



Klimasiedlung "Am Wald", Düsseldorf-Benrath (SWD, 2015)  
Foto: Studio Schmidt-Dominé

# 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:

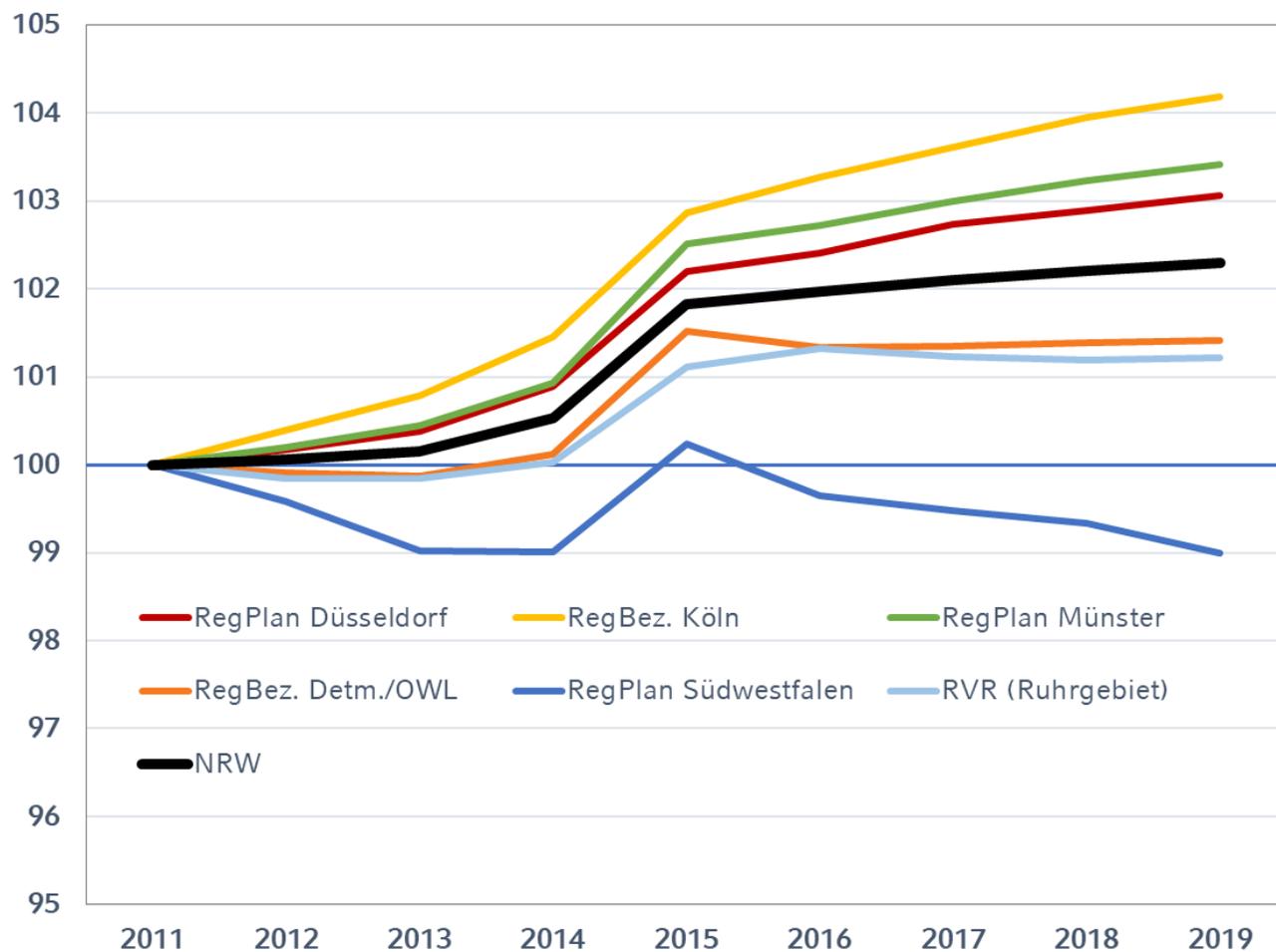
Wachstum/Schrumpfung, Zu-/Fortzüge, Alterung, Haushalte



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



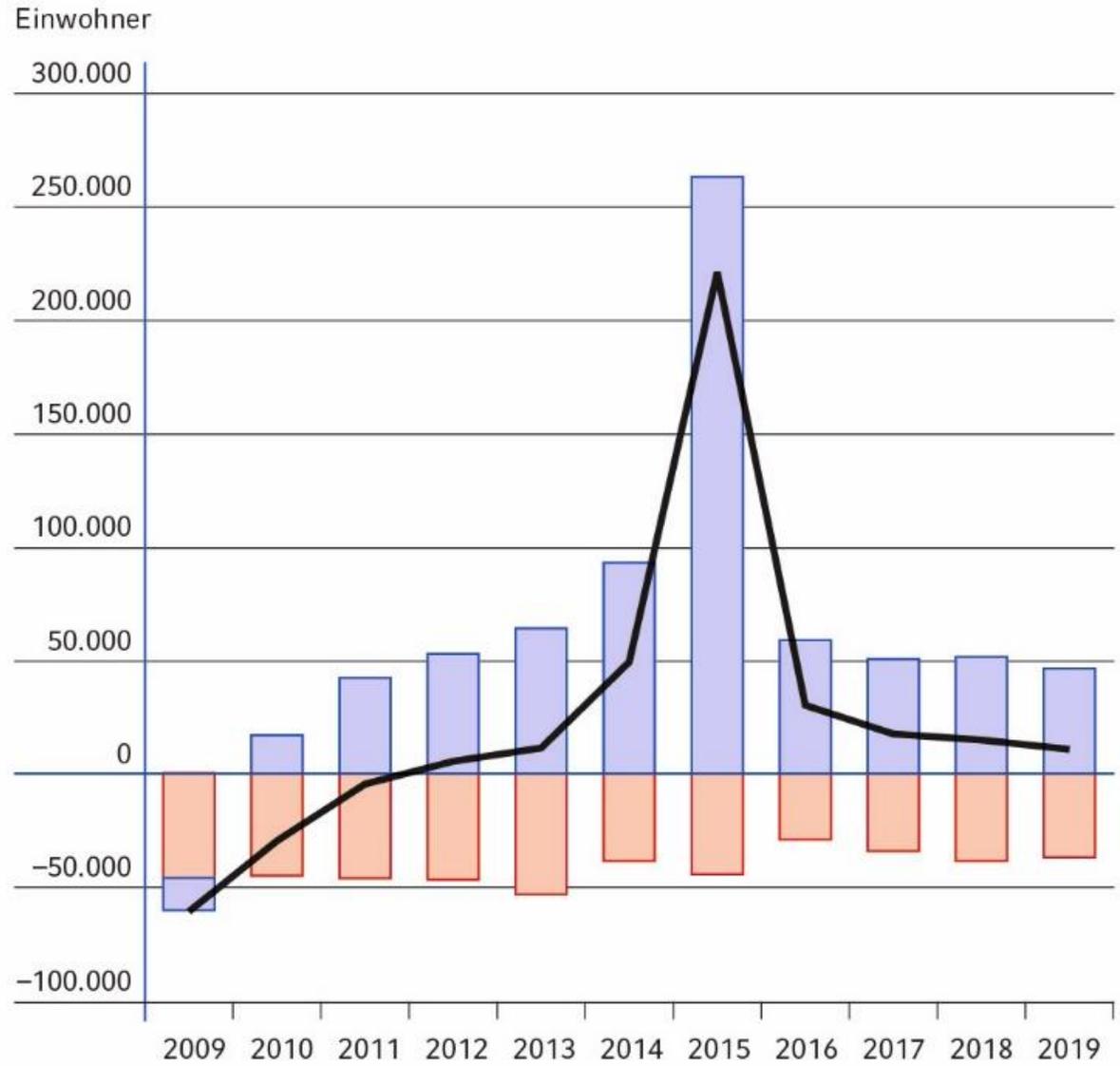
Daten: IT.NRW (Bevölkerungstatistik)

NRW.BANK 2020

# Ohne Zuzug würden wir weniger

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

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

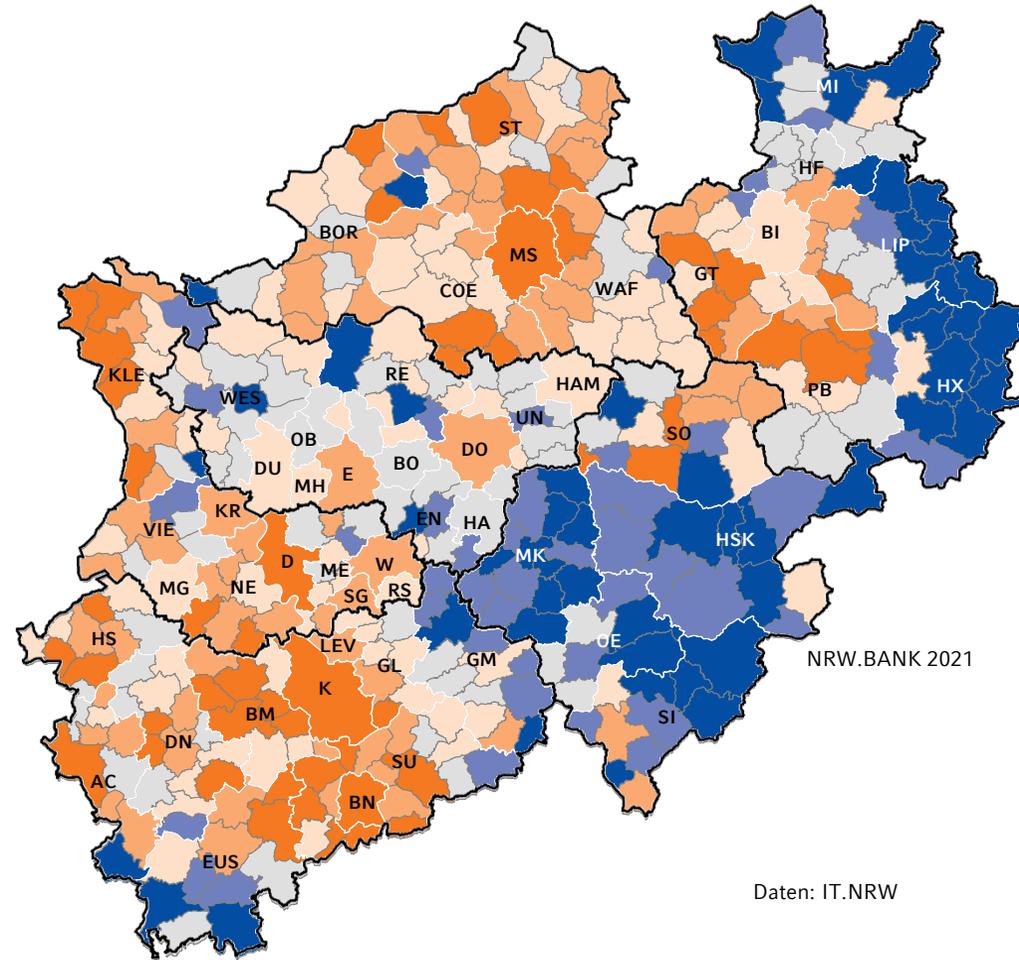


# Zuzug sorgt für Zuwachs in vielen Regionen – aber das reicht nicht überall

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

**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) |

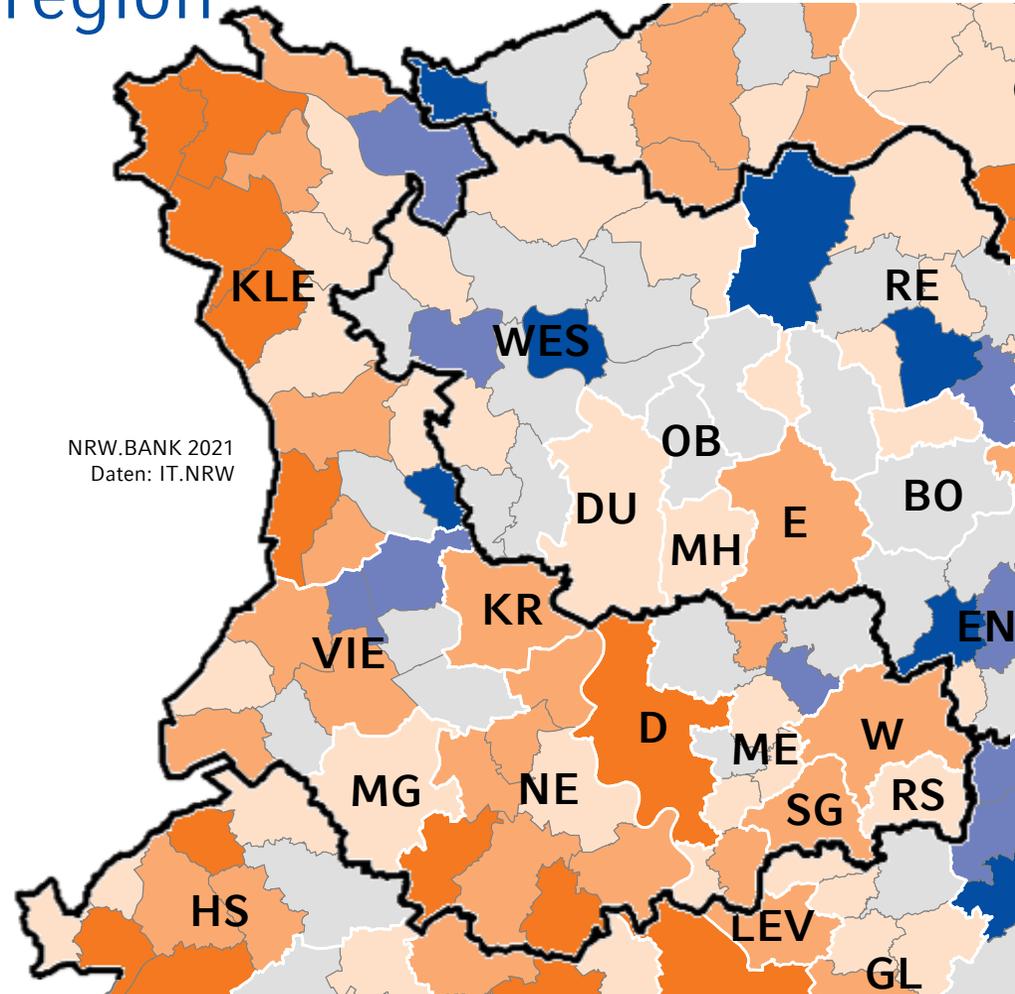
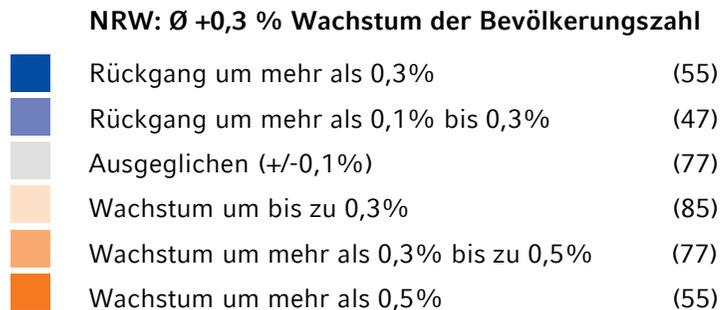


# Geburtendefizit durch Zuzug (über)kompensiert – fast überall in der Planungsregion

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

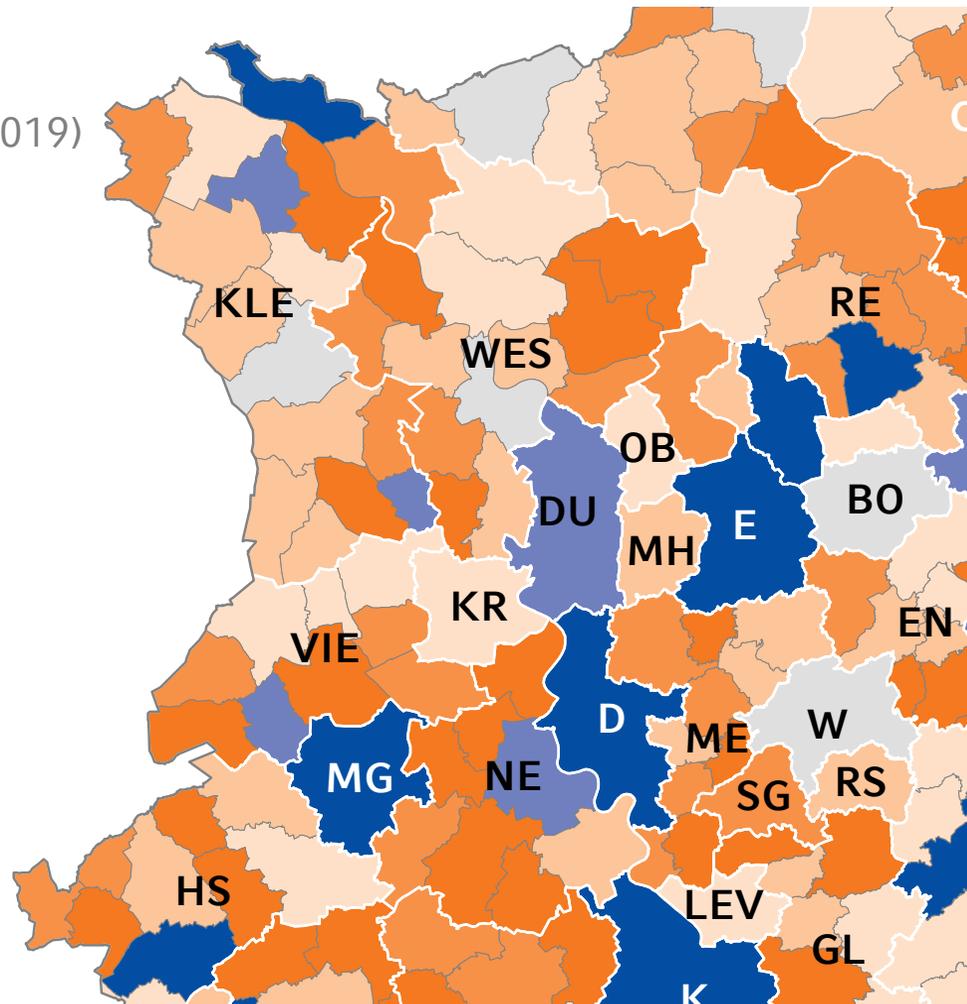
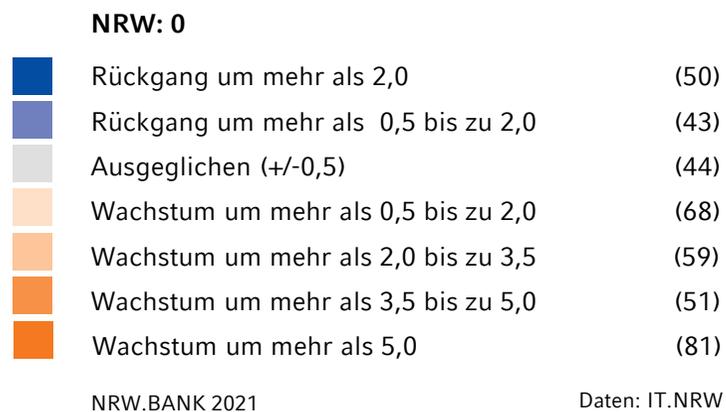
Düsseldorf: einzige Stadt im Regierungsbezirk  
mit regelmäßigem **Geburtenüberschuss!**

NRW.BANK 2021  
Daten: IT.NRW



# Binnenwanderungen

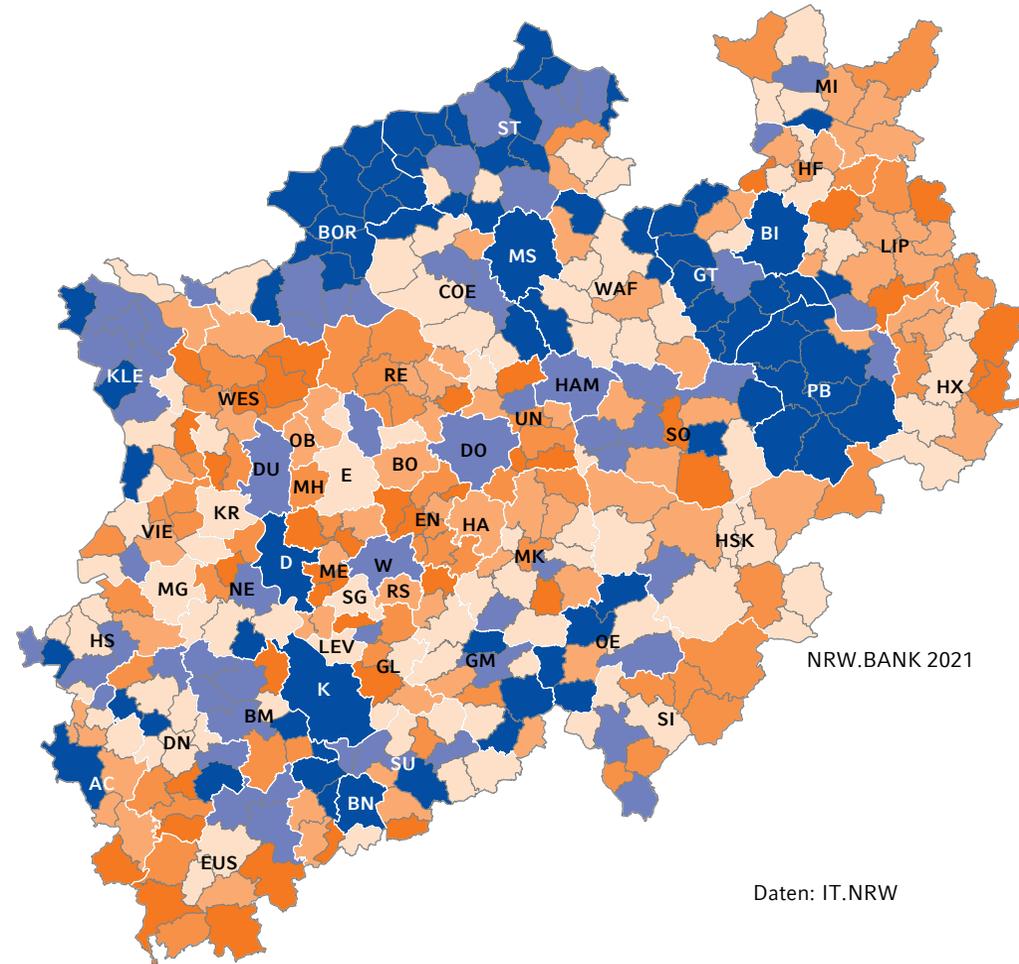
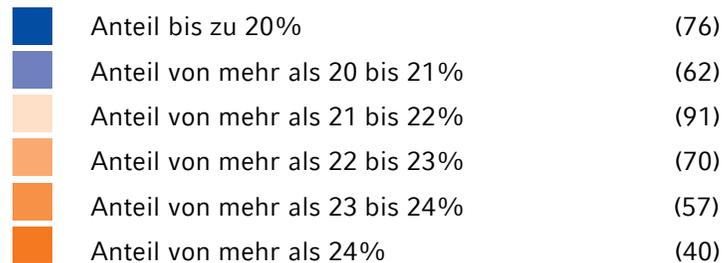
Binnenwanderungssaldo (aus/nach Rest-NRW)  
der Jahre 2017 bis 2019 pro 1.000 Einwohner (2019)



# Alterung setzt sich fort

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

Ø NRW: 21%



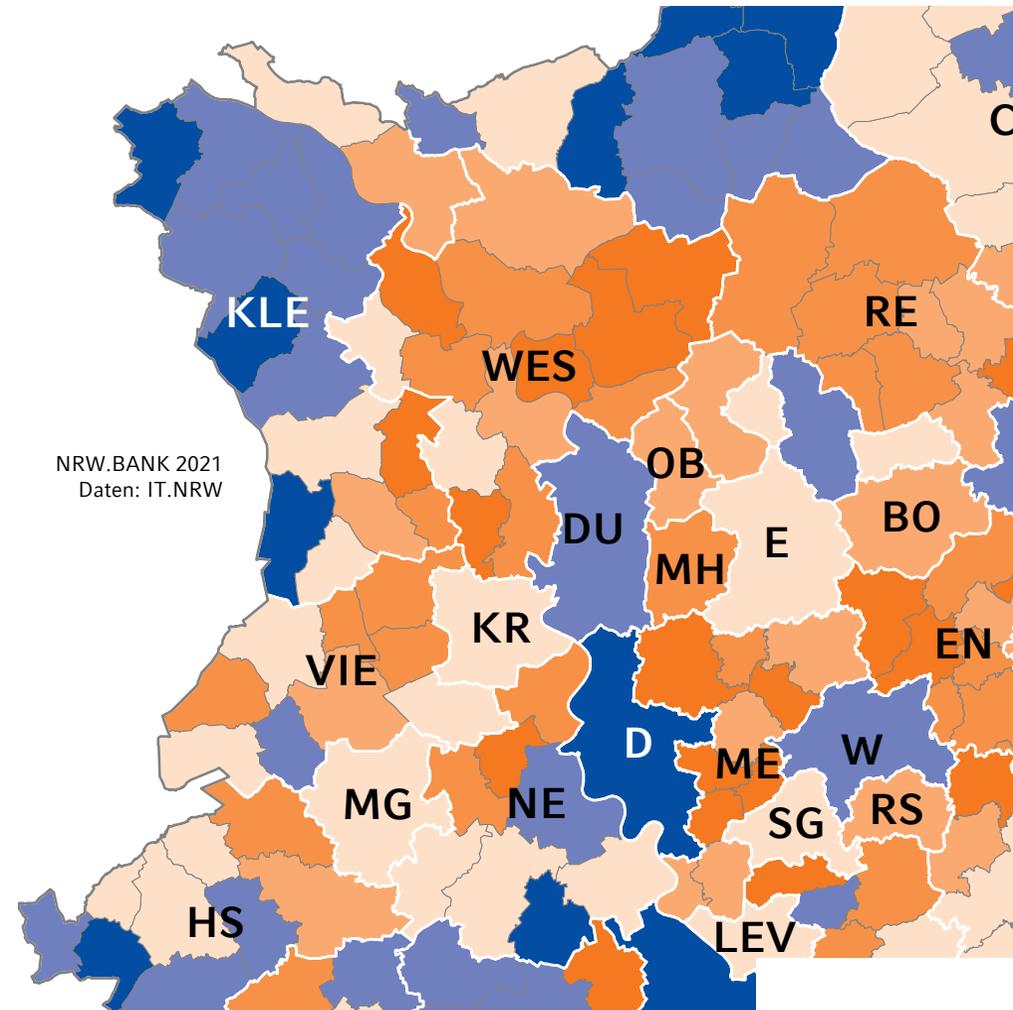
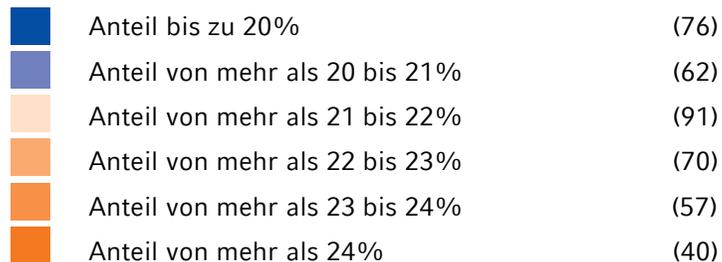
# Alterung setzt sich fort

## Planungsregion Düsseldorf

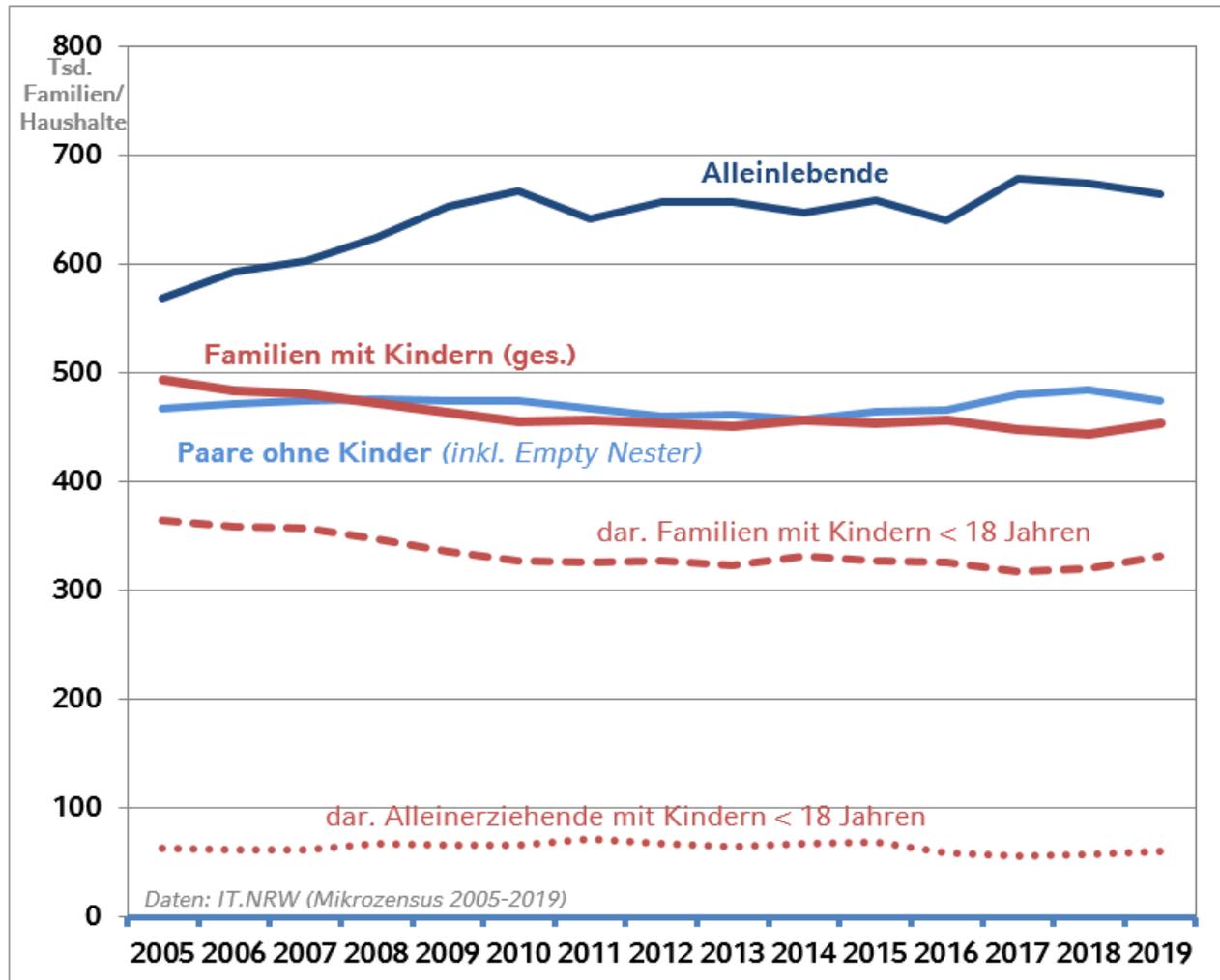
Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ an allen Einwohnern 2019

in den nächsten Jahren starke Zunahme  
wg. Übergang der geburtenstarken  
Jahrgänge ins Rentenalter!

Ø NRW: 21%



# Familiertypen – Planungsregion Düsseldorf



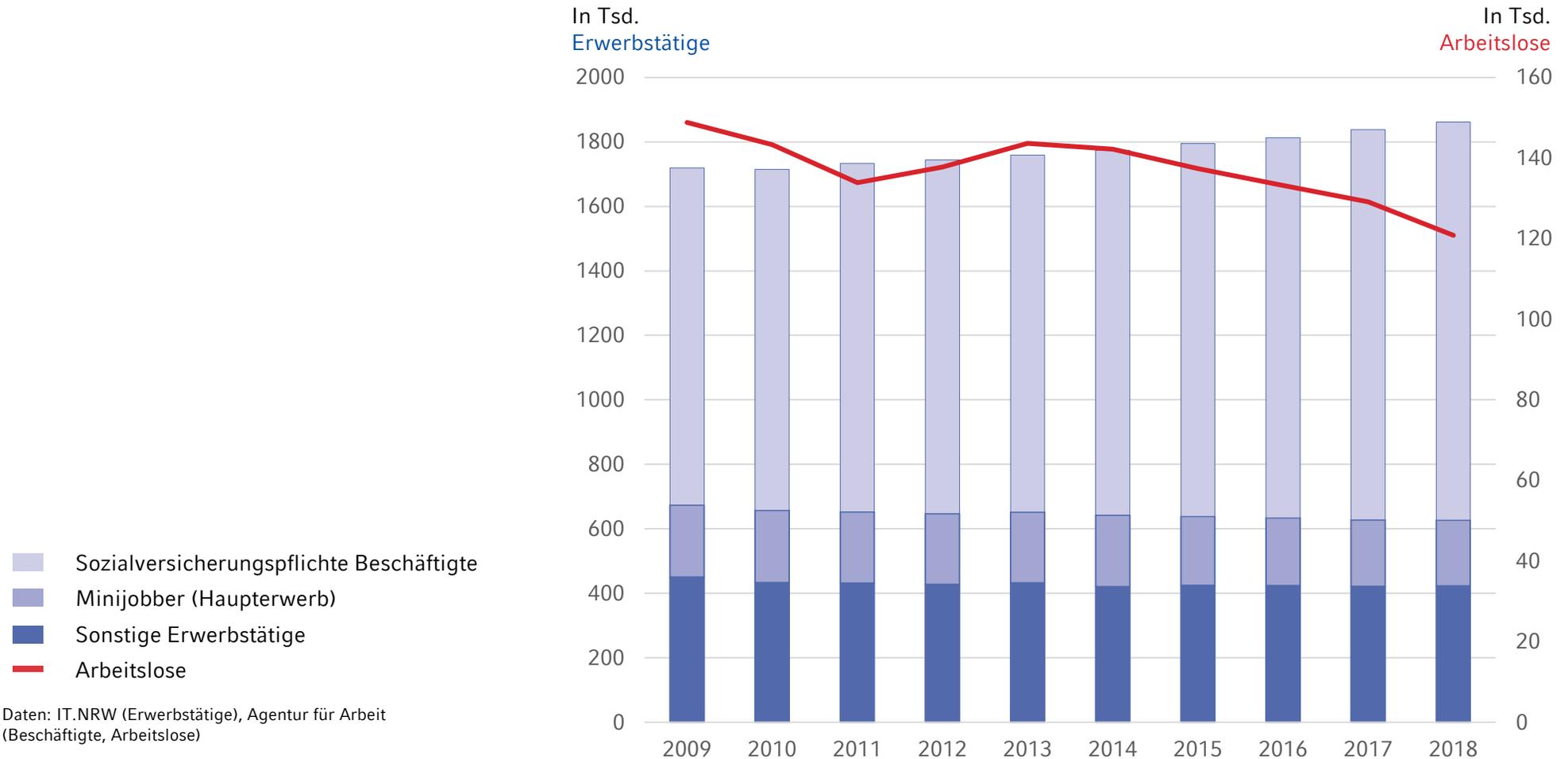
# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

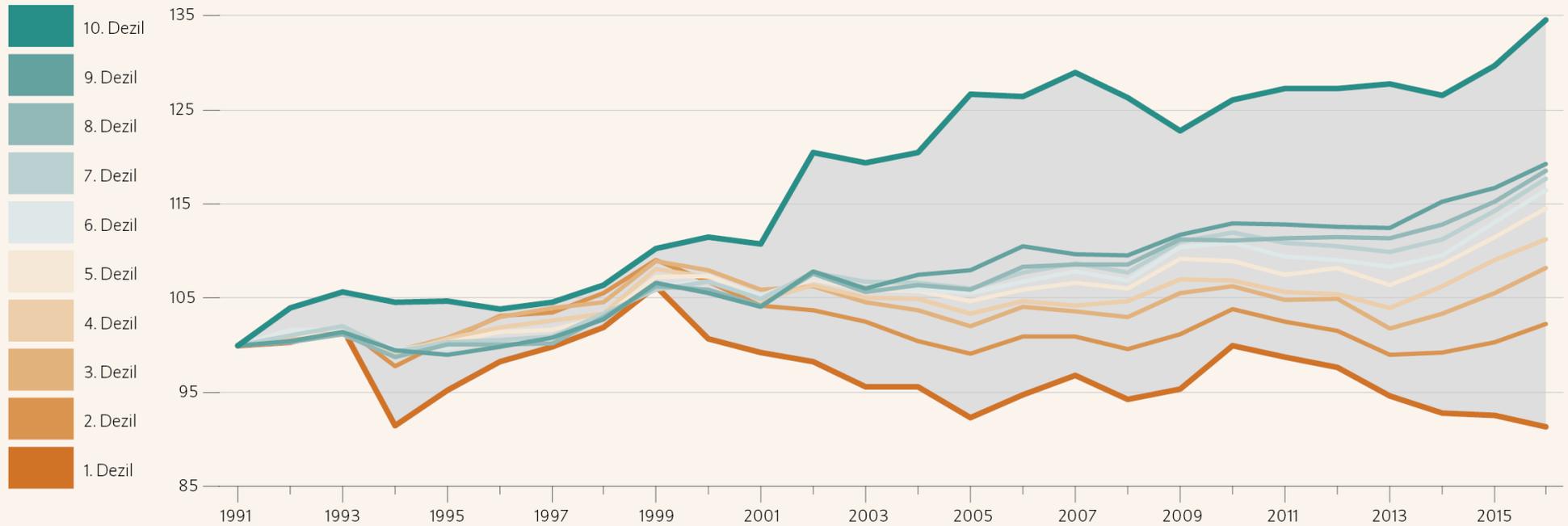
# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Planungsregion Düsseldorf



# ... 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.

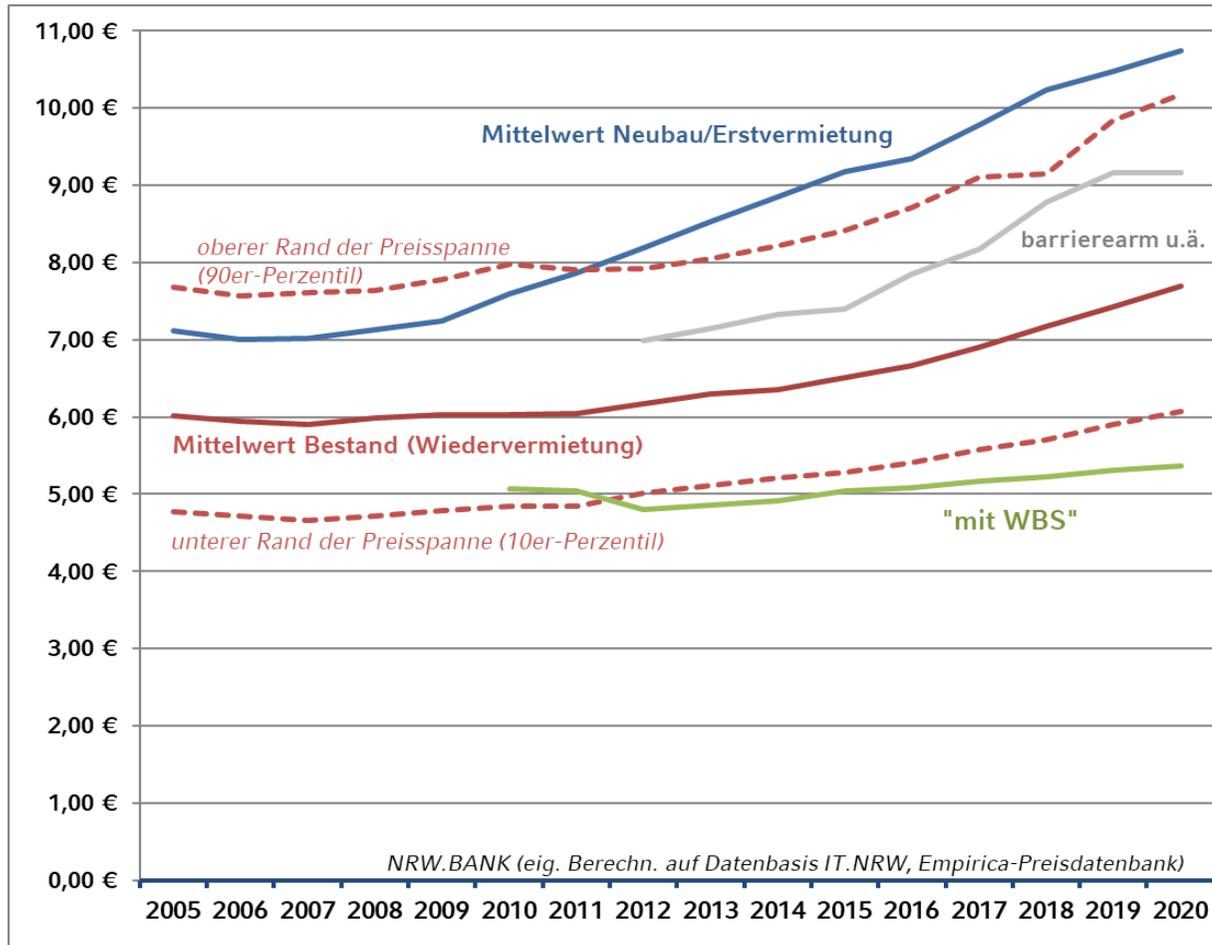
# Mieten & Preise



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Entwicklung der Angebotsmieten Planungsregion Düsseldorf



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



# Miethöhe in der Planungsregion Düsseldorf

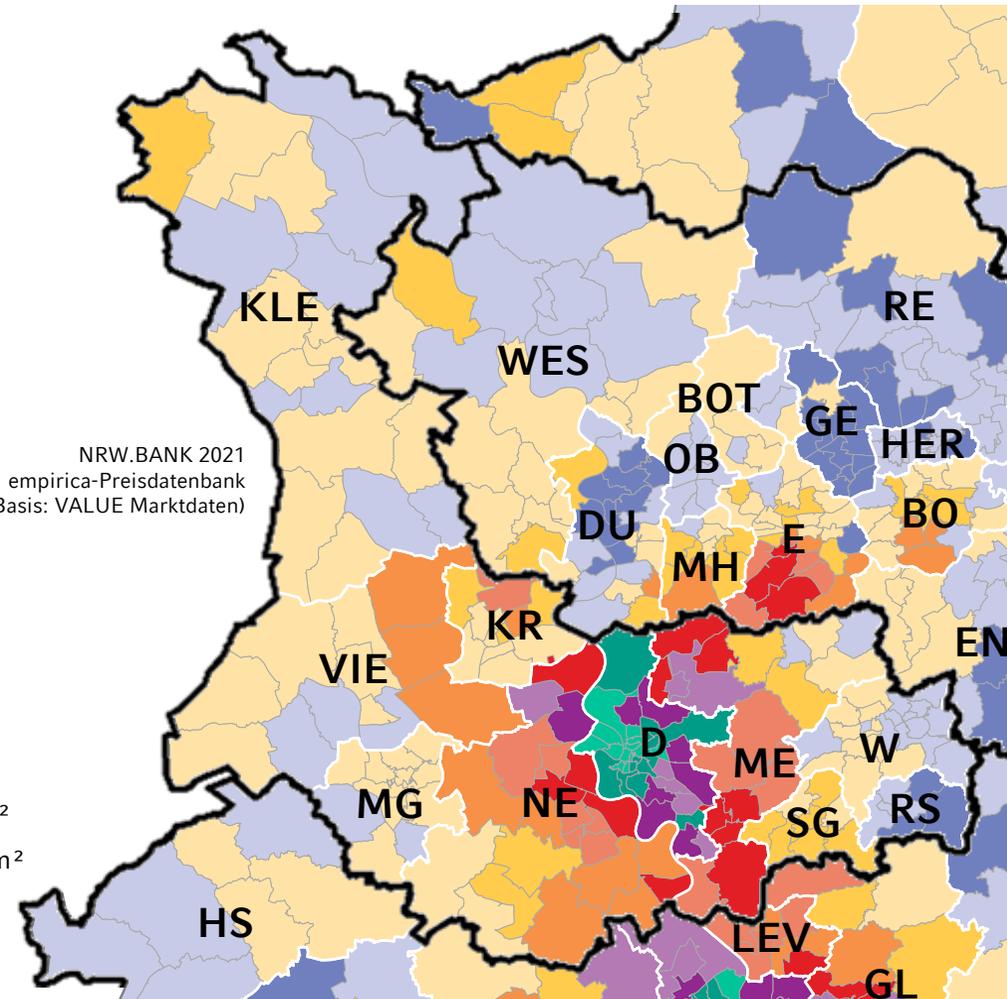
Mittlere Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen 2018/2019/2020

## Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m<sup>2</sup>



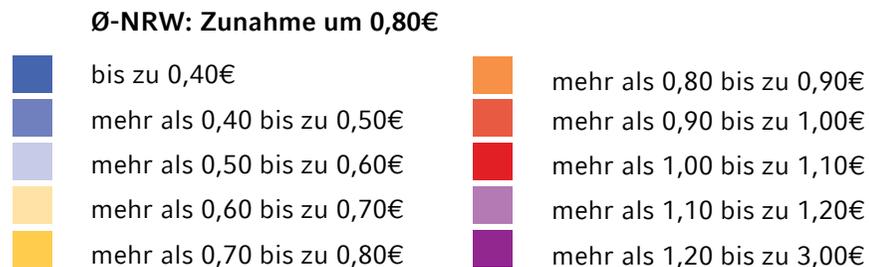
NRW.BANK 2021  
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE Marktdaten)



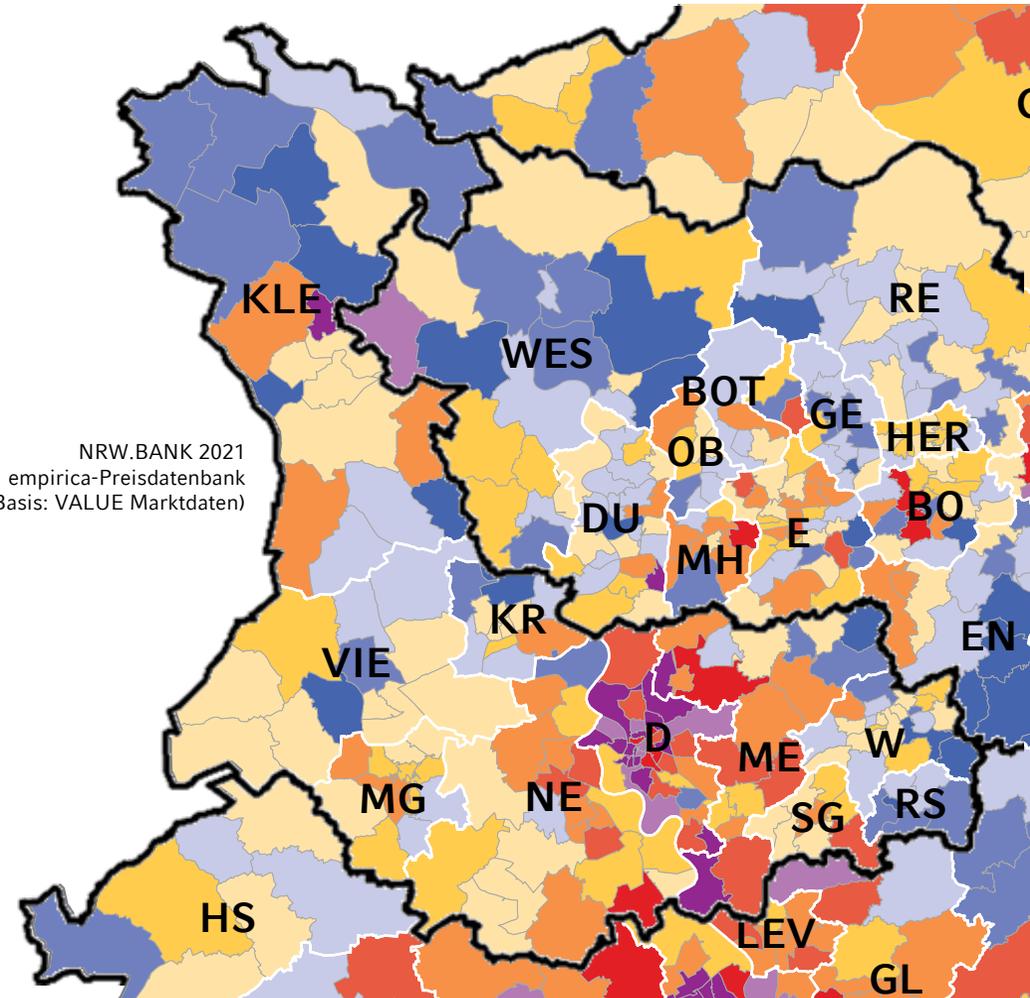
# Mietenentwicklung 2017 bis 2020

## Planungsregion Düsseldorf

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



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

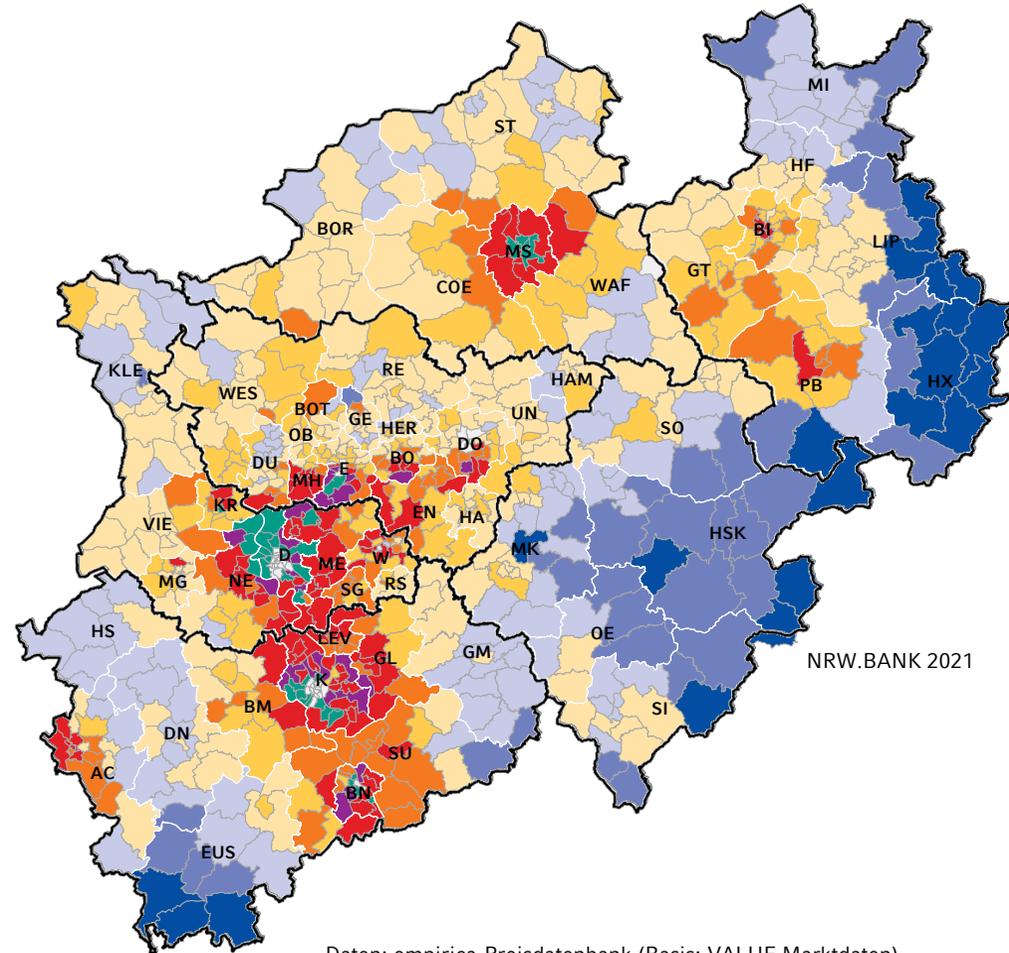


# Eigenheimpreise

Mittlerer Angebotspreis für  
Bestandshäuser 2018/2019/2020

## Mittlerer Gesamtpreis (€)

NRW: 352.000 € (2020)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

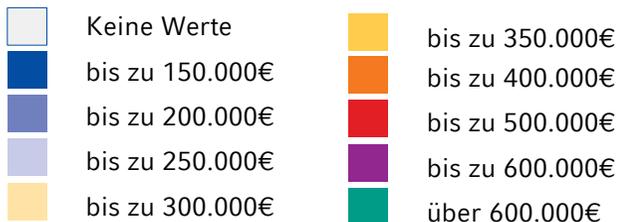
# Eigenheimpreise

## Planungsregion Düsseldorf

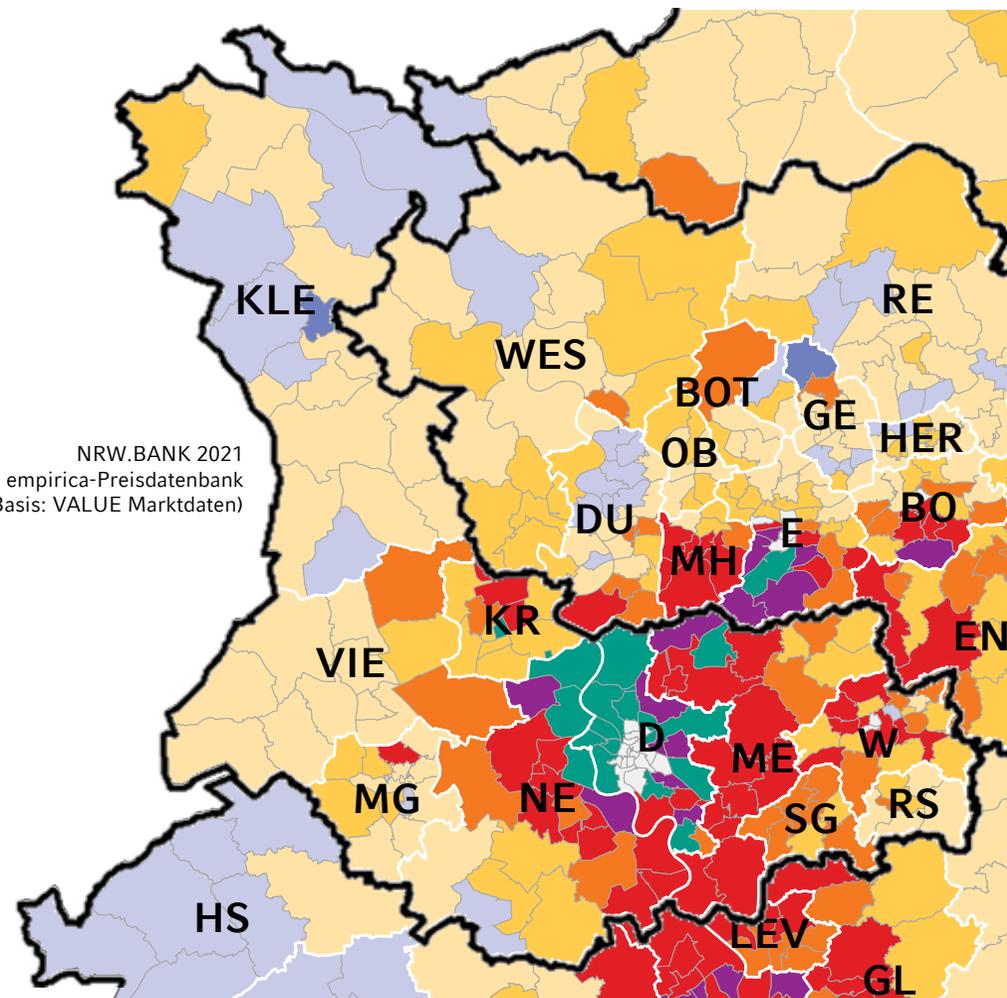
Mittlerer Angebotspreis für  
Bestandshäuser 2018/2019/2020

### Mittlerer Gesamtpreis (€)

NRW: 352.000 € (2020)



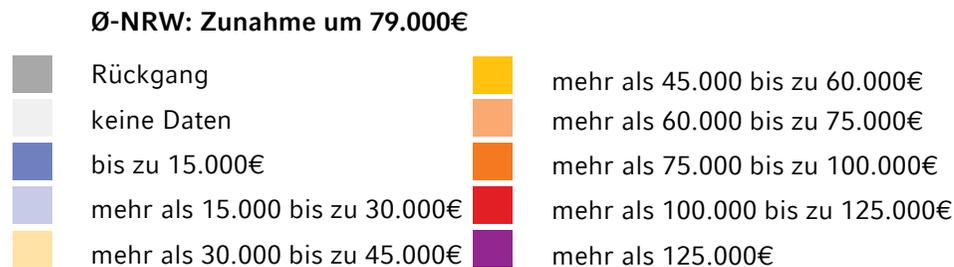
NRW.BANK 2021  
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE Marktdaten)



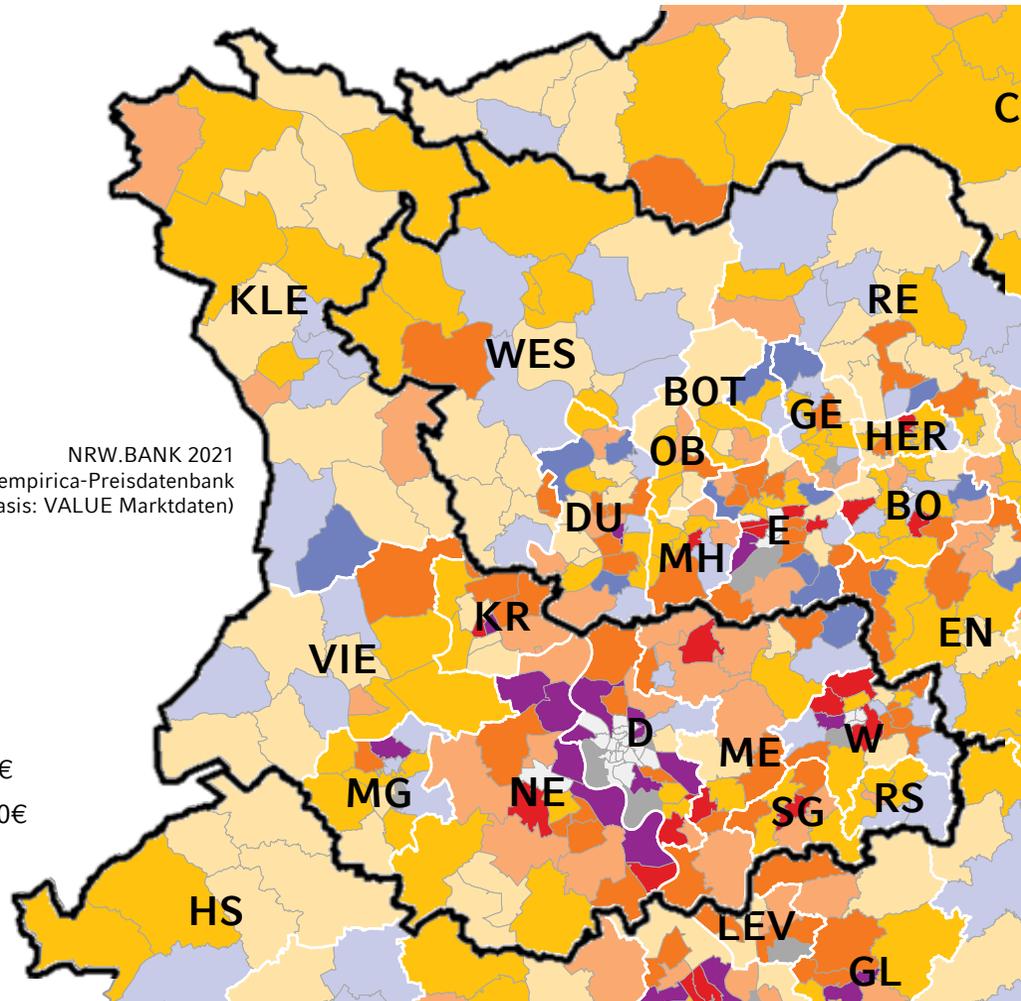
# Eigenheimpreise: Entwicklung 2017 bis 2020

