



Klimaschutzsiedlung „Am Wald“,
Düsseldorf-Benrath (SWD, 2015)
Foto: Berndt Fotografie

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

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ulrich Kraus | NRW.BANK | 8. Juni 2021



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Gliederung

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

Bevölkerung:

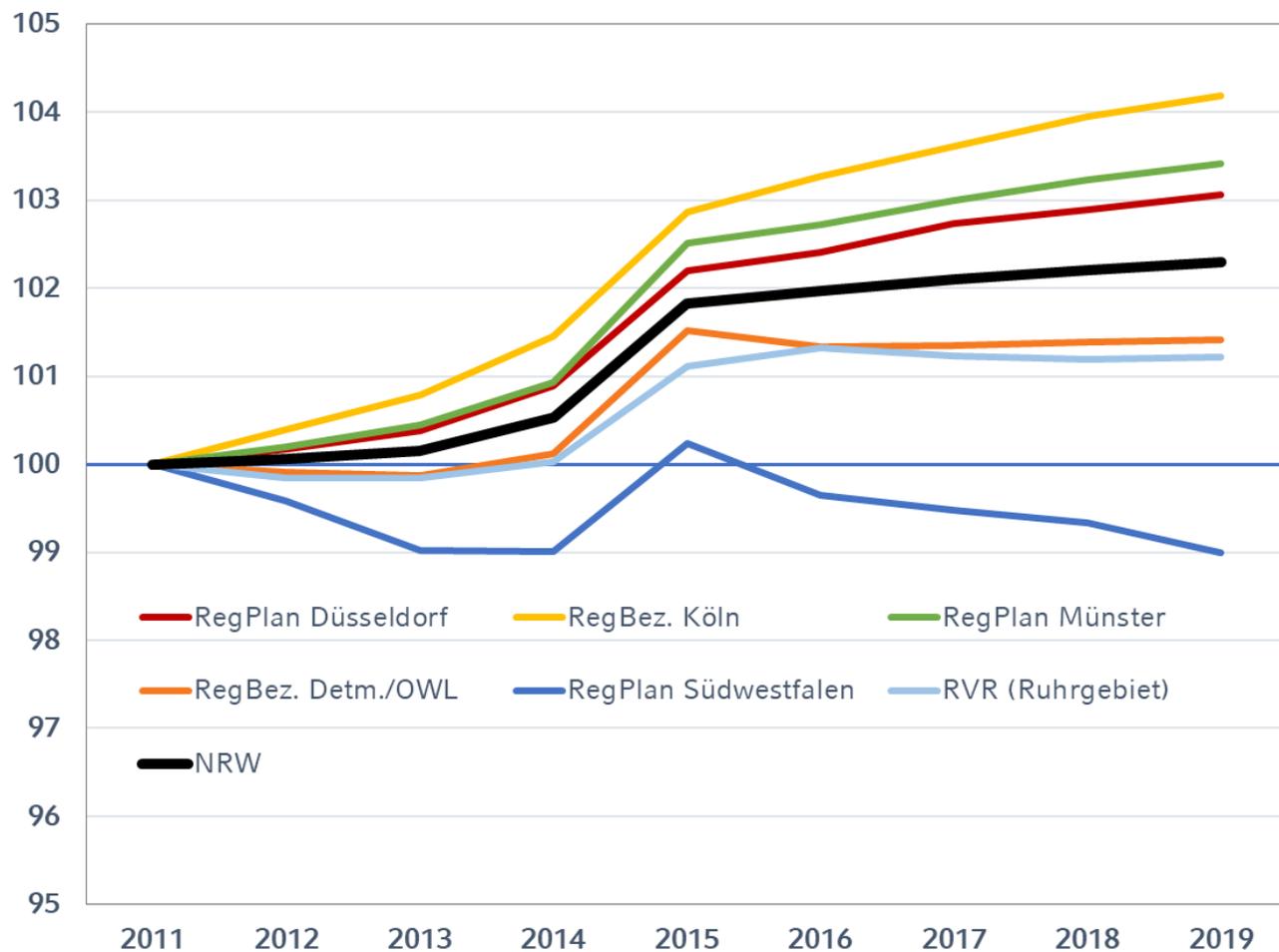
Wachstum/Schrumpfung, Zu-/Fortzüge, Alterung, Haushalte



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



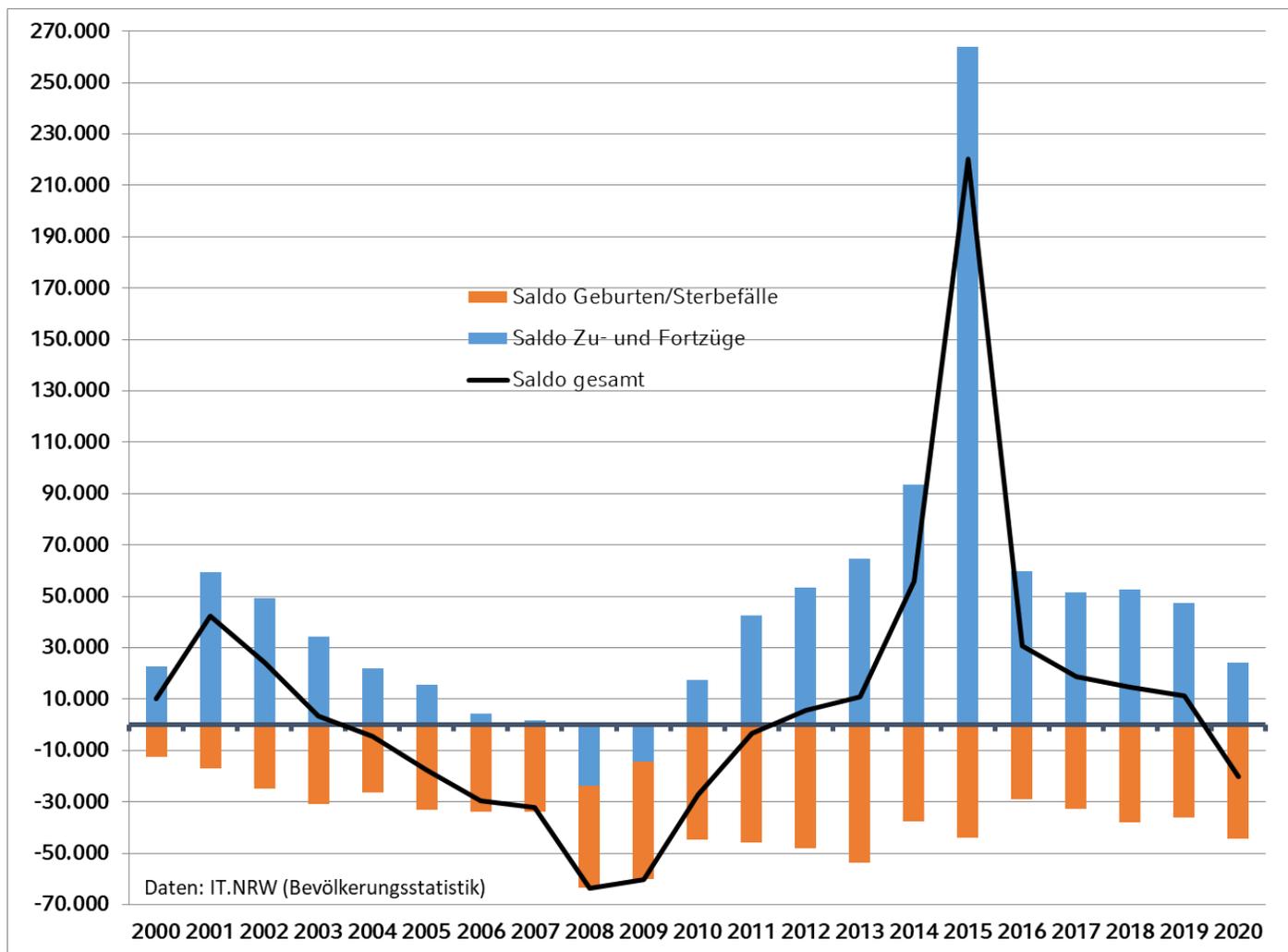
Entwicklung der Einwohnerzahl in den Regionen (%) seit 2011

- Planungsregion Düsseldorf (=Regierungsbezirk ohne RVR) verzeichnete bisher das drittstärkste Wachstum der in dieser Veranstaltungsreihe betrachteten Regionen
- Innerhalb der Region aber deutliche Unterschiede zwischen sehr starkem und mäßigem Bevölkerungswachstum → später

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

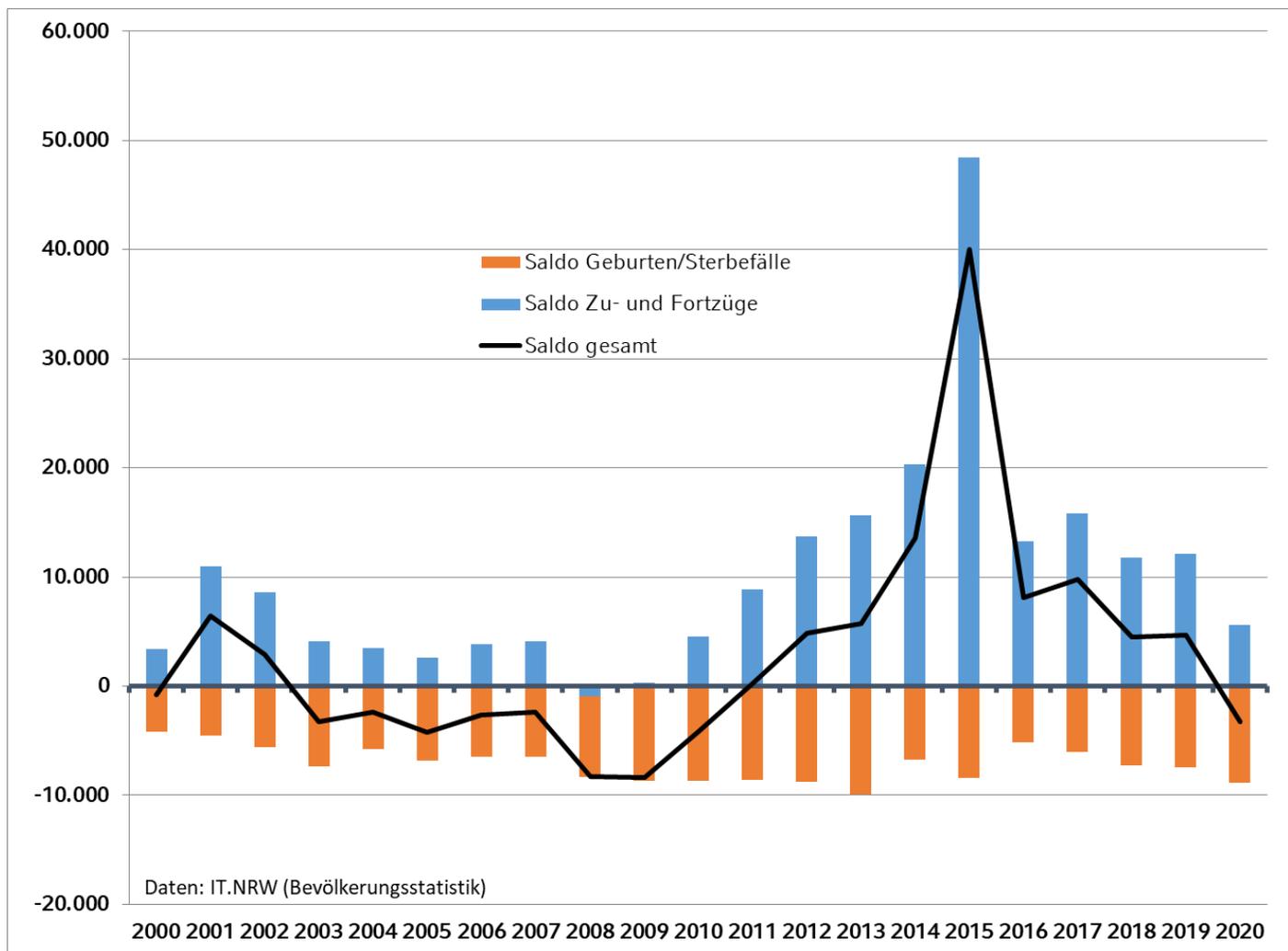
NRW: Ohne Zuzug würden wir weniger



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?

Planungsregion Düsseldorf: Muster wie ganz NRW



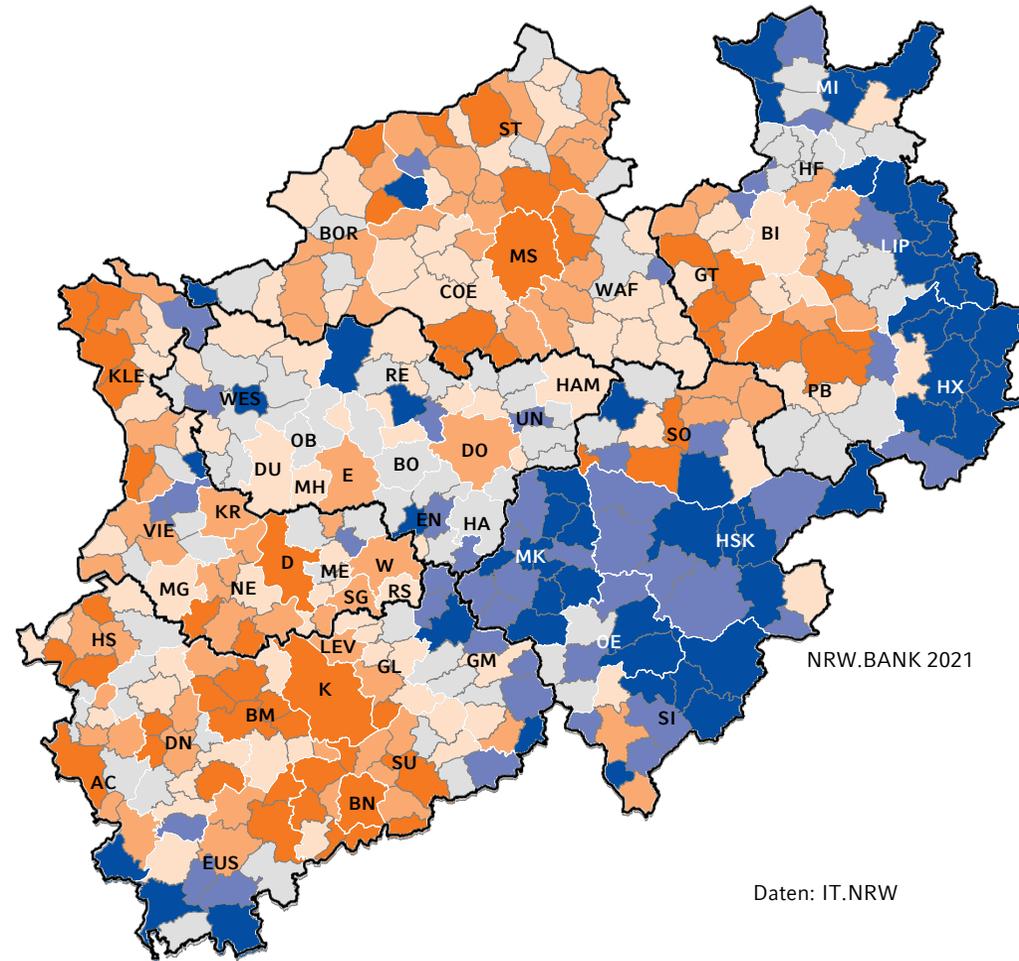
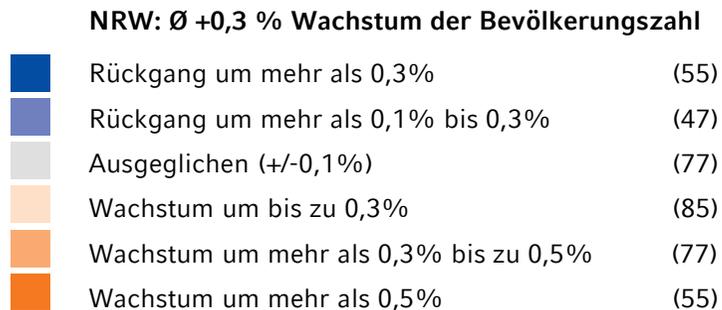
Planungsregion Düsseldorf:
fast identisches Muster

- Aber: wg. der (im Mittel) jungen Bevölkerung hat sich das Geburtendefizit nicht so stark vergrößert wie in der Landessumme
- dahinter verbergen sich aber unterschiedliche regionale Trends, etwa in der Region Düsseldorf und den Bergischen Städten (s. folgende Folien)

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

In NRW liegen Wachstum und Schrumpfung zuletzt wieder eng beieinander. Flüchtlingszuzug hatte 2015-2018 regionale Entwicklungen überdeckt, diese werden jetzt wieder stärker sichtbar



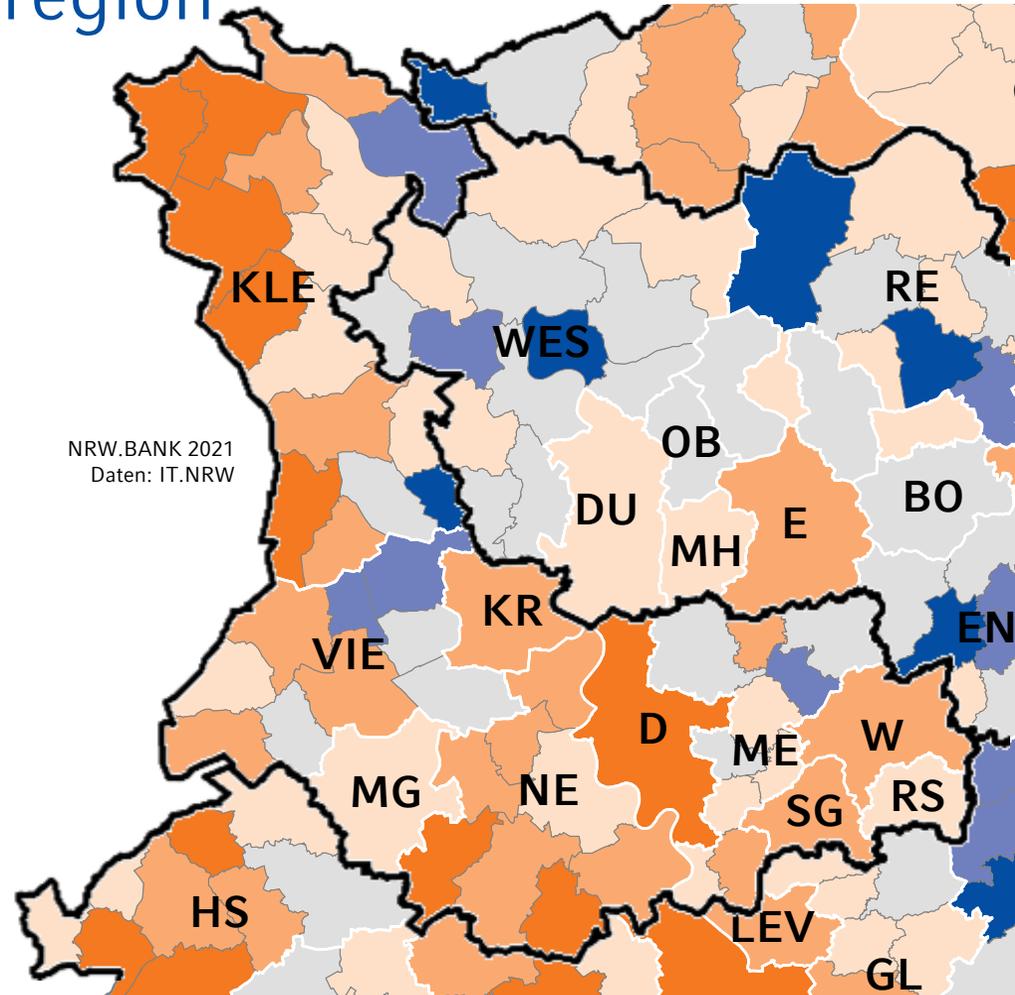
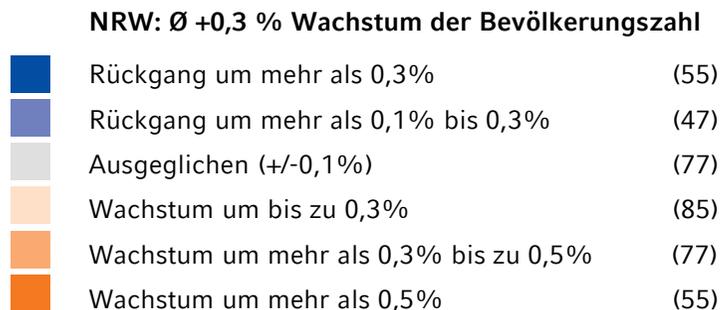
Geburtendefizit durch Zuzug (über)kompensiert – fast überall in der Planungsregion

