

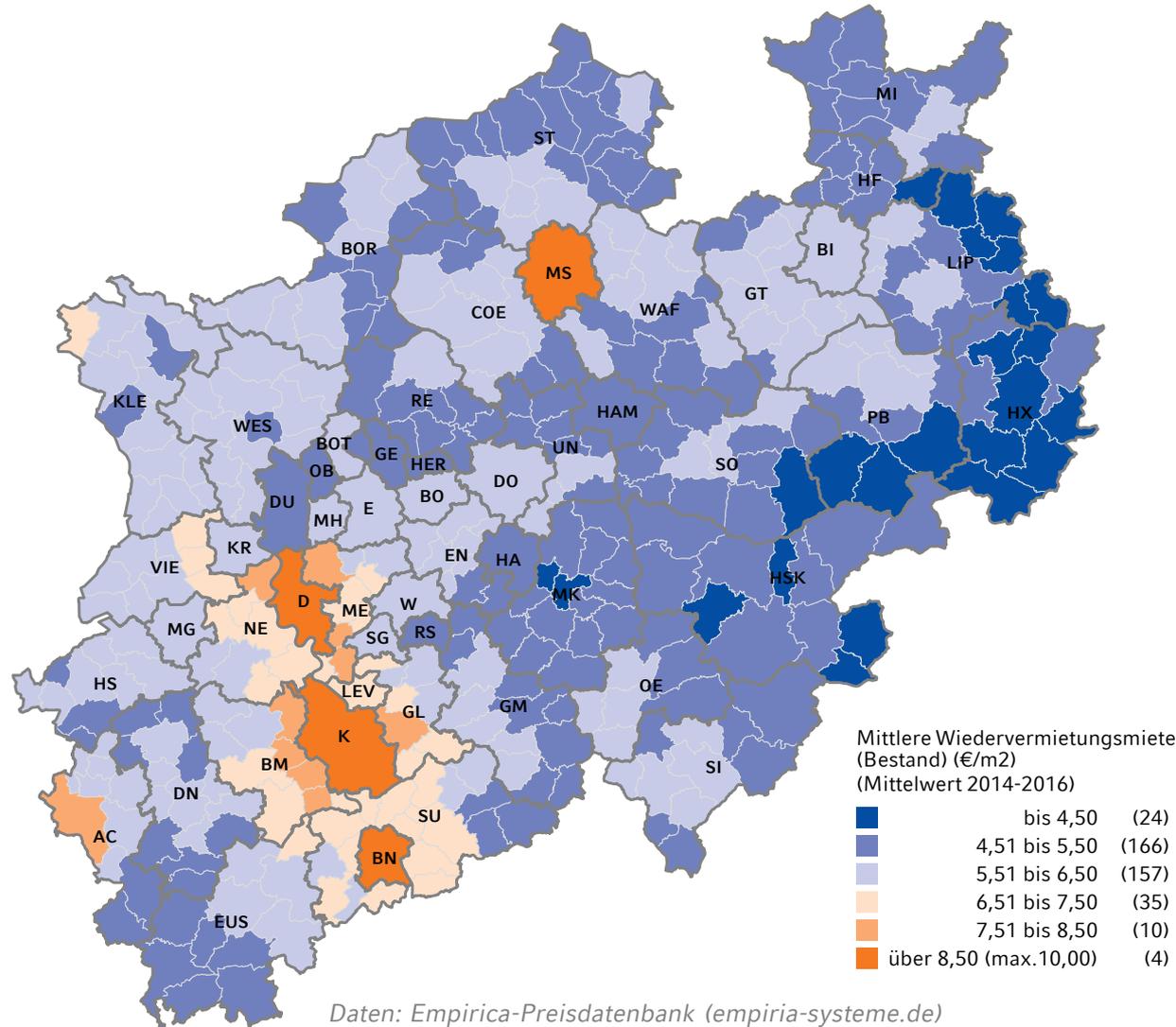
Entwicklung von Mieten und Preisen in NRW

Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Forum KomWoB – Treffen der AG NRW am 21. November 2017 in Unna



Wir fördern das
Gute in NRW.

