



Situation und Entwicklung der Mietwohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Veranstaltung "Mietenregulation gegen Mietenexplosion"
des Bündnisses "Wir wollen wohnen!" am 20. April 2021

 **NRW.BANK**
Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht NRW 2020

Berichtszeitraum 2018/2019



Bevölkerung und Haushalte
Arbeitsmarkt und Einkommen
Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt
Mieten, Kaufpreise und Wohneigentum
Bodenmarkt, Baupreise und Bautätigkeit
Ausblick: Corona und die Wohnungsmärkte

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



 **NRW.BANK**
Wir fördern Ideen

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

Preisgebundener Wohnungsbestand 2019



ERGEBNISSE 2019 IN KÜRZE

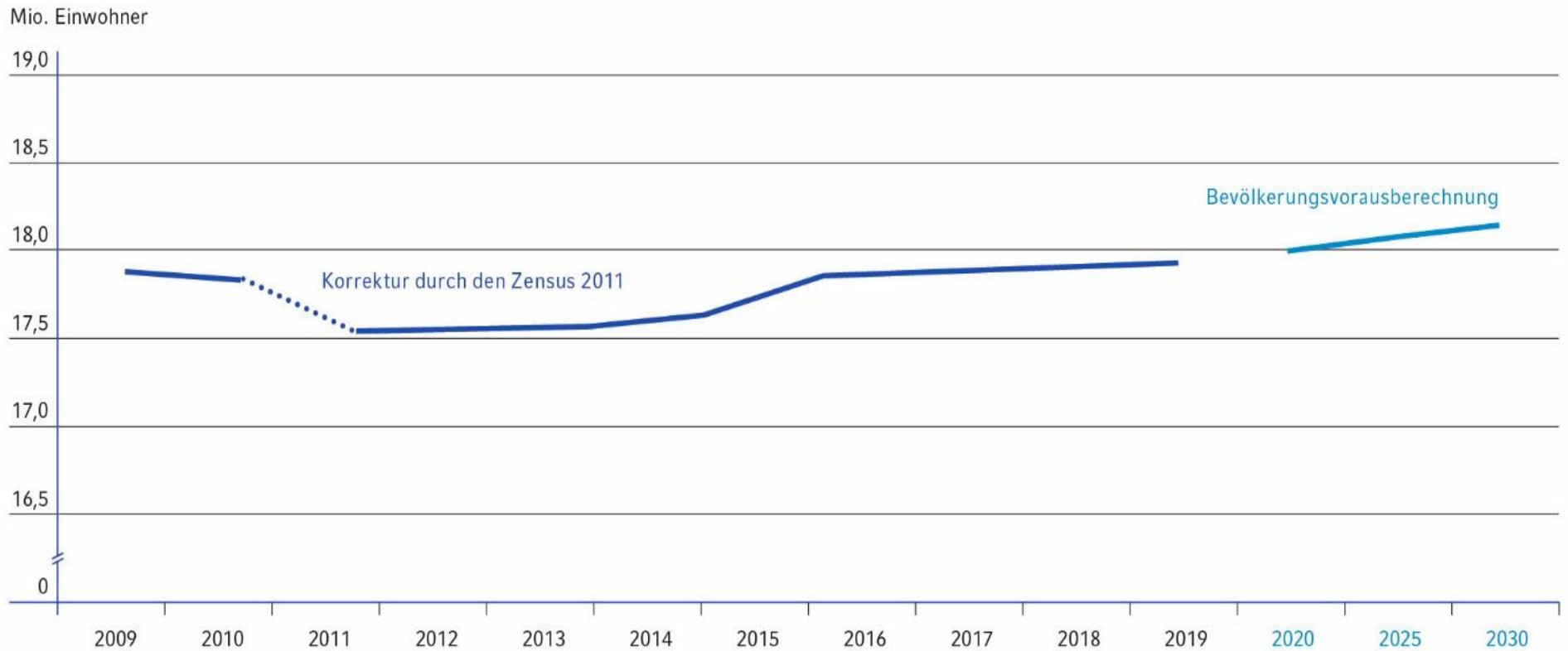
- PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND
- MIETEN UND MARKTLAGE IM PREISGEBUNDENEN SEGMENT
- MODELLRECHNUNG ZUR ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS BIS 2030 OHNE EINBEZIEHUNG ZUKÜNFTIGER FÖRDERUNGEN
- NACHFRAGE UND FLUKTUATION IM PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSSEGMENT
- KONTROLLTÄTIGKEIT DER ZUSTÄNDIGEN STELLEN
- GESETZLICHE GRUNDLAGEN

ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN



Zentrale Trends der Wohnungsmarktentwicklung

NRW wächst insgesamt weiter – wohl auch in Zukunft



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

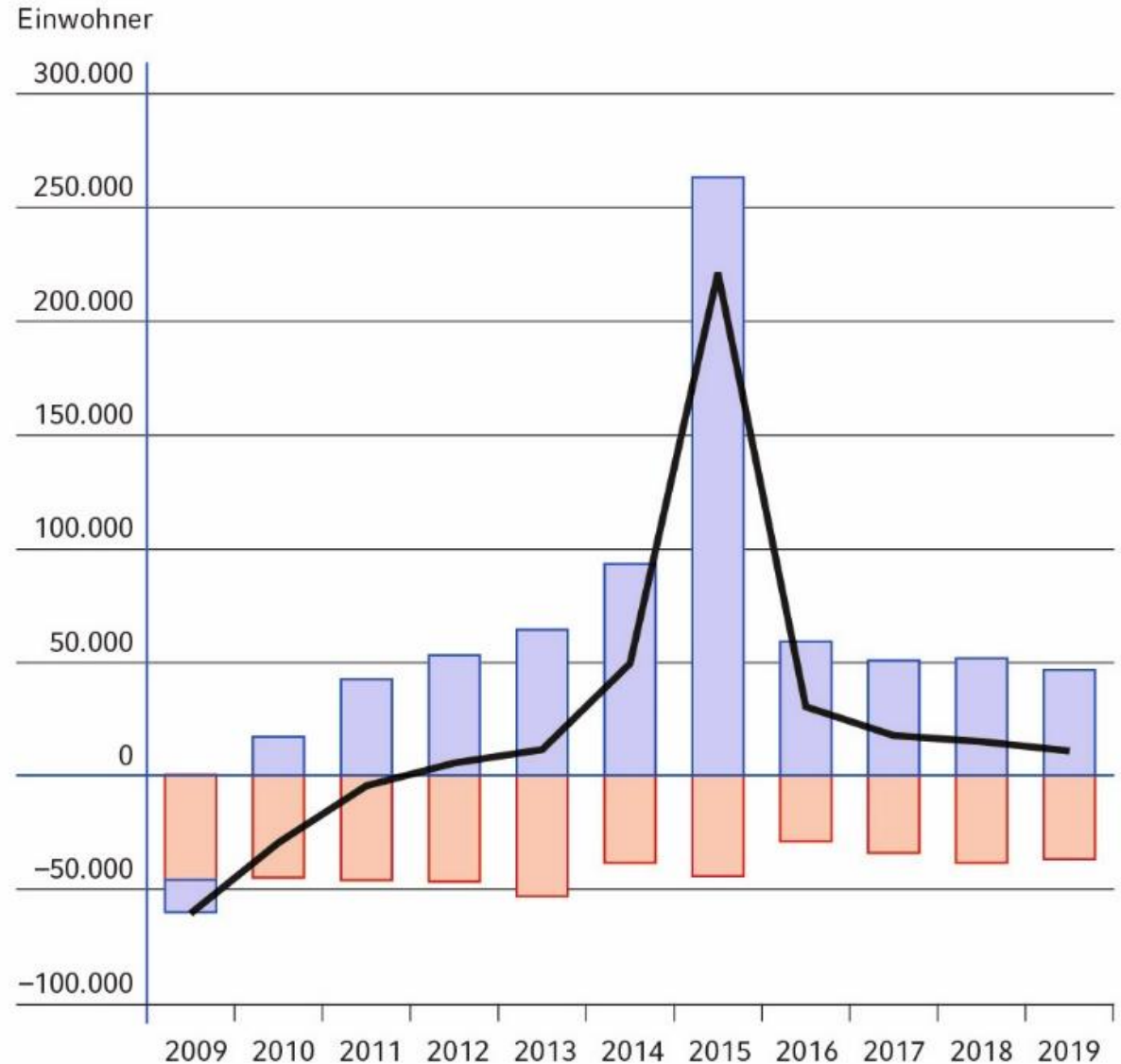
NRW.BANK 2020

Ohne Zuzug würden wir weniger

- NRW hat Geburtendefizit
- wurde im letzten Jahrzehnt durch Zuzug (EU-Ausland, Westbalkan, Irak/Syrien) mehr als wettgemacht
- Wanderungsgewinne sinken, sollen aber in Zukunft anhalten
- noch unklar, wie sich der Trend nach der Pandemie fortsetzt

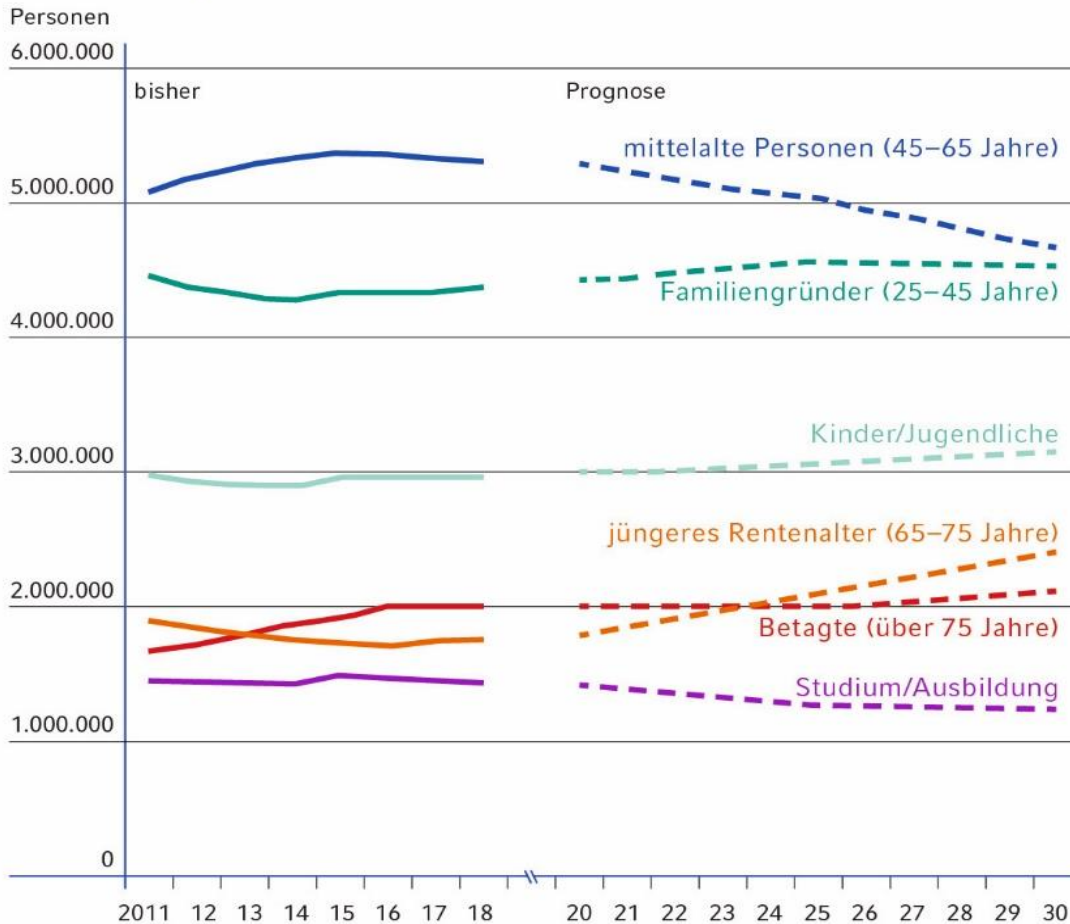
Saldo Geburten/Sterbefälle
Saldo Zu- und Fortzüge
Saldo gesamt

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)



Alterung setzt sich fort

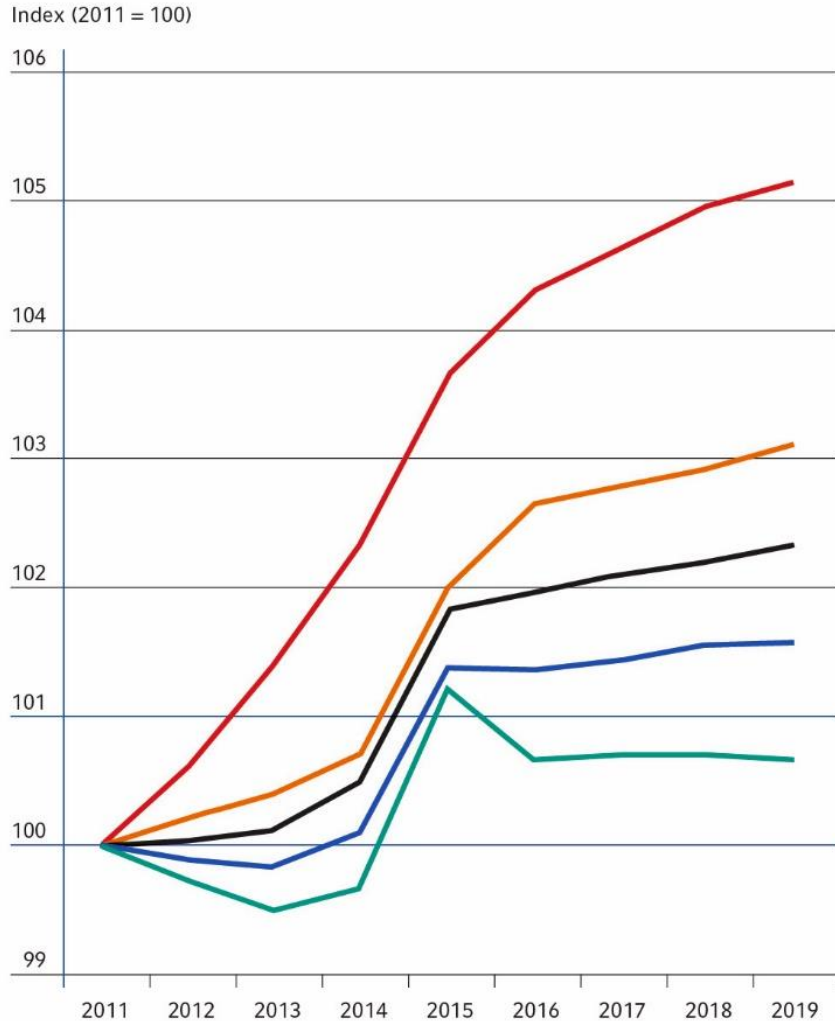
Entwicklung 2011–2030



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

- Schrumpfung wurde durch Zuzug junger Haushalte und Familien aufgehalten oder sogar umgekehrt
- Alterung der Bevölkerung hält aber an, und zwar flächendeckend
- Prägend: Übergang der Babyboomer-Jahrgänge (* 1955–1968) ins Rentenalter
 - Fachkräftemangel
 - Wachsender Bedarf an altengerechtem Wohnraum – besonders ab Ende der 2020er Jahre