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

Aktuell wächst fast die gesamte Region

Düsseldorf ist einzige Stadt im Regierungsbezirk mit
regelmäßigem **Geburtenüberschuss!**

Wuppertal, Remscheid: nach Schrumpfungsphase seit
10 Jahren wieder Zuwachs



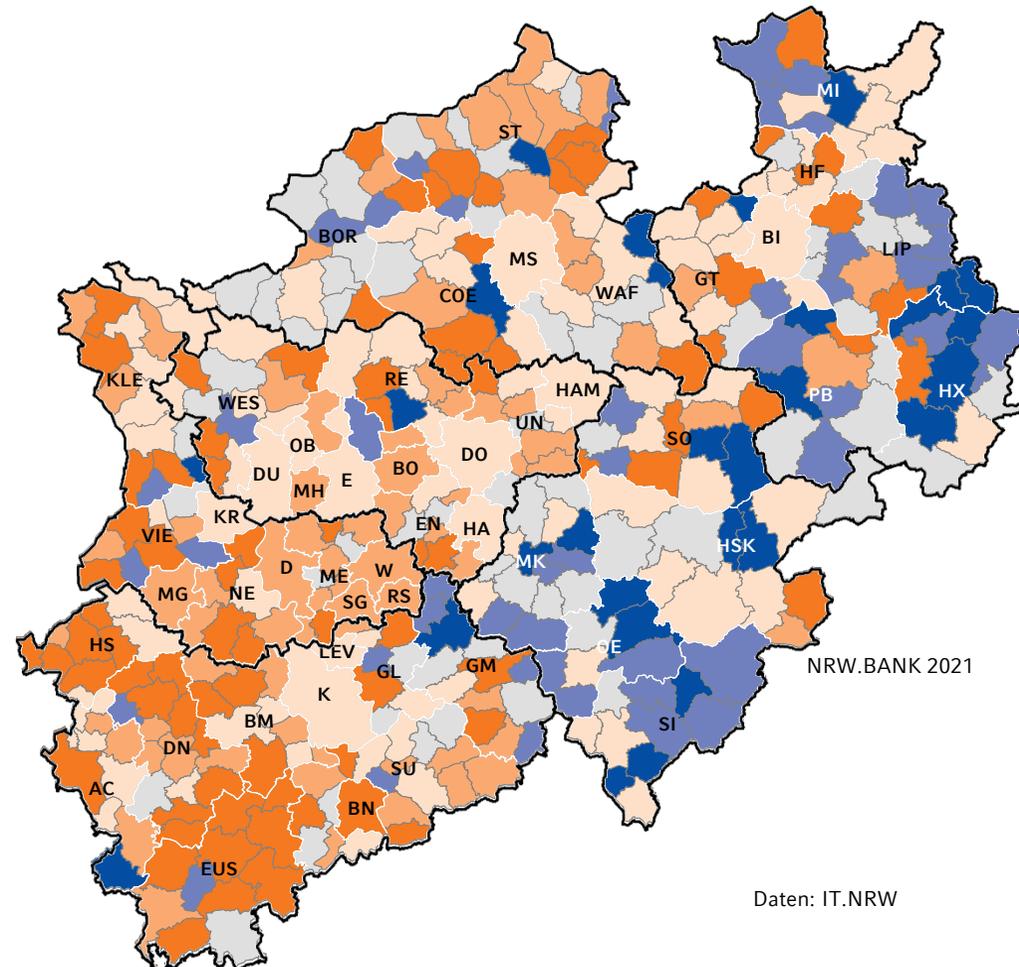
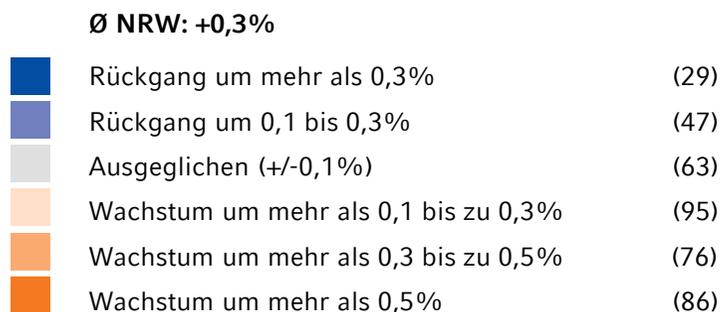
Zuzugsgewinn oder Abwanderungsverlust?

Wanderungsintensität:

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

Karte zeigt, wo auch der Wanderungssaldo negativ ist, und welchen Einfluss das auf die Bevölkerungsentwicklung hat. Regionen mit rückläufiger Bevölkerung leiden neben Geburtendefizit oft zusätzlich unter Abwanderung. Zum Teil auch Zuzugsgewinne, aber sie reichen nicht aus.

Das Rheinland ist die am stärksten zu Zuzug geprägte Region

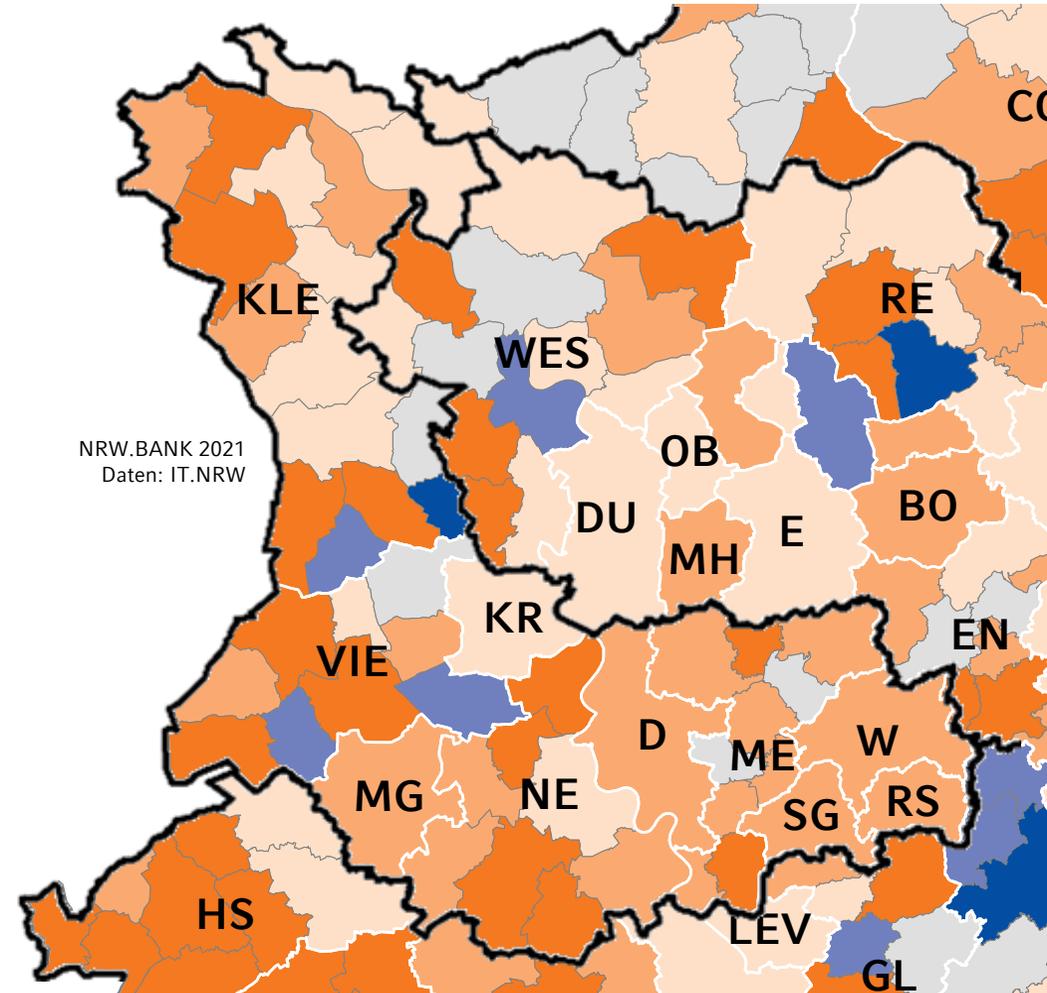
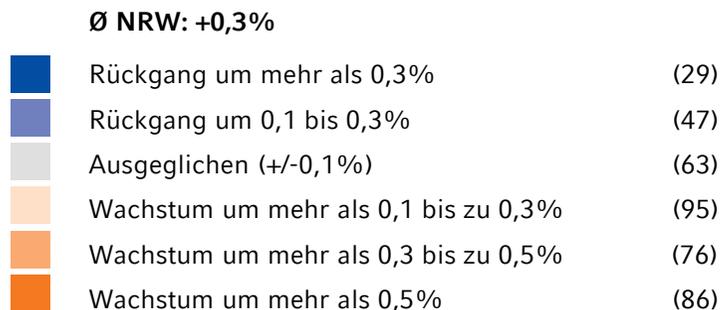


Zuzugsgewinn oder Abwanderungsverlust?

Wanderungsintensität:

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

Zuletzt besonders stark vom Zuzug geprägt: Region Kleve (Einfluss FH, Nimwegen/Arnhem) und das weitere Umland von Düsseldorf (Südkreis Kleve/Kreis Viersen)

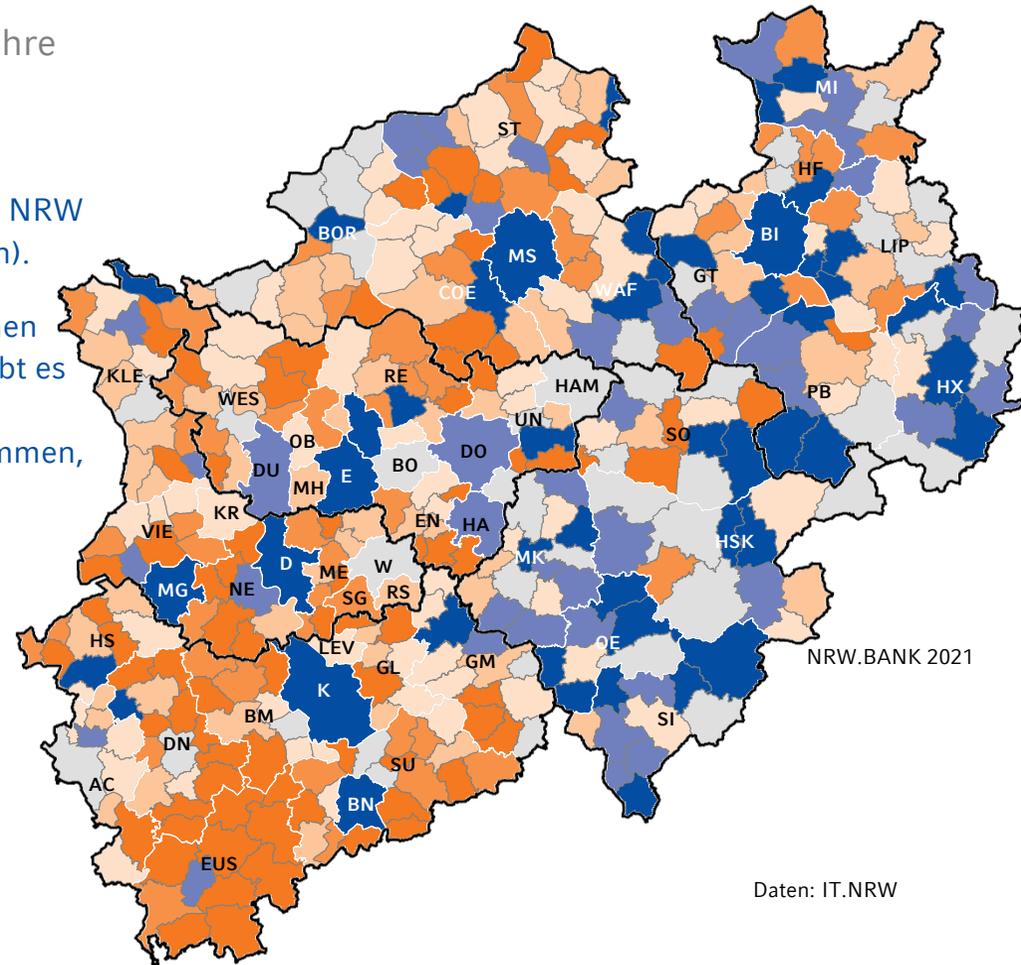


Binnenwanderungen: Gewinne & Verluste

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

Folge der angespannten Großstadtwohnungsmärkte:
Zuletzt haben die meisten Großstädte Einwohner an das übrige NRW verloren (die meisten wachsen dennoch durch Zuzug von außen).

In erster Linie profitieren die näheren und weiteren Umlandzonen - nicht die weiter entfernten „ländlichen“ Gebiete. Auch dort gibt es (wenige) Gewinner. Ob die Zuzügler aus dem ansonsten schrumpfenden Kreisgebiet oder von außerhalb der Region kommen, ist hier nicht erkennbar)



NRW.BANK 2021

Daten: IT.NRW

NRW: 0

	Rückgang um mehr als 2,0	(50)
	Rückgang um mehr als 0,5 bis zu 2,0	(43)
	Ausgeglichen (+/-0,5)	(44)
	Wachstum um mehr als 0,5 bis zu 2,0	(68)
	Wachstum um mehr als 2,0 bis zu 3,5	(59)
	Wachstum um mehr als 3,5 bis zu 5,0	(51)
	Wachstum um mehr als 5,0	(81)

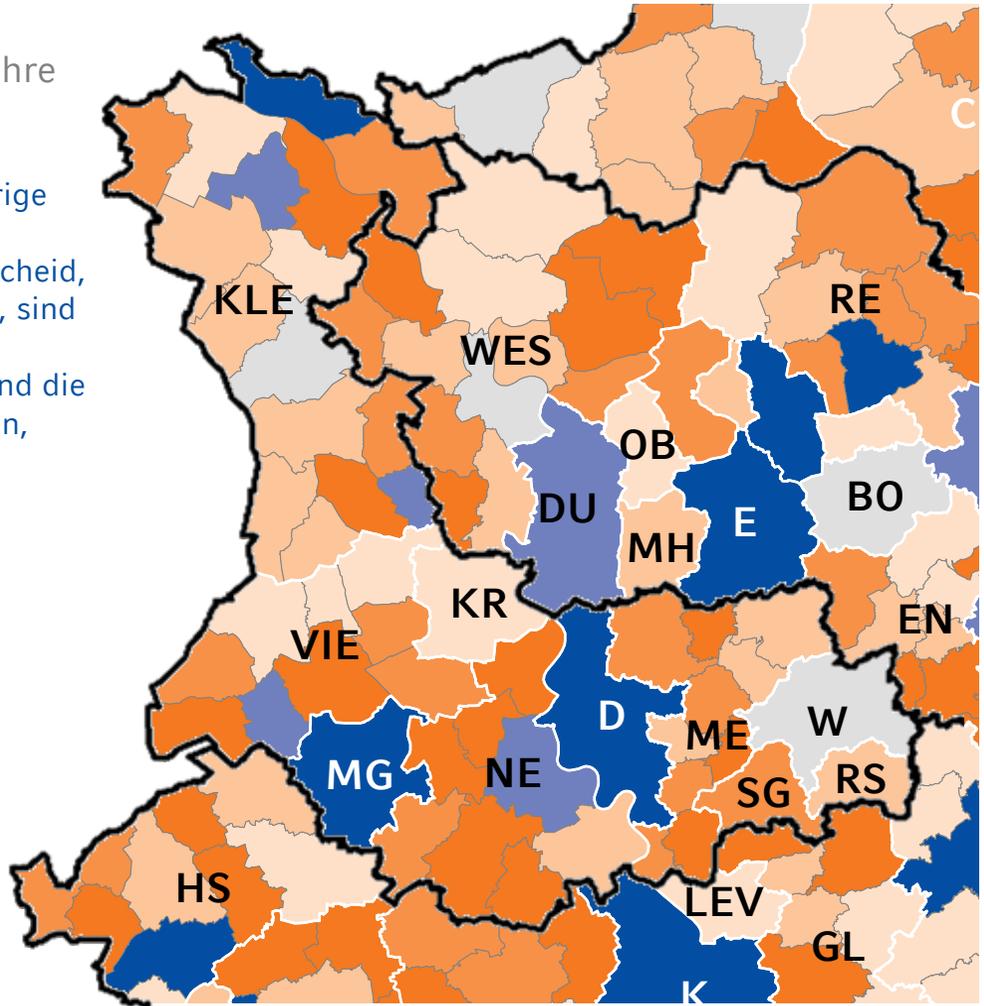
Binnenwanderungen

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

In der Region verlieren D, Neuss und MG (sowie DU, K) ins übrige NRW.

Andere Großstädte wie Krefeld & Ratingen, Solingen und Remscheid, die z.T. Umlandfunktion für Düsseldorf (und Köln) übernehmen, sind Binnenwanderungsgewinner.

Die stärksten Profiteure der Binnenwanderung in der Region sind die Gemeinden im Umland von Düsseldorf (Kreise Neuss, Mettmann, Südkreis Viersen).



