



Kernergebnisse des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichtes

Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

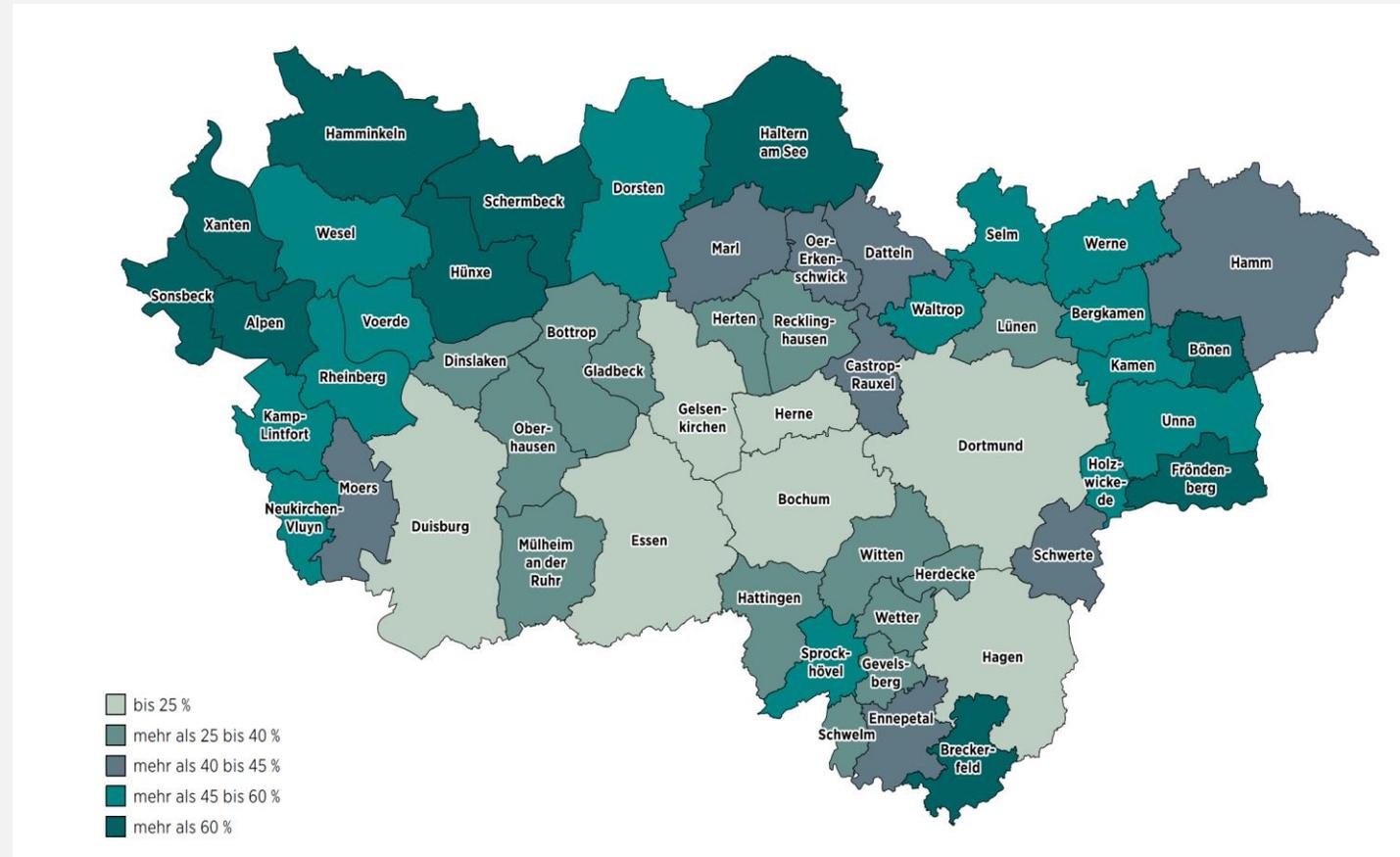


Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

Wohnungs- und Gebäudebestand

rund **952.000** Wohngebäude,
davon mehr als zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser

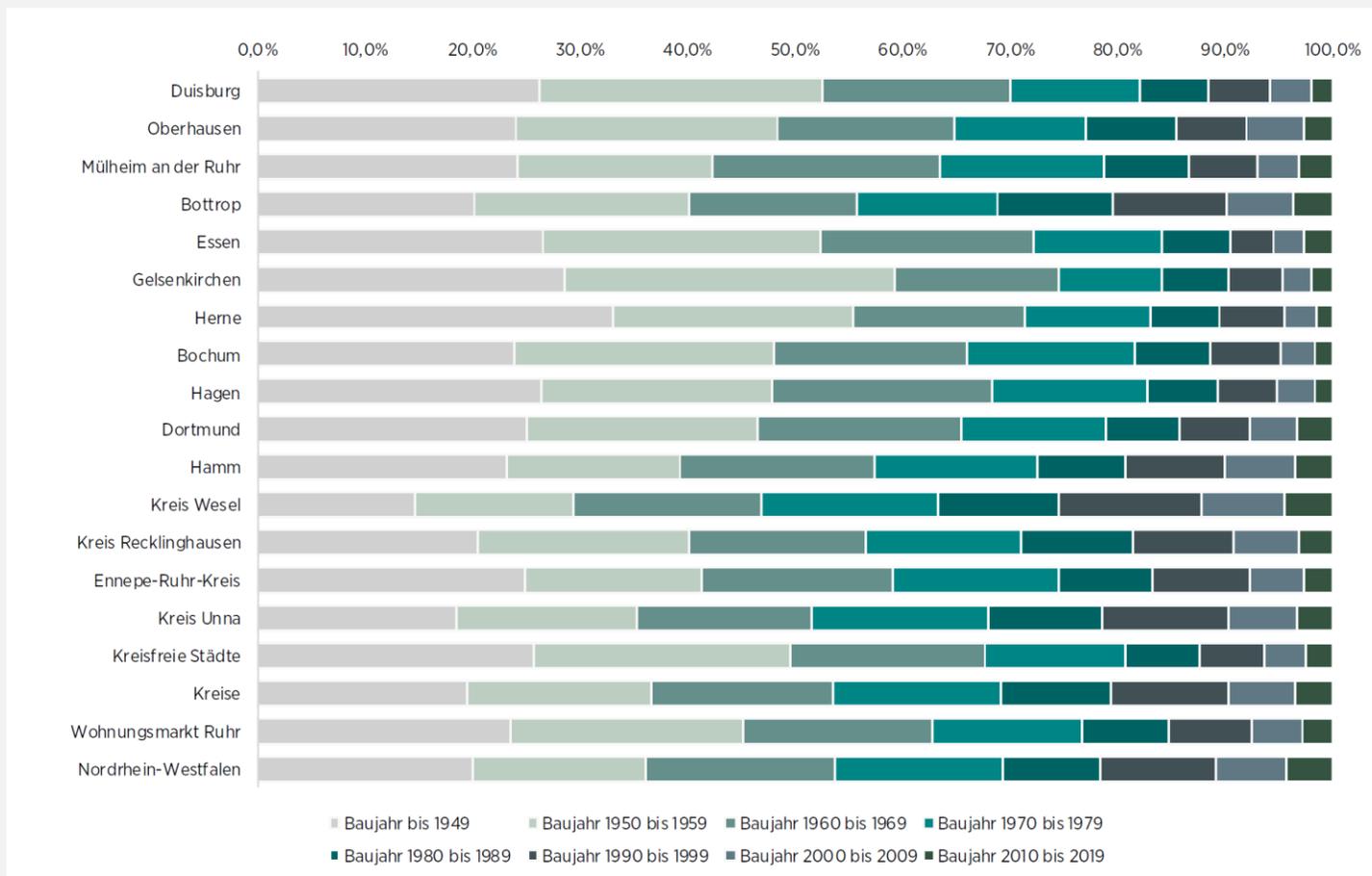
... aber: 2 von 3 Wohnungen befinden sich
in Mehrfamilienhäusern





Baualter

rund **zwei Drittel** der Wohnungen in der Region sind älter als 50 Jahre



Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)

