



# Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2018

KomWoB-Jahrestagung | 2. April 2019



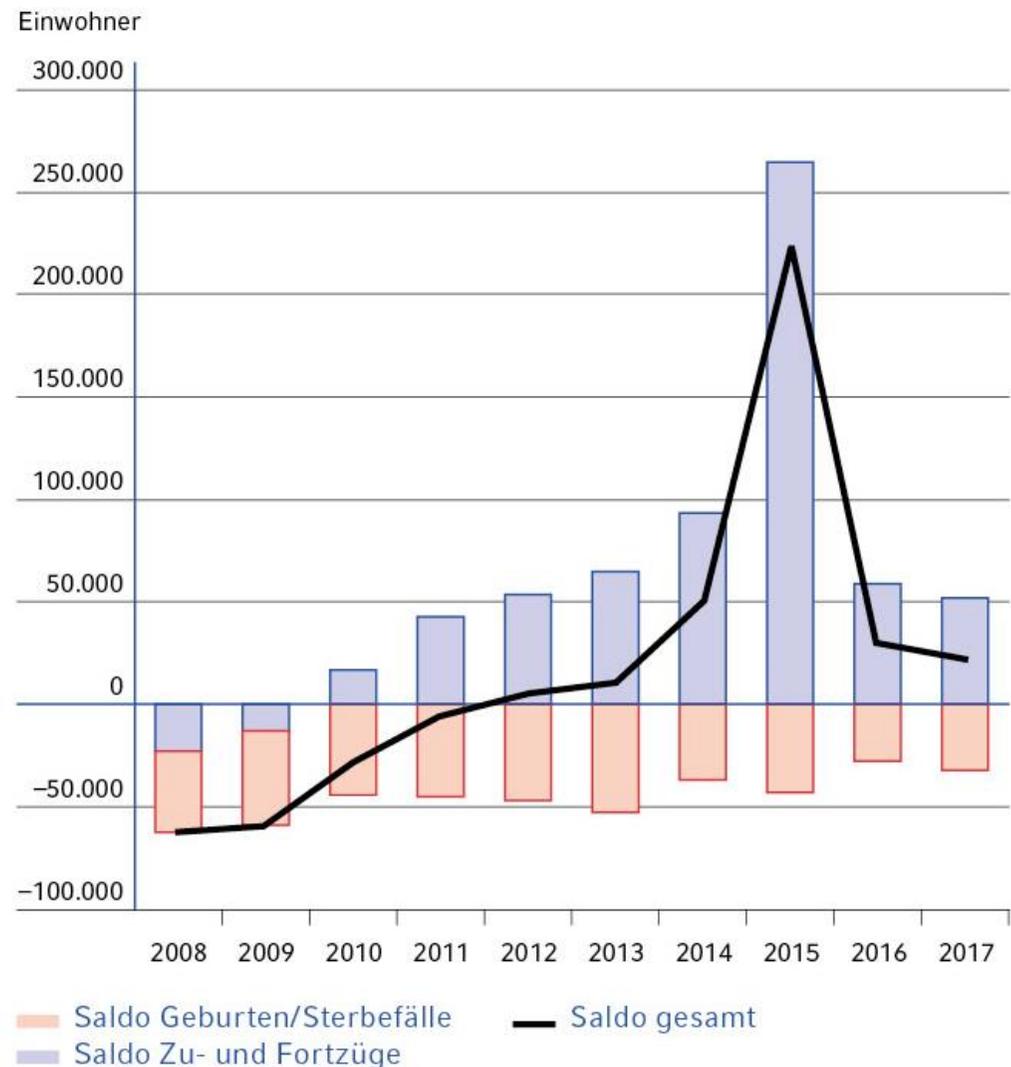
**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Überblick Wohnungsmarkt NRW 2017/18

- Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung
- Entwicklung der Mieten und Eigentumspreise
- Bautätigkeit – Erfolge und Hemmnisse
- Fazit

# Bevölkerung: NRW wächst ...

- Zuzug aus dem Ausland normalisiert sich wieder
- wichtigstes Herkunftsland: Rumänien
- infolge des Zuzugs auch mehr Geburten bzw. weniger Geburtendefizit
- ➔ Zuzug mehr als ausreichend, um Geburtendefizit zu decken



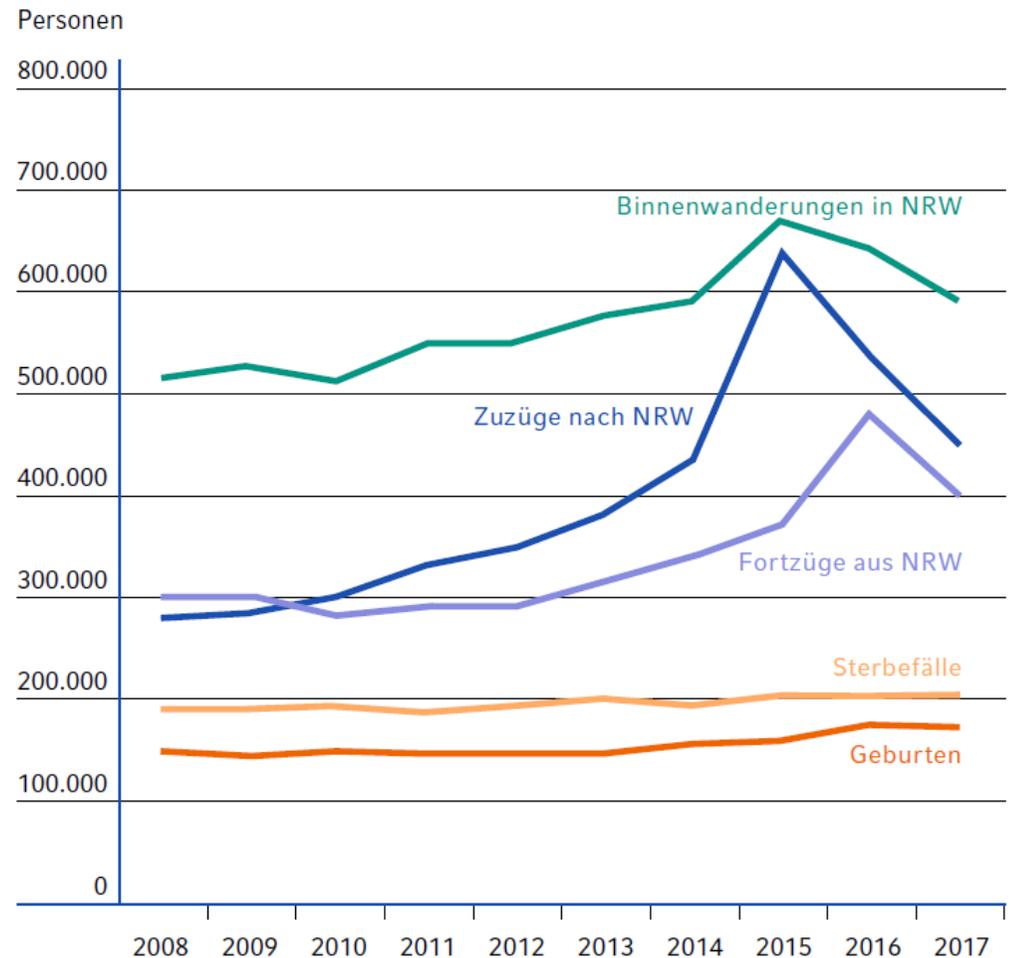
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

# Bevölkerung:

## Binnenwanderungen immer noch wichtiger Faktor

- Binnenwanderungen (Umzüge innerhalb von NRW, aber über Gemeindegrenzen)
- immer noch wichtiger Faktor der Bevölkerungsverteilung im Land