NRW: 0

■	Rückgang um mehr als 2,0	(50)
■	Rückgang um mehr als 0,5 bis zu 2,0	(43)
■	Ausgeglichen (+/-0,5)	(44)
■	Wachstum um mehr als 0,5 bis zu 2,0	(68)
■	Wachstum um mehr als 2,0 bis zu 3,5	(59)
■	Wachstum um mehr als 3,5 bis zu 5,0	(51)
■	Wachstum um mehr als 5,0	(81)

NRW.BANK 2021

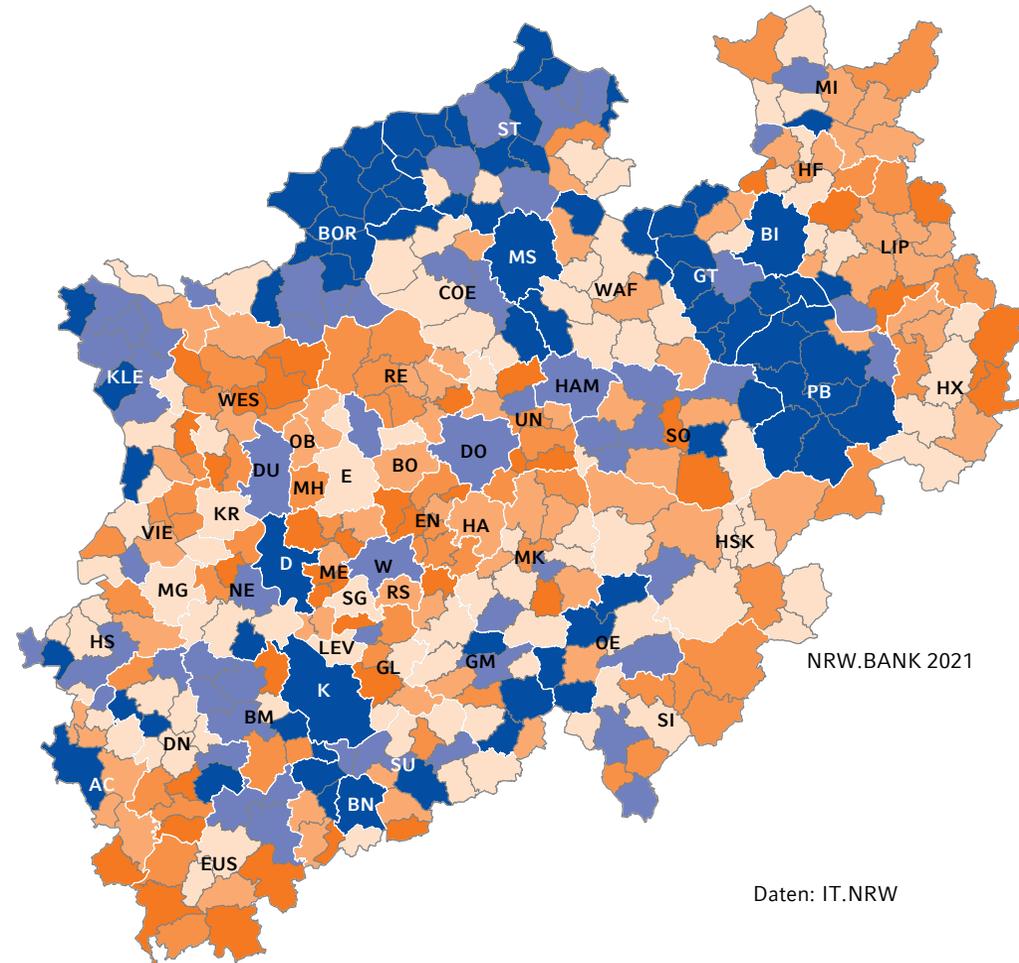
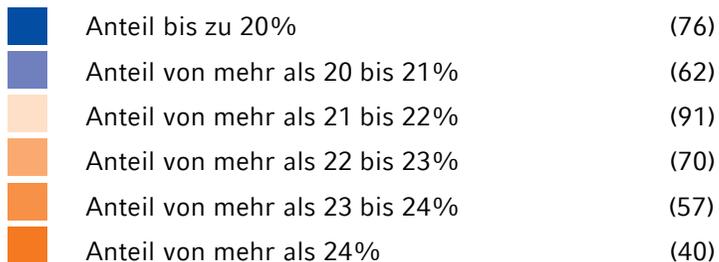
Daten: IT.NRW

Alterung setzt sich fort

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%



Alterung setzt sich fort

Planungsregion Düsseldorf

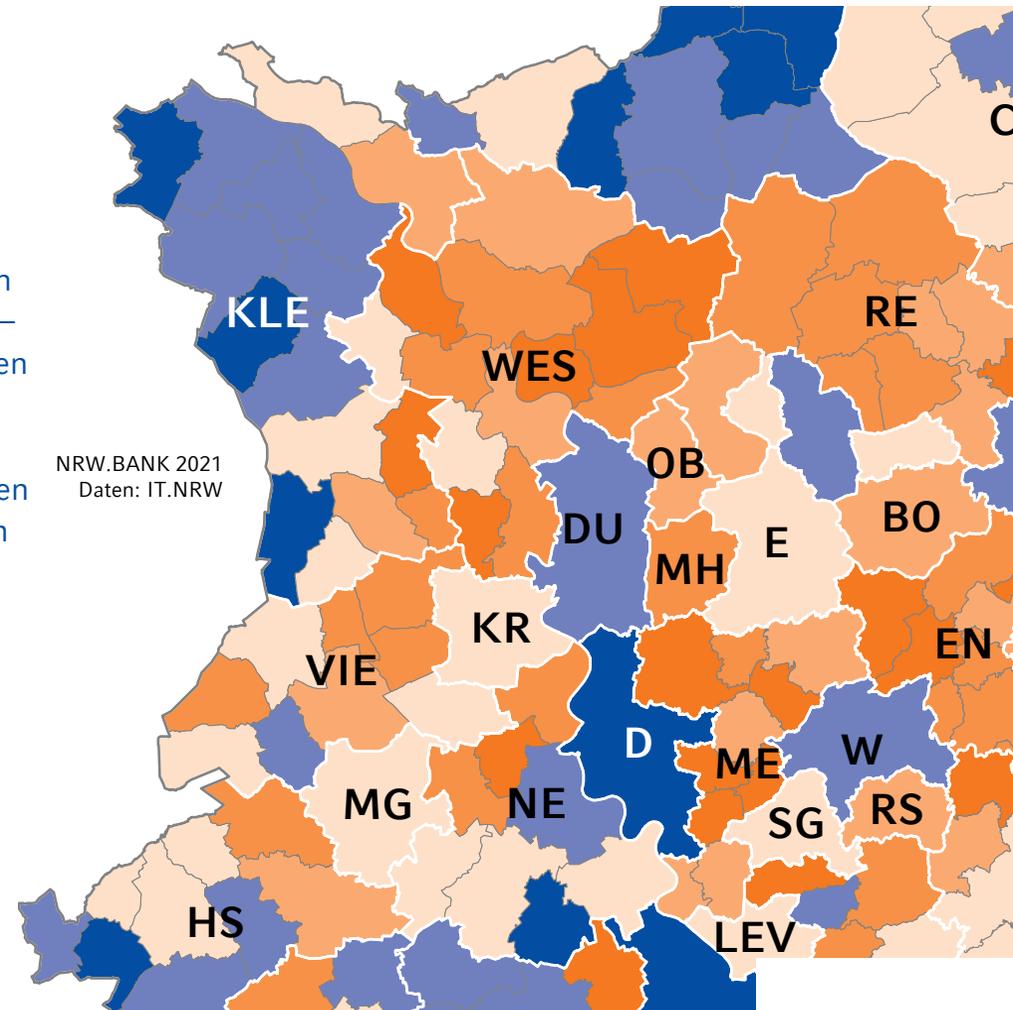
Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ an allen Einwohnern 2019

In der Region bildet sich ebenfalls das Wanderungsmuster der Vergangenheit ab: Der Nordkreis Kleve und die Großstädte, die in den letzten 10 Jahren die stärksten Zuzüge verzeichnen konnten – Düsseldorf/Neuss, Köln sowie Duisburg und Wuppertal, haben den niedrigsten Anteil älterer Einwohner.

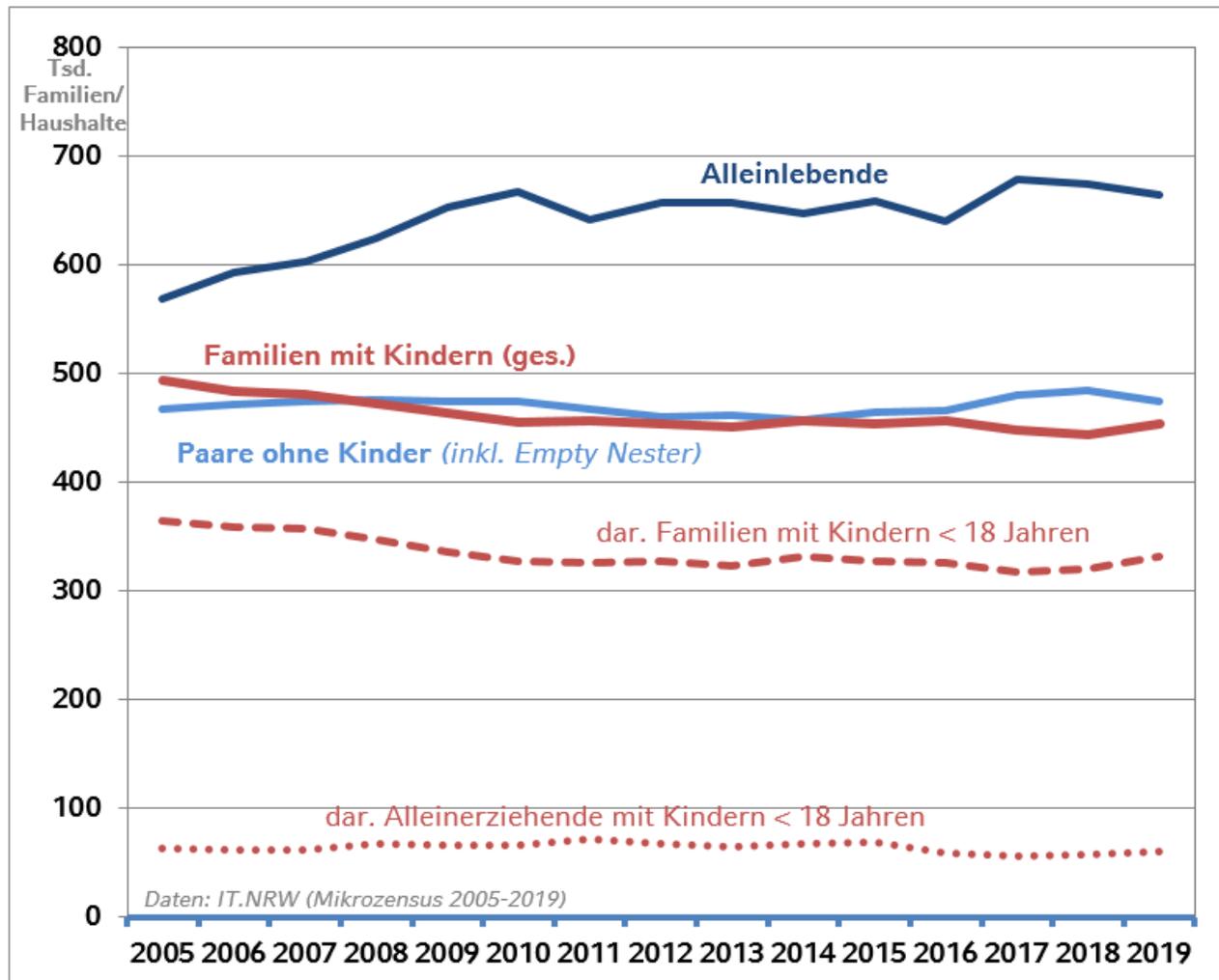
Im nahen und weiten Umland der Rheinschiene dagegen ist die Bevölkerung relativ alt. Dies könnte sich mit der zuletzt verstärkten Umlandwanderung wieder ändern. Der Bedarf an altengerechtem Wohnraum ist hier dennoch überdurchschnittlich.

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)



Familientypen Planungsregion Düsseldorf



Mit der Alterung ist auch eine Veränderung der Haushaltstruktur verbunden, die sich auf die Wohnungsnachfrage besonders auswirkt.

- Hohe & weiter steigender Zahl Alleinlebender (aller Altersgruppen)
- Zahl der Paare ohne Kinder nahezu konstant - darunter sind viele Haushalte, deren Kinder ausgezogen sind (Empty Nester)
- Langjähriger Rückgang der jungen Familien, aber seit Mitte des Jahrzehnts gestoppt (Kinder der Babyboomer, EU-Zuwanderer und Flüchtlinge gründen Familien)

Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



NRW.BANK

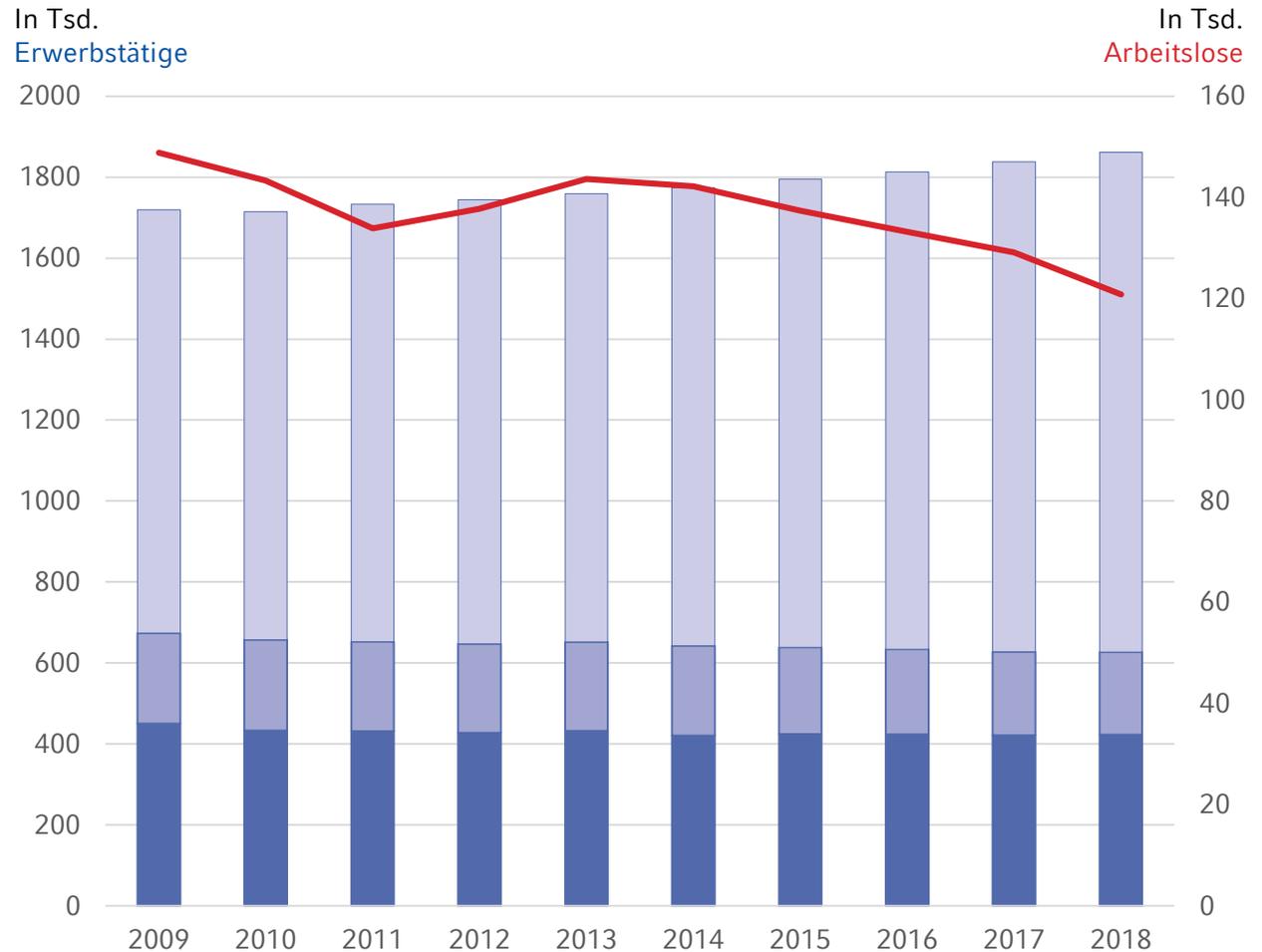
Wir fördern Ideen

Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Planungsregion Düsseldorf

- Gute Konjunktur beflügelt seit 10 Jahren den Arbeitsmarkt
- Zunahme der Beschäftigung
- Seit Mitte des Jahrzehnts auch Rückgang der Arbeitslosenzahl (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)

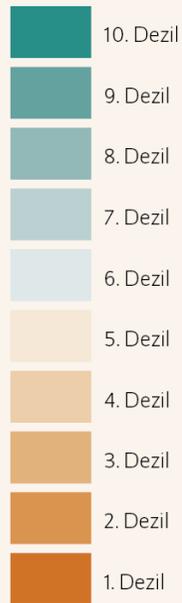


... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

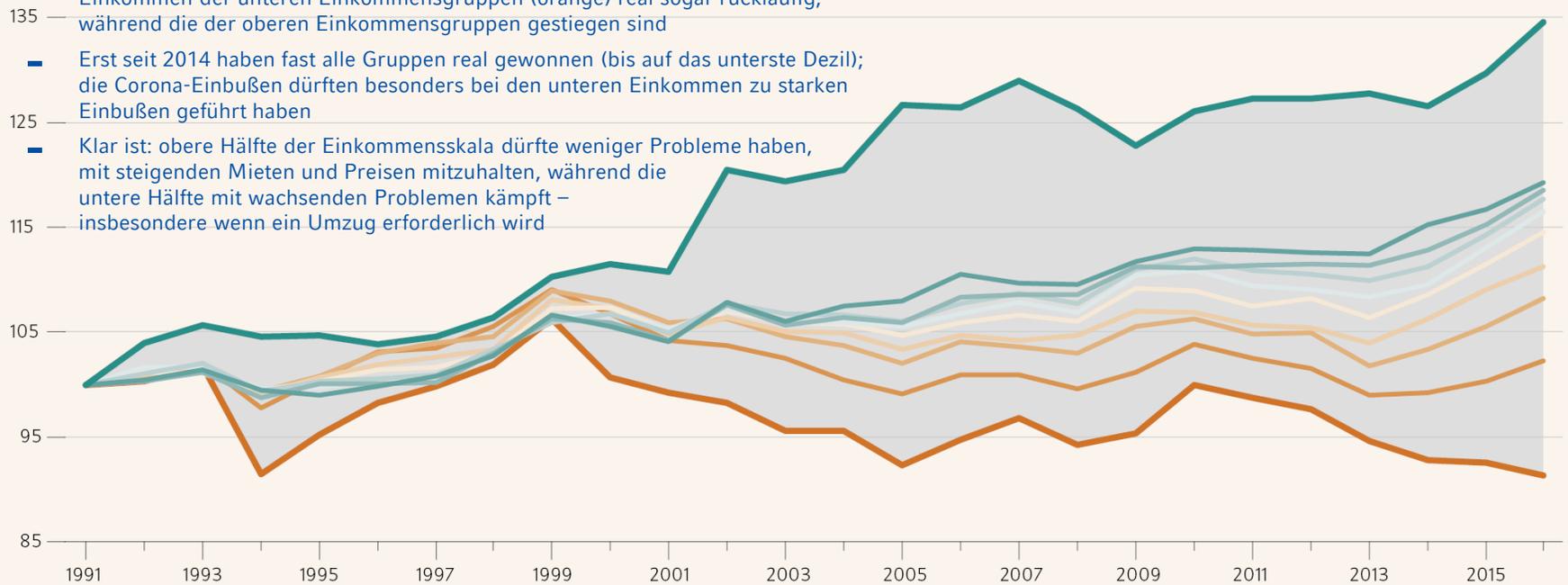
Abbildung 2

Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen nach Dezilen

1991 = 100



- Einkommensschere (hier: bundesweite Daten) existiert. Sie öffnet und schließt sich im Zeitverlauf immer wieder. Seit der 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 das unterste Dezil); 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

Alle hier dargestellten Daten sind Mieten- und Kaufpreisangaben aus Wohnungsangeboten auf Online-Immobilienplattformen

Die Angebotsmieten entsprechen nicht dem, was in bestehenden Mietverträgen bezahlt wird. Generell liegen die Mieten langjähriger Mieter deutlich unter Marktniveau – besonders dort, wo die Preise gestiegen sind.