Mietenniveau in den Regionen

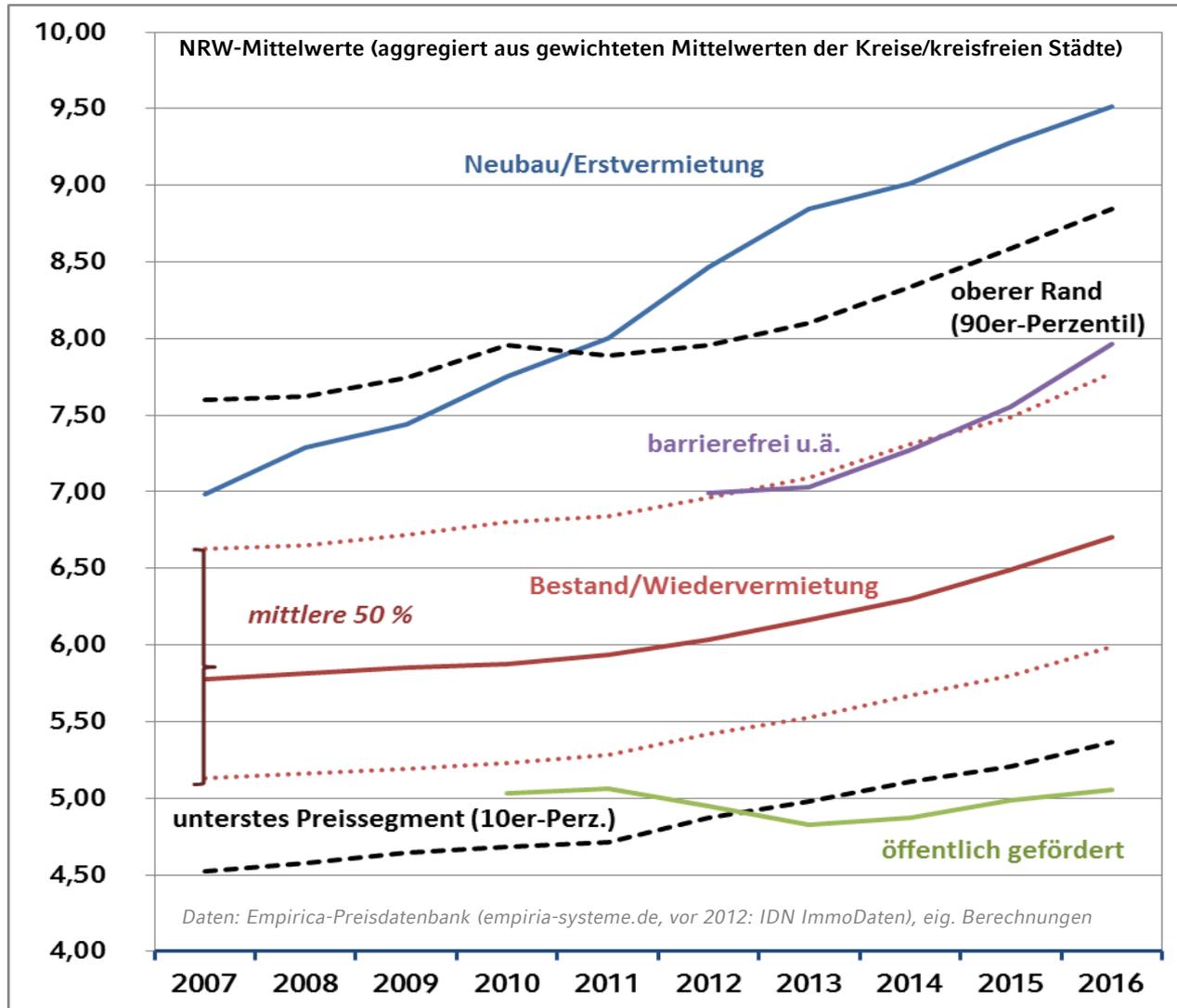


Daten: Empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Alle in dieser Präsentation dargestellten Daten sind Angebotspreise aus div. Immobilienportalen im Internet.

Datenquelle: Empirica-Preisdatenbank (Daten: empirica-systeme.de; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH); z.T. bearbeitet (gewichtet) von der NRW.BANK mit Hilfe von Daten von IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Zensus 2011)

Mietenentwicklung: Überblick

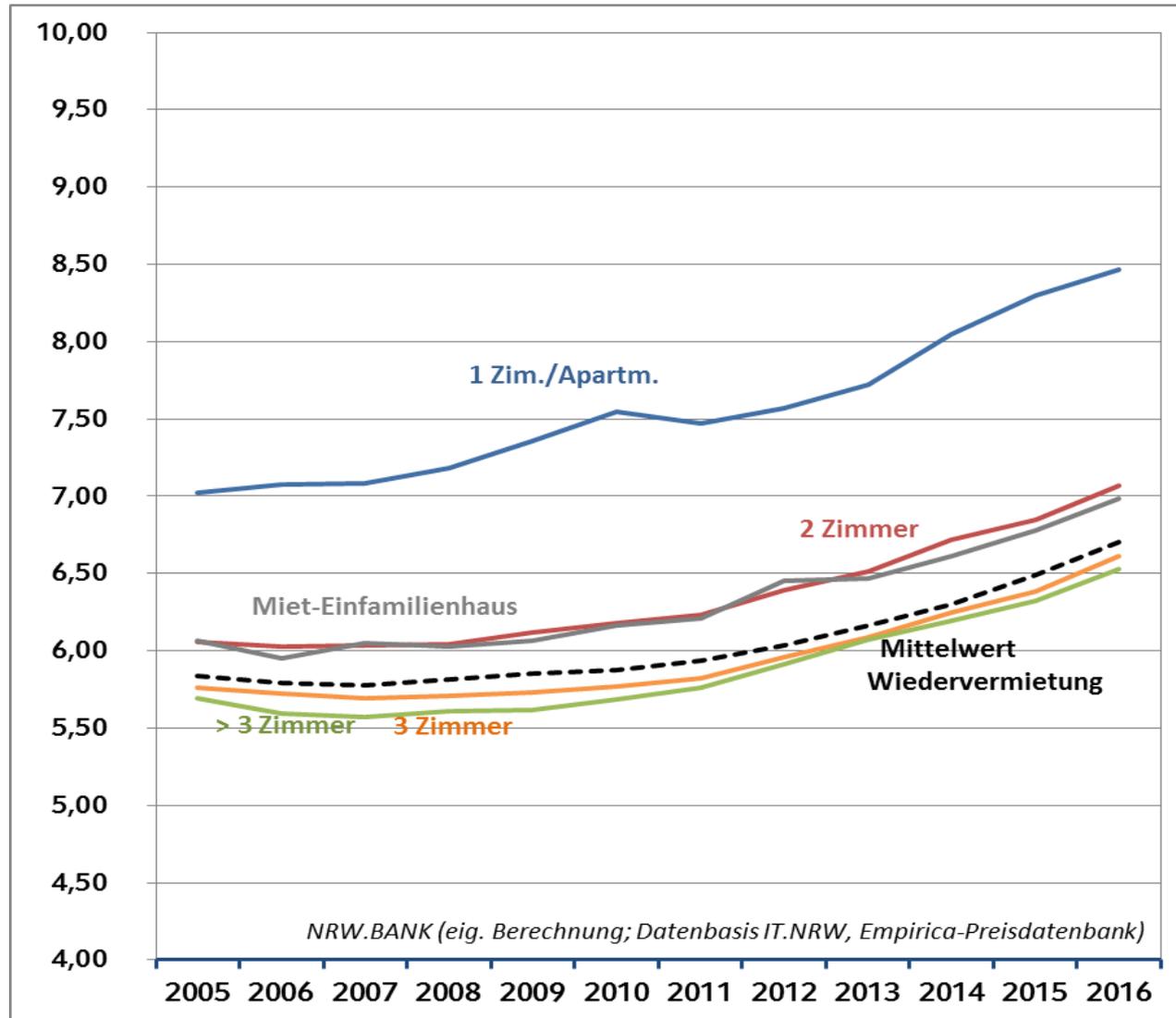


- Neubaumieten mit insgesamt stärkstem und bis 2013 steilstem Anstieg
- Wiedervermietungs-mieten der Bestandswohnungen (=Anspannungsindikator) steigen seit 2011/12 auch deutlich an

Betrachtet man Entwicklung der gesamten Preisspanne, fällt auf:

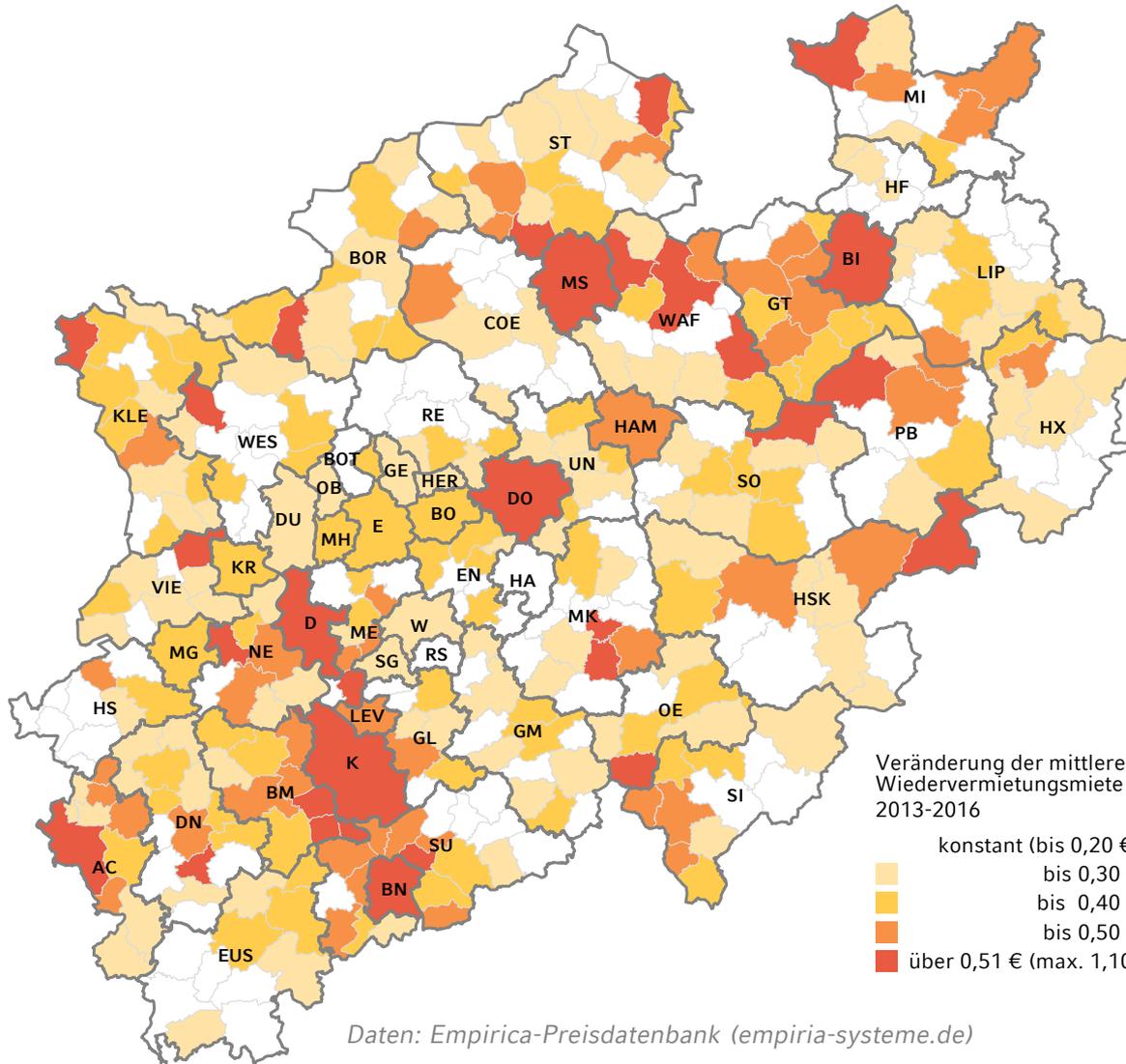
- Mieten oberhalb des Mittelwerts sind etwas stärker gestiegen als die günstigere Hälfte. Generell ist die Preis-Streuung in den oberen Segmenten größer
- dennoch auch an der Untergrenze der Spanne fast 1 € Anstieg in 10 Jahren
- nur sozialer Wohnungsbau bleibt preislich stabil
- Sondersegment barrierefreier/ altengerechter/ rollstuhlgerechter WE: mittl. Mieten liegen im oberen Preissegment

Mietenentwicklung: Wohnungsgrößen



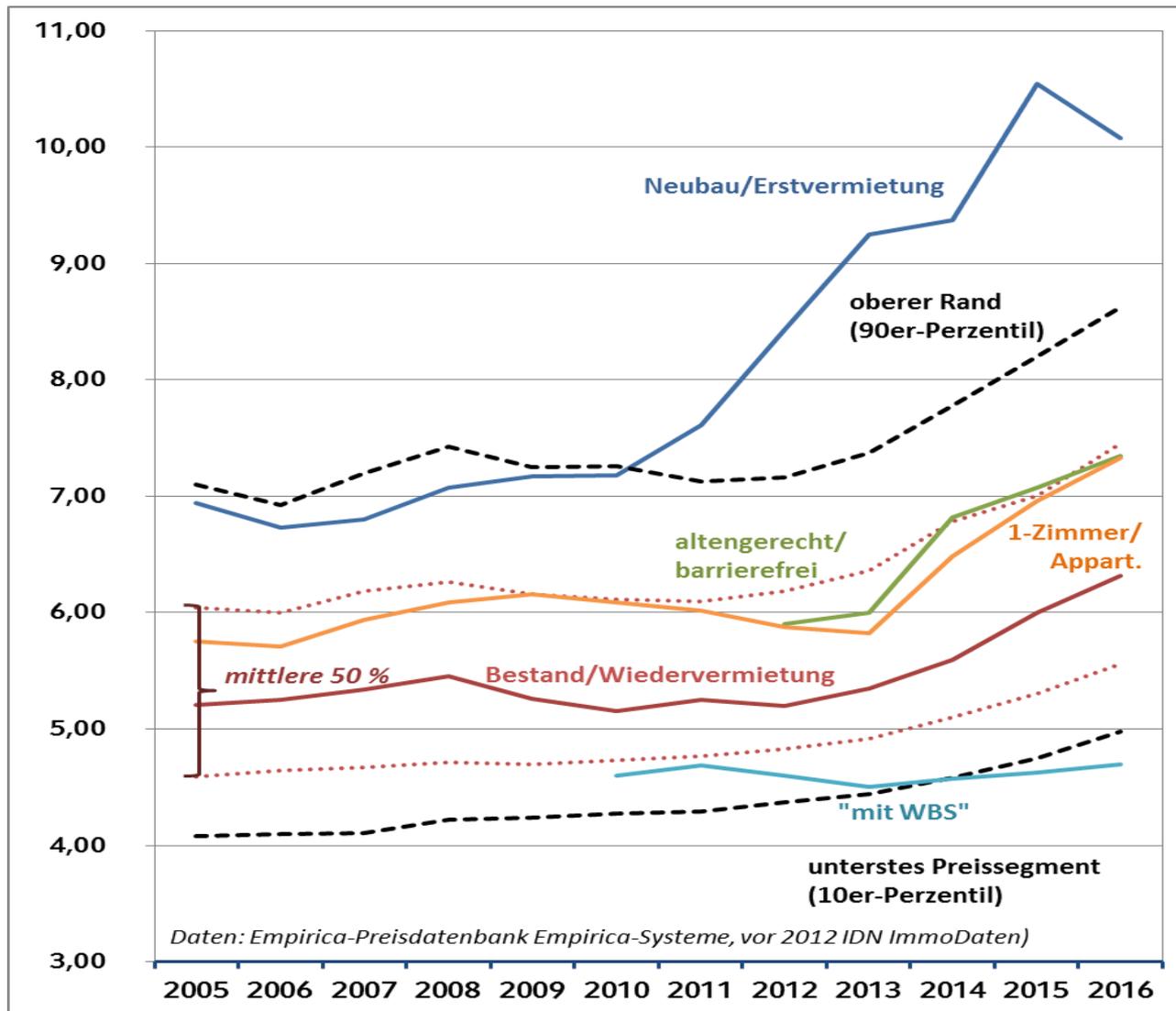
- Kleine Wohnungen nicht nur deutlich teurer, sondern auch überdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Folge des demographischen Wandels bzw. der Konkurrenz vieler Gruppen/wachsender Nachfragerzahlen um ein rel. kleines Angebot