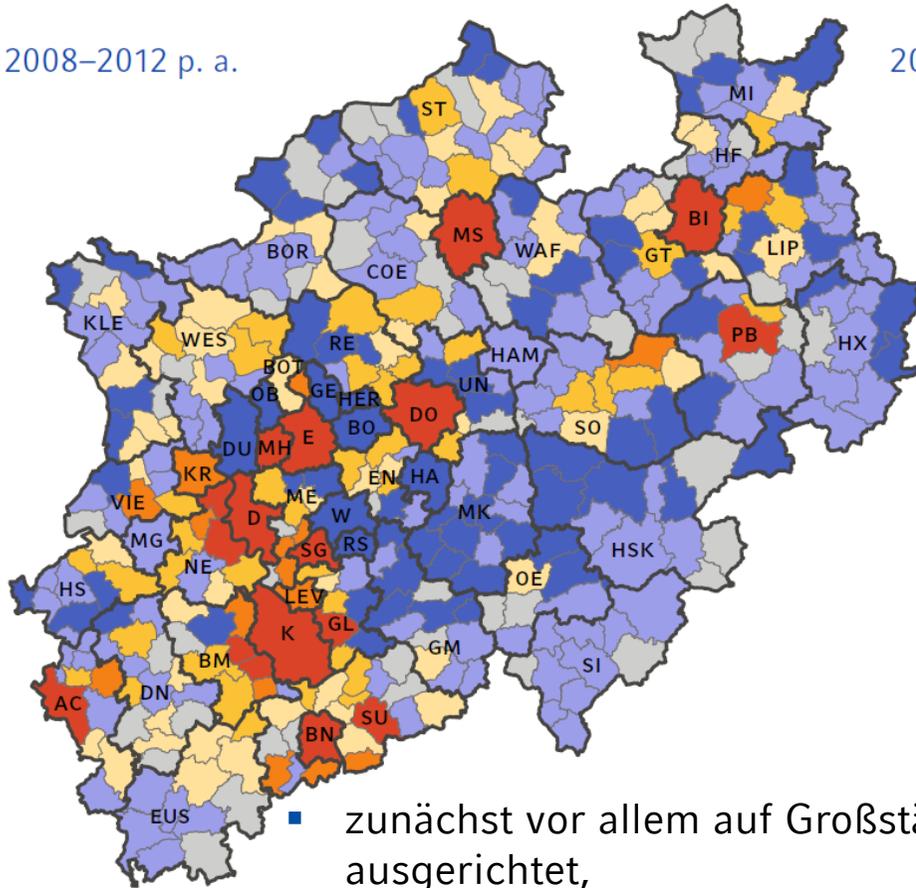


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

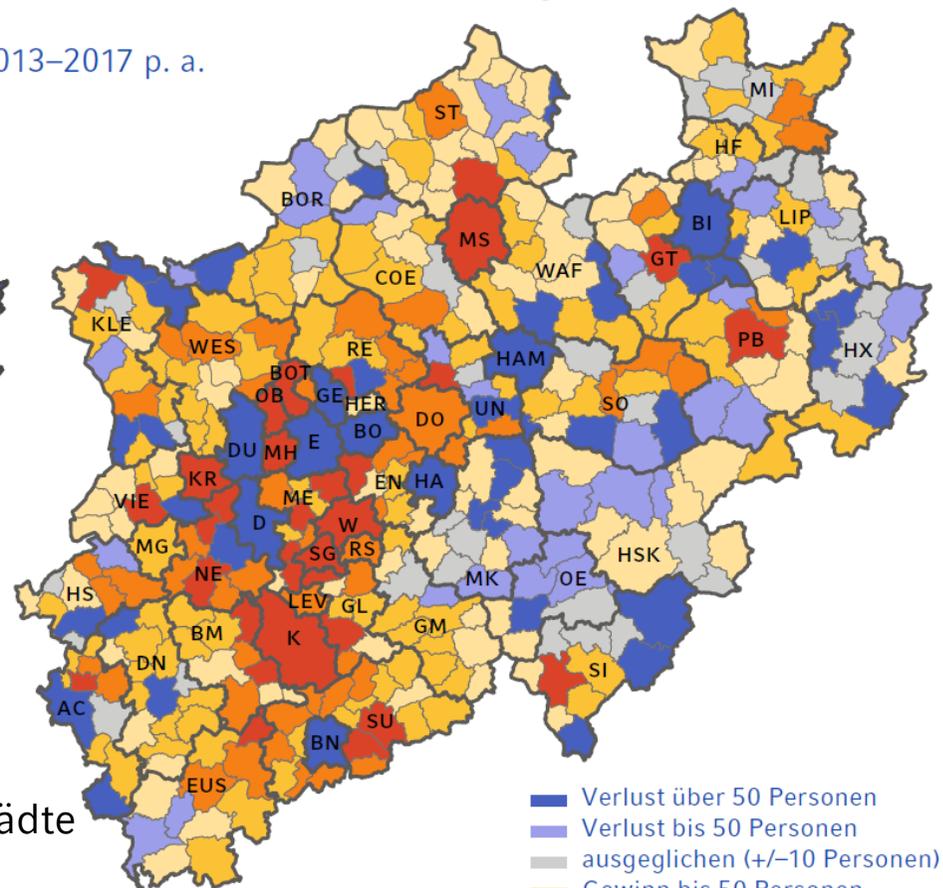
NRW.BANK 2019

# Bevölkerung: Gewinne/Verluste bei der Binnenwanderung

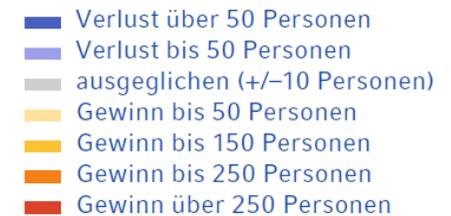
2008–2012 p. a.



2013–2017 p. a.



- zunächst vor allem auf Großstädte ausgerichtet,
- erst zuletzt profitieren auch andere Regionen (Flüchtlingsverteilung, Spill-over-Effekte ins Umland)