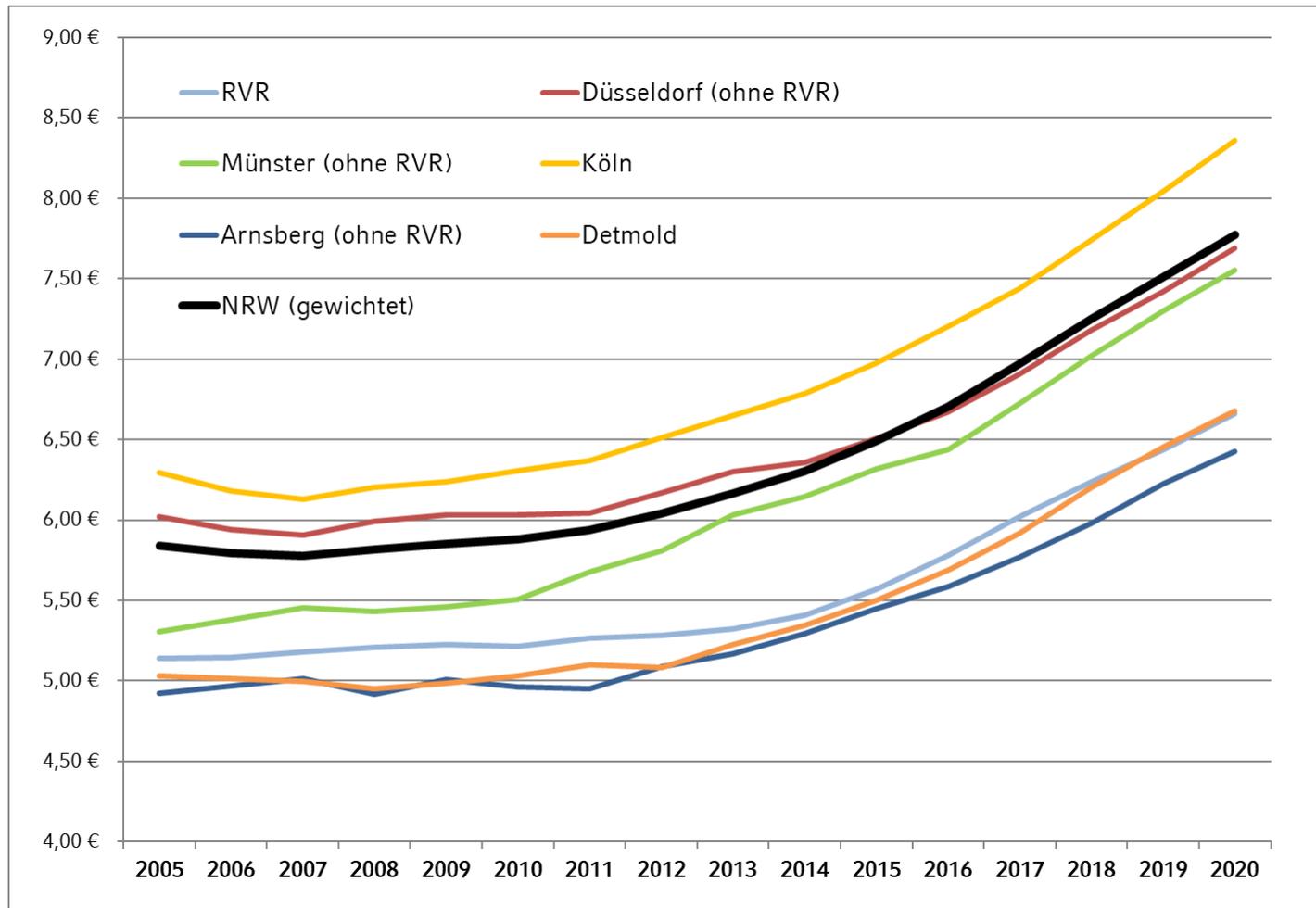
Die Angebotsmieten spiegeln aber das Marktmietenniveau, mit dem sich Haushalte konfrontiert sehen, die eine neue Wohnung suchen.



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Entwicklung der Angebotsmieten in NRW



Mittlere Miete in den Regionen (aus Mittelwerten der Kreise/kreisfreien Städte, ungewichtet)

NRW: gewichtet nach Mietwohnungsanteil der Kreise/Städte an NRW (von Großstädten dominiert)

- Planungsregion Düsseldorf ist die Region mit zweithöchsten Mieten nach RegBez. Köln
- Die mittleren Mieten in der Planungsregion verloren zuletzt jedoch etwas an Dynamik, und die Region Münster hat stark aufgeholt

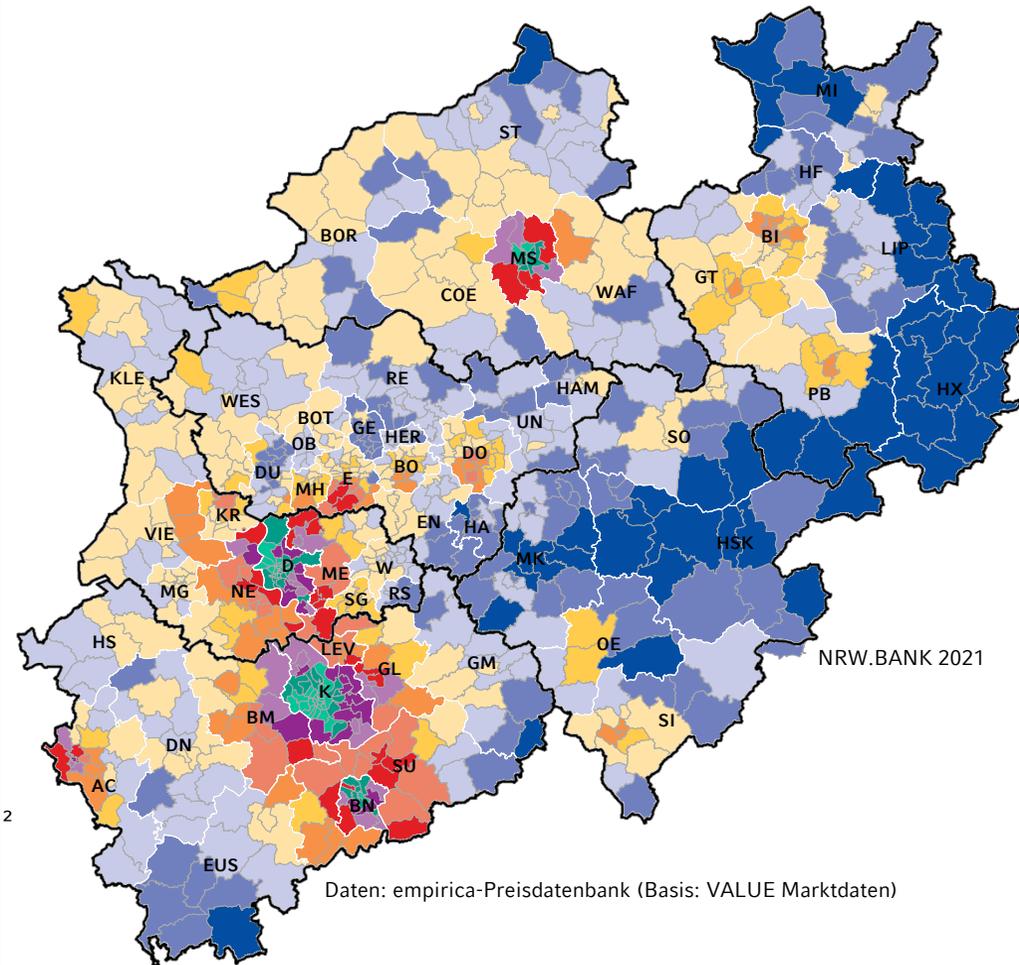
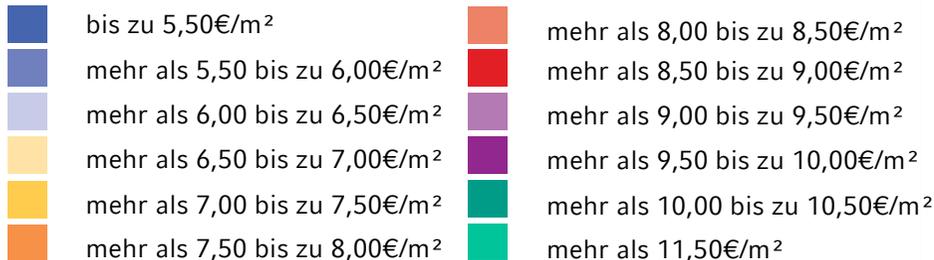
Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

Miethöhe

Angebotsmieten aus Online-Immobilienplattformen:
Mittlere Nettokaltmiete bei der Wiedervermietung
von Bestandswohnungen 2018/2019/2020

Das Mietniveau ist im Land sehr unterschiedlich.
Überdurchschnittlich hoch sind die Mieten in den
Schwarmstädten Münster, Düsseldorf, Köln, Bonn und
deren engerem Umland, außerdem in Aachen und im
Essener Süden. Am niedrigsten liegen sie im östlichen
OWL, Teilen des Sauerlands und der Eifel.

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m²

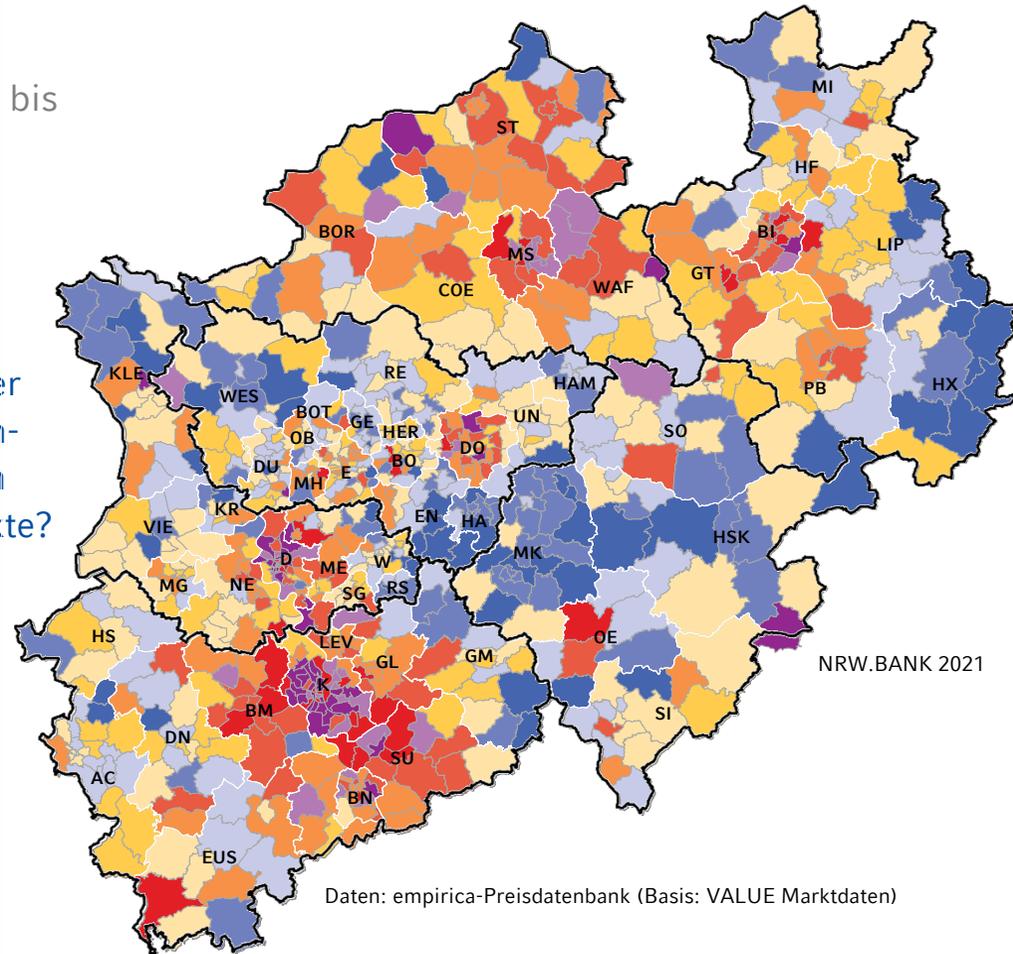


Mietenentwicklung 2017 bis 2020

Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete in den letzten drei Jahren (Mittelwerte 2015/2016/2017 bis 2018/2019/2020)

Generell zeigt sich, dass sich die Miete auch zuletzt in den ohnehin teuren Regionen am stärksten entwickelt hat (absolut betrachtet).

Auffällig ist der starke Anstieg in vielen Gebieten, die eher zum weiteren Umland der Wachstumsstädte zählen (Münsterland, Rheinschiene und Eifel, Gebiete nordöstlich von Bielefeld) – ein Hinweis auf verstärkte Überschwappeneffekte?



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Miethöhe in der Planungsregion Düsseldorf

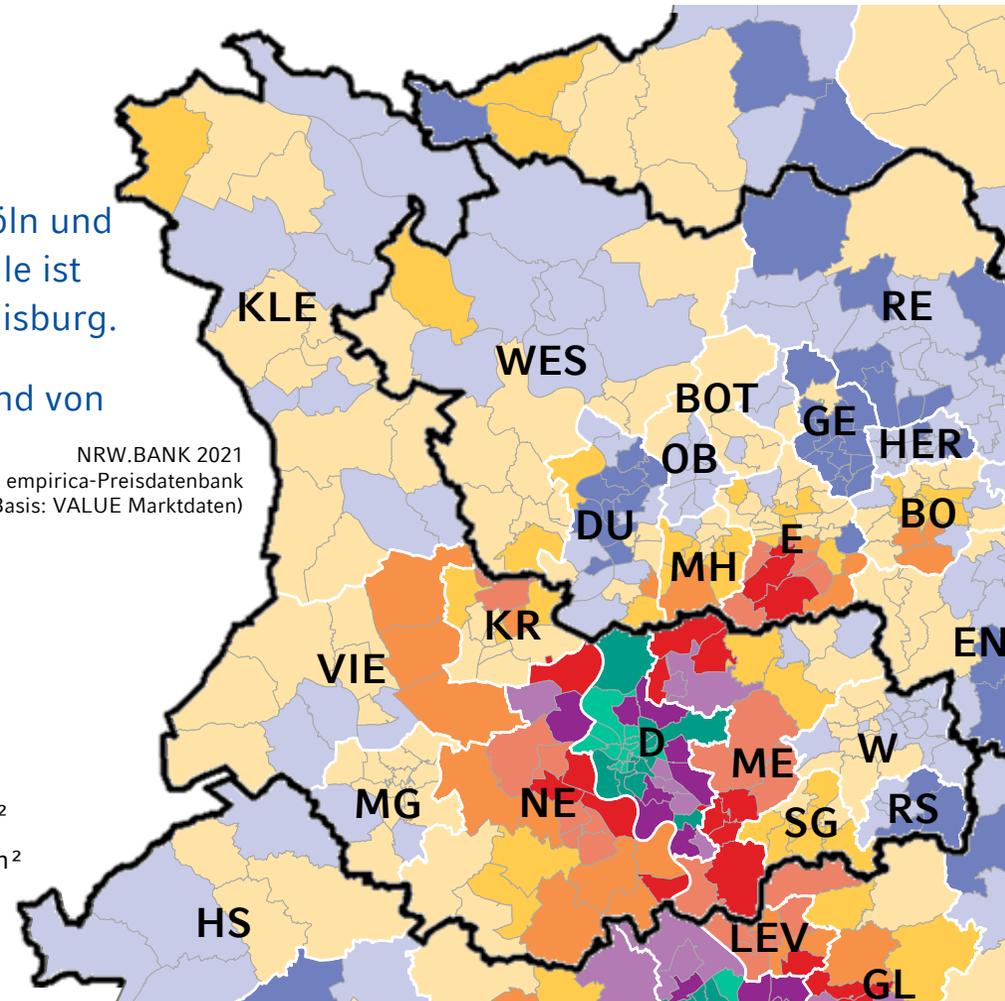
Angebotsmieten aus Online-Immobilienplattformen:
Mittlere Nettokaltmiete bei der Wiedervermietung
von Bestandswohnungen 2018/2019/2020

Düsseldorf hat ein ähnlich hohes Mietenniveau wie Köln und
in der Planungsregion Spitzenreiter. Das Mieten-Gefälle ist
nirgendwo im Land stärker als an der Grenze nach Duisburg.

Auch zwischen dem engeren und dem weiteren Umland von
Düsseldorf ist eine klare Abbruchkante zu erkennen.