Mietenentwicklung: Regionen



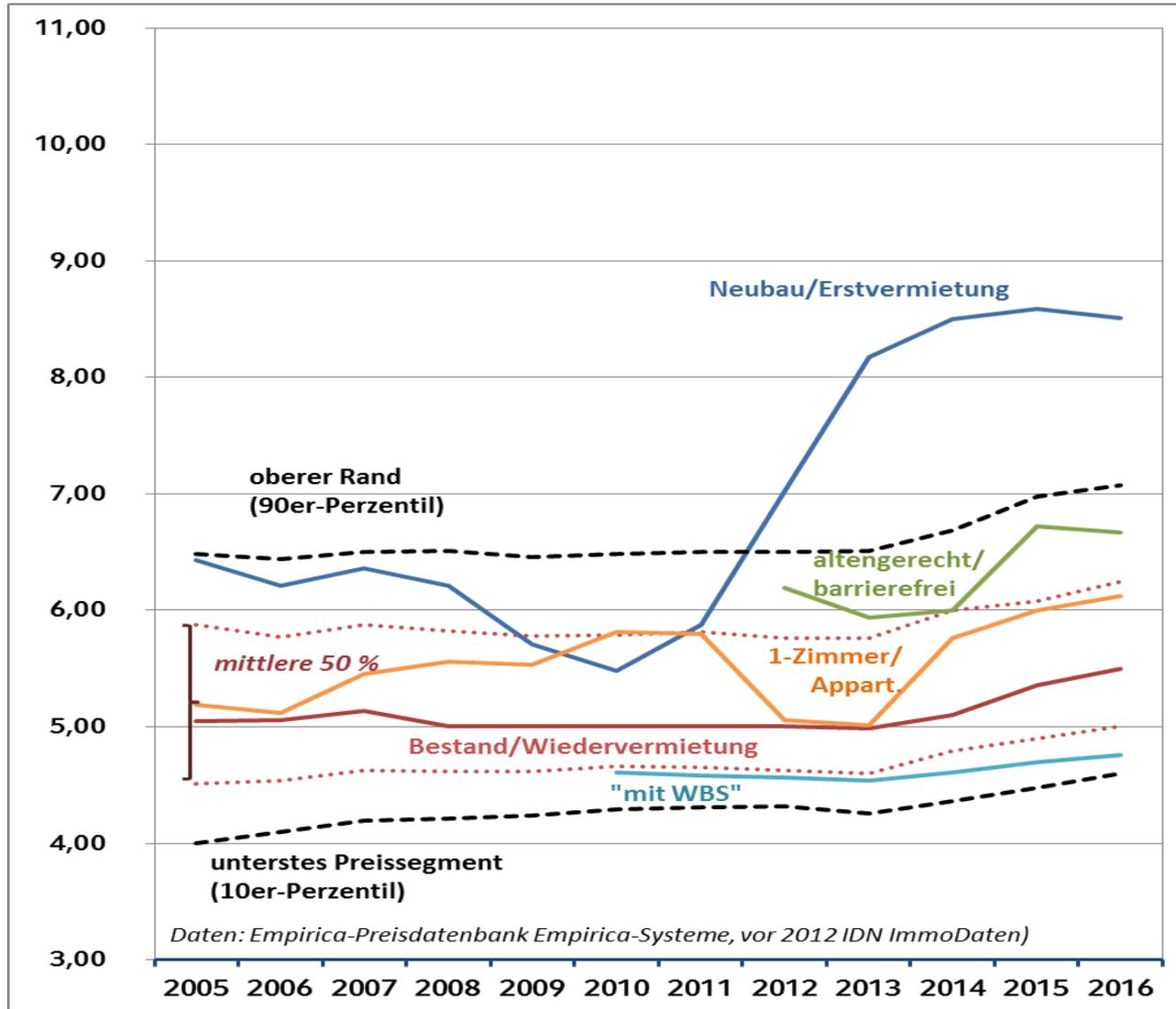
- Höchster Mietenanstieg in den „Schwarmstädten“, aber auch anderen Universitäts- und Großstädten sowie den dynamischen Mittelstandskreisen im Münsterland und westl. OWL
- Keine Region mit rückläufigen Mieten, Mieten bleiben mind. konstant