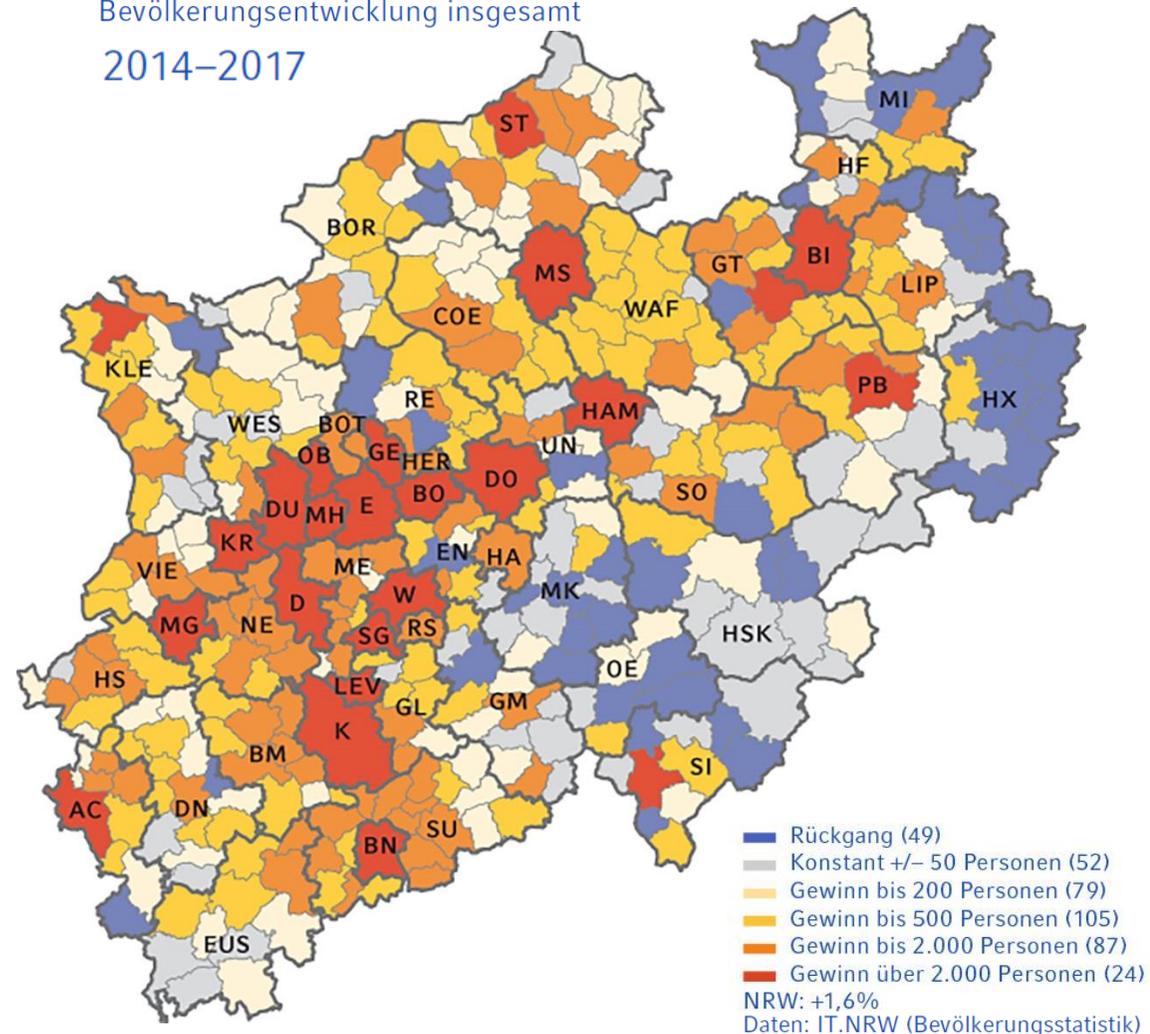


# Bevölkerung:

## Trotz Zuzug: im Saldo wachsen nicht alle Regionen

- Flüchtlinge seit 2016 regional relativ gleichmäßig verteilt, aber:
- Zuzug aus EU-Ausland und Binnenwanderung gehen nach wie vor in Großstädte (jeder Kategorie) und wirtschaftsstarke Kreise
- ➔ mehr Bevölkerungswachstum in Wachstumsregionen und Großstädten
- ➔ Bevölkerungsrückgang in schrumpfenden Kreisen gebremst, aber nicht beendet

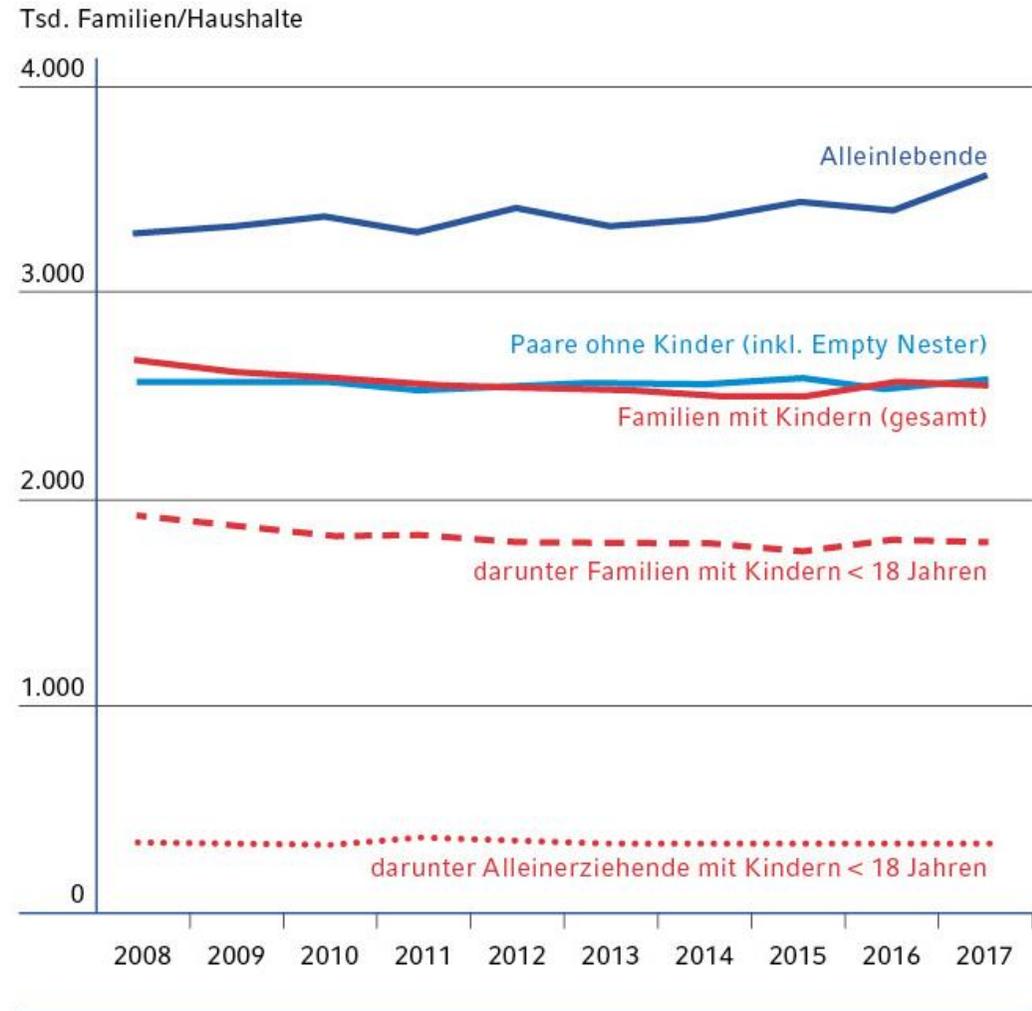
Bevölkerungsentwicklung insgesamt  
2014–2017



# Bevölkerung:

## Alleinlebende stellen häufigste Haushaltsform

- langjähriger Trend zu mehr 1-Personen-Haushalten zuletzt noch verstärkt
- Grund: Zunahme vor allem in der Babyboomer-Generation
- Paare ohne Kinder im Haushalt (inkl. Empty Nester) konstant
- langjähriger Rückgang der Familienzahl zuletzt gebremst (infolge Zuzug aus dem Ausland)
- Alleinerziehende konstant



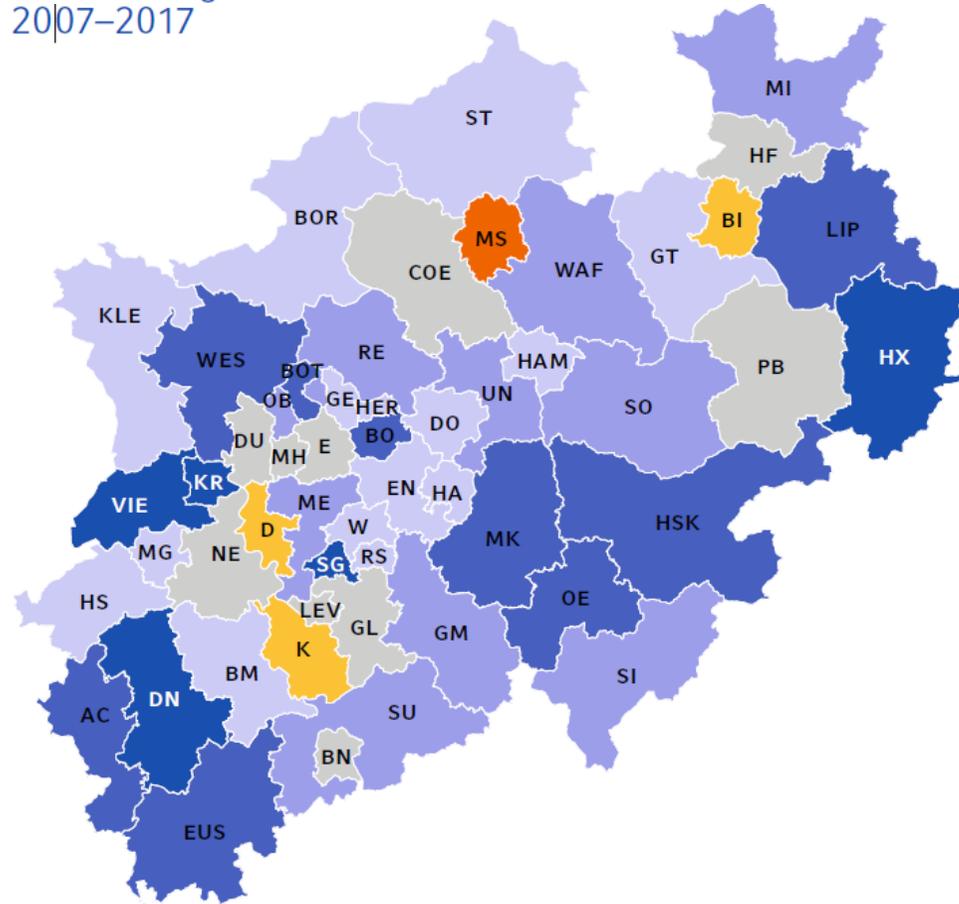
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2015–2017)