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

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m²



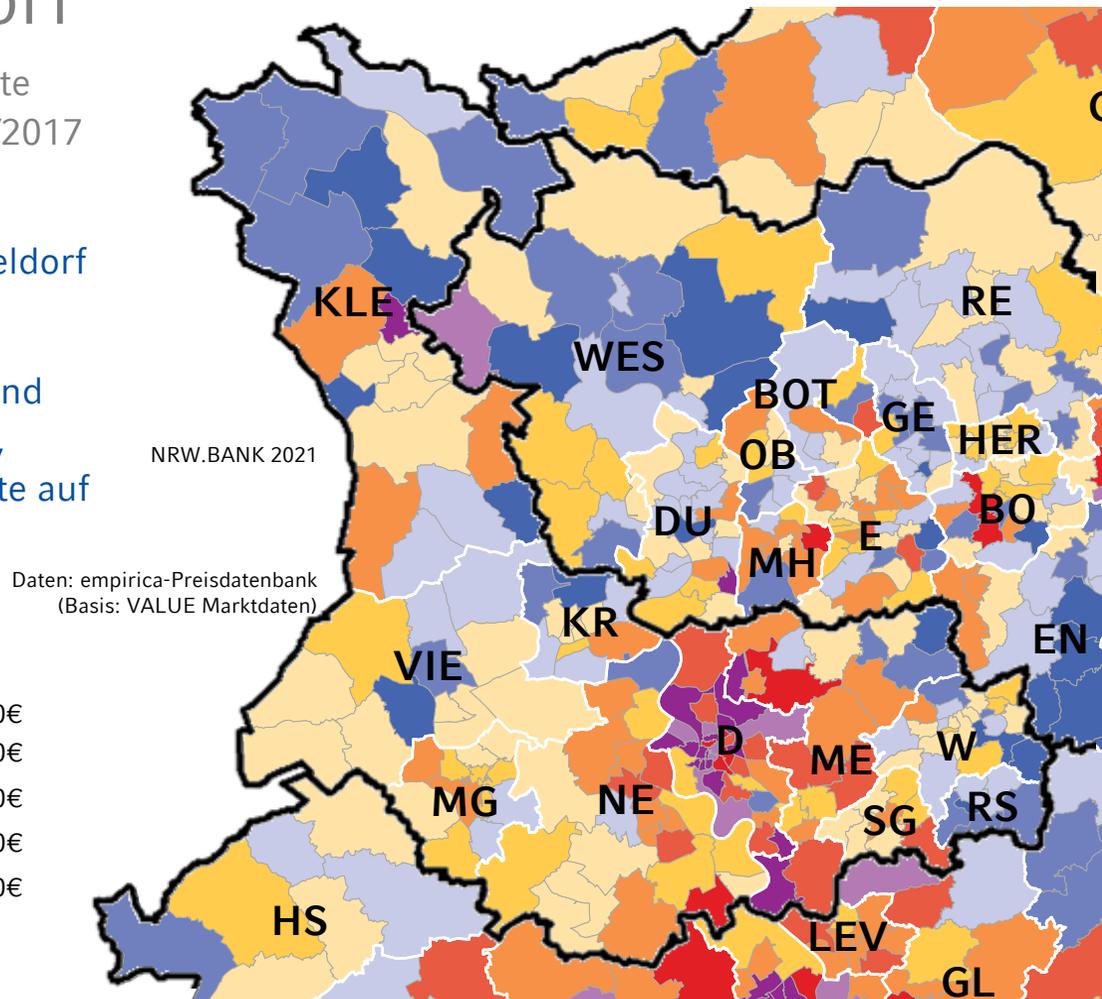
Mietenentwicklung 2017 bis 2020

Planungsregion Düsseldorf

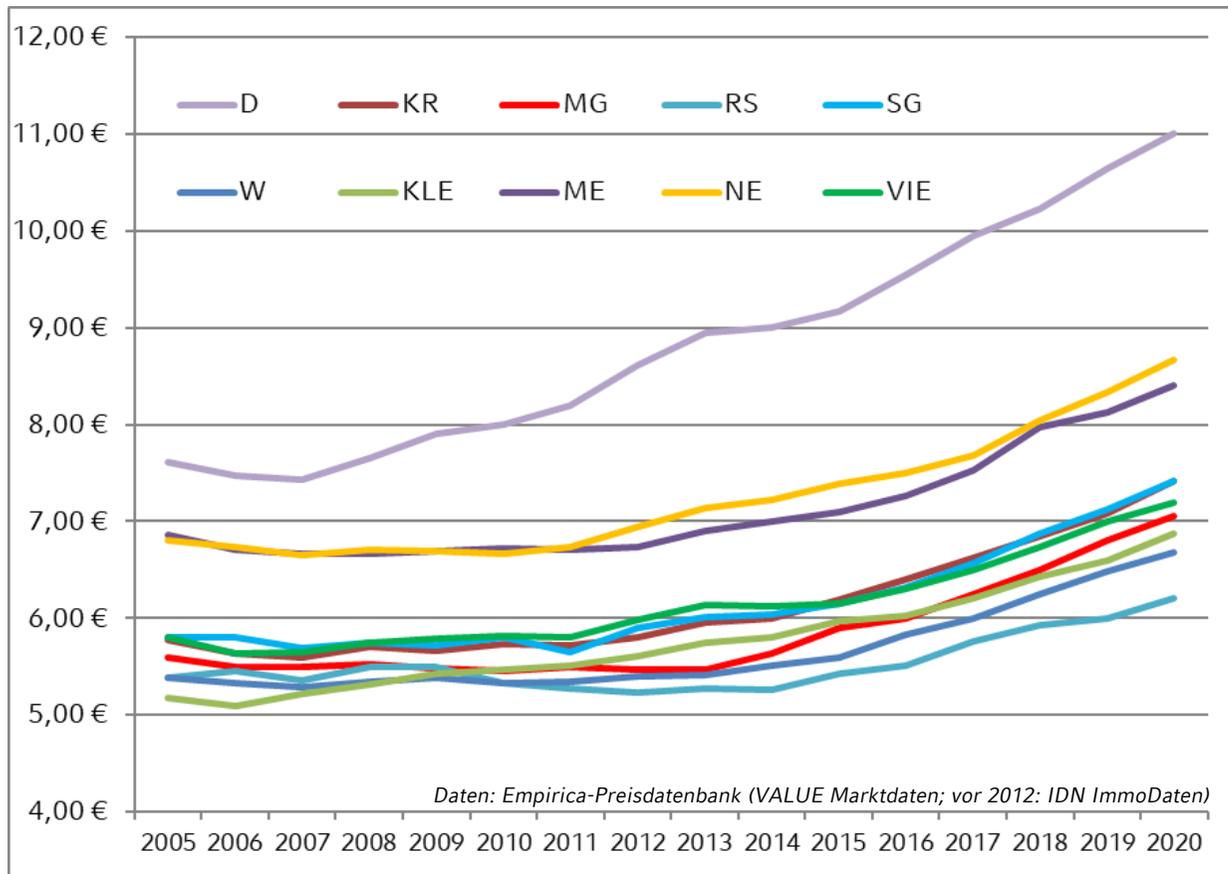
Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete in den letzten drei Jahren (Mittelwerte 2015/2016/2017 bis 2018/2019/2020)

Stärkster Anstieg der Mieten auch zuletzt in Düsseldorf selbst, gefolgt von den inneren Umlandrängen.

Auffällig sind auch die Anstiege im weiteren Umland (westl. Kreis Neuss, Kreis Viersen, Südkreis Kleve, Mönchengladbach und Solingen). Auch dies könnte auf Überschwappeneffekte aus Düsseldorf ins weitere Umland hindeuten.



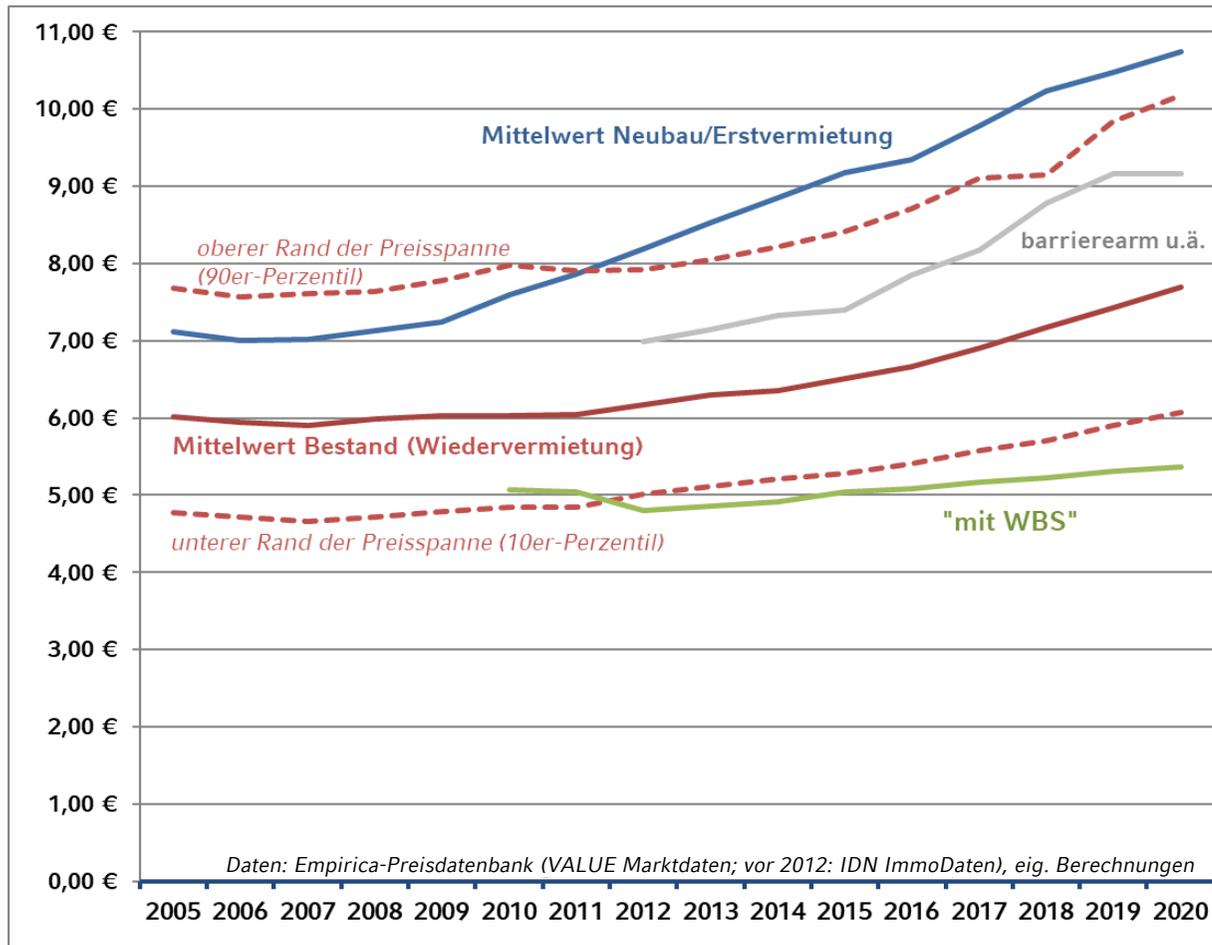
Entwicklung der Angebotsmieten Planungsregion Düsseldorf



Mittlere Mieten für bestehende Wohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden (Langzeit-Entwicklung)

- Klare Regionale Unterschiede bei Mietniveau und -dynamik:
 - Mieten in Düsseldorf und – schwächer – in KLE steigen ab 2008 als erste
 - seit 2012 folgen die Umlandkreise NE und ME sowie die Städte SG, KR und der Kreis VIE
 - zuletzt (seit 2014) auch die Mieten in MG, W, RS
 - Düsseldorfer Mieten haben sich im Lauf dieser Entwicklung immer weiter von der übrigen Region abgekoppelt, immer noch stärkste Dynamik in der Region
- Umlandwanderungsanreiz steigt auch für Mieter

Entwicklung der Angebotsmieten Planungsregion Düsseldorf



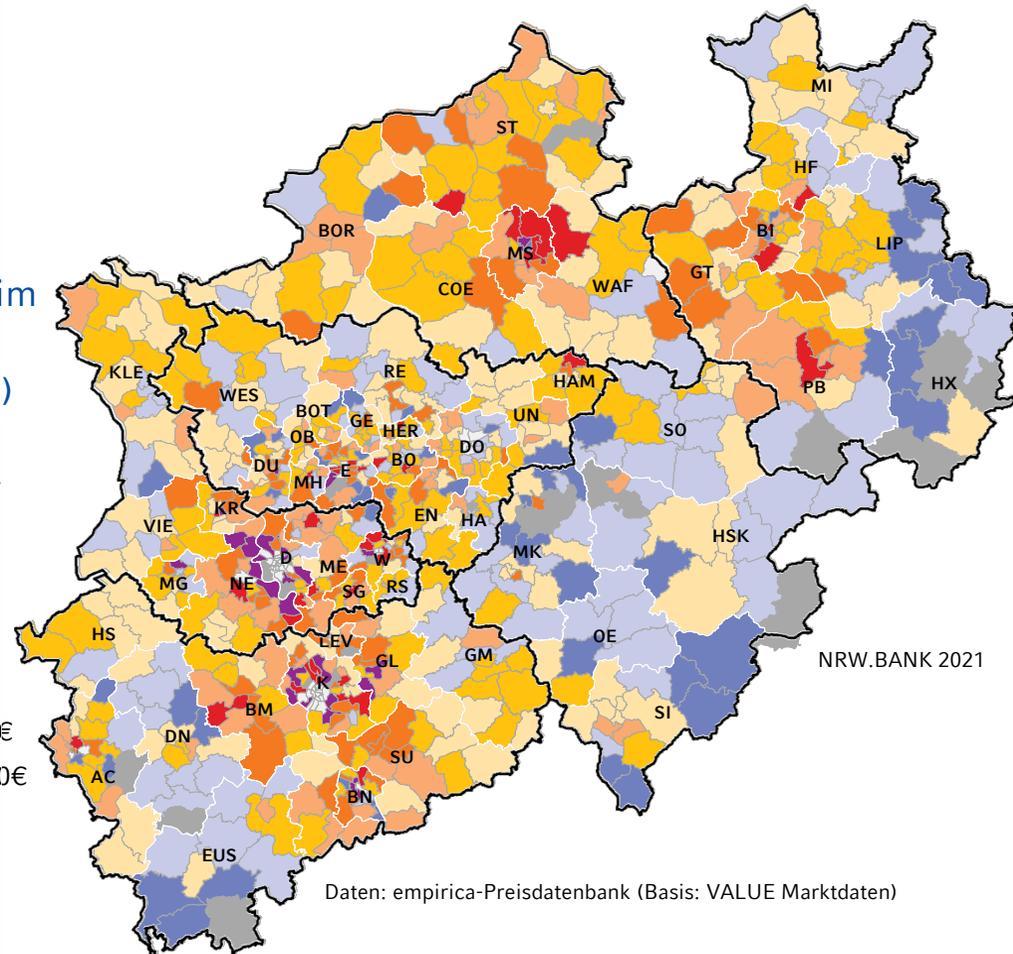
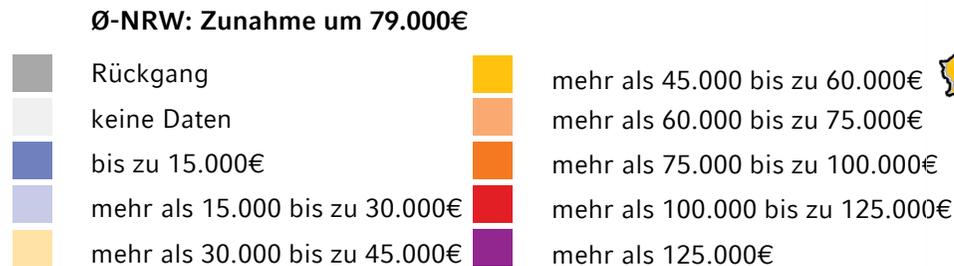
- Guter Anspannungsindikator: **Mieten für bestehende Wohnungen**, die zur Wiedervermietung angeboten werden
- **Anstieg in der Region ist dynamisch** und beginnt schon 2011/12 – deutlich vor anderen Regionen, wo die Mieten erst seit Mitte der 2010er Jahre steigen
- Besonders ausgeprägt im oberen Preissegment → Preisspanne wird weiter
- **Neubaumieten** vor allem von Grundstücks- und Baukosten geprägt, daher größter Anstieg seit 2005
- **Altengerechte Wohnungen** („barrierearm/-frei“ etc.), mit überdurchschnittlicher Miete und Mietenanstieg → Hinweis auf zunehmende Knappheit
- **öffentlich geförderter Wohnraum** („mit WBS“) bietet Schutz vor steigenden Mieten (nimmt aber deutlich ab → Kap. „Wohnungsbestand“)

Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

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

Auch hier stärkste Preisdynamik in den ohnehin teuren Regionen. Darüber hinaus zuletzt mehr Dynamik auch im Umland kleinerer Stadtregionen (Siegen, Kleve) oder weiterer Umlandzonen (Kr. Heinsberg, Oberberg. Kreis)

Es gibt aber auch Gemeinden mit rückläufigen Preisen.



Eigenheimpreise

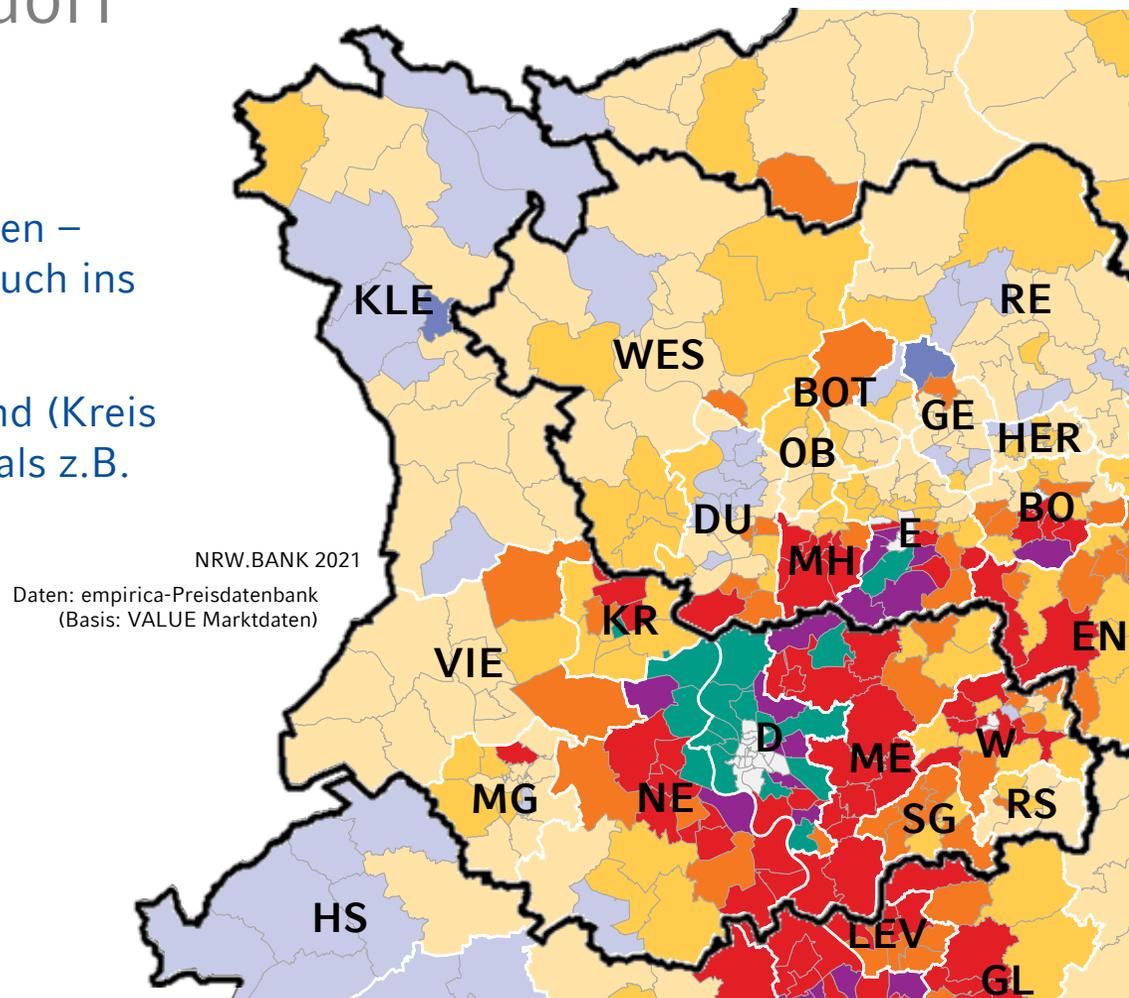
Planungsregion Düsseldorf

Mittlerer Angebotspreis (gesamt) für
Bestandshäuser 2018/2019/2020

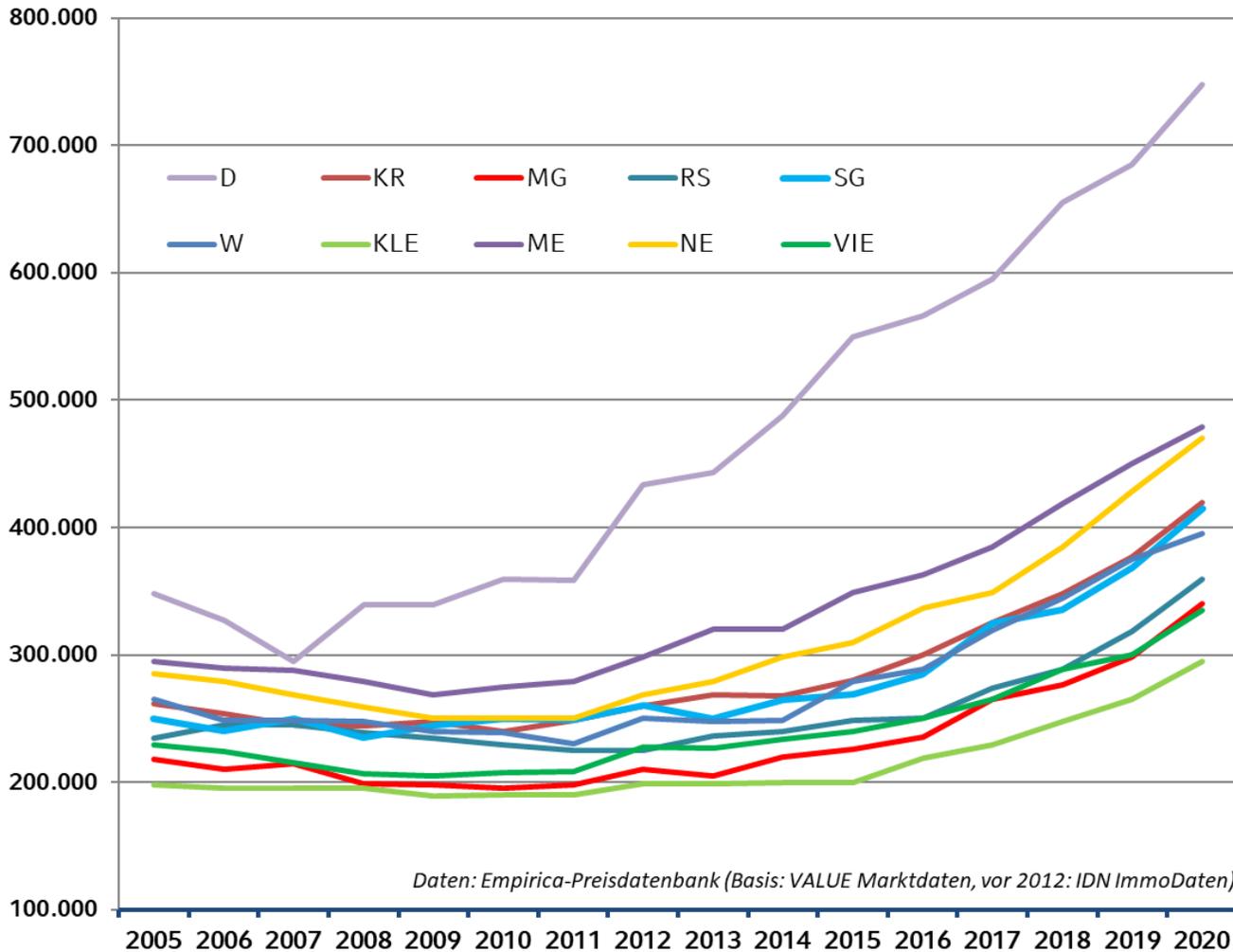
Räumliches Muster ähnlich dem der Mieten –
aber: Zone der sehr teuren Preise greift auch ins
engere Umland von Düsseldorf hinein.

