

Wir sind 18 Millionen – Wie leben wir in Zukunft?



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 leben wir in Zukunft.....	3
Immobilienpreisprognose NRW 2030.....	3
Methodische Hinweise	3
Ergebnisse.....	4

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 19: Preisprognose für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in NRW bis 2030	6
Abbildung 9: Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in NRW bis 2030	4
Abbildung 10: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in NRW bis 2030	5

Wir sind 18 Millionen – Und so leben wir in Zukunft

Immobilienpreisprognose NRW 2030

Für das crossmediale WDR-Projekt „Wir sind 18 Millionen – Wie leben wir in Zukunft?“ zeigt die Immobilienpreisprognose NRW 2030, wie sich die regional sehr angespannten Immobilienmärkte in Zukunft entwickeln werden. In Zusammenarbeit mit dem Hamburger Wirtschaftswissenschaftler Michael Bräuninger und seines Teams von Economic Trends Research/Analyse Ökonomischer Trends (ETR) sind regionale Prognosen entstanden, die die Frage beantworten, wo die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser am stärksten ansteigen werden und wo sie gegebenenfalls zurückgehen.

Die regional vergleichbaren Ergebnisse offenbaren starke Unterschiede zwischen 22 kreisfreien Städten, 30 Kreisen und einer Städteregion, die im Folgenden als „kreisfreie Städte“ und „Kreise“ bezeichnet werden.

Methodische Hinweise

Zwei Faktoren belegen laut Studien von ETR die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern: Einerseits das regionale Bevölkerungswachstum, das die Wohnraumnachfrage steigen lässt, und andererseits die Entwicklung von hohen Einkommen. Denn Regionen, die Akademiker stärker als andere Regionen anziehen, verzeichnen höhere Preiszuwächse bei Eigentumswohnungen, da ein vergleichsweise höherer Anteil des Einkommens in den Immobilienerwerb investiert werden kann.

Für die vorliegende Studie lagen die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) vor, die mit Hilfe der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes in einen konsistenten gesamtdeutschen Zusammenhang gestellt wurden, wobei sämtliche Daten an den aktuellen Fortschreibungsrand angepasst wurden. Die Einkommensentwicklung der Akademiker wurde auf der Basis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen fortgeschrieben, ebenso die Akademikeranteile, die auf der Zahlenbasis der Bundesagentur für Arbeit prognostiziert werden können.

Um kleinräumige Besonderheiten für Nordrhein-Westfalen abzubilden, wurden Analysen und Prognosen auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt. Hierzu wird ein Stützzeitraum von 2000 bis zum Jahr 2015 verwendet. Die Analysen werden differenziert für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern durchgeführt. Die Anzahl der analysierbaren Kreise wird durch die Verfügbarkeit der Preisdaten¹ limitiert. Für die Betrachtung der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen können 136 kreisfreie Städte und Landkreise in ganz Deutschland untersucht werden, für Einfamilienhäuser stehen 134 Beobachtungen zur Verfügung.

Auf der Angebotsseite wird unterstellt, dass die Bautätigkeit wie in den vergangenen Jahren fortgeführt wird. Eine höhere Bautätigkeit würde niedrigere Immobilienpreise bedingen.

¹ Die Daten stammen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) und müssen jeweils für das Jahr 2000 und das Jahr 2015 für einen Kreis zur Verfügung stehen.