NRW.BANK 2019

# Familien mit Kindern: langfristige Zunahme nur in sehr dynamischen Großstädten

- im langjährigen Durchschnitt verbuchen nur noch wenige Regionen einen Zuwachs der Familienzahl

Entwicklung der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren 2007–2017



Mittlere jährliche Entwicklung

- Rückgang über 2,0% p. a.
- Rückgang bis 2,0% p. a.

- Rückgang bis 1,5% p. a.
- Rückgang bis 1,0% p. a.

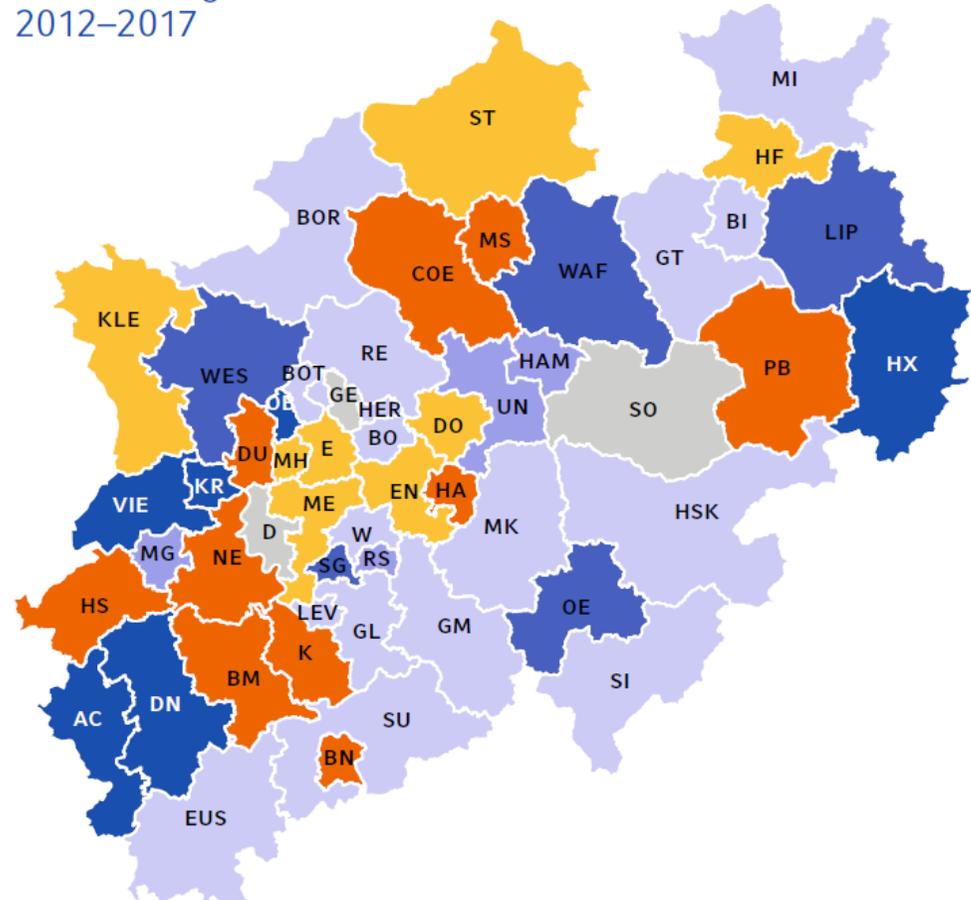
- konstant (+/-0,3% p. a.)
- Zunahme bis 1,0% p. a.
- Zunahme über 1,0% p. a.

# Familien mit Kindern:

## ... zuletzt auch in deren Umland u.a. Großstädten

Entwicklung der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren  
2012–2017

- im langjährigen Durchschnitt verbuchen nur noch wenige Regionen einen Zuwachs der Familienzahl
- zuletzt allerdings mehr Regionen mit zunehmender Familienzahl
- ➔ Umland der Wachstumsstädte (Suburbanisierer)
- ➔ einige Ruhrstädte (v.a. Auslandszuzug)
- ➔ einzelne wirtschaftsstarke Kreise (Jobs, Universitäten)



Mittlere jährliche Entwicklung

■ Rückgang über 2,0% p. a.  
■ Rückgang bis 2,0% p. a.

■ Rückgang bis 1,5% p. a.  
■ Rückgang bis 1,0% p. a.

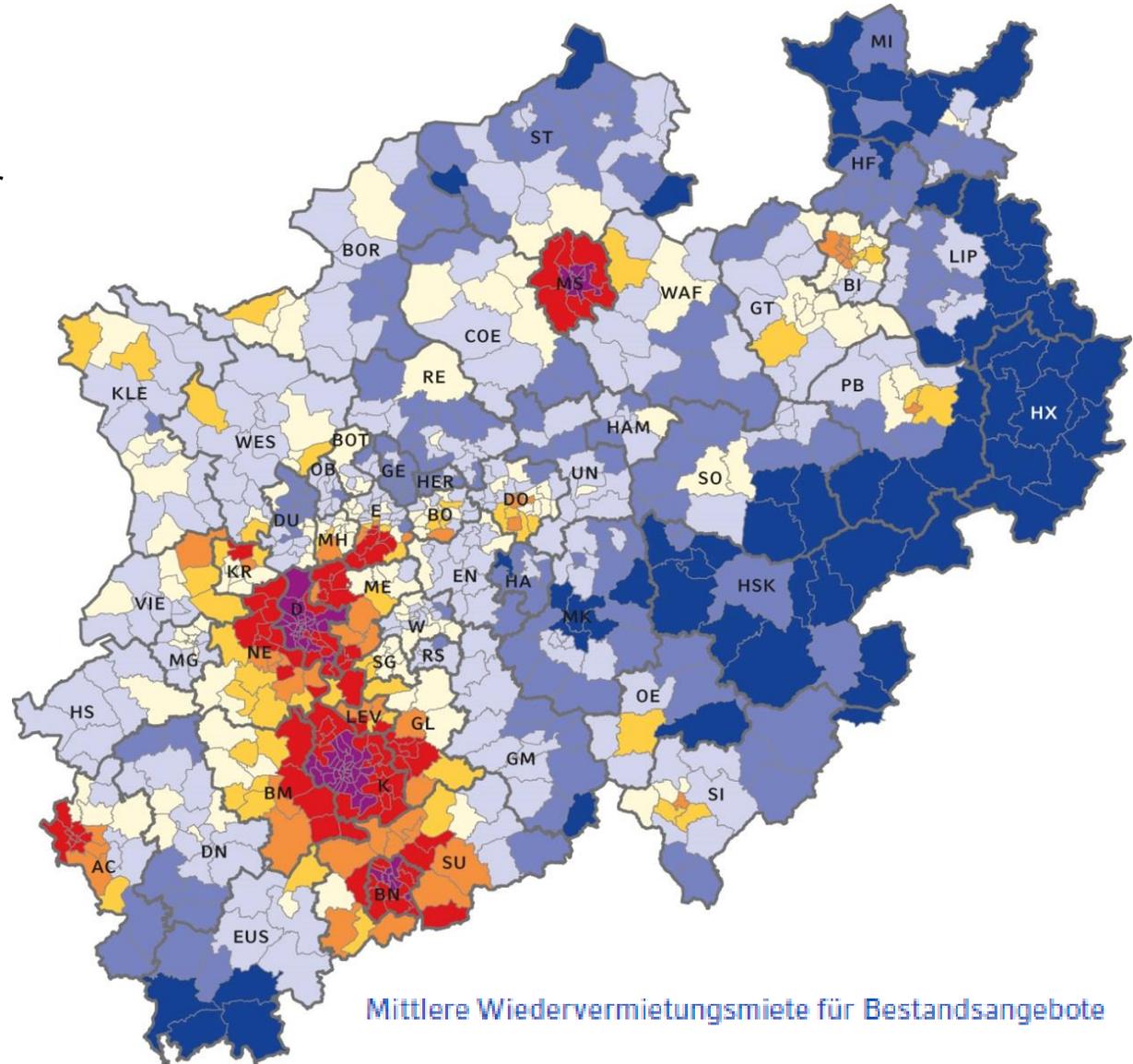
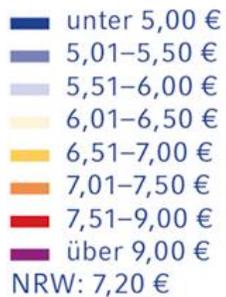
■ konstant (+/-0,3% p. a.)  
■ Zunahme bis 1,0% p. a.  
■ Zunahme über 1,0% p. a.