Auch das weitere niederrheinische Umland (Kreis
Viersen, Südkreis Kleve) ist etwas teurer als z.B.
in der Region Köln/Bonn

NRW: 352.000 € (2020)



Entwicklung der Eigenheimpreise PR Düsseldorf



Mittlere Preise für Bestandshäuser (Langzeit-Entwicklung)

- Preise steigen in Düsseldorf ab 2008 als erste mit deutlich überdurchschnittlicher Dynamik & nahezu abgekoppelt von der übrigen Region
 - seit 2011/12 folgen die Umlandkreise NE und ME, aber mit niedriger Dynamik. Erst zuletzt stärkerer Anstieg
 - Seit Mitte des Jahrzehnts steigen die Preise in den übrigen Städte und Kreisen der Region, zuletzt (seit 2014, nach 10 Jahren Stagnation) der Kreis Kleve
 - 2005 liegen die mittleren Preise in der Region kaum 150.000 € auseinander. Heute: > 400.000 €!!
- Umlandwanderungsanreiz nimmt ständig zu

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

Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

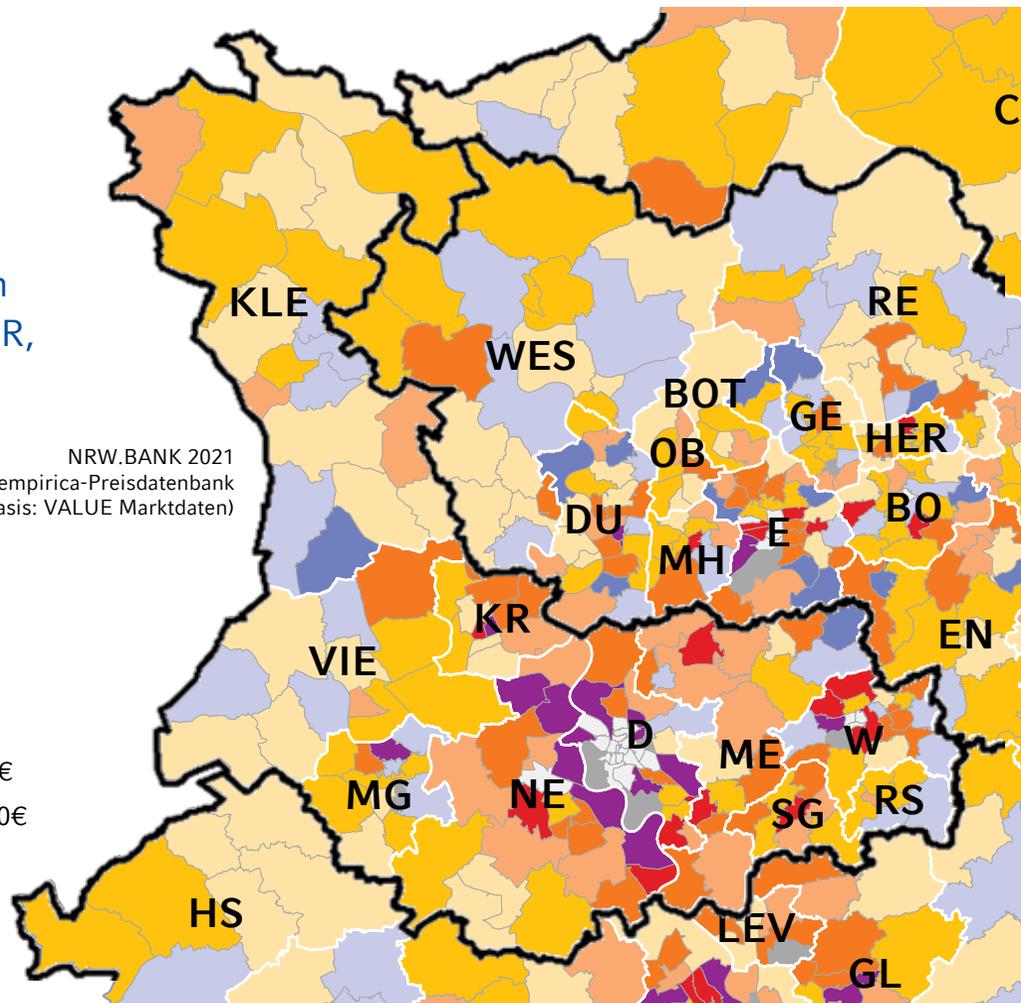
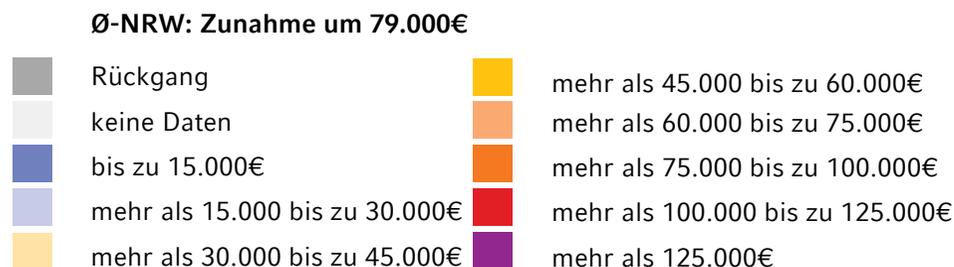
Planungsregion Düsseldorf

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

Stärkster Preisanstieg in Düsseldorf und unmittelbarem Umland, aber auch in den Nachbar-Großstädten MG, KR, SG, W. Etwas abgeschwächt auch im weiteren Umland → Überschwappeffekte

Im Nordkreis Kleve stiegen Eigenheimpreise zuletzt stärker als Mieten (Arnhem/Nimwegen?).

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



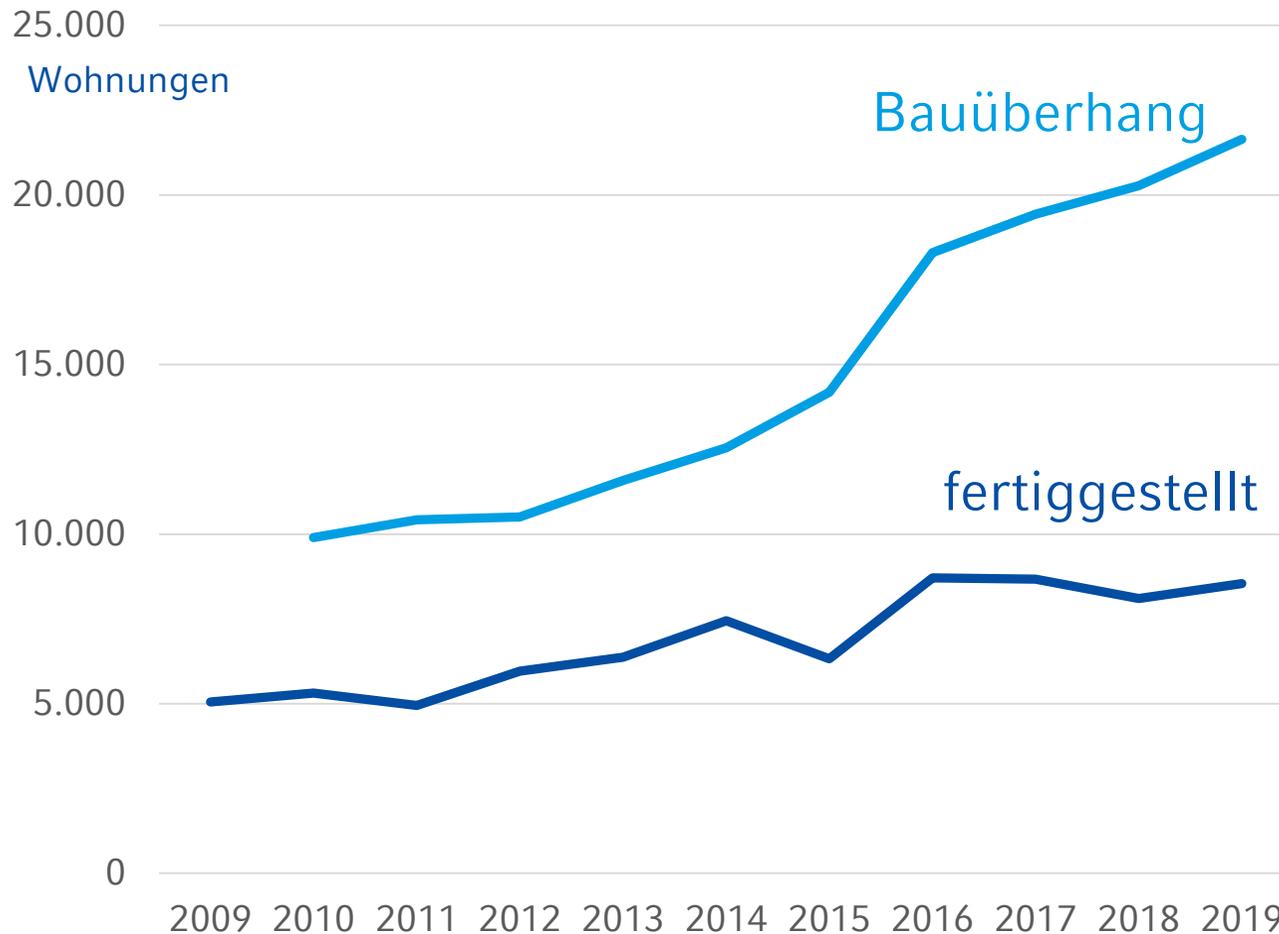
Bautätigkeit



NRW.BANK

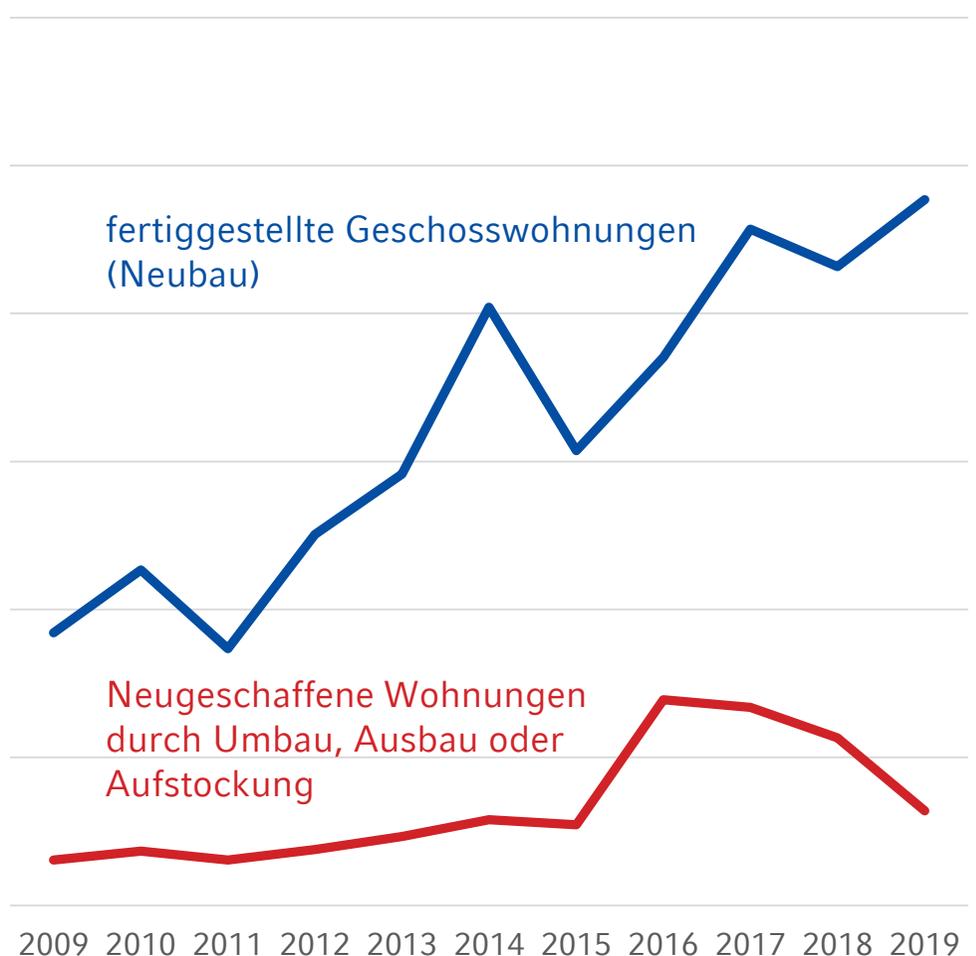
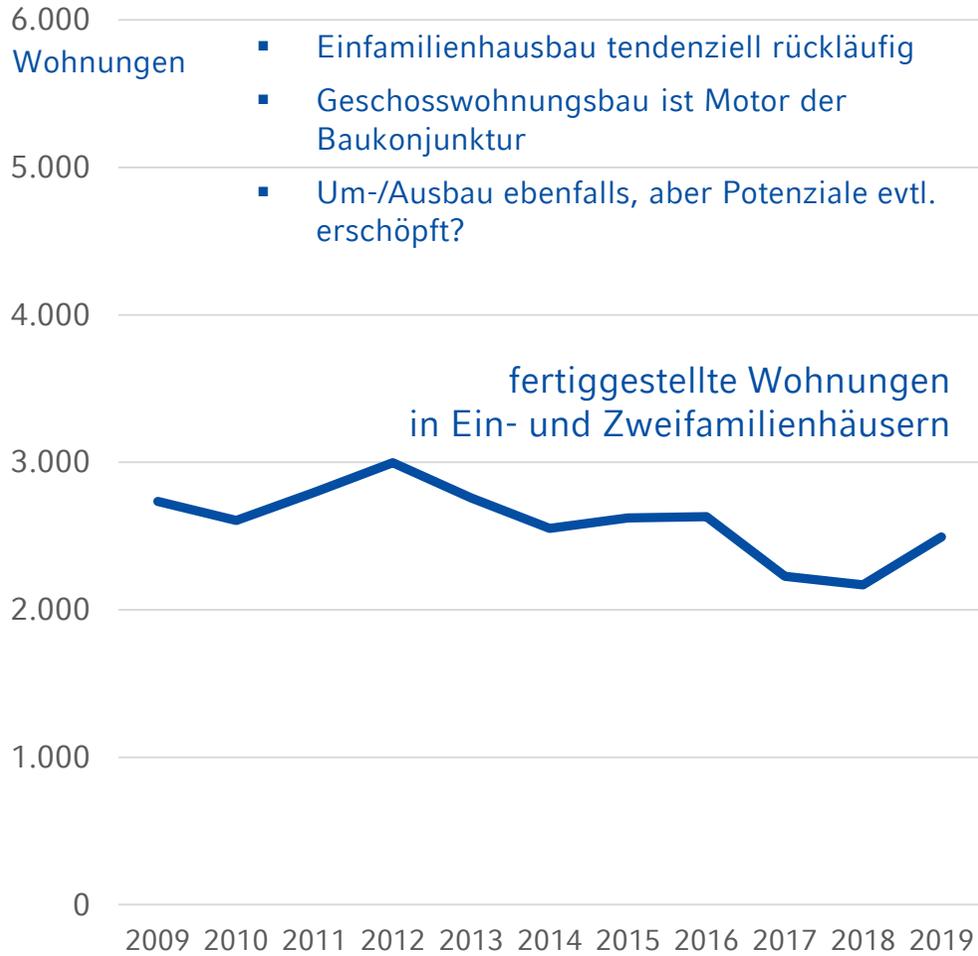
Wir fördern Ideen

Bautätigkeit: Planungsregion Düsseldorf



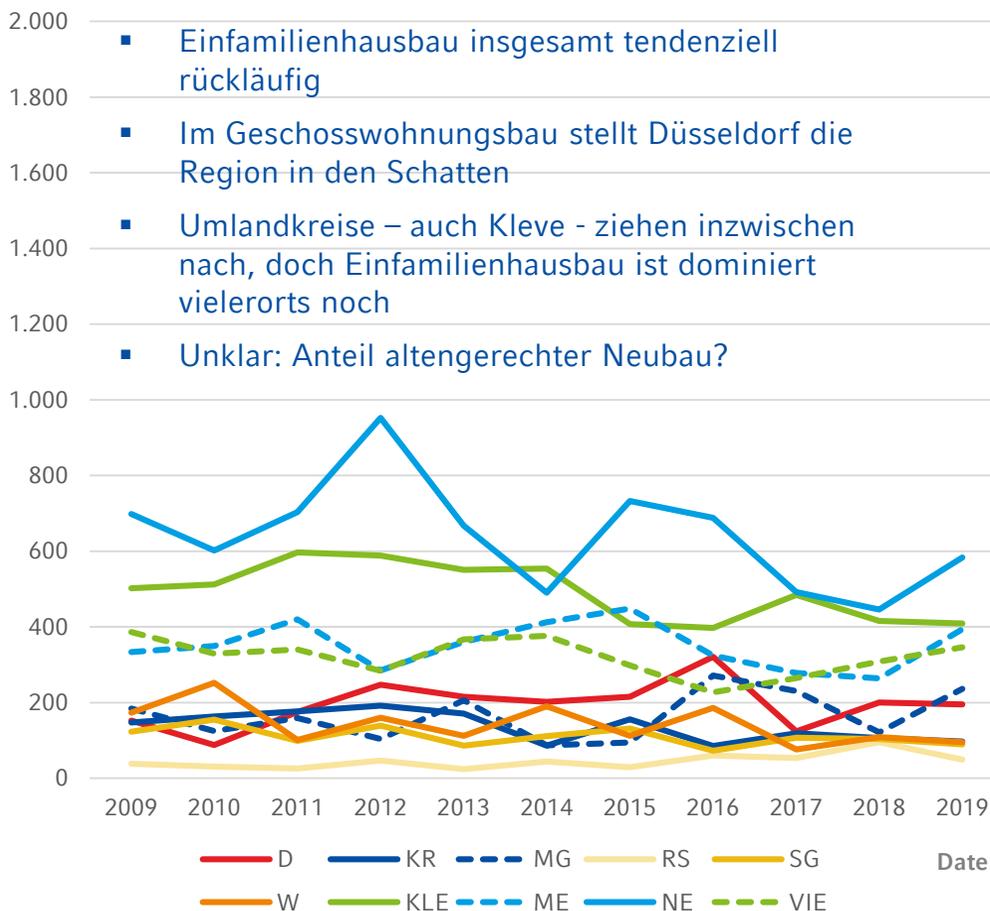
- Bautätigkeit steigt zunächst, Fertigstellungen stagnieren aber zuletzt
- Bauüberhang: „Neubau in der Warteschleife“ (genehmigte, aber noch nicht als fertig gemeldete Wohnungen)
- steigt (wie im ganzen Land); umfasst inzwischen das 2,6-fache der jährlichen Bauleistung
- Grund: Überwiegend wohl Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft – Bauphase dauert länger, aber in einigen Projekten (z.B. Düsseldorf) auch Spekulation zu vermuten