Seit 10 Jahren wachsen Großstädte am stärksten



Einwohnerverteilung 2019

16% in Großstädten ab 500.000 Einwohnern

19% in Großstädten mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern

11% in Großstädten mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern

13% in Gemeinden und Kleinstädten unter 20.000 Einwohnern

24% in Mittelstädten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern

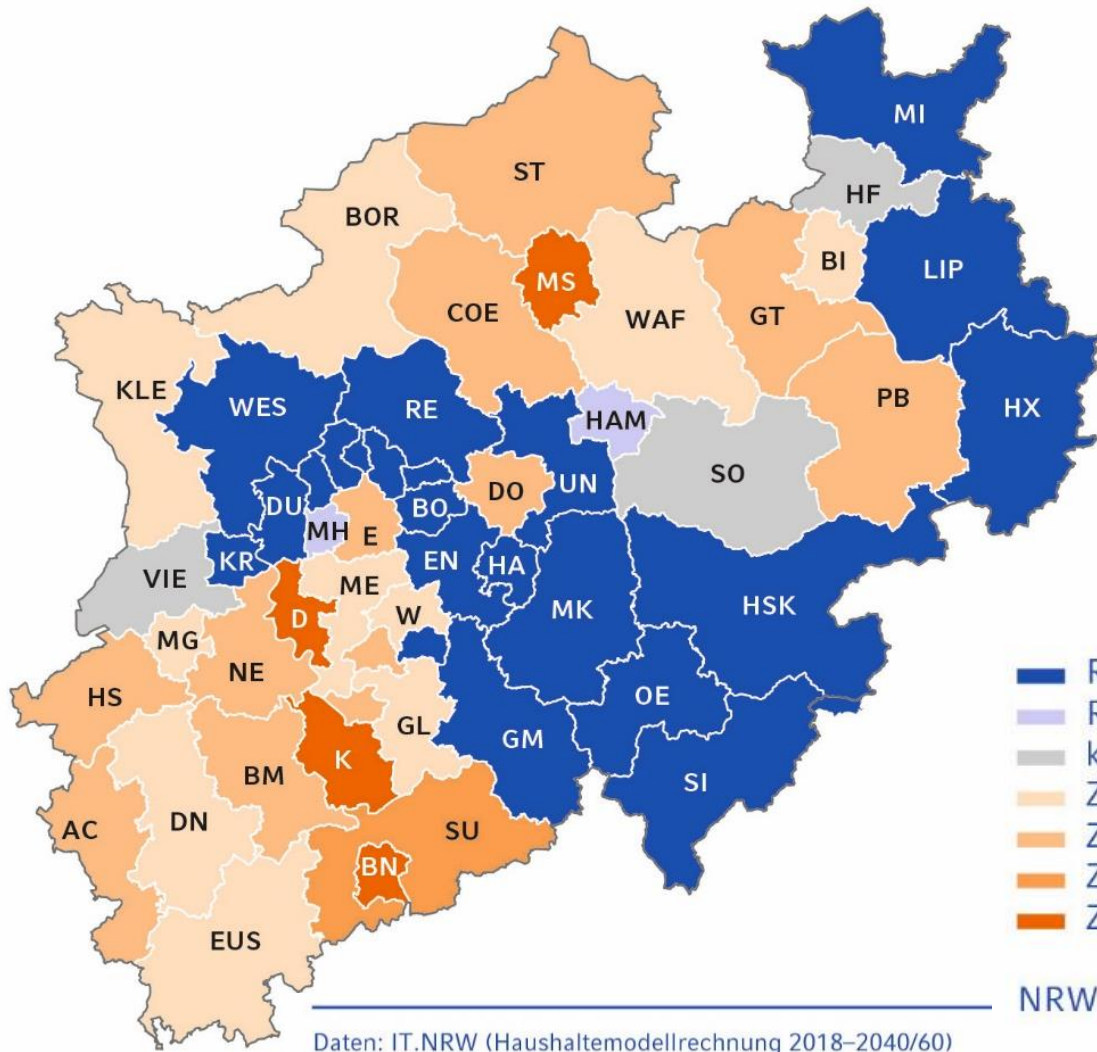
17% in Mittelstädten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern



- Gemeinden und Kleinstädte unter 20.000 Einwohnern
- Mittelstädte und kleinere Großstädte unter 200.000 Einwohnern
- Großstädte mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern
- Großstädte ab 500.000 Einwohnern
- Nordrhein-Westfalen

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

Ausblick: Regionale Haushalte-Entwicklung bis 2040



- Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung wird auch die Entwicklung der nächsten Jahre prägen
- Dank Zuwanderung anders als zuvor:
 - Mehr Wachstum in Wachstumsregionen
 - Weniger Schrumpfung in Schrumpfungsregionen

Folgen für Wohnungsbedarf/-nachfrage:
 → GEWOS-Gutachten für MHKGB 2020
 (2021: Veranstaltungen geplant)

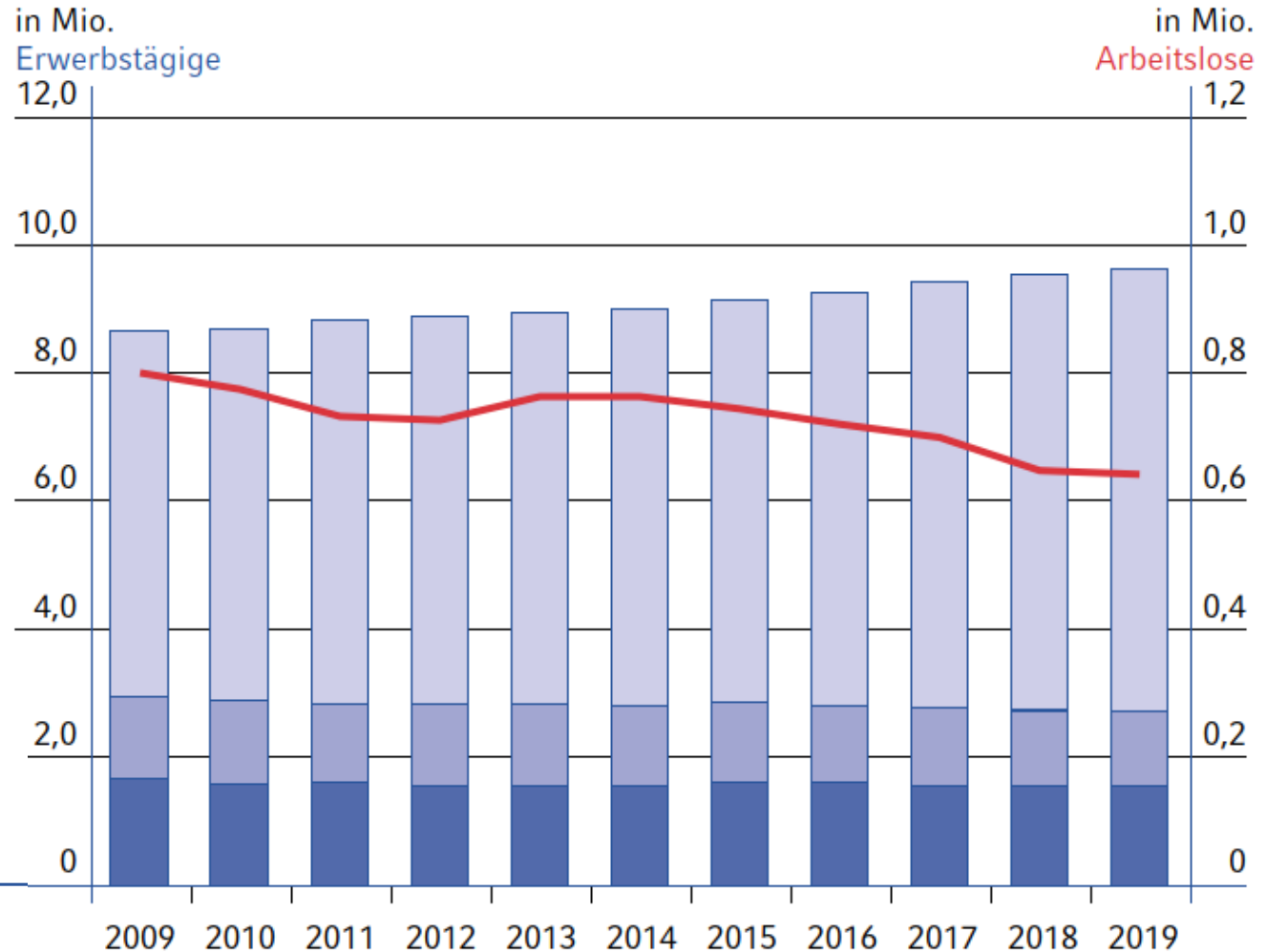
- Rückgang über 1,0% (21)
- Rückgang bis 1,0% (2)
- konstant (±0,5%) (3)
- Zunahme bis 3,0% (10)
- Zunahme bis 7,0% (12)
- Zunahme bis 11,0% (1)
- Zunahme über 11,0% (4)

NRW: +2,5%

Daten: IT.NRW (Haushaltmodellrechnung 2018–2040/60)

10 Jahre gute Arbeitsmarkt- & Beschäftigungsentwicklung

- 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

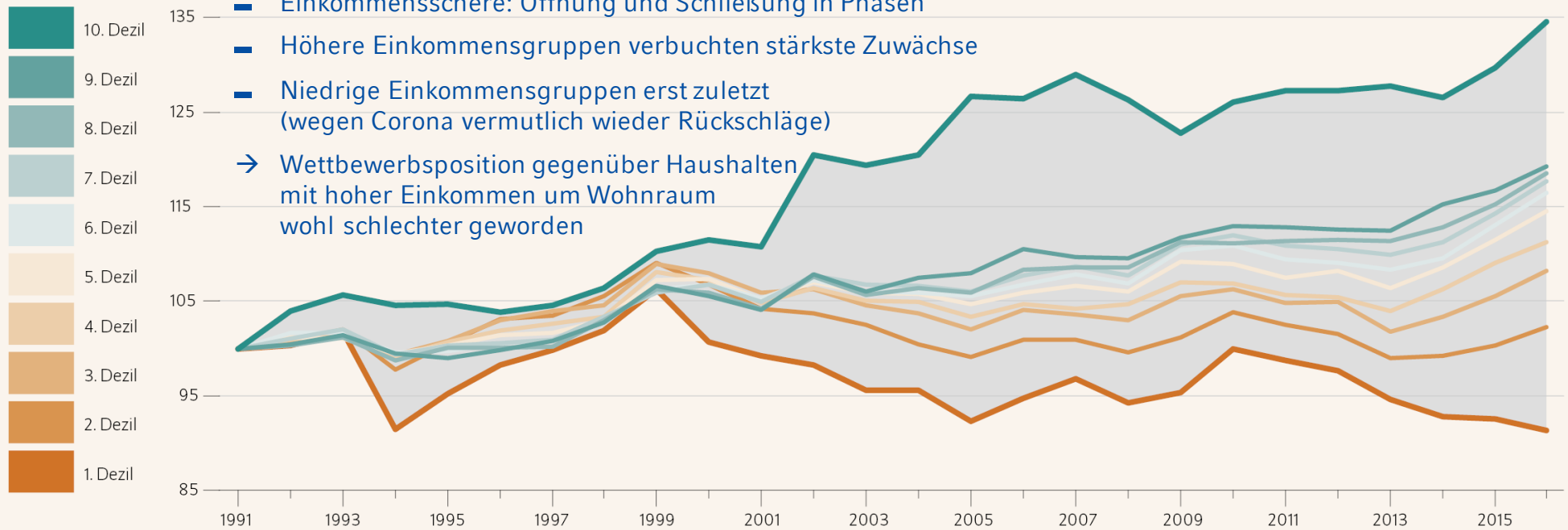


... doch nicht alle profitieren in gleichem Maß

Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen nach Dezilen

1991 = 100

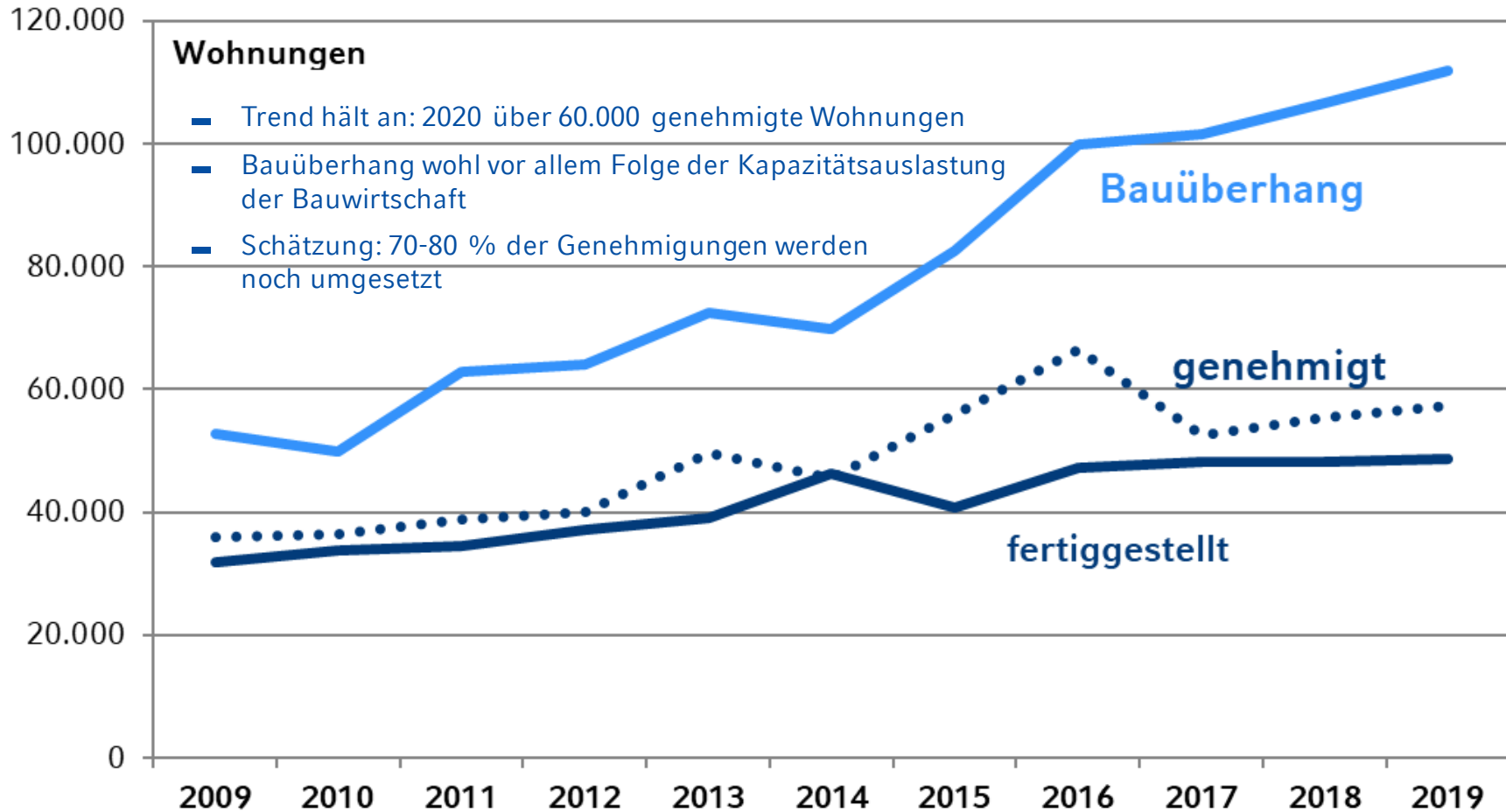
Bundesweite Daten



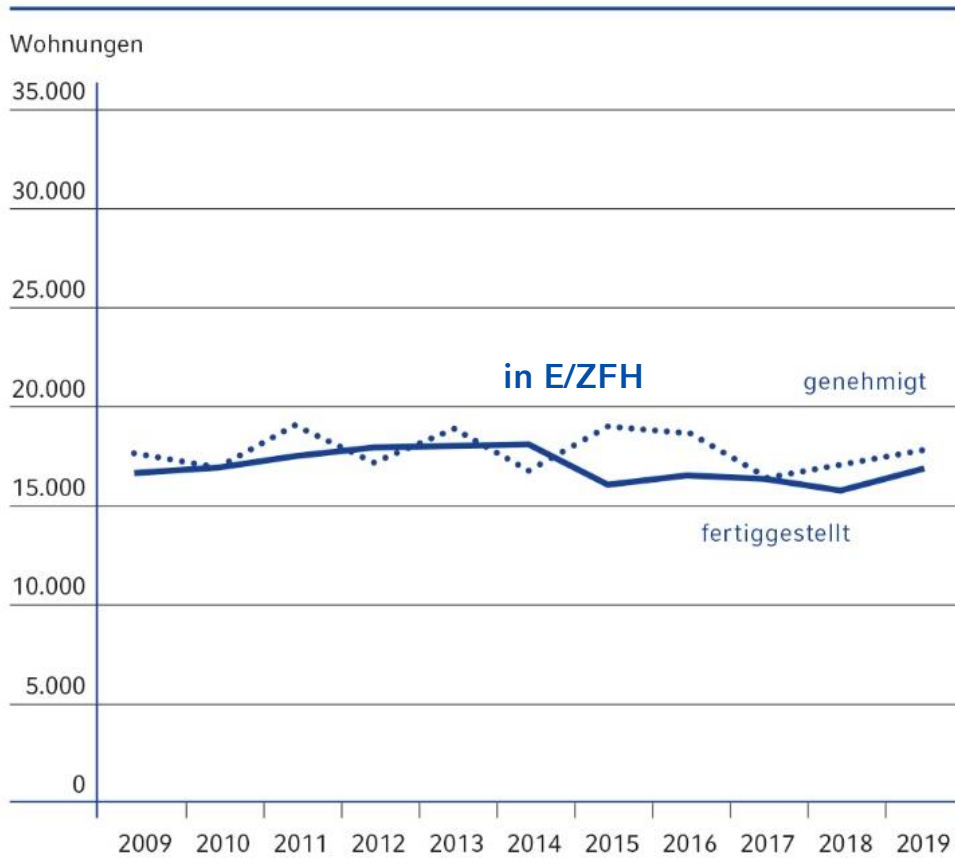
Anmerkungen: Reale Einkommen in Preisen von 2010; Population: Personen in Privathaushalten; bedarfsgewichtete Jahreseinkommen im Folgejahr erhoben, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Äquivalenzskala

Quellen: SOEPv34; eigene Berechnungen.

Bautätigkeit steigt, aber reicht sie aus?

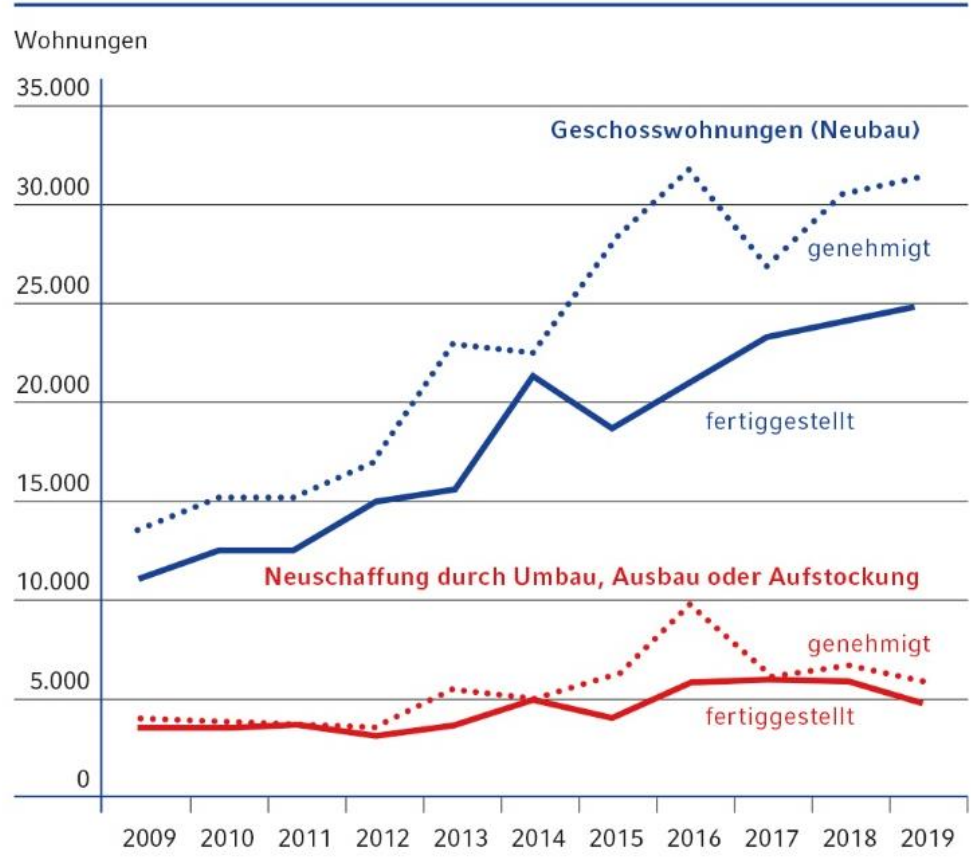


Größte Dynamik im Geschosswohnungsbau



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

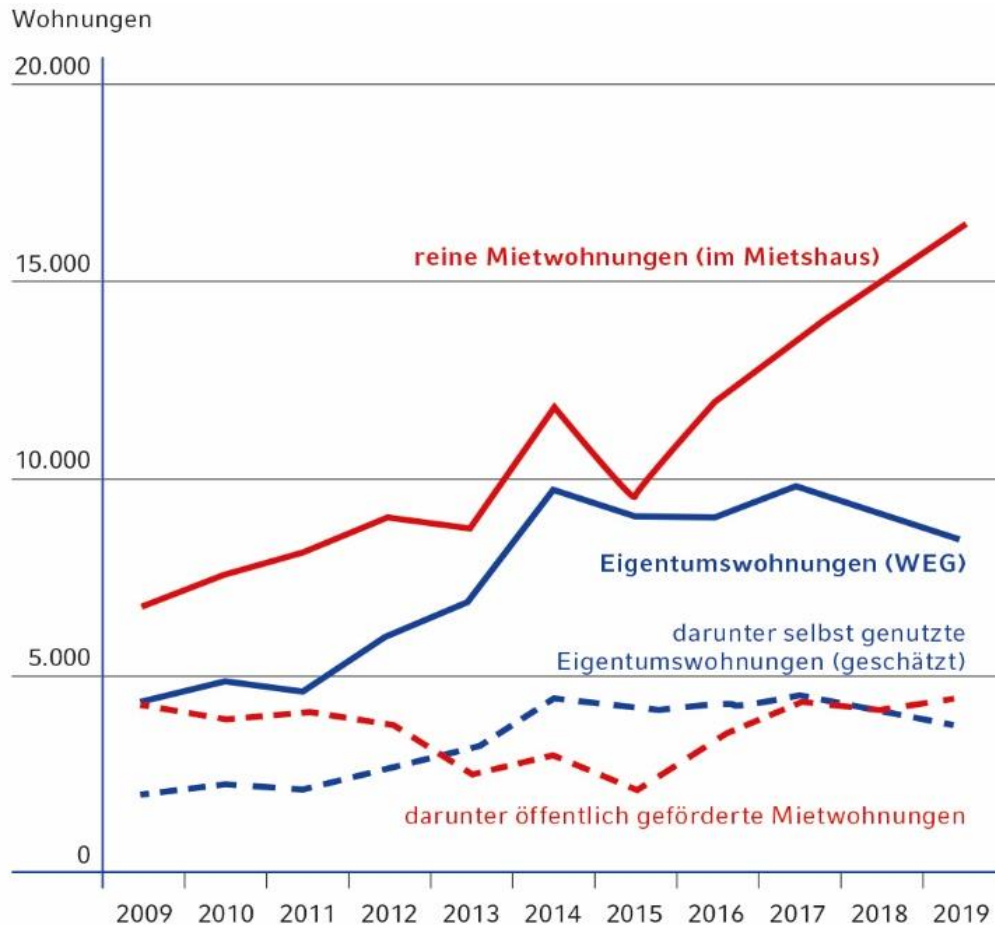
NRW.BANK 2020



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

Mietwohnungen überholen Eigentumswohnungen

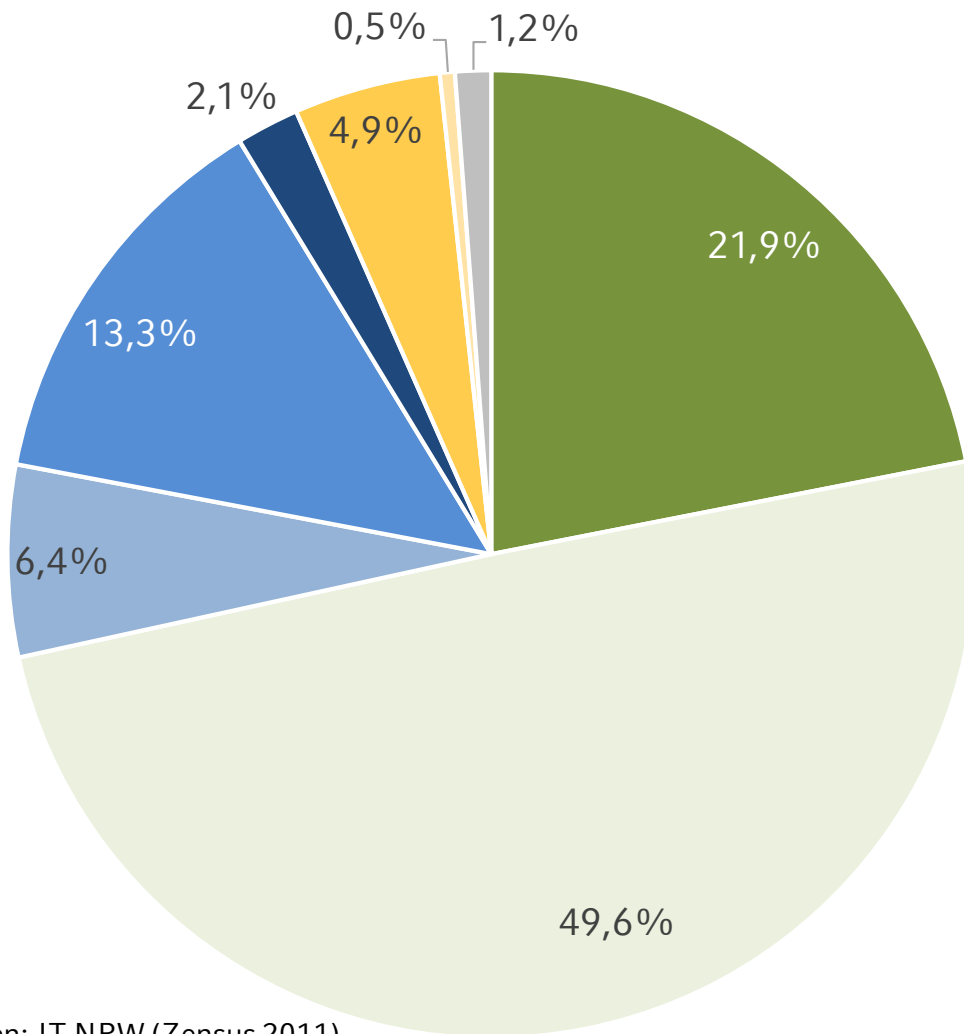


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Zensus 2011), NRW.BANK 2020
NRW.BANK (Wohnraumförderung), eigene Berechnungen



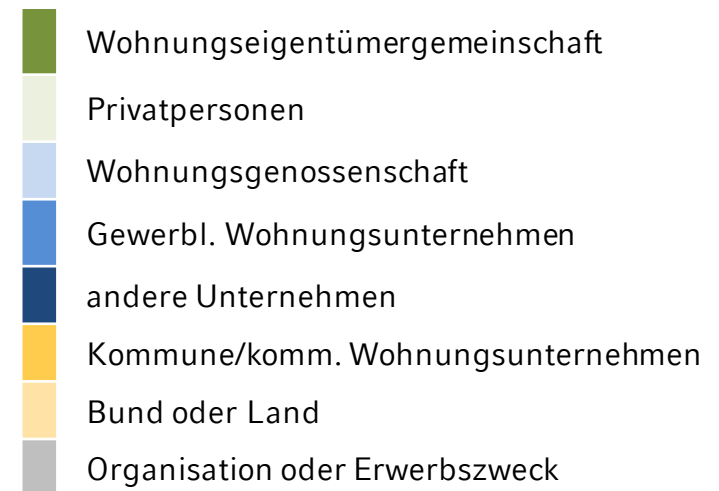
Mietwohnungen und Mietentwicklung

Mietwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen nach Art des Gebäudeeigentümers



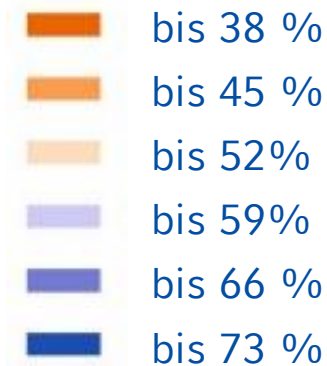
Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

- derzeit noch knapp 9 Prozent öffentlich gefördert (ca. 457.000 Wohnungen)
- Mietwohnungsmarkt wird von privaten Vermietern dominiert – am stärksten außerhalb der Großstädte
- In den Großstädten haben gewerbliche und öffentliche Vermieter höhere Anteile, dennoch nicht die Mehrheit

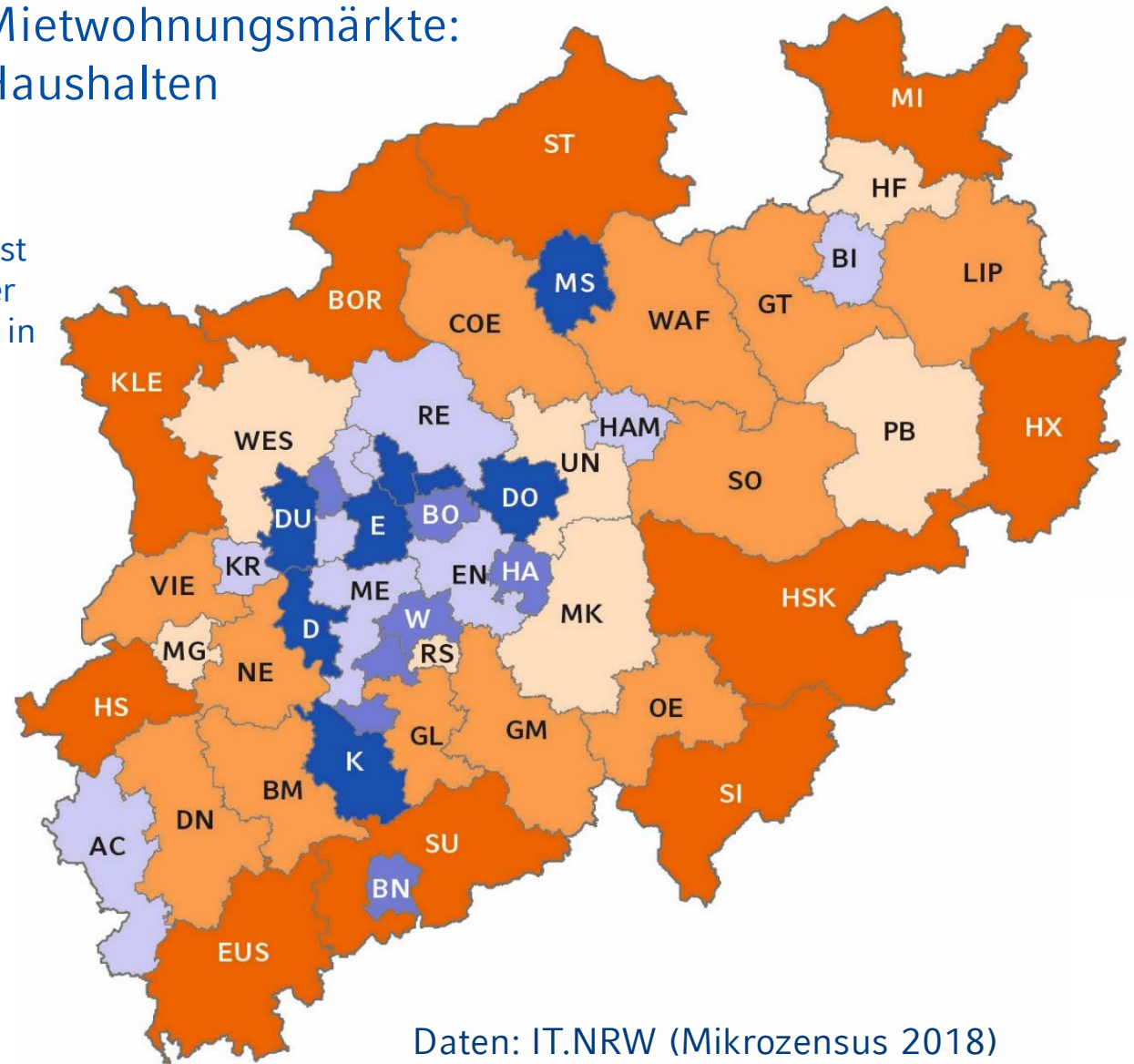


Regionale Bedeutung der Mietwohnungsmärkte: Anteil der Mieter an allen Haushalten

- Auch im Münsterland oder Sauerland ist Mieteranteil hoch (1/3) – deutlich höher als in „echt“ ländlichen Regionen (z.B. in Niedersachsen)



NRW: 58,2 %



Datenlage:

Welche Informationen zur Mietentwicklung gibt es?

hier genutzte Daten

Längsschnitterhebungen
wer zahlt welche Miete?

Panelbefragungen

- SOEP (DIW)
- EU-SILC

+ gesamtes Marktspektrum
+ aktuell (jährlich)
+ Verknüpfung mit Haushaltsdaten
- Geringe Stichprobe → kaum regionale Aussagen möglich

Querschnittserhebungen:
wer zahlt welche Miete?

flächendeckend:

- Zensus (2022)
- **Mikrozensus Zusatz-erhebung** (alle 4 Jahre)

lokal:
Mietspiegelerhebungen

+ gesamtes Marktspektrum
+ Verknüpfung mit Haushalts-/Gebäudedaten
- meist nicht aktuell oder flächendeckend

Neuvermietungsmieten
„Marktmiete“

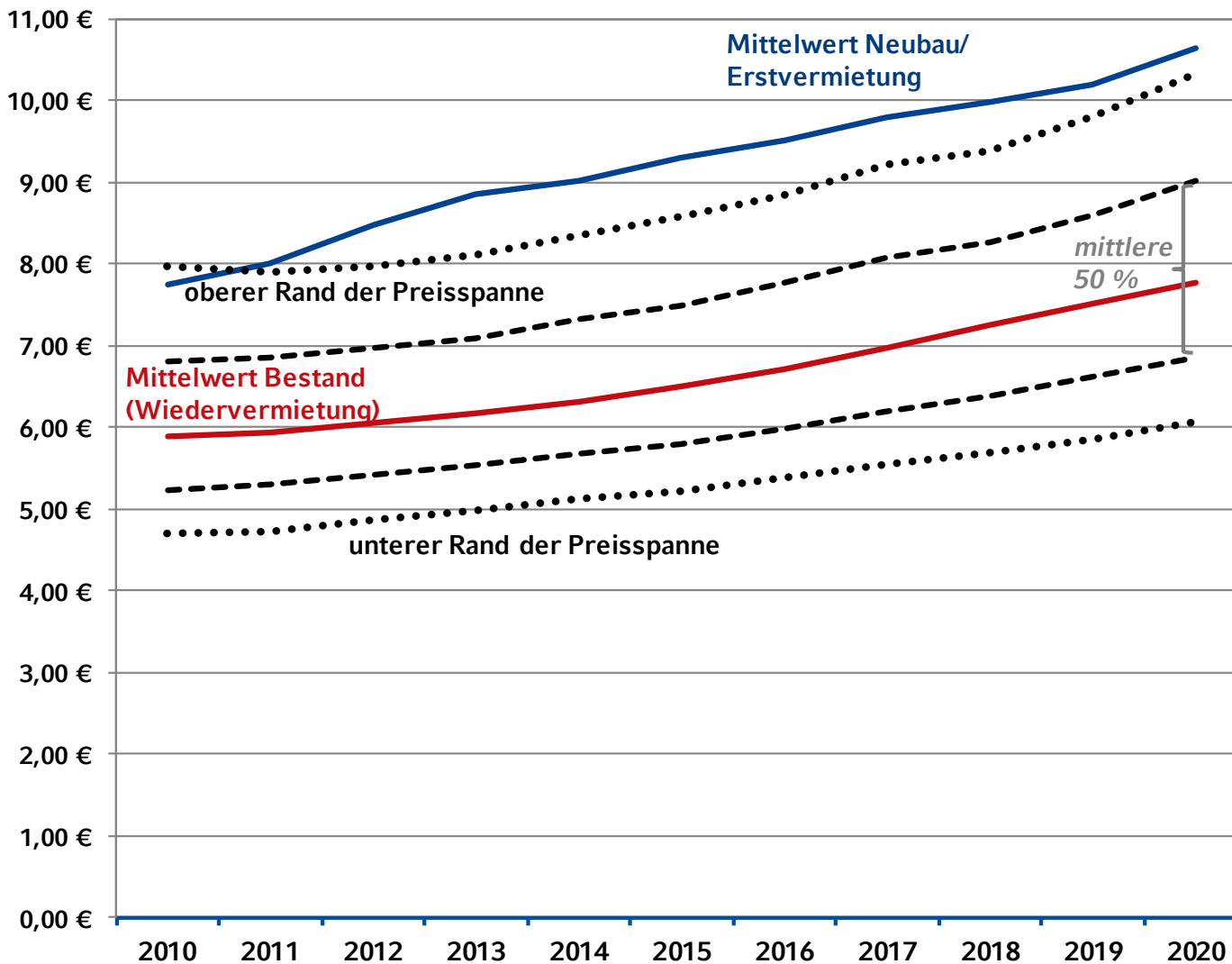
Makler-Preisspiegel

Angebotsmieten aus Wohnungsanzeigen

- Immoscout
- F+B
- **Empirica/VALUE**

+ flächendeckend
+ sehr aktuell
+ hohe Differenzierbarkeit
- Marktausschnitt (**Bestand**)
- kein Nutzerbezug

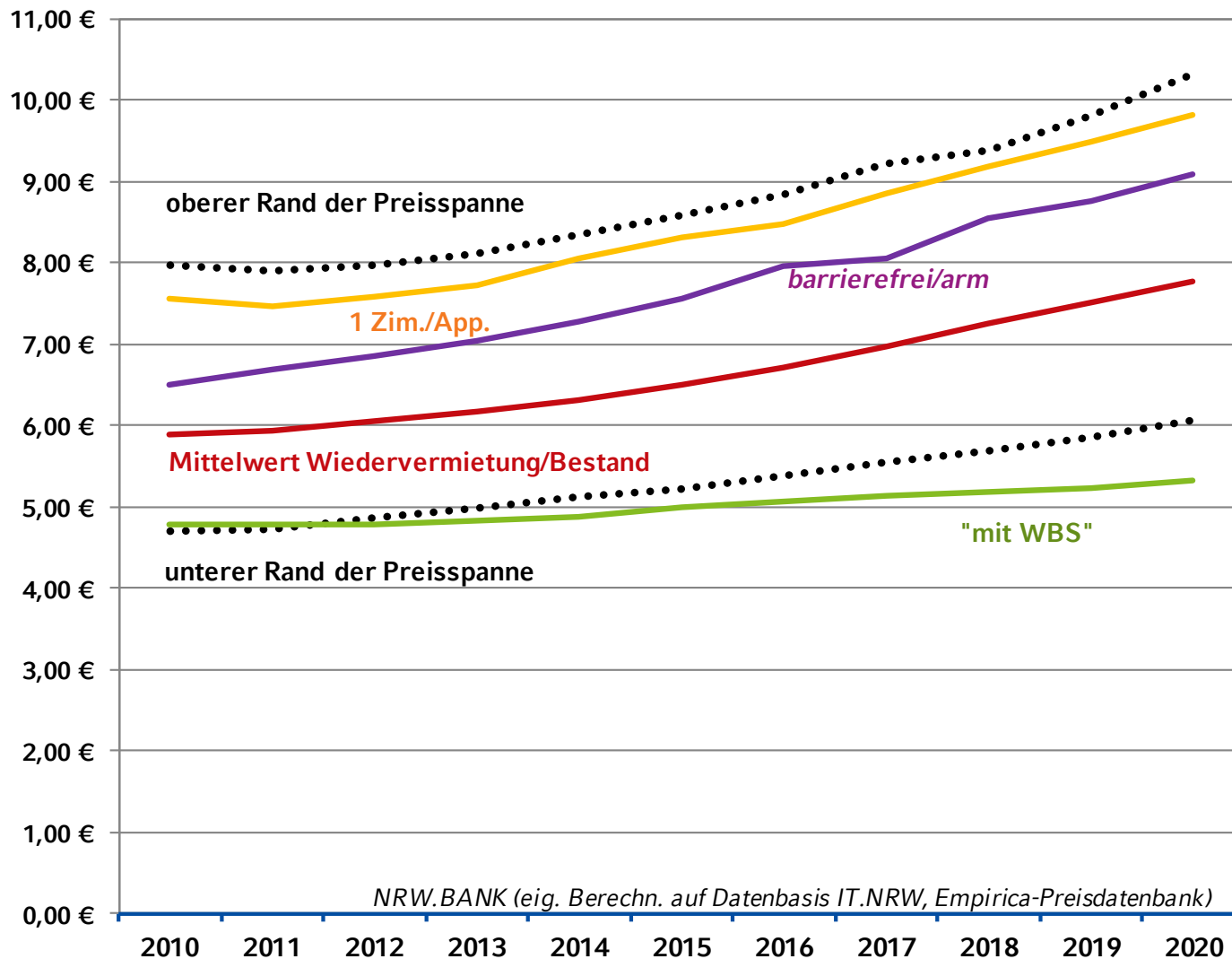
Entwicklung der Angebotsmieten in NRW: Zentrale Kennziffern (Landesmittelwerte)



- Neubaumieten vor allem von Grundstücks- und Baukosten geprägt
- Guter Anspannungsindikator: Wiedervermietungs-mieten für bestehende Wohnungen
- Anstieg gewinnt Mitte des Jahrzehnts an Fahrt
- Besonders ausgeprägt im oberen Preissegment → Preisspanne wird weiter

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

Entwicklung der Angebotsmieten in NRW: Zentrale Kennziffern (Landesmittelwerte)

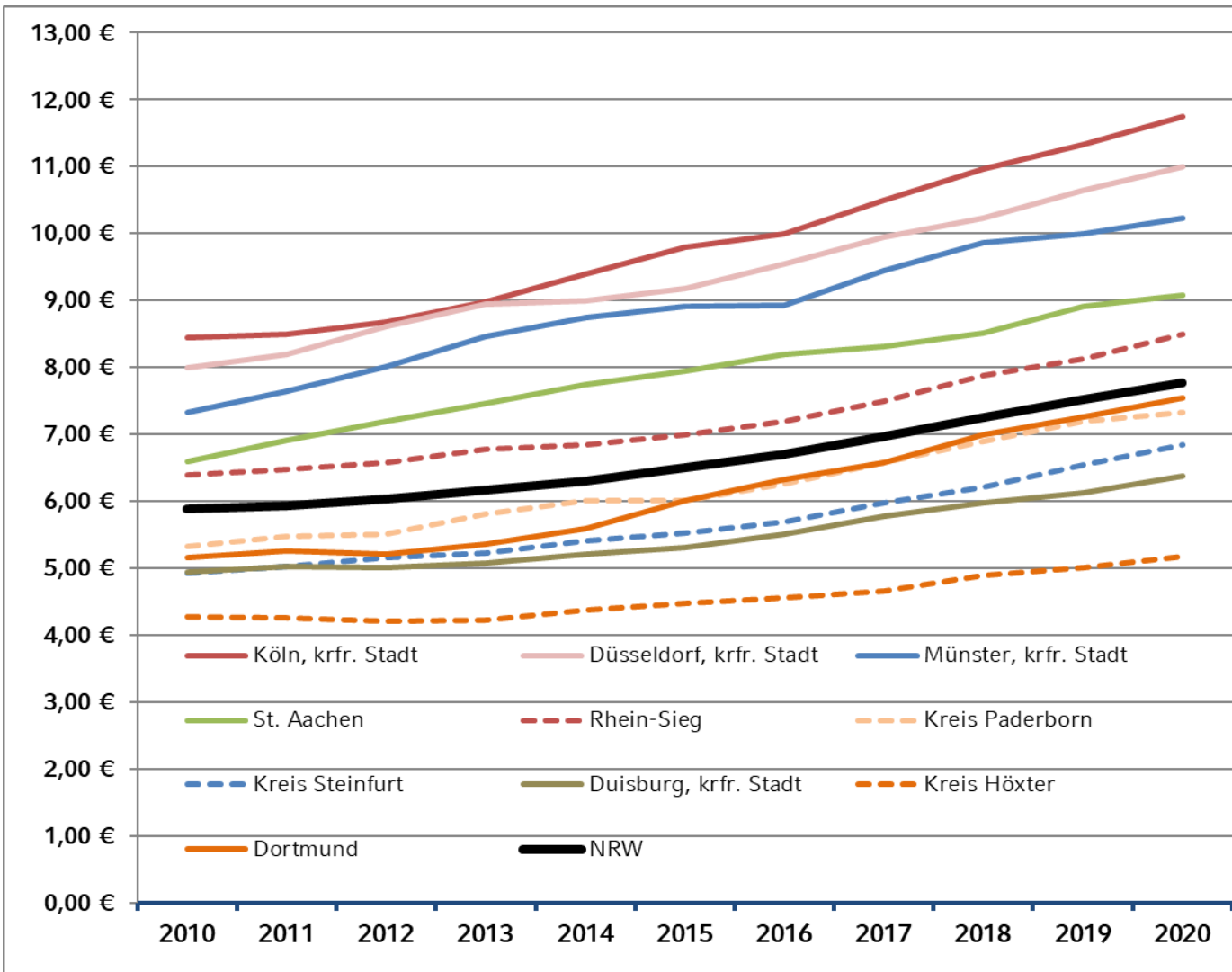


Drei besondere Segmente

- kleine Wohnungen als in der Herstellung teures, aber auch besonders nachgefragtes Segment (kleine Haushalte, KdU-Bezieher, Studierende) immer mehr auch außerhalb der Großstädte
- barrierearme/alten-gerechte Wohnungen: Nachfrage steigt demografiebedingt
- Öffentlich geförderte Wohnungen als sicherer Hafen, aber mit stark rückläufigem Volumen

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

Wiedervermietungsrenten (Bestandswohnungen): Spektrum der regionalen Entwicklungstrends

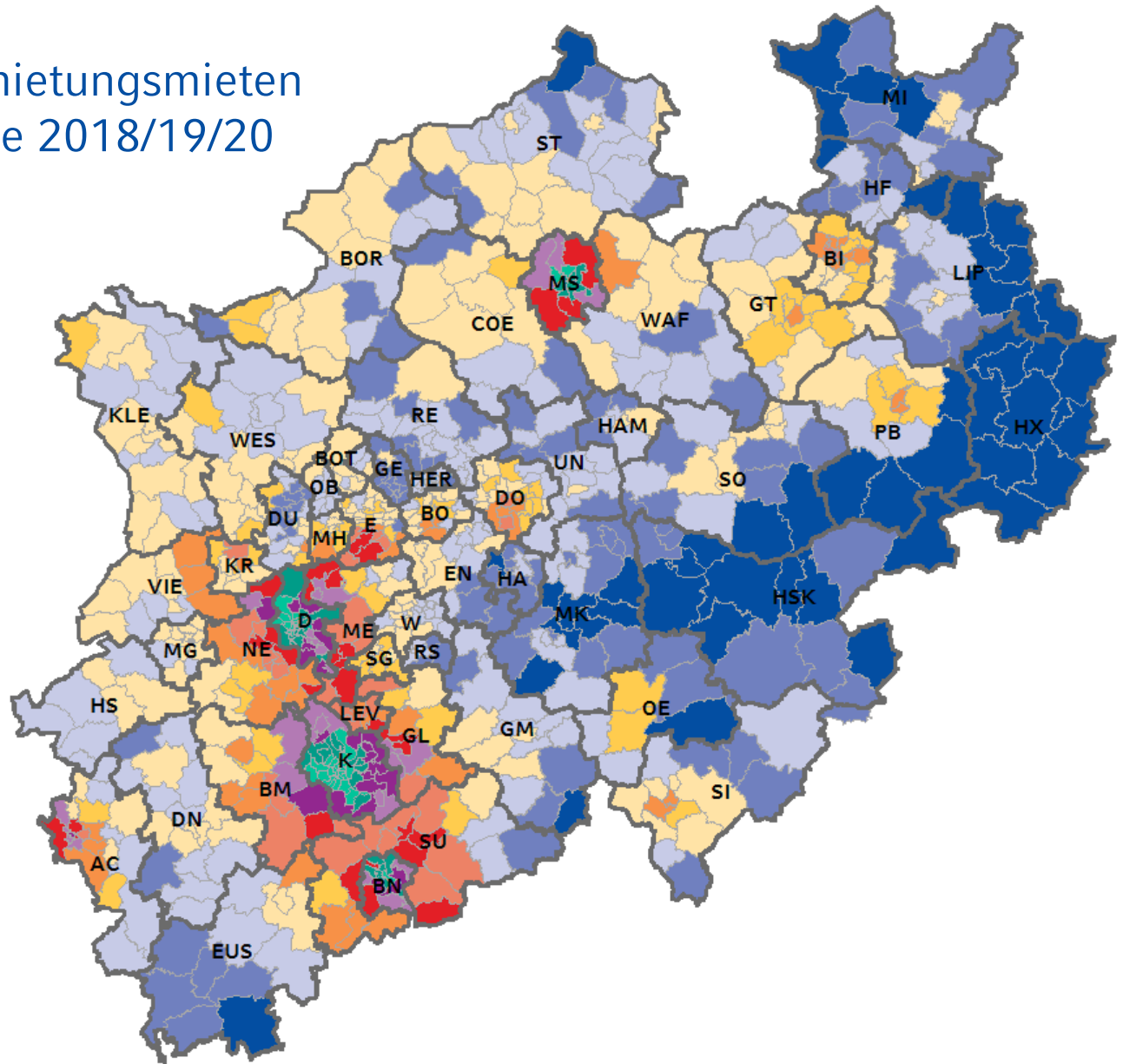
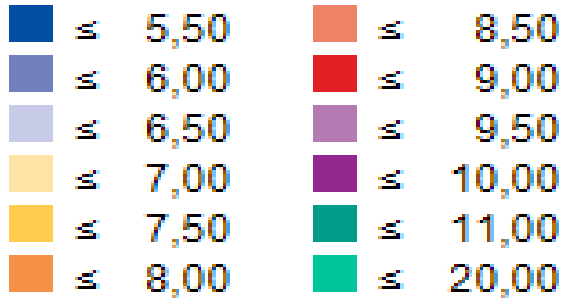


- Mieten sind *überall* gestiegen, seit Mitte des Jahrzehnts auch in den schrumpfenden Regionen
- Allerdings haben sich regionale Preistrends stärker ausdifferenziert: Preisspanne breiter
- Schwarmstädte mit stärkstem Anstieg
- Danach dynamische Mittelstandskreise und Umland der Schwarmstädte
- Am geringsten in einigen peripheren Kreisen und altindustriellen Regionen

Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten)

Niveau der Wiedervermietungsrenten Mittelwert der Angebote 2018/19/20

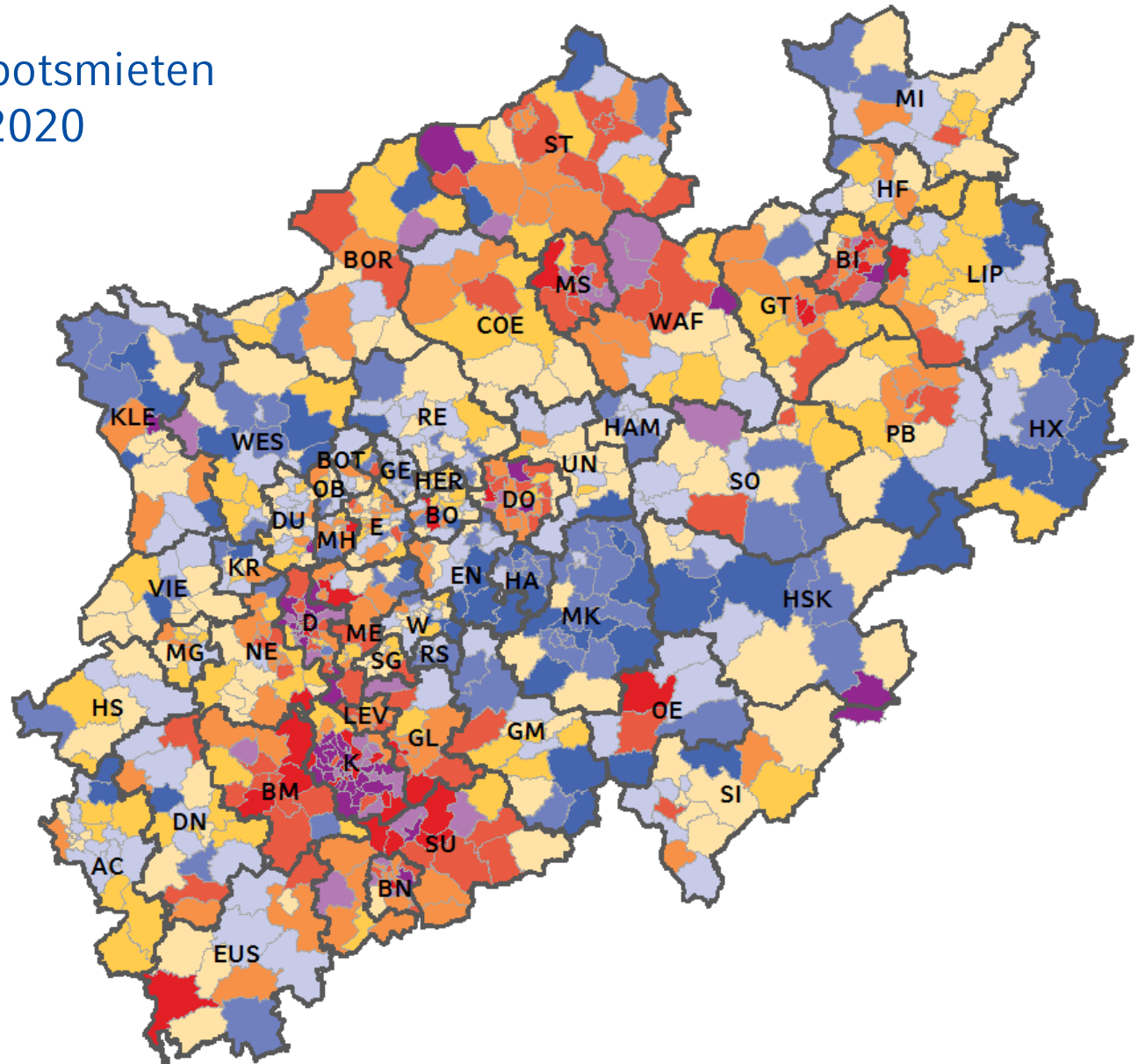
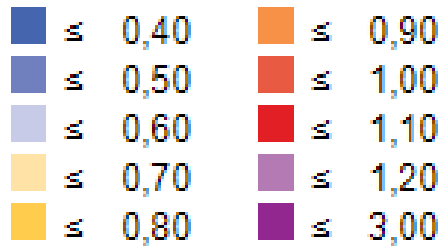
Nettokaltmiete (€/m²)



Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2017 bis 2020

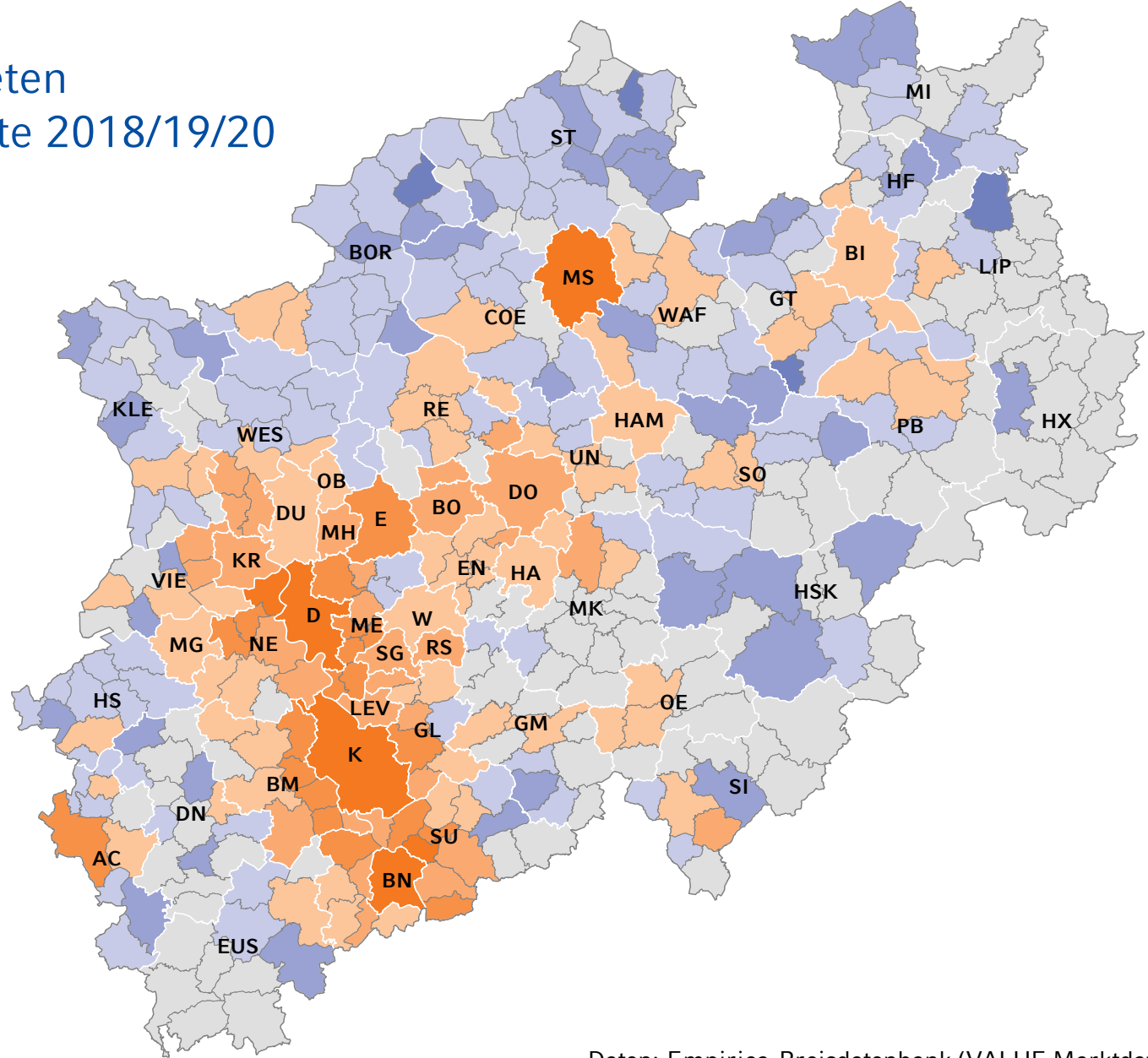
Anstieg der Nettokaltmiete (€/m²) um...



Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Niveau der Neubaumieten

Mittelwert der Angebote 2018/19/20



Nettokaltmiete (€/m²)

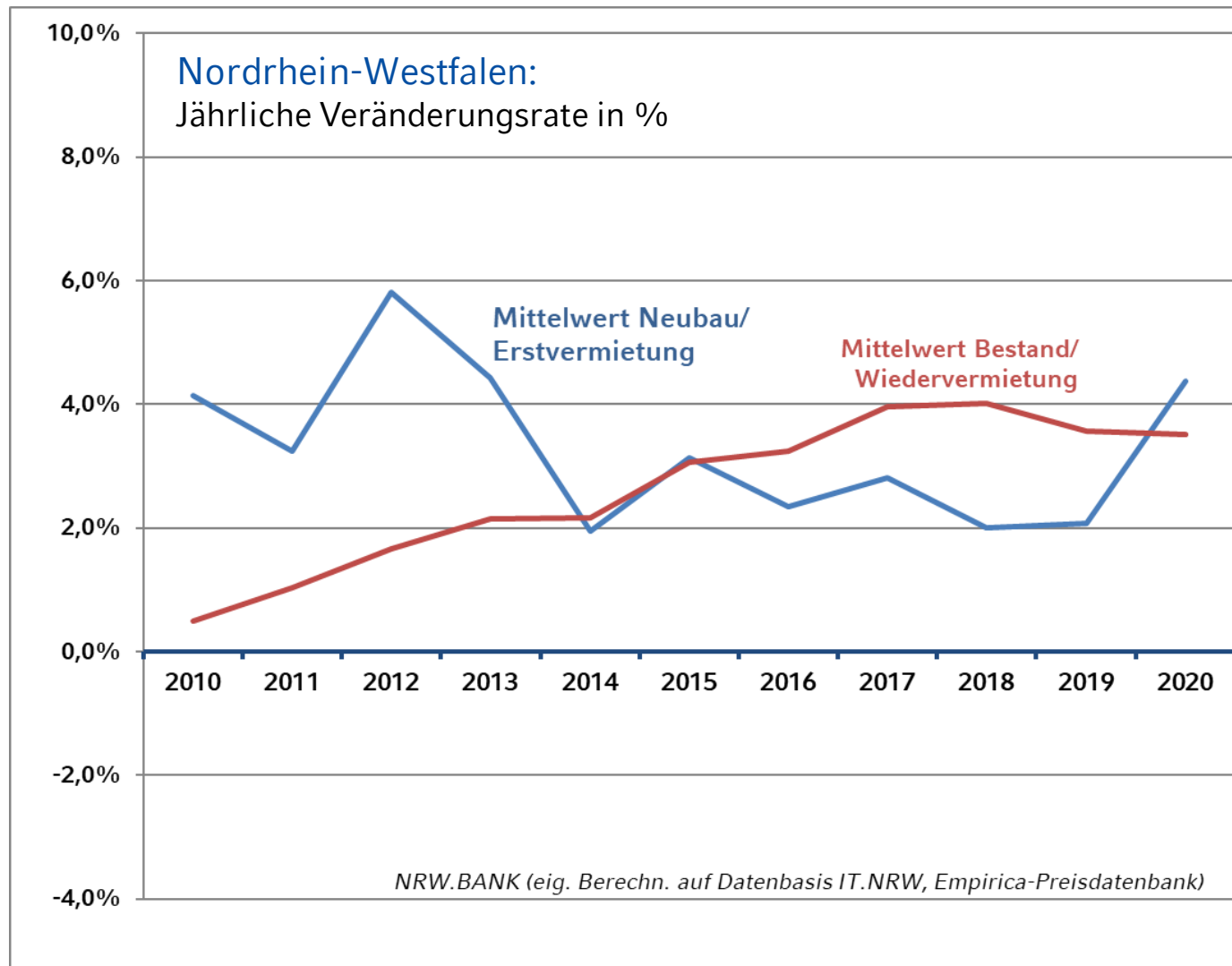
■	k.A. (kein Neubau)	(119)
■	bis 6,00	(0)
■	über 6,00 bis 7,00	(4)
■	über 7,00 bis 8,00	(41)
■	über 8,00 bis 9,00	(106)
■	über 9,00 bis 10,00	(70)
■	über 10,00 bis 11,00	(31)
■	über 11,00 bis 12,00	(19)
■	über 12,00	(6)

Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)



Einordnung der Mietentwicklung

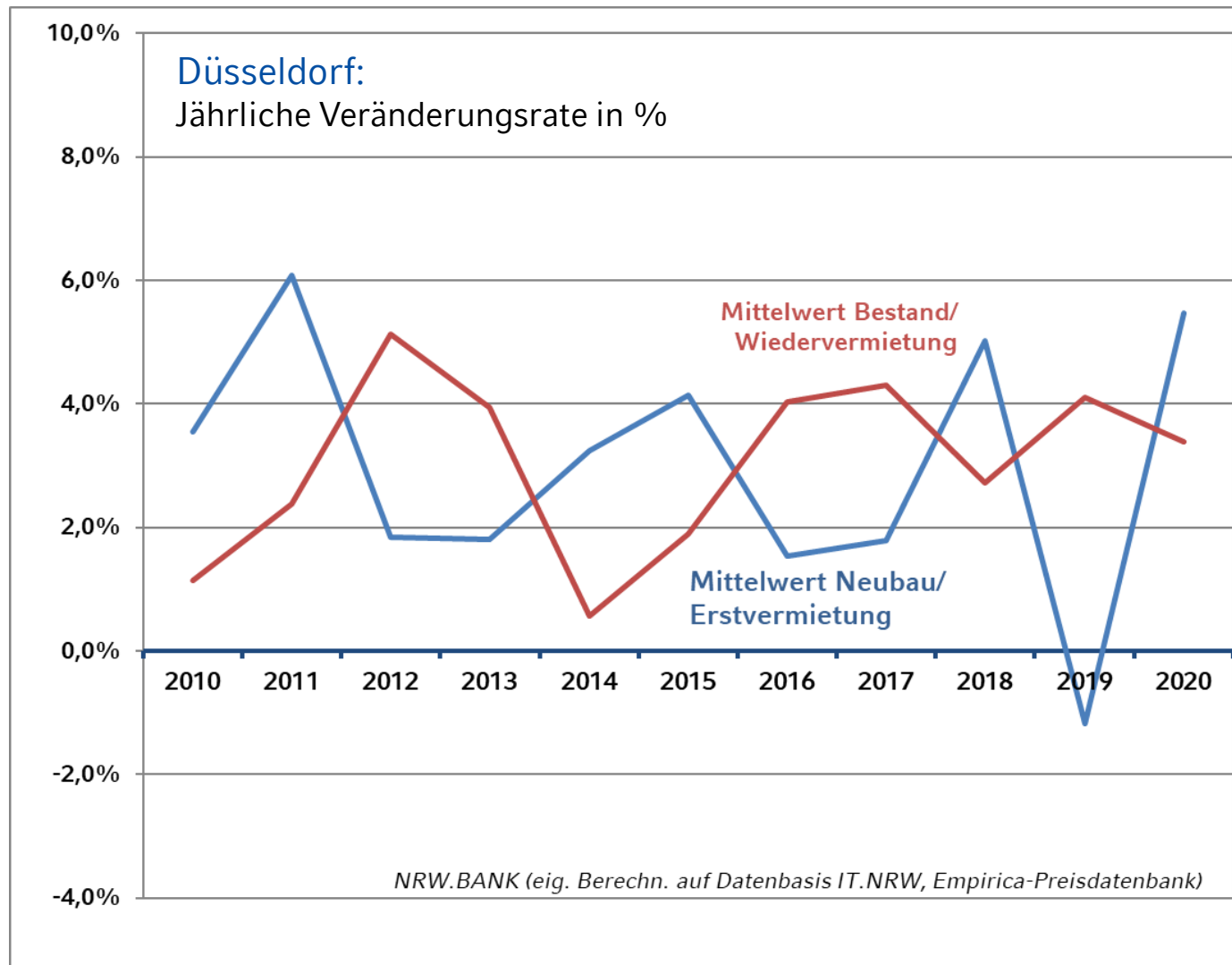
Sinkender Zuzug, steigender Neubau, Corona: Erreicht der Mietenanstieg sein Ende?



Anstieg hält an, aber verändert sich dessen Dynamik (Veränderungsrate p.a.)?

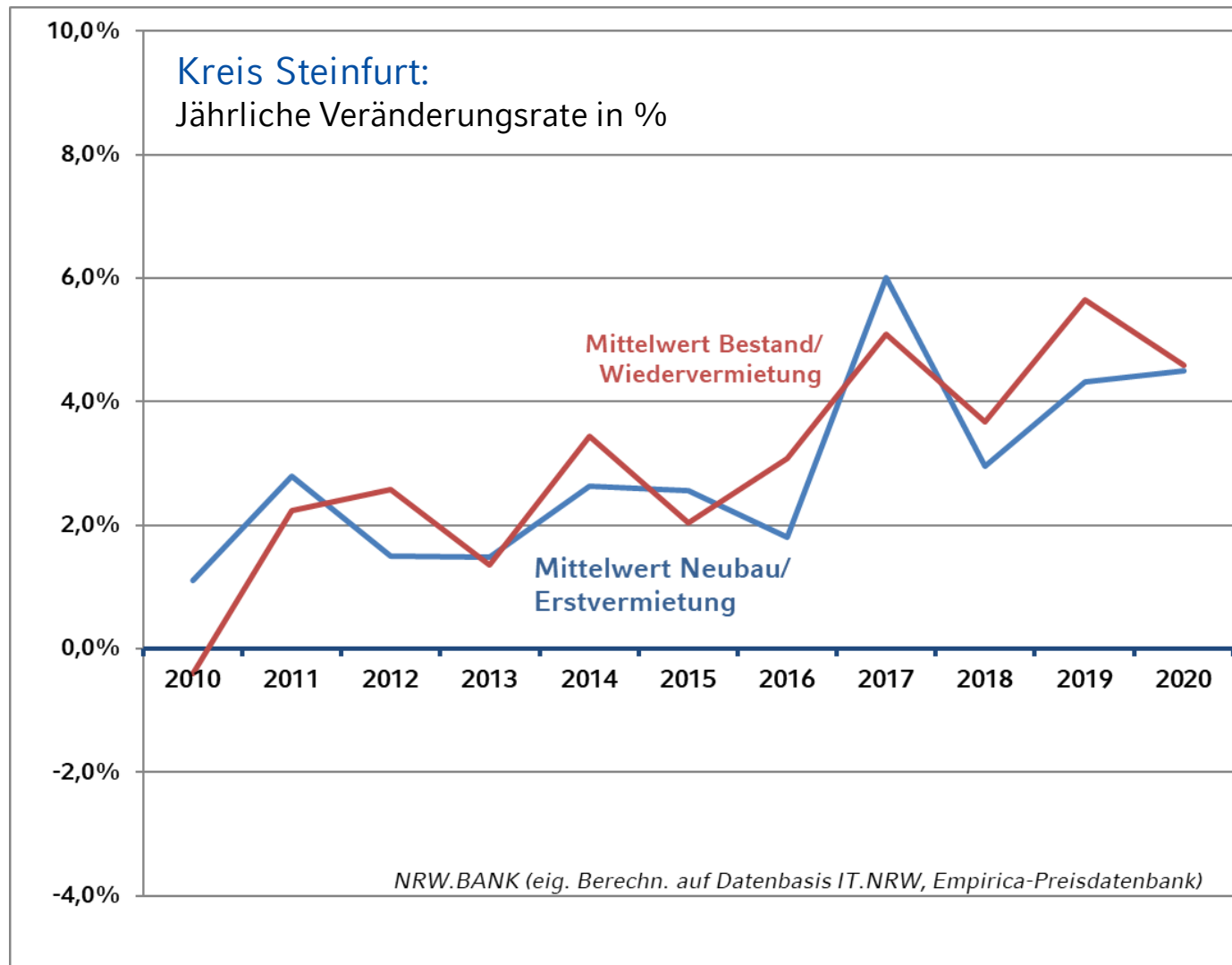
- Neubaumieten: Sinkende Dynamik seit 2012 – zuletzt aber wieder starker Anstieg
 - Wiedervermietungs-mieten: kontinuierlich wachsende Dynamik bis 2017 – anschließend abgeflacht, aber immer noch hoch
- Für Festlegung auf erkennbare Trendwende wohl noch zu früh
- Zudem: sehr unterschiedliche Entwicklungen in den Regionen

Sinkender Zuzug, steigender Neubau, Corona: Erreicht der Mietenanstieg sein Ende?



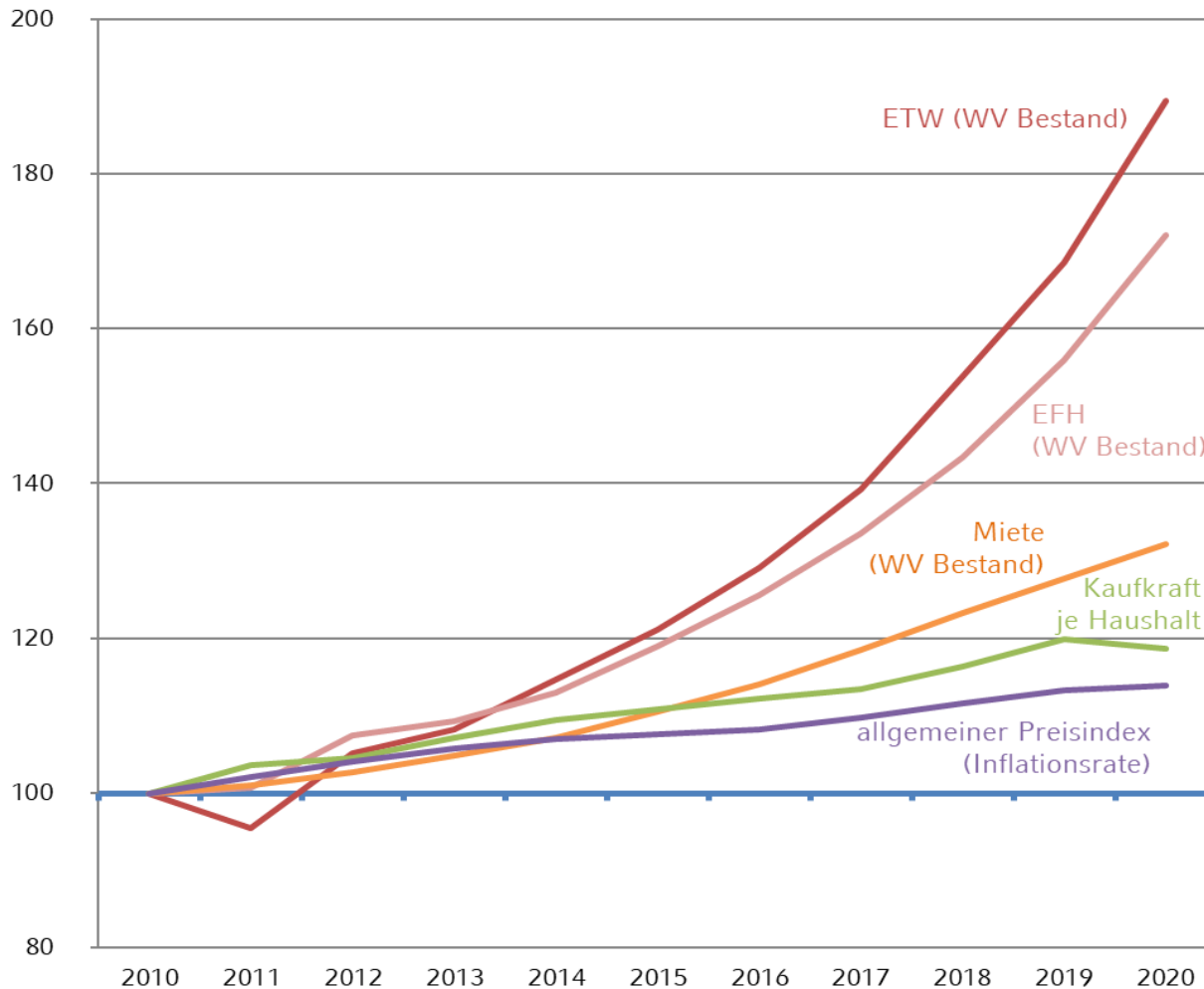
- Starke Schwankungen von Jahr zu Jahr
- Kein Trend erkennbar

Sinkender Zuzug, steigender Neubau, Corona: Erreicht der Mietenanstieg sein Ende?



- Auch wenn Schwankungen eindeutige Aussage erschweren: Mietendynamik dürfte hier eher noch zunehmen

Bezahlbarkeit: Steigen nicht auch die Einkommen?



Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), GfK, IT.NRW, eig. Ber.

- Tatsächlich steigen mittlere Mieten erst seit 2015 stärker als mittlere verfügbare Einkommen
- Zuletzt sinkende Einkommen infolge der Pandemie
- Eigentumspreise sind viel stärker gestiegen, auch zuletzt (Beliebtheit als Anlageform ungebrochen, von Selbstnutzern wie Kapitalanlegern)
- Amortisierung durch Mieteinnahmen verschlechtert sich → dürfte Druck auf die Mieten erhöhen
- Hier zu beachten: Landesmittelwerte verdecken Unterschiede zwischen Regionen, Marktsegmenten und Einkommensklassen!

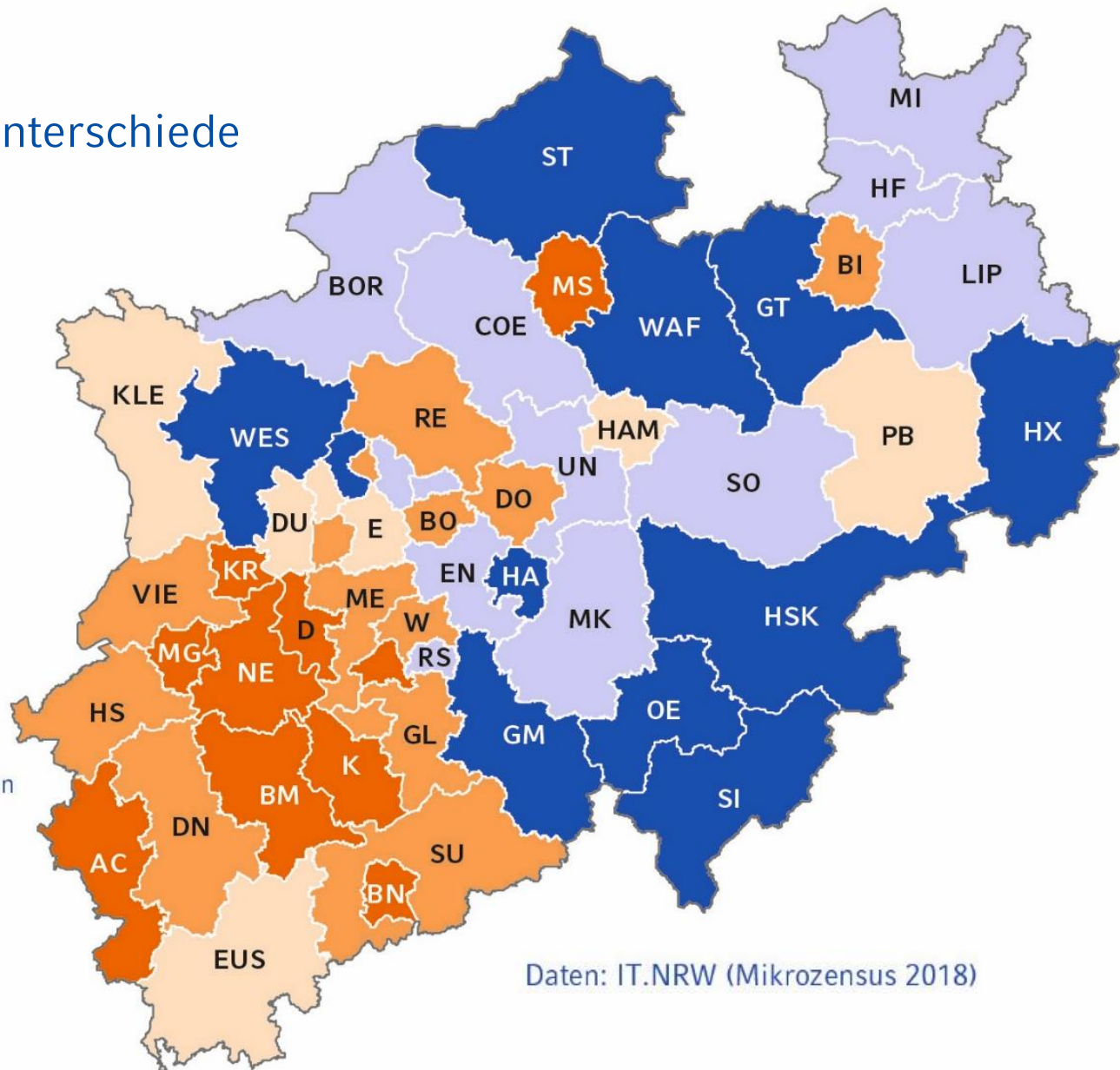
Mietbelastung: regionale Unterschiede

In teuren Regionen ist nicht nur die Miethöhe, sondern auch die *Mietbelastung* höher

Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen (Median)

- bis 23% (11)
- bis 24% (12)
- bis 25% (7)
- bis 26% (13)
- bis 30% (10)