# Mieten: Wachstumsstädte nach wie vor am teuersten,...

.....

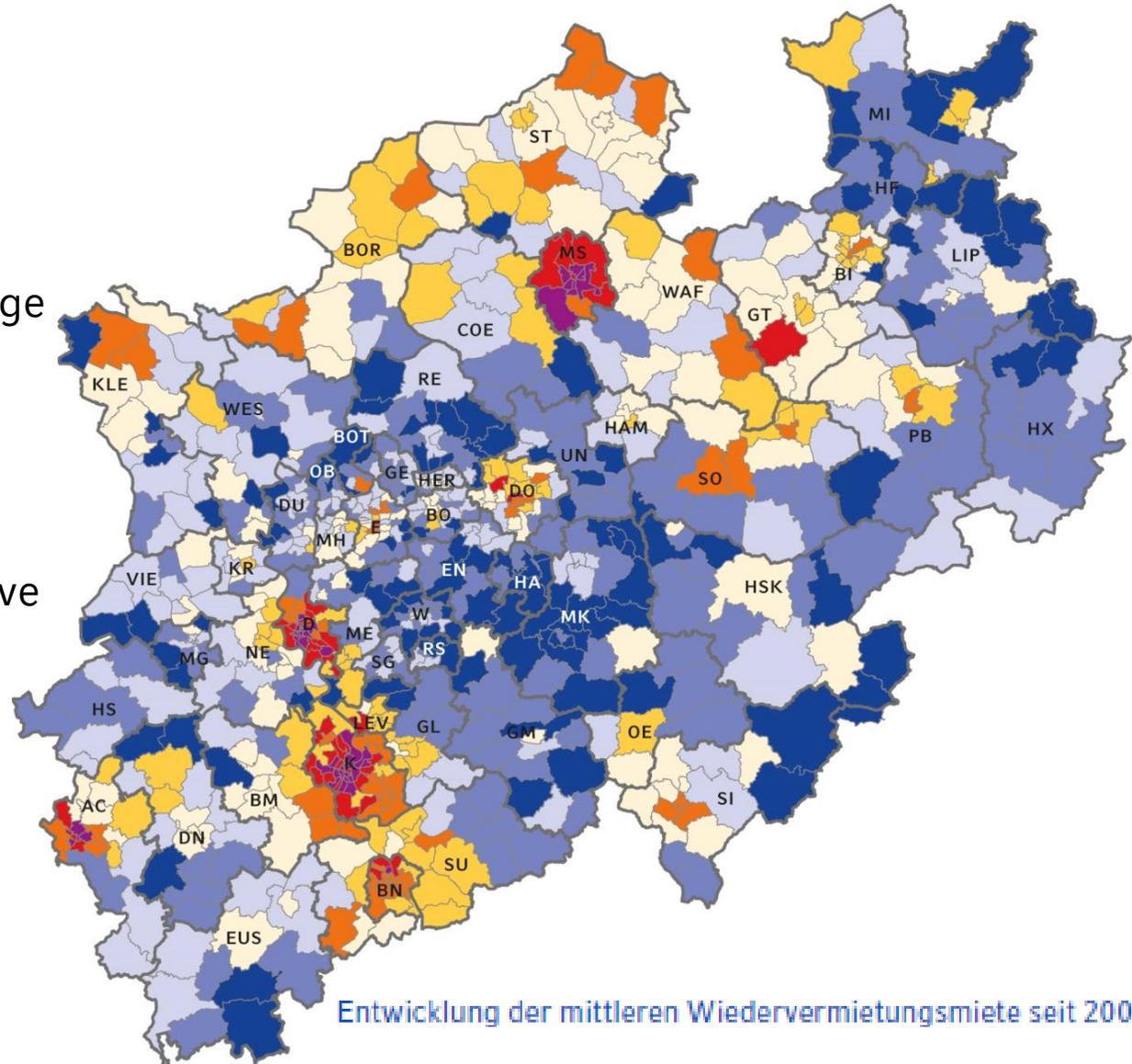
- Höchste Mieten nach wie vor in den Wachstumsstädten in der Rheinschiene, Aachen und Münster