Wohnungsbau Planungsregion Düsseldorf

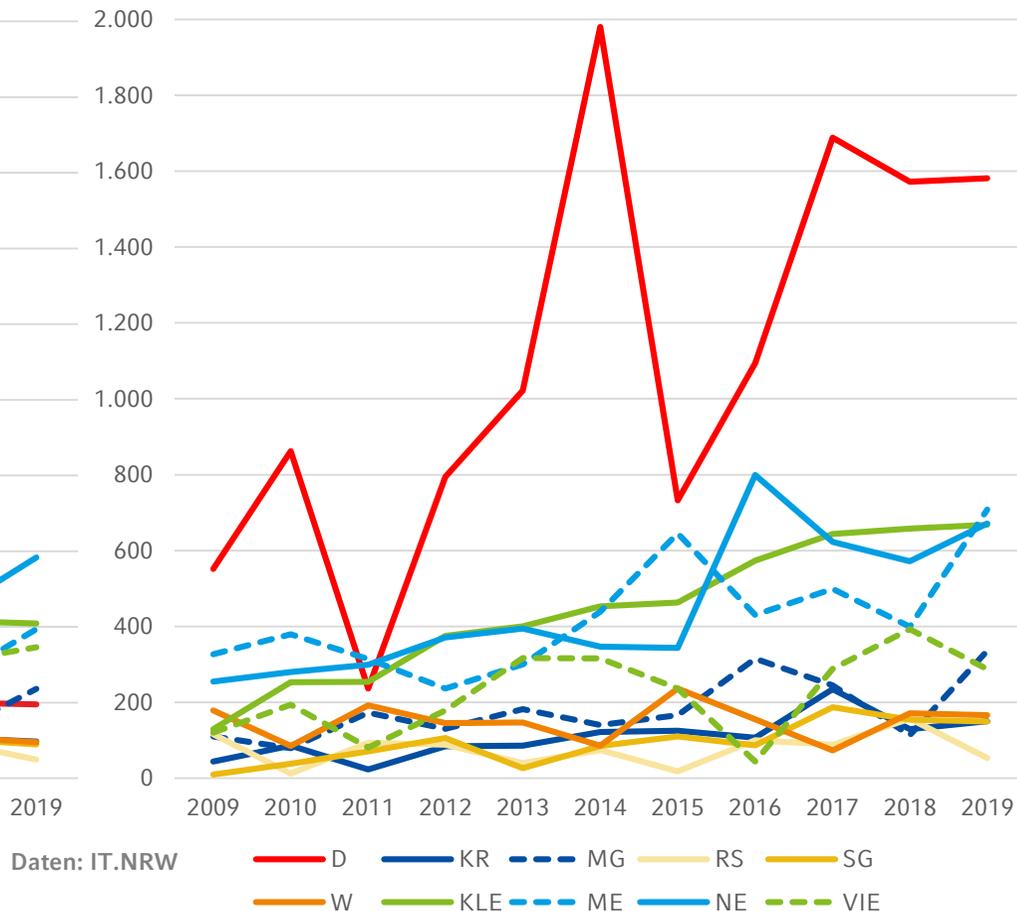


Reg. Düsseldorf: Baufertigstellungen in den Kreisen

Wohnungen in EZFH



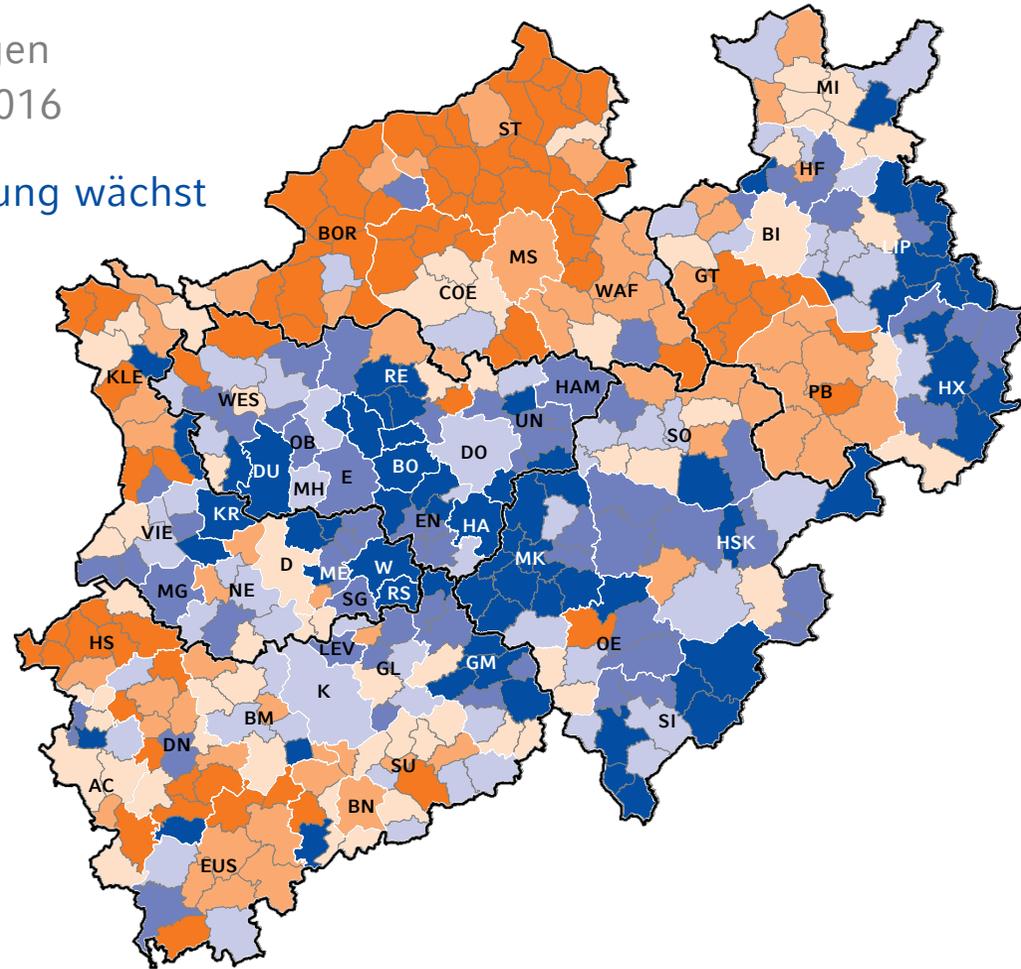
Wohnungen in MFH



NRW: Neubauintensität

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

Höchste Bauintensität zuletzt dort, wo Bevölkerung wächst und Bauland vorhanden ist. Das sind selten die Großstädte (Ausnahmen: Gütersloh, Paderborn, BI, MS, D, Aachen, BN)



Ø-NRW: 0,5%

	Wachstum um bis zu 0,3%	(71)
	Wachstum um mehr als 0,3% bis zu 0,45%	(66)
	Wachstum um mehr als 0,45% bis zu 0,6%	(61)
	Wachstum um mehr als 0,6% bis zu 0,75%	(62)
	Wachstum um mehr als 0,75% bis zu 1,0%	(60)
	Wachstum um mehr als 1,0%	(76)

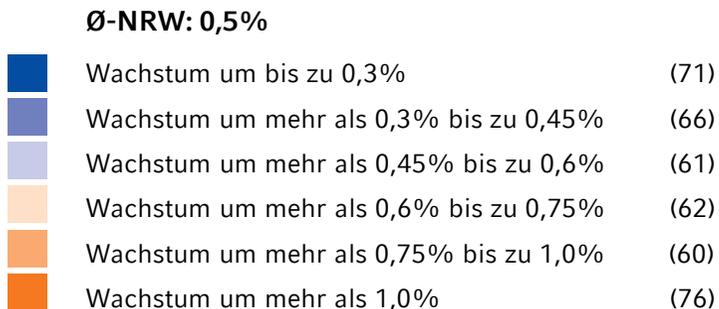
Neubauintensität

Planungsregion Düsseldorf

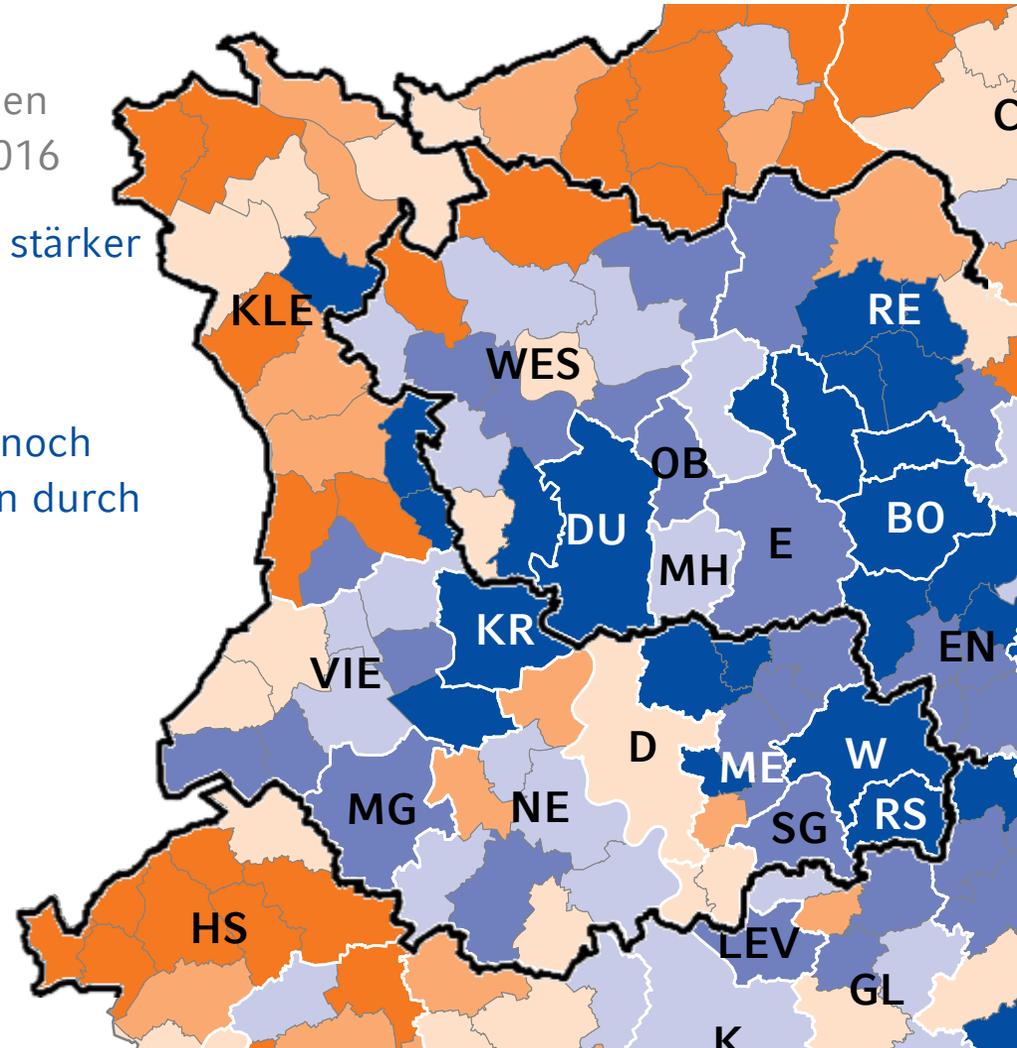
Durchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen (2017-2019) in Bezug zum Wohnungsbestand 2016

In der Region ist die Bauintensität in Düsseldorf stärker als im Umland und den übrigen Großstädten.

Nur in Heinsberg und Kleve – d.h. im äußeren Pendlereinzugsgebiet – wird (relativ betrachtet) noch mehr gebaut. Das kann die Belastung der Region durch Pendelverkehr erhöhen.



Daten: IT.NRW



Wohnungsbestand



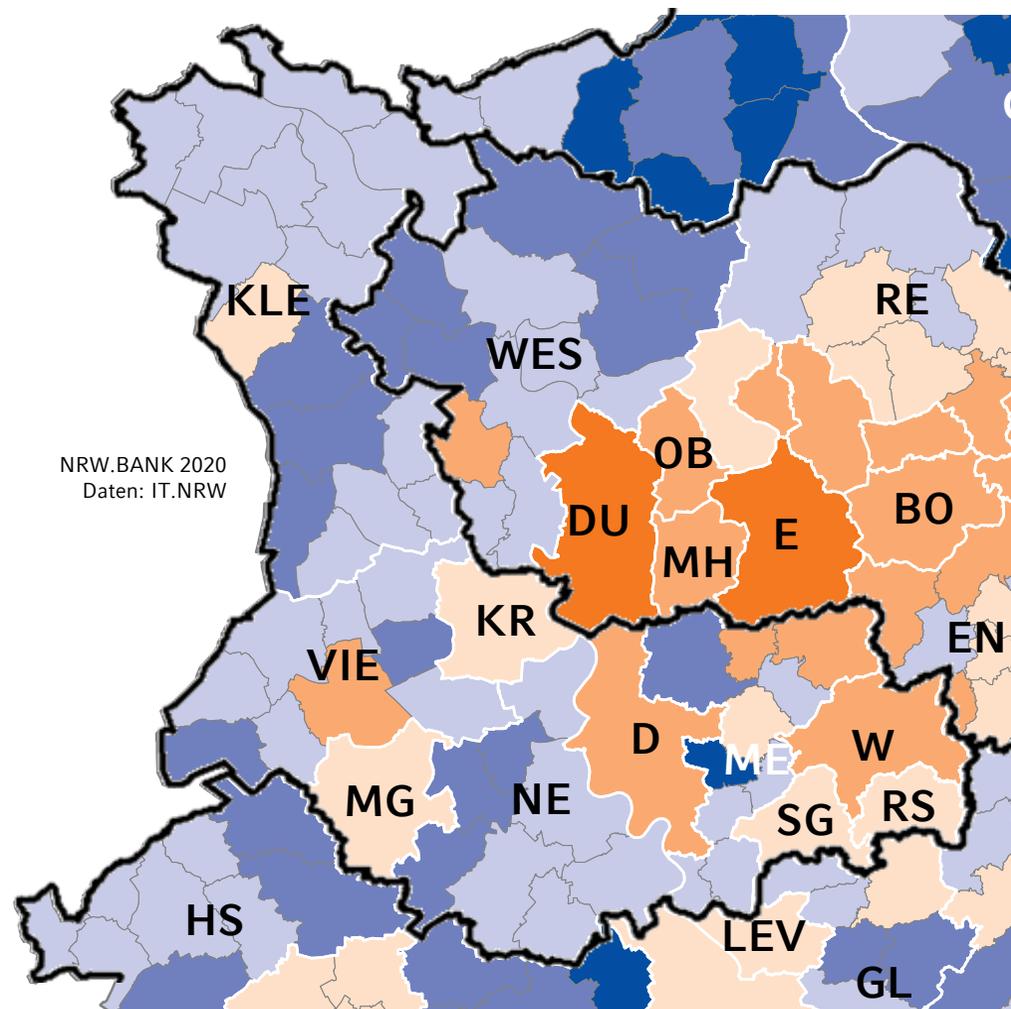
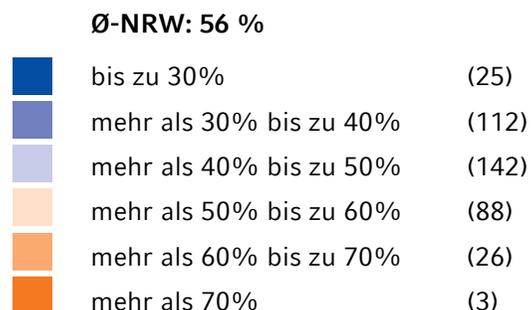
NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand Planungsregion Düsseldorf

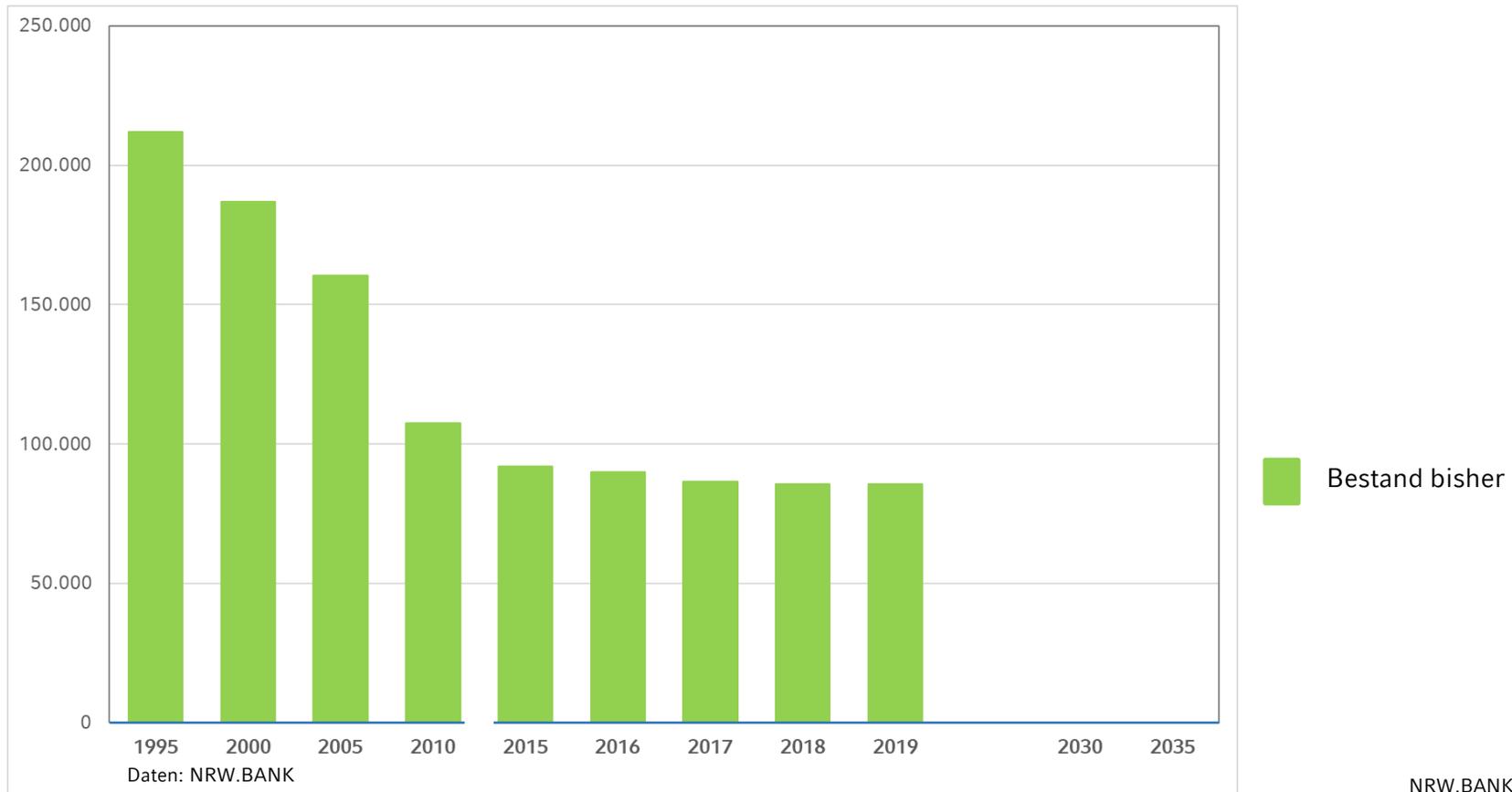
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)

Der größte (theoretische) Sanierungsbedarf besteht in den kreisfreien Städten. Angesichts des sehr unterschiedlichen Preisniveaus dort gibt es auch unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen.