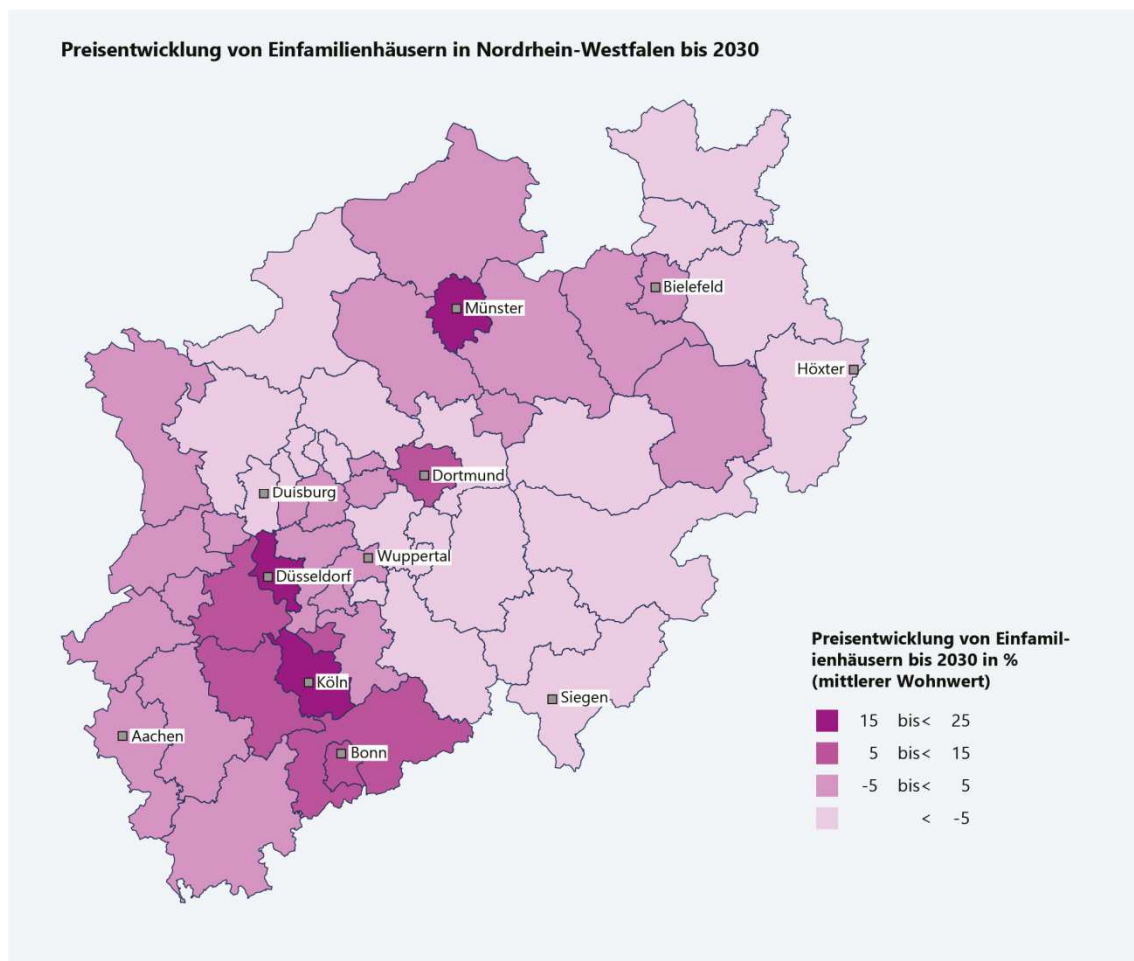
Ergebnisse

Die dynamische Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Nordrhein-Westfalen konzentrierte sich in der jüngeren Vergangenheit im Wesentlichen auf Städte und deren direktes Umland. Doch mit der steigenden Nachfrage und den damit verbundenen steigenden Preisen in urbanen Räumen weichen viele Interessenten immer mehr auf Regionen aus, in denen sie noch vergleichsweise günstige Wohnobjekte finden können. Bis zum Jahr 2030 führt das auf dem Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen zu erheblichen regionalen Unterschieden.

Einfamilienhäuser

Bei den Eigenheimen werden die größten Zuwächse in den Wachstumszentren Düsseldorf, Köln und Münster erwartet. Hier wird ein Anstieg von 15 bis 25 Prozent bis 2030 bei ohnehin schon hohen Immobilienpreisen prognostiziert. Während für die Bewohner dieser Städte Wohneigentum immer seltener erschwinglich wird, gibt es immer mehr Regionen mit Wertverlusten. In mindestens 21 Städten und Kreisen werden die Immobilienpreise um mindestens 5 Prozent fallen. Dazu gehören vor allem jene Kreise, die weiter von den Ballungsräumen entfernt sind, zum Beispiel Olpe, Soest oder Höxter. Aber auch in Städten wie Remscheid, Oberhausen und Gelsenkirchen werden Preisrückgänge erwartet.