Median der Jahre 2015–2017 (€/m<sup>2</sup>)  
PLZ-Bezirke



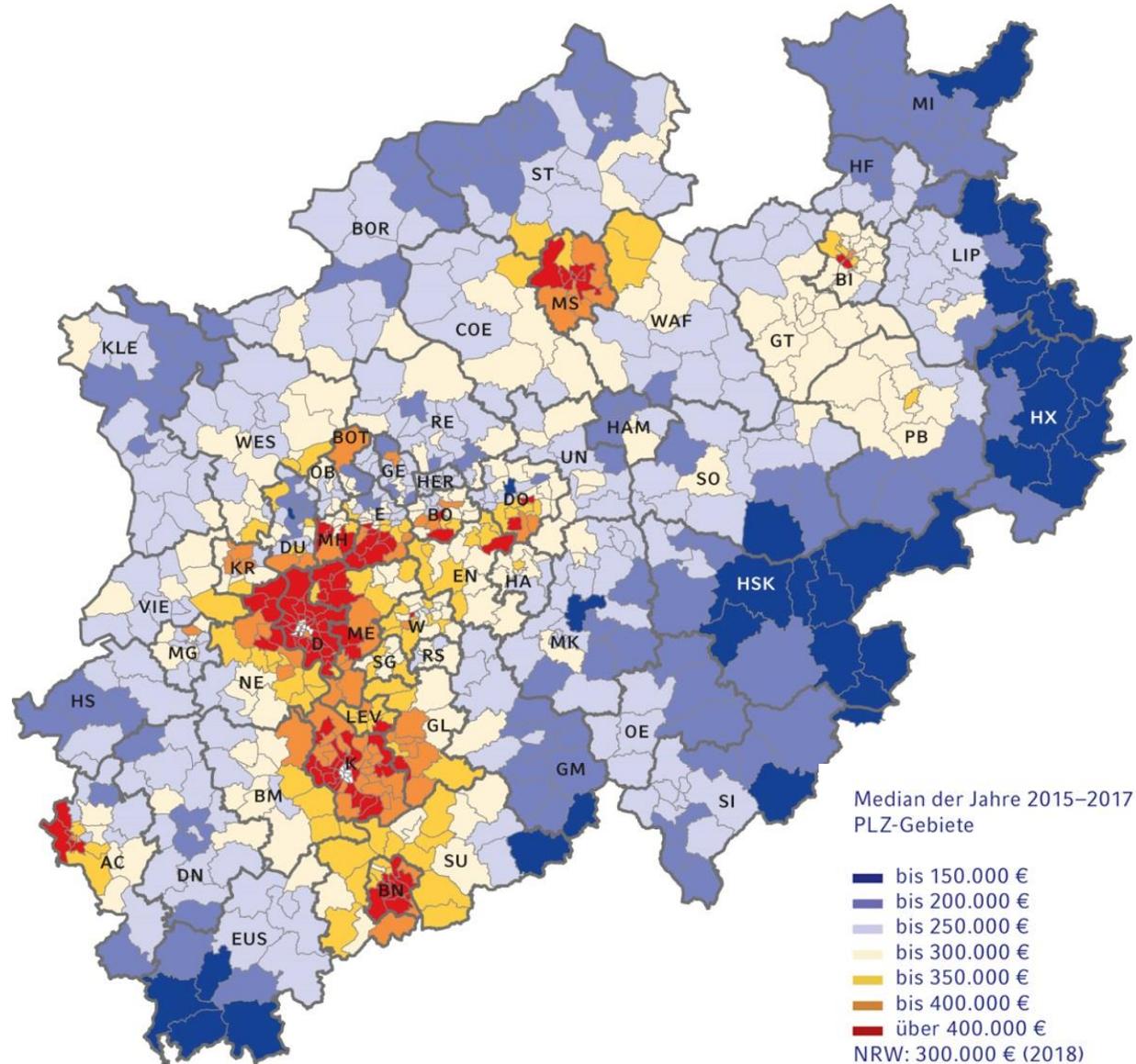
# Mieten: einige Mittelstandsregionen holen auf

- Im letzten Jahrzehnt haben aber auch andere Regionen überdurchschnittliche Anstiege erlebt:
  - Großstädte wie Dortmund, Bielefeld, Siegen
  - dynamische Kreise von Kleve über das Münsterland und das vordere Ostwestfalen



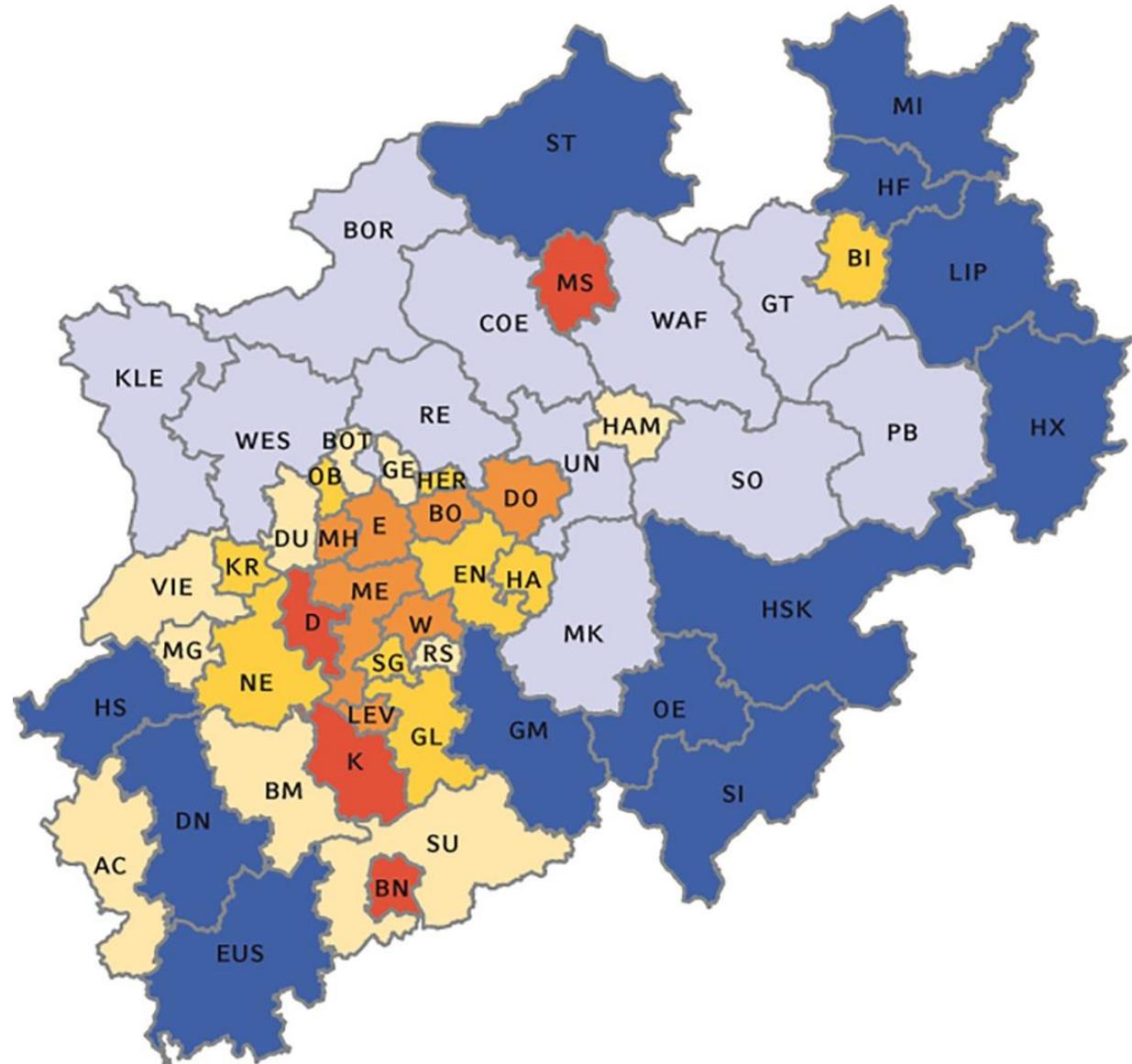
# Eigenheim-Preise: starke regionale Unterschiede

- nach wie vor sehr hohes Preisgefälle
  - innerhalb des Ruhrgebiets
  - zwischen Städten und eher ländlichen Kreisen
  - zwischen Kernstand und Umland
- ➔ treibt Suburbanisierung voran; in der Rheinschiene bis weit in die äußeren Umlandringe



