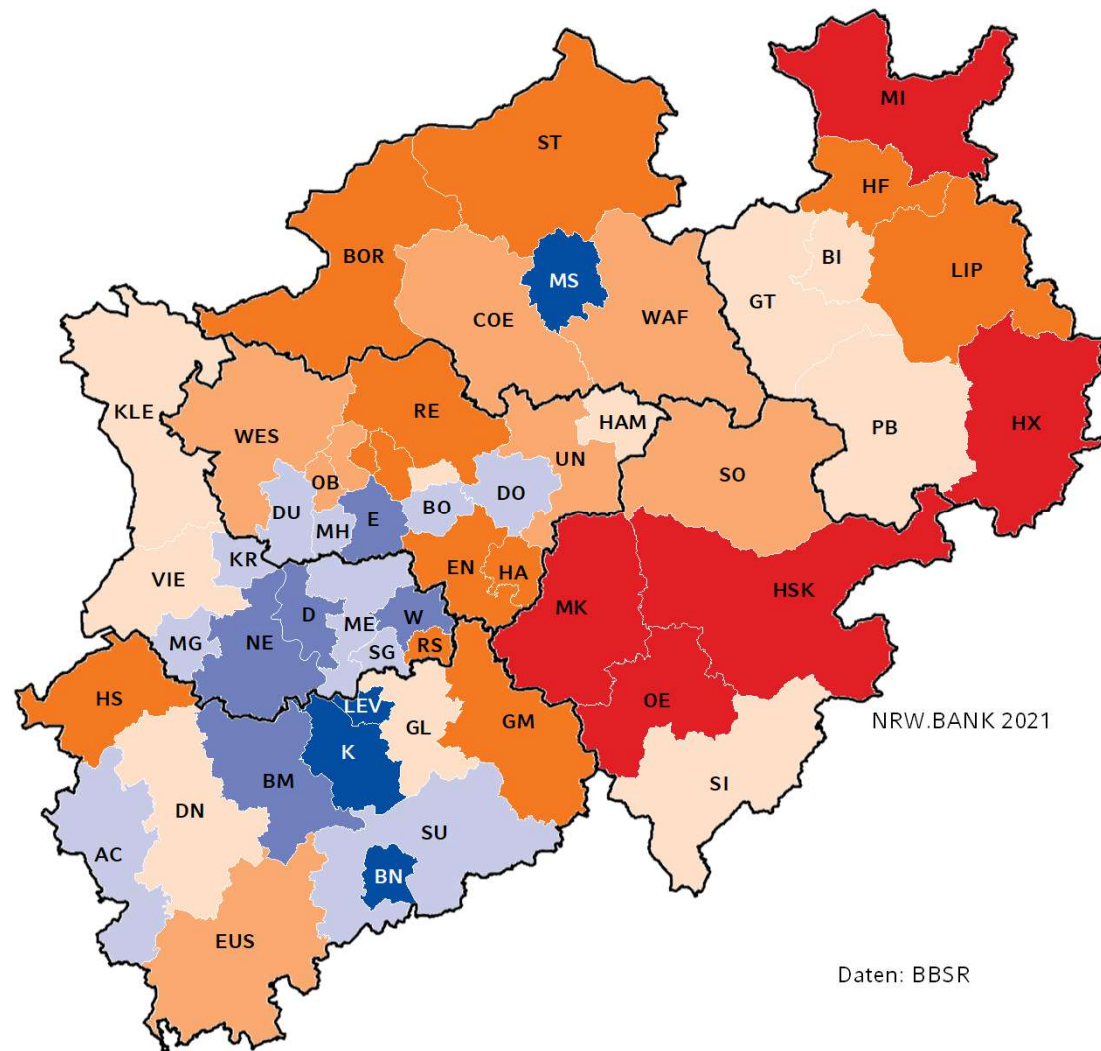
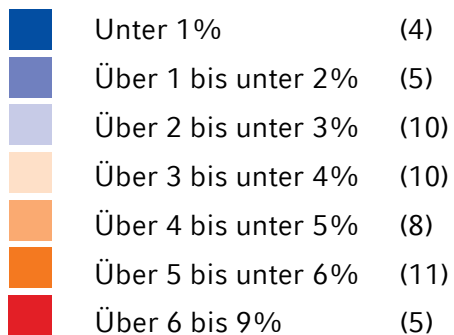
NRW.BANK 2021



