



Pöstenhof, generationen-
gerechtes Wohnen in Lemgo
(Wohnbau Lemgo eG, 2012)
Foto: Studio Schmidt-Dominé

Wohnungsmärkte in Ostwestfalen-Lippe: Wo stehen wir heute? Trends & Strukturen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ulrich Kraus | NRW.BANK | 1. Juni 2021

Gliederung

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

Bevölkerung:

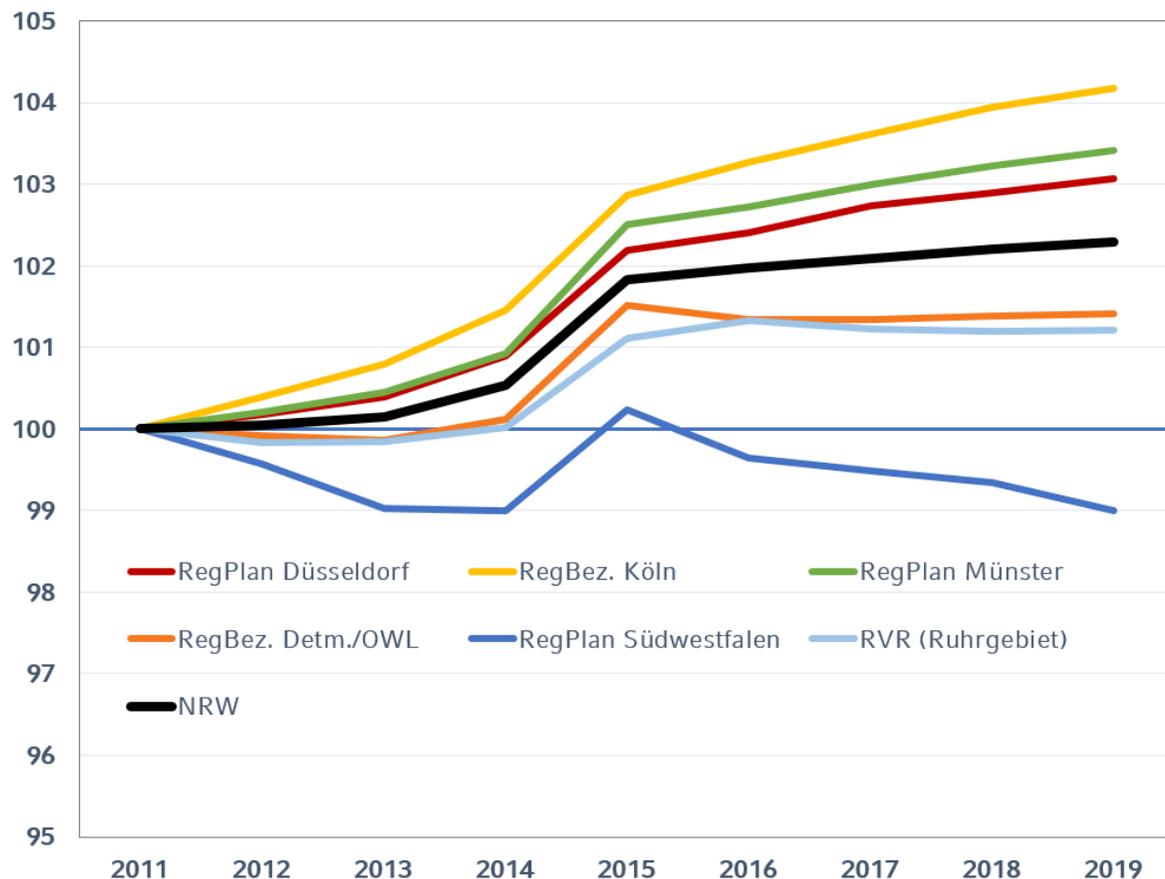
Wachstum/Schrumpfung, Zu-/Fortzüge, Alterung, Haushalte



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



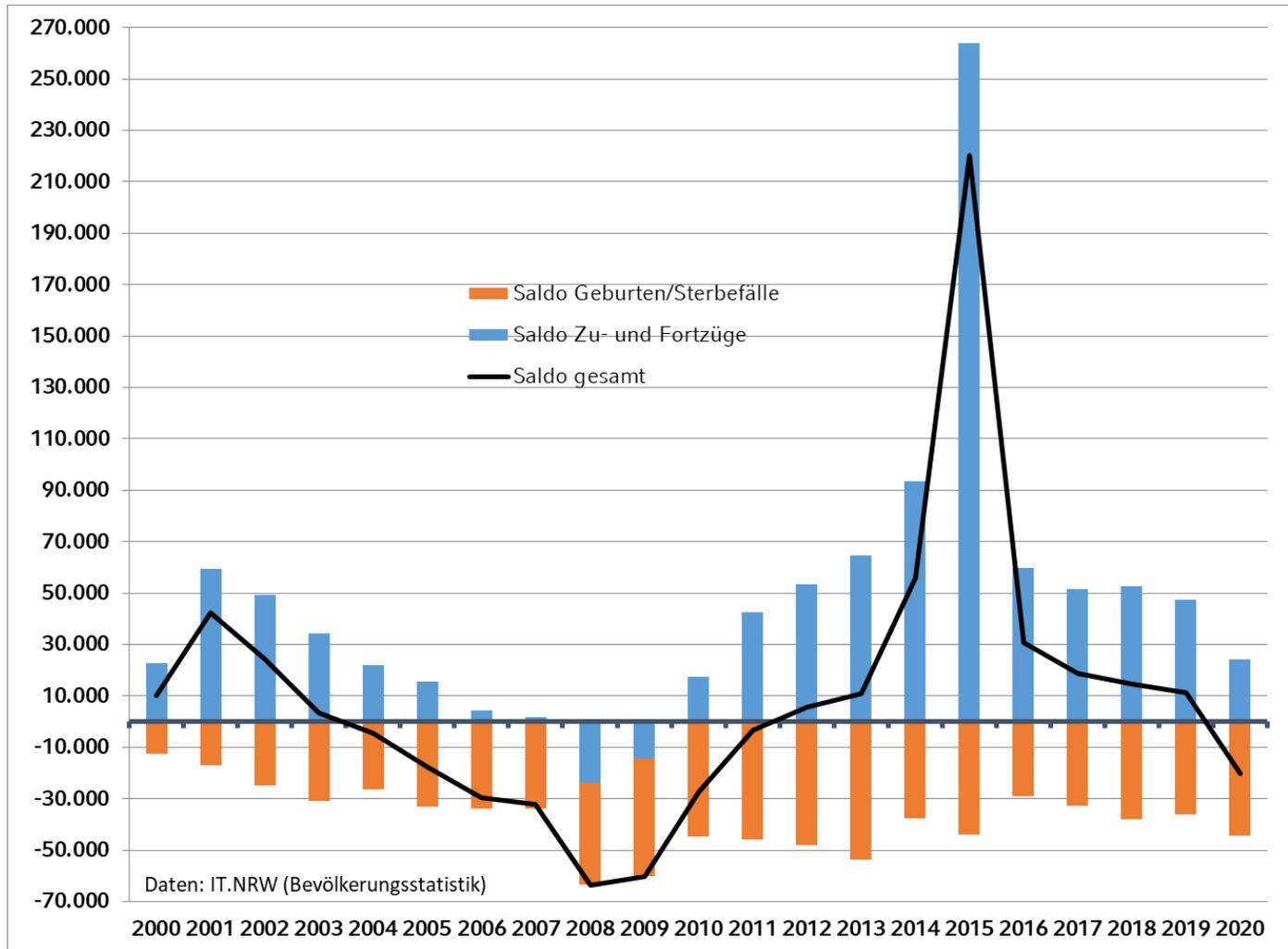
Relative Bevölkerungsentwicklung in den Planungsregionen seit Zensus 2011

- Insgesamt hat sich die Bevölkerung in OWL weniger stark entwickelt als im Landesdurchschnitt. Das stärkste Wachstum verzeichneten der Regierungsbezirk Köln und das Münsterland
- Starke Zuwachs infolge des Flüchtlingszuzugs/seiner Verteilung im Land, seither konstante Bevölkerungszahl
- dahinter verbergen sich aber z.T. gegenläufige Trends (s. folgende Folien)

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

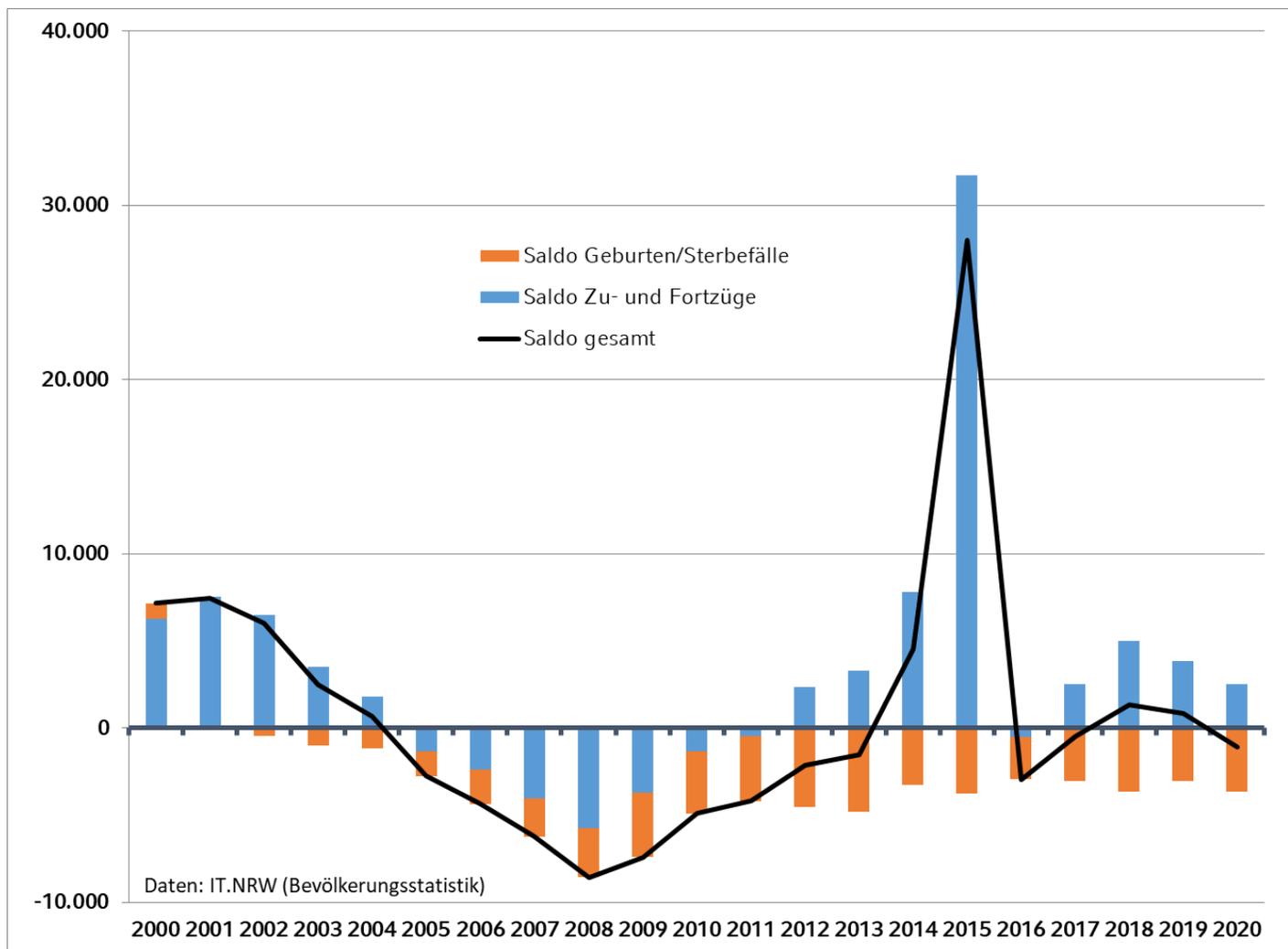
NRW: Ohne Zuzug würden wir weniger



Gegenüberstellung der beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung und Zusammenspiel (Gesamtsaldo)

- NRW: seit den 70er Jahren Geburtendefizit (mehr Sterbefälle als Geburten)
- Zuwanderung entscheidet über Wachstum oder Schrumpfung
- Nach Rückgang in den 2000er Jahren steigt Zuzug im Gefolge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise (zuerst EU-Ausland, dann Flüchtlinge)
- Zuzugsgewinn reichte in den letzten 10 Jahren aus, um das Geburtendefizit mehr als wettzumachen → Wachstum
- Zuletzt coronabedingter Einbruch → wie geht es weiter?

OWL: Ohne Zuzug würden wir (noch) weniger



Ostwestfalen-Lippe: Ähnliches Muster, aber

- weniger Zuzugsgewinn
- Im Saldo beginnt Bevölkerungswachstum später; zuletzt eher ausgeglichen
- dahinter verbergen sich aber z.T. gegenläufige regionale Trends (s. folgende Folien)

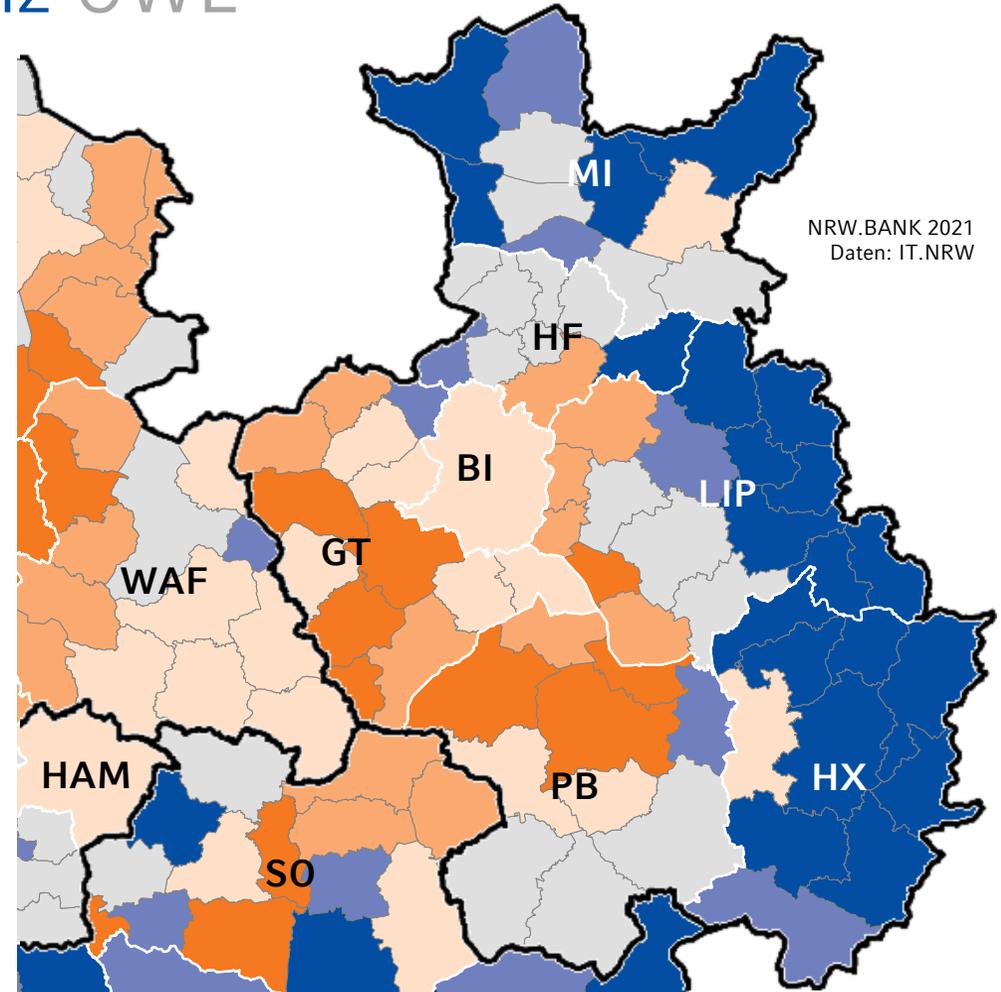
Zuzug sorgt für Zuwachs in vielen Regionen – aber das reicht nicht in ganz OWL

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

OWL ist NRW im Kleinen: Wachstum im Dreieck Gütersloh-
Bielefeld – Paderborn und Umland, in den übrigen Regionen
dominiert Schrumpfung

NRW: Ø 0,3% Wachstum der Bevölkerungszahl

	Rückgang um mehr als 0,3%	(55)
	Rückgang um mehr als 0,1% bis 0,3%	(47)
	Ausgeglichen (+/-0,1%)	(77)
	Wachstum um bis zu 0,3%	(85)
	Wachstum um mehr als 0,3% bis zu 0,5%	(77)
	Wachstum um mehr als 0,5%	(55)



Zuzugsgewinn oder Abwanderungsverlust in Ostwestfalen-Lippe?