Mietenentwicklung: Bsp. Dortmund



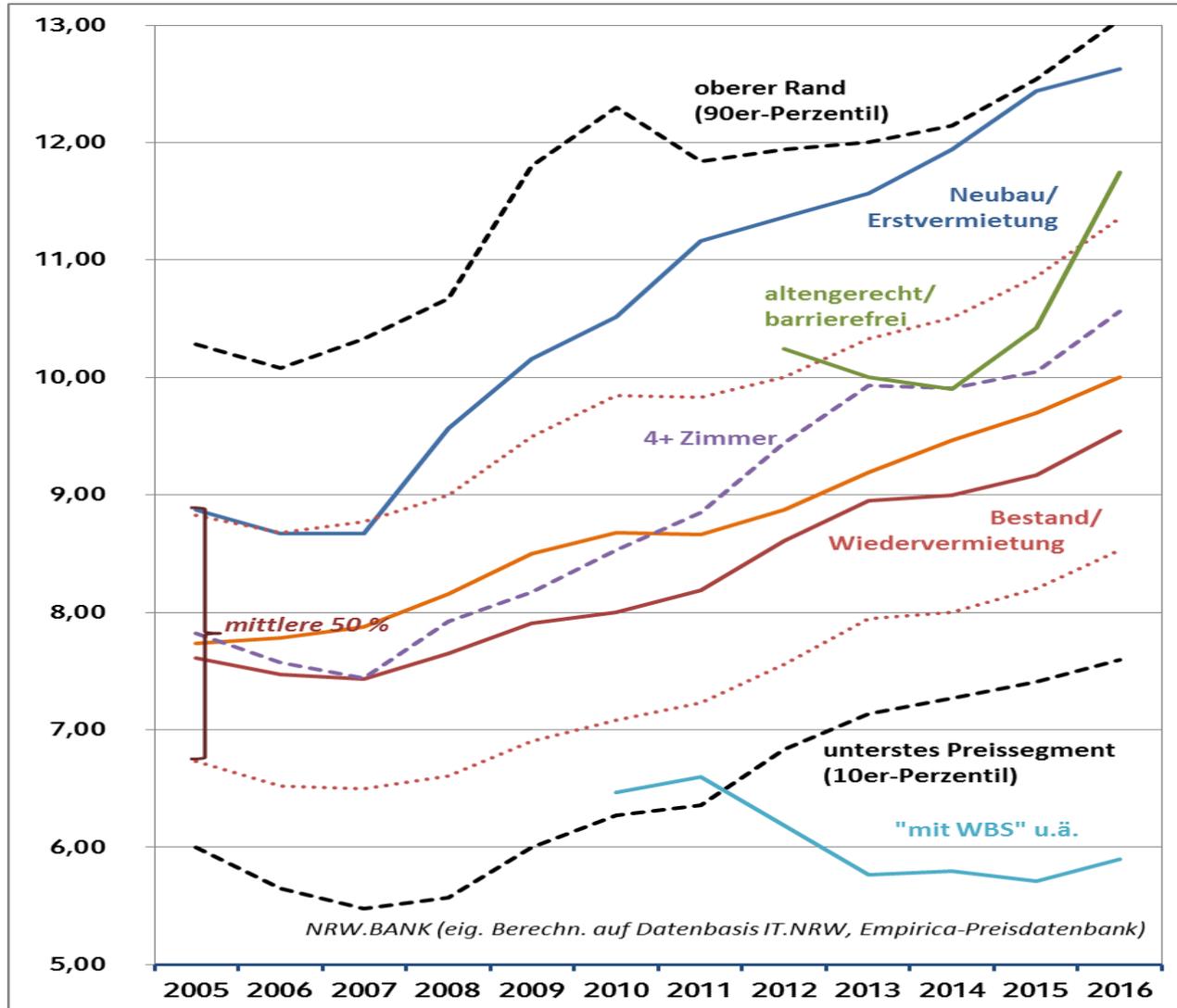
- sehr dynamische Neubaumieten (wie in allen Regionen) – Phönixsee u.ä?
- Wiedervermietungsmieten lange konstant, z.T. sogar rückläufig; Anstieg beginnt spät (ab 2013/14), ist aber rasant
- Besonders starker Anstieg
 - Bei kleinen Wohnungen
 - Altengerecht/barr.frei etc.
- im unteren Segment beginnt Anstieg vor Anstieg der mittl. Miete; zuletzt allerdings wieder abgeschwächt

Mietenentwicklung: Bsp. Kreis Unna



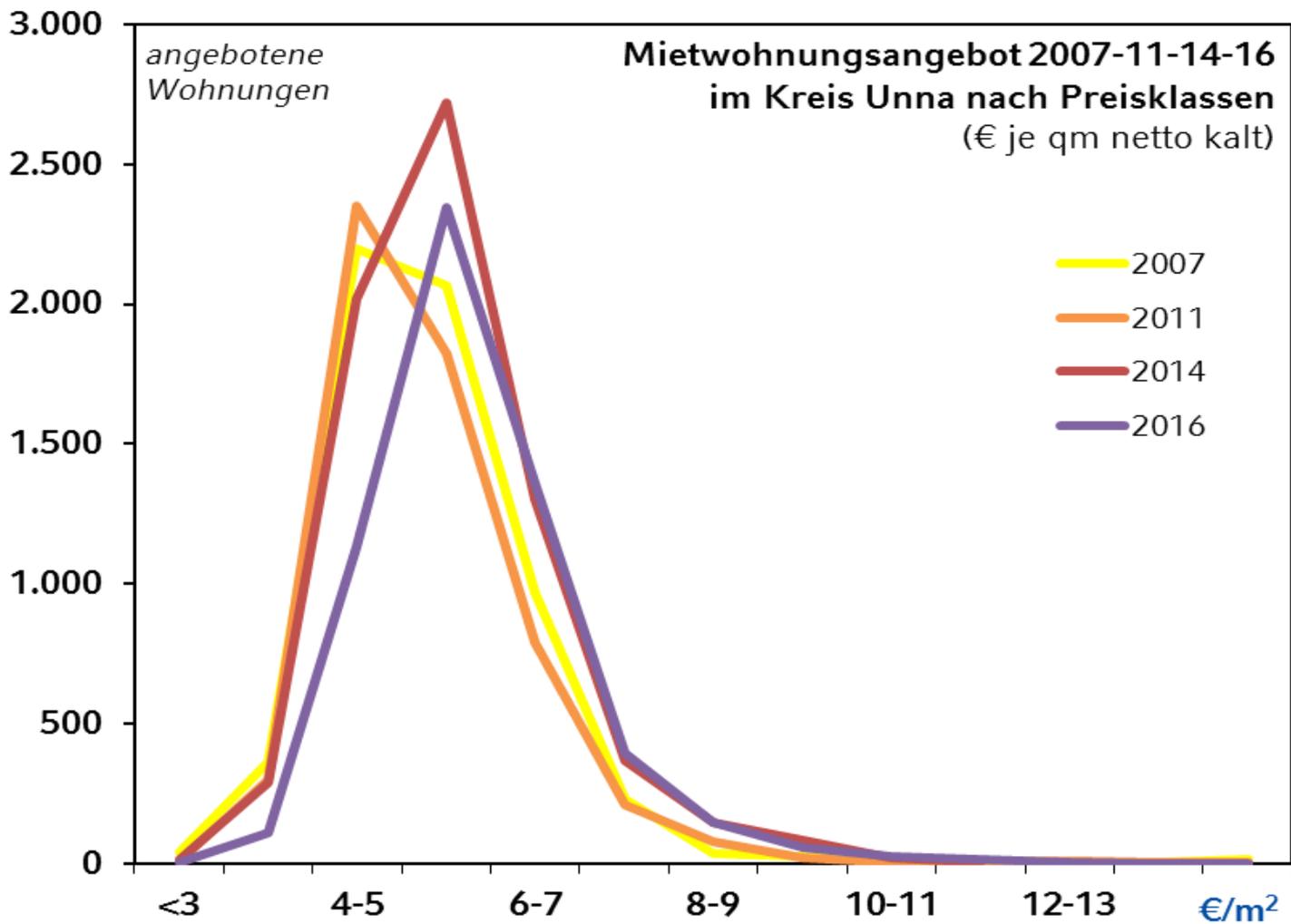
- sehr dynamischer Anstieg der Neubaumieten ab 2011, in den letzten Jahren allerdings konstantes Niveau
- Wiedervermietungsrenten sehr lange konstant, Anstieg beginnt sehr spät und rel. gemäßigt
- Altengerechte/barr.freie Wohnungen rel. gesehen noch teurer als in DO (nach am obersten Rand des Markts) → demographisch bedingter sehr hoher Bedarf → vermutlich hoher Anteil im (teuren) Neubau
- Sozialer Wohnungsbau mit rel. konstanter Position im günstigsten Viertel des Gesamtmarkts