Abbildung 1: Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in NRW bis 2030



Eigentumswohnungen

Die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern ist neben dem Bevölkerungswachstum insbesondere von der Wohnungspreisentwicklung abhängig, da stark steigende Preise bei

zentrumsnahen Wohnungen zu Ausweicheffekten in Randgebiete führen, die typischerweise stärker von Häuserbau geprägt sind. So sind auch bundesweit die Preise für Einfamilienhäuser nicht so stark gestiegen wie die Wohnungspreise. Weil erwartet wird, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen bis 2030 in immer kleineren Haushaltsgößen leben und deshalb insgesamt mehr Wohnungen benötigt werden, dürften die Wohnungspreise im Vergleich zu den Häuserpreisen in Zukunft stärker steigen.

Auch hier stehen Köln, Düsseldorf und Münster zusammen mit Bonn mit einer Steigerung um über 25 Prozent an der Spitze. Daneben werden die Wohnungspreise auch in Städten wie Bielefeld und Dortmund stark steigen, jeweils um 15 bis 25 Prozent. Doch auch bei Eigentumswohnungen wird es örtlich zu Wertverlusten kommen. Zwar werden in insgesamt 25 kreisfreien Städten und Kreisen die Eigentumswohnungen teurer. Doch unter anderem die Städte Hagen und Remscheid werden Preisrückgänge von über 5 Prozent erleben.

Abbildung 2: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in NRW bis 2030

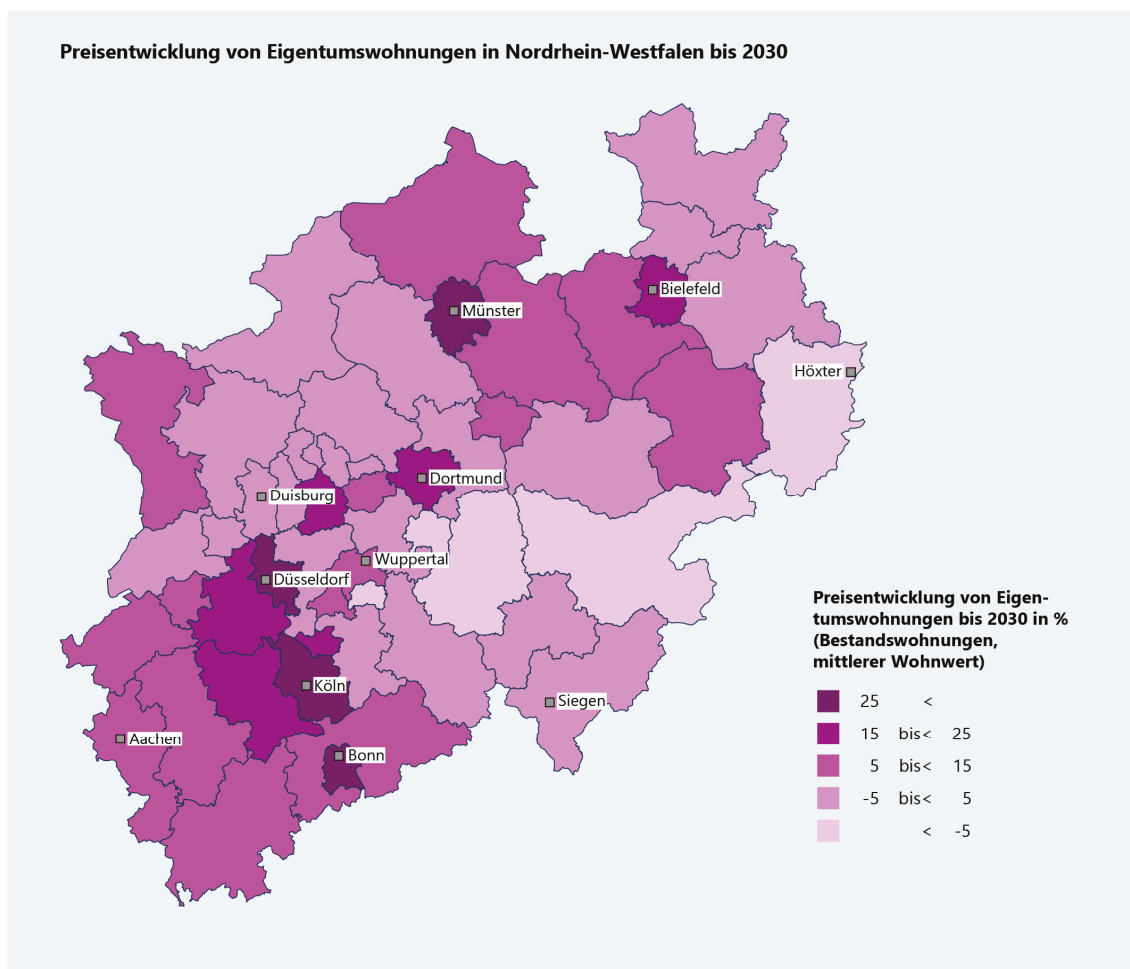


Tabelle 1: Preisprognose für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in NRW bis 2030

Kreisfreie Städte und Kreise	Preisentwicklung bei Bestandswohnungen (mittlerer Wohnwert)	Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern (mittlerer Wohnwert)
Bonn	25 Prozent und mehr	5 bis 15 Prozent
Düsseldorf	25 Prozent und mehr	15 bis 25 Prozent
Köln	25 Prozent und mehr	15 bis 25 Prozent
Münster	25 Prozent und mehr	15 bis 25 Prozent
Bielefeld	15 bis 25 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Dortmund	15 bis 25 Prozent	5 bis 15 Prozent
Essen	15 bis 25 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Leverkusen	15 bis 25 Prozent	5 bis 15 Prozent
Rhein-Erft-Kreis	15 bis 25 Prozent	5 bis 15 Prozent
Rhein-Kreis Neuss	15 bis 25 Prozent	5 bis 15 Prozent
Bochum	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Düren	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Euskirchen	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Gütersloh	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Hamm	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Heinsberg	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Kleve	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Mönchengladbach	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Paderborn	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Rhein-Sieg-Kreis	5 bis 15 Prozent	5 bis 15 Prozent
Solingen	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Aachen (Städtereion)	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Steinfurt	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Warendorf	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Wuppertal	5 bis 15 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Borken	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Bottrop	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Coesfeld	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Duisburg	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Ennepe-Ruhr-Kreis	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Gelsenkirchen	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Herford	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Herne	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Krefeld	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Lippe	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Mettmann	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Minden-Lübbecke	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Mülheim an der Ruhr	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Oberbergischer Kreis	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Oberhausen	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Olpe	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Recklinghausen	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Rheinisch-Bergischer Kreis	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Siegen-Wittgenstein	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Soest	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Unna	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Viersen	-5 bis 5 Prozent	-5 bis 5 Prozent
Wesel	-5 bis 5 Prozent	-5 Prozent und weniger
Hagen	-5 Prozent und weniger	-5 Prozent und weniger
Hochsauerlandkreis	-5 Prozent und weniger	-5 Prozent und weniger
Höxter	-5 Prozent und weniger	-5 Prozent und weniger
Märkischer Kreis	-5 Prozent und weniger	-5 Prozent und weniger
Remscheid	-5 Prozent und weniger	-5 Prozent und weniger

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

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

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

Ein ausführlicher Tabellenband mit allen Daten ist verfügbar.

Stand: 8. März 2017

Quellennennung: Wir sind 18 Millionen, 2017



im Auftrag des



www.18millionen.de