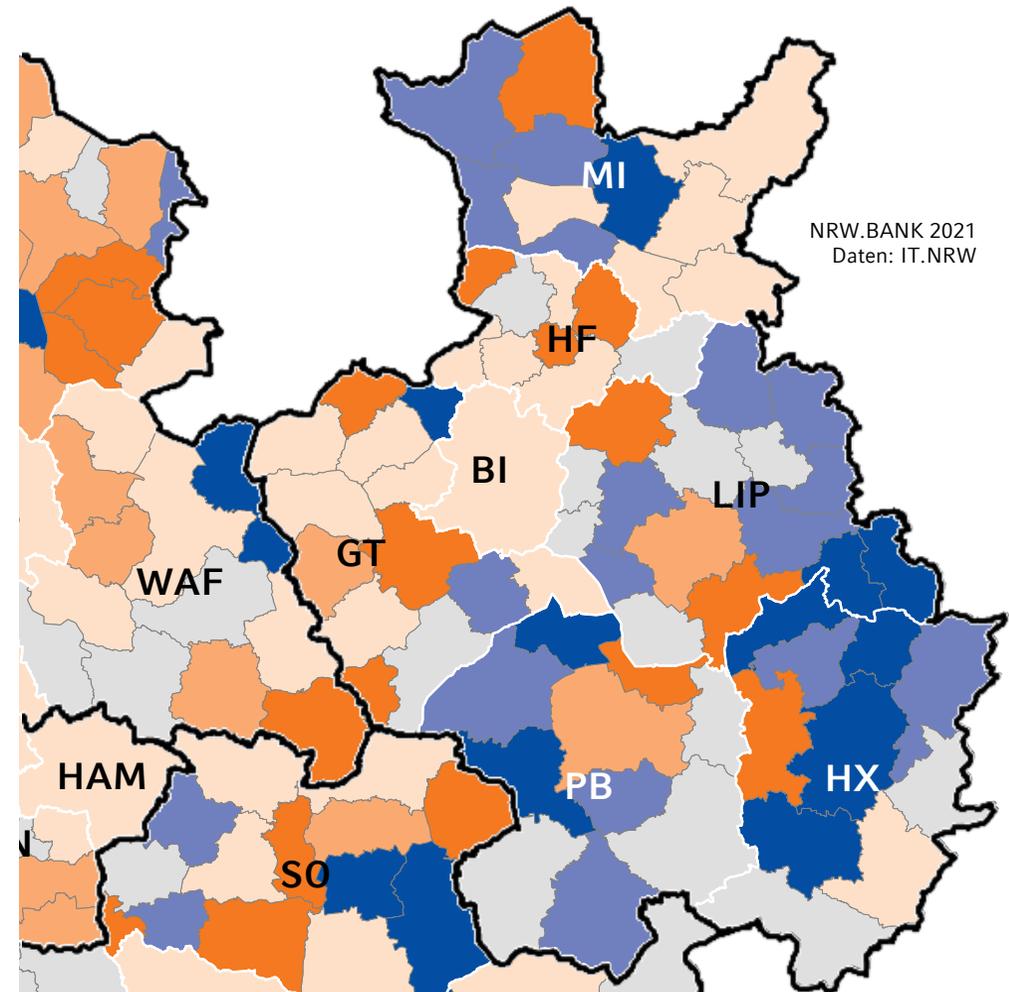
Wanderungsintensität:

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

Zuletzt gab es Zuzugsgewinne vor allem für Großstädte und
ihr Umland; Abwanderung eher in den Kreisen MI, LIP, HX,
z.T. PB. Kreis Herford gewinnt wohl aus Bielefeld (auch
Osnabrück?). Innerhalb der übrigen Kreise heterogene
Situation; auch in schrumpfenden Kreisen gibt es gut
angebundene Mittelstädte, die durch Zuzug gewinnen, z.B.
Detmold, Minden, Bad Driburg.

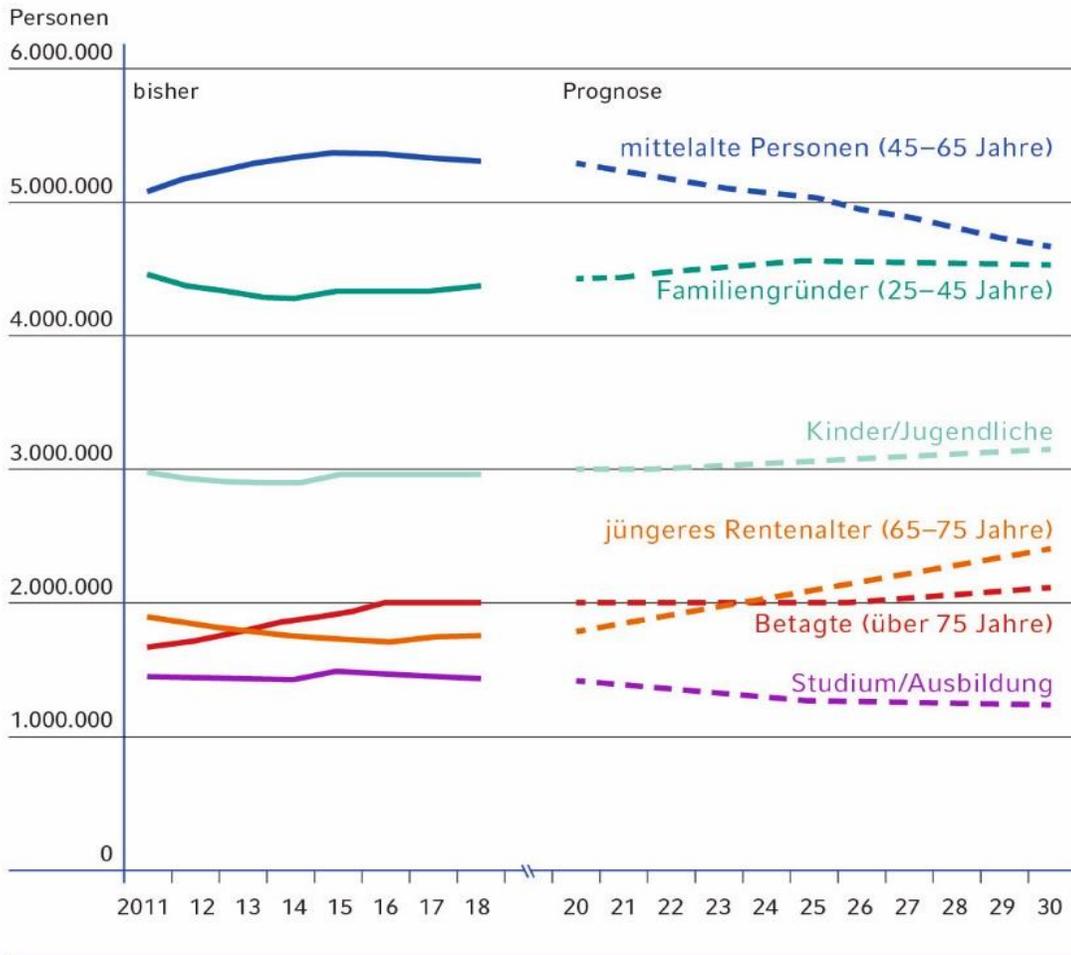
Ø NRW: 0,25%

	Rückgang um mehr als 0,3%	(29)
	Rückgang um 0,1 bis 0,3%	(47)
	Ausgeglichen (+/-0,1%)	(63)
	Wachstum um mehr als 0,1 bis zu 0,3%	(95)
	Wachstum um mehr als 0,3 bis zu 0,5%	(76)
	Wachstum um mehr als 0,5%	(86)



NRW: Alterung setzt sich fort

Entwicklung 2011–2030



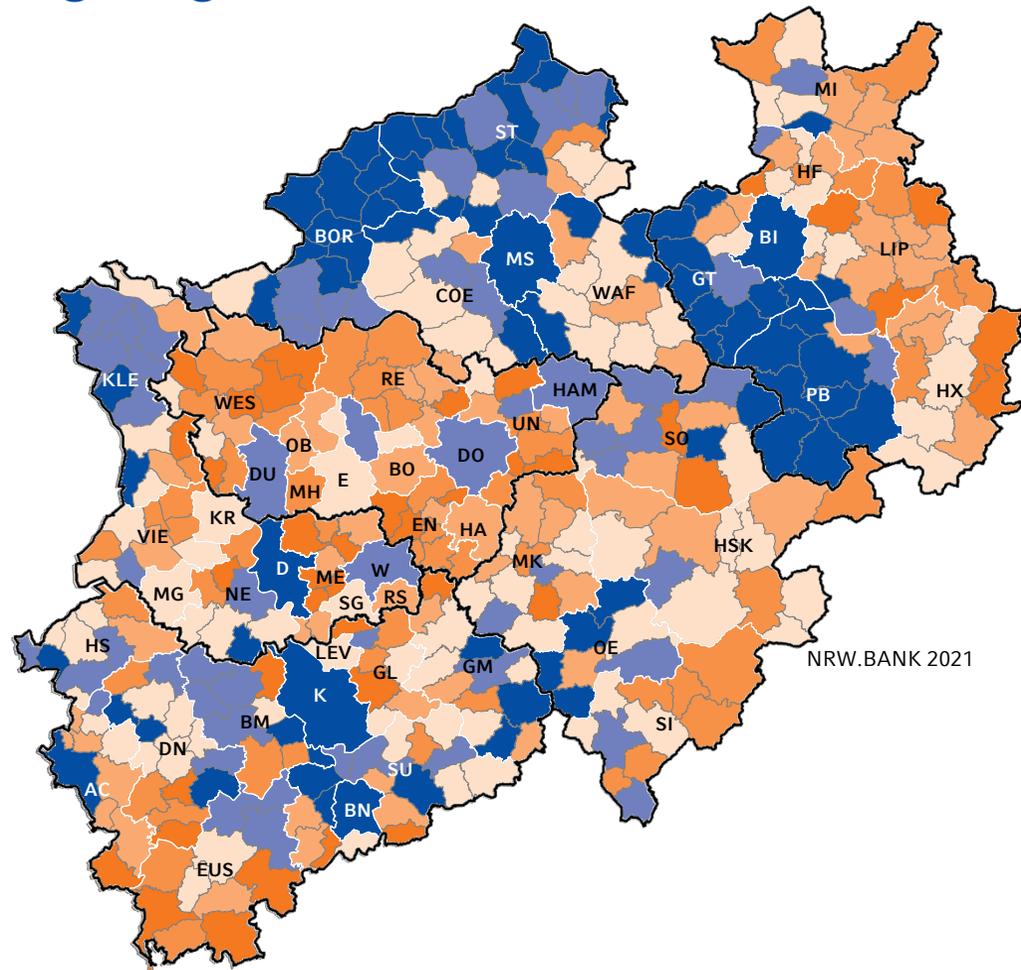
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

- Auch wenn der Zuzug in den letzten zehn Jahren die Bevölkerung im Schnitt verjüngt hat, altert die Einwohnerschaft weiter.
- Die nächsten Jahren werden geprägt sein vom Übergang der geburtenstarken Jahrgänge (1955-1968) ins Rentenalter: Fachkräftemangel wird zunehmen, aber auch die Nachfrage an altersgerechtem Wohnraum
- Zuspitzen wird sich das, wenn diese Jahrgänge ab Ende der 2020er-Jahre in die Altersgruppe 75+ kommen, wo trotz im Schnitt besserer Gesundheit körperliche Gebrechen und Pflegebedarf stark zunehmen
- Auch wenn die Mehrheit in ihrer Wohnung bleiben können, werden viele freiwillig oder unfreiwillig altengerechten, barrierereduzierten Wohnraum mit und ohne Pflegeangebote benötigen.
- Das Angebot ist derzeit aber in allen Regionen zu niedrig

Alterung setzt sich fort – mit unterschiedlicher Ausprägung

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

Langjährige Zu- und Abwanderungsmuster zeigen sich im Alter der Bevölkerung. In Zuzugsregionen ist sie eher jünger, in den übrigen Regionen (mit Abwanderung oder weniger Zuzug) ist der Anteil im Rentenalter überdurchschnittlich.



Ø NRW: 21 %

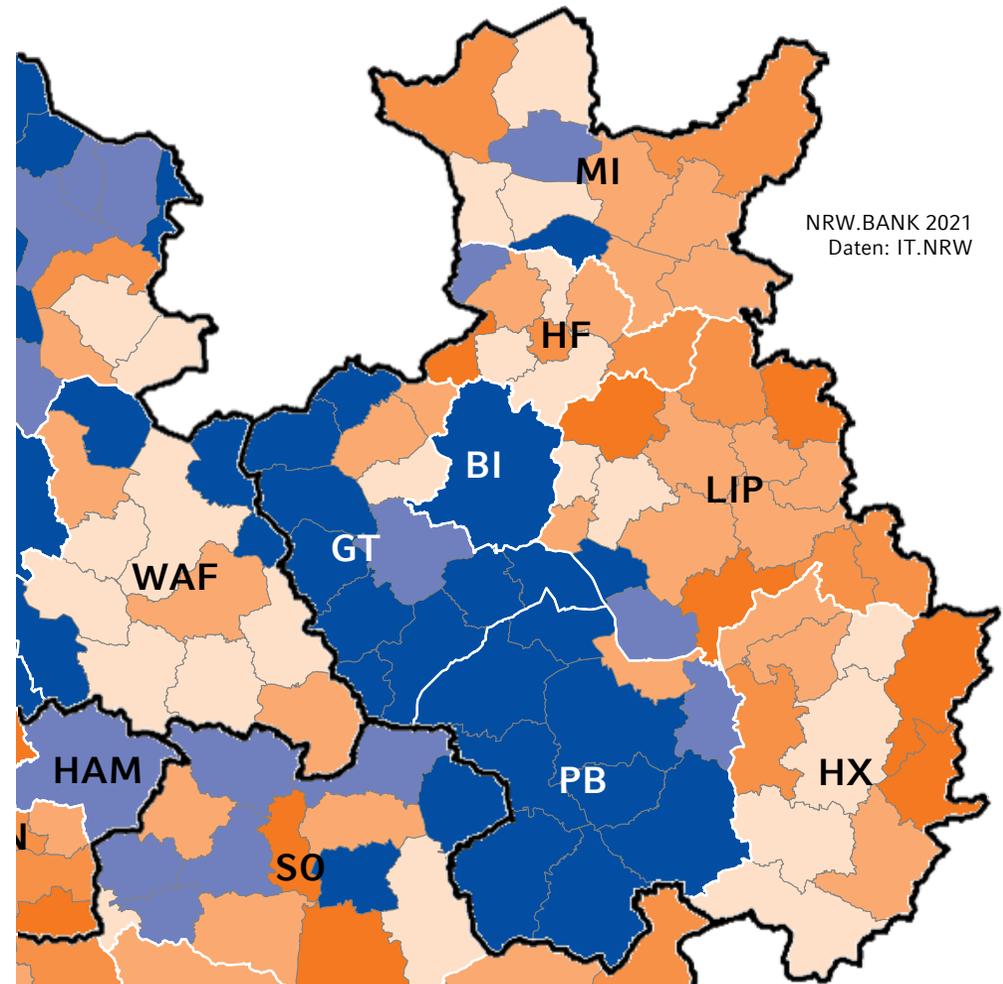
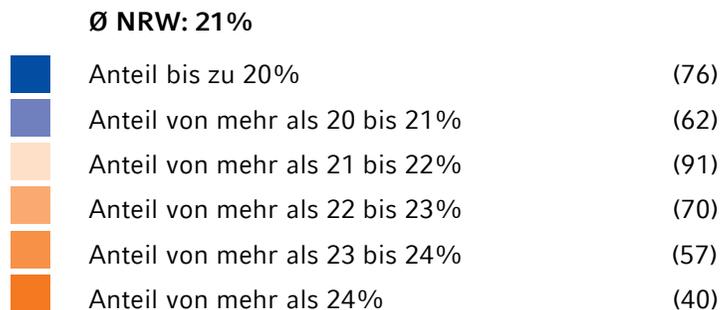
■ Anteil bis zu 20%	(76)
■ Anteil von mehr als 20 bis 21%	(62)
■ Anteil von mehr als 21 bis 22%	(91)
■ Anteil von mehr als 22 bis 23%	(70)
■ Anteil von mehr als 23 bis 24%	(57)
■ Anteil von mehr als 24%	(40)