Mietenentwicklung: Bsp. Düsseldorf



- Stadt mit höchstem Mietniveau und stärkstem Anstieg in NRW
- Starker Anstieg der Neubaumieten schon seit 2007, bisher fast ungebrochen, dennoch nicht oberhalb des 90er-Perzentils, d.h. es gibt auch viele sehr teure Bestandsobjekte
- auch Wiedervermietungsrenten steigen schon lange vor Zugangswelle aus EU (typ. für Schwarmstadt)
- Altengerechte/barr.freie Wohnungen wie überall recht teuer; auch: kleine WE
- Düsseldorfer Besonderheit: Große Geschosswohnungen sind besonders nachgefragt (Familien, aber auch finanzstarke kleine Haushalte) und daher auch in €/qm überdurchschnittl. teuer
- Starker Anstieg im untersten Preissegment, nur sozialer Wohnungsbau bietet Schutz

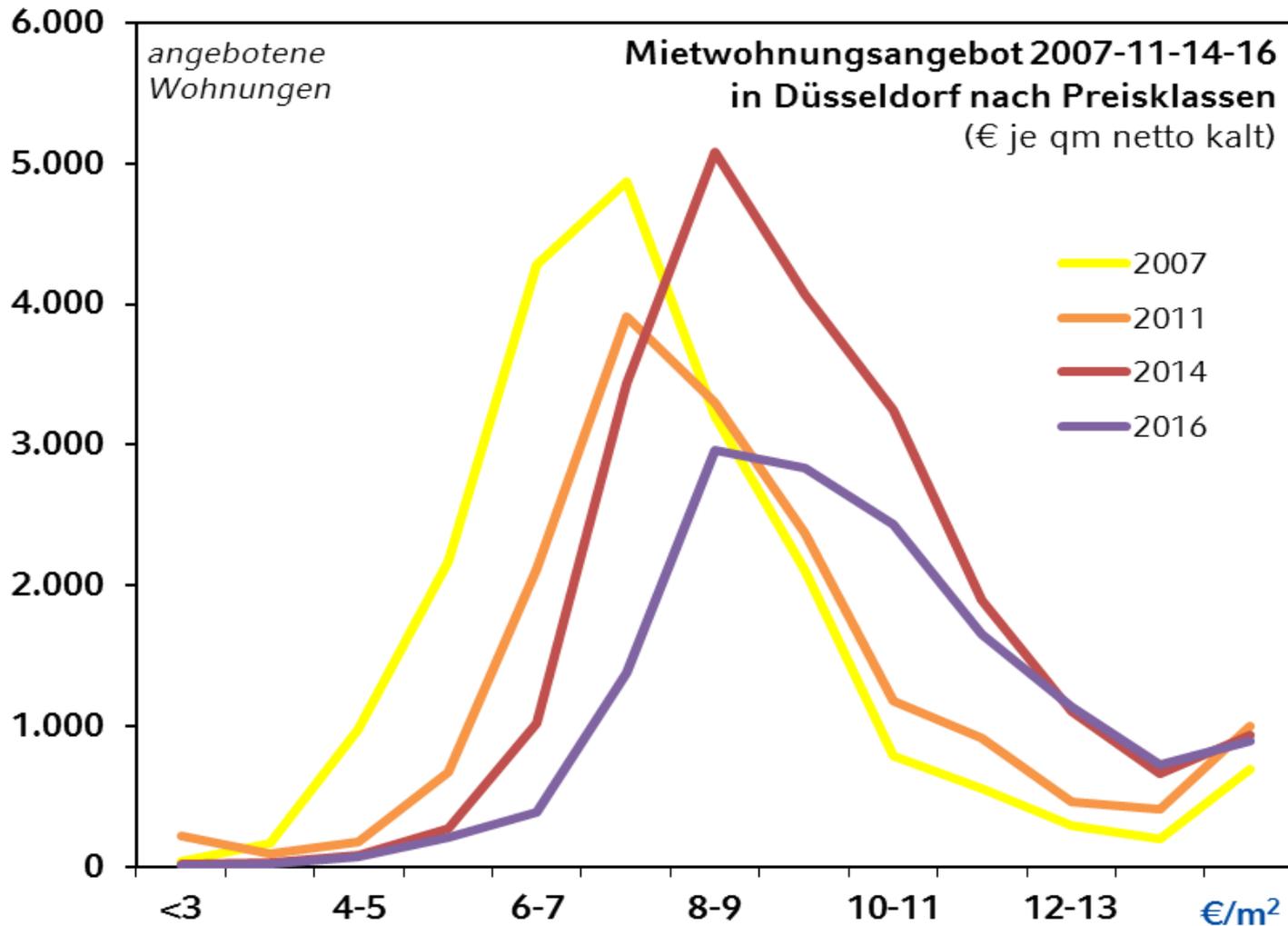
Mietentwicklung: Unna - Düsseldorf



- Typ. Muster in vielen rel. entspannten Märkten:
- Rel. einheitlicher Markt mit fließendem Übergang zwischen den Preissegmenten
- Erste zuletzt Preisverschiebung mit deutlicher Verkleinerung des bisherigen günstigen Segments