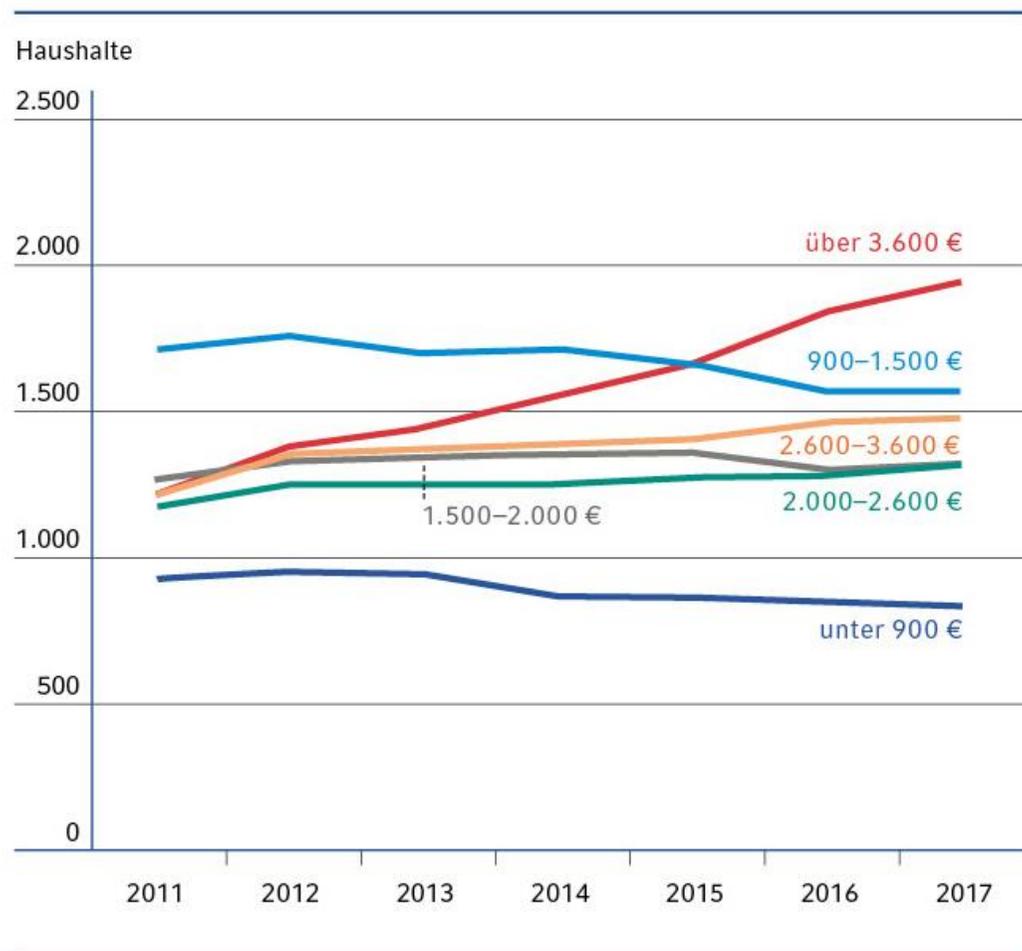
# Eigenheime: Preis-Einkommens-Relation verschlechtert sich weiter

- Verhältnis von Preisen und Einkommen verschlechtert sich in teuren Regionen weiter



# Einkommensentwicklung verschärft Konkurrenz

Entwicklung der Haushaltezahl  
nach deren verfügbarem Nettomonatseinkommen



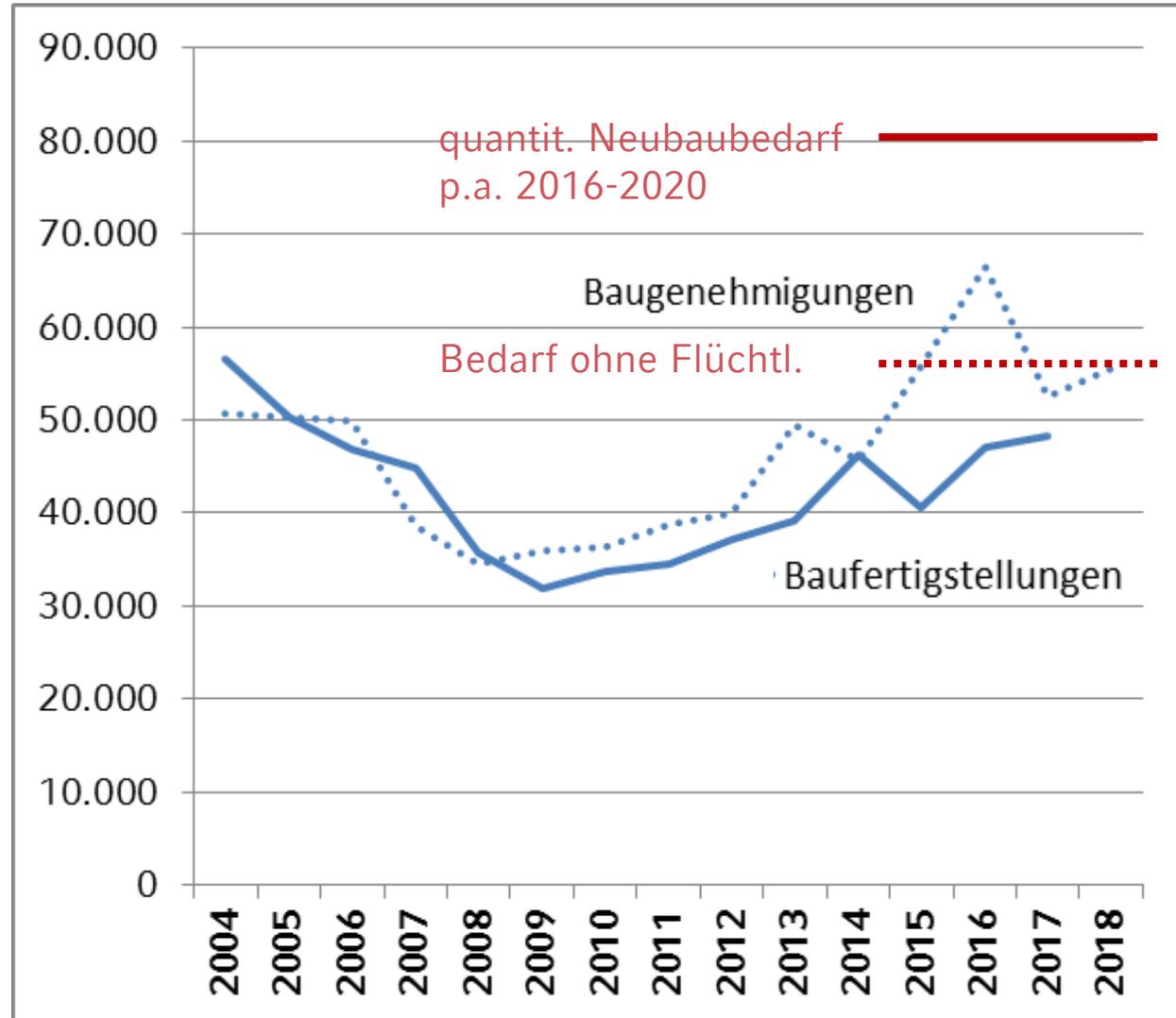
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2011–2017)

NRW.BANK 2019

- Alle Einkommen wachsen, ...
- aber mehr Haushalte verfügen über mehr Einkommen, ...
- während die unteren Einkommensgruppen kaum kleiner werden
- ➔ Während viele Haushalte mit steigenden Mieten und Preisen mithalten können, haben kleine und mittlere Einkommensgruppen zunehmende Schwierigkeiten