Daten: IT.NRW

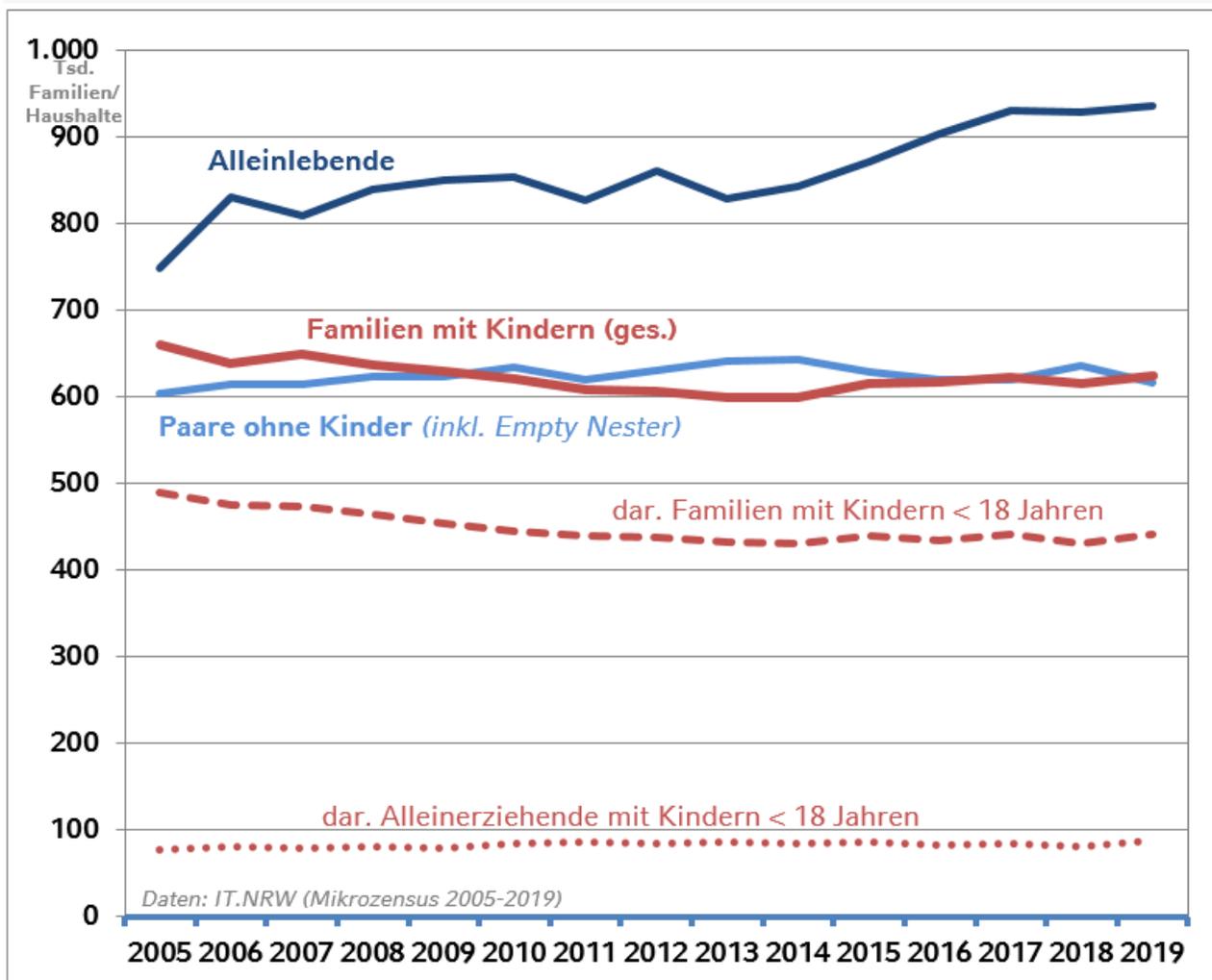
OWL: Nebeneinander von jungen und alten Regionen

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

In OWL bildet sich ebenfalls das Wanderungsmuster der Vergangenheit ab. In den Kreisen in OWL-Ost dürfte aufgrund der geringen Bautätigkeit das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an altersgerechtem Wohnraum besonders stark sein.



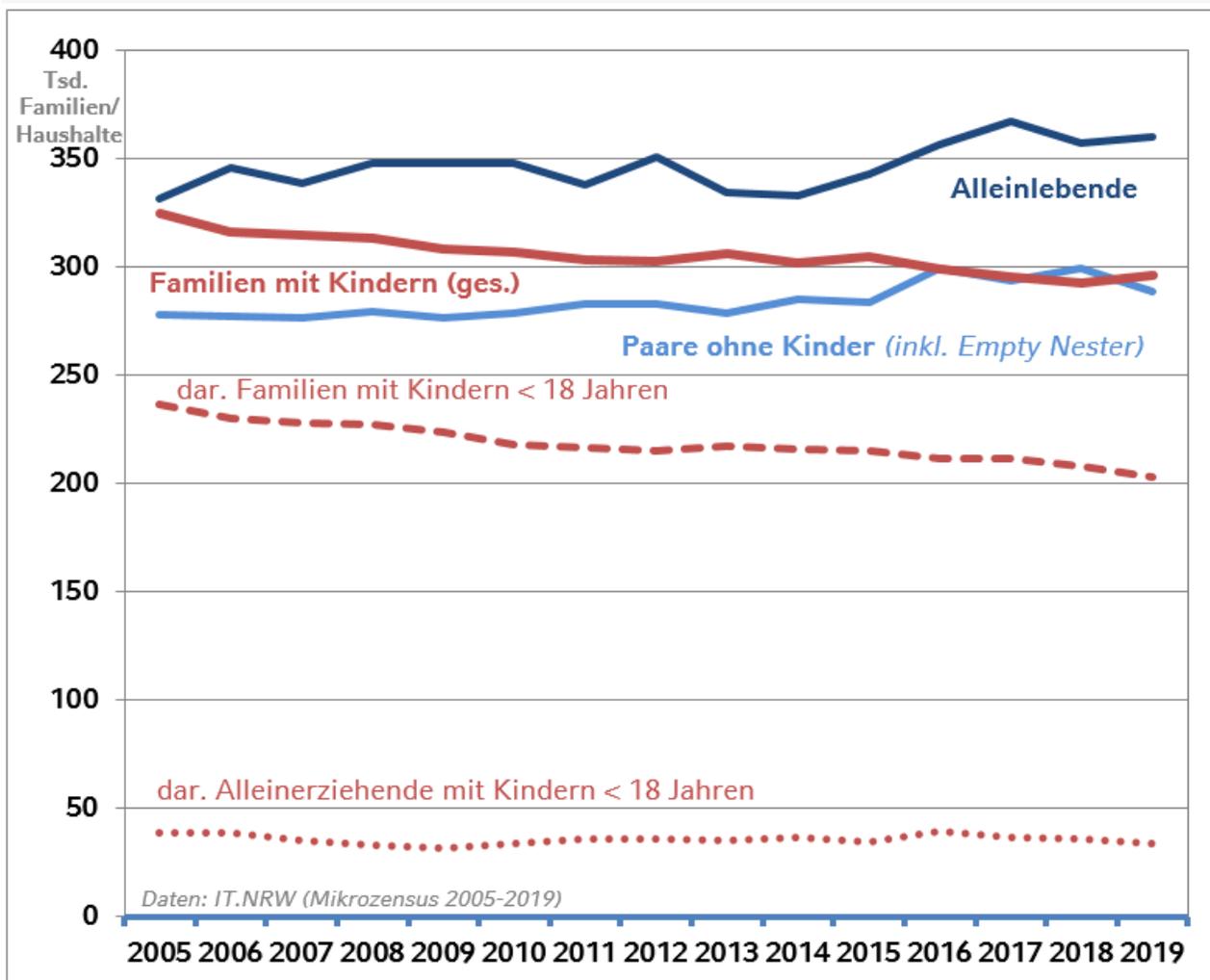
Familientypen Regierungsbezirk Köln



Mit der Alterung ist auch eine Veränderung der Haushaltstruktur verbunden, die sich auf die Wohnungsnachfrage besonders auswirkt. Als Kontrast zunächst der Regierungsbezirk Köln, eine von Großstädten und ihrem Umland geprägte Wachstumsregion

- Hohe & weiter steigender Zahl Alleinlebender (aller Altersgruppen)
- Langjähriger Rückgang der jungen Familien seit Mitte des Jahrzehnts gestoppt (Kinder der Babyboomer, EU-Zuwanderer und Flüchtlinge gründen Familien)
- Zahl der Paare ohne Kinder konstant bis leicht steigend. Darunter sind viele Haushalte, deren Kinder ausgezogen sind, die aber zunächst in ihren (großen) Wohnungen wohnen bleiben

Familiertypen Ostwestfalen-Lippe



OWL: Gesamtsumme unterschiedlicher Teilregionen mit z.T. gegenläufigen Trends.
Insgesamt aber:

- Alleinlebende nicht so dominierend wie im RB Köln, aber inzwischen auch in OWL häufigster Haushaltstyp
- Familien stellen sehr hohen Anteil an den Haushalten, aber mit – ungebremst – rückläufiger Tendenz
- Darunter hoher Anteil Familien mit älteren Kindern
- Damit dürfte z.B. die Nachfrage nach zusätzlichen Eigenheimen, die eng mit jungen Familien verknüpft ist, sinken

Arbeitsmarkt, Beschäftigung, Einkommen



NRW.BANK

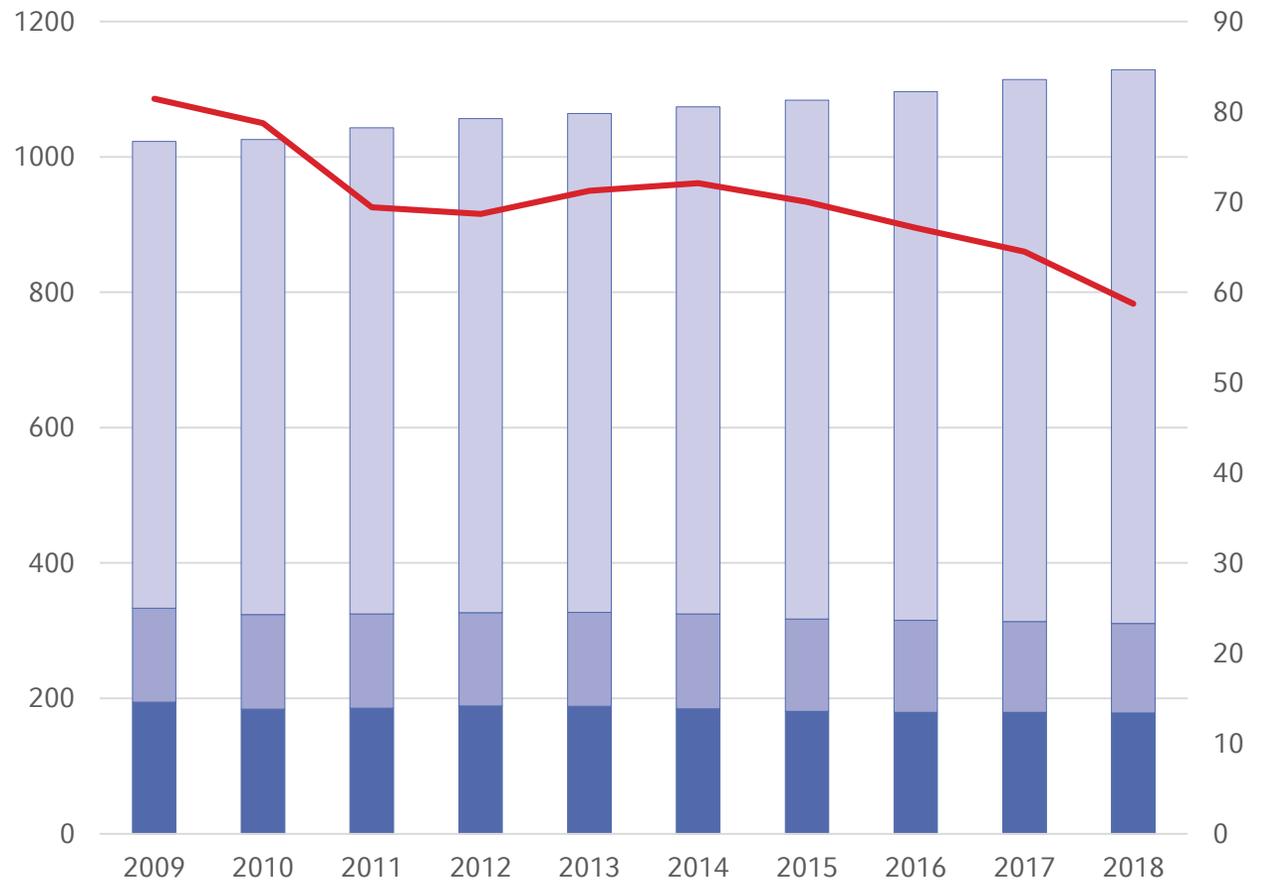
Wir fördern Ideen

Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung OWL

- 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)

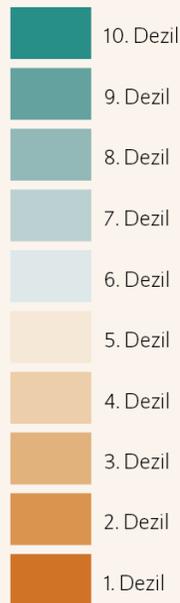


... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

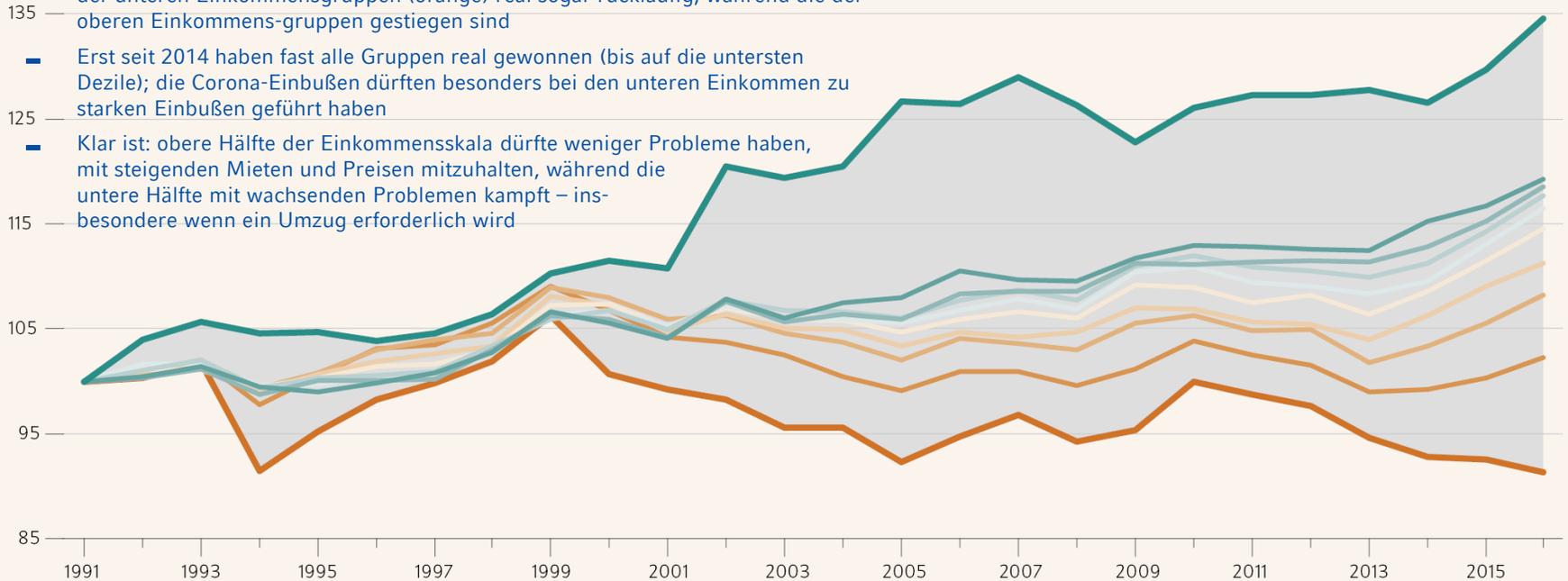
Abbildung 2

Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen nach Dezilen

1991 = 100



- Einkommensschere (hier: bundesweite Daten) existiert. Sie öffnet und schließt sich im Zeitverlauf immer wieder. Seit Jahrtausendwende waren die Einkommen der unteren Einkommensgruppen (orange) real sogar rückläufig, während die der oberen Einkommensgruppen gestiegen sind
- Erst seit 2014 haben fast alle Gruppen real gewonnen (bis auf die untersten Dezile); die Corona-Einbußen dürften besonders bei den unteren Einkommen zu starken Einbußen geführt haben
- Klar ist: obere Hälfte der Einkommensskala dürfte weniger Probleme haben, mit steigenden Mieten und Preisen mitzuhalten, während die untere Hälfte mit wachsenden Problemen kämpft – insbesondere wenn ein Umzug erforderlich wird



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.