# Leerstand

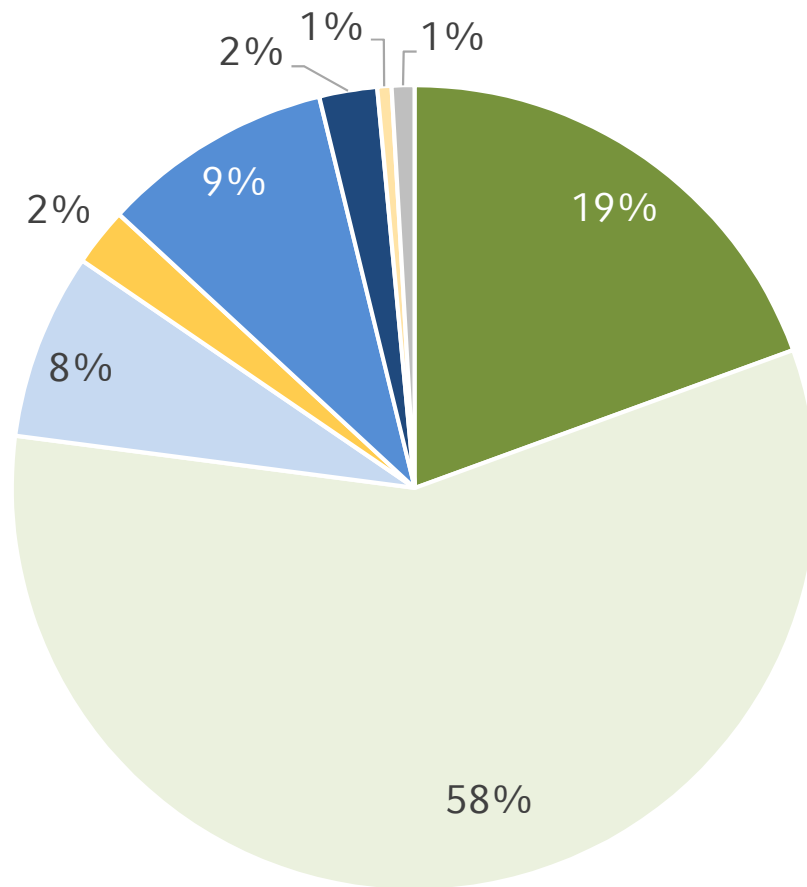
Anteil leerstehender Wohnungen  
2018 (Fortschreibung des BBSR)

„notwendiger Leerstand“: 3 Prozent

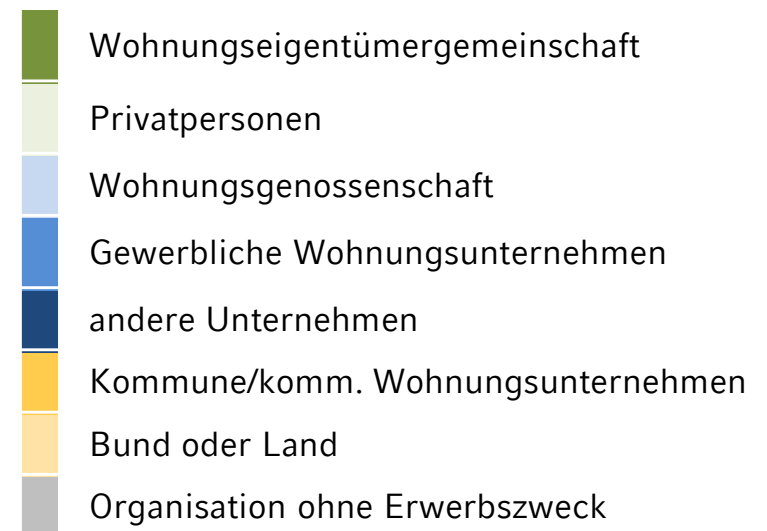


# Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp

## Planungsregion Südwestfalen



- 80 % der Mietwohnungen gehört privaten Vermietern, darunter aber wenig ETW-Eigentümer
- Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als traditionelle Partner der Stadtentwicklung halten nur 20 %
- kommunale Unternehmen spielen kaum eine Rolle



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

# Fazit

- Region hat kaum Teil an Wanderungsgewinnen des Landes
- Innerhalb der Region wachsende Städte/Gemeinden, die auch von Binnenwanderung profitieren
- Veränderung in der Haushaltezusammensetzung: viele ältere Alleinlebende und Paare
- Vergleichsweise gute Bezahlbarkeit von Wohnen – zur Miete und im Eigentum
- Überwiegend ausreichendes Wohnungsangebot, daher Fokus auf den Wohnungsbestand bzw. die Qualitäten
  - Passt Qualität zur Nachfrage (der sich ändernden HH-Struktur)?
  - Energetische Standards?
  - Barrierefreiheit?

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



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen