



# Wohnungsmarktregion Ruhr: Wo stehen wir heute? Trends & Strukturen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Ulrich Kraus | NRW.BANK | 23. Juni 2021



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Gliederung

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

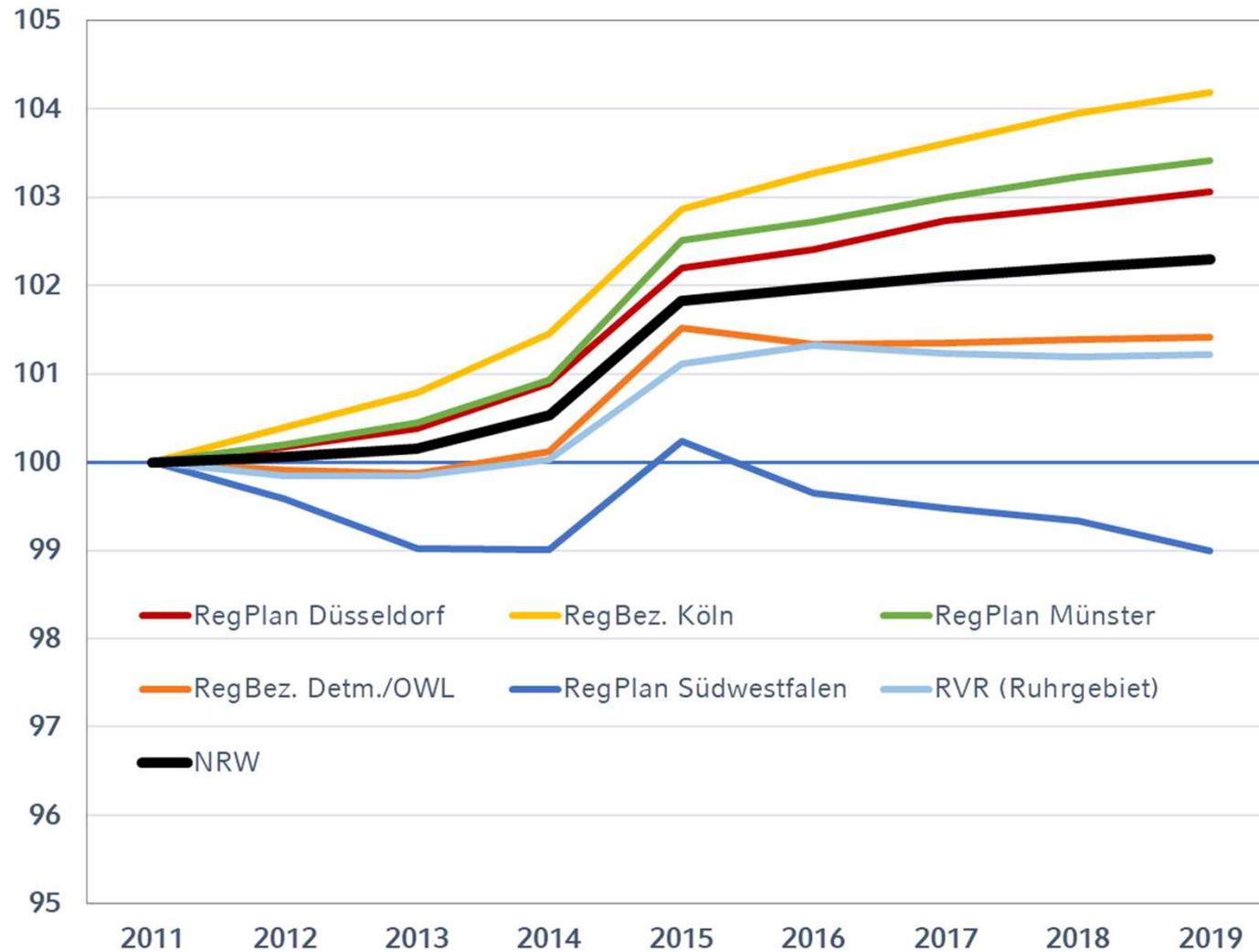
# Bevölkerung



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

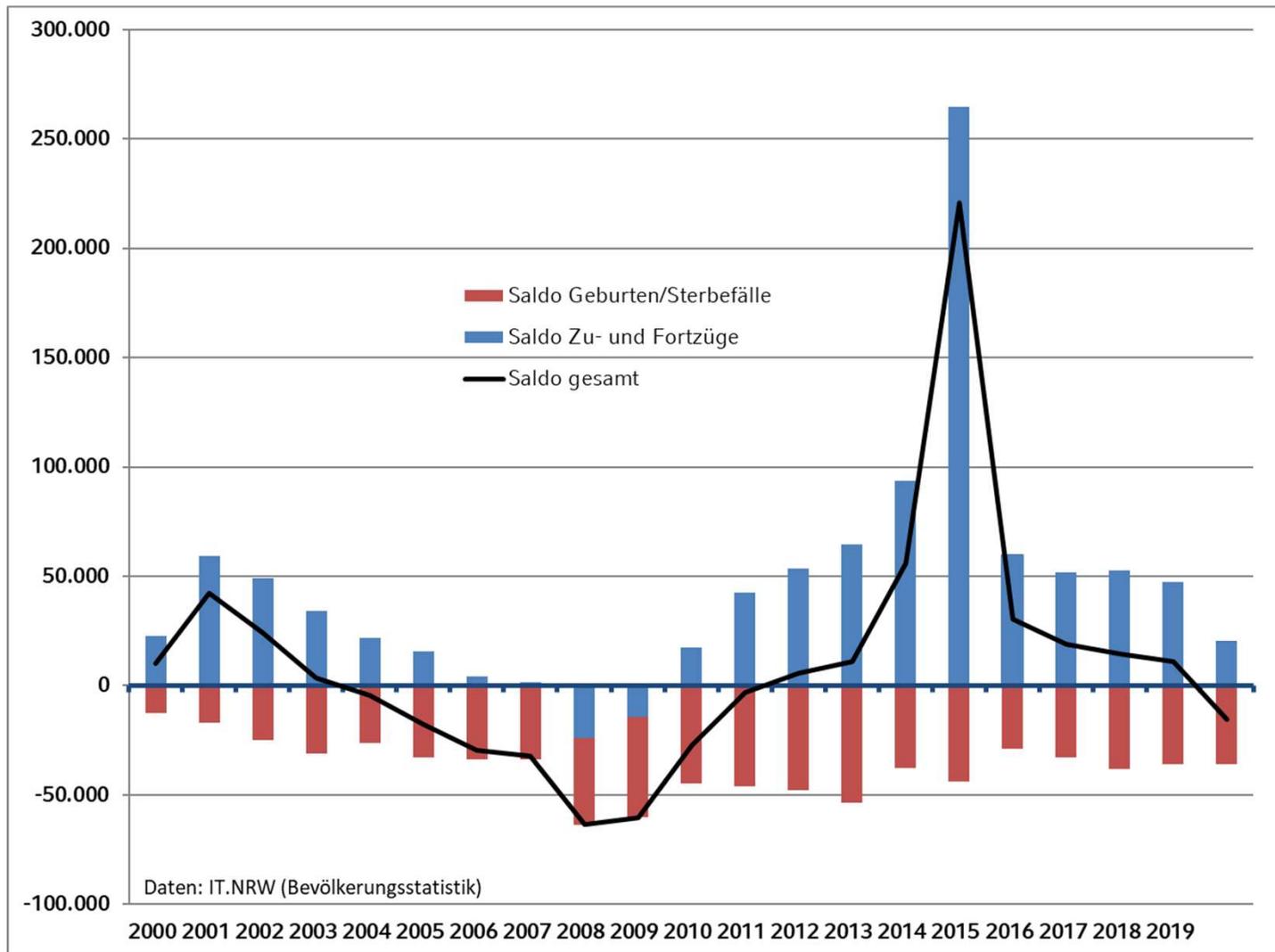
# Bevölkerungsentwicklung: Land & Regionen im Vergleich



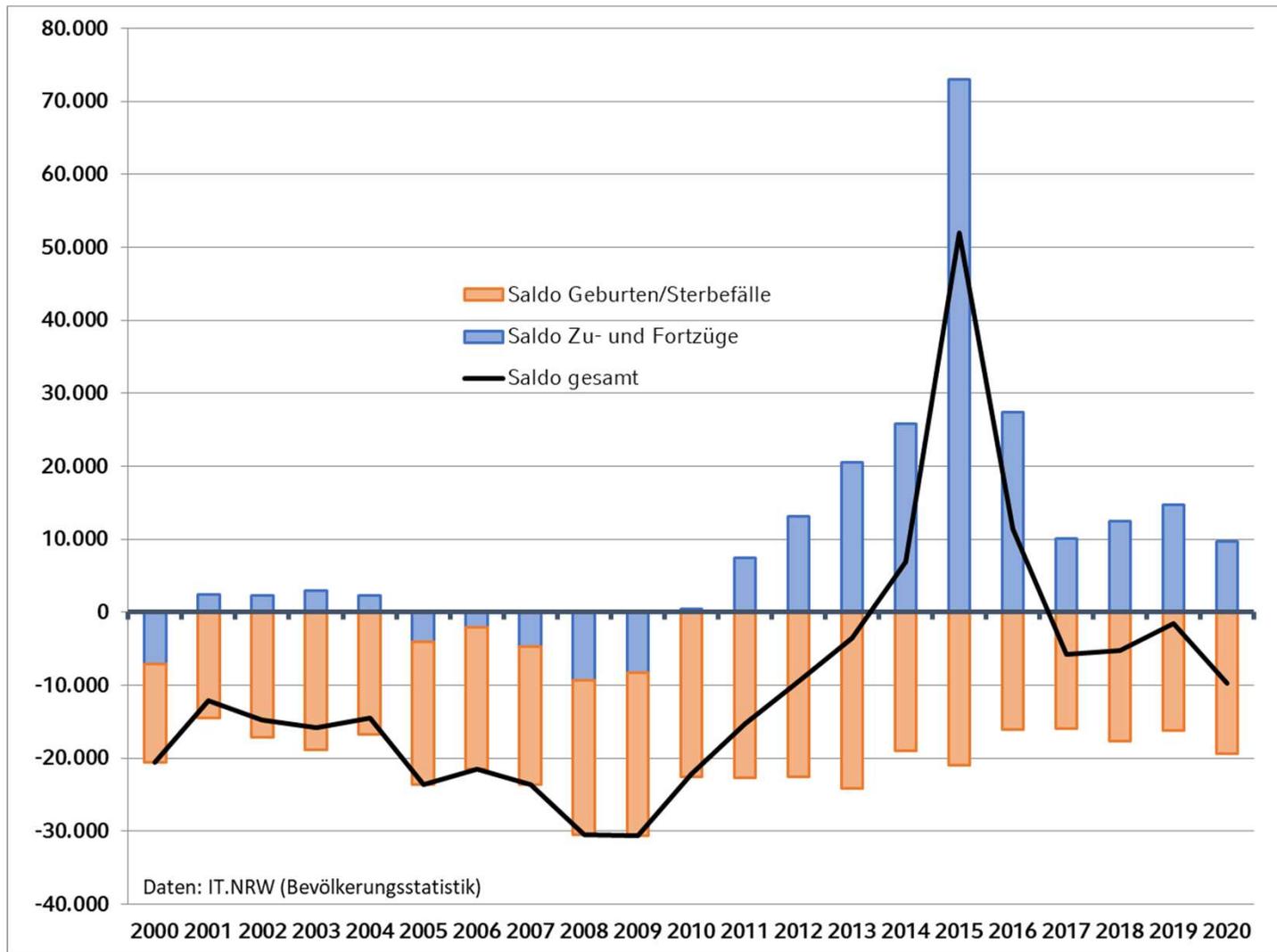
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

# NRW: Ohne Zuzug würden wir weniger

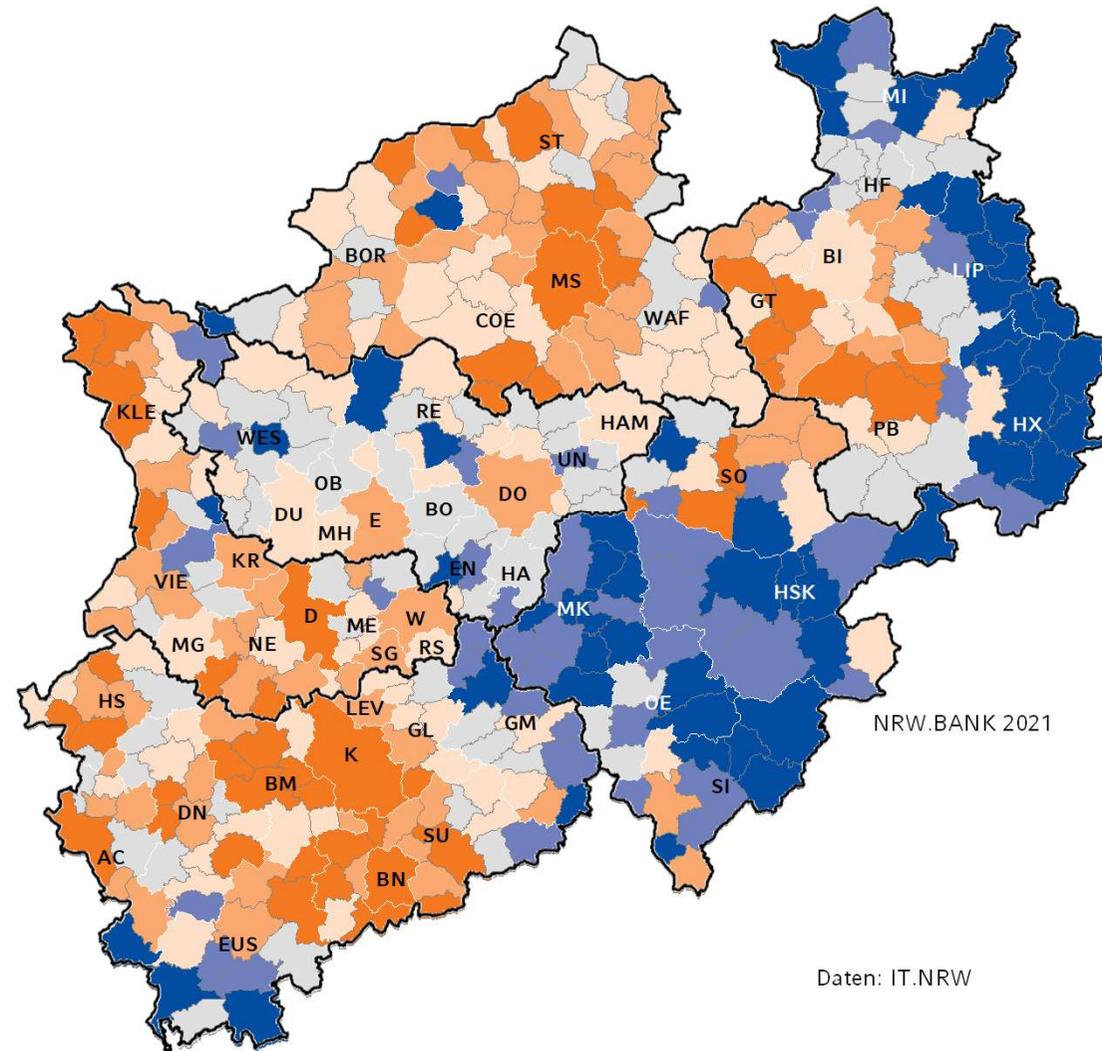
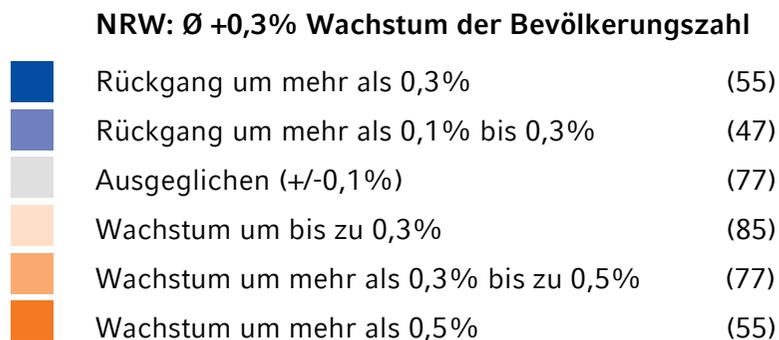


# WMR Ruhr: Ohne Zuzug würden wir (noch) weniger



# Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

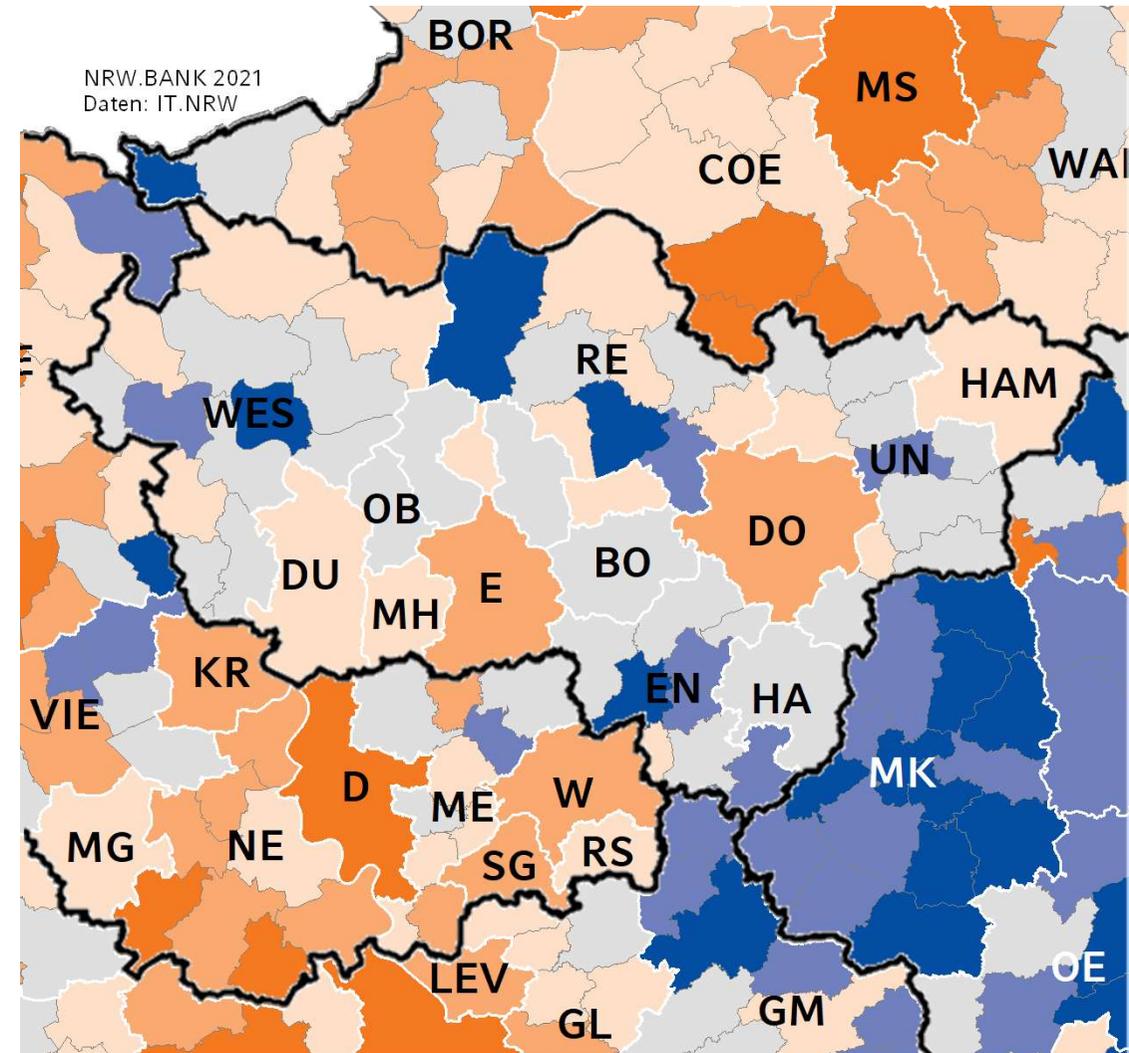
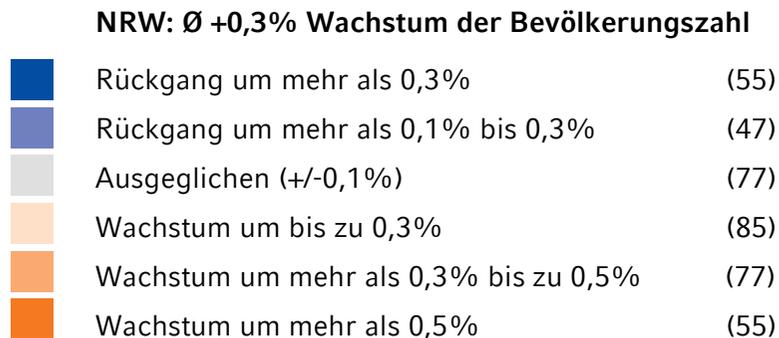
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2019  
(Saldo aller Komponenten) bezogen auf den  
Bevölkerungsstand 2016 in Prozent



# Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

## Wohnungsmarktregion Ruhr

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

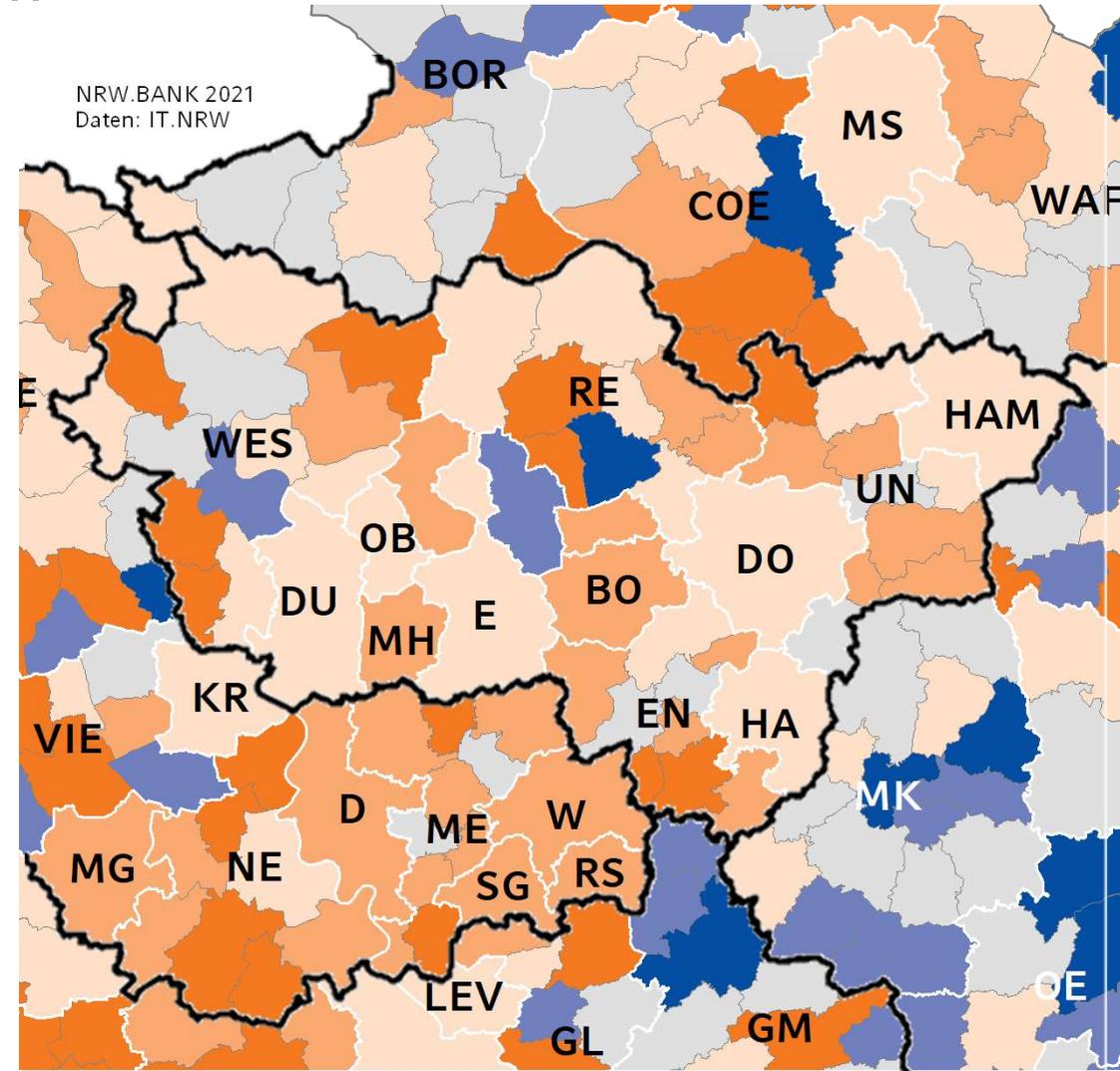
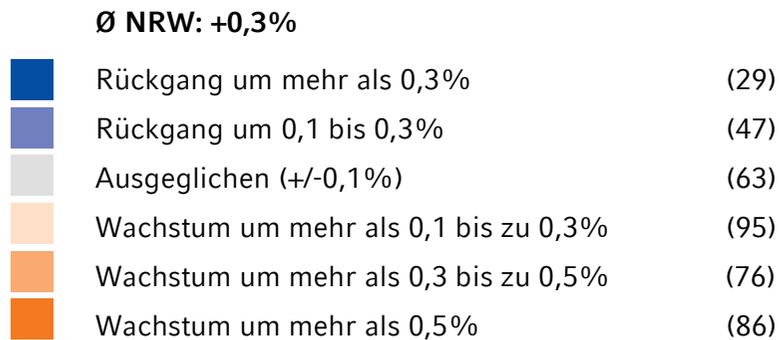


# Wanderungsgewinne fast überall

## Wohnungsmarktregion Ruhr

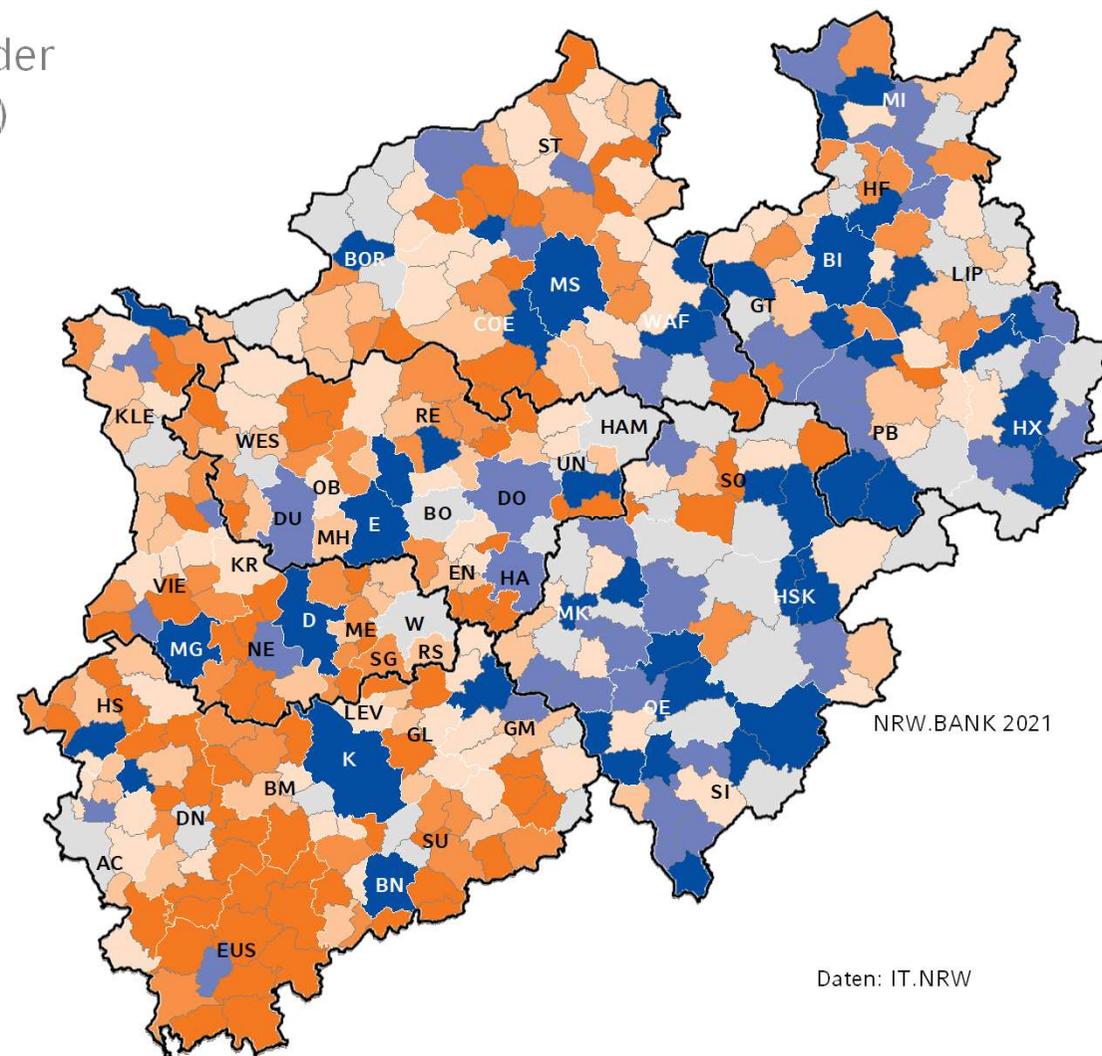
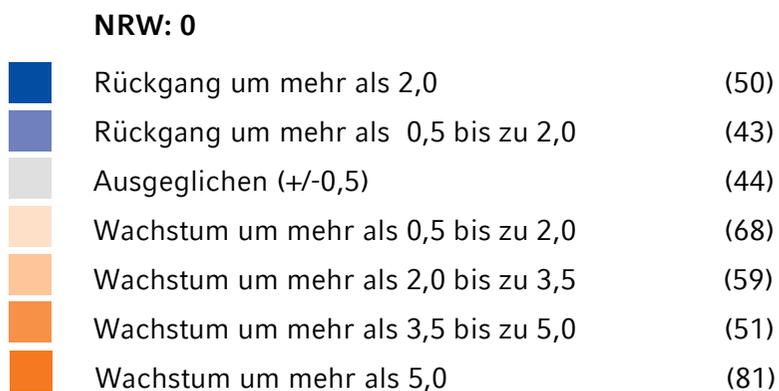
### Wanderungsintensität:

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



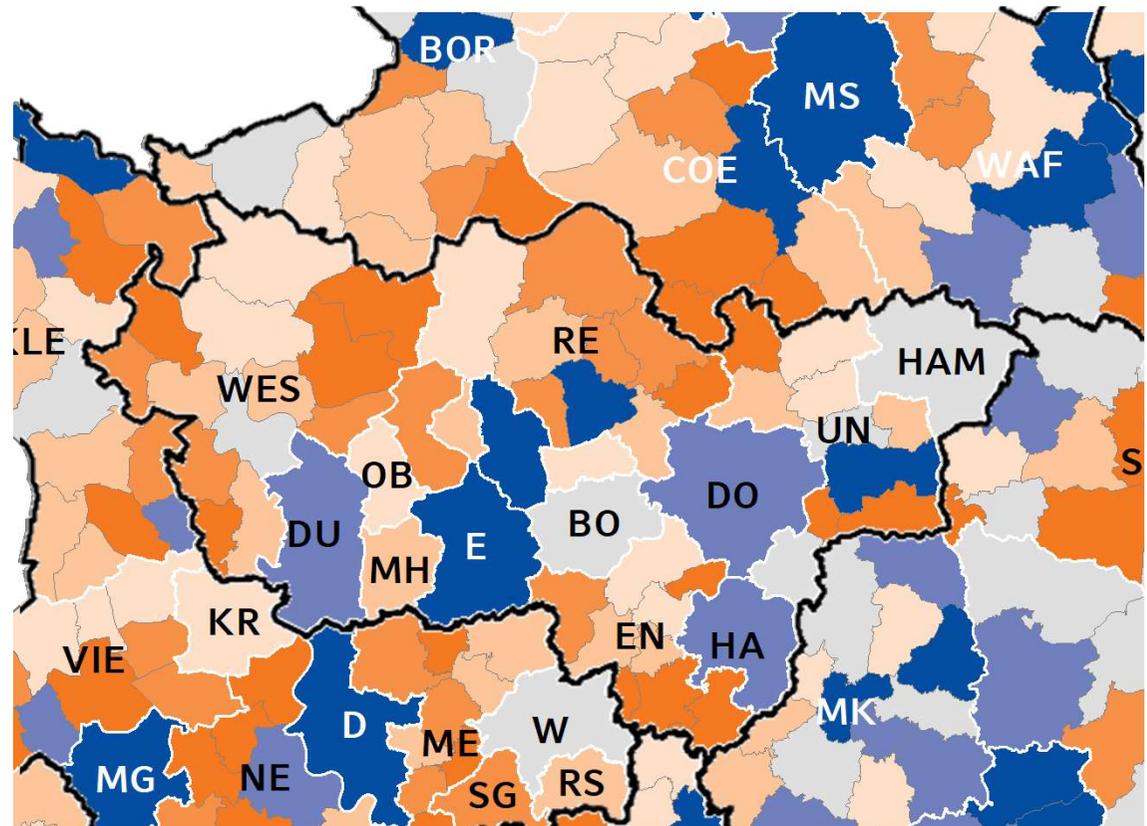
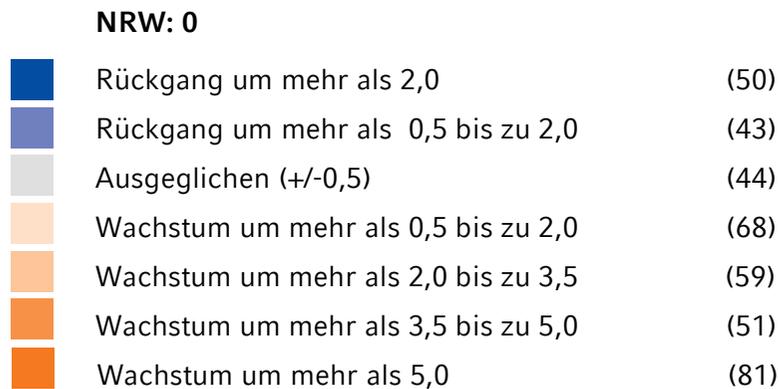
# Binnenwanderungen: Umlandzonen gewinnen

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



# Binnenwanderungen im Ruhrgebiet: heterogenes Bild

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

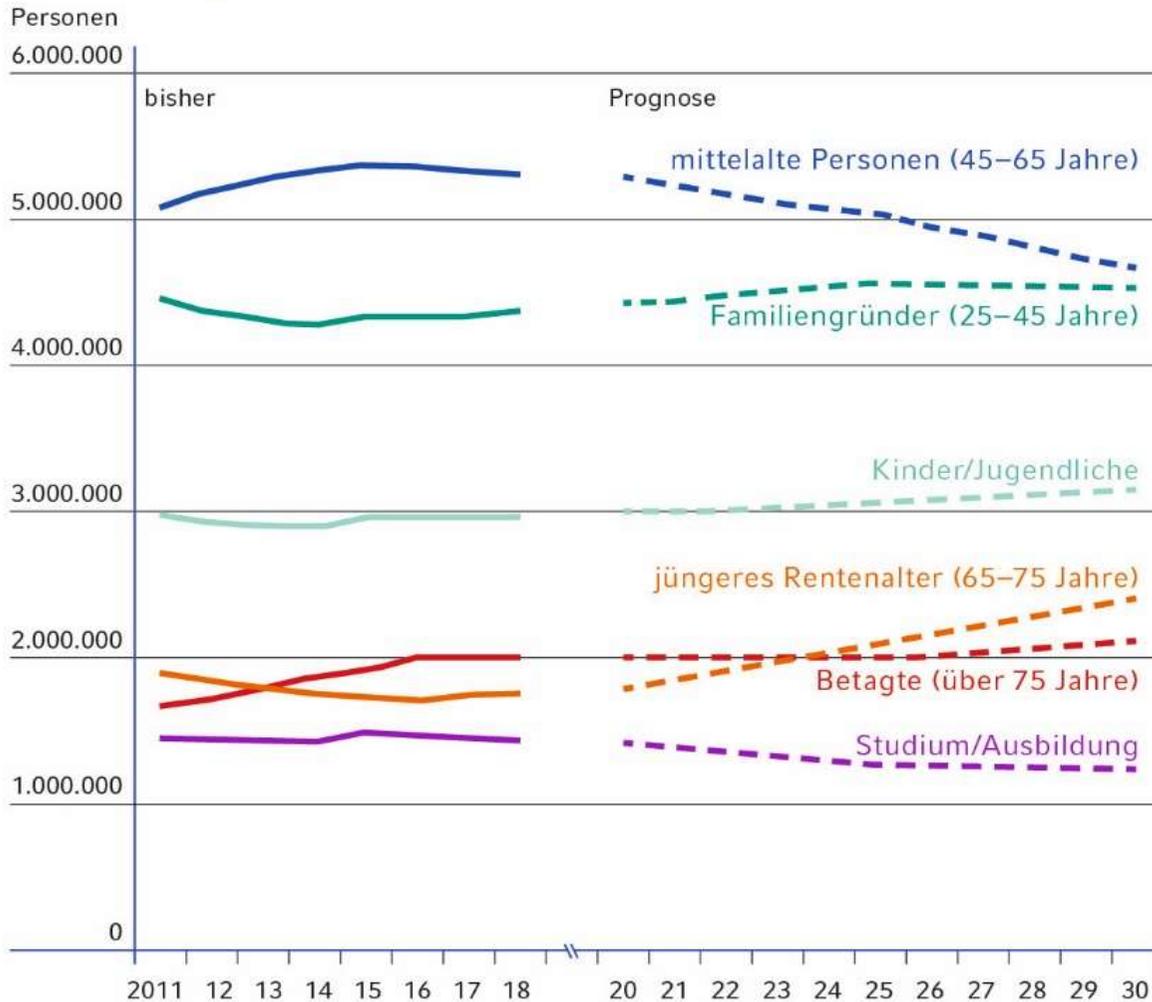


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2021

# NRW: Alterung setzt sich fort

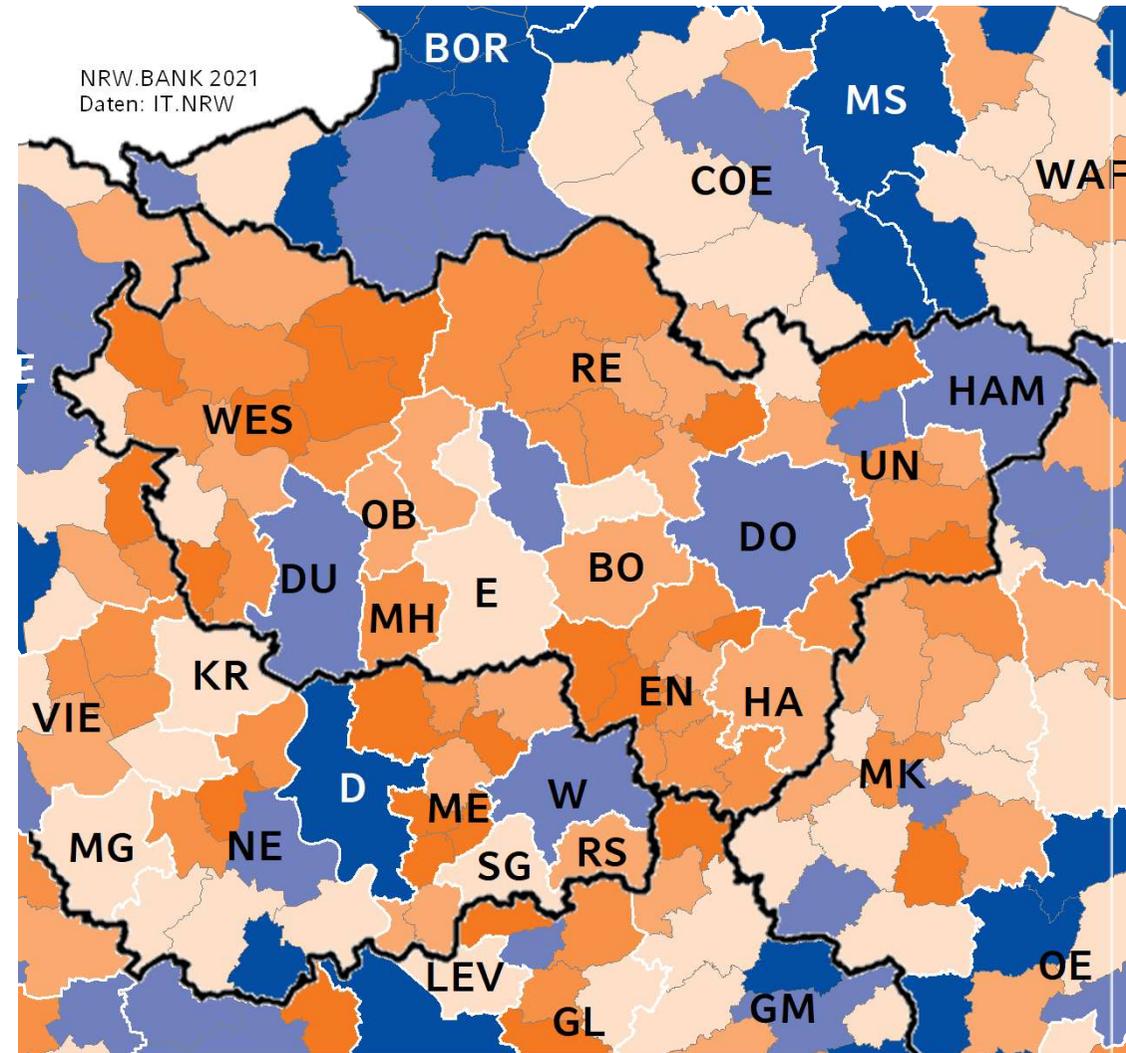
Entwicklung 2011–2030



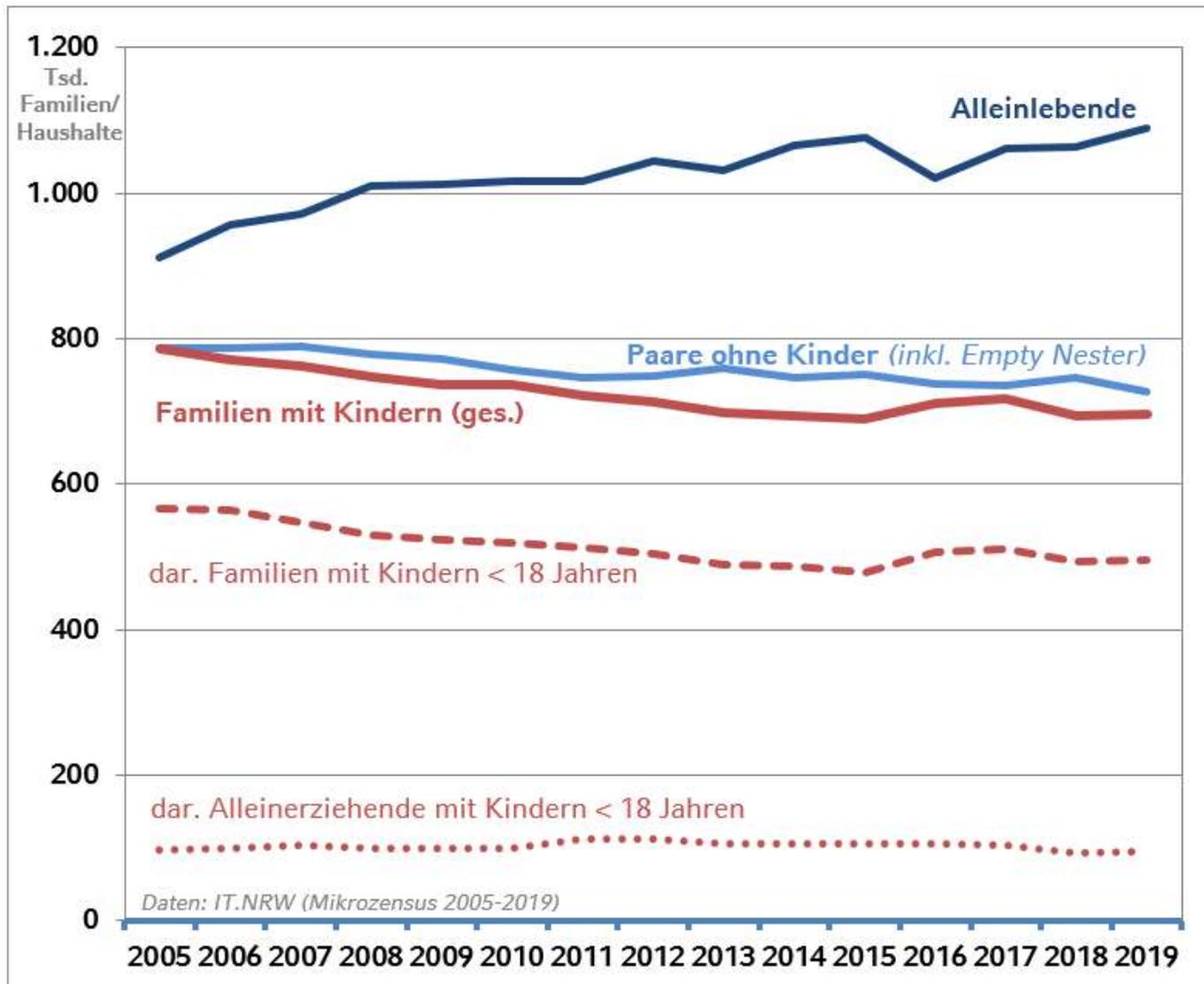
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

# Umland älter als viele Großstädte

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



# Familientypen Wohnungsmarktregion Ruhr



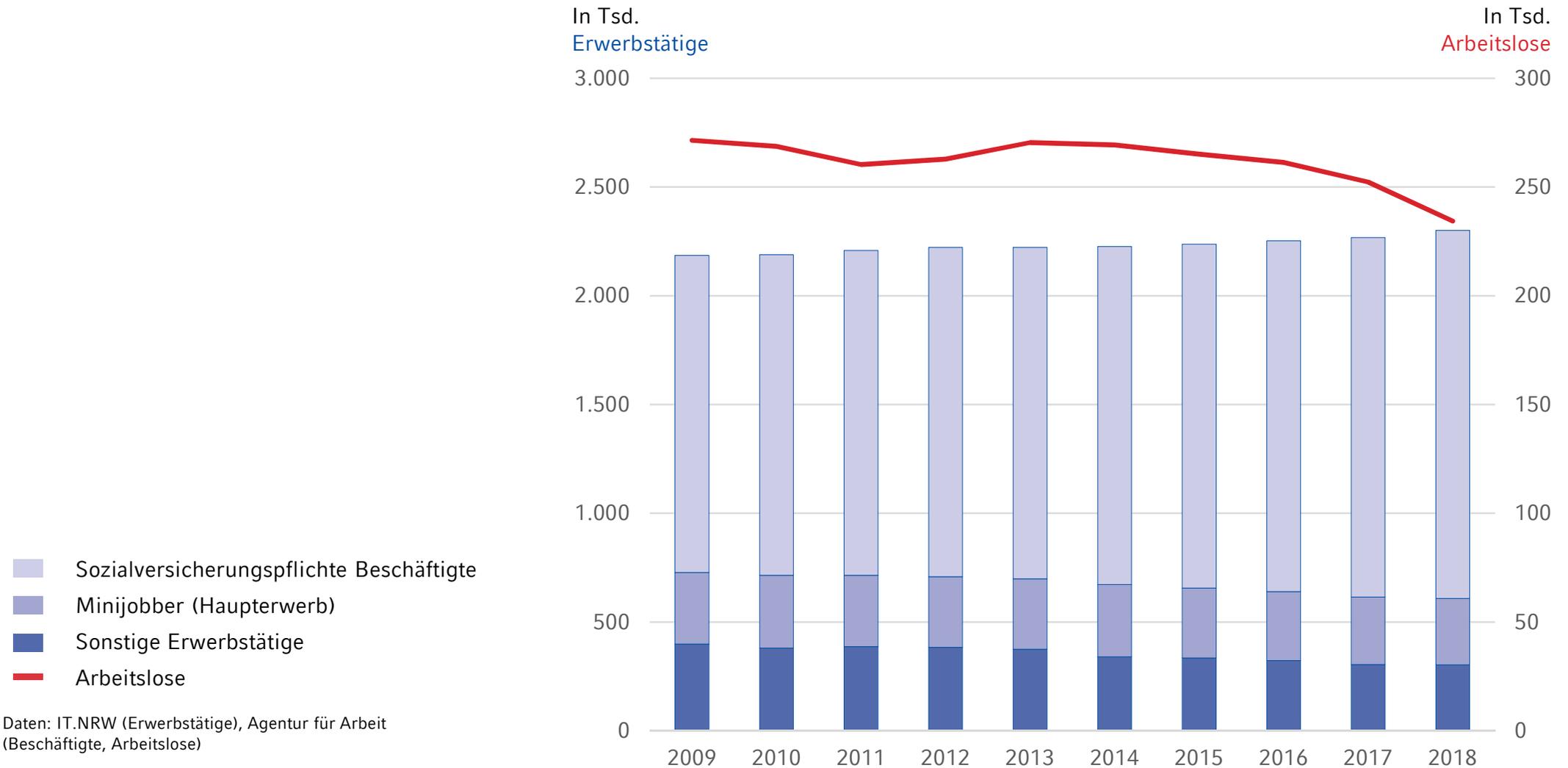
# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung – Wohnungsmarktregion Ruhr

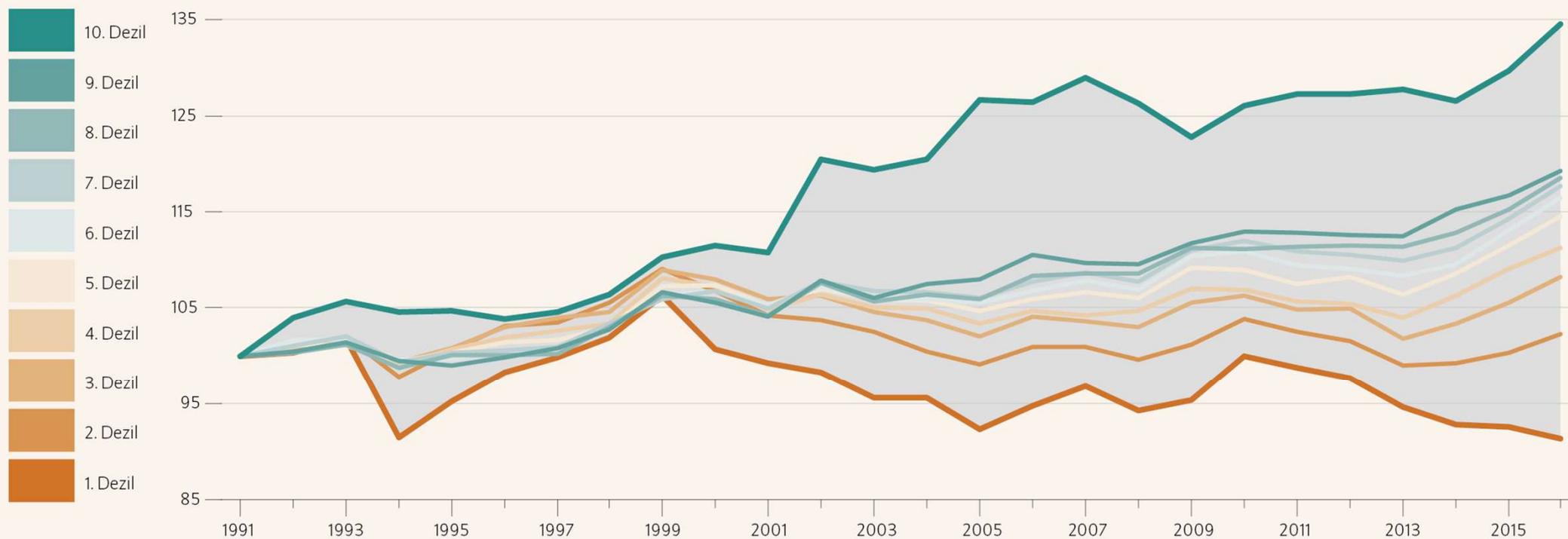


# ... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

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

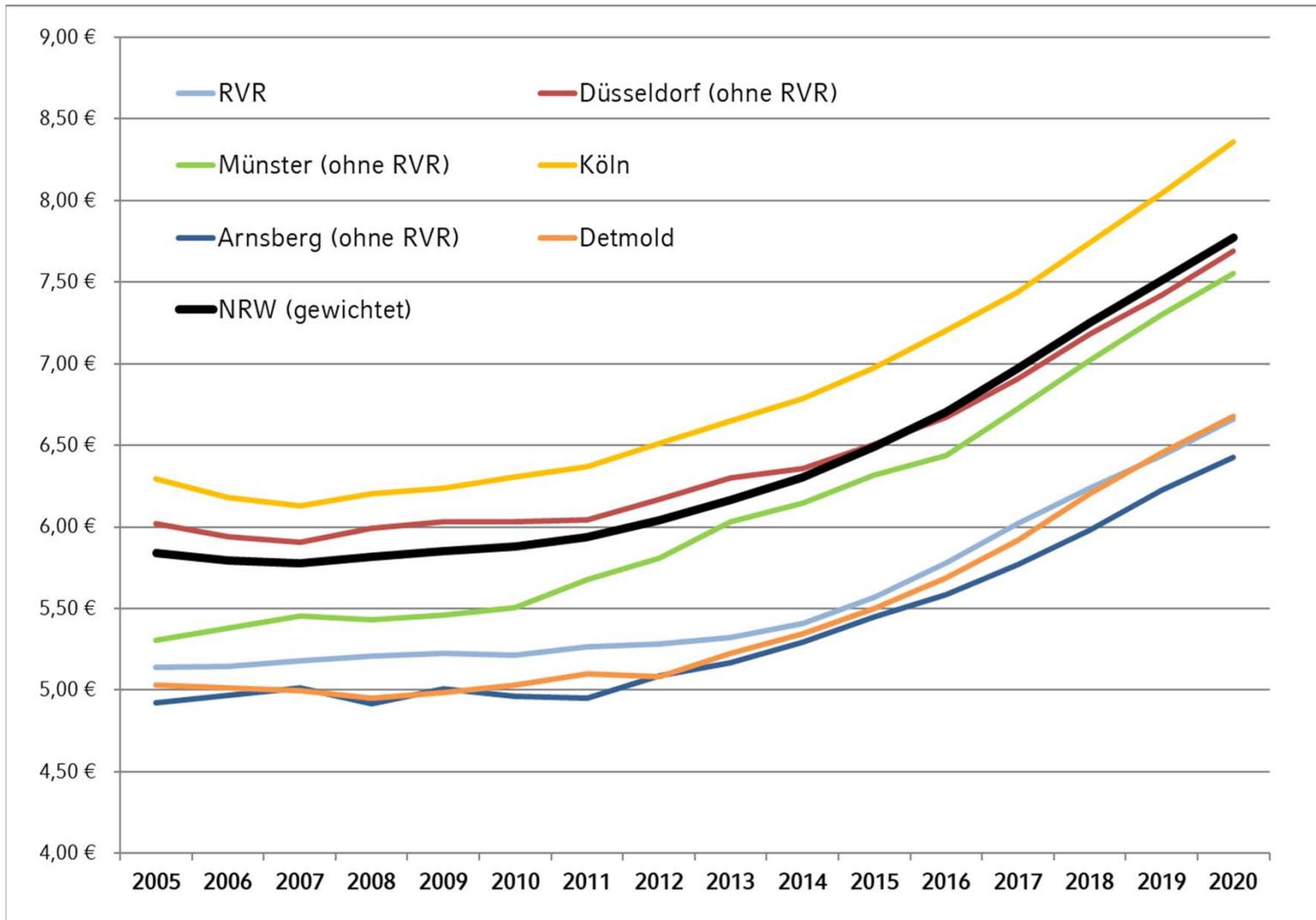
Quellen: SOEPv34; eigene Berechnungen.

# Mieten & Preise



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

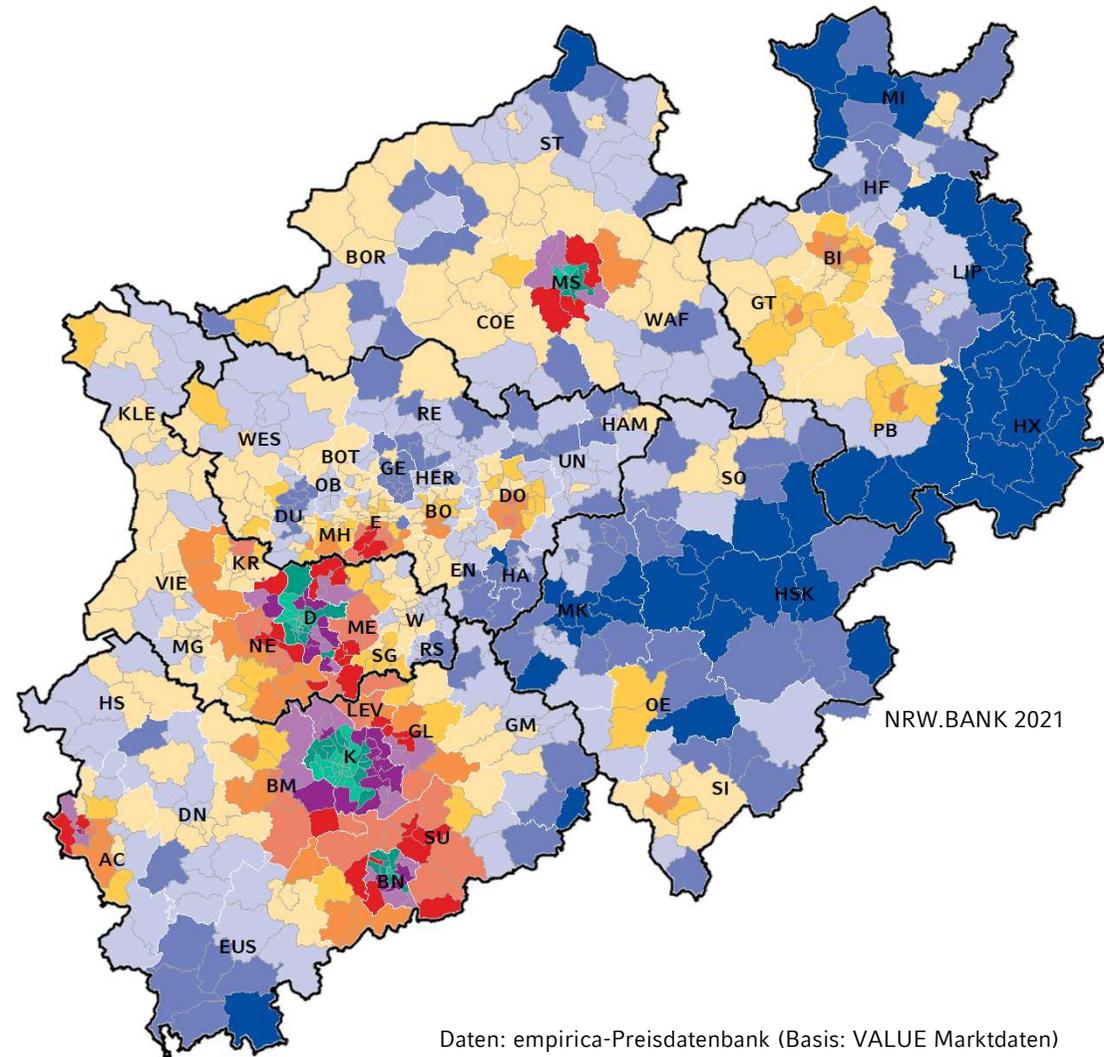
# Entwicklung der Angebotsmieten in NRW



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

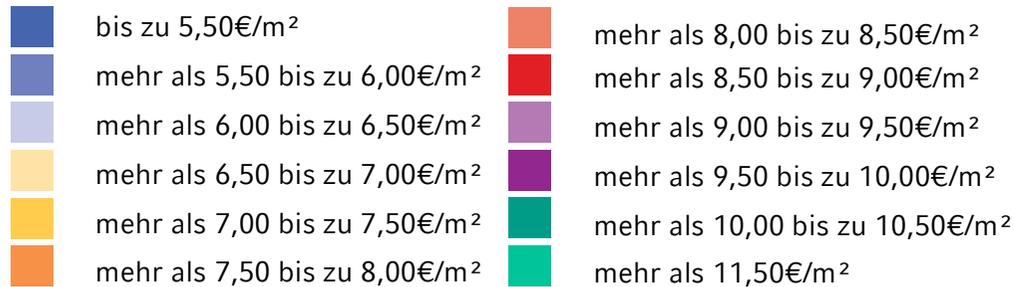
# Miethöhe

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



## Nettokaltmiete

Ø-NRW (2020): 7,77 €/m<sup>2</sup>

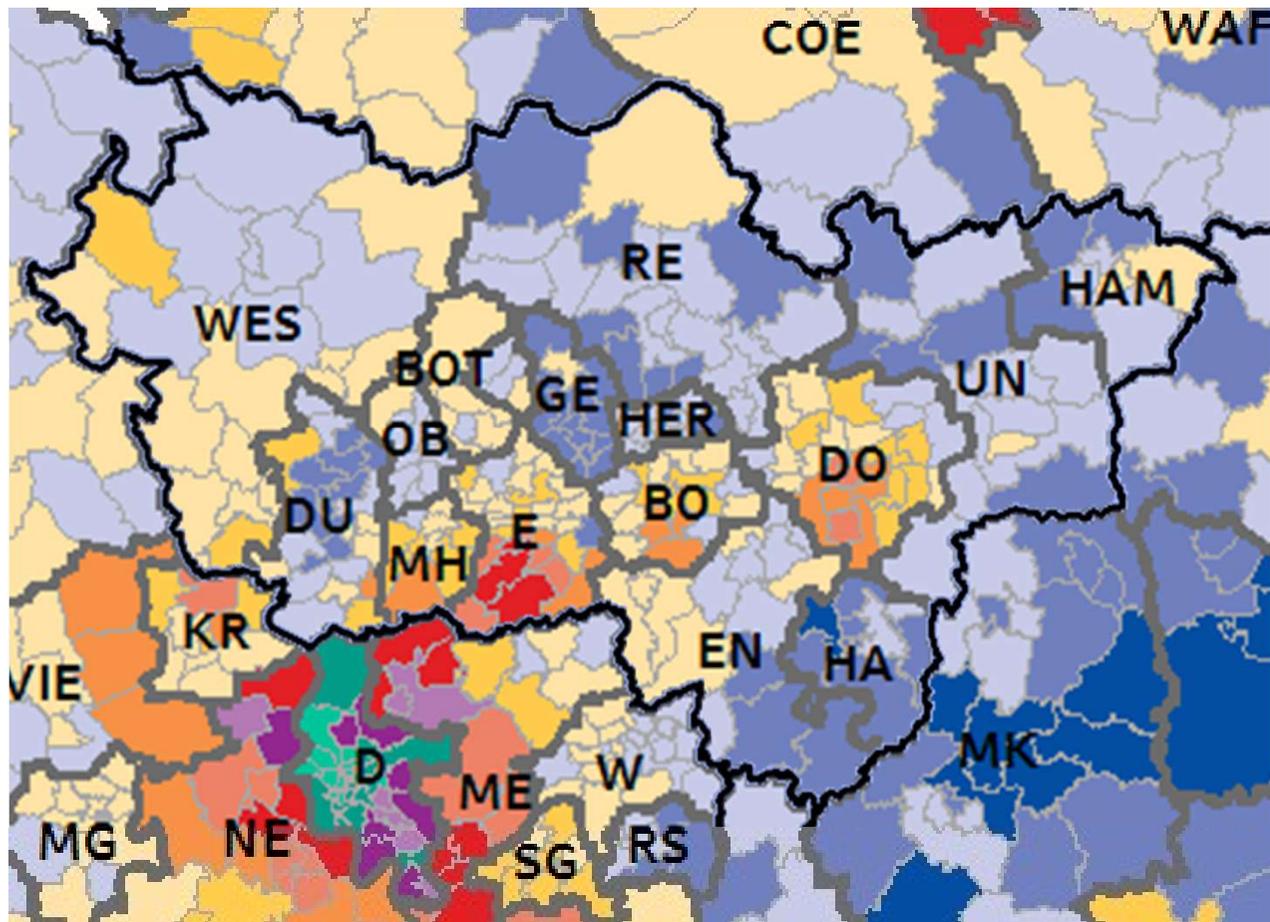


# Miethöhe Ruhrgebiet

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

## Nettokaltmiete

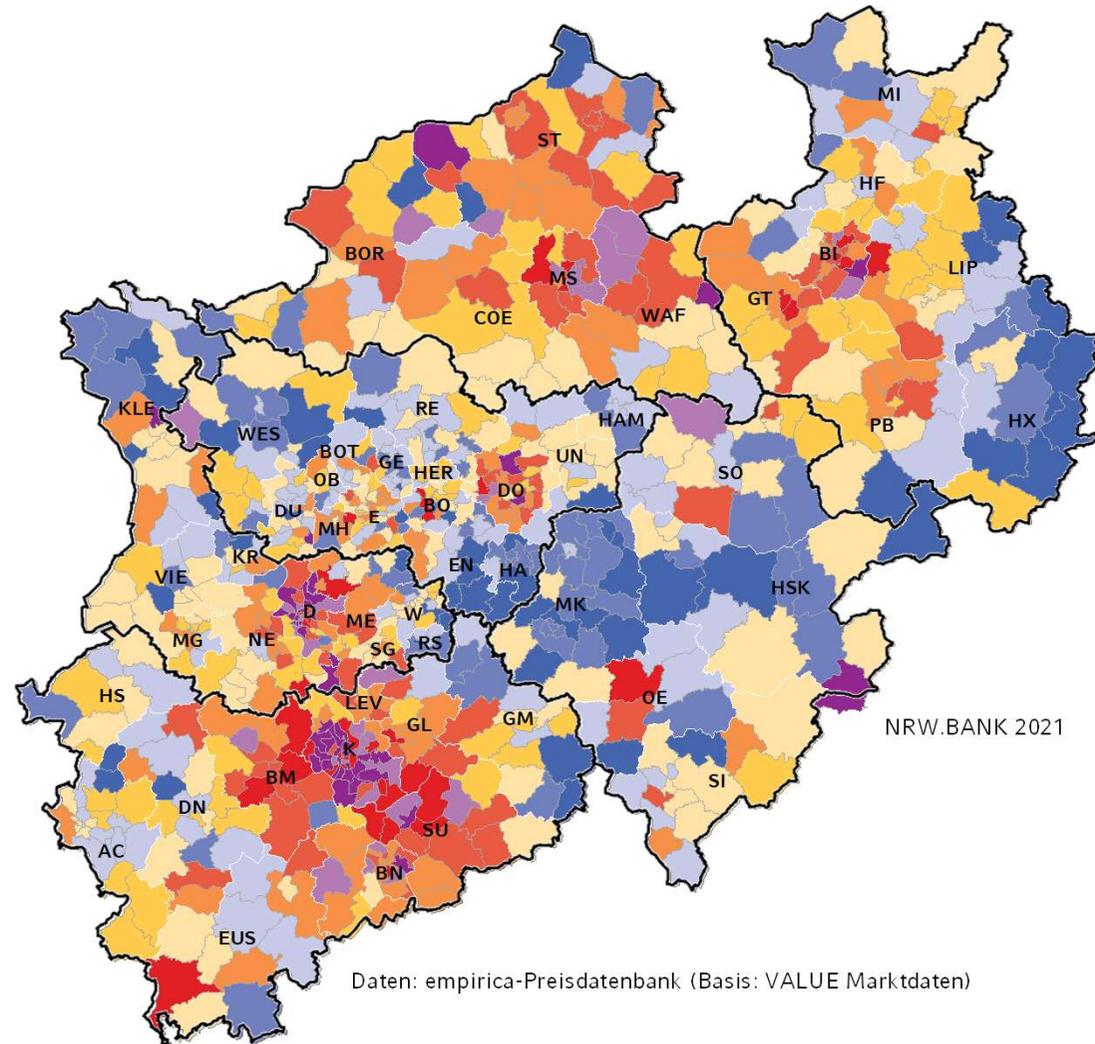
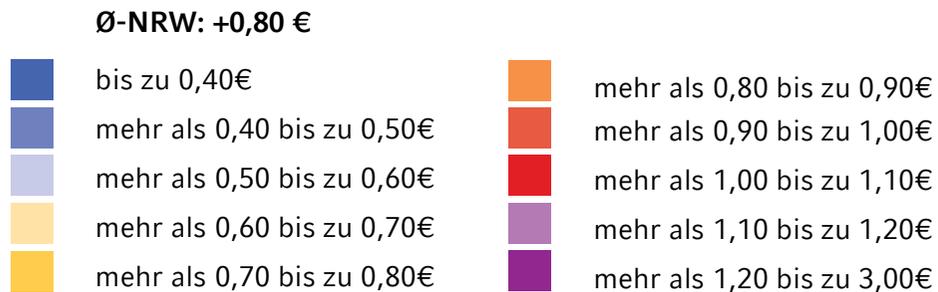
Ø-NRW (2020): 7,77 €/m<sup>2</sup>



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

# Mietenentwicklung 2017 bis 2020

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

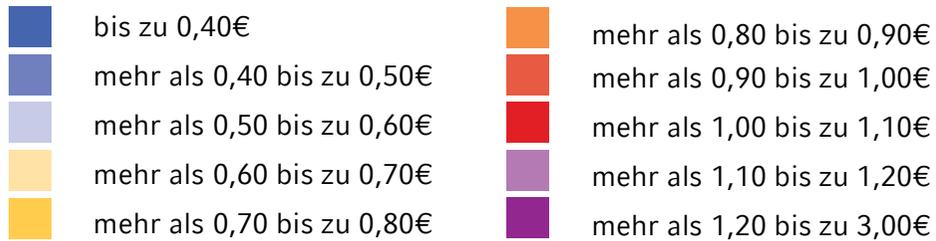


# Mieten: Entwicklung 2017 bis 2020

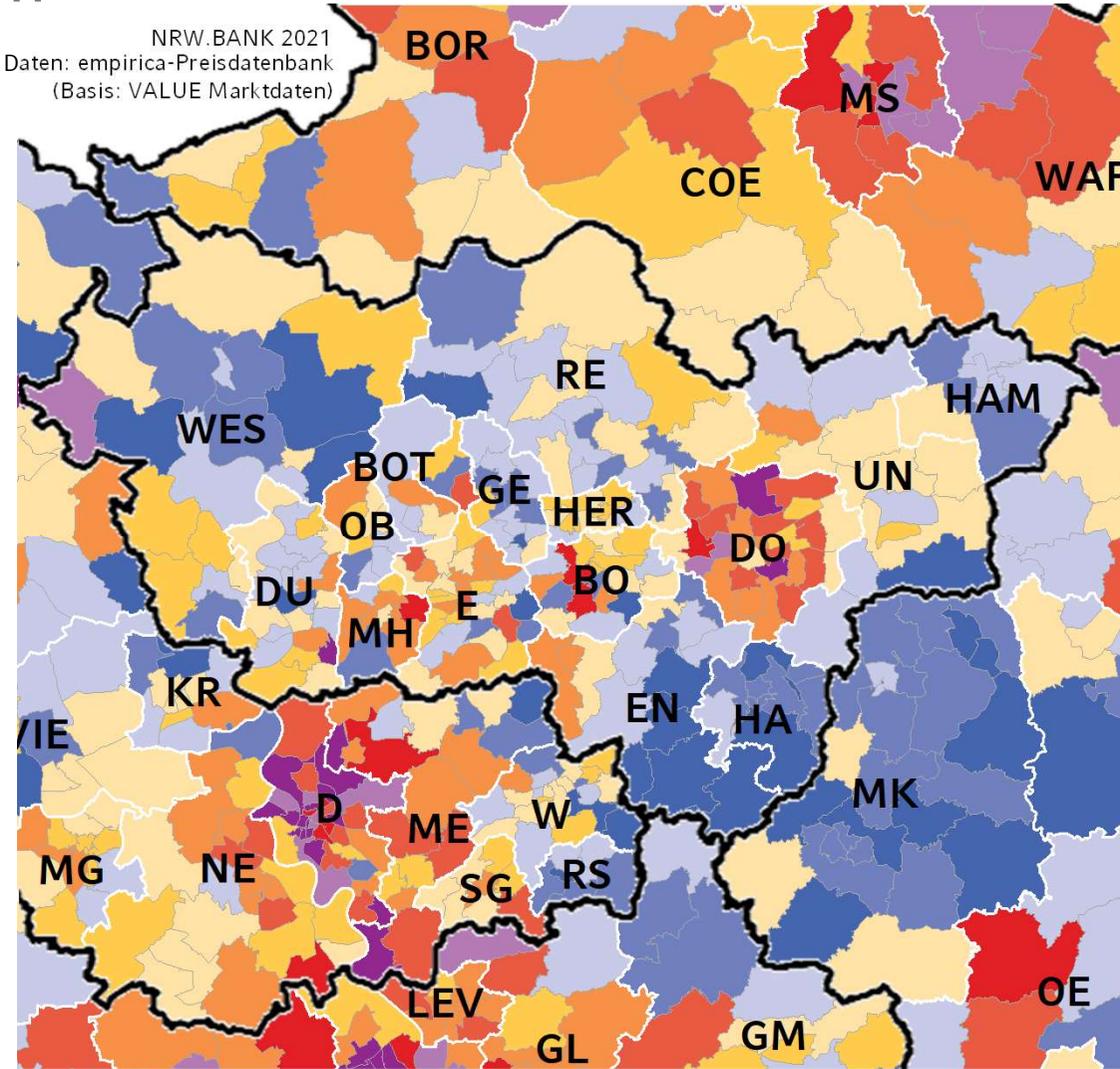
## Wohnungsmarktregion Ruhr

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

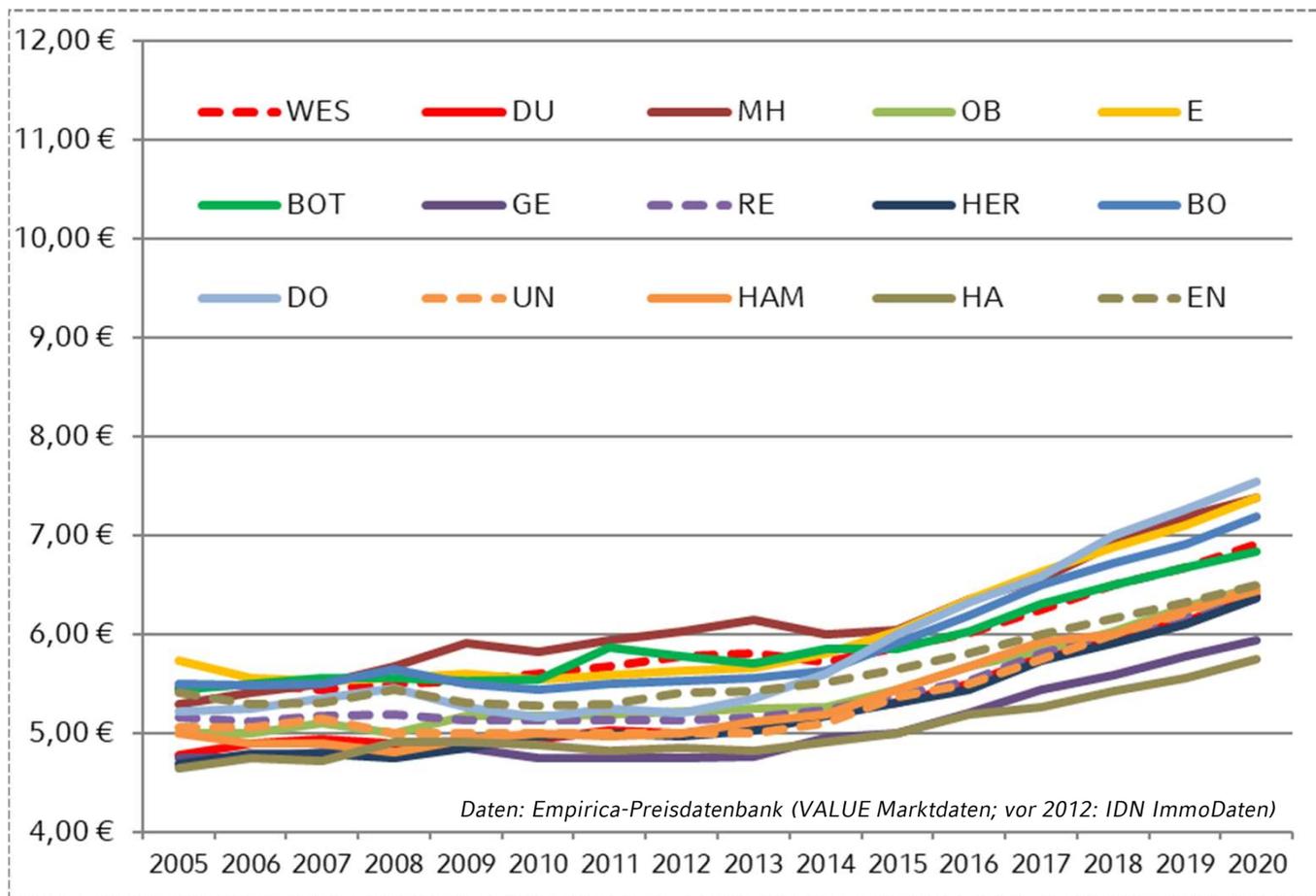
Ø-NRW: Zunahme um 0,80€



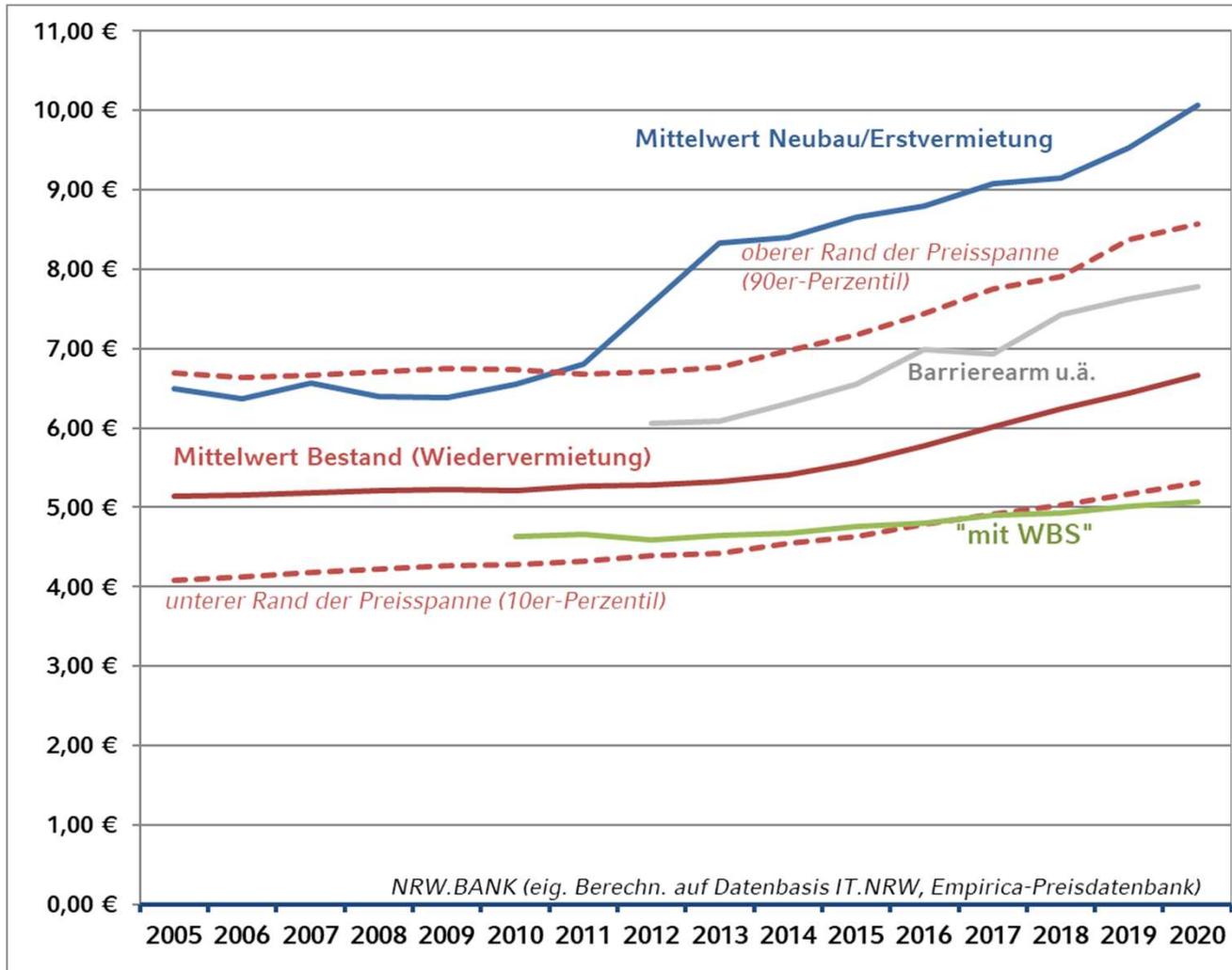
NRW.BANK 2021  
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE Marktdaten)



# Entwicklung der Angebotsmieten Ruhrgebiet



# Entwicklung der Angebotsmieten Wohnungsmarktregion Ruhr



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

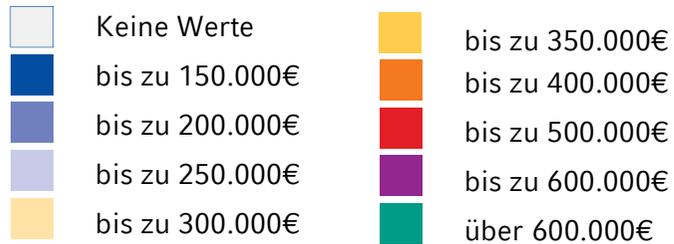
# Eigenheimpreise

## Wohnungsmarktregion Ruhr

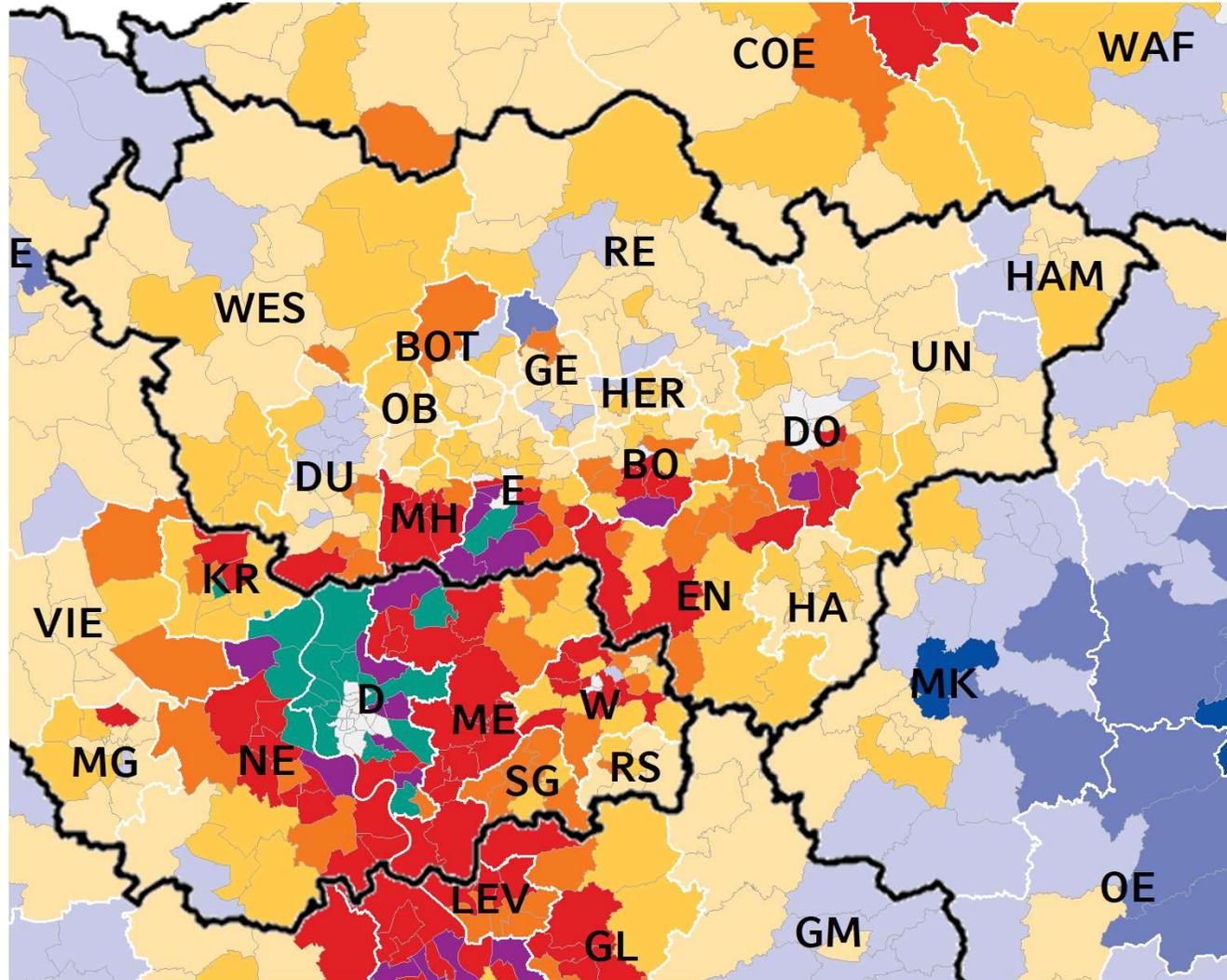
Mittlerer Angebotspreis für  
Bestandshäuser  
2018/2019/2020

### Mittlerer Gesamtpreis (€)

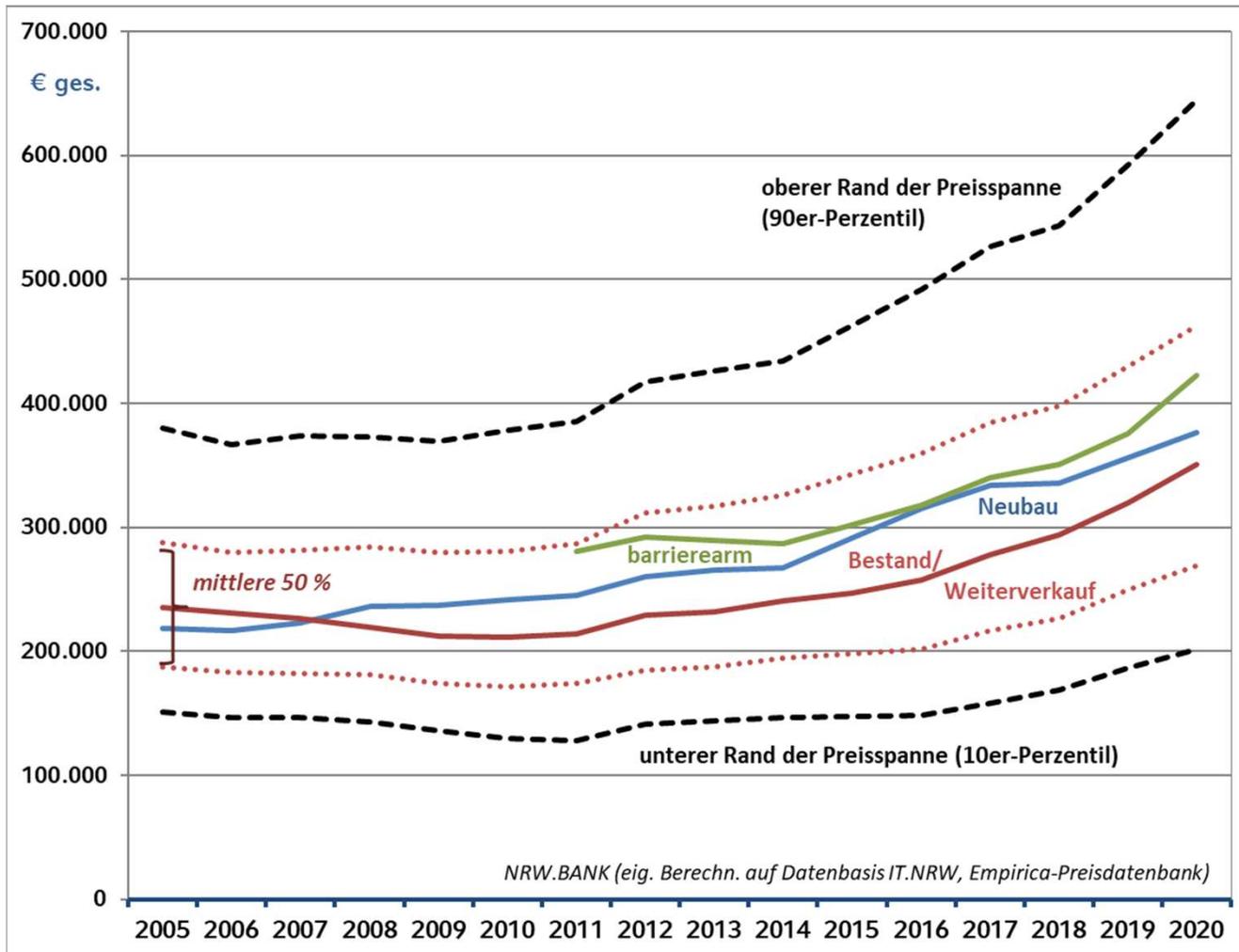
NRW: 352.000 € (2020)



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



# Entwicklung der Eigenheimpreise Wohnungsmarktregion Ruhr

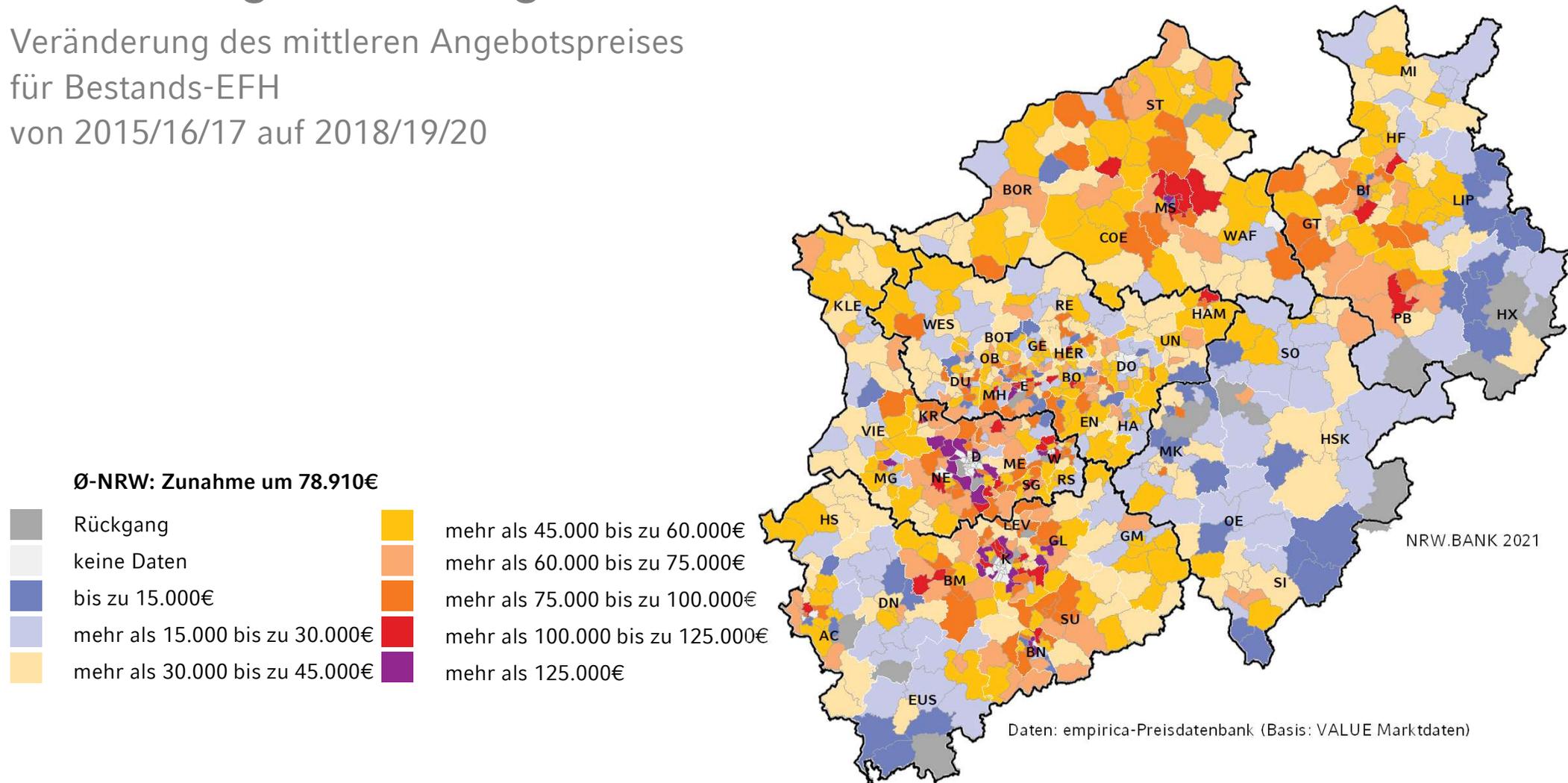


Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten), eig. Berechnungen

# EFH-Preise: Entwicklung 2017 bis 2020

## Wohnungsmarktregion Ruhr

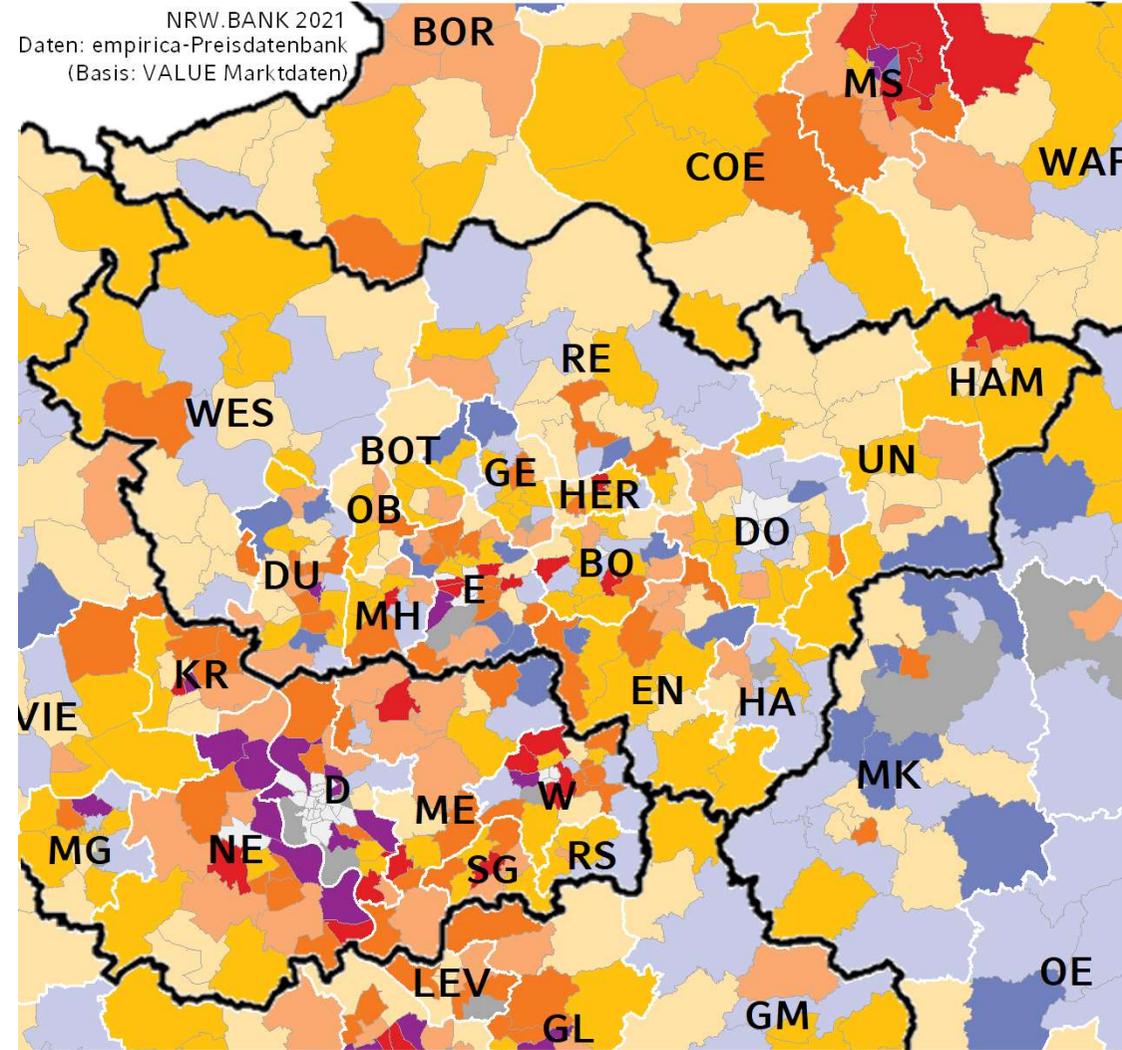
Veränderung des mittleren Angebotspreises  
für Bestands-EFH  
von 2015/16/17 auf 2018/19/20



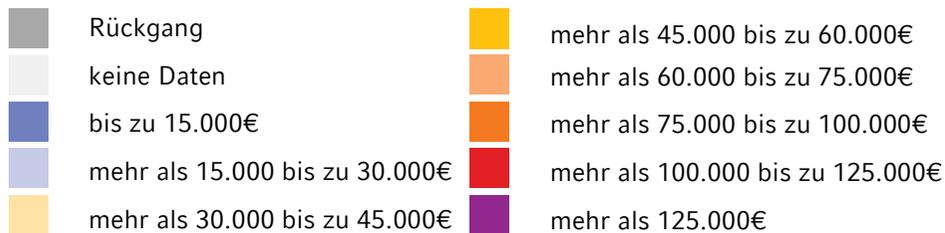
# EFH-Preise: Entwicklung 2017 bis 2020

## Wohnungsmarktregion Ruhr

Veränderung des mittleren Angebotspreises  
für Bestands-EFH  
von 2015/16/17 auf 2018/19/20



Ø-NRW: Zunahme um 79.000 €



# Wohnungsbestand & Bautätigkeit

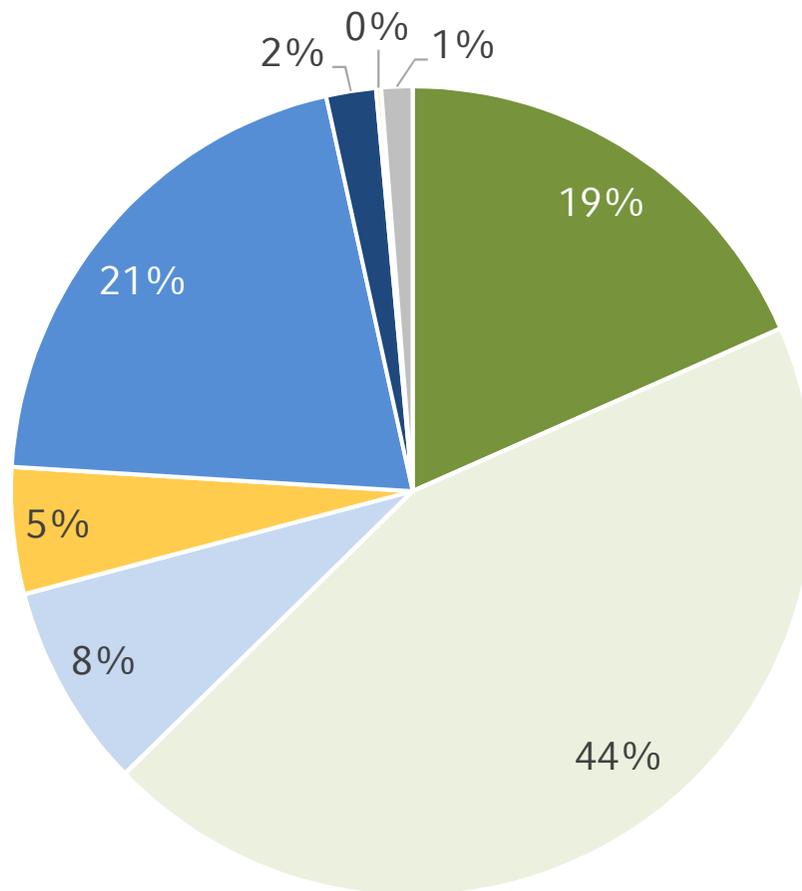


**NRW.BANK**

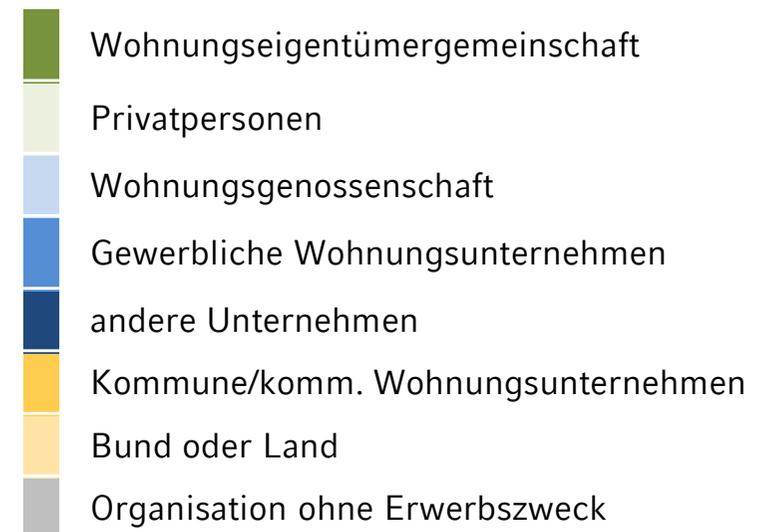
Wir fördern Ideen

# Mietwohnungsbestand nach Vermietertyp

## Regionalverband Ruhr



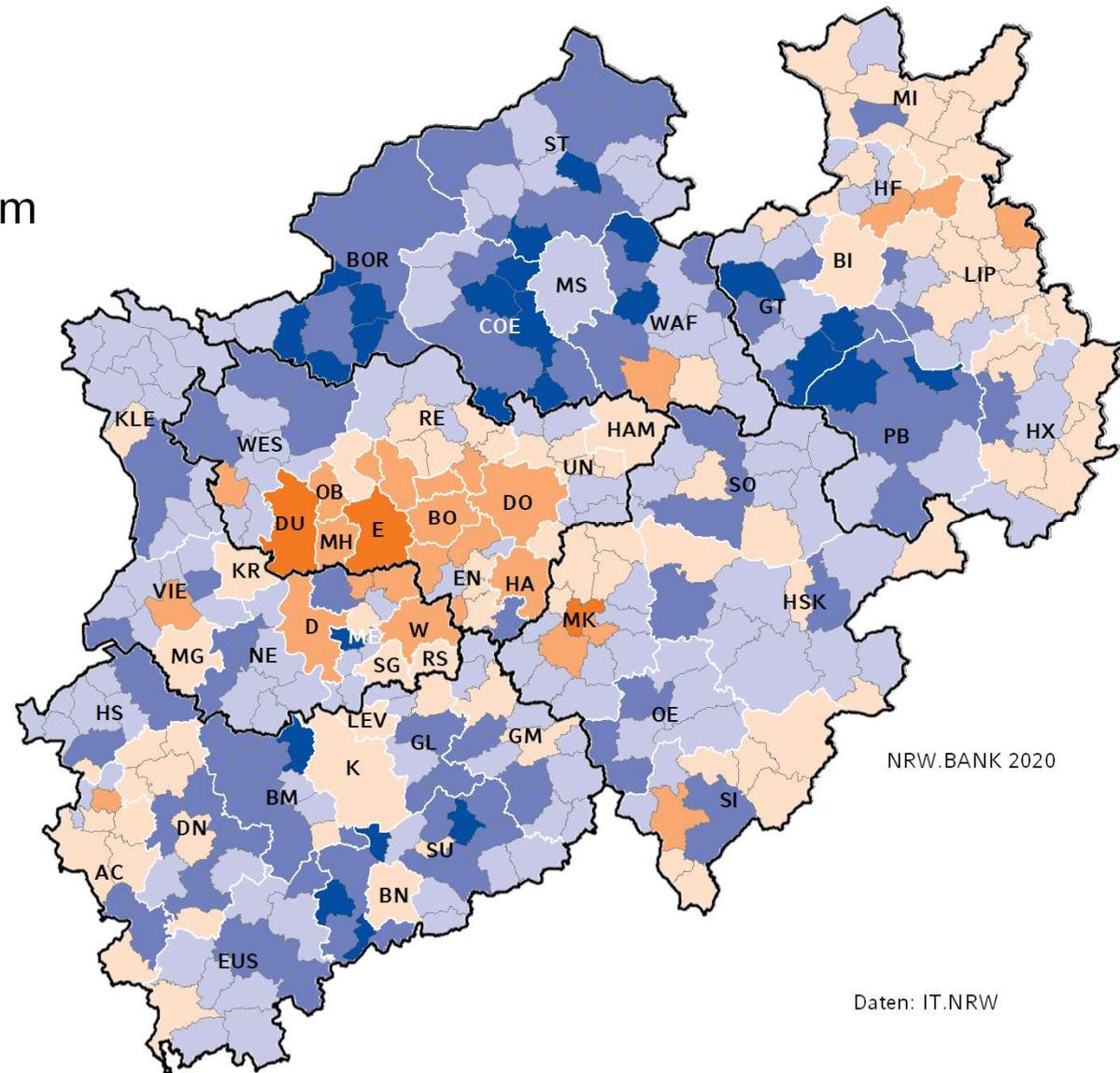
- derzeit noch knapp 9 Prozent öffentlich gefördert (ca. 150.000 Wohnungen)
- Auch hier dominieren private Vermieter, aber mit „nur“ 2/3 Marktanteil - weniger als anderswo im Land
- Gewerbliche Wohnungsunternehmen (ehem. Werkwohnungen) mehr als zweimal so stark als im übrigen NRW



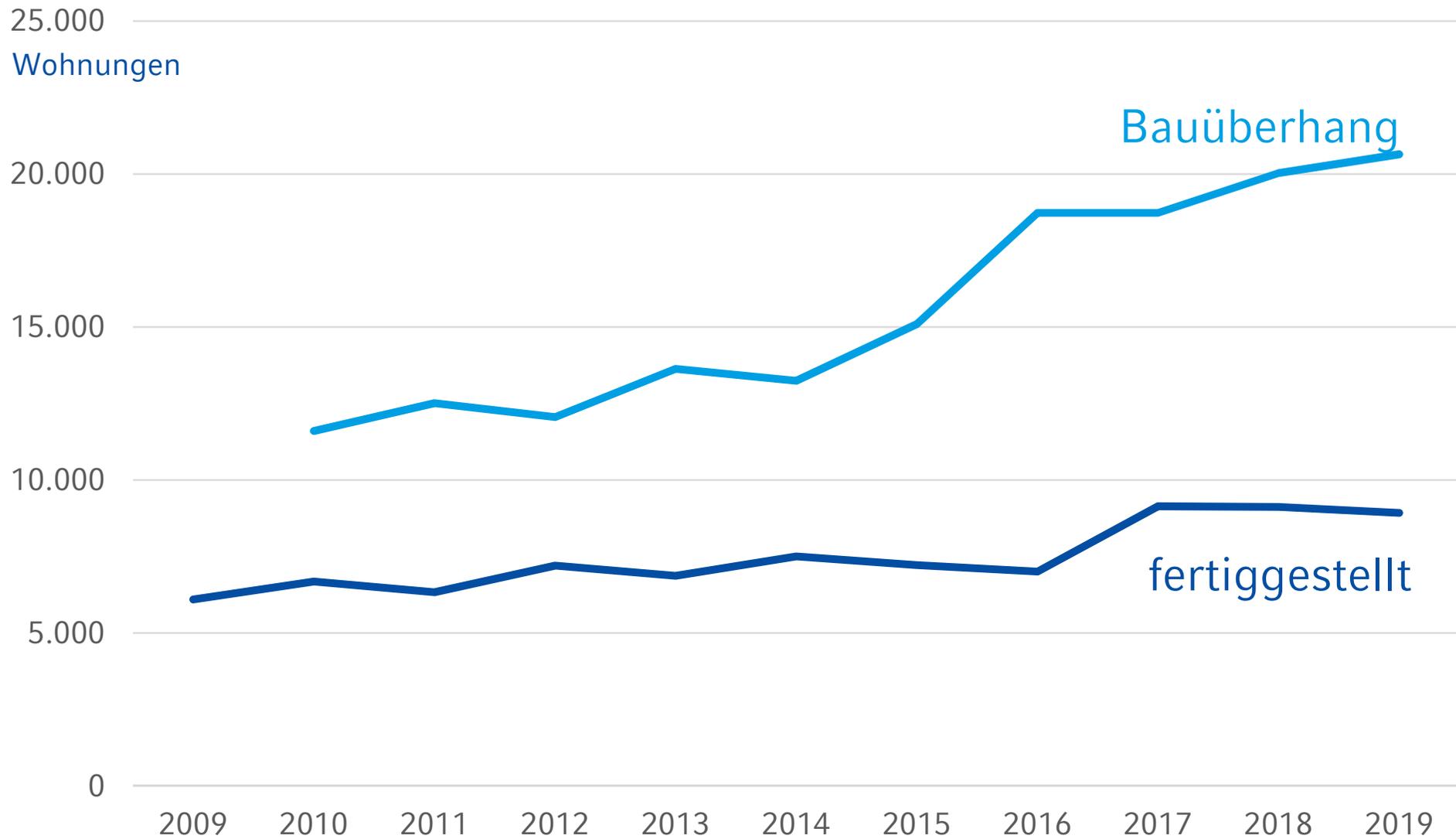
Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

# Anteil prinzipiell modernisierungsbedürftiger Baujahre am Wohnungsbestand

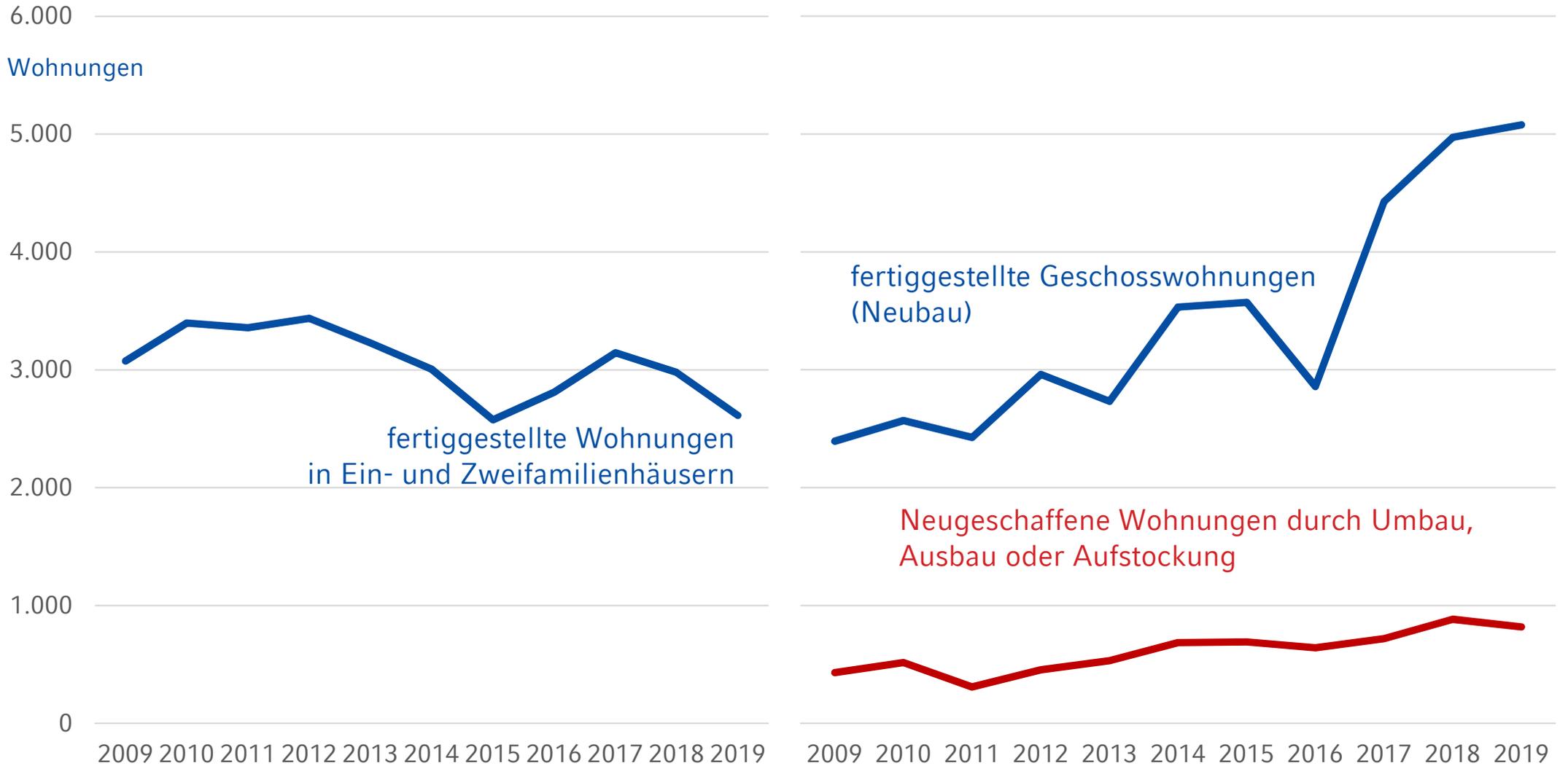
Anteil von Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, am Gesamtbestand zum Zensusstichtag (09.05.2011)