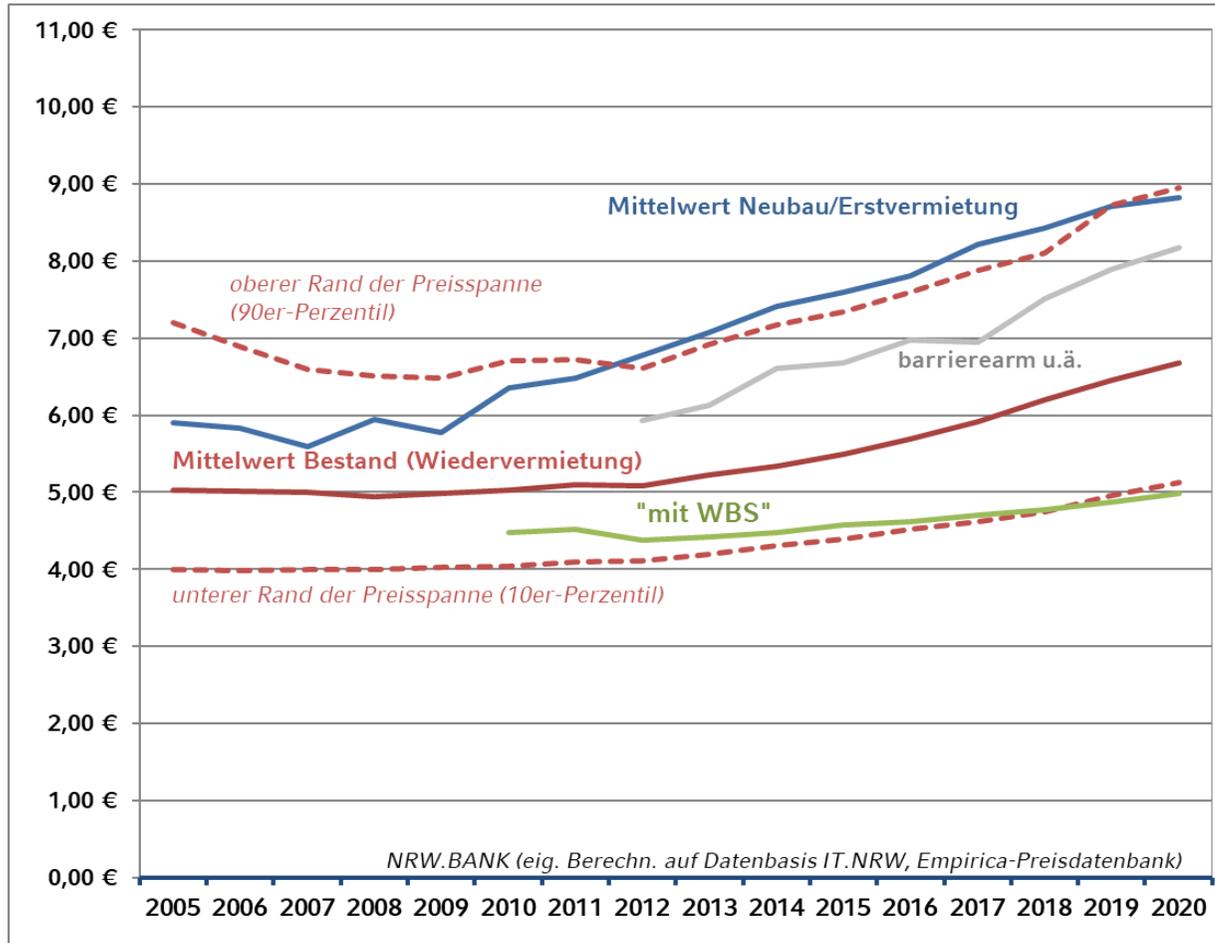
Mieten & Preise



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

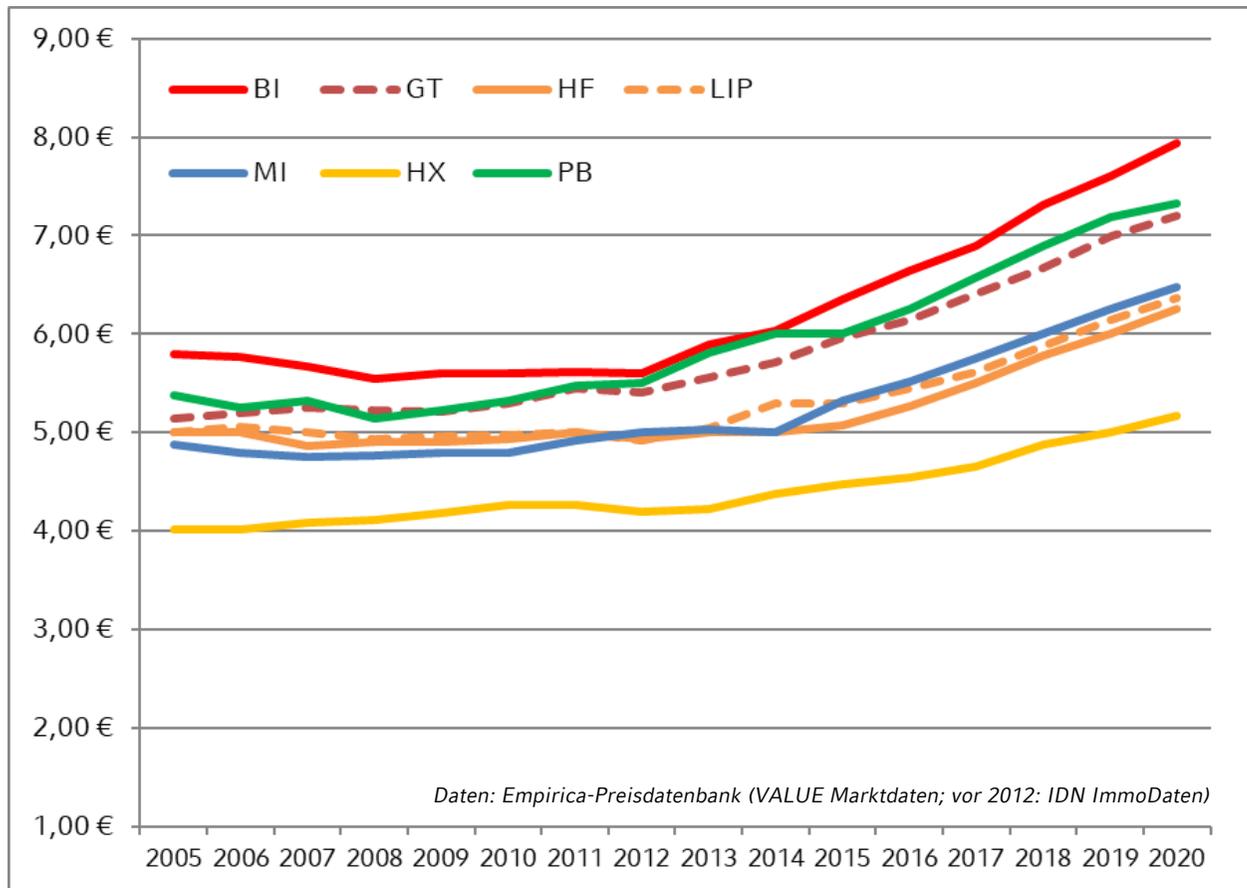
Entwicklung der Angebotsmieten Ostwestfalen-Lippe



- Neubaumieten sehr teuer – Höhe & Dynamik vor allem von Grundstücks- und Baukosten geprägt
- Guter Anspannungsindikator: Wiedervermietungs-mieten für bestehende Wohnungen
- Nach langer Stagnation seit 2013 Anstieg; gewinnt 2016/17 weiter an Dynamik
- Besonders ausgeprägt im oberen Preissegment → Preisspanne wird weiter (Ausdifferenzierung der Nachfrage innerhalb Region)
- Mieten für barrierearme Wohnungen teuer und überdurchschnittlich stark gestiegen → Hinweis auf (zunehmende) Engpässe
- Darstellung überdeckt aber die starken Unterschiede innerhalb der Region

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

Entwicklung der Angebotsmieten Ostwestfalen-Lippe



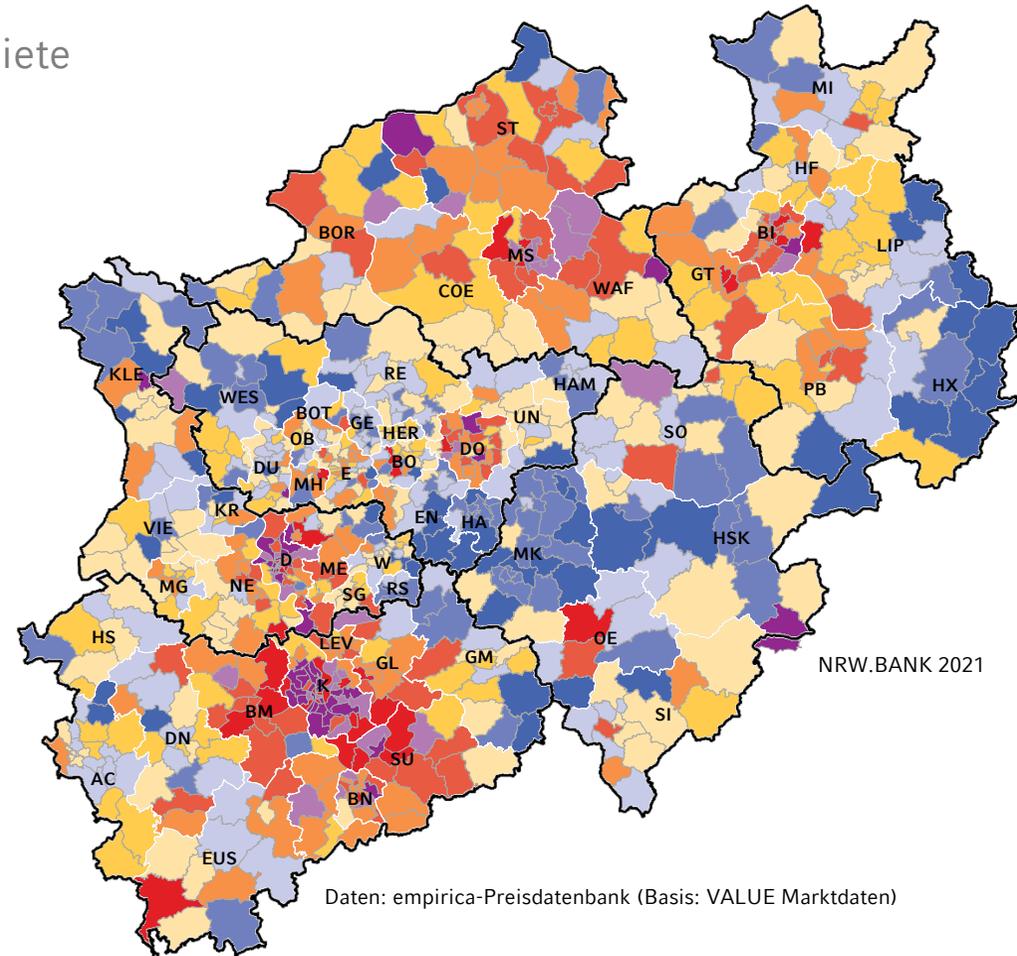
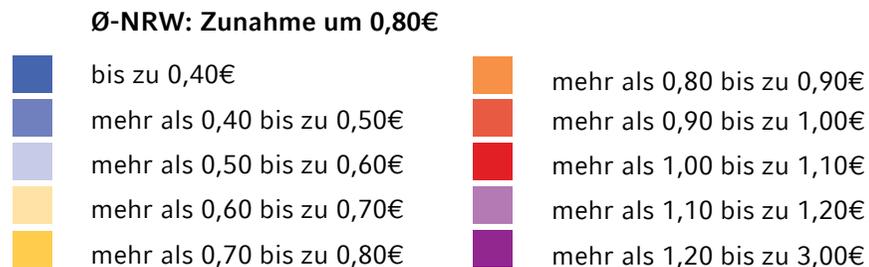
Mittlere Mieten für bestehende Wohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden

- Lange stagnierendes Mietniveau, z.T. rückläufig (BI). Anstieg beginnt im NRW-Vergleich spät, mit regionalen Unterschieden bei Mietniveau und -dynamik
- Mieten in den Kreisen GT und PB steigen zuerst (ab 2011); auch – aber schwächer – in den Kreisen Paderborn & Höxter.
- Erst seit 2013 folgt Bielefeld
- Seit 2015 dann die übrigen Kreise (HF, LIP, MI); außerdem nimmt überall die Dynamik zu
- Insgesamt haben BI, GT und PB auch zuletzt noch die stärkste Mietendynamik

Mietenentwicklung 2017 bis 2020

Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsrente
in den letzten drei Jahren
(Zeitraum 2015/2016/2017 auf 2018/2019/2020)

Fast überall verbuchen die teuersten Regionen
auch zuletzt die (absolut) höchsten Mietsteigerungen



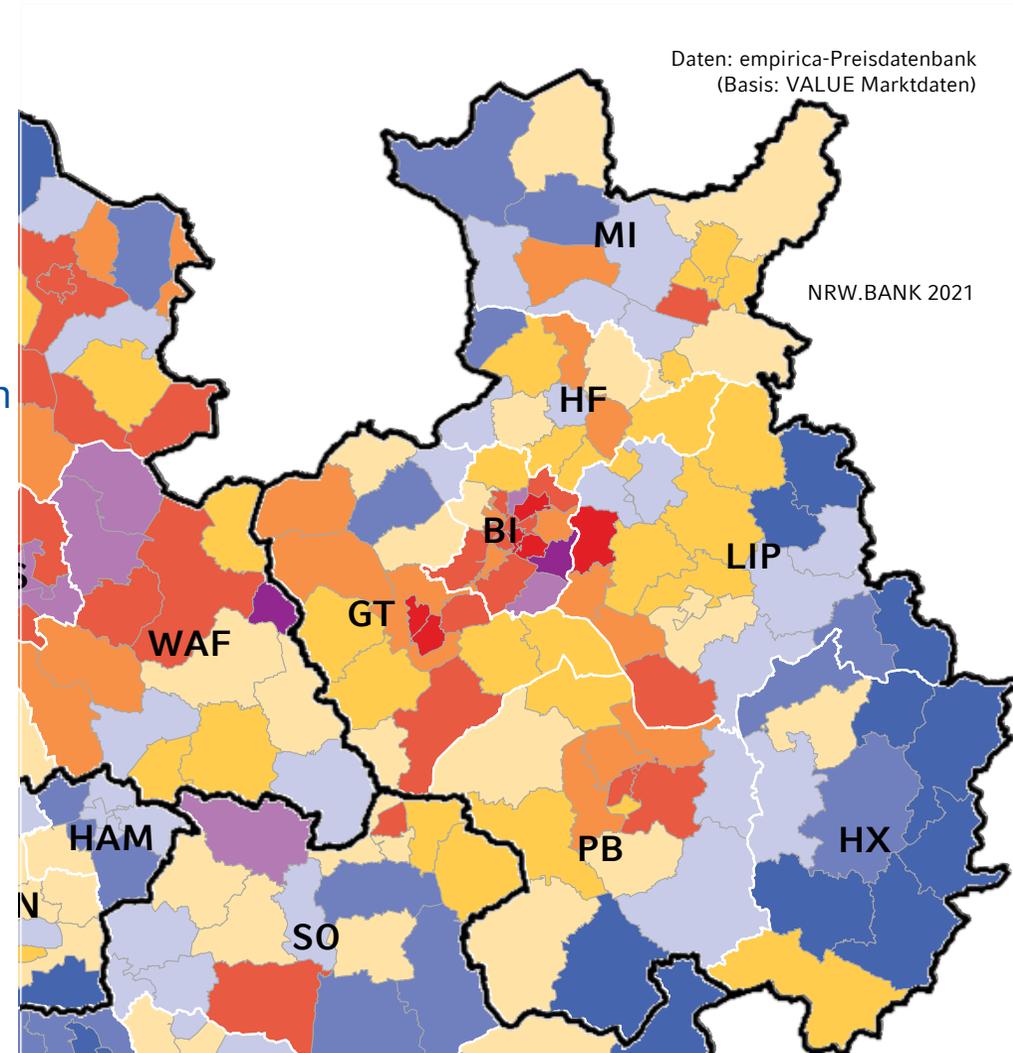
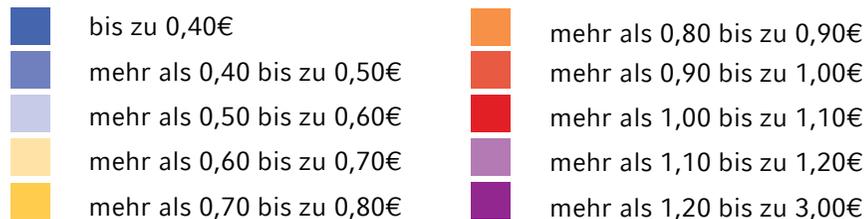
Mietenentwicklung 2017 bis 2020