Bestand preisgebundener Wohnungen Planungsregion Düsseldorf

Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



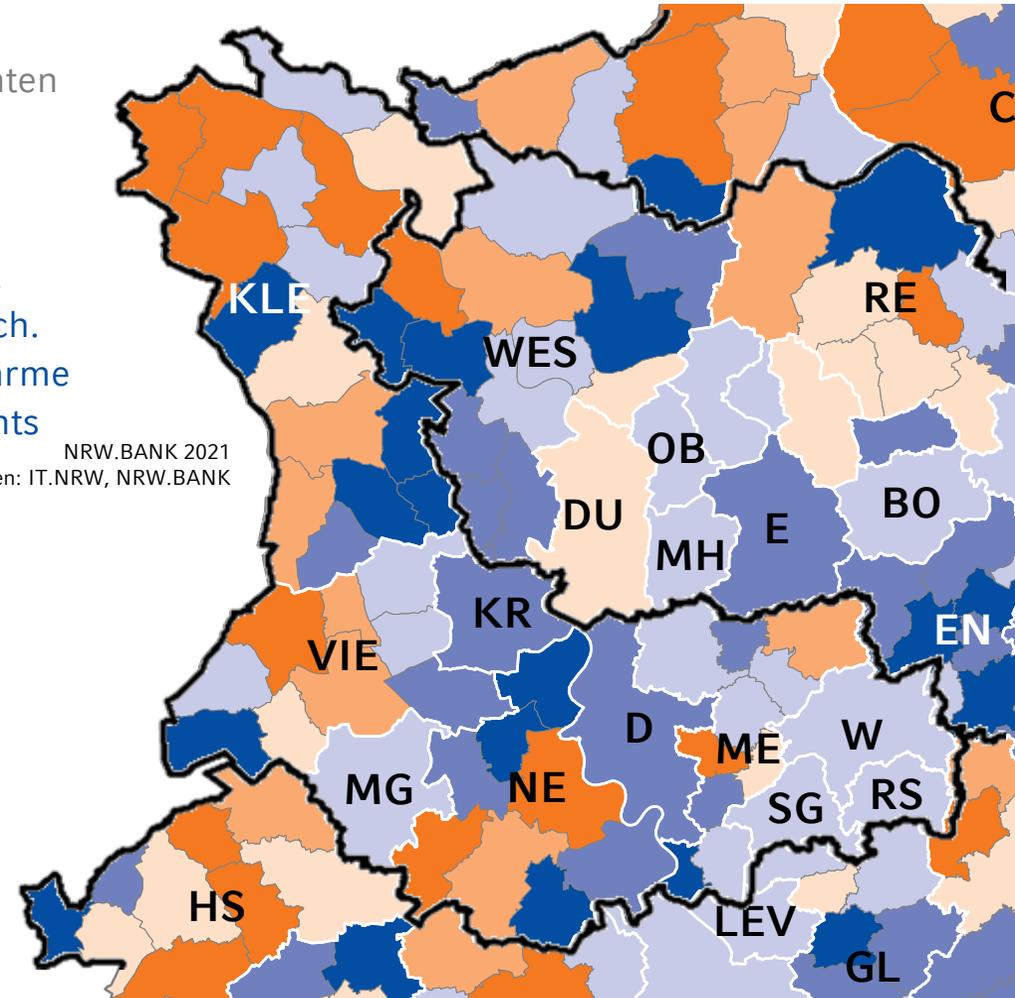
NRW.BANK 2021

Anteil preisgebundener Wohnungen

Planungsregion Düsseldorf

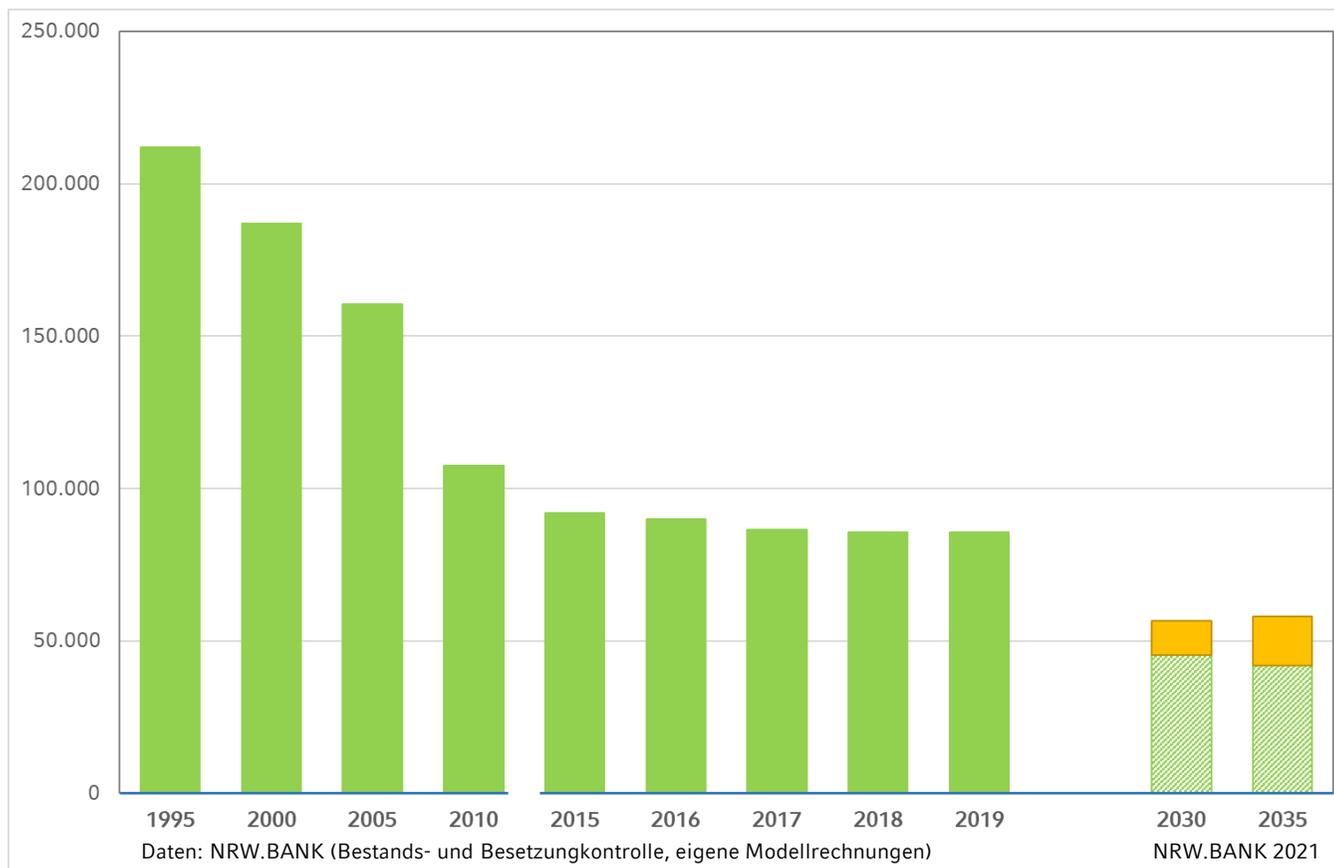
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen am gesamten Geschosswohnungsbestand 2019

In der Planungsregion ist der Anteil geförderter Wohnungen insgesamt gering, insbesondere im Süden. Das ist angesichts des hohen Preisniveaus problematisch. Das gilt besonders für ältere Haushalte, die in barrierearme Wohnungen umziehen möchten oder müssen. Angesichts des in Zukunft stark steigenden Bedarf müsste das Angebot auch im preisgünstigen/geförderten Segment steigen.



Bestand preisgebundener Wohnungen Planungsregion Düsseldorf

Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



- Fast die Hälfte (NRW: 1/3) des heutigen Bestands befindet sich wg. vorzeitiger Rückzahlung des Förderkredits in der Nachwirkungsfrist, die spätestens 2030 ausläuft. Bis dahin fallen diese Wohnungen also aus der Bindung
- Die aktuelle Neuförderung könnte diesen Verlust nur zu einem geringen Teil auffangen.
- Wollte man den Verlust vollständig kompensieren, müsste mehr geförderter Wohnraum entstehen (z.B. durch Förderquoten auch außerhalb der Großstädte).

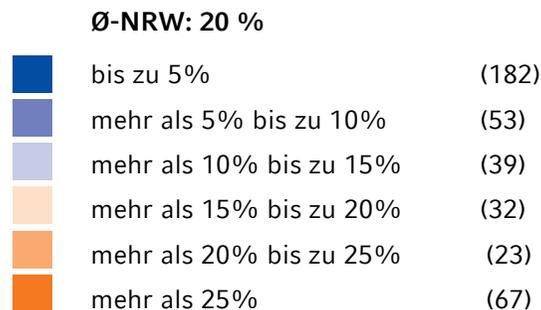
-  Bestand bisher
-  Prognose des Bestands (maximal, ohne Neuförderung)
-  Zusätzl. Bestand bei Annahme einer jährlichen Neuförderung auf aktuellem Niveau (2015-2020)

Anteil der geförderten Fertigstellungen

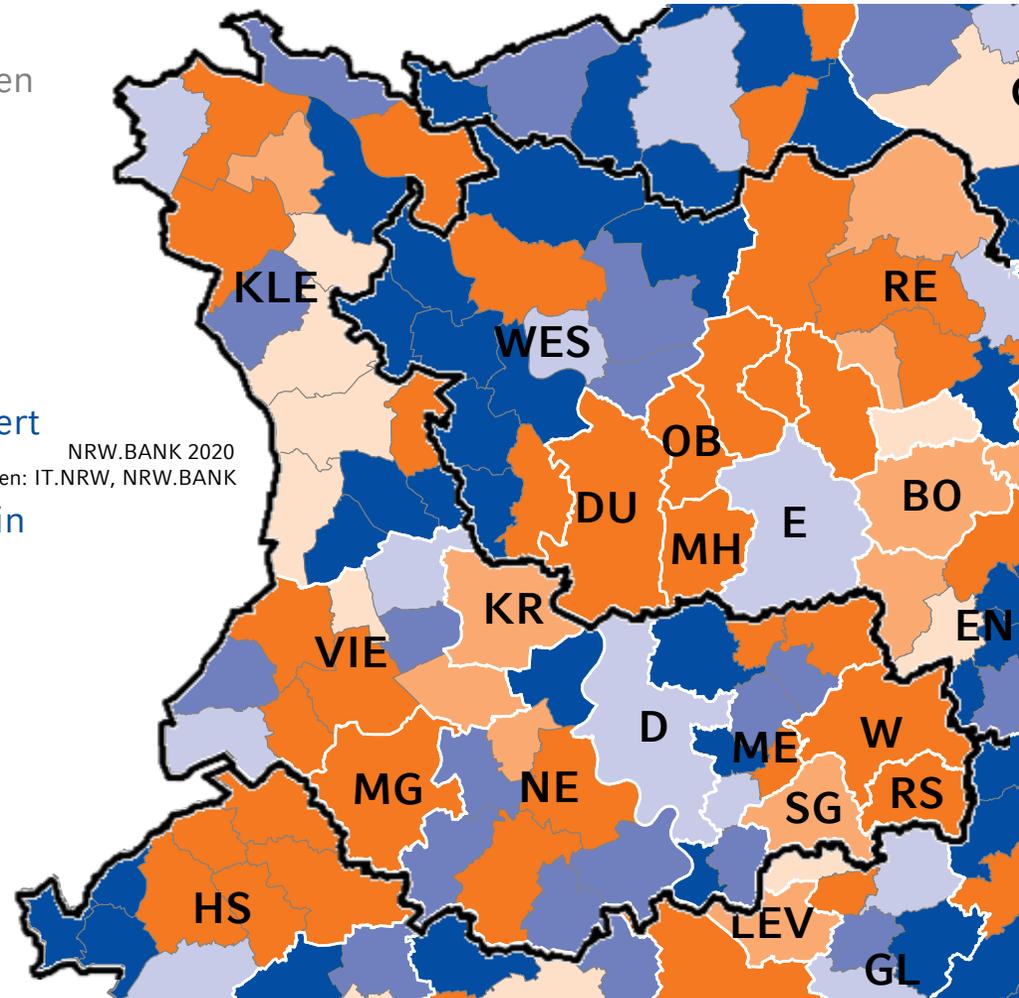
Planungsregion Düsseldorf

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

Im letzten Jahrzehnt haben die Kommunen die Neuförderung sehr unterschiedlich vorangetrieben. Düsseldorf schafft mit der Förderquote zuletzt wieder mehr geförderten Wohnraum. In vielen Städten diskutiert man über die Stärkung oder Neugründung kommunaler Wohnungsgesellschaften, die als Bauherrin unterstützend tätig werden.

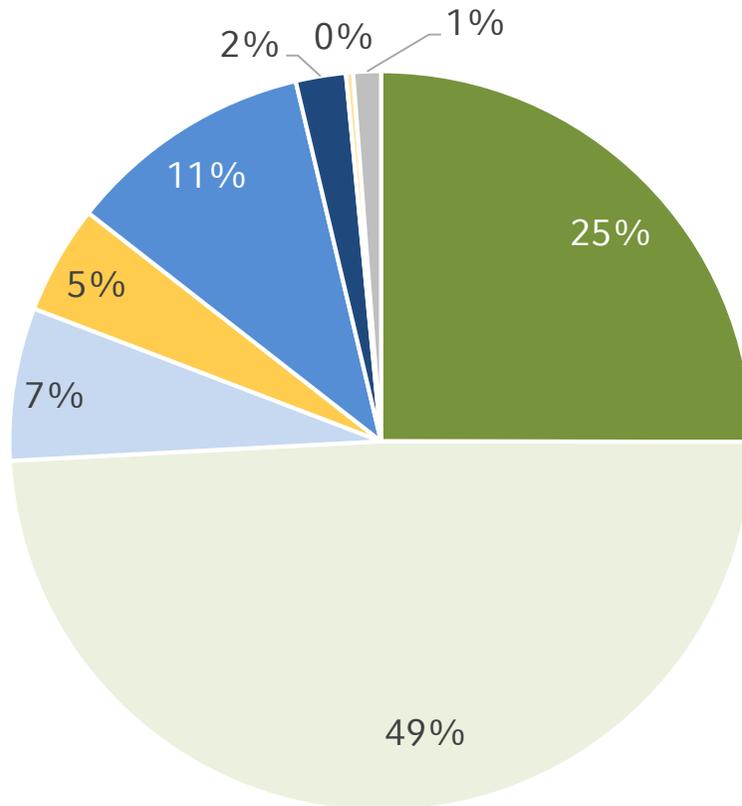


NRW.BANK 2020
Daten: IT.NRW, NRW.BANK

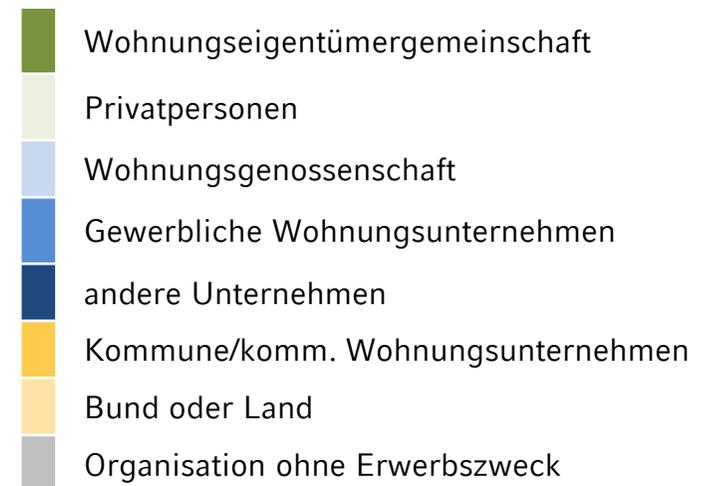


Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp

Planungsregion Düsseldorf



- derzeit noch ca. 8 Prozent öffentlich gefördert (ca. 85.500 Wohnungen)
- Im NRW-Vgl. rel. hoher Anteil von Unternehmen (traditionelle Partner der Stadtentwicklung), ...
- dennoch gehören $\frac{3}{4}$ der Mietwohnungen privaten Vermietern
- rel. hoher Anteil vermieteter ETW



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

Fazit

- Region vom Wachstum geprägt (Bevölkerung, Beschäftigung)
 - das vor allem von Düsseldorf (und: Köln) ausgeht
 - weitere Wachstumspole: Wuppertal; Region Kleve (Nimwegen/Arnhem)
- Dynamische Preisentwicklung und starkes Gefälle von D nach außen
- Zunehmende Überschwappeffekte aus D in nahes (ME, NE) & fernes Umland (KLE, VIE)
- Perspektiven
 - viel Neubau - auch in der Region, um Düsseldorf zu entlasten: Familien mit Kindern + altersgerechte Wohnformen
 - Mindestanteil preisgünstig!
 - weniger dynamische Großstädte (MG/KR/W/RS/SG): Marktdruck für Bestandsinvestitionen nutzen (altersgerechter Umbau, energ. Sanierung)

Rolle der NRW.BANK im Handlungsfeld Wohnen

- Förderbank des Landes, u.a. zuständig für die Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Landes zusammen mit MHKBG NRW, Städten und Kreisen
- Außerdem: Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen
 - Wohnungsmarktberichte auf Ebene des Landes inkl. regionaler Entwicklungen
 - Berichte über Ergebnisse der Wohnraumförderung und Entwicklung der geförderten Bestände
 - Datenauszüge (Wohnungsmarktprofile) für alle Städte und Gemeinden
 - Beratung von Städten und Regionen, die ihren Wohnungsmarkt selbst beobachten möchten, und Moderation des kommunalen Erfahrungsaustauschs (Forum KomWoB)
- Weitere Beratungsangebote:
 - zu Fördermitteln des Landes (Wohnraumförderung, NRW.BANK-Wohneigentum etc.)
 - für Kommunen, die eine kommunale Wohnungsgesellschaft gründen möchten
 - Erstberatung von Kommunen, die ein Handlungskonzept Wohnen erarbeiten möchten



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

weitere Infos:
nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung



NRW.BANK

Wir fördern Ideen