Daten: Empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

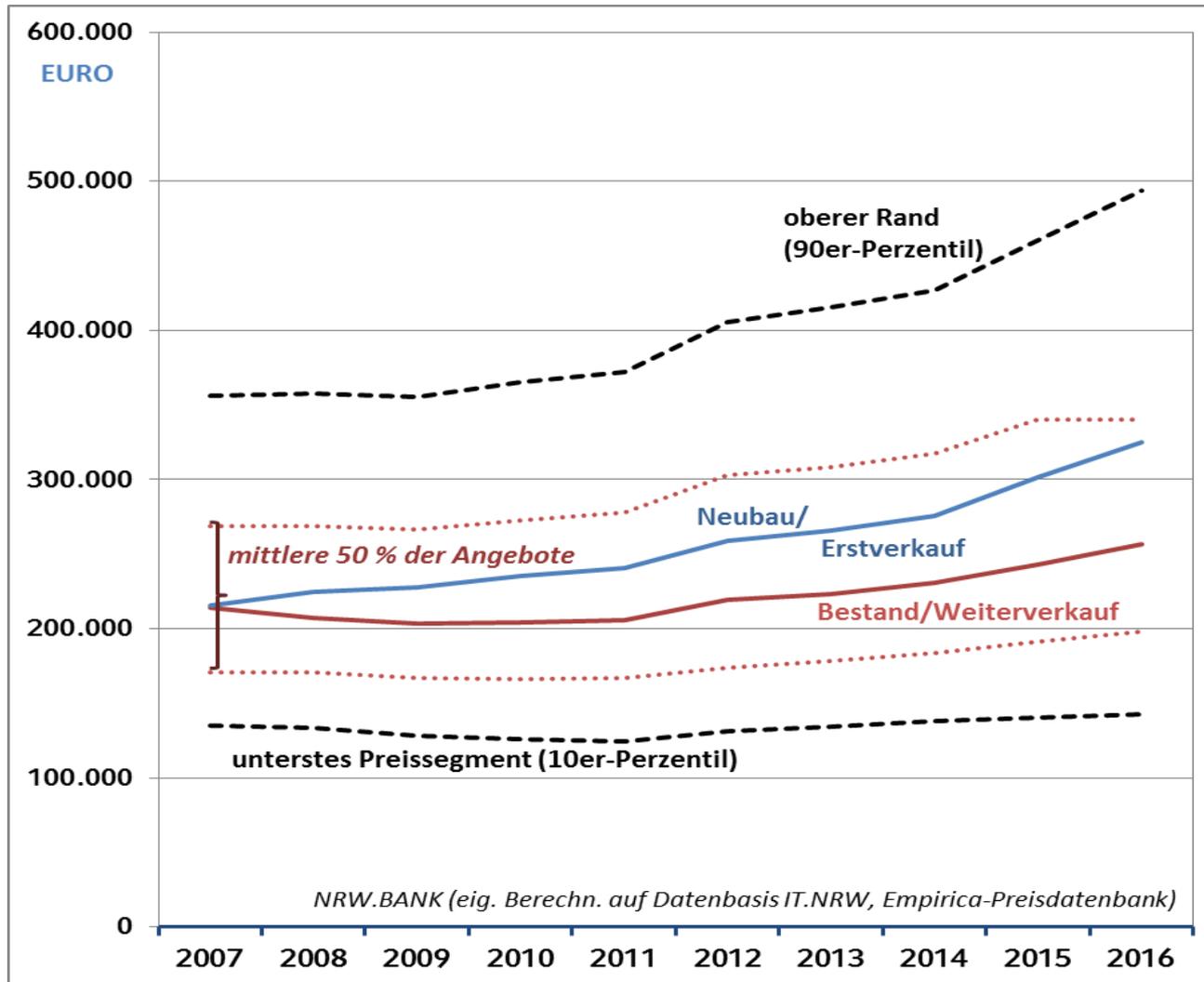
Mietenentwicklung: Unna - Düsseldorf



- Deutlicher differenzierterer Markt mit breiter Spreizung der Preisspanne
- Früh einsetzende Verschiebung der gesamten Angebotsverteilung (Verteuerung)
- Bis 2014 ist fast die ganze günstigere Hälfte des Angebots von 2007 verschwunden;
- zuletzt auch Rückgang des gesamten Angebots

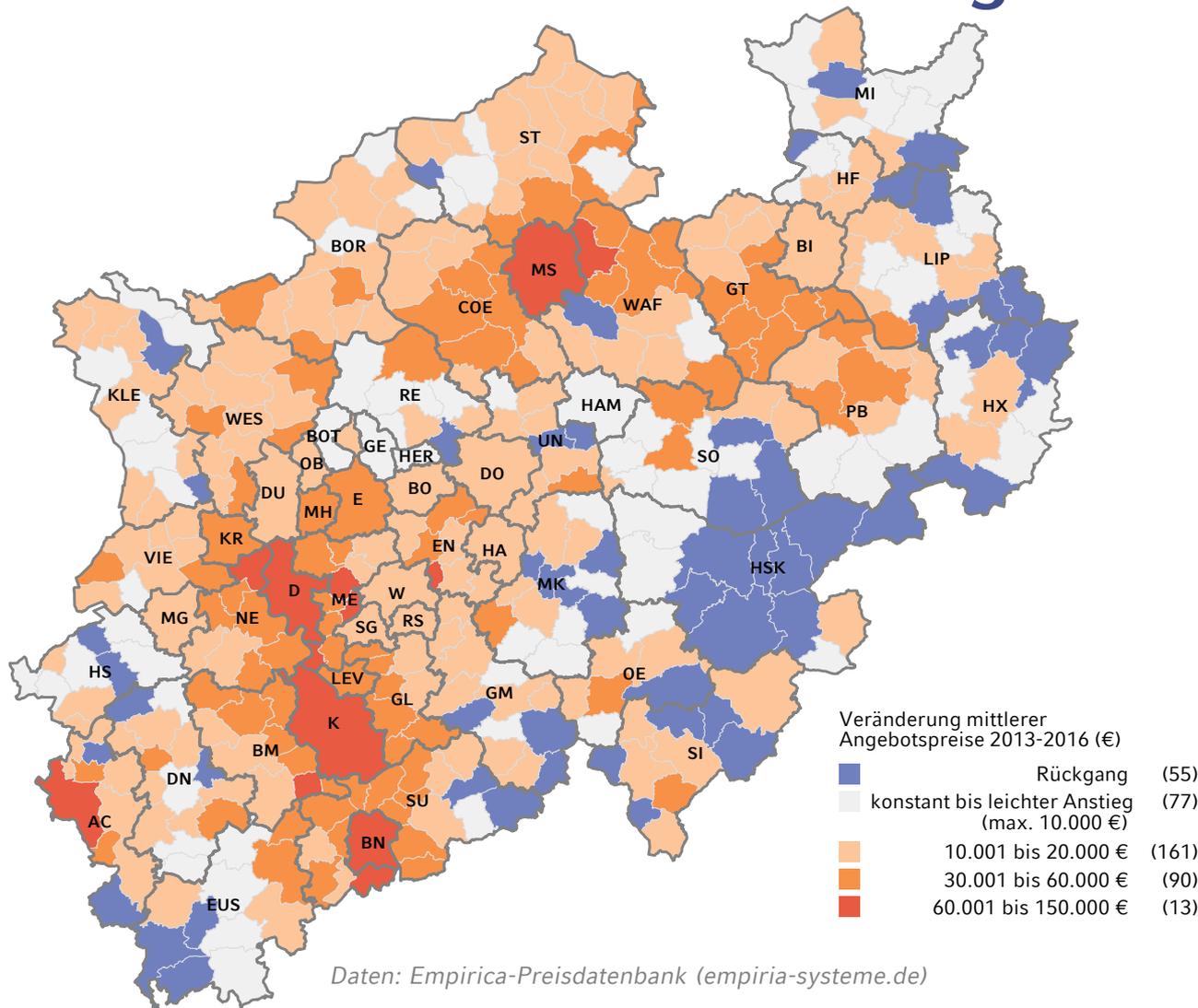
Daten: Empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