# Wohnungsbau: Wohnungsmarktregion Ruhr

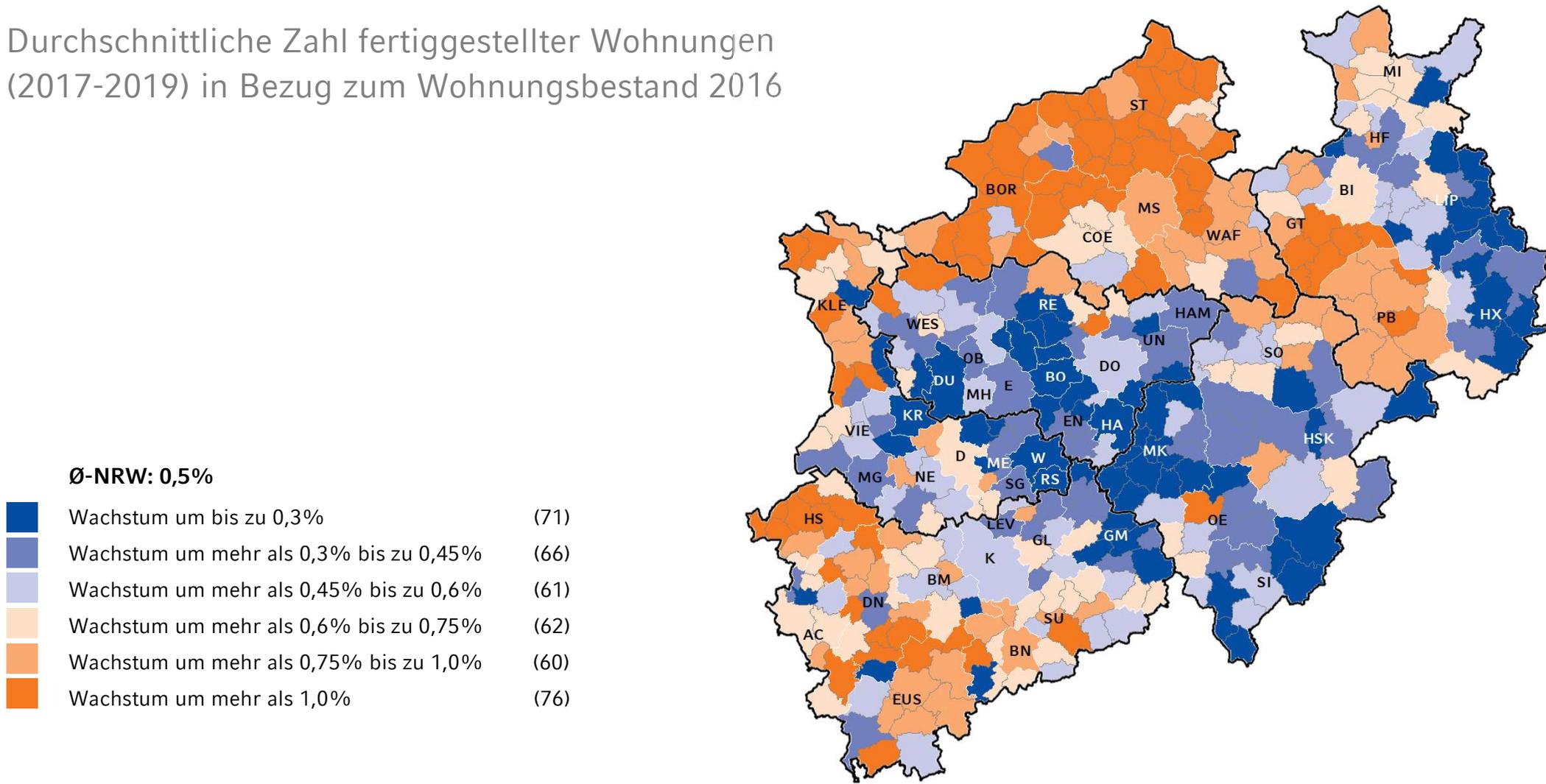


# Wohnungsbau: Wohnungsmarktregion Ruhr



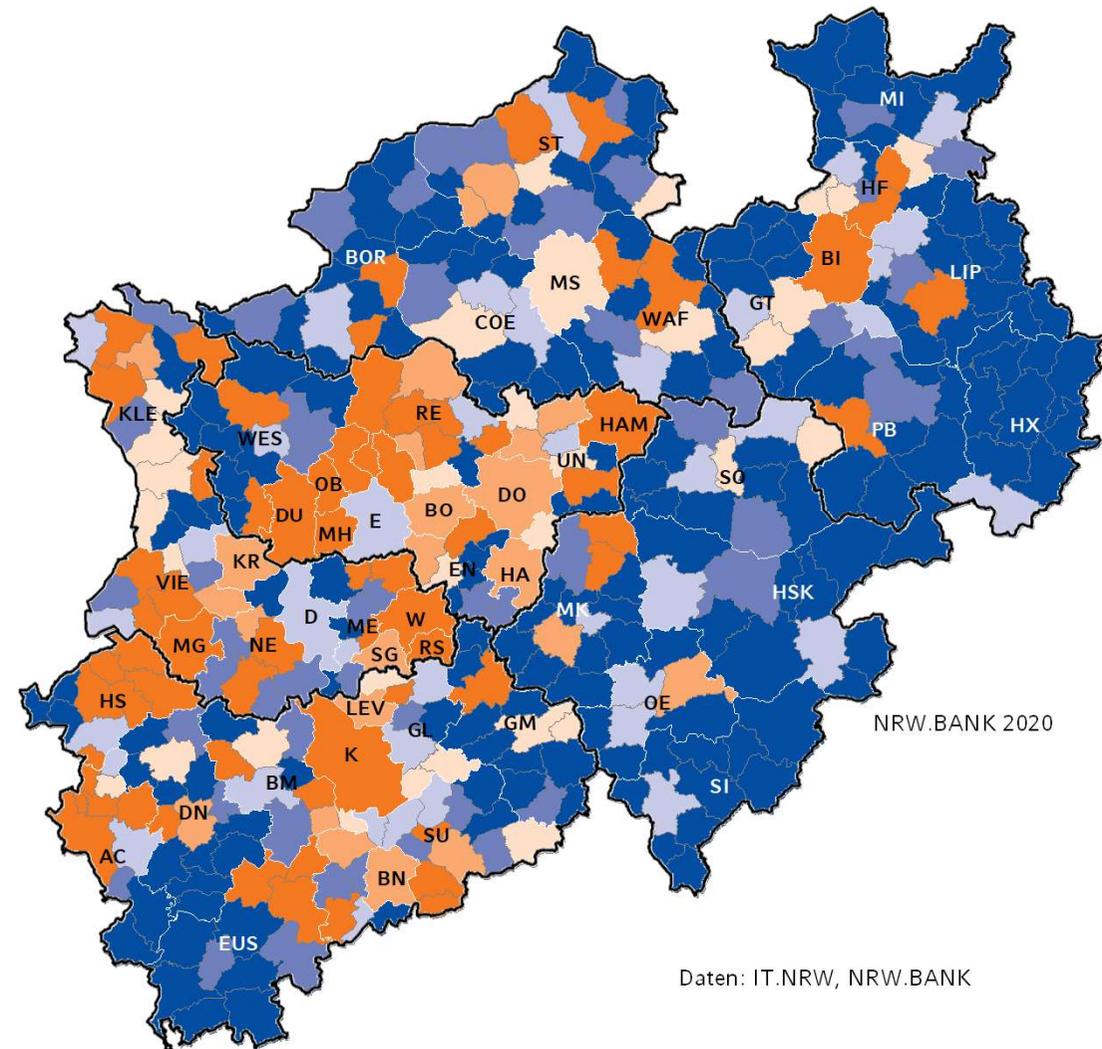
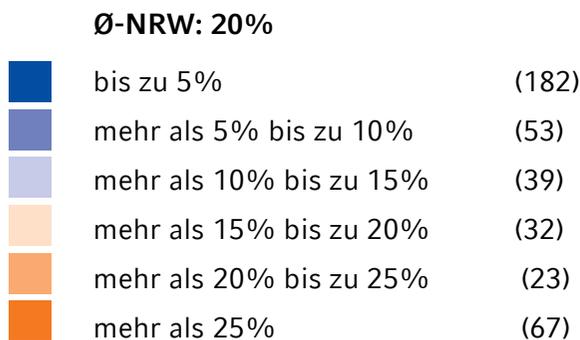
# NRW: Neubauintensität

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



# Förderintensität: Anteil der Förderung am Neubau

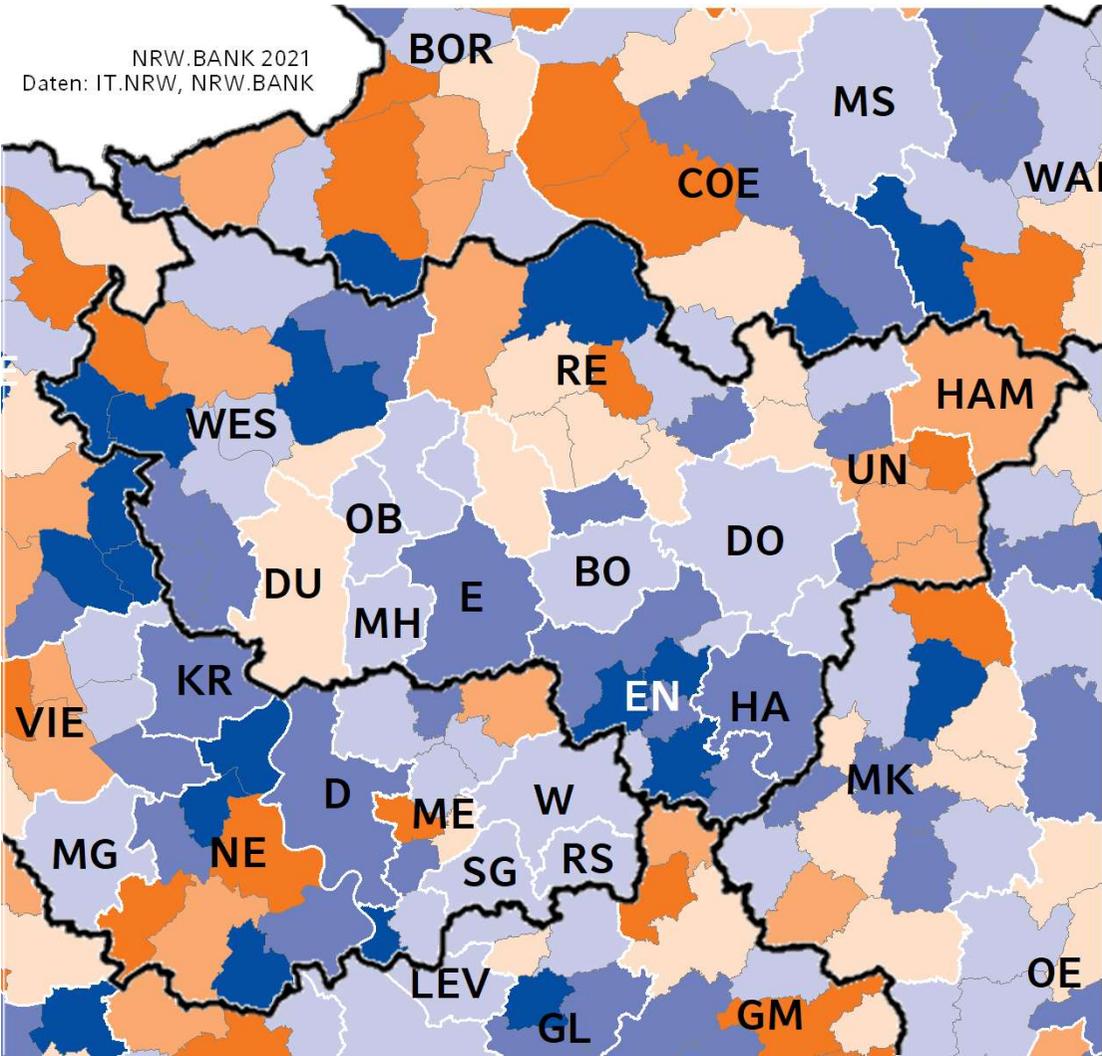
Anteil der geförderten Baufertigstellungen an allen Baufertigstellungen von Geschosswohnungen im Zeitraum 2010-2019



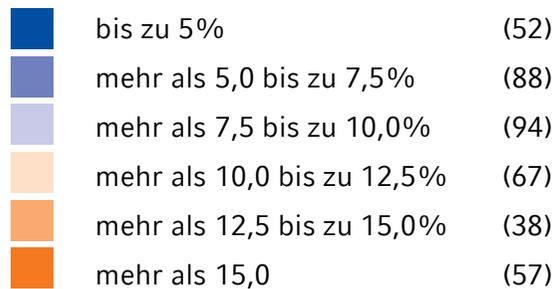
# Geförderter Wohnungsbestand

## Wohnungsmarktregion Ruhr

Anteil der preisgebundenen Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern an allen  
Geschosswohnungen 2019

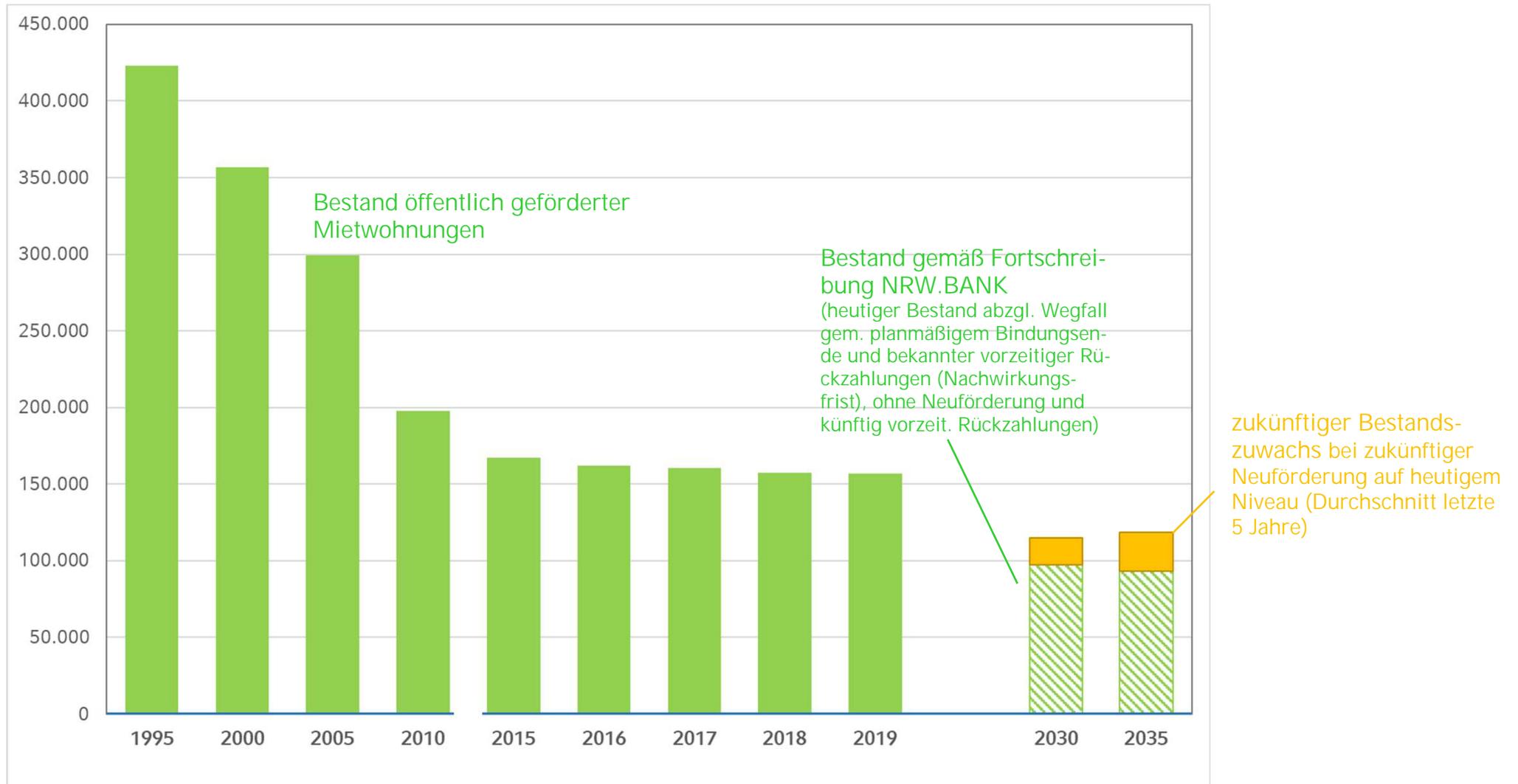


Ø-NRW: 9,3%



# Geförderter Wohnungsbestand

## Wohnungsmarktregion Ruhr



# Fazit

- Sehr heterogene Region mit kleinräumig sehr differenziertem Wohnungsmarkt
- Altersdurchschnitt & Geburtendefizit überdurchschnittlich, im Saldo (wieder) schrumpfend, aber Zuzugsziel, viele Städte wachsen aber durch Zuzug von außen
- Preisniveau und –entwicklung insgesamt moderat, aber deutliche kleinräumige Unterschiede
- zunehmende Überschwappeffekte aus einige Großstädten ins Umland, aber auch in einige benachbarte Großstädte
- Alter Wohnungsbestand, rel. niedrige Bautätigkeit, aber hohe Förderintensität
- Handlungsfelder
  - Umbau/Sanierung des Bestands (Marktdruck für Bestandsinvestitionen nutzen)
  - Neubau in Gebieten und Marktsegmenten mit Bedarf
  - Alters-/Generationengerechte Wohnformen als wichtiger Schwerpunkt
  - Förderung hilft zum Erhalt preisgünstiger Bestände, aber auch als Investitionsanreiz