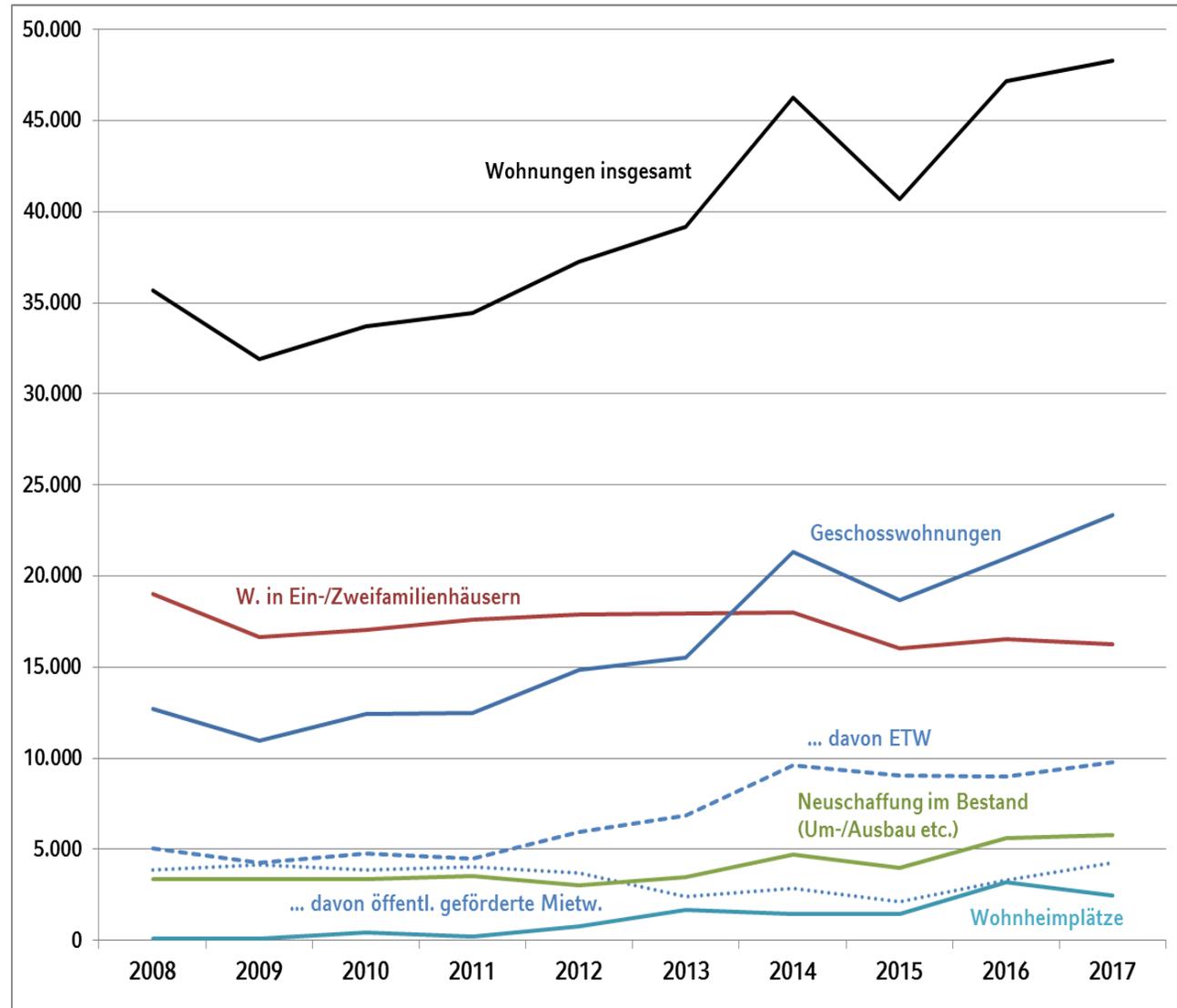
# Bautätigkeit bleibt trotz Verbesserung landesweit noch hinter Bedarf zurück

- Neubau hat wieder zugenommen
- zuletzt auch wieder die Zahl der Genehmigungen
- hoher Bauüberhang
- liegt aber noch unter dem Bedarf *ohne* Flüchtlingsfaktor



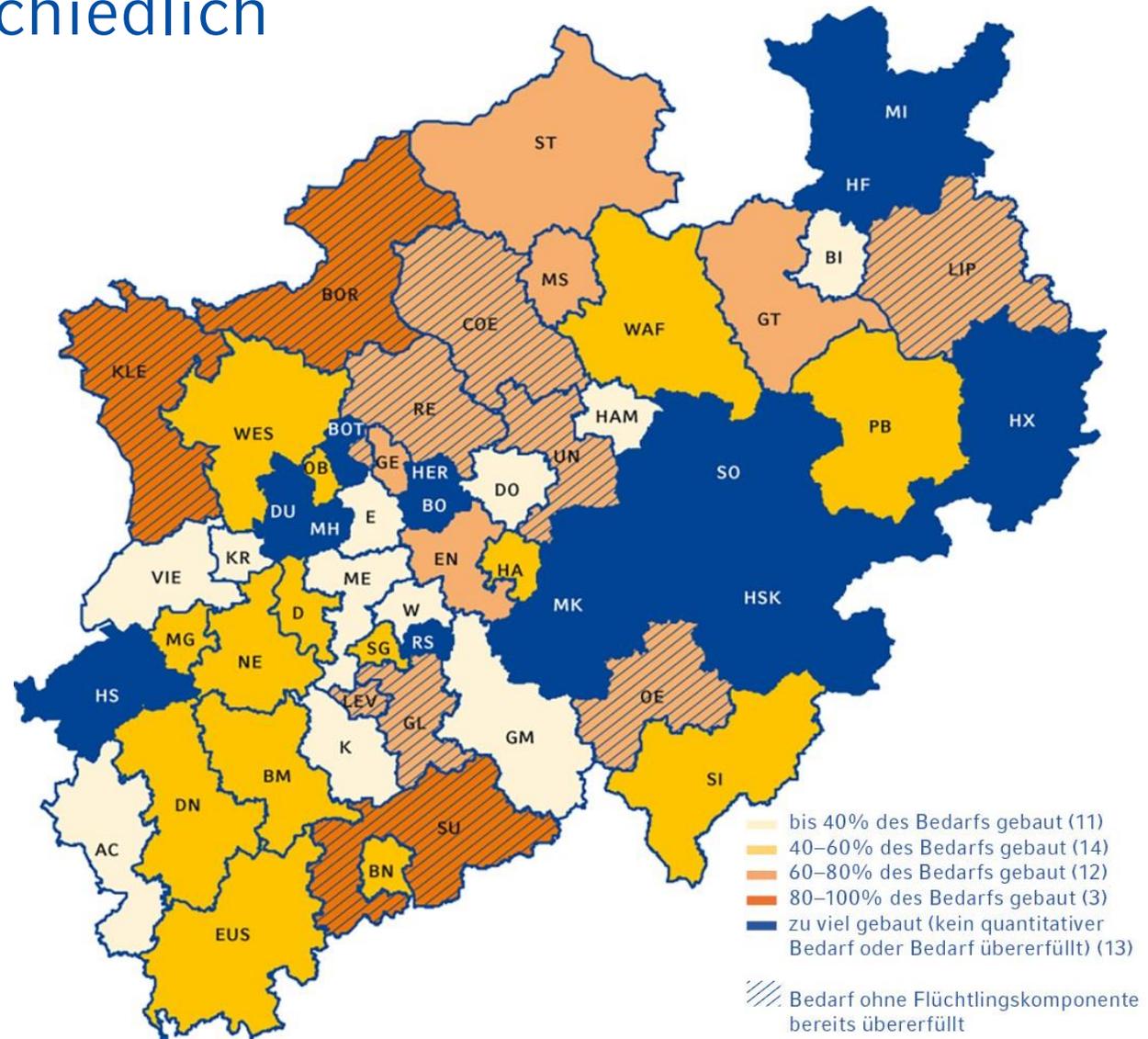
# Bautätigkeit: landesweit deutliche Verbesserung....

- Geschosswohnungsbau und Neuschaffung im Bestand (Um-/Aus-/Anbau) mit höchster Dynamik
- darunter viele ETW
- 1-/2-Familienhäuser zuletzt wieder konstant
- Wohnheimbau klar im Abflauen
- öffentliche Förderung wieder steigend



# Bautätigkeit: Bedarfslücke regional sehr unterschiedlich

- In vielen Regionen wurde 2016/17 max. 60 % des Bedarfs gebaut, vor allem in den Stadtregionen Köln, Düsseldorf, Aachen
- In Schrumpfungsregionen dagegen rein quantitativ schon zu viel (Neubau evtl. sinnvoll, erzeugt aber Leerstände)
- Teilweise regionaler Ausgleich denkbar (Ruhrgebiet)



## Fazit

- Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen hat sich 2017/18 weiter fortgesetzt – ablesbar am deutlichsten an der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise für bestehenden Wohnraum
- Der Zuzug aus dem Ausland hat sich etwas reduziert, liegt aber immer noch auf hohem Niveau und wird dies nach Einschätzung von IT.NRW auch weiter bleiben.
- Auch Arbeitsmarkt und Einkommen haben sich positiv entwickelt . Allerdings geraten Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen oder anderen „Handicaps“ gegenüber den Gutverdienern weiter ins Hintertreffen
- Der Neubau konnte zwar erneut gesteigert werden, liegt aber in den meisten Regionen noch weit unter dem quantitativen Bedarf