Ostwestfalen-Lippe

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

Stärkster Anstieg in den teuren Regionen, aber
auch in den bisher günstigen Umlandzonen von
Bielefeld (Herford, westl. Kreis Lippe) und
Minden; in den übrigen günstigen Regionen
geringe Dynamik

Ø-NRW: Zunahme um 0,80€



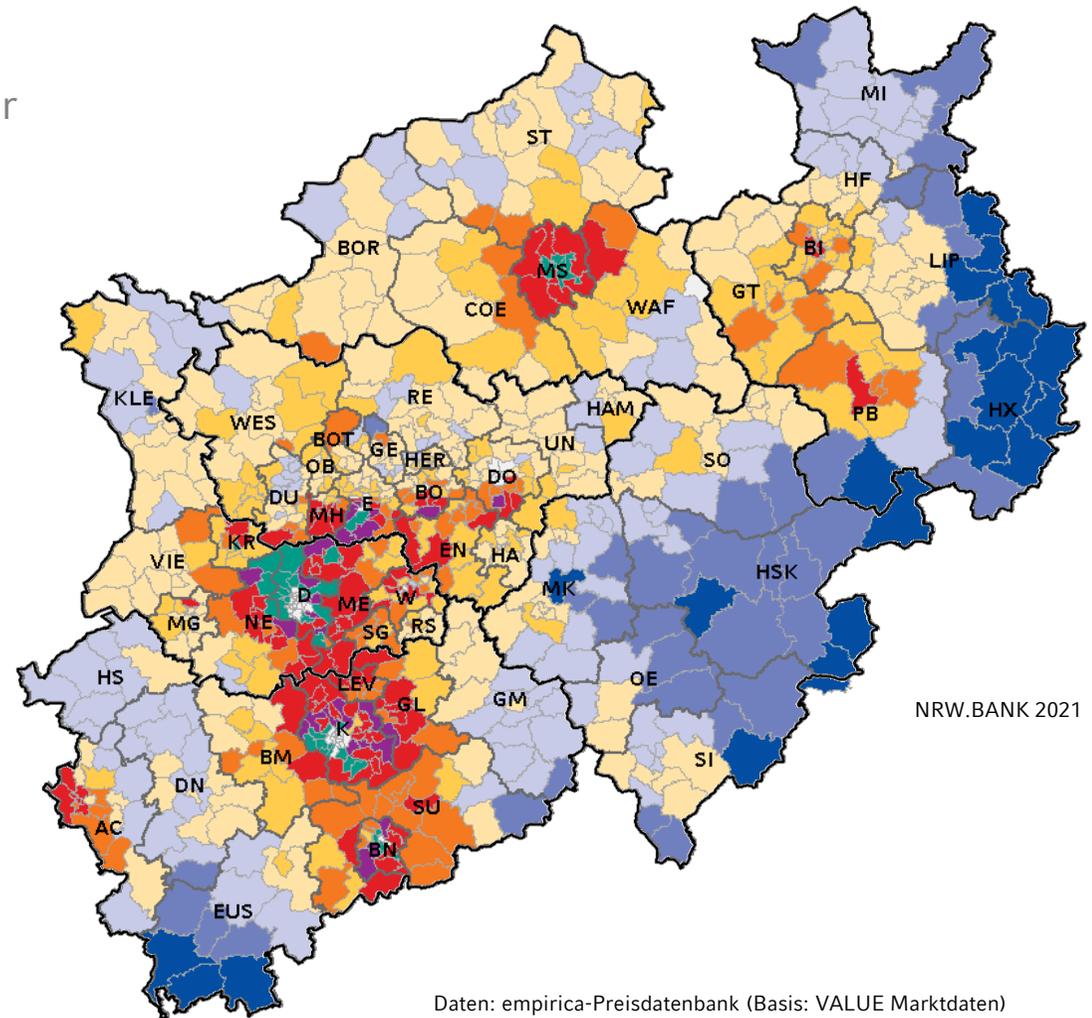
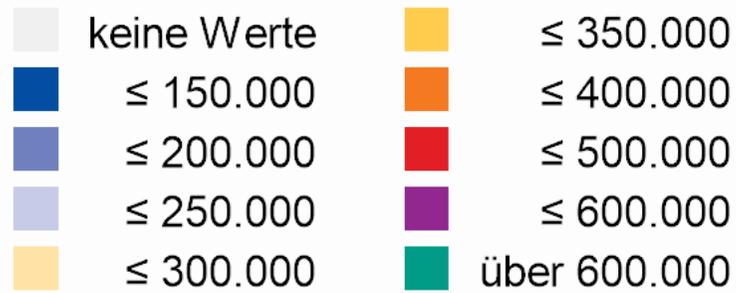
Eigenheimpreise

Mittlerer Angebotspreis für Bestandshäuser
2018/2019/2020

Räumliches Muster in OWL wie bei den
Mieten – nebeneinander von leicht
überdurchschnittlich teuren und sehr
günstigen Gebieten

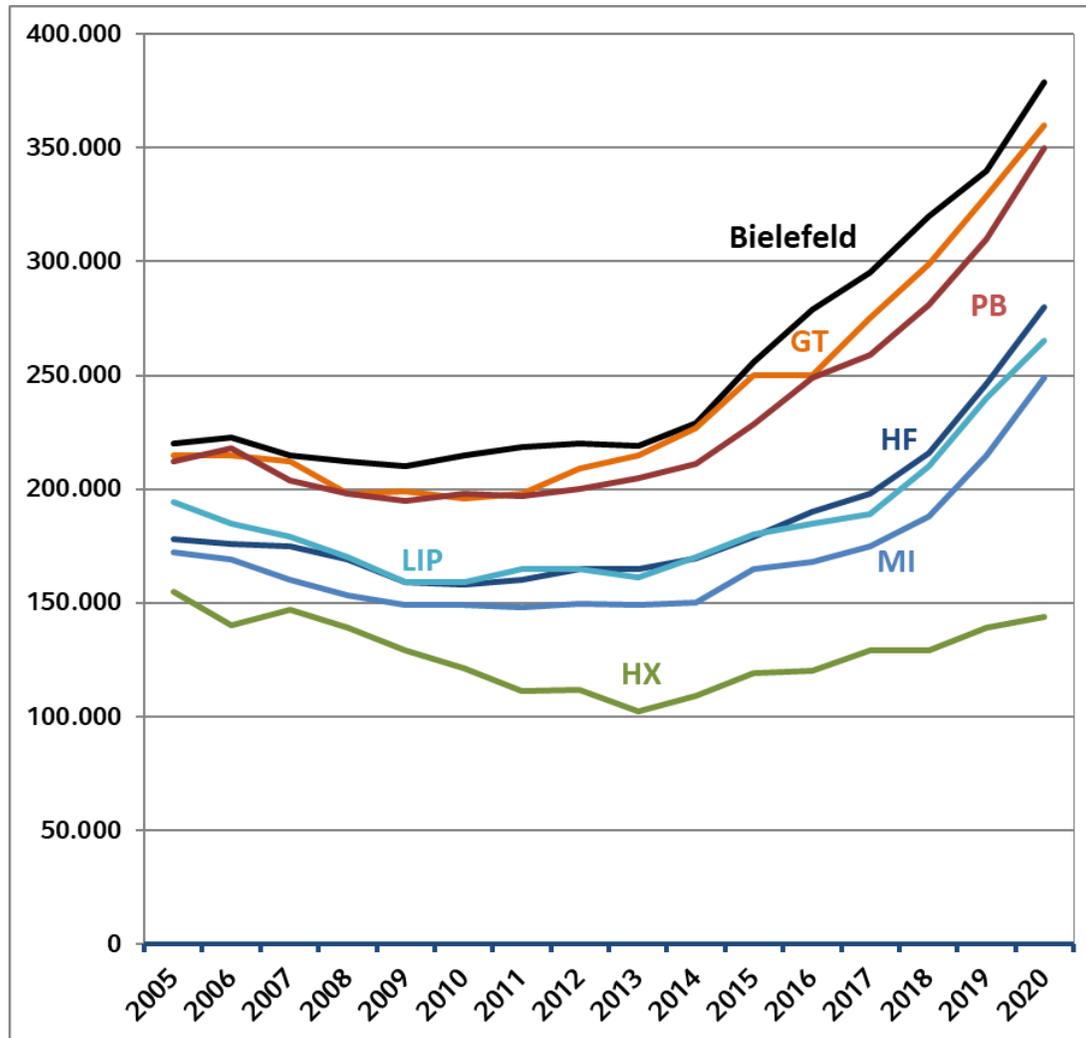
Mittlerer Gesamtpreis (€)

NRW: 352.000 € (2020)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Eigenheimpreise in OWL



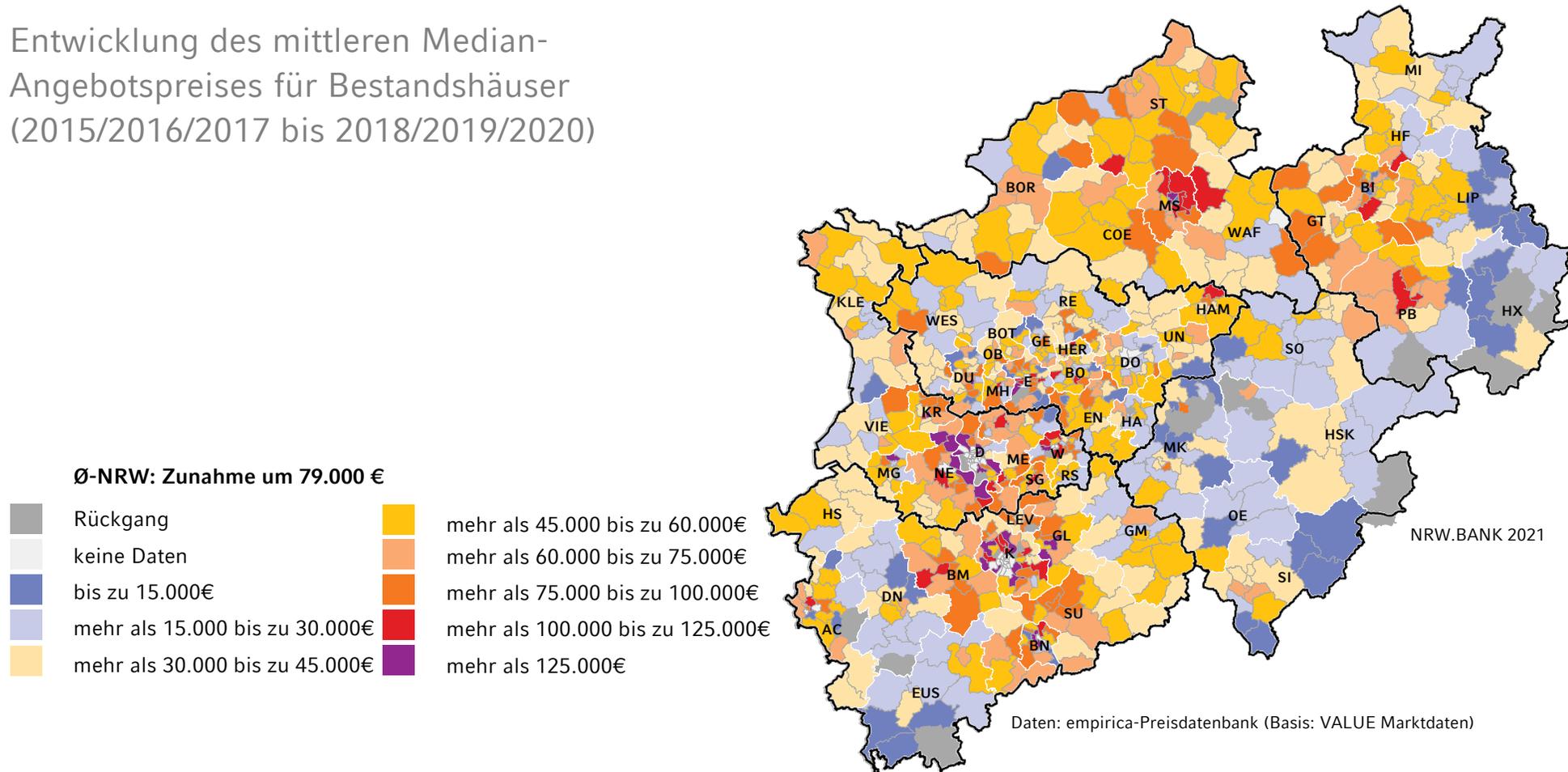
Angebotspreis aus Online-Immobilienplattformen für den Weiterverkauf von Bestandshäusern

- Eigenheimpreise sind eng verknüpft mit der Entwicklung junger Familien und deren finanzieller Ausstattung
- OWL: Lange Zeit zwischen Stagnation und Preiserückgang; Kreis Höxter bis 2014!
- Seit 2011 steigende Preise zunächst im Kreis GT, bis 2015 in allen Kreisen
- Dabei aber sehr unterschiedliche Preisdynamik und stark aufgeweitete Preisspanne: BI/GT/PB seit 2005 fast verdoppelt, HX noch unter Ausgangsniveau

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

Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

Entwicklung des mittleren Median-Angebotspreises für Bestandshäuser (2015/2016/2017 bis 2018/2019/2020)



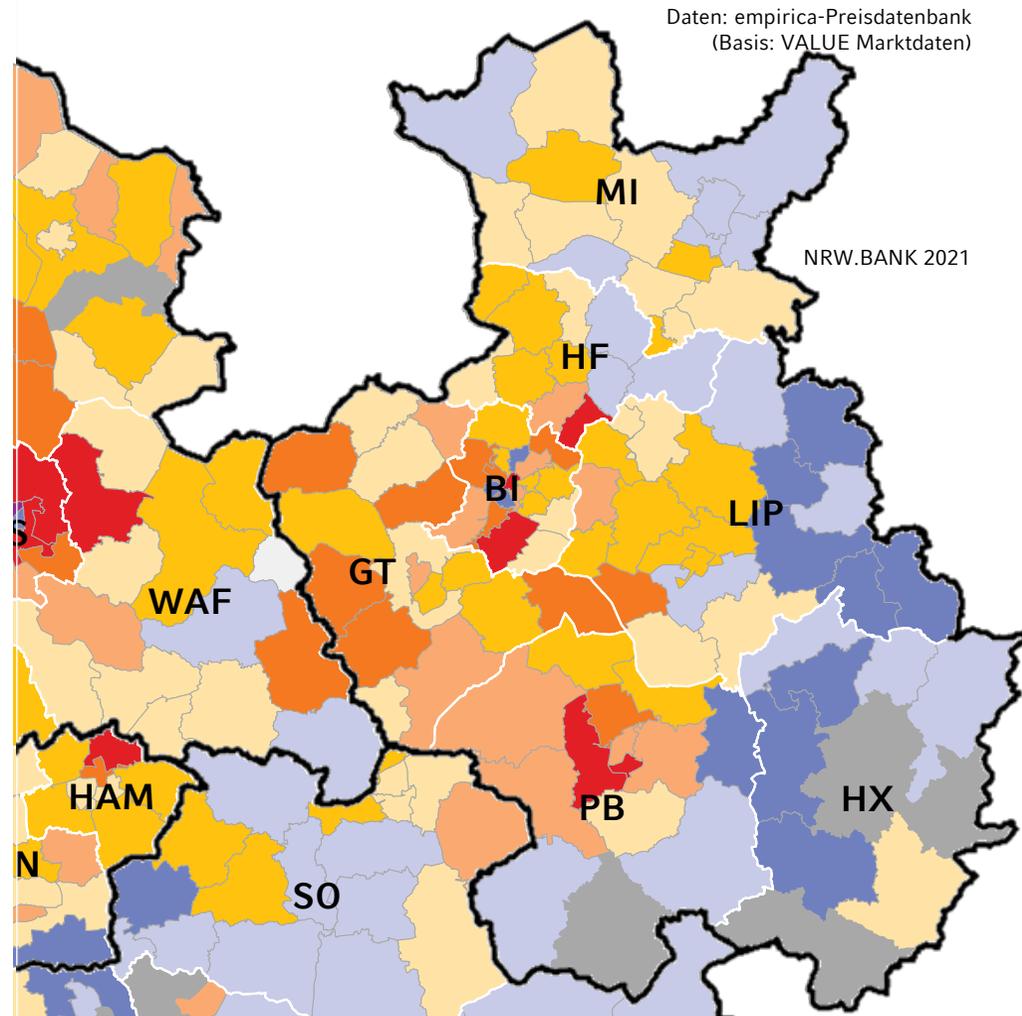
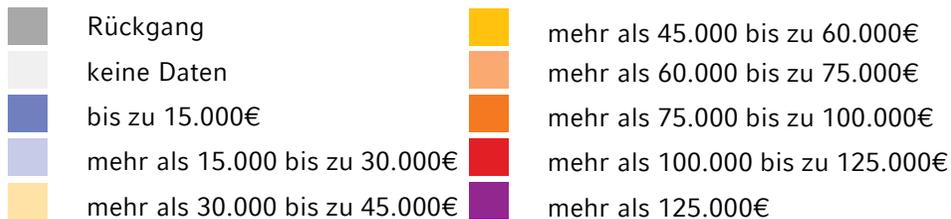
Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