Daten: IT.NRW und Zensusdatenbank



Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

„guter“ Altbau



„schlechter“ Altbau

„Da die Baualtersstatistik keine Aussagen zur Qualität und zum Modernisierungszustand der Objekte enthält, muss vermutet werden, dass in dieser ältesten Baualtersklasse – neben Wohnungen mit erhöhtem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf – auch Angebote mit einer hohen Attraktivität (z. B. Gründerzeit, Jugendstil o. ä. in guter Qualität) erfasst sind.“

5. Regionaler Wohnungsmarktbericht, S. 37



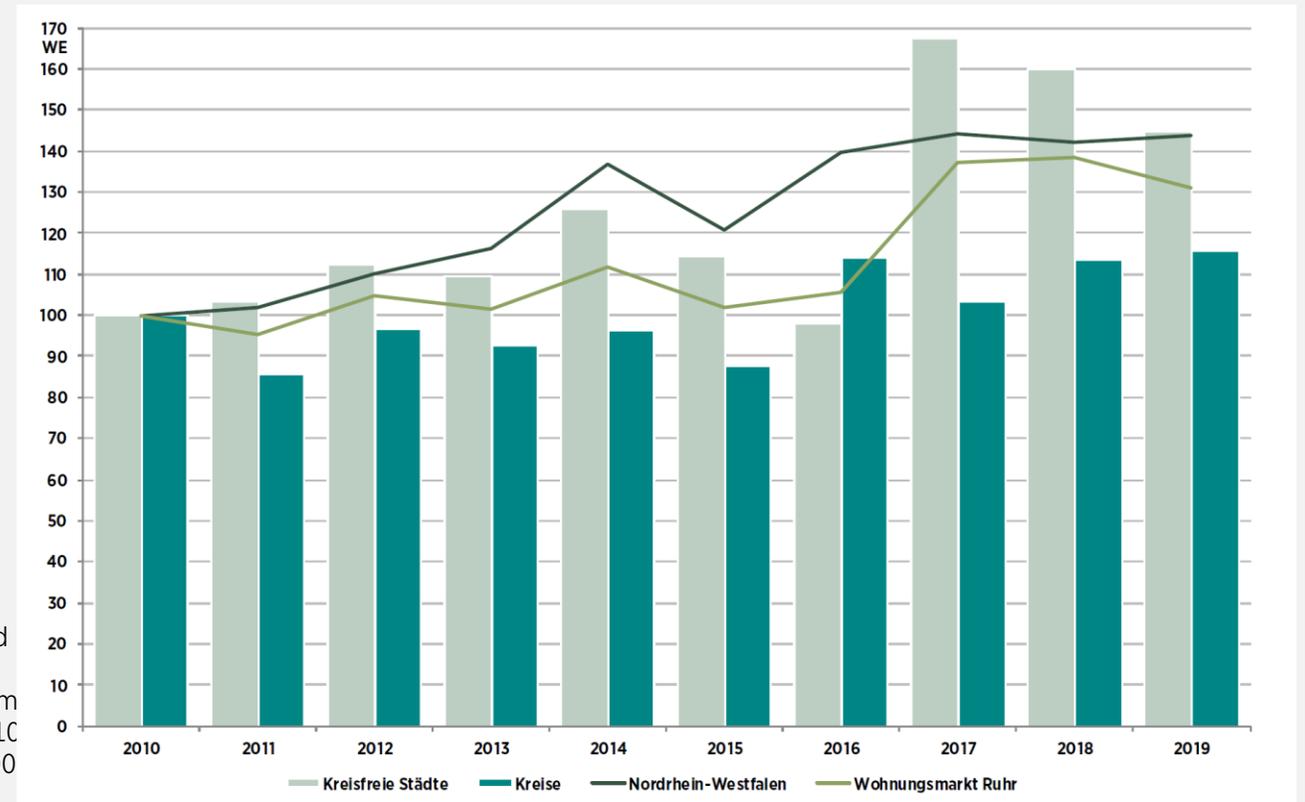
Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

Neubau

ab 2017 **erhöhte Bautätigkeit vor allem in den Kernstädten** - dort liegt die Zahl der Baufertigstellungen seither über dem Landesdurchschnitt

vorwiegend Neubau im Mehrfamilienhaus-Segment

ggü. dem 4. Regionalen Wohnungsmarktbericht stärkere Tendenz zu höher verdichteter Bauweise



Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2019 (Index 2010 = 100)
Daten: IT.NRW



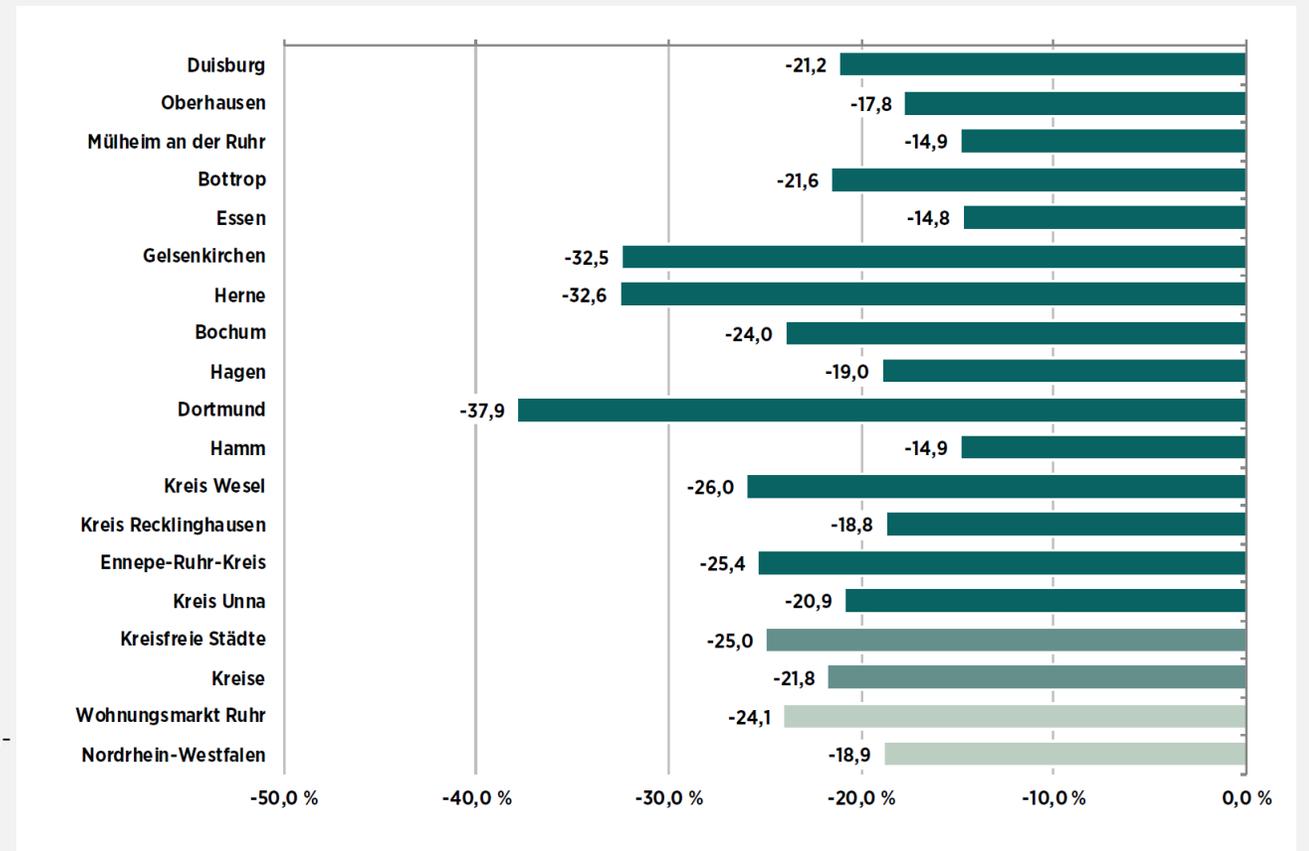
Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

Wohnungsbauförderung

wie überall im Land

rückläufiger öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand

aktuelle Förderung etwa auf dem Niveau des vorherigen Berichtszeitraumes, kann aber den Wegfall von Belegungsbindungen nicht kompensieren



Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2009 bis 2019 (Prozent)

Daten: NRW.BANK

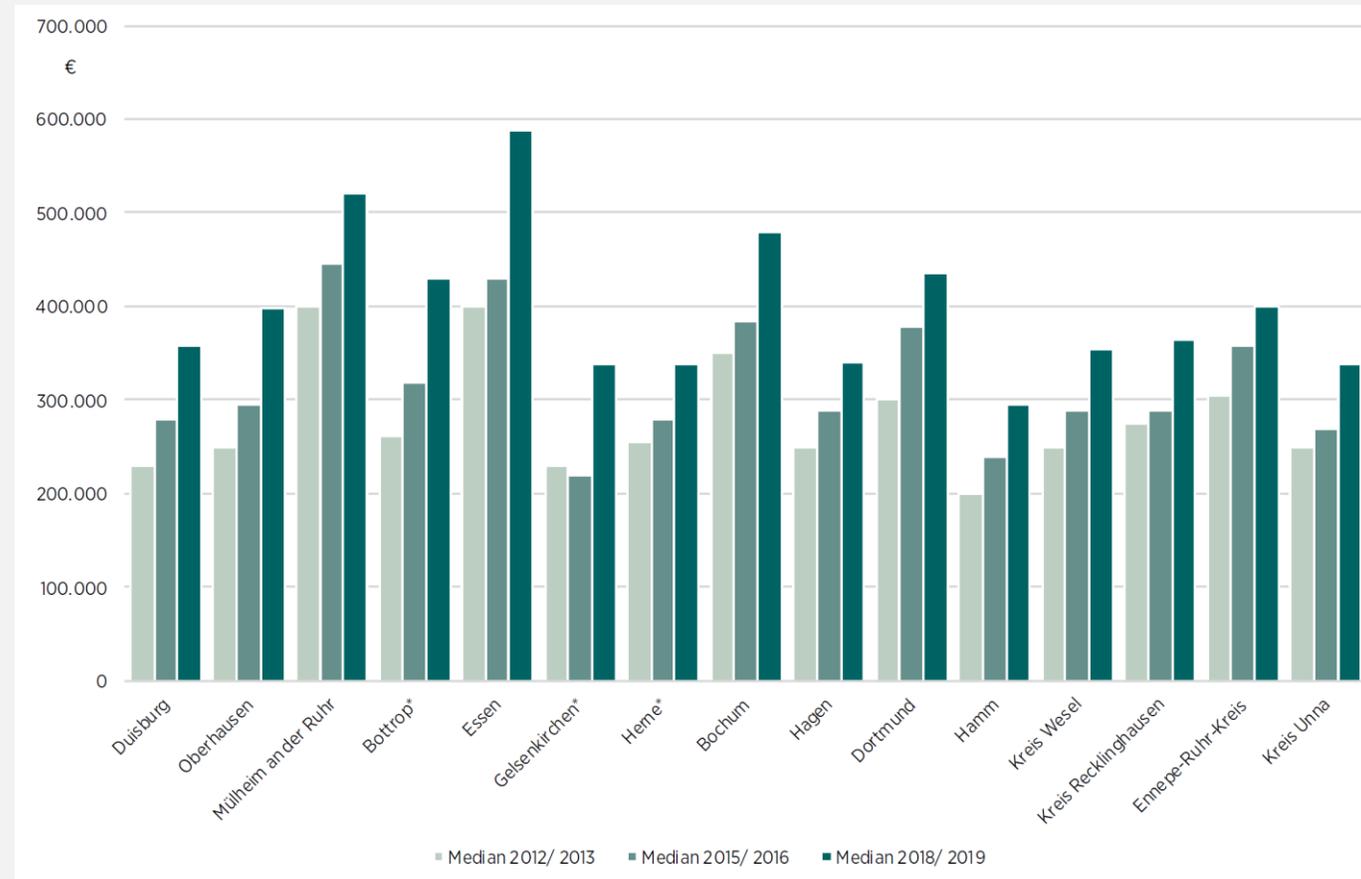


Immobilienmarkt und Wohnungsangebot

Preise für Wohnen

Preissteigerungen sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment betreffen die Region nun **flächendeckend**

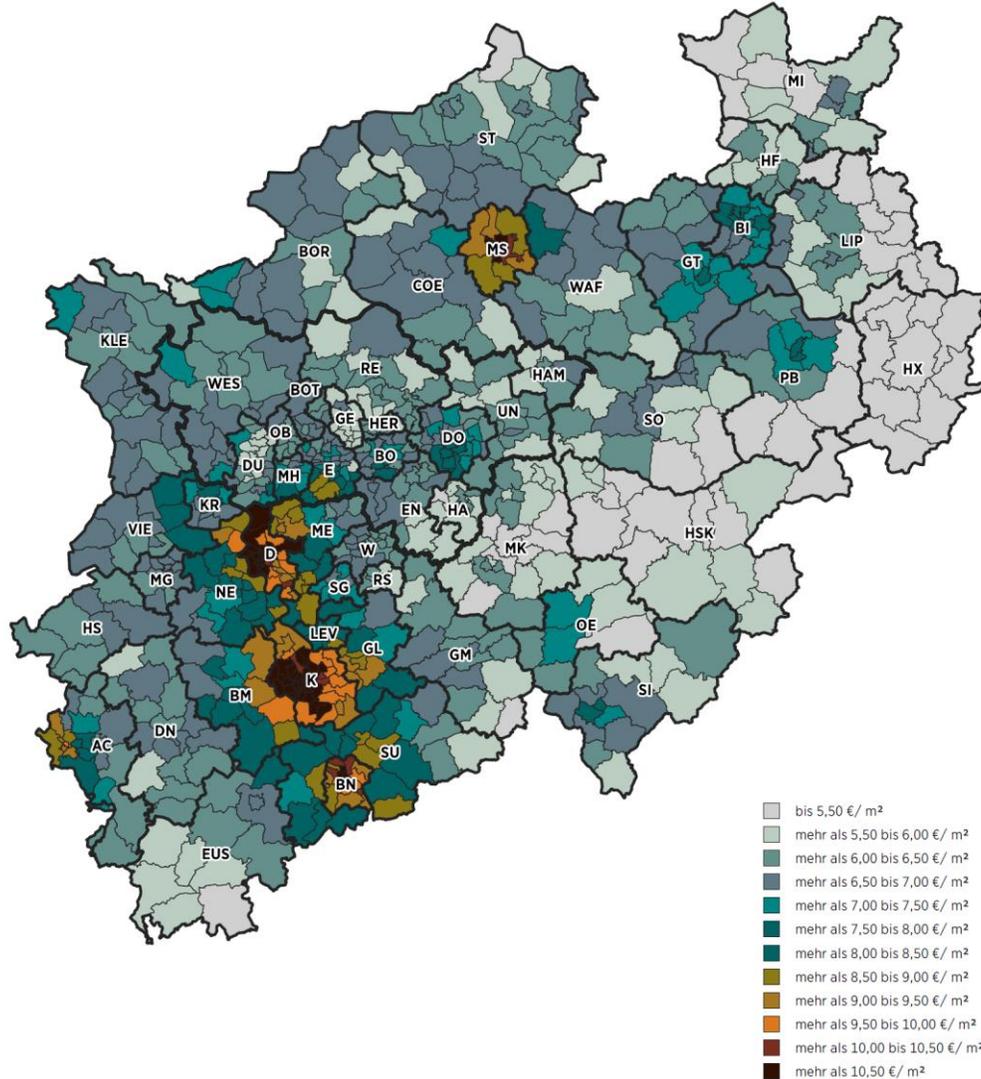
weniger Online-Inserate auf Immobilienportalen:
zunehmende Marktanspannung



Vergleich der Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2012/ 2013 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Datengrundlage: ImmobilienScout24



Immobilienmarkt und Wohnungsangebot



Preise für Wohnen

Mieten im landesweiten Vergleich in der Region noch moderat

Preissteigerungen in den Kernstädten z. T. deutlich höher als in den Kreisen

Mietpreisanstiege auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den letzten Jahren nicht so hoch wie im übrigen Nordrhein-Westfalen

Mittlere Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken, Mittelwert der Jahre 2018 bis 2020 (€/ m²)

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK



Überblick

- MFH bleiben die überwiegende Wohnform
- vergleichsweise alter Wohnungsbestand unterschiedlicher Qualität
- Neubautätigkeit nimmt an Dynamik zu, vor allem in den Kernstädten
- Trend zu stärkerer Verdichtung bei Neubauten
- Preisniveau bleibt im landesweiten Vergleich moderat, aber...
- Preissteigerungen sind nun flächendeckend festzustellen