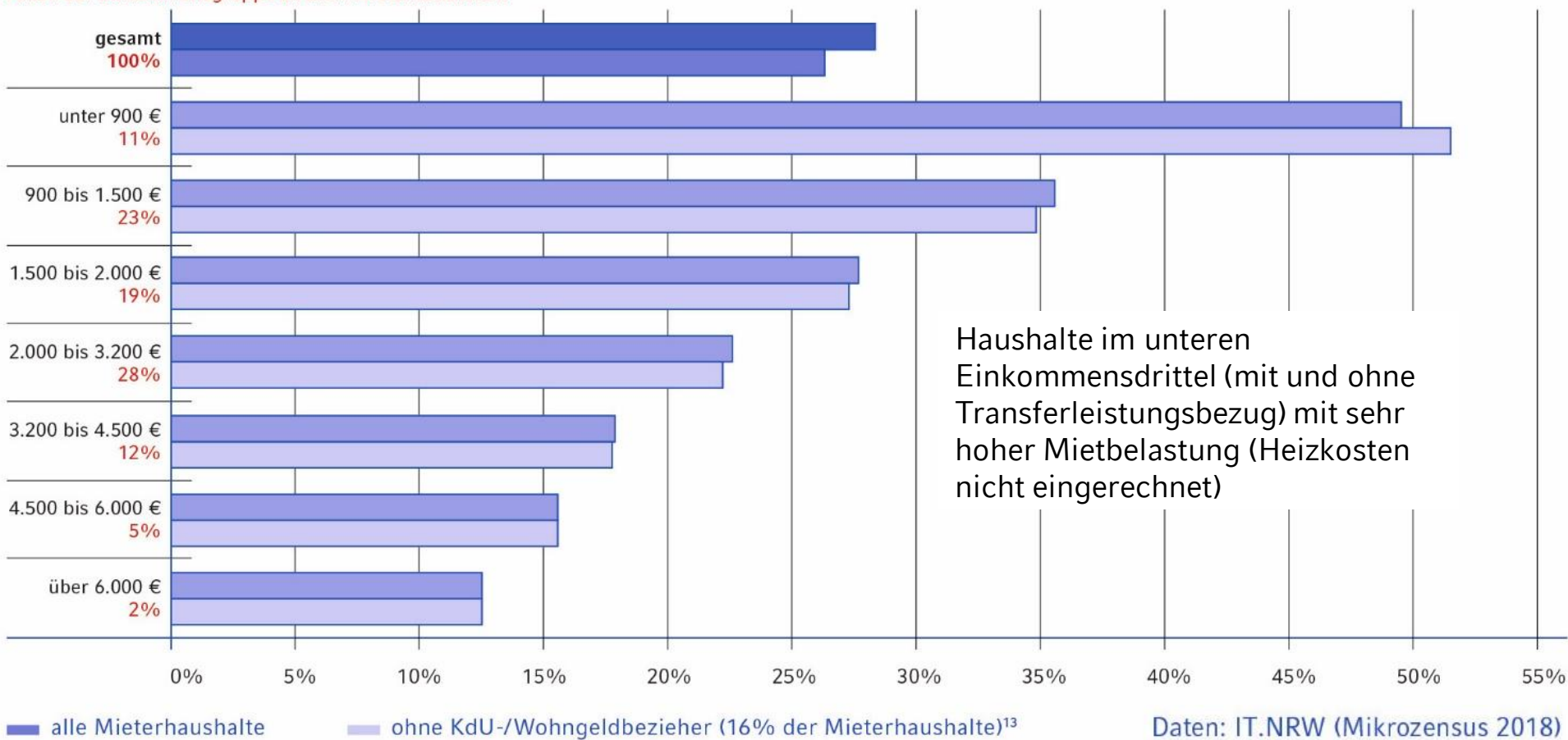
NRW (Median): 25%



Mietbelastung: Unterschiede nach Einkommensklasse

Einkommensgruppe (Nettoeinkommen/Monat)

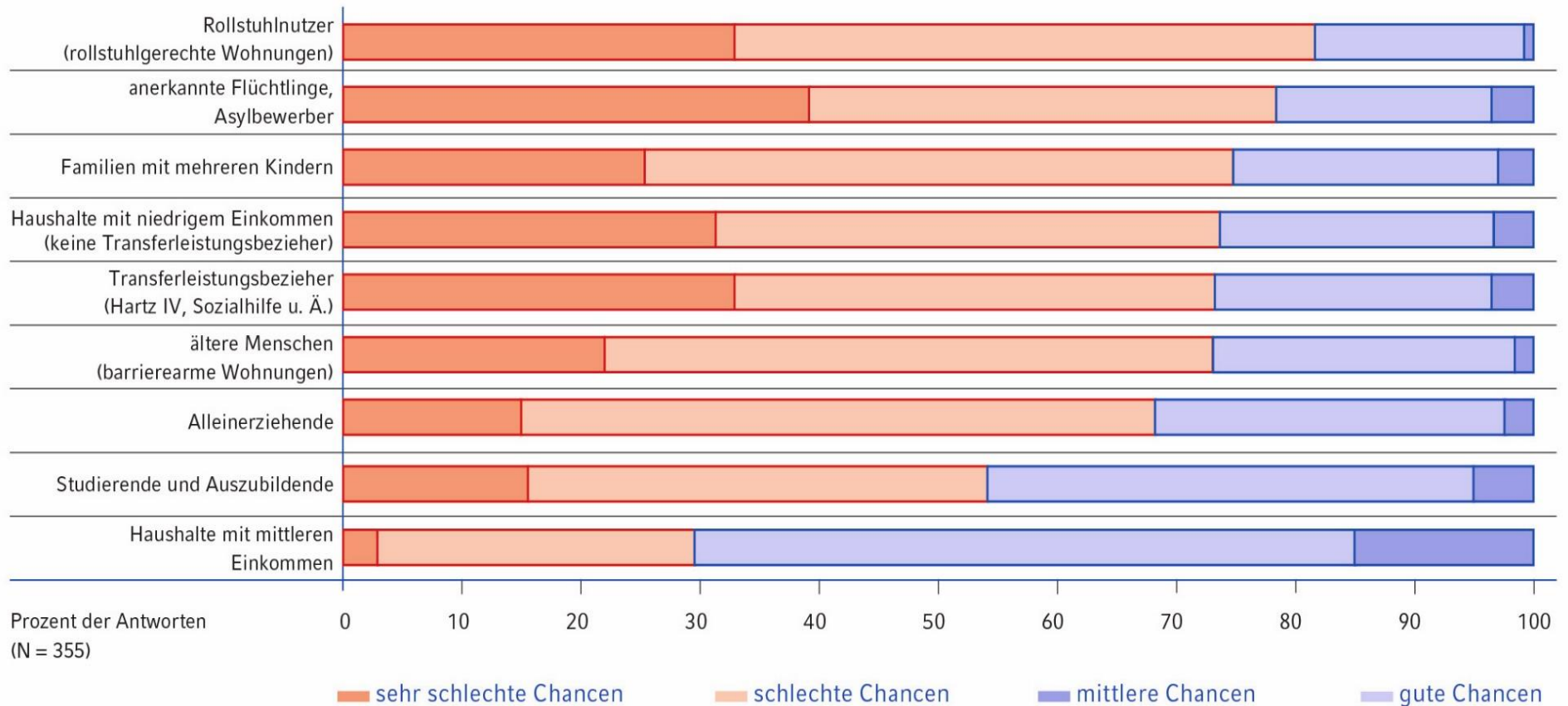
Anteil der Einkommensgruppe an allen Mieterhaushalten



Haushalte im unteren Einkommensdrittel (mit und ohne Transferleistungsbezug) mit sehr hoher Mietbelastung (Heizkosten nicht eingerechnet)

Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)
* arithmetische Mittelwerte

NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer (Expertenbefragung): Haushaltstypen mit den größten Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden



Prozent der Antworten
(N = 355)

Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2019)

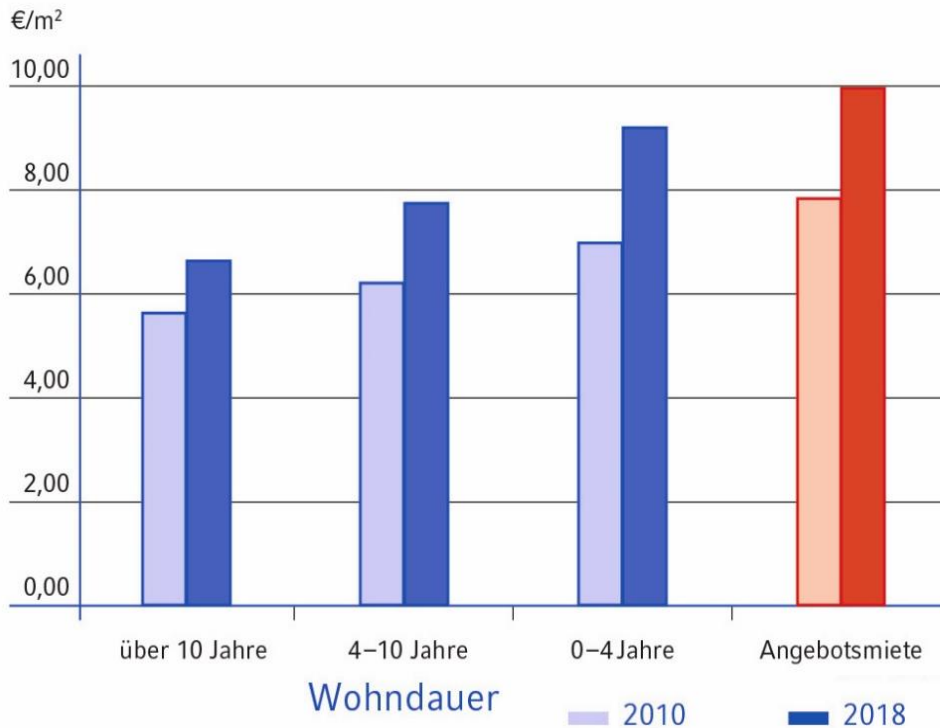
NRW.BANK 2020

Geht es den Mietern, die nicht umziehen, besser?

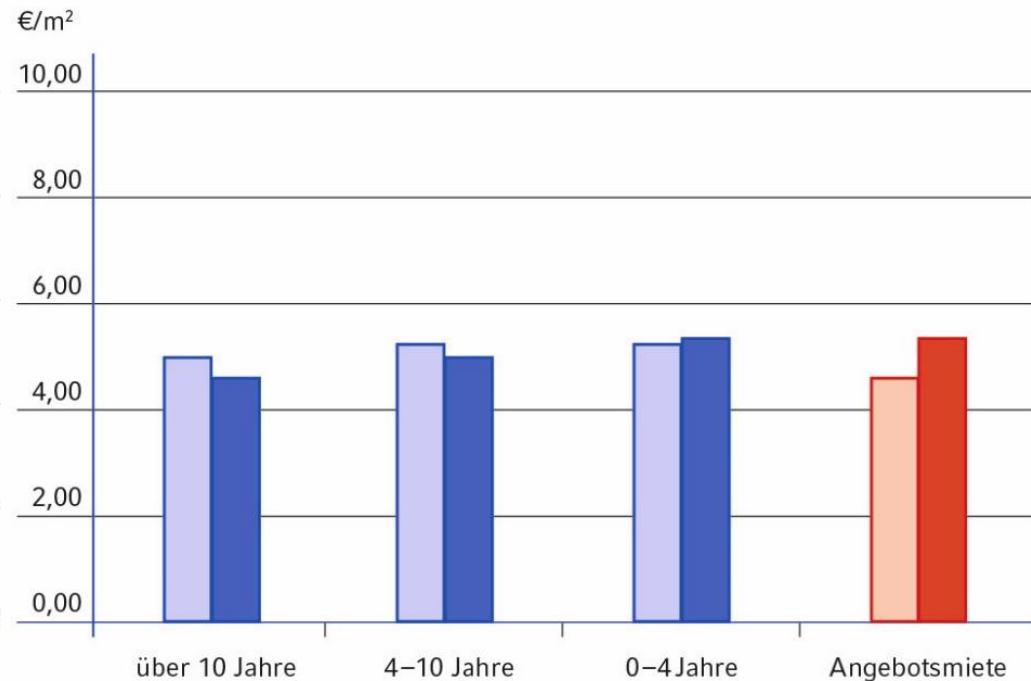
Effekt der Wohndauer auf die Miethöhe in verschiedenen Märkten

- a) In angespannten Märkten schützt lange Wohndauer vor hohen Mieten b) Verstärkung dieses Effekts im letzten Jahrzehnt
 - c) Kann bei kleinen bis mittleren Einkommen „Locked-in-Effekt“ bewirken: Umzug ist nicht erschwinglich, selbst wenn sinnvoll
- Tritt in ausgeglichenen Märkten nicht auf.

Stadt Münster



Hochsauerlandkreis



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2010, 2018), empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

Fazit

Mietenentwicklung

- Mietenanstieg hält auch im Coronajahr an – ein Ende des Anstiegs ist zumindest nicht deutlich erkennbar.
- Trend und Dynamik regional sehr unterschiedlich: Großstadt – Land, aber auch wirtschaftliche und demografische Entwicklung (Neuss - Steinfurt – Höxter)
- Preisdruck durch Vermieter, die hohe Kaufpreise refinanzieren wollen, dürfte weiter steigen
- Kleine und barrierearme Wohnungen besonders teuer

Mietbelastung und Bezahlbarkeit

- Gespaltene Einkommensentwicklung: für viele bleiben Mieten erschwinglich, für viele andere sinkt aber die Bezahlbarkeit
- Corona dürfte die Bezahlbarkeitsproblematik verschärfen
- in teuren Märkten Locked-in-Effekt → vermutlich Zurückhaltung auch bei notwendigen und sinnvollen Umzügen

Team Wohnungsmarktbeobachtung



Ulrich Kraus

Tel +49 211 91741-7656

ulrich.kraus@nrwbank.de

Team: wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Ergebnisse zum Bestellen und Downloaden (inkl. kommunale Datenprofile)
nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung

Eintragung in den Newsletter der Wohnungsmarktbeobachtung NRW
nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/bestellungen/bestellung-wohnungsmarktbeobachtung.html

hier können Sie uns unterstützen, indem Sie sich für unsere Expertenbefragung
[Wohnungsmarktbarometer NRW](https://nrwbank.de/womba) registrieren.
nrwbank.de/womba

Informationen und Newsletter zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung
komwob.de