Ostwestfalen-Lippe

Entwicklung des mittleren Median-Angebotspreises für Bestandshäuser (2015/2016/2017 bis 2018/2019/2020)

Räumliches Muster wie bei den Mieten – stärkste Dynamik in den teuren Regionen. Überschwappeffekte aus den Großstädten vor allem im direkten Umland spürbar (inkl. Umland von Osnabrück, z.B. Regionen entlang der Landesgrenze in den Kreisen GT, HF und MI)

Ø-NRW: Zunahme um 79.000 €



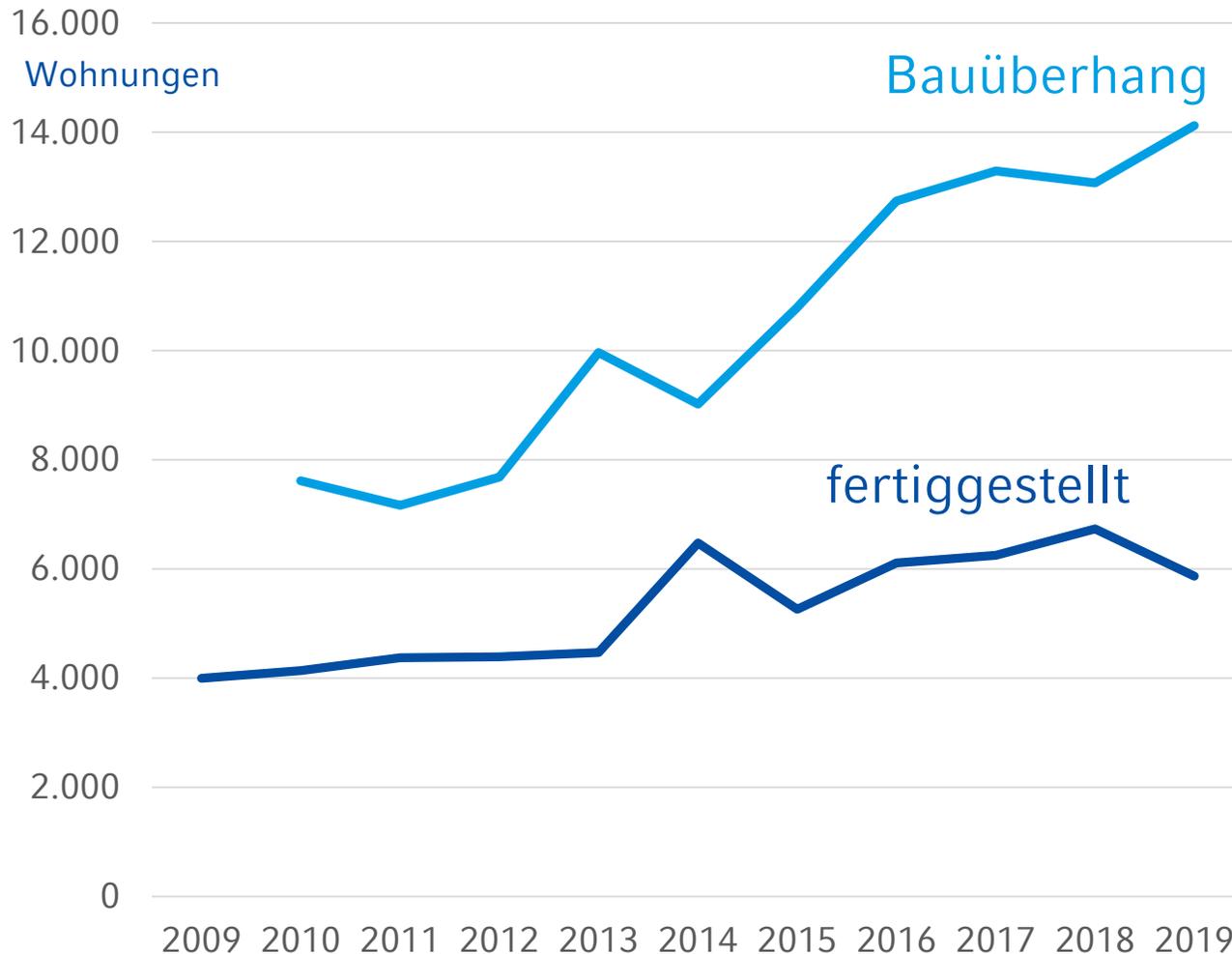
Bautätigkeit & Förderintensität



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

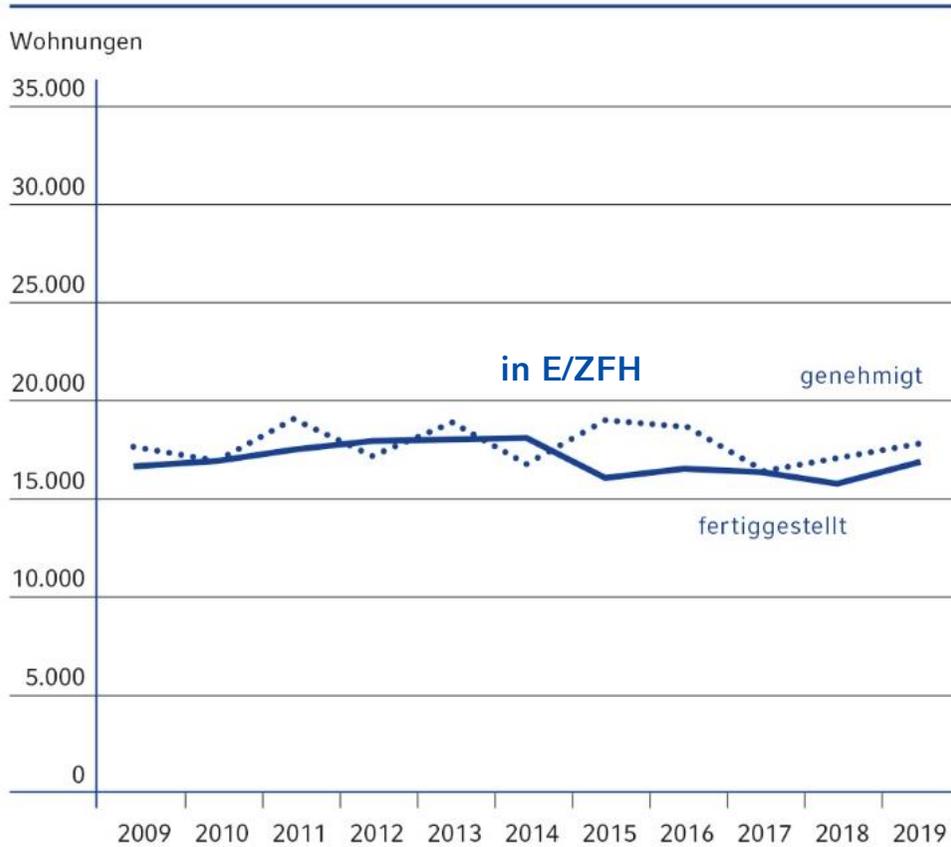
Wohnungsneubau Ostwestfalen-Lippe



- Bautätigkeit steigt zunächst, Fertigstellungen stagnieren aber zuletzt
- Bauüberhang: „Neubau in der Warteschleife“ (genehmigte, aber noch nicht als fertig gemeldete Wohnungen)
- steigt (wie im ganzen Land); umfasst inzwischen das 2,3-fache der jährlichen Bauleistungen
- Grund: Überwiegend wohl Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft – Bauphase dauert länger

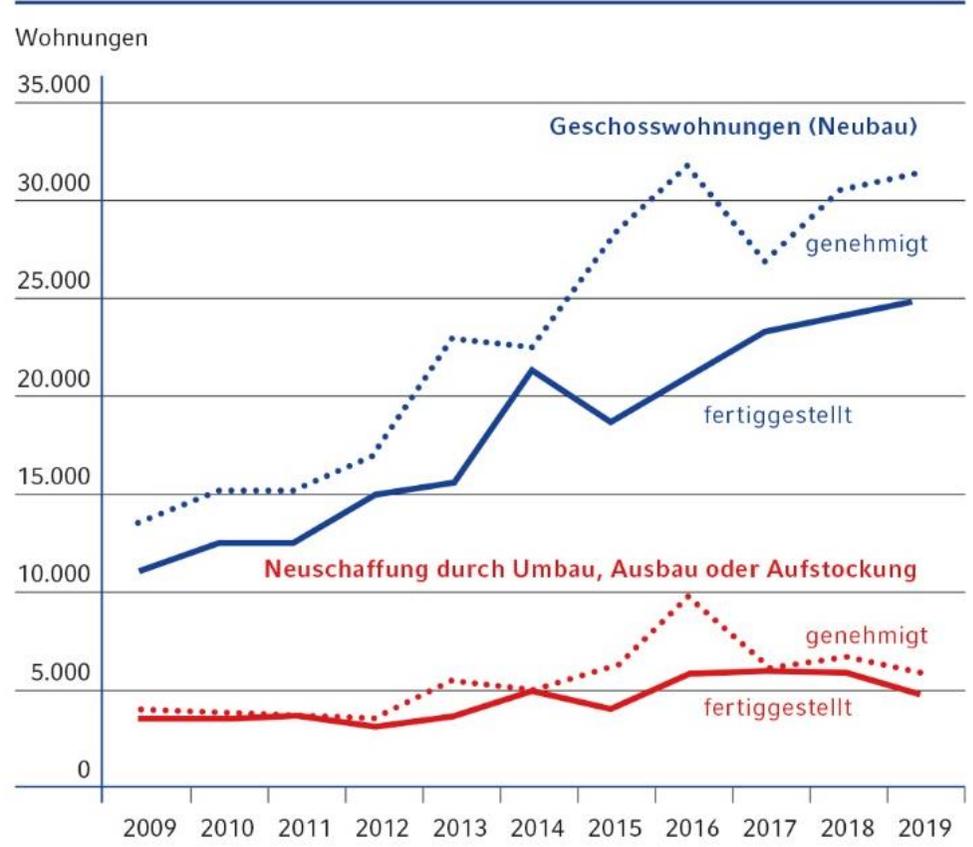
Daten: IT.NRW

NRW: Größte Dynamik im Geschosswohnungsbaue



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

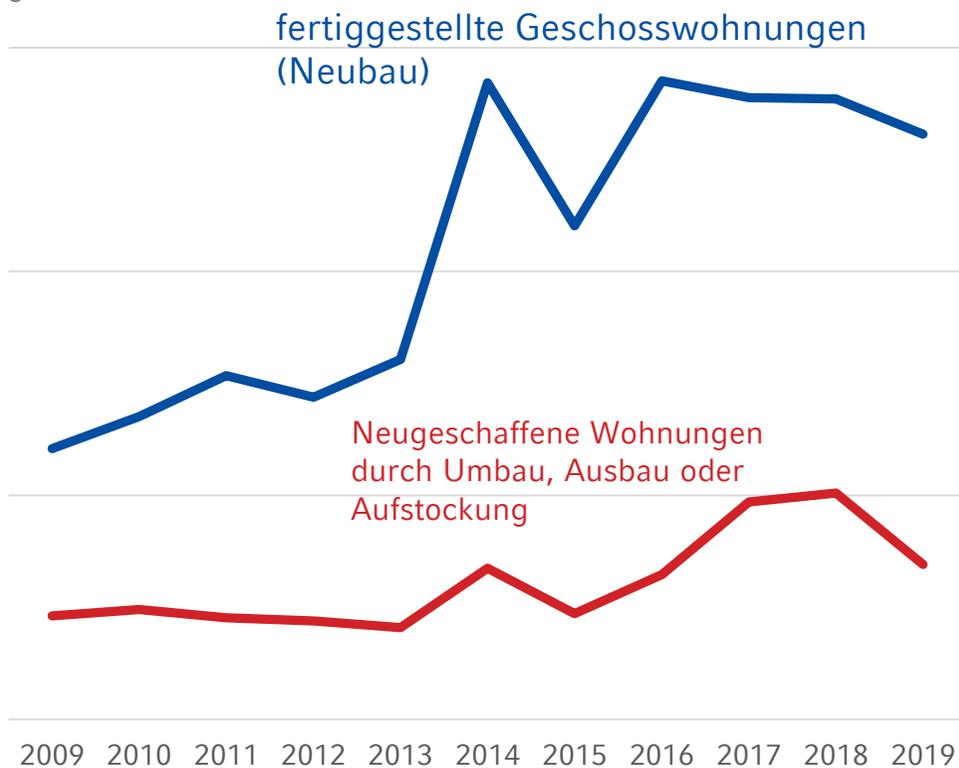


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

Wohnungsneubau Ostwestfalen-Lippe

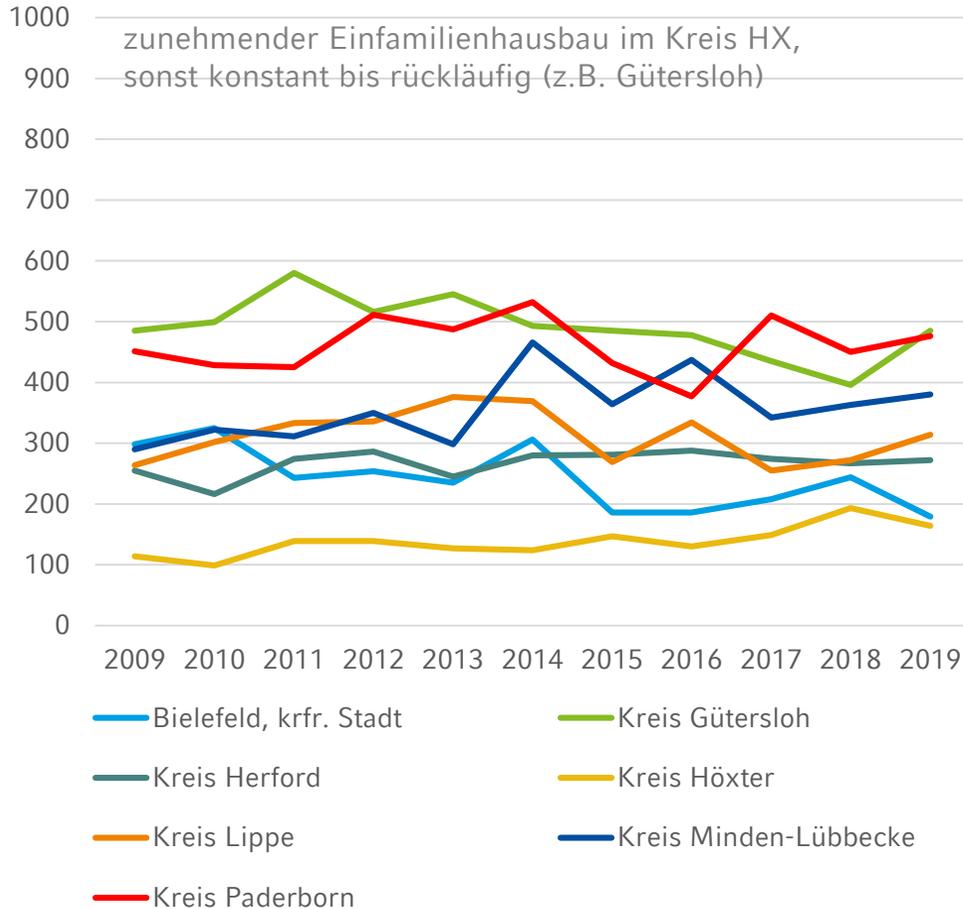
- Wohnungen
- Einfamilienhausbau stagniert, aber höheres Niveau als im Landesdurchschnitt
 - Geschosswohnungsbau sowie Um-/Ausbau als Motor der Baukonjunktur, zuletzt aber – anders als NRW gesamt – keine Steigerung mehr