## Planungsregion Düsseldorf

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



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



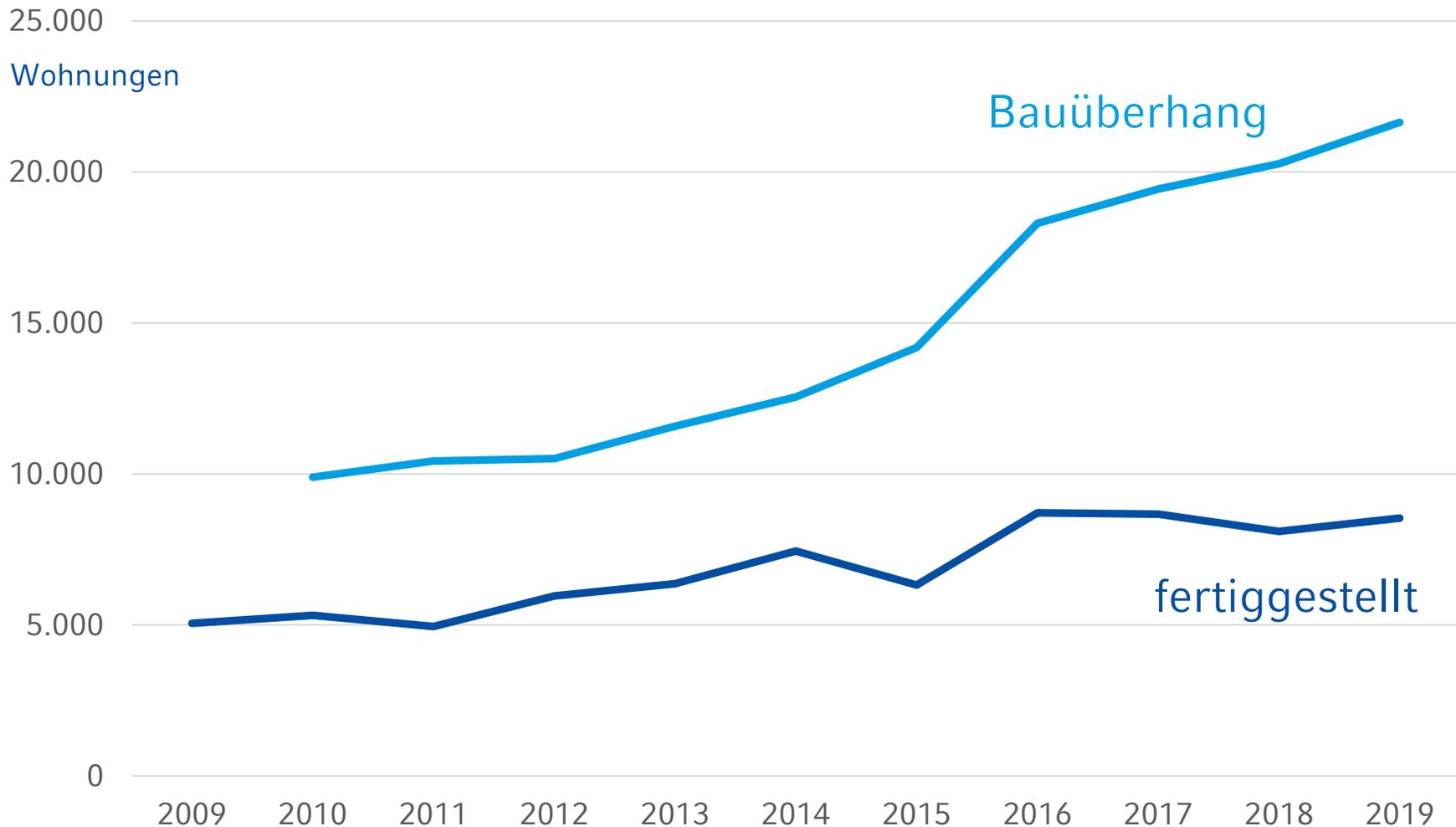
# Bautätigkeit



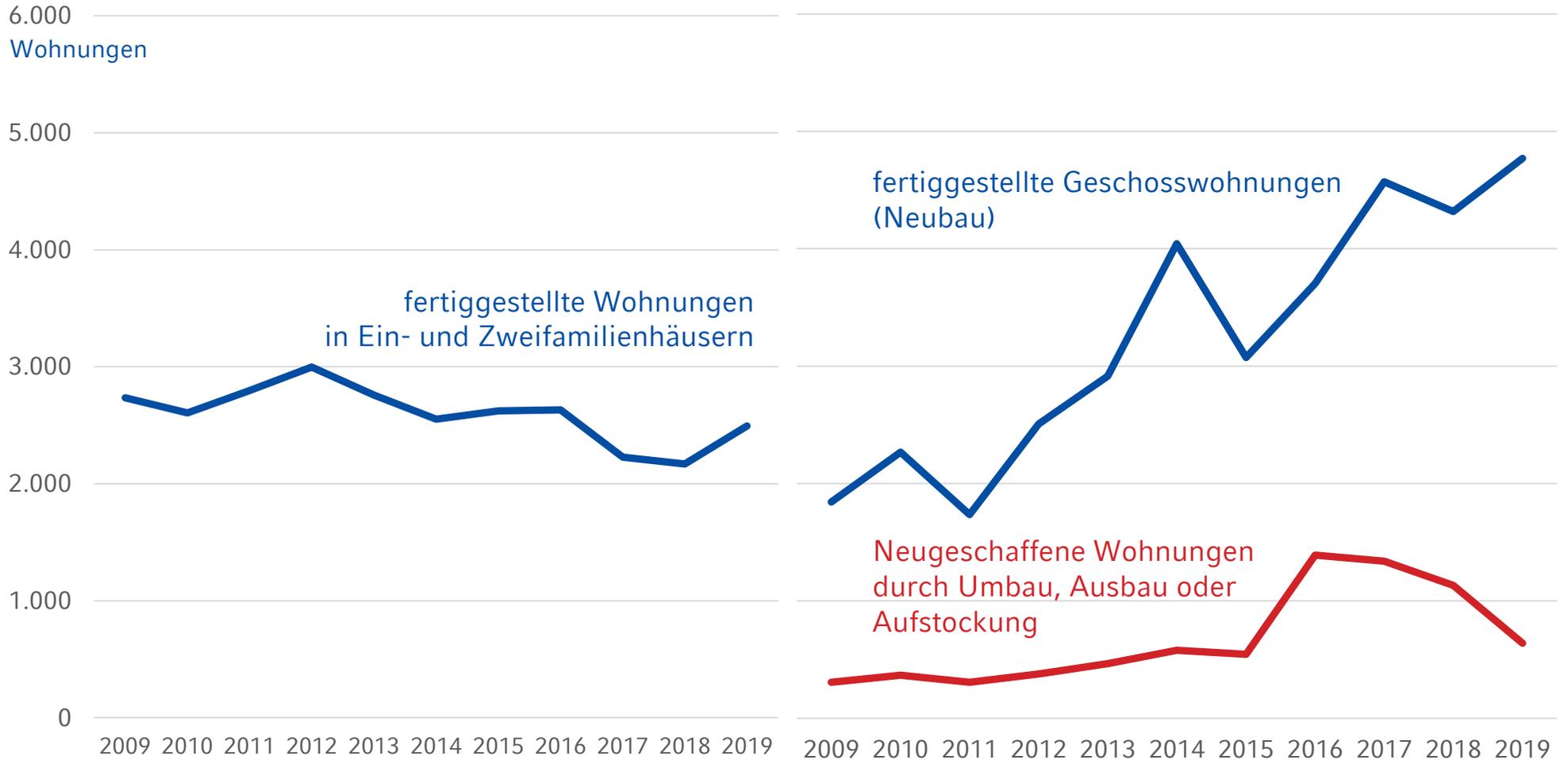
**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Bautätigkeit: Planungsregion Düsseldorf



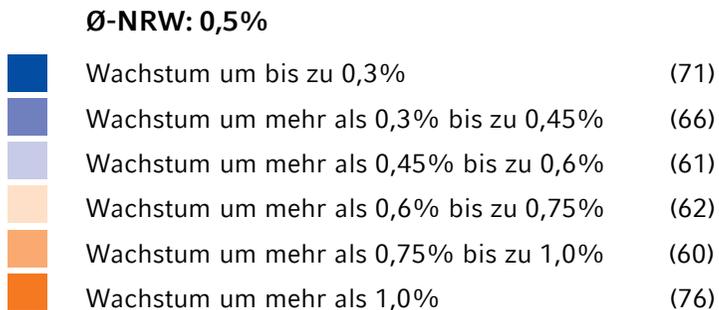
# Wohnungsbau Planungsregion Düsseldorf



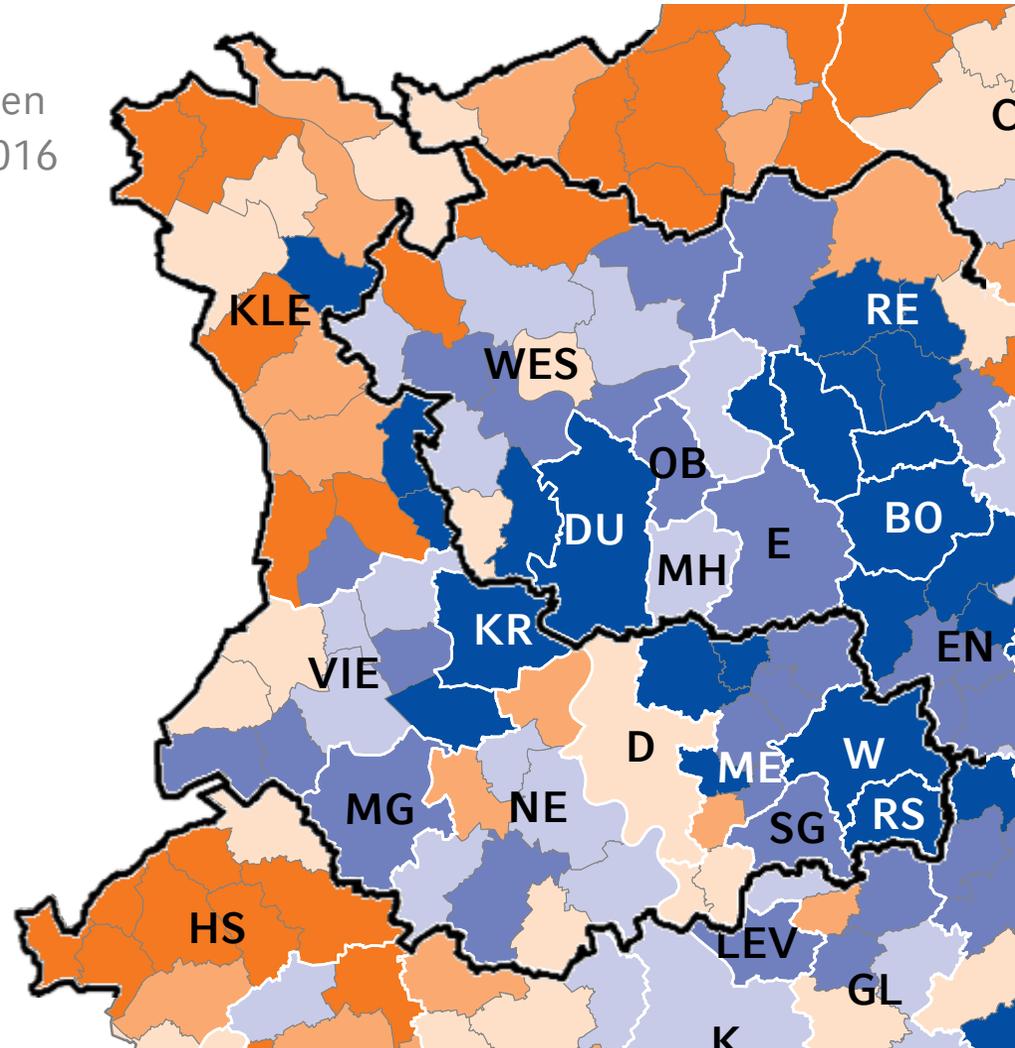
# Neubauintensität

## Planungsregion Düsseldorf

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



Daten: IT.NRW



# Wohnungsbestand



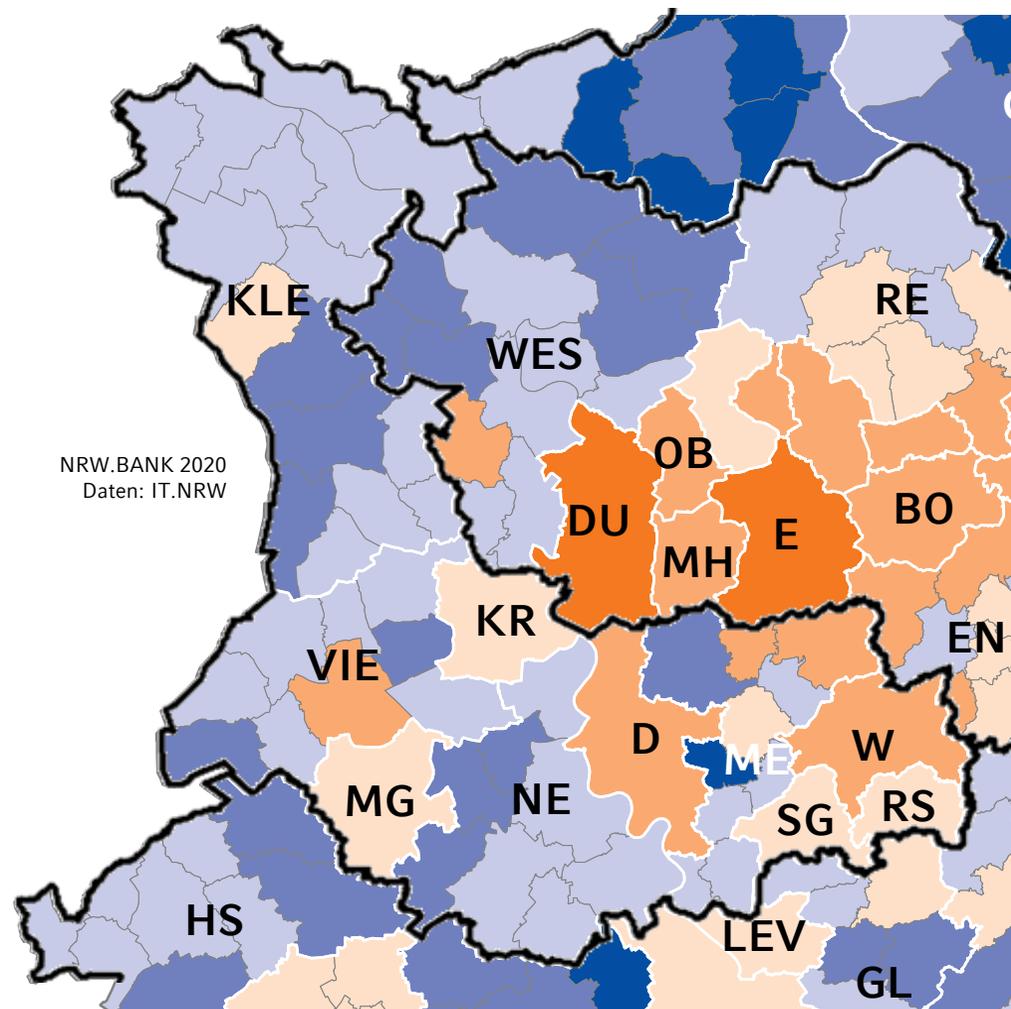
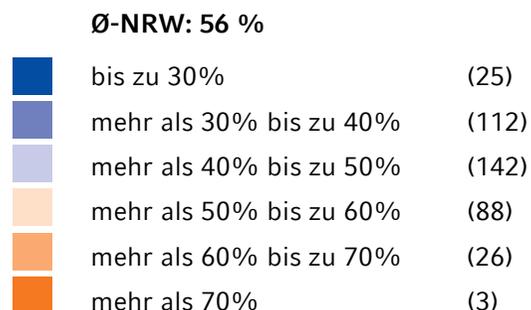
**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand

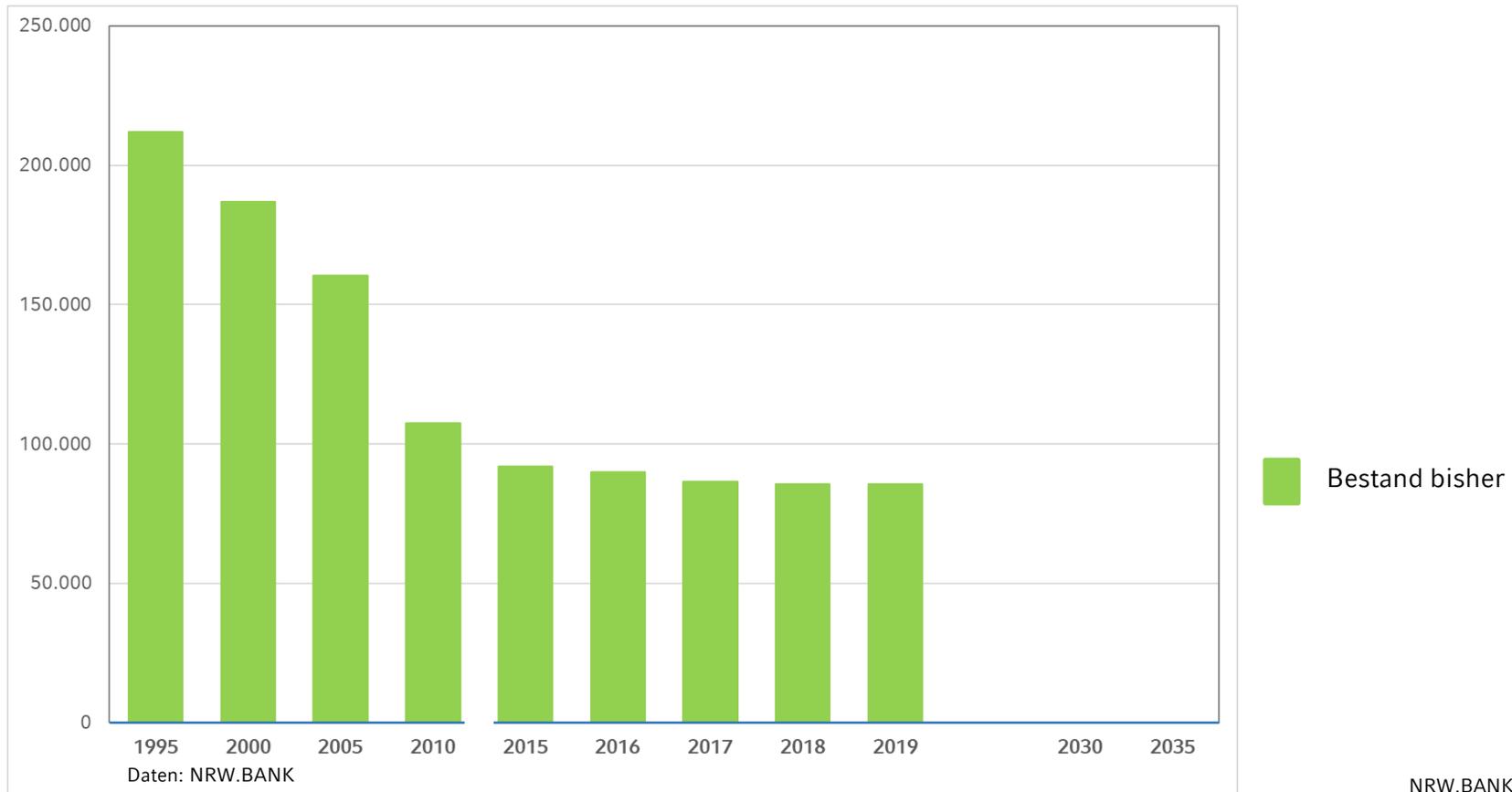
## Planungsregion Düsseldorf

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



# Bestand preisgebundener Wohnungen Planungsregion Düsseldorf

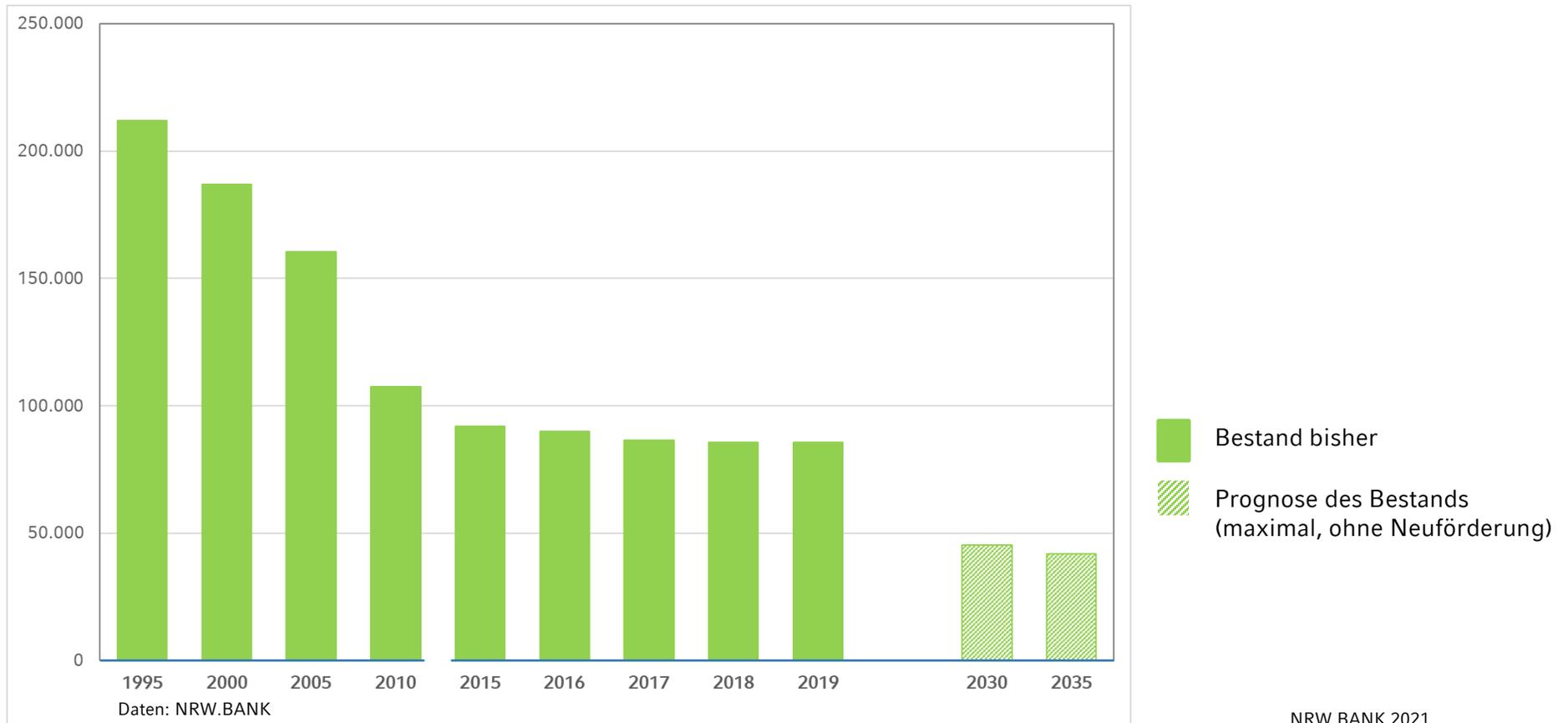
Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



NRW.BANK 2021

# Bestand preisgebundener Wohnungen Planungsregion Düsseldorf

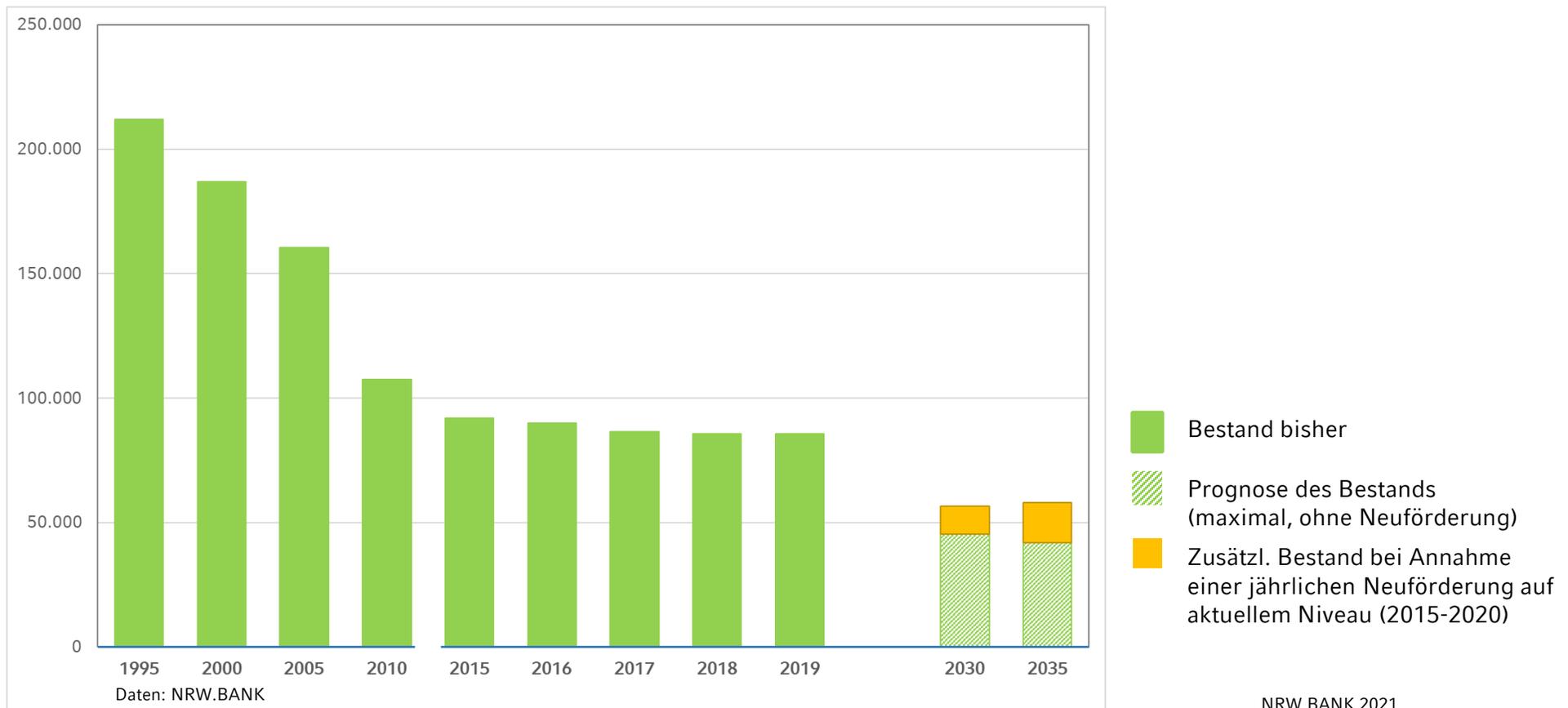
Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



NRW.BANK 2021

# Bestand preisgebundener Wohnungen Planungsregion Düsseldorf

Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen



NRW.BANK 2021

# 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)

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



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen