

# Wir sind 18 Millionen – Und so wohnen wir



## Der NRW-Atlas

Studie im Auftrag des Westdeutschen Rundfunks

„Wir sind 18 Millionen“ ist ein crossmediales, datenjournalistisches Projekt des Westdeutschen Rundfunks, welches Zuschauer, Zuhörer und Online-Nutzer die Lebenswirklichkeit in NRW mit anderen Augen sehen lässt.

Interessante, unterhaltsame und überraschende Zahlen identifizieren relevante Themen und fokussieren auf Geschichten von Menschen, die in NRW, Typisches, Außergewöhnliches, Zukunftsweisendes oder zum Nachdenken anregendes tun und damit Eigenheiten und Chancen für unser Zusammenleben aufzeigen.

„Wir sind 18 Millionen“ besteht im Kern aus den vier TV-Dokumentationen:

- Wir sind 18 Millionen – Und so wohnen wir
- Wir sind 18 Millionen – Und so ernähren wir uns
- Wir sind 18 Millionen – Und so machen wir frei
- Wir sind 18 Millionen – Wie leben wir in Zukunft?

Grundlagen des Projekts sind umfangreichen Auswertungen von existenten Datenbeständen sowie zusätzliche eigene Datenerhebungen. Der nachfolgende NRW-Atlas fasst die eigenen Datenerhebungen zusammen. Er nimmt thematisch die Gliederung der Dokumentationen auf und unterscheidet mehrere Einzelstudien kapitelweise gemäß den Filmthemen.

März, 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

Wir sind 18 Millionen – Und so wohnen wir .....	3
Standzeiten von Online-Wohnanzeigen in NRW .....	3
Methodische Hinweise .....	3
Ergebnisse .....	3

## **Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**

Tabelle 1: Online-Standzeiten bei Mietwohnungen in NRW 2013 und 2016.....	6
Tabelle 2: Online-Standzeiten bei Eigentumswohnungen in NRW 2013 und 2016 .....	7
Tabelle 3: Online-Standzeiten von Einfamilienhäusern in NRW 2013 und 2016.....	8
Abbildung 1: Online-Standzeiten von Mietwohnungen in NRW .....	4
Abbildung 2: Online-Standzeiten von Einfamilienhäusern in NRW .....	5

# Wir sind 18 Millionen – Und so wohnen wir

## Standzeiten von Online-Wohnanzeigen in NRW

Im Rahmen des crossmedialen WDR-Projekts „Wir sind 18 Millionen – Und so wohnen wir“ wurde in Zusammenarbeit mit Immobilienscout24 die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen betrachtet. Hierfür wurde die Datenbank des Immobilien-Portals benutzt, um die Standzeiten der Online-Anzeigen zu untersuchen – also die Dauer, wie lange Wohnungsanzeigen auf dem Portal geschaltet sind. Sie spiegeln gut die Situation auf dem Immobilienmarkt wider. Denn je kürzer Vermiet- oder Verkaufsanzeigen online sind, desto höher ist die jeweilige Nachfrage.

In der Untersuchung ging es einerseits um die Frage, in welchen Regionen die Nachfrage nach Wohnungen und Wohneigentum besonders stark wächst, die Standzeiten also kürzer werden, und wo die Nachfrage zurückgeht. In dieser Frage ist auch zwischen Online-Anzeigen für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unterschieden worden. Die Ergebnisse erlauben auch einen regionalen Vergleich und offenbaren deutliche regionale Unterschiede zwischen den 22 kreisfreien Städten, 30 Kreisen und einer Städteregion, die im Folgenden als „kreisfreie Städte“ und „Kreise“ bezeichnet werden. Für die Städteregion Aachen liegen zusätzlich getrennte Ergebnisse für die Stadt Aachen und den „alten“ Kreis Aachen vor.

## Methodische Hinweise

Die Datenbank des Online-Portals Immobilienscout24 diente als Grundlage für die Untersuchung. Hierfür wurden für die Jahre 2013 und 2016 bei jeweils 650.000 Anzeigen in Nordrhein-Westfalen geprüft, nach wieviel Tagen die Anzeige wieder gelöscht wird. Aus diesen sogenannten Standzeiten wurden für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser entsprechende Mittelwerte berechnet. Die Ergebnisse liegen für alle kreisfreien Städte und Kreise vor.

## Ergebnisse

Der Wohnungsmarkt in NRW erlebte in den letzten Jahren eine enorme Nachfragesteigerung, sowohl bei Miet- und Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern. Zwar bestehen erhebliche regionale Unterschiede, doch insgesamt ist der Trend erkennbar, dass die Online-Anzeigen immer schneller zurückgenommen werden können, Wohnungen und Häuser also wesentlich schneller neue Besitzer finden.

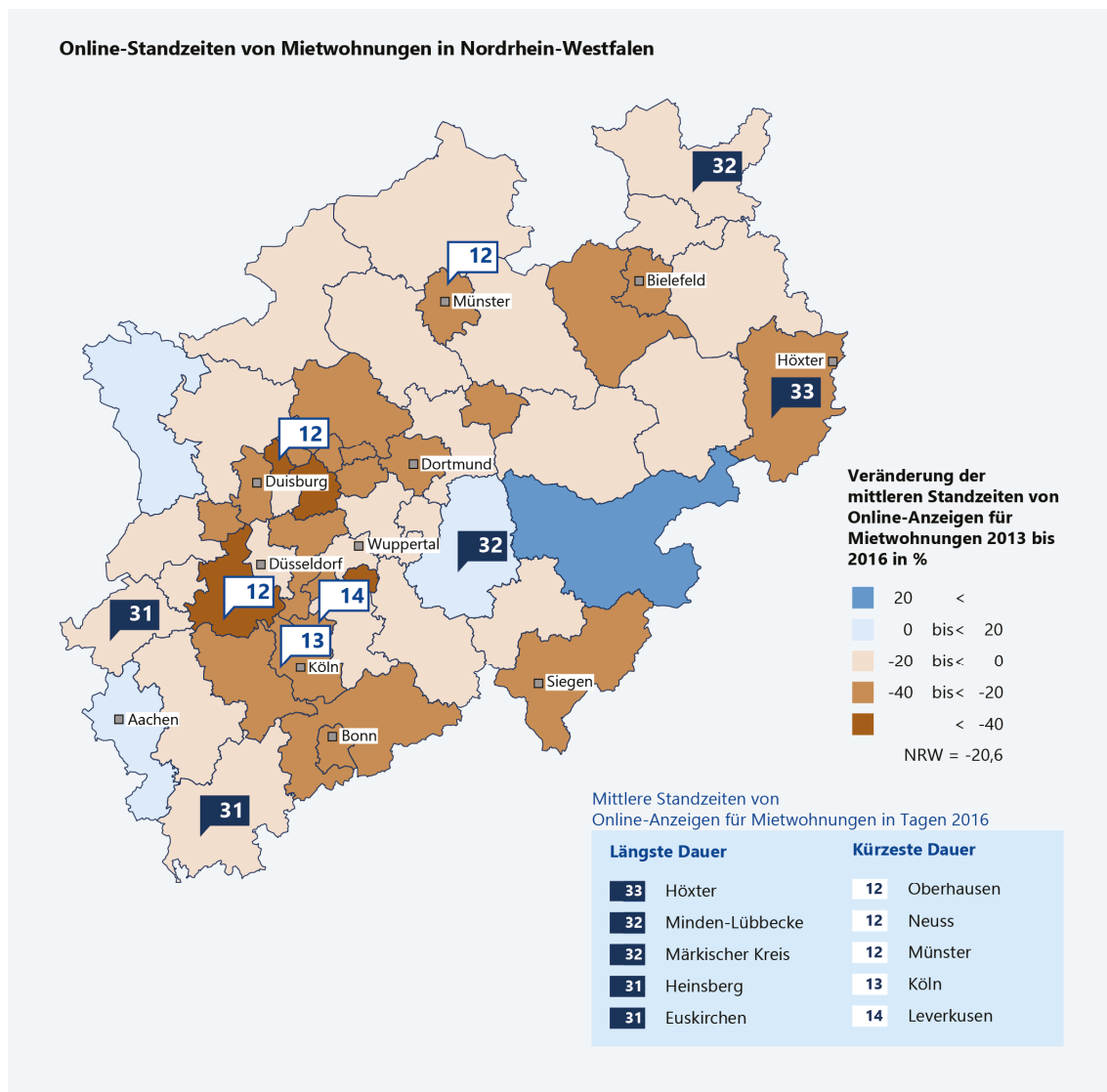
### *Mietwohnungen*

Die Ergebnisse zeigen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem im Rheinland stark ansteigt. Hier sind die Online-Anzeigen im Schnitt nur 23 Tage online, lediglich 12 Tage sind es im Rhein-Kreis Neuss, in Münster und in Oberhausen. Mit einer Verkürzung der Standzeit um 61,7 Prozent seit 2013 erlebte Oberhausen den stärksten Rückgang in NRW. In der Stadt Gelsenkirchen und in sieben Kreisen bleiben die Anzeigen mindestens 30 Tage online, bis sie gelöscht werden.

Insgesamt gingen die Standzeiten von Mietwohnungen in den letzten drei Jahren um 20,6 Prozent zurück, in lediglich vier Kreisen gab es einen Anstieg: im Kreis Kleve (+4,7%), im

alten Kreis Aachen (+8,0%), im Märkischen Kreis (+17,0%) sowie im Hochsauerlandkreis (+43,3%).

Abbildung 1: Online-Standzeiten von Mietwohnungen in NRW



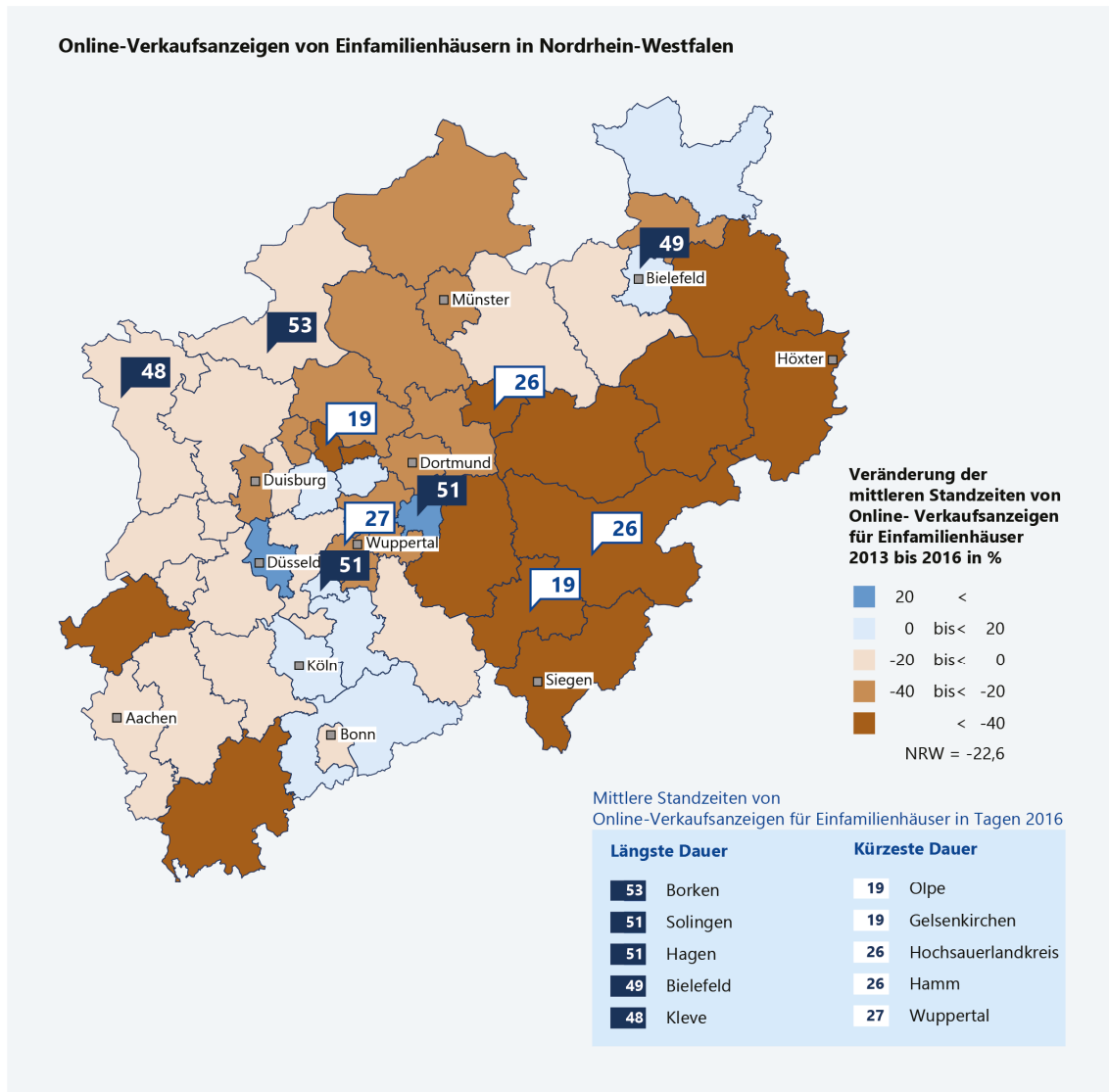
### Eigentumswohnungen

Während Mietwohnungen fast im ganzen Bundesland Nordrhein-Westfalen schneller neu vermietet werden, ist die Entwicklung bei Eigentumswohnungen regional sehr unterschiedlich. So verkürzte sich die durchschnittliche Vermarktungsdauer in NRW von rund 47 auf rund 30 Tage – im Vergleich zu Mietwohnungen und Einfamilienhäusern ist das der stärkste Rückgang. Doch während sich die Dauer im Märkischen Kreis von 57 auf 17 Tage verkürzte (-70,4%), stieg sie im Hochsauerlandkreis von 56 auf 65 Tage (+16,6%). Auch bei der aktuellen Vermarktungsdauer ragt Oberhausen mit der geringsten durchschnittlichen Angebotszeiten von 14 Tagen heraus. Dagegen dauert es in jedem dritten Landkreis 40 Tage und länger bis die Anzeigen gelöscht werden. Für einige Regionen kann sogar davon ausgegangen werden, dass die Verkäufer ihr Eigentum nicht verkauft haben, als die Online-Anzeigen gelöscht wurden.

## Einfamilienhäuser

Der Eigenheimmarkt zeigt eine ähnliche Entwicklung wie der Markt der Eigentumswohnungen. Auch hier gibt es große regionale Unterschiede bei den aktuellen Standzeiten von Online-Anzeigen sowie deren Entwicklung. So werden die Anzeigen in Gelsenkirchen und im Kreis Olpe schon nach 19 Tagen entfernt. Gerade in diesen beiden Regionen haben sich die Zeiten auch am stärksten verkürzt, um 60,4 bzw. um 56,8 Prozent. Im landesweiten Durchschnitt sank die Dauer von 2013 bis 2016 von rund 46 auf rund 36 Tage, um 22,6 Prozent

Abbildung 2: Online-Standzeiten von Einfamilienhäusern in NRW



Einige der stark nachgefragten Städte erlebten eine überraschende Wende: die Standzeit wird länger. So ist sie in der Stadt Düsseldorf um 38,5 Prozent gestiegen. Eine Ursache ist hier im Anstieg der Spitzenpreise zu sehen, die in Städten wie Düsseldorf eine Höhe erreicht haben, die nur eine geringere Anzahl von Nachfragern überhaupt bezahlen könnten. Hier sind die offenen Angebote also so teuer, dass es immer länger dauert, bis sich ein potenter Kaufinteressant findet. Obwohl die durchschnittlichen Standzeiten bei Einfamilienhäusern im ganzen Bundesland gesunken sind, erlebte Düsseldorf mit plus zehn Tagen den größten Anstieg.

Tabelle 1: Online-Standzeiten bei Mietwohnungen in NRW 2013 und 2016

Kreisfreie Städte und Kreise	Standzeiten Mietwohnungen 2013	Standzeiten Mietwohnungen 2016	Veränderung 2013-2016
Oberhausen	31,0	11,9	-61,7%
Rhein-Kreis Neuss	29,0	12,0	-58,8%
Essen	32,0	15,0	-53,0%
Remscheid	37,0	20,1	-45,7%
Herne	43,0	26,5	-38,3%
Dortmund	28,0	17,4	-38,0%
Rhein-Erft-Kreis	30,0	18,9	-37,1%
Duisburg	35,0	22,5	-35,8%
Leverkusen	22,0	14,1	-35,7%
Münster	19,0	12,2	-35,6%
Bochum	28,0	18,2	-35,1%
Köln	20,0	13,0	-35,0%
Bielefeld	23,0	15,2	-34,0%
Gelsenkirchen	44,0	30,0	-31,7%
Bonn	22,0	15,0	-31,6%
Höxter	46,5	33,0	-29,1%
Rhein-Sieg-Kreis	26,0	18,8	-27,8%
Solingen	32,0	23,1	-27,7%
Gütersloh	23,0	16,9	-26,7%
Hamm	26,0	19,2	-26,2%
Siegen-Wittgenstein	32,0	24,1	-24,7%
Recklinghausen	34,0	25,7	-24,5%
Mettmann	27,0	20,5	-23,9%
Krefeld	28,0	21,7	-22,4%
Boitrop	25,0	19,7	-21,3%
Aachen (Stadt)	22,0	17,5	-20,5%
Ennepe-Ruhr-Kreis	31,0	25,1	-18,9%
Wesel	31,0	25,3	-18,5%
Olpe	32,0	26,5	-17,0%
Düsseldorf	19,0	15,8	-16,7%
Herford	27,0	22,5	-16,5%
Unna	33,0	27,6	-16,3%
Lippe	35,0	29,3	-16,2%
Paderborn	22,0	18,6	-15,5%
Steinfurt	30,0	25,5	-15,0%
Düren	29,0	24,7	-14,9%
Mülheim a. d. Ruhr	24,0	20,5	-14,4%
Rheinisch-Bergischer Kreis	28,0	24,8	-11,5%
Mönchengladbach	30,0	26,9	-10,3%
Coesfeld	30,0	27,0	-10,0%
Viersen	30,0	27,1	-9,5%
Warendorf	27,0	24,5	-9,1%
Wuppertal	31,0	28,2	-9,1%
Oberbergischer Kreis	33,0	30,1	-8,8%
Soest	27,5	25,4	-7,8%
Borken	26,5	25,3	-4,5%
Heinsberg	32,0	31,3	-2,3%
Hagen	28,0	27,6	-1,5%
Euskirchen	31,0	30,7	-1,0%
Minden-Lübbecke	32,0	31,9	-0,4%
Kleve	28,0	29,3	4,7%
Aachen (Kreis)	25,5	27,5	8,0%
Märkischer Kreis	27,0	31,6	17,0%
Hochsauerlandkreis	21,0	30,1	43,3%
<b>Nordrhein-Westfalen (ungewichtet)</b>	<b>29,0</b>	<b>23,0</b>	<b>-20,6%</b>

\*Hier liegen Werte für den ehemaligen Kreis Aachen und die Stadt Aachen vor. In der Grafik wird der Kreis Aachen angezeigt.

Tabelle 2: Online-Standzeiten bei Eigentumswohnungen in NRW 2013 und 2016

Kreisfreie Städte und Kreise	Standzeiten Eigentumswohnungen 2013	Standzeiten Eigentumswohnungen 2016	Veränderung 2013-2016
Märkischer Kreis	57,0	16,9	-70,4%
Remscheid	49,0	14,8	-69,8%
Duisburg	52,0	15,8	-69,6%
Herne	57,0	17,9	-68,7%
Heinsberg	55,0	17,5	-68,2%
Gelsenkirchen	50,0	16,0	-68,1%
Oberhausen	41,0	13,5	-67,0%
Siegen-Wittgenstein	59,5	20,4	-65,8%
Oberbergischer Kreis	53,0	18,3	-65,5%
Kleve	60,0	20,8	-65,3%
Essen	47,0	17,2	-63,4%
Olpe	54,0	21,0	-61,0%
Rhein-Erft-Kreis	50,0	19,5	-60,9%
Wuppertal	42,0	16,5	-60,7%
Hamm	50,0	22,5	-55,0%
Unna	51,0	24,7	-51,5%
Paderborn	56,0	28,2	-49,6%
Hagen	55,0	29,3	-46,8%
Wesel	54,0	29,3	-45,8%
Bochum	40,0	22,1	-44,7%
Mülheim a. d. Ruhr	38,0	21,1	-44,4%
Lippe	56,0	32,0	-42,9%
Höxter	69,0	40,5	-41,3%
Dortmund	35,0	20,8	-40,6%
Leverkusen	49,5	29,9	-39,7%
Rhein-Kreis Neuss	44,0	27,5	-37,5%
Recklinghausen	57,0	36,2	-36,5%
Aachen (Stadt)	35,0	23,8	-32,1%
Herford	56,0	38,7	-30,9%
Rheinisch-Bergischer Kreis	45,0	32,2	-28,5%
Viersen	49,0	35,0	-28,5%
Mettmann	43,0	31,0	-27,8%
Ennepe-Ruhr-Kreis	58,0	42,6	-26,5%
Köln	36,0	26,9	-25,3%
Soest	45,0	33,8	-24,9%
Mönchengladbach	43,5	33,7	-22,6%
Krefeld	36,0	28,1	-22,0%
Borken	53,0	41,5	-21,6%
Bonn	39,0	30,7	-21,2%
Steinfurt	62,0	49,3	-20,5%
Rhein-Sieg-Kreis	41,0	33,8	-17,5%
Bielefeld	45,0	37,9	-15,9%
Aachen (Kreis)	30,0	26,5	-11,8%
Solingen	44,5	40,2	-9,7%
Coesfeld	44,0	40,2	-8,6%
Minden-Lübbecke	52,0	48,6	-6,5%
Münster	31,0	30,4	-1,9%
Düsseldorf	21,0	21,5	2,6%
Düren	42,0	43,7	4,0%
Euskirchen	36,0	37,5	4,0%
Bottrop	42,0	45,5	8,3%
Warendorf	31,0	33,7	8,7%
Gütersloh	35,0	40,0	14,4%
Hochsauerlandkreis	56,0	65,3	16,6%
<b>Nordrhein-Westfalen (ungewichtet)</b>	<b>46,9</b>	<b>29,7</b>	<b>-36,7%</b>

\*Hier liegen Werte für den ehemaligen Kreis Aachen und die Stadt Aachen vor. In der Grafik wird der Kreis Aachen angezeigt.

Tabelle 3: Online-Standzeiten von Einfamilienhäusern in NRW 2013 und 2016

Kreisfreie Städte und Kreise	Standzeiten Einfamilienhäuser 2013	Standzeiten Einfamilienhäuser 2016	Veränderung 2013-2016
Gelsenkirchen	48,0	19,0	-60,4%
Olpe	44,0	19,0	-56,8%
Siegen-Wittgenstein	60,0	28,0	-53,3%
Höxter	68,0	32,0	-52,9%
Hamm	54,0	26,0	-51,9%
Hochsauerlandkreis	53,5	26,0	-51,4%
Paderborn	59,0	30,0	-49,2%
Heinsberg	52,0	27,0	-48,1%
Märkischer Kreis	51,0	27,0	-47,1%
Lippe	54,0	29,0	-46,3%
Soest	49,0	27,0	-44,9%
Herne	55,0	31,0	-43,6%
Euskirchen	58,0	34,0	-41,4%
Duisburg	50,0	33,0	-34,0%
Ennepe-Ruhr-Kreis	59,0	40,0	-32,2%
Steinfurt	59,0	41,0	-30,5%
Bottrop	45,0	31,5	-30,0%
Remscheid	51,0	36,0	-29,4%
Herford	58,0	42,0	-27,6%
Recklinghausen	54,0	39,5	-26,9%
Dortmund	41,0	30,0	-26,8%
Unna	46,0	34,0	-26,1%
Wuppertal	36,0	27,0	-25,0%
Coesfeld	57,0	44,0	-22,8%
Münster	43,0	33,5	-22,1%
Aachen (Kreis)	40,0	32,0	-20,0%
Rhein-Erft-Kreis	40,0	34,0	-15,0%
Düren	49,0	42,0	-14,3%
Leverkusen	43,0	37,0	-14,0%
Borken	61,0	53,0	-13,1%
Kleve	55,0	48,0	-12,7%
Oberbergischer Kreis	40,0	35,0	-12,5%
Bonn	36,0	32,0	-11,1%
Mettmann	37,0	33,0	-10,8%
Oberhausen	38,0	34,0	-10,5%
Mülheim a. d. Ruhr	36,0	32,5	-9,7%
Viersen	43,0	40,0	-7,0%
Wesel	47,0	44,0	-6,4%
Aachen (Stadt)	33,0	31,0	-6,1%
Mönchengladbach	38,0	36,0	-5,3%
Warendorf	40,0	38,0	-5,0%
Gütersloh	45,0	43,0	-4,4%
Krefeld	34,0	32,5	-4,4%
Rhein-Kreis Neuss	37,0	36,0	-2,7%
Essen	36,0	36,0	0,0%
Köln	34,0	34,0	0,0%
Minden-Lübbecke	42,0	42,0	0,0%
Bielefeld	48,0	49,0	2,1%
Rhein-Sieg-Kreis	40,0	41,0	2,5%
Solingen	47,0	51,0	8,5%
Bochum	34,0	38,0	11,8%
Rheinisch-Bergischer Kreis	37,0	42,0	13,5%
Hagen	40,0	50,5	26,3%
Düsseldorf	26,0	36,0	38,5%
<b>Nordrhein-Westfalen (ungewichtet)</b>	<b>45,9</b>	<b>35,5</b>	<b>-22,6%</b>

\*Hier liegen Werte für den ehemaligen Kreis Aachen und die Stadt Aachen vor. In der Grafik wird der Kreis Aachen angezeigt.



Wir sind 18 Millionen ist eine Produktion der Hoferichter & Jacobs GmbH im Auftrag des WDR.

Redaktion: WDR Fernsehen  
Dokumentationen / Kultur und Geschichte  
Christiane Hinz, Monika Pohl, Christiane Mausbach

Studie erstellt von:  
Hoferichter & Jacobs Film- und Fernsehproduktion  
Gesellschaft für audiovisuelle Medien und Kommunikationstechnologien mbH  
Kantstraße 43  
04275 Leipzig  
Tel. 0341 2413852  
www.hoferichterjacobs.de  
E-Mail: [redaktion@hoferichterjacobs.de](mailto:redaktion@hoferichterjacobs.de)

Autor der Studie:  
Michael Schönherr

Konzeption, Erhebung und Datenauswertung:  
Martin Kopplin

Mitarbeit:  
Tobias Schmutzler

Zusammenarbeit Online-Wohnanzeigen:  
Michael Steffen  
Immobilienscout24 / Immobilien Scout GmbH  
Andreasstraße 10  
10243 Berlin  
Tel. 030 243011703  
E-Mail: [presse@immobilienscout24.de](mailto:presse@immobilienscout24.de)

Zusammenarbeit Immobilienpreisprognose:  
Prof. Dr. Michael Bräuninger  
Economic Trends Research  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 28475131  
Mob. 0176 48685850  
E-Mail: [braeuninger@mb-etr.de](mailto:braeuninger@mb-etr.de)

Ein ausführlicher Tabellenband mit allen Daten ist verfügbar.

Stand: 8. März 2017

Quellennennung: Wir sind 18 Millionen, 2017



im Auftrag des



[www.18millionen.de](http://www.18millionen.de)