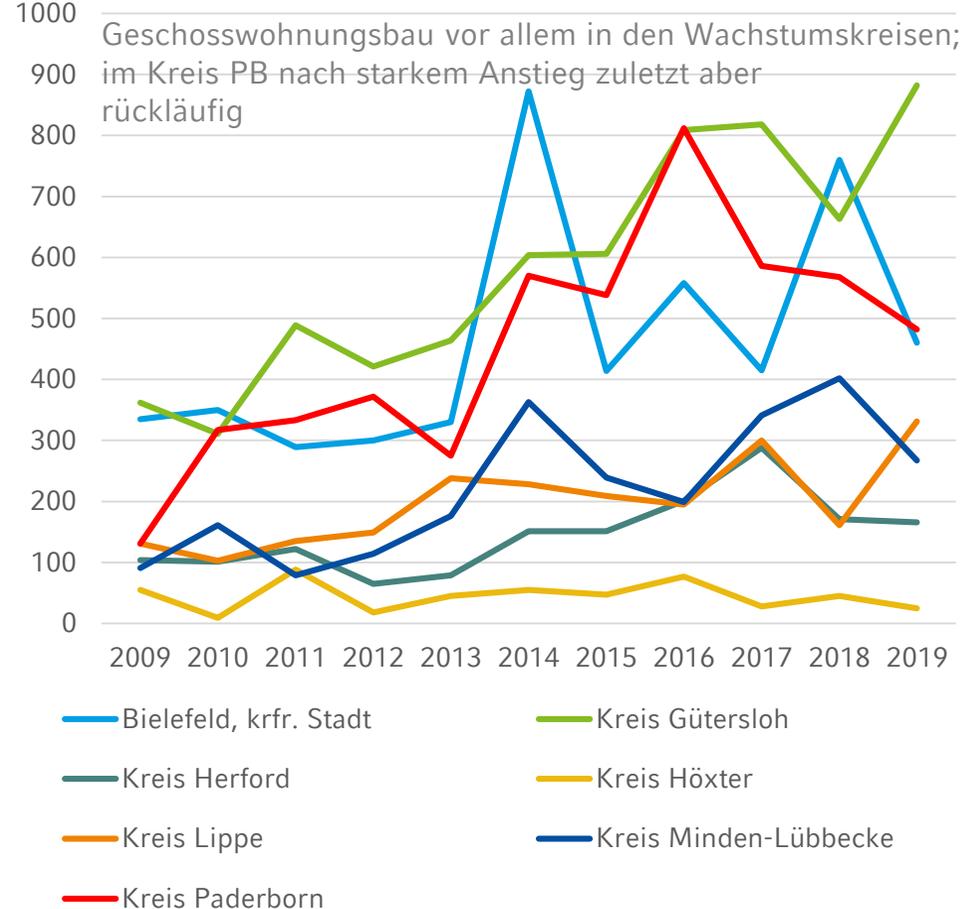
Daten: IT.NRW

OWL: Baufertigstellungen in den Kreisen

Wohnungen in EZFH



Wohnungen in MFH



Daten: IT.NRW

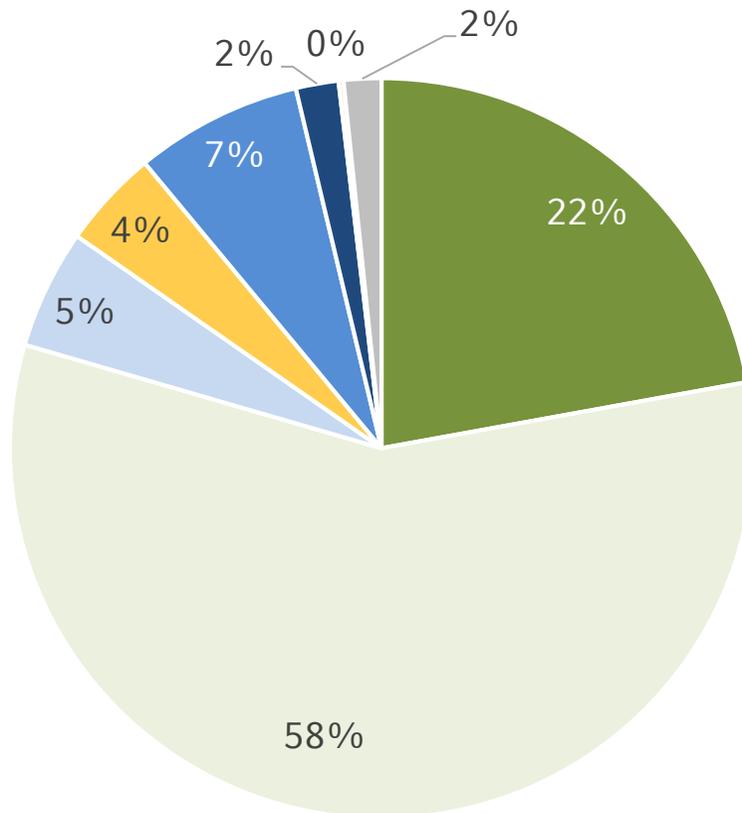
Wohnungsbestand



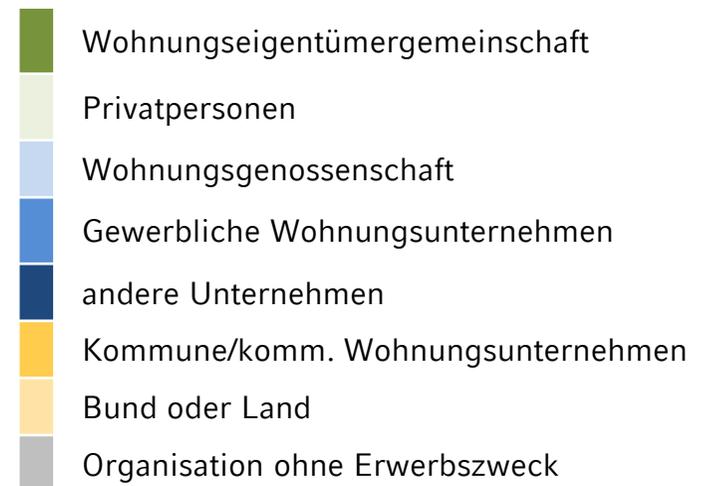
NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp OWL



- derzeit noch ca. 10,5 Prozent öffentlich gefördert (ca. 43.000 Wohnungen)
- 80 % der Mietwohnungen gehört privaten Vermietern - deutlich mehr als im Landesdurchschnitt
- Wohnungsunternehmen als klassische Partner der Stadtentwicklung halten nur 20 % des Bestands → Zusammenarbeit mit Vermietern in der Stadt-/Dorfentwicklung mit höherem Aufwand verbunden



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand

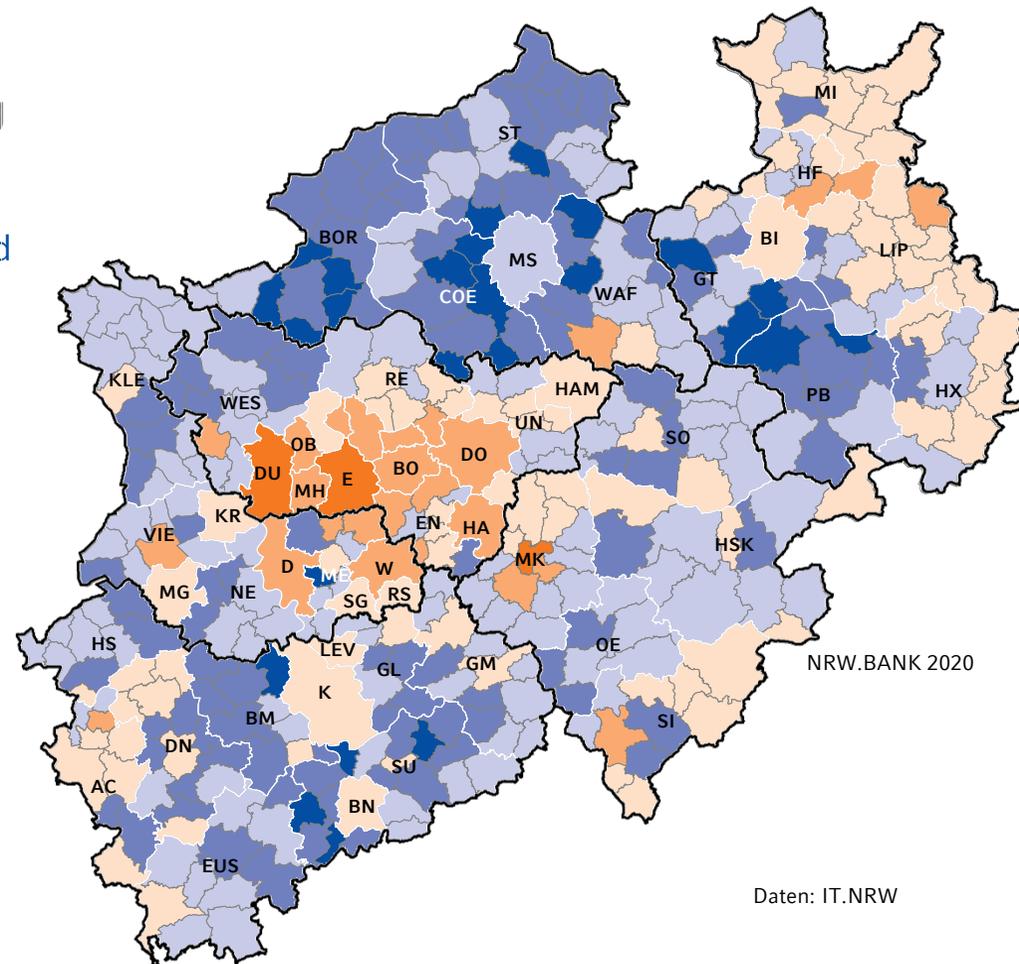
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)

Statistiken sagen nichts über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes, daher nur ein Indiz für möglichen Modernisierungsbedarf

Anteil sagt nichts über die absolute Menge an alten Gebäuden, zeigt aber, inwiefern diese das Wohnungsangebot und evtl. den Eindruck prägen

Ø-NRW: 56%

	bis zu 30%	(25)
	mehr als 30% bis zu 40%	(112)
	mehr als 40% bis zu 50%	(142)
	mehr als 50% bis zu 60%	(88)
	mehr als 60% bis zu 70%	(26)
	mehr als 70%	(3)



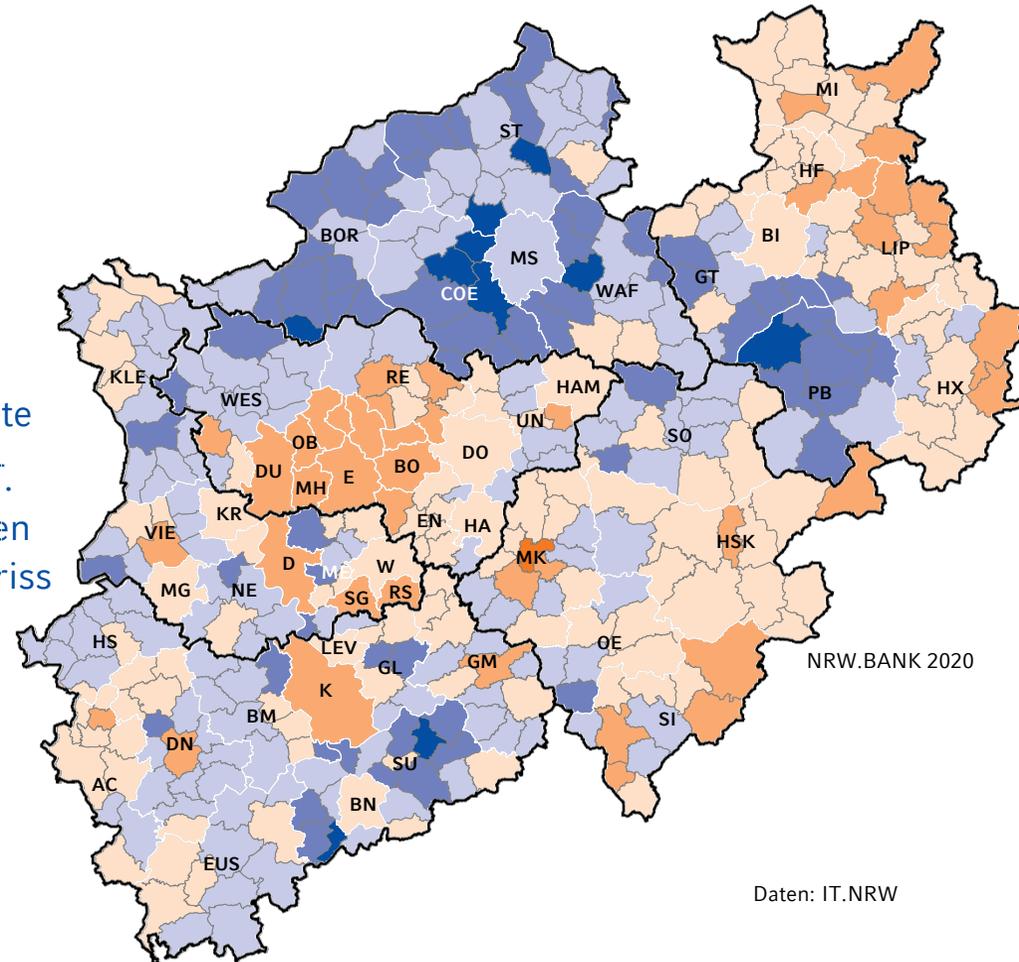
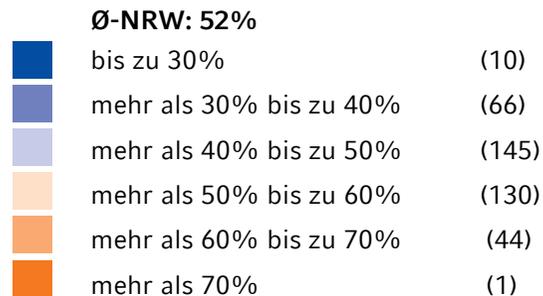
Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Einfamilienhausbestand

Anteil von Wohnungen in E/ZFH, die vor 1970 erbaut wurden, am Gesamtbestand aller Wohnungen in E/ZFH zum Zensusstichtag 2011

Ältere Eigenheime sind günstiger, aber der Modernisierungsaufwand höher

Schwerpunkt: ländliche Gebiete mit ungünstiger demografischer Entwicklung und die meisten Großstädte