EFH-Preisentwicklung: Überblick



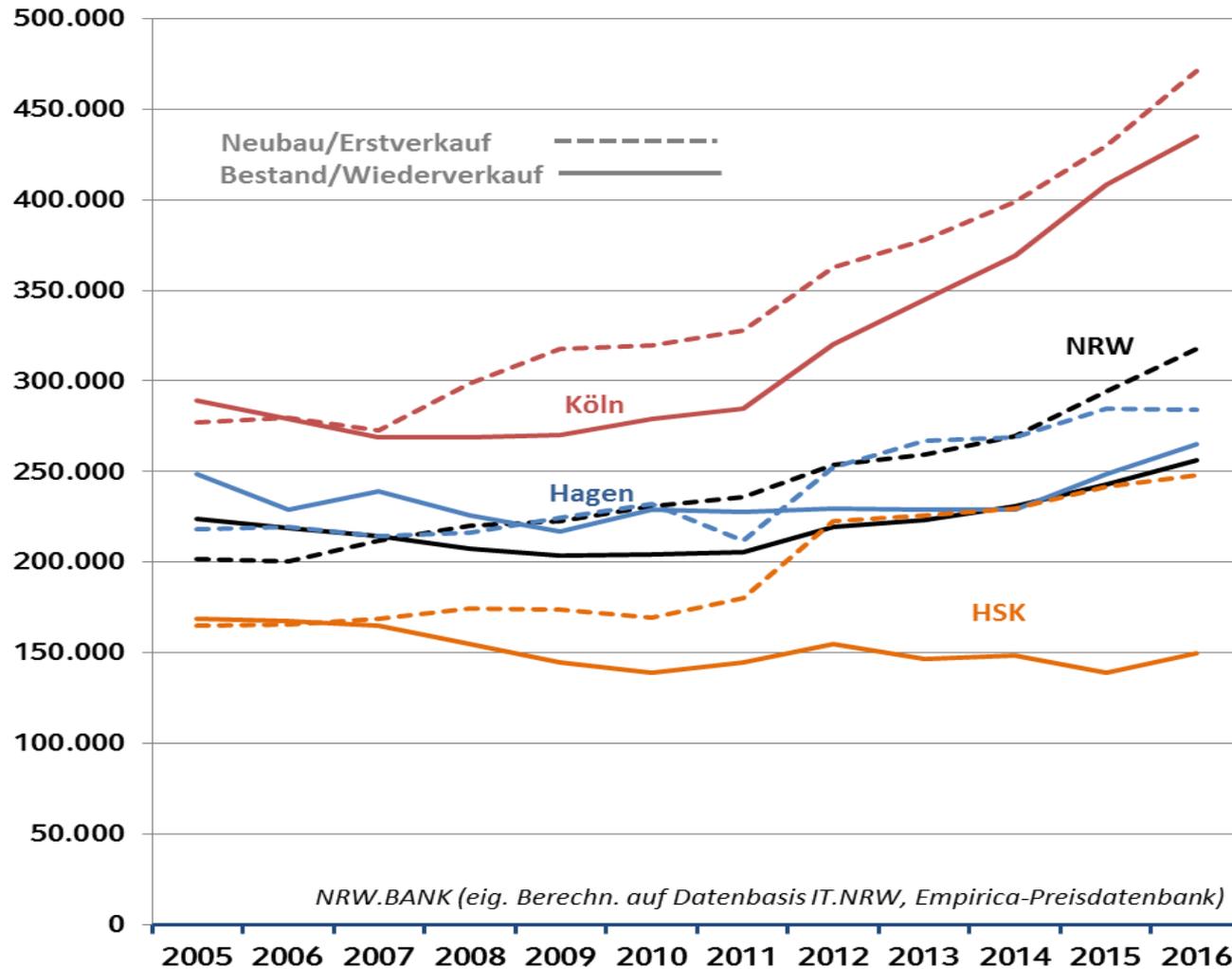
- Auch hier kontinuierlicher Anstieg der Neubaupreise, aber: anders als bei den Mieten liegt der Neubau näher an den mittleren Gebrauchthauspreisen, nicht im oberen Marktsegment; dieses ist offenbar eher von teuren Bestandsobjekten (große Wohnflächen und Grundstücke) geprägt.
- Die Preise am unteren Rand der Verteilung haben sich fast nicht verändert → Hinweis auf einen konstant günstigen Angebotssockel („schlechte“ Objekte, günstige Regionen o.ä.)

EFH-Preise (Bestand): Regionen



- anders als bei den Mieten gibt es immer noch Regionen mit rückläufigen Preisen für gebrauchte Häusern
→ vermutlich die Folge des dort besonders spürbaren Rückgangs der Familienhaushalte
- Die höchsten Preisanstiege verzeichnen
 - die „Schwarmstädte“ sowie Aachen, wo die allgemeine Nachfrage und besonders die Zahl junger Familien hoch ist, sowie deren Umland
 - einige Städte im Ruhrgebiet
 - sowie junge und wirtschaftlich dynamische Kreise im Münsterland und westl. Ostwestfalen

EFH-Preisentwicklung: Neubau + Bestand



- Vergleich von Neubau- und Gebrauchthauspreisen in Regionen mit unterschiedlicher Wohnungsmarktlage
- Die Neubaupreise steigen - getrieben von steigenden Baukosten, z.T. steigenden Baulandpreisen sowie vermutlich infolge besserer Qualität und Ausstattung – in allen Regionen an, allerdings mit unterschiedl. Dynamik
- Dagegen zeigen die Gebrauchtpreise als zentraler Indikator der Marktanspannung an, wo es tatsächlich allgemeine Engpässe auf dem Eigenheimmarkt (Köln) gibt und wo nicht (HSK)

NRW.BANK

Düsseldorf
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf
Tel.: +49 211 91741-0
Fax: +49 211 91741-1800

www.nrwbank.de



Ulrich Kraus

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung &
Strategie
101-86503

Telefon: +49 211 91741- 7656

ulrich.kraus@nrwbank.de
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Informationen rund um die
Wohnungsmarktbeobachtung:
www.wohnungsmarktbeobachtung.de