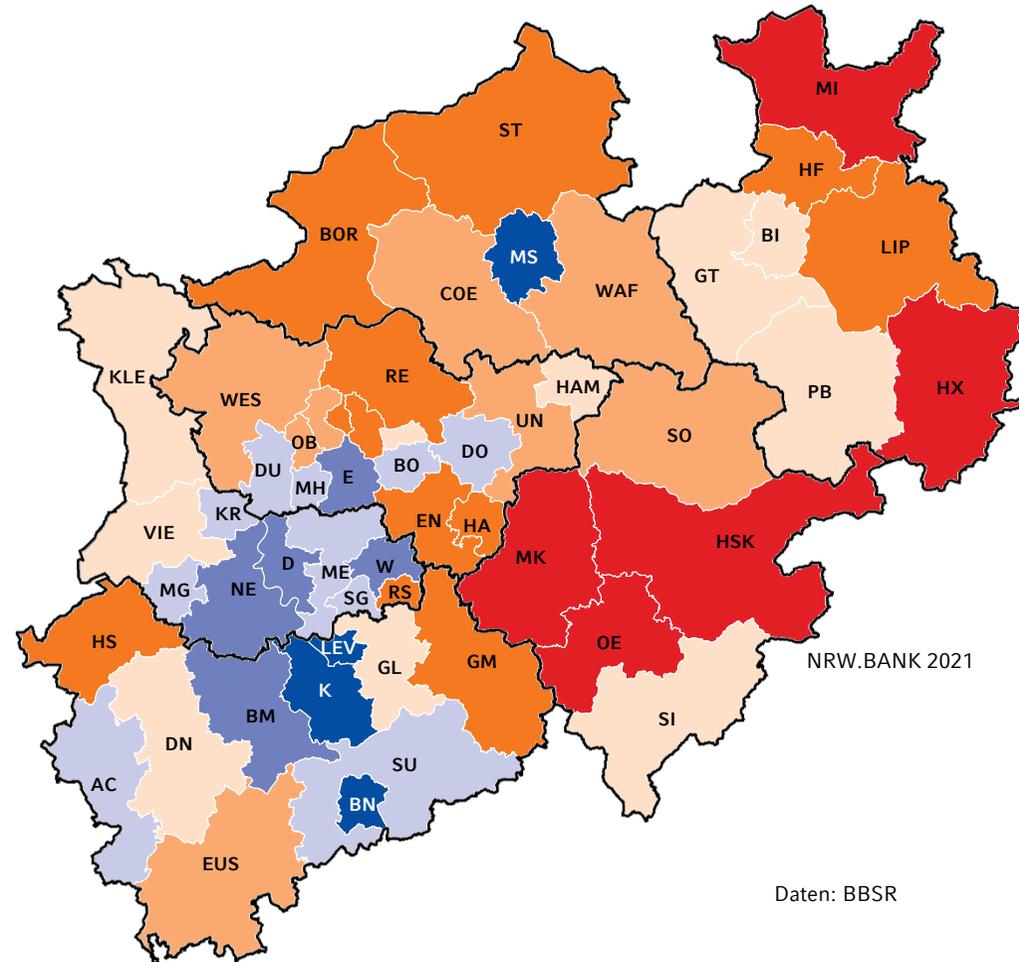
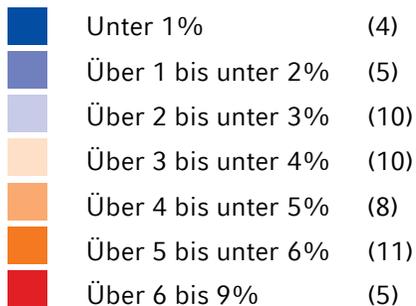
Vorsicht bei Neubau: erscheint dort attraktiv und ist z.T. auch sinnvoll, kann aber zu Leerstand im Bestand führen
→ wenn möglich lieber Sanierung oder Neubau für Abriss



Leerstand

Anteil leerstehender Wohnungen im Jahr 2018 (Basis: Zensus 2011, Fortschreibung des BBSR)

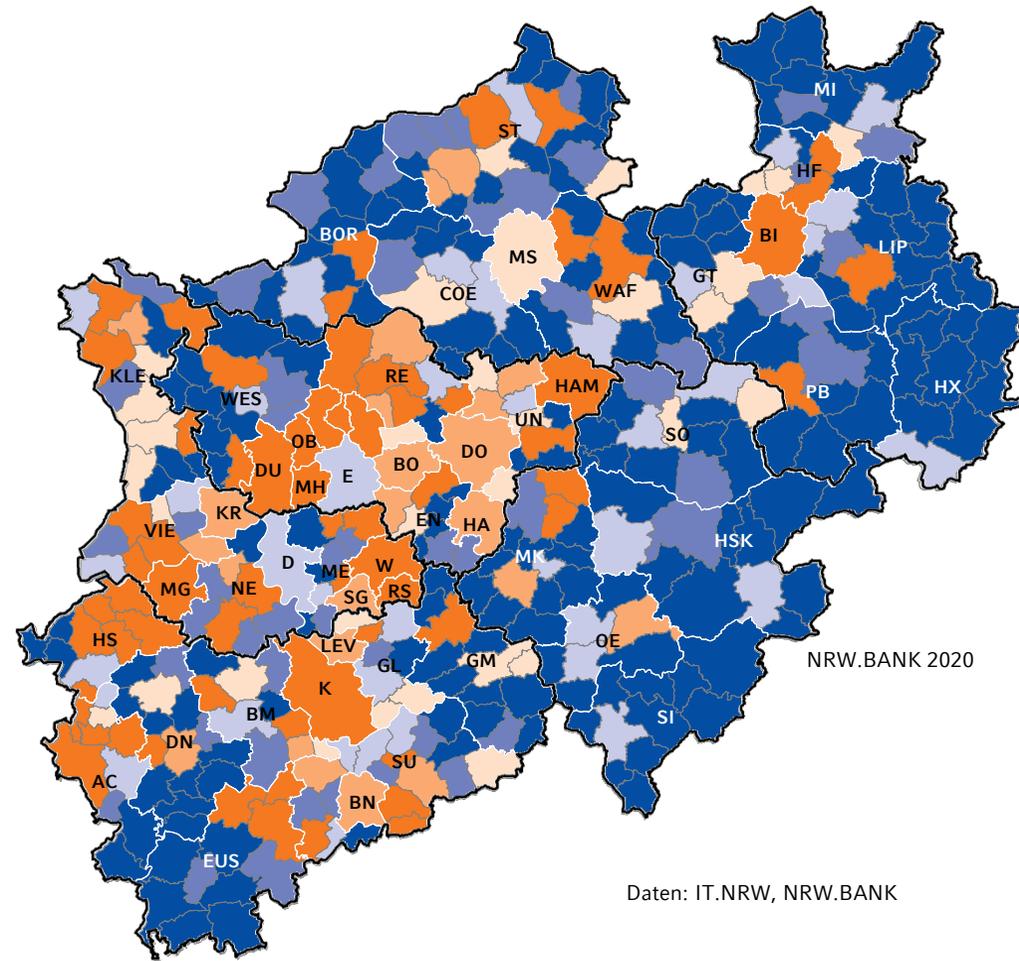
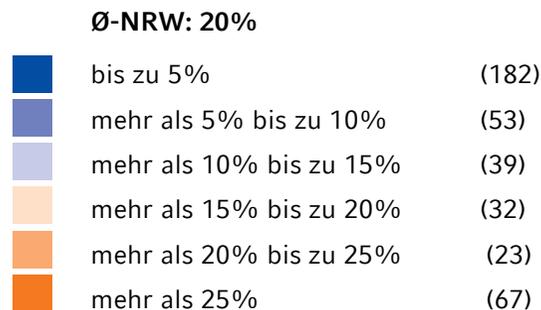
- Als „notwendiger Leerstand“, der Modernisierungen & Umzüge ermöglicht, gilt eine Quote von 2 bis 4 Prozent
- Die Zahlen dürften tendenziell zu hoch sein. Plausibel ist allerdings das regionale Muster, in dem sich die unterschiedliche Nachfrage, aber auch der Anteil weniger attraktiver Bestände in den Regionen ausdrückt.
- Einige Kommunen erheben eigene Leerstandsdaten und können dann auch Strukturen und Gründe benennen



Anteil der geförderten Fertigstellungen

Förderintensität: Anteil der geförderten an den gesamten Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau (10-Jahres-Durchschnitt 2010-2019)

Öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau spielte im letzten Jahrzehnt vor allem in den Großstädten eine überdurchschnittliche Rolle



Anteil der geförderten Fertigstellungen

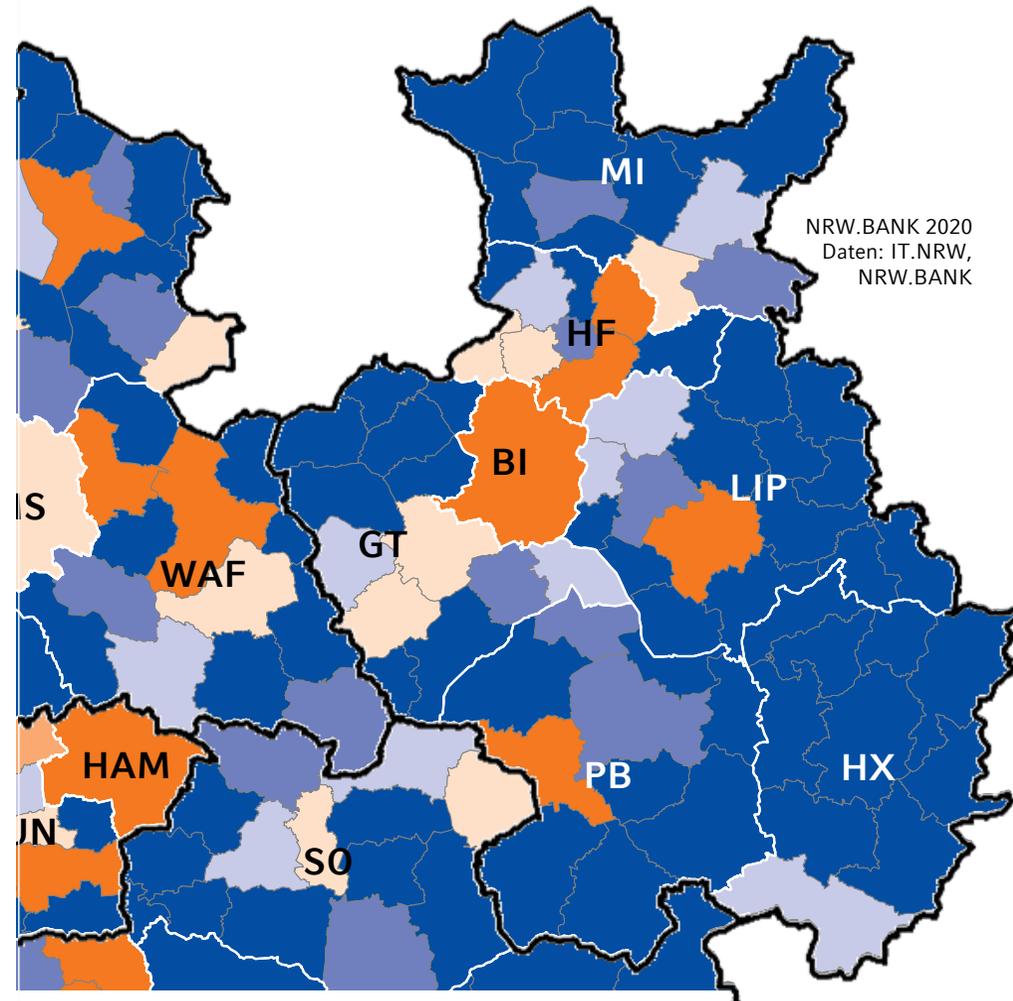
Ostwestfalen-Lippe

Förderintensität: Anteil der geförderten an den gesamten Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau (10-Jahres-Durchschnitt 2010-2019)

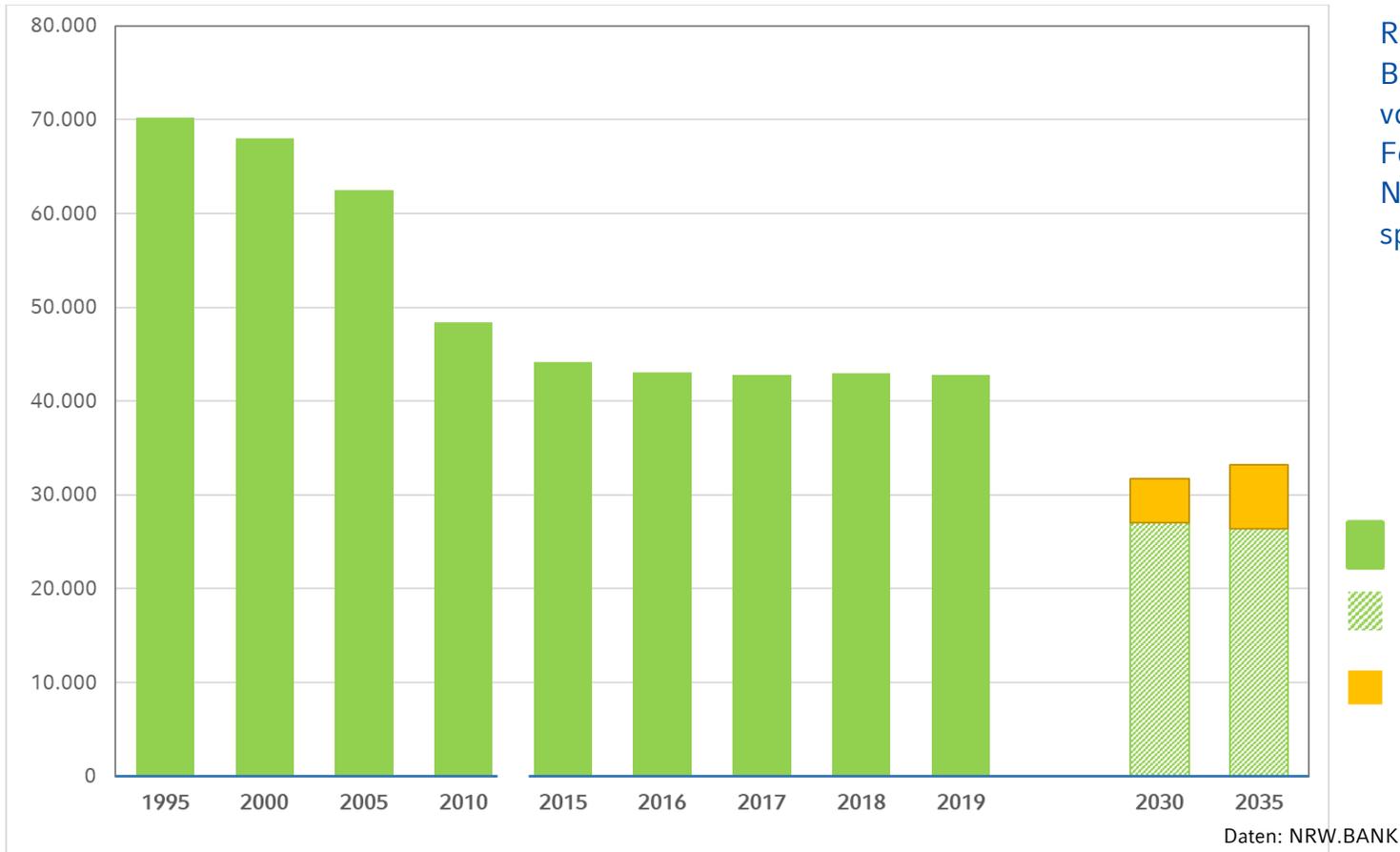
- In OWL entsteht wenig geförderter Wohnungsbau – auch in den Wachstumskreisen
- Bielefeld bildet großen Ausnahme, auch Detmold und Herford

Ø-NRW: 19,7%

	bis zu 5%	(182)
	mehr als 5% bis zu 10%	(53)
	mehr als 10% bis zu 15%	(39)
	mehr als 15% bis zu 20%	(32)
	mehr als 20% bis zu 25%	(23)
	mehr als 25%	(67)



Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestands Ostwestfalen-Lippe



Rund 1/3 des heutigen Bestands befindet sich wg. vorzeitiger Rückzahlung des Förderkredits in der Nachwirkungsfrist, die spätestens 2030 ausläuft

- Bestand bisher
- Prognose des Bestands (maximal, ohne Neuförderung)
- Zusätzl. Bestand bei Annahme einer jährlichen Neuförderung auf aktuellem Niveau (2015-2020)

Fazit

- In Ostwestfalen-Lippe gibt es sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte – dichtes Nebeneinander Wachstum & Schrumpfung, Zuzug & Abwanderung, wachsender & rückläufiger Nachfrage, stark & kaum steigenden Preisen
- Es gibt Übergangszonen mit nicht so klarem Entwicklungspfad
 - Wohnungmarktbeobachtung & Diskussion der Ergebnisse
 - laufende Nachjustierung von Strategien & Maßnahmen
- Handlungsoptionen:
 - breites Spektrum an wohnungspolitischen Strategien erforderlich
 - unterschiedliche Schwerpunkte von Neubau bis Bestandsentwicklung (auch in der Förderung),
 - überall aber: mehr altengerechtes Wohnen & energetische Sanierung
 - Eigenheime: Erleichterung des Generationswechsels

weitere Infos:
nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung



NRW.BANK

Wir fördern Ideen