

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Info

Wohnungsmarktbericht NRW 2011

Bericht zur Lage auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen
mit Kreisanalysen für Heinsberg, Viersen und den Rhein-Kreis Neuss



Inhalt

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK 2011	3
Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen	4
Kreisprofil Heinsberg	22
Kreisprofil Rhein-Kreis Neuss	30
Kreisprofil Viersen	38
Datengrundlagen	46
Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung	48

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK 2011

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Anfang der 1990er-Jahre wurde die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) vom nordrhein-westfälischen Bauministerium beauftragt, eine landesweite Wohnungsmarktbeobachtung einzuführen. Zielsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung ist, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Grundlage für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Inzwischen haben sich mit Unterstützung der NRW.BANK auch regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme etabliert.

Mit dem 1. Januar 2010 wurden die Wfa und das Landeswohnungsbauvermögen vollständig in die NRW.BANK integriert. Seither verpflichtet ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Bauministerium die NRW.BANK dazu, die Wohnungsmarktbeobachtung auf allen drei Ebenen weiterzuführen.

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Städtenetzwerk Forum KomWoB wurde im Jahr 2011 dem Gutachten „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“, das die empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt hat, besondere Aufmerksamkeit geschenkt. empirica stellte hierzu im Rahmen der AG Methoden Ergebnisse und Methodik der Studie vor.

Die AG Konzepte beschäftigte sich im November 2011 mit „Problemimmobilien und neuen Finanzinvestoren“. Neben der Vorstellung der Arbeit der zu diesem Thema durch die Landesregierung eingerichteten Enquetekommission blieb auch Raum für einen Erfahrungsaustausch der Kommunen untereinander.

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die NRW.BANK begleitet auch weiterhin die in den letzten Jahren erfolgreich angelaufenen regionalen Projekte zur Wohnungsmarktbeobachtung.

Der erste regionale Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe wurde Anfang 2011 in Bielefeld mit großem Erfolg der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Die Arbeitsgruppe tauscht sich derzeit im Rahmen regelmäßiger Treffen zu förderrelevanten Themen aus und beabsichtigt eine regelmäßige Aktualisierung des Berichts.

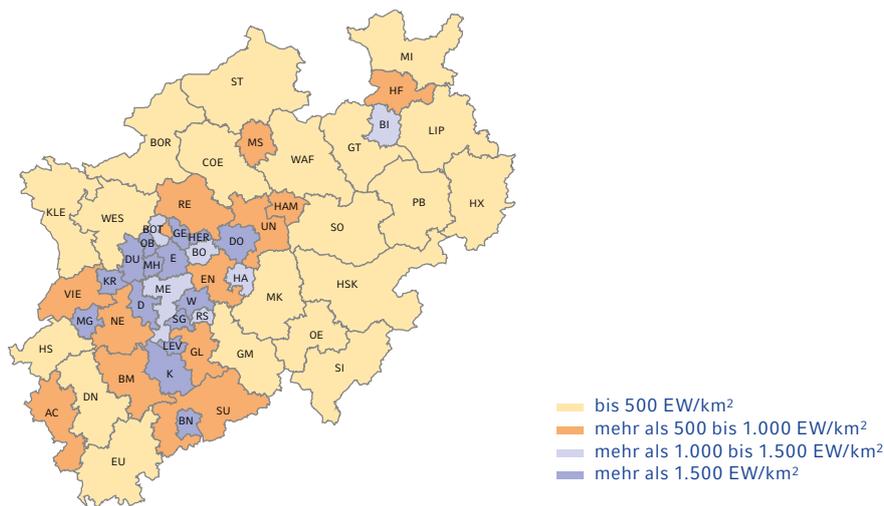
Die Wohnungsmarktbeobachtung in der Städtereion Ruhr 2030 ist um die vier Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr gewachsen und umfasst nun das gesamte Gebiet des Regionalverbands Ruhr. Über das ganze Jahr 2011 hinweg fanden Arbeitstreffen und Diskussionen zur Erstellung des zweiten regionalen Wohnungsmarktberichts statt. Er wird im Frühjahr 2012 erscheinen und dem erweiterten Blick auf die städtisch geprägten Kreise des Ruhrgebiets Rechnung tragen.

Kooperationsprojekte mit der Wissenschaft

Das in Kooperation mit dem Institut für Raumplanung an der TU Dortmund (IRPUD) am 11. Mai 2011 veranstaltete wohnungspolitische Kolloquium war in diesem Jahr dem Thema „Wohnungsmarkt und Klimawandel. Konfliktfelder und Handlungsoptionen“ gewidmet. Dazu wurden die Auswirkungen des Klimawandels auf die Wohnungswirtschaft und den Wohnungsbestand aufgezeigt und Handlungsbedarfe herausgestellt.

Das NRW.BANK.Kolloquium am 19. Oktober 2011 zum Thema „Mitwirken, mitbestimmen, Einfluss nehmen – Bürgerbeteiligung bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben“ bildete den Rahmen für die diesjährige Verleihung des NRW.BANK.Studienpreises an drei Nachwuchswissenschaftlerinnen und -wissenschaftler, deren Abschlussarbeiten sich in besonders praxisorientiertem Maße mit dem Themenfeld „Wohnen und Stadt“ beschäftigten.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2012
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Arbeitslosenquote	8,7%	- 0,2%-Punkte	sinkend
Pendlersaldo	87.982	k. A.	k. A.
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot			
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,8	k. A.	konstant
Preis für baureifes Land	135 €/m²	0,7%	konstant
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand insgesamt:	8.589.274	+ 0,3%	steigend
– darunter preisgebundene Mietwohnungen	6,3%	- 0,8%-Punkte	sinkend
– darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	42,5%	+ 0,1%-Punkte	konstant
– darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	55,9%	0,0%-Punkte	konstant
Baufertigstellungen	33.685	+ 5,5%	steigend
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,4%	0,0%-Punkte	sinkend
Wohnfläche – pro Wohnung	85,2 m²	+ 0,1 m²	steigend
– pro Einwohner	41,0 m²	+ 0,0 m²	steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	17.845.154	- 0,2%	sinkend
– darunter unter 18 Jahre alt	17,1%	- 0,3%-Punkte	sinkend
– darunter 65 Jahre und älter	20,3%	- 0,1%-Punkte	steigend
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,07	k. A.	k. A.
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	1.659.563	+ 2,5%	steigend
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	50,0%	+ 1,3%-Punkte	k. A.

* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte (Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen im preisgebundenen Bestand zur Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine)

Im Jahr 2010 konnte Nordrhein-Westfalen erstmals wieder einen leichten Wanderungsgewinn vorweisen. Einige wenige Wachstumszentren üben große Anziehungskraft vor allem auf jüngere Menschen aus, während in Schrumpfungregionen die Bevölkerung zunehmend altert. Immer mehr Menschen arbeiten in atypischen Beschäftigungsverhältnissen, aber nur bei einem sehr geringen Prozentsatz reicht die Haupterwerbsquelle nicht zum Leben aus. Insgesamt passen sich sowohl die regionale Bautätigkeit als auch die Entwicklung der Kaufpreise immer mehr an die demografische Entwicklung an.

Rund 17.845.000 Menschen lebten im Jahr 2010 in Nordrhein-Westfalen, etwa 28.000 weniger als noch im Jahr zuvor. Seit Jahren kennzeichnen Bevölkerungsverluste das einwohnerstärkste deutsche Bundesland, obwohl die Abnahme im letzten Jahr wieder leicht abflachte.

Erstmals seit dem Jahr 2007 konnte Nordrhein-Westfalen wieder mehr Zuzüge als Fortzüge und damit eine positive Wanderungsbilanz verbuchen. Die etwa 17.000 Personen, die durch Zuzug neu in das Bundesland gekommen sind, konnten den Bevölkerungsverlust durch den deutlich negativen natürlichen Bevölkerungssaldo jedoch bei Weitem nicht ausgleichen: Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen sorgte für eine Abnahme der Bevölkerungszahl um etwa 45.000 Personen.

Die meisten Zuzüge erfuhr das Land aus den unmittelbar benachbarten Ländern Niedersachsen, Hessen und Rheinland-Pfalz, aber auch aus Bayern und Baden-Württemberg. Umgekehrt wanderten jedoch mehr Nordrhein-Westfalen in diese Länder ab; alle mit ihnen verbundenen Wanderungsbilanzen waren negativ.

Auch die Anziehungskraft der Arbeitsmarktzentren Berlin und Hamburg war im Jahr 2010 klar spürbar: Beispielsweise zogen eineinhalbmal mehr Nordrhein-Westfalen nach Berlin als Berliner nach Nordrhein-Westfalen.

Den größten Wanderungsgewinn erfährt Nordrhein-Westfalen jedoch seit Jahren aus dem Ausland. Im Jahr 2010 betrug der Überschuss der aus dem Ausland Zugezogenen etwa 27.500 Personen, davon etwa 9.300 aus Europa. Insbesondere hohe Zuzüge aus Polen, Rumänien und Bulgarien tragen zu dieser Zahl bei.

Wanderungsgewinne zugunsten einiger weniger Wachstumsregionen

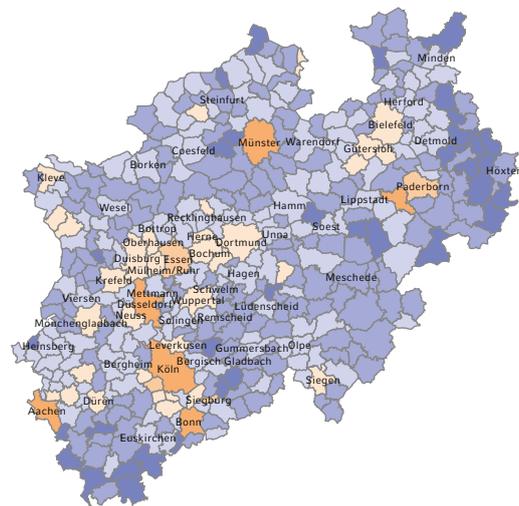
Trotz der insgesamt negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl differenzieren sich die schrumpfenden und wachsenden Regionen weiter aus. Die Schrumpfung- und Wachstumstrends der vergangenen Jahre bestätigen sich: Einzelnen „Inseln“, die noch eine Zunahme der Bevölkerungszahl aufweisen, etwa den unmittelbar an die Stadt Münster angrenzenden Gemeinden, dem Kreis Paderborn und einigen Städten entlang des Rheins, steht eine große Zahl schrumpfender Räume gegenüber, so etwa in großen Teilen des Sauer- und Siegerlandes, im Ruhrgebiet und in den peripheren Gebieten Ostwestfalens. Zunehmend sind auch Regionen betroffen, in denen Schrumpfung bislang kein oder kaum ein Thema war. Seit dem Jahr 2000 mussten beispielsweise die Region um Steinfurt im Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen liegende Nordteil der Eifel sowie eine zunehmende Zahl kleinerer, ländlich geprägter Gemeinden im südwestlichen Rheinland sinkende Bevölkerungszahlen hinnehmen.

Vor allem junge Menschen zieht es in die Wachstumsregionen ...

Entsprechend stellen sich seit Jahren die Wanderungsbewegungen dar. Insbesondere in Bezug auf junge Menschen gilt: Wer abwandert, tut dies zumeist in Richtung der größeren Städte und Ballungszentren, die eine Vielfalt an Ausbildungsmöglichkeiten und eine breit gefächerte Auswahl an Arbeitsplätzen bieten. Die Wanderungsbilanz ist dort folglich positiv (vgl. Abb. 1.1).

So zogen etwa im Jahr 2010 knapp 8.500 junge Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren nach Köln, wohingegen nur 3.600 Personen dieser Altersgruppe aus der Stadt fortzogen.

Abb. 1.1: Durchschnittlicher jährlicher Anteil des Wanderungssaldos der 18- bis unter 30-Jährigen 2008 bis 2010 an der Bevölkerung von 18 bis unter 30 Jahren 2007

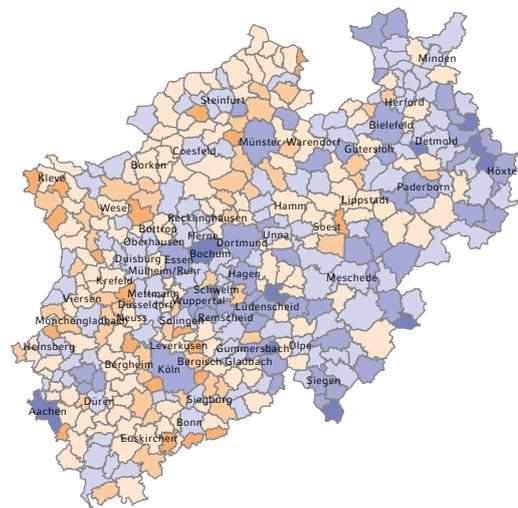


- bis - 4,0%
- mehr als - 4,0 bis - 2,0%
- mehr als - 2,0 bis 0,0%
- mehr als 0,0 bis 2,0%
- mehr als 2,0 bis 4,0%
- mehr als 4,0%

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Umgekehrt ist festzustellen, dass die prosperierenden Städte Nordrhein-Westfalens zwar junge Menschen zu Beginn ihrer Ausbildungszeit anziehen, dafür aber häufig eine negative Wanderungsbilanz bei allen anderen Altersklassen aufweisen. So hat Düsseldorf im Jahr 2010 durch Wanderungsbewegungen 5.250 Einwohner im Alter von 18 bis unter 30 Jahren gewonnen, aber knapp 2.400 Einwohner ab 30 Jahren verloren. Die benachbarten Kreise Neuss und Mettmann hingegen haben Bevölkerungsgewinne in den Altersgruppen ab 30 Jahren (vgl. Abb. 1.2).

Abb. 1.2: Durchschnittlicher jährlicher Anteil des Wanderungssaldos der 30- bis unter 50-Jährigen 2008 bis 2010 an der Bevölkerung von 30 bis unter 50 Jahren 2007



- bis - 1,0%
- mehr als - 1,0 bis - 0,5%
- mehr als - 0,5 bis 0,0%
- mehr als 0,0 bis 0,5%
- mehr als 0,5 bis 1,0%
- mehr als 1,0%

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ursachen für die unterschiedlichen Wohnstandortentscheidungen sind beispielsweise die Preise für Wohneigentum, die in den Kernstädten häufig deutlich höher sind als in den umliegenden kreisangehörigen Gemeinden, und der Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten, der sich in den dicht besiedelten Kernstädten nicht realisieren lässt. Wohn-„Speckgürtel“ lassen sich in unmittelbarer Umgebung aller attraktiven Arbeitsmarktzentren Nordrhein-Westfalens ausmachen, zum Beispiel die Kreise Gütersloh und Paderborn in Beziehung zu Bielefeld oder die Kreise Coesfeld und Warendorf in Bezug auf die Stadt Münster.

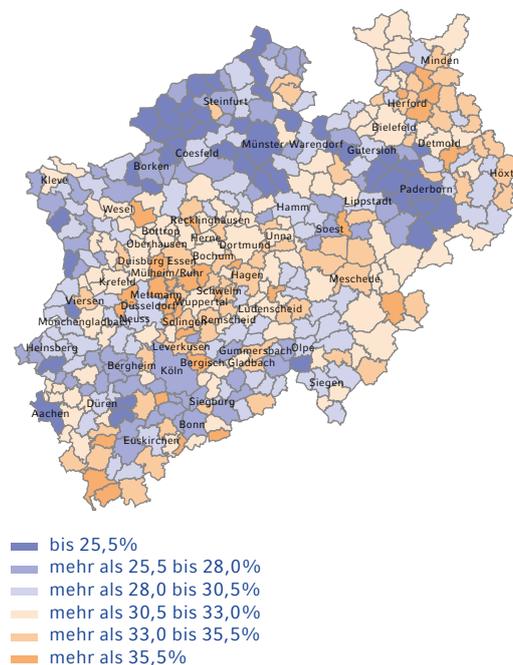
... während die schrumpfenden Regionen häufig eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung aufweisen.

So ist in den die größeren, wachsenden Städte umgebenden Kreisen und Gemeinden auch eine entsprechend andere Alterszusammensetzung der Bevölkerung zu erkennen. Im nördlichen Teil des Münsterlandes sowie einigen Gemeinden in Ostwestfalen ist der Anteil von Menschen unter 18 Jahren, bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung, besonders hoch. Während er im Landesdurchschnitt bei 26,0 Prozent liegt, erreicht er beispielsweise in einigen Gemeinden des Kreises Steinfurt mehr als 30 Prozent (Hopsten 37,9%, Saerbeck 34,4%).

Umgekehrt dazu gibt es bereits heute Regionen, die einen über dem Durchschnitt (30,8%) liegenden Anteil von Personen im Alter von 65 Jahren oder mehr in Bezug auf die 15- bis unter 65-Jährigen haben. Hierzu gehören neben den Kurorten des Landes (Bad Sassendorf 42,1%, Bad Salzuflen 41,9%) insbesondere die Randgebiete des Bundeslandes in Ostwestfalen und im Sauerland (Winterberg 37,8%, Hiddenhausen 36,8%), aber auch in der Eifel (Dahlem 37,3%).

Eine durchschnittlich relativ alte Bevölkerung lebt auch in den Kreisen und kreisfreien Städten des Ruhrgebiets sowie im Bergischen Land (vgl. Abb. 1.3).

Abb. 1.3:
Altenquotient 2010 (Zahl der Personen im Alter von 65 Jahren und mehr im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Dementsprechend ist der Anteil von Personen von 25 bis unter 45 Jahren, also im hauptsächlichen Erwerbsalter, vor allem in den Ballungszentren entlang des Rheins, im westlichen Ostwestfalen und im Münsterland hoch.

Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bislang zu optimistisch

Bereits im letzten Jahr hat sich der Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK mit der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung beschäftigt. Inzwischen liegen weitere Fortschreibungsdaten aus der Bevölkerungsstatistik vor, die einen Vergleich der tatsächlichen Zahlen mit der vorausgerechneten Entwicklung ermöglichen.

Aus Abb. 1.4 wird ersichtlich, dass die Vorausberechnung auf der Grundlage der bisher verfügbaren amtlichen Statistik sowohl für Nordrhein-Westfalen insgesamt als auch für einige Beispielgemeinden und -kreise als zu optimistisch einzuschätzen ist. Dies trifft nicht nur auf Gebiete zu, die bereits von Schrumpfung betroffen sind; auch in Regionen, die nach wie vor wachsen, ist die Differenz mitunter hoch.

Abb. 1.4: Differenz der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes in ausgewählten schrumpfenden (rot) und wachsenden (grün) Gebietseinheiten

Nordrhein-Westfalen	31. 12. 2008	31. 12. 2009	31. 12. 2010
Bevölkerungsstand	17.933.064	17.872.763	17.845.154
Vorausberechnung (2008)	17.962.222	17.927.456	17.891.502
Differenz	- 29.158	- 54.693	- 46.348
Dortmund	- 1.818	- 4.242	- 4.406
Gelsenkirchen	- 857	- 1.390	- 1.410
Hochsauerlandkreis	- 254	- 441	- 974
Köln	- 4.696	- 6.773	- 2.516
Kreis Kleve	- 910	- 1.653	- 2.267
Kreis Paderborn	- 471	- 677	- 370
Kreis Steinfurt	- 969	- 1.970	- 2.398

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die Bevölkerungszahl Nordrhein-Westfalens entwickelt sich, trotz des leichten Wanderungsgewinns im Jahr 2010, in weiten Teilen bereits heute negativer als in der Vorausberechnung angenommen.

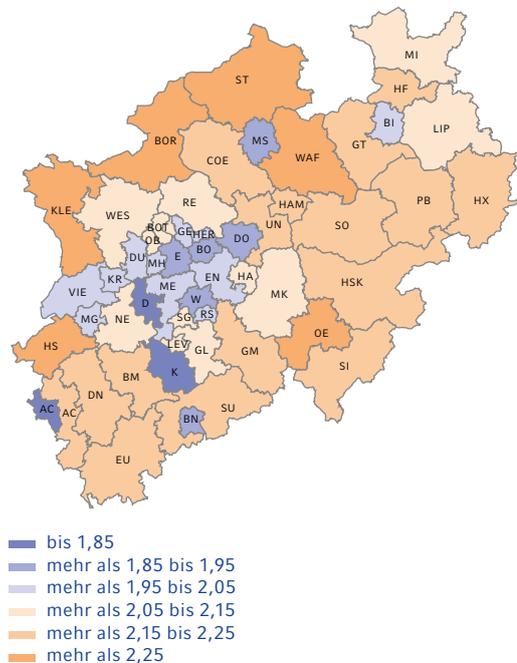
Es ist jedoch zu beachten, dass die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich auf der Basis der Volkszählung 1987 stattfindet. Genauere Ergebnisse werden im Zuge der Auswertungen zum Zensus 2011 erwartet; unter Umständen sind dann die Bevölkerungszahlen erneut zu korrigieren.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt weiterhin ab...

Die Betrachtung der demografischen Entwicklung liefert wichtige Anhaltspunkte für eine zukünftige Nachfrage nach Wohnraum. Die entscheidende Größe zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs sind aber die Haushalte, da immer ein ganzer Haushalt eine Wohnung nachfragt.

Im Jahr 2010 gab es in Nordrhein-Westfalen 8.603.600 Haushalte. Dies entsprach einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,07 Personen. Im Laufe der Jahre ist ein deutlicher Trend zu kleineren Haushalten erkennbar. Im Jahr 2001 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,20 Personen.

Abb. 1.5: Durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wie Abb. 1.5 verdeutlicht, sind die Haushalte in ländlichen, vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Kreisen generell größer als in den kreisfreien Städten. Die durchschnittlich kleinsten Haushalte finden sich in den Städten Aachen (1,81 Personen je Haushalt) und Köln (1,82), die größten in den Kreisen Olpe (2,33) und Borken (2,38).

Während in den größeren Städten, vor allem an Universitätsstandorten, verhältnismäßig viele Singles und Zweipersonenhaushalte leben, finden sich in ländlichen Bereichen mit hohem Ein- und Zweifamilienhausanteil häufiger Familien mit Kindern. Das zeigt sich dort auch am relativ höheren Anteil von unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung.

In Einfamilienhaussiedlungen aus den 1960er-Jahren kann man bereits heute beobachten, was zukünftig voraussichtlich auf viele ähnlich monostrukturierte Baugebiete zutreffen wird: Wenn die Kinder aus dem Haus sind, verbleiben die Eltern darin; der Altersdurchschnitt in der Siedlung steigt, und die Nachbarn werden sozusagen miteinander alt. Problematisch wird die homogene Altersstruktur dann, wenn immer mehr ältere Hausbesitzer sich im Alltag nicht mehr selbst versorgen können und auf externe Hilfe angewiesen sind. Oftmals fehlen in typischen suburbanen Einfamilienhaussiedlungen auf kurzen Wegen erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine soziale sowie medizinische Infrastruktur. Das Fehlen von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in einigen Siedlungen oder in deren Nähe führt dort inzwischen zu einem bemerkbaren Preisverfall. Leerstand droht später aufgrund eines Instandhaltungsstaus, der oftmals durch fehlende finanzielle Möglichkeiten der Hausbesitzer verursacht wird und bei einem gleichzeitig zur Verfügung stehenden Neubauangebot die Vermarktung extrem erschwert.

... und sorgt zunächst für steigende, dann für sinkende Haushaltszahlen.

Die aktuelle Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2008 weist für viele Kreise und kreisfreie Städte in Nordrhein-Westfalen zunächst einen Anstieg der Haushaltszahlen aus (vgl. Abb. 1.6).

Dies wird jedoch nur in wenigen Ausnahmefällen auf eine tatsächliche Zunahme der Bevölkerungszahl zurückzuführen sein, sondern durch fortschreitende Haushaltsverkleinerungsprozesse beeinflusst werden. Einige Regionen, etwa der Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Essen, werden zunächst mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen haben, die dann aber aufgrund des sich verstärkenden Bevölkerungsrückgangs abnehmen und schließlich unter das Niveau des Basisjahres 2008 sinken.

Problematisch ist hierbei, dass vordergründig zusätzlicher Wohnraum benötigt wird, in absehbarer Zeit jedoch Wohnungsüberhänge vorhanden sein werden. Die Entwicklung setzt zudem in den verschiedenen Regionen des Landes zeitversetzt ein. Während bereits heute in Städten wie Duisburg und Herne die Haushaltszahl rückläufig ist, steigt sie beispielsweise in Bochum und Gelsenkirchen zunächst noch an, um erst zeitverzögert langsam abzunehmen.

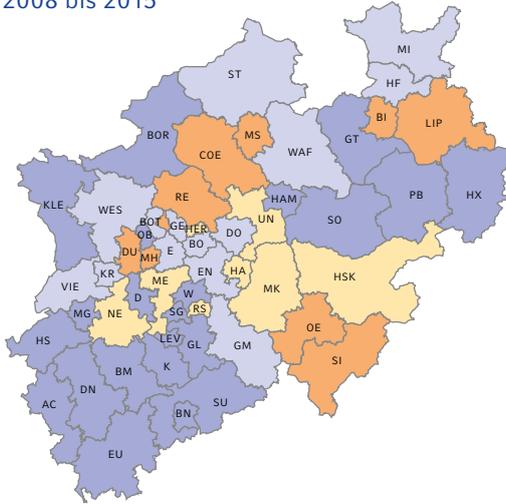
In vielen Regionen wird langfristig – rein quantitativ betrachtet – eine geringere Nachfrage nach Wohnraum herrschen.

Die heterogener werdende Beschäftigungsstruktur ...

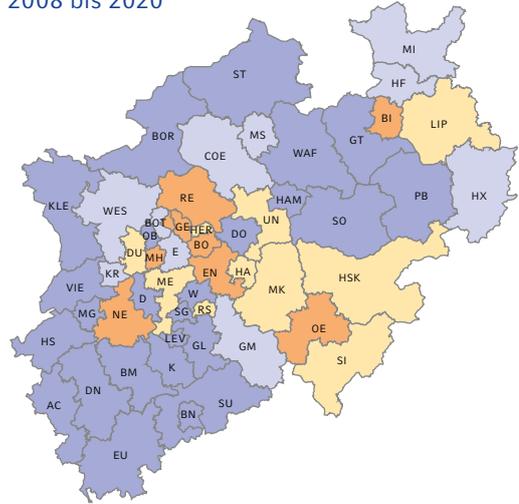
Nach der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise konnte sich die nordrhein-westfälische Wirtschaft erholen, was auch anhand der Arbeitsmarktdaten erkennbar ist. Im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenrate im Jahr 2010 etwa 3 Prozent niedriger. Nach wie vor ist der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) mit 9,3 Prozent aller Einwohner im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich.

Abb. 1.6:
Haushaltsmodellrechnung: Entwicklung der Haushaltszahl 2008 bis 2030 (Trendvariante)

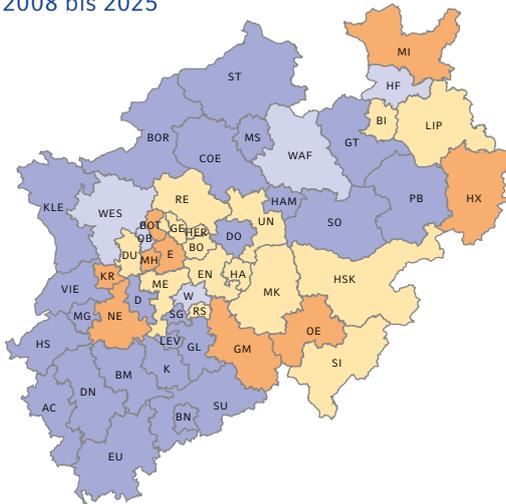
2008 bis 2015



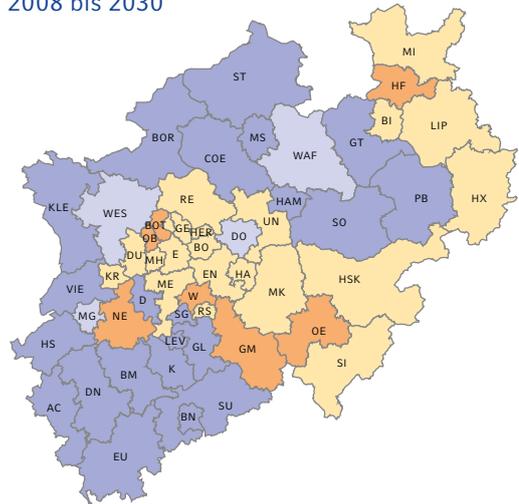
2008 bis 2020



2008 bis 2025



2008 bis 2030

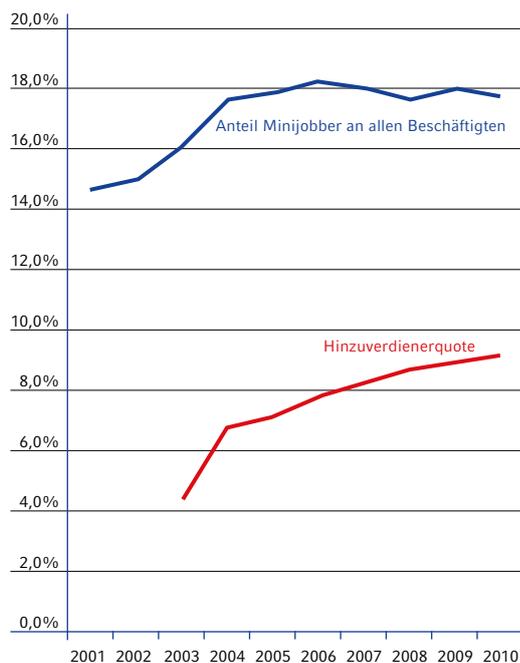


- bis - 1,5%
- mehr als - 1,5 bis 0,0%
- mehr als 0,0 bis 1,5%
- mehr als 1,5%

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Beschäftigtenstruktur ist in den vergangenen Jahren immer heterogener geworden, was der Zunahme von Teilzeit- und befristeter Arbeit, geringfügig entlohnter Beschäftigung und neben dem eigentlichen Hauptberuf zusätzlich ausgeübter Minijobs zuzurechnen ist (vgl. Abb. 1.7).

Abb. 1.7:
Anteil von Minijobbern und im Nebenjob geringfügig entlohnten Beschäftigten (Hinzuverdiener) an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2001 bis 2010



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

... führt nicht zwangsläufig zu Arbeitsplätzen, von denen allein man nicht mehr leben kann.

Die in den Medien häufig diskutierte Problematik, dass Erwerbstätige zusätzlich zu ihrer regulären Beschäftigung Hartz-IV-Leistungen beziehen müssen, weil ihr Erwerbseinkommen unterhalb des Regelsatzes liegt, muss differenziert betrachtet werden. Von den knapp 5,8 Millionen Personen, die im Dezember

2010 in Nordrhein-Westfalen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, bezogen nur 2,2 Prozent ergänzend Leistungen nach SGB II. Betrachtet man ausschließlich die in Vollzeit Beschäftigten, sind es sogar nur 1,3 Prozent. Wer also eine sozialversicherungspflichtige Vollzeitstellung hat, liegt damit in aller Regel auch oberhalb des Hartz-IV-Regelsatzes.

Anders verhält es sich bei denjenigen, die sich in prekären Beschäftigungsverhältnissen befinden, also beispielsweise in Zeitarbeits-, Minijob- oder befristeten Arbeitsverhältnissen. Die größte Gruppe prekär Beschäftigter bilden die sogenannten Minijobber, die geringfügig entlohnten Beschäftigten. Das niedrige Einkommen bedeutet für diese Arbeitnehmer nicht nur eine geringere Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, sondern stellt in vielen Fällen ein Risiko hinsichtlich der Versorgung mit passendem Wohnraum dar. Haushalte, in denen das monatliche Nettoeinkommen unter 900 Euro beträgt, wenden im Durchschnitt 39,4 Prozent ihrer Einkünfte für Wohnkosten auf. Bei Haushalten, die zwischen 2.000 und unter 3.200 Euro monatlich zur Verfügung haben, liegt der Aufwand nur bei 20,6 Prozent.¹ Die Einkommenssituation nimmt daher unmittelbaren Einfluss auf die Möglichkeit, sich mit Wohnraum zu versorgen.

Im Dezember 2010 war nahezu jeder fünfte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ausschließlich geringfügig entlohnt beschäftigt (19,1%). Ein Minijob ist jedoch nicht zwangsläufig ein Indikator für eine dauerhaft prekäre Einkommens- und Lebenssituation, denn Tätigkeiten auf 400-Euro-Basis sind beispielsweise bei Müttern als kleine Zuverdienstmöglichkeit und bei Studenten als Nebenjob beliebt.

¹ BBSR (Hrsg.): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Fachgutachten im Auftrag des BMVBS, Endbericht 2011, S. 21.

Zur Differenzierung weist die Statistik diejenigen Minijobber aus, die zusätzlich Leistungen nach SGB II (Hartz IV) beantragt haben, bei denen also davon auszugehen ist, dass sie auf der Basis ihrer geringfügig entlohnten Tätigkeit ihren Lebensunterhalt bestreiten. Immerhin knapp 14,5 Prozent aller geringfügig entlohnten Beschäftigten in Nordrhein-Westfalen erhalten Leistungen nach SGB II, also etwa 160.800 Menschen.

Arbeitsmarktzentren heben sich deutlich von Wohnstandorten ab

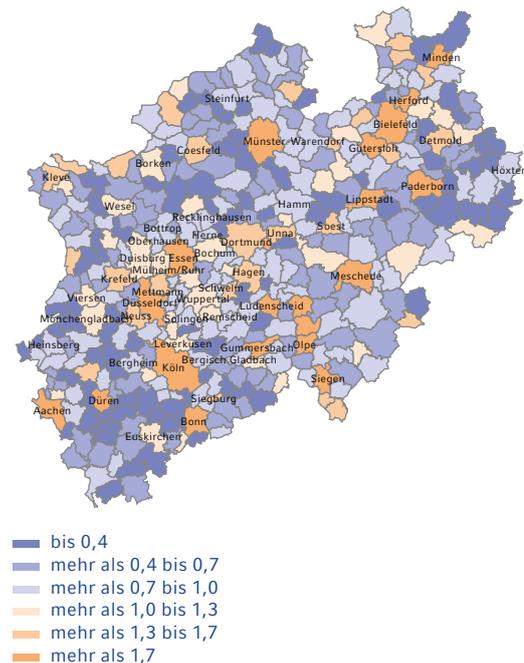
Immer mehr Menschen leben in größerer Entfernung zu ihrem Arbeitsplatz. Im Jahr 2008 lag der Arbeitsplatz von nur noch etwa 46 Prozent der Erwerbstätigen näher als zehn Kilometer zum Wohnort. Nahezu jeder sechste Pendler (16,2%) legte pro Weg 25 oder mehr Kilometer zurück.

Auch in Nordrhein-Westfalen gibt es Arbeitsmarktzentren und Gemeinden, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Anhand von Abb. 1.8 lassen sich diese Funktionen räumlich einordnen: Neben den Großstädten der Rheinschiene und des Ruhrgebiets sind auch einzelne Mittelstädte in Südwestfalen und im Sauerland sowie in Ostwestfalen Ziele für Berufspendler. So pendelten im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010 in Lüdenscheid je Auspendler zwei Erwerbstätige ein, in Herford 1,8 und in Siegen 1,7.

Die bedeutendsten Arbeitsmarktzentren in Nordrhein-Westfalen sind Düsseldorf mit durchschnittlich 3,6 Einpendlern je Auspendler, Münster und Aachen (je 3,0 Einpendler je Auspendler).

Abb. 1.8:
Durchschnittliche Zahl der Einpendler je Auspendler 2008 bis 2011



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Eindeutige Wohnfunktion ist vor allem vielen kleinen Gemeinden zuzuschreiben. Die Gemeinden mit den wenigsten Berufspendlern sind Welver im Kreis Soest und Vettweiß im Kreis Düren. Hier kommen auf jeweils einen Auspendler gerade einmal 0,1 Einpendler.

Die Einpendler nach Düsseldorf, als Stadt mit der höchsten Tagesbevölkerungszahl, stammen zu fast einem Drittel aus den benachbarten Landkreisen Neuss und Mettmann (insgesamt etwa 110.000 Einpendler).² Ein nicht zu vernachlässigender Teil der Einpendler wohnt jedoch auch im Ruhrgebiet. Mehr als jeder Fünfte der 301.000 Einpendler nach Düsseldorf hat seinen Wohnsitz in einer der elf kreisfreien Städte des Ruhrgebiets – das sind insgesamt mehr als 54.000 Personen.

² Zahlen laut der aktuellsten amtlichen Pendlerrechnung von IT.NRW, Stichtag 30. 6. 2008.

Abb. 1.9: Fertigestellte Wohnungen insgesamt und nach Segmenten 2001 bis 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Erstmals wieder Anstieg der Baufertigstellungszahlen

Mit einem Plus von 1.745 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen erstmals seit dem Jahr 2004 wieder an. Jedoch entsprechen die 33.700 Fertigstellungen nur knapp der Hälfte der Zahlen von Beginn der 2000er-Jahre (vgl. Abb. 1.9).

Dabei wurde die Entwicklung vor allem durch einen Anstieg der Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhausbereich getragen. Hier wurden 1.430 Wohnungen mehr fertiggestellt als im Vorjahr (12.400 fertiggestellte Wohneinheiten). Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es insgesamt 17.070 fertiggestellte Wohnungen und damit 415 Fertigstellungen mehr als im Jahr zuvor.

Regionale Bautätigkeit reagiert auf demografische Entwicklung

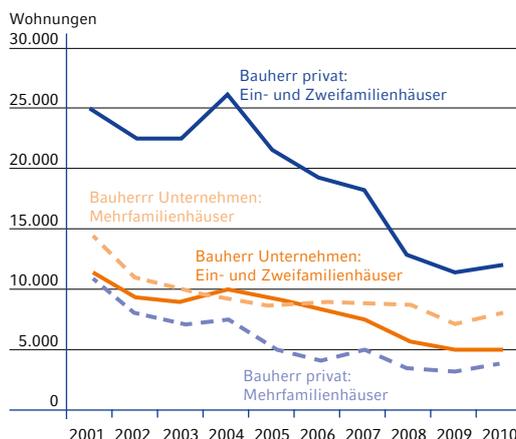
Ein Vergleich der Fertigstellungszahlen mit den Zahlen der demografischen Entwicklung zeigt, dass die Bautätigkeit auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung reagiert,

jedoch immer noch über der rein demografisch bedingten Nachfrage liegt. Nur in den Städten Köln, Bonn und Münster, in denen die Bevölkerung in den vergangenen Jahren noch gewachsen ist, herrscht auch noch eine rege Bautätigkeit. Umgekehrt wird in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in der Regel auch weniger gebaut. Dieser Neubau wird jedoch auch zukünftig notwendig sein, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu erhalten, zum Beispiel im Hinblick auf die Anpassung des Bestandes an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft.

My home is my castle

Traditionell beherrschen private Bauherren die Bautätigkeit im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus (vgl. Abb. 1.10). So erreicht in der Hälfte der NRW-Kommunen der Anteil der Fertigstellungen dieser Bauherrengruppe mindestens 90 Prozent. Allerdings liegen fast all diese Kommunen im ländlichen Raum und haben in der Mehrheit unter 50.000 Einwohner.³

Abb. 1.10: Fertigestellte Wohnungen nach Bauherrengruppen und Segmenten 2001 bis 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

³ Ausnahmen: Herford, Siegen, Bad Salzufflen, Arnsberg, Ibbenbüren.

Unternehmen hingegen spielen eher eine Rolle bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern, sind in den vergangenen Jahren aber auch bei der Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Großstädten zum Beispiel in Köln und Essen vermehrt in Erscheinung getreten. Grund hierfür dürften die Einsparpotenziale bei der Planung und Erschließung ganzer Baugebiete in Regionen mit höheren Bodenpreisen sein, die dann zu vergleichsweise günstigeren Gesamtkosten für Entwickler und Käufer führen.

Baumaßnahme im Bestand: blinder Fleck in der amtlichen Statistik

Nahezu unberücksichtigt bleiben in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik dagegen die in den letzten Jahren stattfindenden Strukturverschiebungen hin zu Baumaßnahmen im Bestand, da die Statistik nur genehmigungspflichtige Maßnahmen erfasst.⁴ Neueren Berechnungen des BBSR zufolge finden allerdings mehr als zwei Drittel der gesamten Bautätigkeit im Wohnungsbau in den Beständen statt. Neben der energetischen Sanierung der Bestände spielen demografisch bedingte Sanierungsmaßnahmen zunehmend eine wichtigere Rolle.

Hoher Anteil an älteren Baualtersklassen weist eben doch auf einen Handlungsbedarf im Bestand hin

Denn obwohl sich aus dem Baualter allein kein direkter Modernisierungsbedarf und Aussagen zum altersgerechten Zustand von Wohngebäuden ableiten lassen, geben neuere Studien Hinweise darauf, dass unter Berücksichtigung der Wohndauer ein deutlicher Handlungs- und Beratungsbedarf in Regionen mit hohen Anteilen älterer Baualtersklassen besteht. So kommt eine aktuelle Studie des BBSR zum

„Wohnen im Alter“⁵ zu dem Ergebnis, dass in der Bundesrepublik mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte in Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1980 lebt. Die Hälfte der Eigentümer und rund ein Drittel der Mieter wohnen dort bereits seit über 30 Jahren und damit vermutlich nicht altengerecht.

Vor allem in altindustriell geprägten Regionen wie etwa dem Ruhrgebiet liegt der Anteil der Altersklasse vor 1948⁶ allein im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser über zehn Prozentpunkte höher als im Landesdurchschnitt.⁷ Gleichzeitig zeigen die Auswertungen auch, dass in Kreisen und kreisfreien Städten, in denen der Anteil der Wohnungen in der Baualtersklasse bis 1948 in Ein- und Zweifamilienhäusern über dem Landesdurchschnitt liegt, sich meist auch der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ an der Gesamtbevölkerung über dem Landesdurchschnitt bewegt (wenige Ausnahmen bilden beispielsweise einige Städte und Kreise der Rhein-schiene). Für diese Regionen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass der Wohnungsbestand eher unterdurchschnittlich modernisiert und altengerecht ausgestattet ist und sich somit ein Handlungsbedarf ergibt.

Die Ergebnisse der Wohnungswirtschaftlichen Befragung zeigen, dass zumindest bei den befragten Wohnungsunternehmen der Modernisierungszustand der Wohnungen, mit Ausnahme der Baualtersklasse vor 1948, relativ weit fortgeschritten ist (vgl. Abb. 1.11). Gleichzeitig ist jedoch auch davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand, der sich im Besitz privater Vermieter befindet, bei Weitem keinen so hohen Modernisierungsstandard aufweist und sich die Eigentümer auch nicht so leicht für Modernisierungen gewinnen lassen.

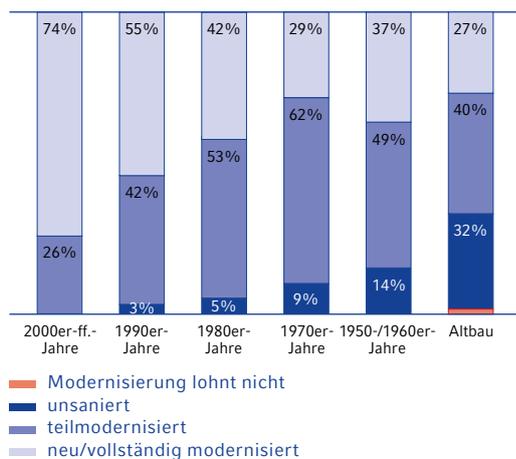
⁴ Das trifft für circa 90 Prozent der Sanierungsmaßnahmen nicht zu. (Quelle: BBSR-Berichte KOMPAKT: Struktur der Bestandsinvestitionen [12/2011]).

⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Berlin 2011.

⁶ Bezogen auf alle Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

⁷ Solingen, Gelsenkirchen, Duisburg, Bottrop, Essen, Herne.

Abb. 1.11:
Modernisierungsstand der Wohnungen nach Baualter



Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011

Nach wie vor geringe Bedeutung der Bauabgänge für den Bestandsumbau

Die Zahl der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen liegt aktuell bei etwa 8.589.000 Einheiten. Möglicherweise wird dieser Wert als ein Ergebnis des Zensus 2011 korrigiert werden müssen. Bisher wird die Wohnungsbestandszahl auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 fortgeschrieben. Ein Unsicherheitsfaktor bei der Fortschreibung ist die tatsächliche Zahl der Bauabgänge. Gemeldet wurden im Jahr 2010 rund 5.800 Bauabgänge, das entspricht einer Abgangsquote von durchschnittlich 0,07 Prozent des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes.

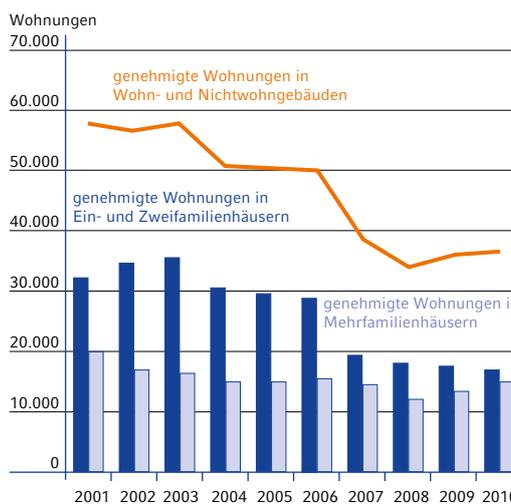
Laut der amtlichen Bauabgangsstatistik gehen circa 90 Prozent aller Wohnungen im Rahmen eines Totalabrisses verloren, nur ein kleiner Rest durch Teilabriss und -umbauten. Problematisch ist hierbei, dass ein nicht unerheblicher Teil von Wohnungsabgängen durch Maßnahmen stattfindet, für die keine Genehmigung eingeholt wurde, zum Beispiel durch stillschweigende Zusammenlegungen von Wohnungen. Die Statistik ist daher mit einem großen Unsicherheitsfaktor belegt.

In der Regel werden Wohnungen abgerissen, um Platz für Wohnungsneubau zu schaffen. Mehrheitlich weisen die Bauabgänge folgende Merkmale auf: überwiegend Geschosswohnungen, Wohnungen der Baualtersklasse 1948 bis 1962, ansteigende Zahlen bei Wohnungen aus den 1970er-Jahren sowie insbesondere Wohnungen mit drei und vier Zimmern. Als Akteure im Bereich Rückbau treten vor allem (Wohnungs-)Unternehmen in Erscheinung.

Neubau als Ersatzbedarf auch zukünftig unerlässlich

Bereits zum zweiten Mal in Folge ist im Jahr 2010 die Zahl der Baugenehmigungen angestiegen (auf knapp 36.450, + 450, vgl. Abb. 1.12). Dieser Anstieg ist in erster Linie auf das Segment der genehmigten Mehrfamilienhäuser zurückzuführen (+ 1.580 auf 15.050), da die Genehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bereits seit über zehn Jahren abnehmen (- 720 auf 16.900 Genehmigungen).

Abb. 1.12:
Genehmigte Wohnungen insgesamt und nach Segmenten 2001 bis 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Bis September 2011 lag die Bautätigkeit insgesamt in Nordrhein-Westfalen um fast 6 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insbesondere die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erreichten ein Plus von knapp über 10 Prozent.

Die positive Entwicklung der Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen werden auch durch die Einschätzungen der Marktexperten aus dem NRW.BANK.Wohnungsmarktbarometer gestützt. Sie beurteilen das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen sowie den Neubau von Mietwohnungen als gut und schätzen damit das Klima etwas positiver ein als im Vorjahr.

Grundsätzlich kommt dem Neubau von Wohnungen trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen auch weiterhin eine wichtige Bedeutung zu. Denn neben dem Ersatz für nicht mehr marktgängige Wohnungen lassen sich im Neubau individuell angepasste Wohnwünsche für unterschiedlichste Zielgruppen verwirklichen.

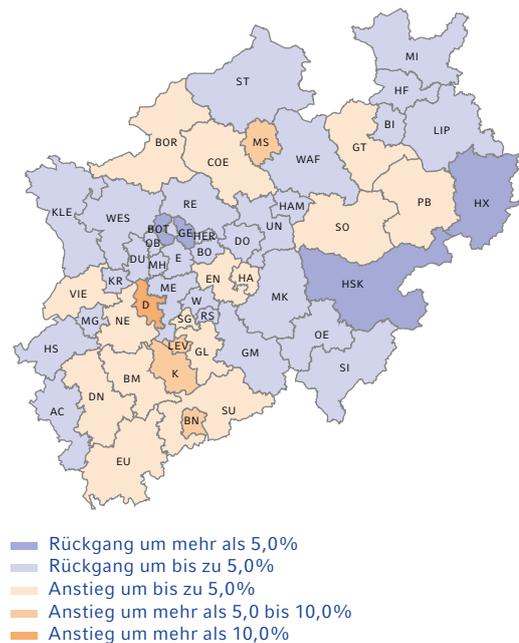
Kaufpreisentwicklung folgt demografischer Entwicklung

Bereits seit einigen Jahren stagnieren die Bodenpreise in einer Vielzahl der nordrhein-westfälischen Kommunen beziehungsweise lassen sogar nach. Nur noch in 97 der 396 Gemeinden sind steigende Bodenpreise zu verzeichnen.

Ähnlich wie aus dem Niveau der Baulandpreise lässt sich aus dem Niveau der Angebotspreise für Einfamilienhäuser eine ähnliche räumliche Verteilung ablesen: höhere Preise entlang der Rheinschiene und in den Ballungsräumen des Landes. Mit durchschnittlich 379.000 Euro je Einfamilienhaus ist Düsseldorf immer noch die in Bezug auf den Erwerb von Wohneigentum teuerste Kommune, gefolgt von Bonn (298.000 Euro) und Köln (295.000 Euro).

Grundsätzlich hat die Entwicklung der Einfamilienhauspreise in den letzten Jahren jedoch deutlich an Fahrt verloren. Im Kreis Höxter und im Hochsauerlandkreis, die beide ein vergleichsweise geringes Preisniveau aufweisen, sind in den letzten drei Jahren die Preise sogar um mehr als 5 Prozent zurückgegangen (vgl. Abb. 1.13). Landesweit lässt sich hierbei ein deutlicher Zusammenhang zur demografischen Entwicklung der Regionen erkennen: Dort, wo die Bevölkerungszahl in den vergangenen drei Jahren rückläufig war, gehen auch die Angebotspreise zurück. Vor allem in den oben bereits erwähnten Städten Düsseldorf, Bonn und Köln sowie in der Stadt Münster und dem Rhein-Erft-Kreis steigen die Angebotspreise bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung noch. In den übrigen Kreisen mit steigenden Mieten stagniert die Bevölkerungsentwicklung beziehungsweise ist sie bereits rückläufig.

Abb. 1.13: Entwicklung der empirica-Angebotspreise für Einfamilienhäuser (alle Einfamilienhäuser) in den letzten drei Jahren



Quelle: empirica/IDN-Preisdatenbank 2010, eigene Darstellung

Der Trend zu rückläufigen Eigenheimpreisen wird sich vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung weiter verschärfen, sodass einige Regionen des Landes sich zunehmend stärker als bisher mit dem Thema Leerstände auseinandersetzen müssen.

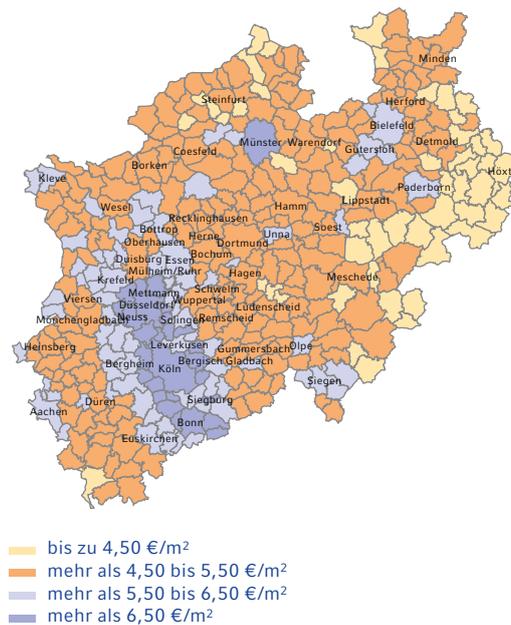
Besonders stark von der rückläufigen Preisentwicklung sind Einfamilienhäuser aus den Baujahrsklassen vor 1948 sowie aus den 1950er- und 1960er-Jahren betroffen. Gründe liegen vor allem im bereits angesprochenen zu erwartenden Modernisierungsaufwand für die Gebäude, der einen Verkauf erschweren dürfte.

Im Segment der Eigentumswohnungen entspricht das Bild dem bereits gezeichneten bei den Einfamilienhäusern. Auch hier sind die Quadratmeterpreise in den Städten Düsseldorf (1.875 Euro), Köln (1.865 Euro), Münster (1.783 Euro) und Bonn (1.654 Euro) landesweit am höchsten.

Mietenentwicklung driftet immer weiter auseinander

Daher ist es kaum verwunderlich, dass gerade diese Städte auch Spitzenreiter beim Mietniveau sind; so beträgt die durchschnittliche Quadratmetermiete in Köln 8,50 Euro/m² und in Düsseldorf 8,21 Euro/m². Dagegen bilden der Hochsauerlandkreis und der Kreis Höxter die Schlusslichter mit den günstigsten Mieten (4,58 Euro/m² und 4,22 Euro/m²) (vgl. Abb. 1.14).

Abb. 1.14:
Median-Nettokaltmiete in Euro/m²
(alle Geschoss-Miet-Wohneinheiten) 2010



Quelle: empirica/IDN-Preisdatenbank 2010

Gleichzeitig zeigt die Entwicklung der Mieten in den letzten Jahren, dass gerade in hochpreisigen Regionen noch weitere Steigerungen möglich waren, wobei sich in Regionen mit entspannter Marktsituation bereits Preisrückgänge erkennen ließen.

Hohe Mietniveaus und steigende Mieten stellen insbesondere einkommensschwache Haushalte vor große Herausforderungen, sich bei kleinem Budget mit passendem Wohnraum zu versorgen. Zudem gehen die Bestände des preisgebundenen Wohnungsbestandes nahezu flächendeckend kontinuierlich zurück.

Preisgebundener Wohnungsbestand nimmt weniger stark ab als in den vergangenen Jahren prognostiziert

Positive Nachricht dabei ist, dass der preisgebundene Mietwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen langsamer abnimmt als noch vor einigen Jahren erwartet. Das ist das Ergebnis veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen bei Mietwohnungen.⁸ Älteren Fortschreibungen zufolge wäre der Mietwohnungsbestand vom Basisjahr 2008 bis zum Jahr 2040 um circa 90 Prozent zurückgegangen. Die neuen Daten ergeben jedoch nur noch einen Rückgang um rund 11 Prozent gegenüber dem Jahr 2011.⁹

Dennoch wird sich die Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum zukünftig kaum verbessern, da vergleichsweise viele Belegungsbindungen wegfallen, die Zahl der einkommensschwachen Haushalte aufgrund der beschriebenen Veränderungsprozesse in der Arbeitswelt tendenziell aber eher steigt. Während dies in wachsenden Märkten zu Problemen führt, können einkommensschwache Haushalte in entspannten Märkten auf frei finanzierte Wohnungen mit ähnlichem Mietniveau ausweichen.

Auch durch den Bau neuer Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen wird der Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes zwar abgemildert, aber nicht aufgehalten. Aktuell liegt der landesweite Anteil öffentlich geförderter Fertigstellungen an allen Fertigstellungen bei etwas mehr als 20 Prozent.

Ein Vergleich der Angebotsmieten (empirica/IDN-Mieten 2010) mit den Mieten in preisgebundenen Wohnungen zeigt deutlich die Schutzfunktion der Sozialmieten: In rund 300 Kommunen sind die durchschnittlichen Angebotsmieten um mindestens 0,25 Euro/m² höher als die durchschnittlichen Sozialmieten; in rund 50 Kommunen beträgt der Abstand weniger als 0,25 Euro/m², und in rund 50 Kommunen liegen die Sozialmieten um bis zu 0,48 Euro/m² über den Angebotsmieten.¹⁰ Dies trifft häufig zu auf Gemeinden, in denen der Wohnungsmarkt so entspannt ist, dass auch im frei finanzierten Segment die Mietpreise ein niedriges Niveau erreicht haben oder in denen ein großes Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment vorherrscht, das entsprechend günstig vermietet wird. Umgekehrt erfüllt die Mietpreisbindung ihre Schutzfunktion vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten des Landes, etwa in der Rheinschiene.

⁸ Öffentliche Mittel – 1. Förderweg, Einkommensgruppe A.

⁹ Aufgrund der bewilligten Zinssenkungsanträge verlängern sich die Laufzeiten der Darlehen und damit auch die Mietpreisbindungen.

¹⁰ Da es sich hier um Durchschnitte für eine Kommune handelt, können die Abstände im Einzelfall erheblich von den genannten Werten abweichen.

Exkurs: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 (empirica-Gutachten 2011)

Ziel des Gutachtens

Ziel des empirica-Gutachtens war es, Erkenntnisse über den zukünftigen Wohnungsbedarf beziehungsweise die -nachfrage in den Regionen Nordrhein-Westfalens zu erhalten. Daher ist es als Update des „Gutachtens zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“ des Eduard-Pestel-Instituts aus dem Jahr 2006 einzuordnen.

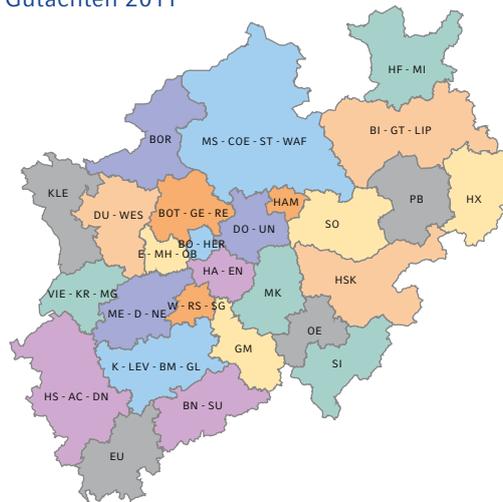
Methodik

Das Gutachten ermittelt nach dem Selbstverständnis von empirica nicht den Bedarf, sondern die Nachfrage. Der Unterschied wird in der Frage gesehen, welche „Bedürfnisse“ die Haushalte angesichts von Faktoren wie Kaufkraft, Konsumpräferenz und vorhandenem Angebot tatsächlich in Nachfrage umsetzen. So prognostiziert das Gutachten also die zukünftige Neubautätigkeit – und die Wohnungsüberhänge (potenzielle Leerstände), die sich daraus ergeben, allerdings ohne Beachtung zukünftiger Marktreaktionen.

Das Gutachten unterscheidet zwischen demografisch bedingter und qualitätsbedingter Nachfrage. Die demografische Nachfrage ergibt sich aus der Entwicklung der Haushalte inklusive einem regionalen Nachfragefaktor (Anteil der Haushalte, die in eigenen Wohnungen leben). Die qualitätsbedingte Nachfrage wird aus dem Anteil der Bautätigkeit der Vergangenheit abgeleitet, der nicht demografisch erklärbar war, und anhand von empirisch ermittelten Faktoren, die dies begünstigen, in die Zukunft fortgeschrieben. Dies sind zum Beispiel Haushaltswachstum, Geschosswohnungsanteil, Mietniveau älterer Wohnungen, Mietniveau neuerer Wohnungen, Altbauanteil und Anteil der 1950er- bis 1970er-Jahre-Wohnungen.

Die Ergebnisse berechnet empirica für drei unterschiedliche Entwicklungsalternativen¹¹, zwei Dekaden (2010 bis 2020 und 2020 bis 2030) und auf Ebene von Wohnungsmarktregionen für Nordrhein-Westfalen. Die Abgrenzung dieser Regionen erfolgt auf der Basis von Wanderungsverflechtungen und führt teilweise mehrere Kreise und kreisfreie Städte zu einer Wohnungsmarktregion zusammen (vgl. Abb. 1.15).

Abb. 1.15:
Abgrenzung der Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen nach dem empirica-Gutachten 2011



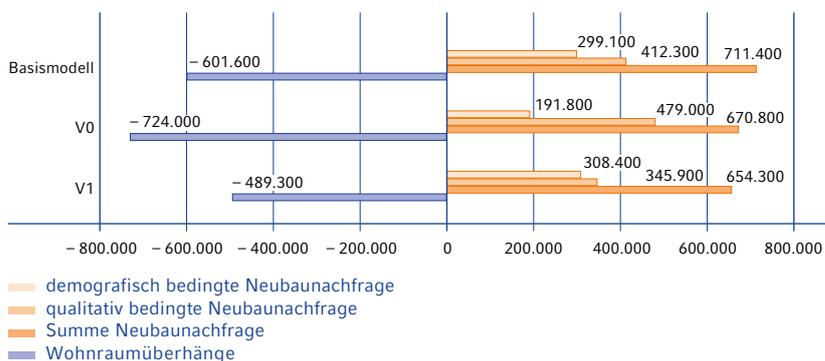
Quelle: empirica AG, eigene Darstellung

Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze

Je nach Prognosevariante für die Haushaltsentwicklung wird ein Drittel bis die Hälfte der Wohnungsmarktregionen an Bevölkerung verlieren. Landesweit ergibt sich ein Haus-

¹¹ Das Basismodell unterstellt Wanderungen und ein Haushaltsbildungsverhalten gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW (Trendvariante). Die Variante V1 unterstellt eine ähnliche Nettozuwanderung, die sich aber zeitlich und räumlich anders verteilt. Außerdem wird das veränderte Haushaltsbildungsverfahren nicht nur insgesamt, sondern auch altersspezifisch fortgeschrieben. Die Variante V0 unterscheidet sich von V1 dadurch, dass keine weitere Nettozuwanderung mehr angenommen wird.

Abb. 1.16:
Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen nach den drei Berechnungsvarianten (Basismodell, V0 und V1) des empirica-Gutachtens 2011



Quelle: empirica AG, eigene Darstellung

haltungswachstum von + 55.200 bis + 302.600 (Basismodell: + 116.400). Diese enorme Bandbreite ist den verschiedenen Berechnungsvarianten geschuldet und spiegelt sich auch in der errechneten Nachfrage wider.

Die demografisch bedingte Neubaunachfrage erreicht bis zum Jahr 2030 ein Volumen von 191.800 bis 308.400 Wohnungen (Basismodell: 299.100). Das ist weit höher als die Haushaltsentwicklung, weil sich die Nachfrage nicht zwischen den Regionen ausgleichen lässt und die Gutachter davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiter steigen wird. Der Rückgang der Haushaltszahlen lässt in der zweiten Dekade in der Hälfte bis zwei Dritteln der Regionen demografisch bedingte Wohnungsüberhänge (potenzielle Leerstände) entstehen.

Das größte Volumen macht jedoch die qualitativ bedingte Neubaunachfrage aus. Sie liegt je nach Variante zwischen 345.900 und 479.000 Wohnungen (Basismodell: 412.300). Der größte Teil davon fällt in der zweiten Dekade an. Bemerkenswert dabei ist, dass sie umso höher ist, je stärker die Haushaltszahl zurückgeht. Die Variante mit der pessimistischsten Haushaltsentwicklung generiert daher den höchsten qualitativen Neubau.

In der Summe beider Komponenten entsteht eine landesweite Gesamtneubaunachfrage von 654.300 bis 711.000 Wohnungen (d. h. 32.000 bis 36.000 p. a., das entspricht in etwa dem, was zurzeit gebaut wird), davon knapp 60 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zum Vergleich: Das Pestel-Gutachten hatte bis 2025 einen Neubaubedarf von 587.000 Wohnungen errechnet, davon gut 50 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Nimmt man an, dass der Neubau bis zum Jahr 2030 auf dem Niveau der vergangenen drei bis fünf Jahre bleibt, würde dieses Volumen tatsächlich erreicht oder sogar überschritten.

Die Ergebnisse für die Wohnungsmarktregionen unterscheiden sich dabei kaum im erwarteten Gesamtneubauvolumen, sondern vor allem in dessen Zusammensetzung aus demografischer und qualitätsbedingter Nachfrage (vgl. Abb. 1.16). Auch in Regionen, die heute noch wachsen, findet mit einsetzender Schrumpfung eine Verschiebung von der demografischen zur qualitätsbedingten Nachfrage statt.

Eines der wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens sind die entstehenden Wohnungsüberhänge. In den schrumpfenden Regionen sinkt die demografische Nachfrage, gleichzeitig findet dort immer mehr qualitätsbedingter Neubau statt. Je nach Variante gäbe es im Jahr 2030 landesweit massive Überhänge von 489.300 bis 724.000 Wohnungen (Basisvariante: 601.600). In vielen Regionen erzeugt jeder Neubau dann an anderer Stelle einen Leerstand. Regional betroffen von dem potenziellen Leerstand sind insbesondere Teile Süd- und Ostwestfalens sowie des Ruhrgebiets.

Insgesamt macht das Gutachten deutlich, was eine über den mengenmäßigen Bedarf hinausgehende Neubautätigkeit für die Wohnungsmärkte bedeuten würde. Es fordert zum einen dazu auf, hierfür Szenarien zu entwerfen, zum anderen aber auch Vorstellungen für den Umgang mit Qualitätsdefiziten in den Beständen sowie Leerständen zu entwickeln.

Zukunftsthemen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten

Die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte müssen zukünftig regional unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Dabei bedarf es für Regionen mit wachsender Nachfrage ganz anderer Strategien als für Regionen unter Schrumpfungsbedingungen.

Grundsätzlich wird die Abschätzung von Art und Umfang der künftigen Nachfrage nach Wohnraum die größte Herausforderung der kommenden Jahre bleiben. Heute bereits zeigt sich, dass die Bautätigkeit in vielen Teilen des Landes auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung reagiert.

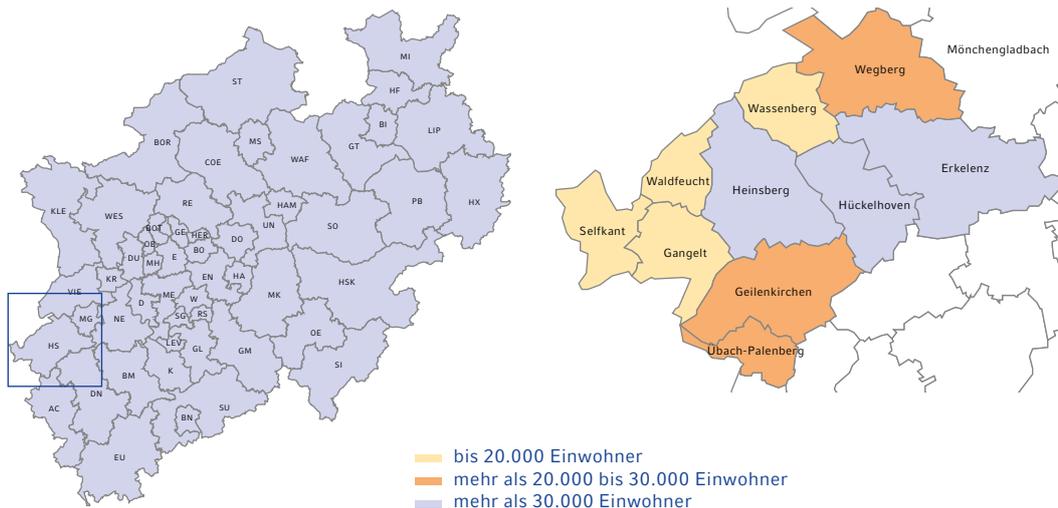
In Regionen mit wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen spielt daher der Neubau von Wohnungen weiterhin eine wichtige Rolle. Insbesondere der Erhalt und die Schaffung von preiswertem Wohnraum und damit die Sicherung von bezahlbaren Mieten für einkommensschwache Haushalte ist hier eine wichtige Zukunftsaufgabe.

In Regionen mit schrumpfenden Wohnungsmärkten hingegen sollte Neubau nur unter dem Gesichtspunkt des Ersatzbedarfs oder der Schaffung spezifischer Angebote (z. B. altersgerechte Wohnformen etc.) ein Thema sein.

Aktivitäten und Konzepte im Bereich der Weiterentwicklung der Bestände müssen im Vordergrund stehen. In Regionen, die durch Abwanderung oder massiven Bevölkerungsrückgang zunehmend mit Leerständen konfrontiert sind, sollte auch das Thema Rückbau mit all seinen Facetten diskutiert werden. Denn der zunehmende Preisverfall im Eigenheimbereich und die steigenden Leerstände insbesondere im ländlichen Raum zeigen bereits heute einen deutlichen Handlungsbedarf.

Es bleibt abzuwarten, ob aus den Ergebnissen des Zensus 2011 für Nordrhein-Westfalen deutliche Veränderungen für die Wohnungsbestandszahlen, das Baualter der Wohngebäude sowie die Eigentumsquote hervorgehen, die die hier skizzierten Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte noch einmal anders betonen werden.

Kreisprofil Heinsberg



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2010	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	8,0%	niedriger	- 0,1%-Punkte	positiver
Pendlersaldo	- 22.370	k. A.	k. A.	k. A.
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,61	höher	k. A.	k. A.
Preise für baureifes Land	113 €/m ²	niedriger	- 1,7%	negativer
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	111.460	k. A.	+ 0,7%	positiver
- darunter preisgebundene Mietwohnungen	4,0%	niedriger	- 0,3%-Punkte	positiver
- darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	76,1%	höher	0,0%-Punkte	entsprechend
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	22,5%	niedriger	0,0%-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	750	k. A.	+ 4,2%	negativer
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,7%	höher	- 0,1%-Punkte	negativer
Wohnfläche – pro Wohnung	101,1 m ²	höher	+ 0,1 m ²	entsprechend
- pro Einwohner	44,2 m ²	höher	+ 0,3 m ²	höher
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	254.936	k. A.	- 0,1%	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	18,2%	höher	- 0,4%-Punkte	negativer
- darunter 65 Jahre und älter	18,9%	niedriger	0,0%-Punkte	positiver
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,29	k. A.	k. A.	k. A.
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	18.905	k. A.	+ 2,9%	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	55,9%	höher	+ 13,6%-Punkte	k. A.
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica, Wert für 2009)	3,2%	niedriger	+ 0,4%-Punkte	negativer
Angebotsmieten****	5,38 €/m ²	niedriger	+ 1,3%	k. A.

* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren jährlichen Haushaltsnettoeinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

(Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen im preisgebundenen Bestand zur Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine)

**** Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der im Westen von Nordrhein-Westfalen gelegene Kreis Heinsberg ist stark ländlich geprägt. Die vorherrschende Bauform sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Der demografische Wandel setzt erst mit zeitlicher Verzögerung ein, gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte noch bis 2030 wachsen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisentwicklung im Bereich von Eigentum und Miete sind sehr moderat. Allerdings zählt der Kreis auch zu den einkommenschwächsten in ganz Nordrhein-Westfalen.

Landwirtschaftlich geprägter Wohnstandort

Der Kreis Heinsberg mit insgesamt zehn Gemeinden (Erkelenz, Gangelt, Geilenkirchen, Heinsberg, Hückelhoven, Übach-Palenberg, Selfkant, Wassenberg, Waldfeucht und Wegberg) ist der westlichste Kreis Deutschlands. Kreissitz ist die Stadt Heinsberg. Der Kreis grenzt im Norden und Osten an den Kreis Viersen und die kreisfreie Stadt Mönchengladbach, im Osten an den Rhein-Kreis Neuss, im Süden an den Kreis Düren und an die Städteregion Aachen sowie im Westen an die niederländische Provinz Limburg. Seit dem Jahr 1978 gehört er zur Euregio Maas-Rhein.

Der Kreis Heinsberg ist in weiten Teilen landwirtschaftlich geprägt. Hinzu kommen die auenartigen Täler von Rur, Wurm und Schwalm, aber auch die Wald- und Heideflächen im Naturpark Schwalm-Nette und im Naturschutzgebiet Tevereener Heide.

Insgesamt leben zurzeit etwa 255.000 Einwohner im Kreis. Die Bevölkerungsdichte ist mit 406 EW/km² deutlich niedriger als der Landesschnitt (523 EW/km²). Der negative Pendlersaldo von 22.370 Personen zeigt, dass der Kreis aufgrund der guten Verkehrsanbindung vor allem eine Funktion als Wohnstandort besitzt.

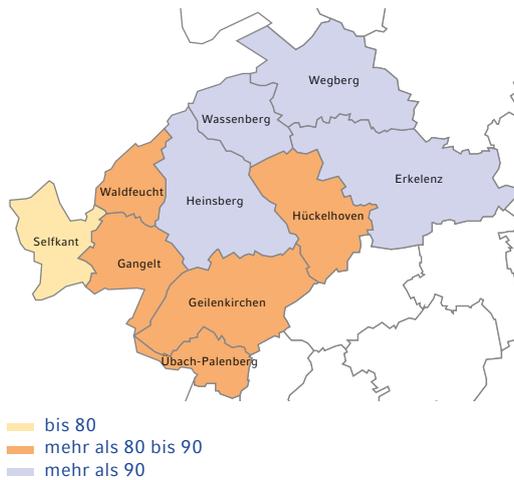
Arbeitsmarkt im Zeichen des Strukturwandels

Ursprünglich war die Wirtschaftsstruktur im Kreis Heinsberg vornehmlich durch Kohle und Chemie geprägt. Heute findet man hauptsächlich mittelständische Betriebe der Automobilzulieferindustrie, Bahntechnik, Bauwirtschaft, aus den Bereichen Logistik und Verbundfaserwerkstoffe sowie Open-Source-Technologien.

Die Spuren des Strukturwandels sind immer noch zu erkennen, so liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung im erwerbsfähigen Alter in allen Kommunen des Kreises mit 45,0 Prozent unterhalb des Landesdurchschnitts (48,9%).

Gleichzeitig steht der Kreis beim Vergleich der Arbeitslosenquoten mit 8,0 Prozent etwas besser da als das übrige Nordrhein-Westfalen (8,7%). Das ergibt sich vor allem aufgrund der niedrigen Arbeitslosenquote von 6,4 Prozent der Stadt Erkelenz.

Abb. 2.1:
Kaufkraftindex pro Person (NRW = 100)
2010 im Kreis Heinsberg



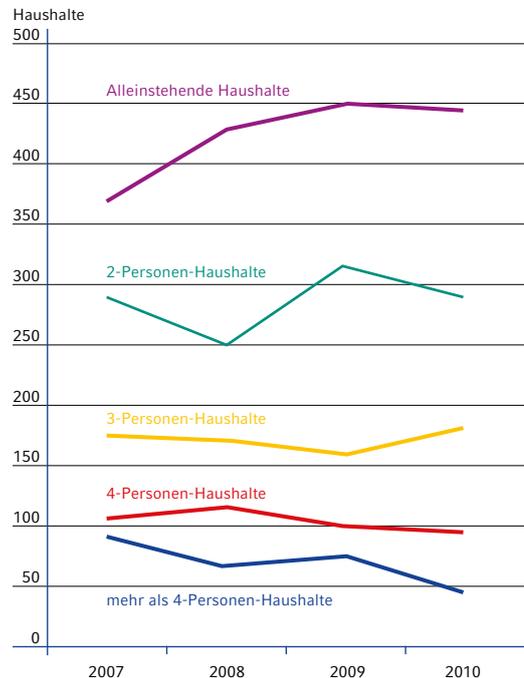
Quelle: GfK Geomarketing GmbH, eigene Darstellung

Der Kaufkraftindex je Einwohner liegt mit 90 in den letzten Jahren immer etwa zehn Prozentpunkte unterhalb des Basiswertes von Nordrhein-Westfalen (100). Innerhalb des Kreises gibt es zudem erhebliche Schwankungen: So erreichen die Gemeinden Gangel, Hückelhoven, Selfkant, Übach-Palenberg und Waldfeucht nur Indexwerte von 86, 81, 73, 84 und 86 (vgl. Abb. 2.1). Damit zählt der Kreis Heinsberg nach dem Kreis Höxter zu den einkommensschwächsten in Nordrhein-Westfalen.

Wenige Wohnungssuchende, aber vergleichsweise hoher Anteil von SGB-II-Empfängern an den ehemaligen Kohle- und Chemiestandorten

Die Quote der SGB-II-Empfänger in Heinsberg liegt bei 7,4 Prozent und damit unter dem Landesdurchschnitt (9,3%). In den Gemeinden Hückelhoven und Übach-Palenberg, die wie bereits beschrieben eine deutlich geringere Kaufkraft je Einwohner aufweisen als die übrigen Kommunen des Kreises, ist die Quote der SGB-II-Empfänger mit 9,6 und 11,7 Prozent jedoch deutlich höher.

Abb. 2.2:
Wohnungssuchende Haushalte (erteilte Wohnberechtigungsscheine) nach Haushaltsgröße 2007 bis 2010 im Kreis Heinsberg



Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

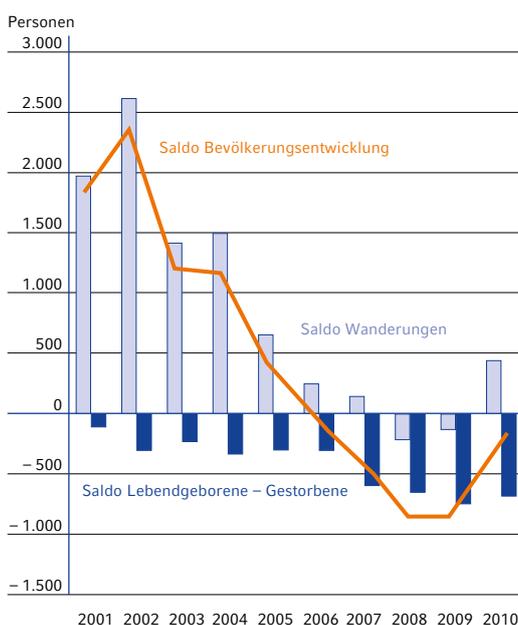
Die Zahl der Haushalte, die sich als wohnungssuchend melden und für eine Sozialwohnung in Frage kommen, ist ein Hinweis auf die Versorgungssituation im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt. Seit der Umstellung der Statistik vom Bestand an registrierten Suchenden auf den jährlichen Neuzugang ist insbesondere die Zahl der Alleinstehenden gestiegen, die sich wohnungssuchend gemeldet haben (vgl. Abb. 2.2). Insgesamt jedoch ist die Zahl der Wohnungssuchenden im Kreis Heinsberg zurückgegangen – im Jahr 2010 um 4,5 Prozent auf 1.050 Personen.

Erstmals wieder Wanderungsgewinne aus den umgebenden Großstädten, aber zukünftig Rückgang der Bevölkerungszahl

Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Heinsberg verläuft seit Mitte der 2000er-Jahre negativ, allerdings hat sich dieser Trend im vergangenen Jahr deutlich abgeschwächt (vgl. Abb. 2.3). Ursächlich hierfür war, dass der Kreis erstmals wieder Wanderungsgewinne verbuchen konnte. Auch der negative natürliche Saldo der Bevölkerungsentwicklung schwächte sich leicht ab. Insbesondere aus den Städten Aachen und Mönchengladbach, aber auch aus den unmittelbaren Nachbargemeinden des Kreises stammen die größten Wanderungsgewinne.

Laut Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevölkerung im Kreis Heinsberg bis zum Jahr 2030 um etwa 2,6 Prozent abnehmen (NRW: etwa – 3,7%). Der demografische Wandel erfolgt im Kreis jedoch langsamer beziehungsweise mit zeitlicher Verzögerung. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren wird bis zum Jahr 2030 nahezu ein Drittel der Bevölkerung

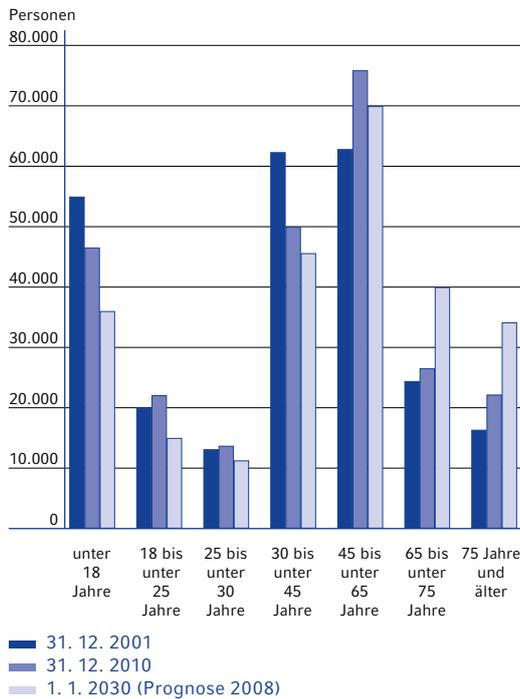
Abb. 2.3:
Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2010
im Kreis Heinsberg



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

erreichen. Allerdings wird der Anteil dieser Altersgruppe erst ab dem Jahr 2025 in einem stärkeren Ausmaß wachsen und zeigt die angesprochene zeitliche Verzögerung. Abbildung 2.4 verdeutlicht die Verschiebung der Anteile der einzelnen Altersklassen seit dem Jahr 2001 und die voraussichtliche weitere Entwicklung entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Abb. 2.4:
Bisherige, aktuelle und zukünftige
Alterszusammensetzung der Bevölkerung
im Kreis Heinsberg



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

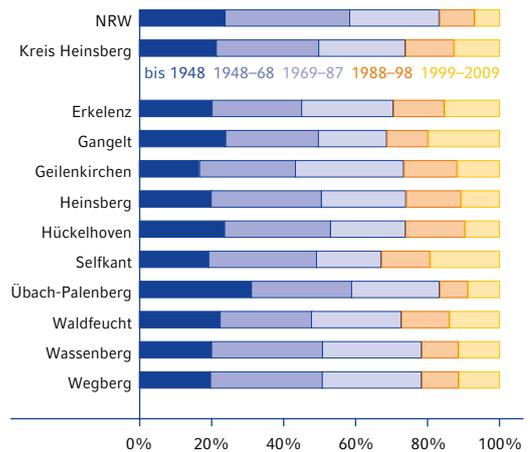
Im Kreisgebiet leben zurzeit knapp 110.000 Haushalte. Den Vorausberechnungen zufolge wird ihre Zahl bis zum Jahr 2030 um 8,7 Prozent auf etwas über 118.000 Haushalte zunehmen, die für steigende Wohnraumnachfrage sorgen werden.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 Personen je Haushalt (NRW: 2,07) in Verbindung mit der leicht überdurchschnittlichen Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern lässt auf einen hohen Anteil von Familien schließen.

Junger Wohnungsbestand, vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern

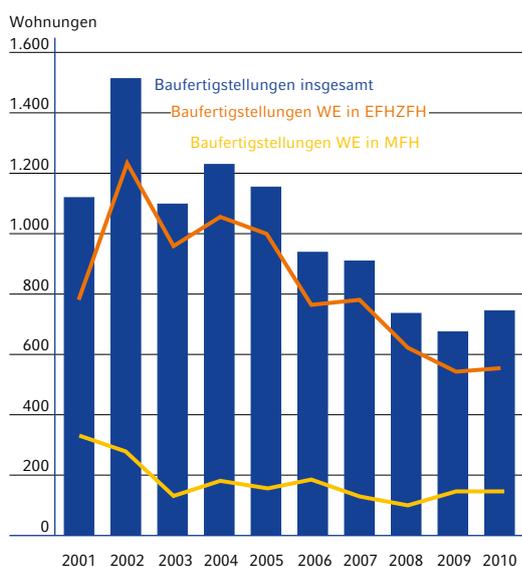
Im Kreis Heinsberg gibt es derzeit etwa 111.500 Wohneinheiten. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Bestand beträgt 76,1 Prozent. Insgesamt ist der Wohnungsbestand jünger als im Landesdurchschnitt.

Abb. 2.5:
Altersstruktur der Wohnungsbestände 2010
im Kreis Heinsberg



Quelle: eigene Berechnung und Schätzung auf Basis von Daten von IT.NRW

Abb. 2.6:
Entwicklung der Baufertigstellungen insgesamt
und nach Segmenten 2001 bis 2010 im Kreis
Heinsberg



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Auffällig ist insbesondere, dass der Anteil der seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 gebauten Gebäude mit circa 26 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt (ca. 17%) liegt (vgl. Abb. 2.5). Vor allem in den grenznahen Gemeinden wurde seit der Jahrhundertwende noch einmal überdurchschnittlich viel gebaut. Der hohe Anteil an Altbauwohnungen in der Gemeinde Übach-Palenberg ist auf ihre Funktion als Zechenstandort im Zeitraum von 1917 bis 1962 zurückzuführen, in dem überdurchschnittlich viel neue Bevölkerung dort angesiedelt wurde.

Die Zahl der Baufertigstellungen im Kreis Heinsberg ist in den letzten Jahren rückläufig, steigt aber entsprechend dem landesweiten Trend im Jahr 2010 erstmals wieder an. Diese Entwicklung ergibt sich aus den konstanten Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser im Kreis wieder steigt.

Die Bautätigkeit im Bereich des geförderten Wohnens ist in den meisten kreisangehörigen Kommunen nahezu zum Erliegen gekommen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Baufertigungszahlen in diesem Bereich stark eingebrochen, was wiederum vor allem am Rückgang im Bereich der geförderten Ein- und Zweifamilienhäuser liegt. Der Anteil geförderter Baufertigstellungen an allen Baufertigstellungen erreicht aktuell rund 12 Prozent (NRW: 21,4%).

Günstiges Bauland und in den letzten Jahren nachlassende Preise für Bestandsimmobilien

Das Baulandpreisniveau in den Gemeinden des Kreises weist keine größeren Spreizungen auf. In den letzten zehn Jahren liegen die Preise konstant bei circa 115 Euro/m² (NRW: 135 Euro/m²). Im Vergleich zu den Städten Mönchengladbach (220 Euro/m²) und Aachen (280 Euro/m²) kann man im Kreis Heinsberg also vergleichsweise günstig Baugrundstücke erwerben (vgl. Abb. 2.7).

Abb. 2.7:
Kaufpreis für baureifes Land 2010 im
Kreis Heinsberg



■ bis 110 €/m²
■ mehr als 110 bis 120 €/m²
■ mehr als 120 €/m²

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW,
eigene Darstellung

Abb. 2.8:
Durchschnittliche Nettokaltmiete 2010 im
Kreis Heinsberg



■ bis 5 €/m²
■ mehr als 5 bis 5,25 €/m²
■ mehr als 5,25 €/m²

Quelle: empirica/IDN-Preisdatenbank 2010,
eigene Darstellung

Das führt natürlich auch dazu, dass der Median-Angebotspreis für alle Einfamilienhäuser durchschnittlich bei 172.000 Euro/m² liegt (NRW: 210.000 Euro/m², Mönchengladbach: 200.000 Euro/m², Aachen: 270.000 Euro/m²). Die Preisentwicklung der letzten Jahre war nahezu stabil, lediglich im Vorjahr ließen die Preise erstmals nach. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung im kommenden Jahr weiter fortsetzen wird.

Obwohl die Eigentumspreise im Kreis Heinsberg vergleichsweise günstig sind, ist die Eigenheimerschwinglichkeit mit 5,61 nur knapp günstiger als im übrigen NRW (5,77). Das ist auf die niedrige Kaufkraft in der Region zurückzuführen.

Mietwohnungsmarkt

Die durchschnittliche Miete im Kreis beträgt 5,24 Euro/m² (alle Geschoss-Miet-Wohn-einheiten). Am günstigsten mietet man in Gangelt, am teuersten in der Gemeinde Selfkant (vgl. Abb. 2.8).

Die preisgebundenen Mieten im Kreis Heinsberg liegen bei durchschnittlich 4,60 Euro/m² und erfüllen damit die ihnen zugeordnete Schutzfunktion. Allerdings ist die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung im Kreis rückläufig. So gab es im Jahr 2010 im Kreis Heinsberg 4.490 geförderte Mietwohnungen.¹² Das sind rund ein Drittel weniger Wohnungen als noch zehn Jahre zuvor. Der Anteil von preisgebundenen Mietwohnungen an allen Mietwohnungen, der für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte maßgeblich

¹² Einkommensgruppe A&B.

ist, liegt jetzt bei 4,2 Prozent. Im Vergleich liegt das deutlich unter dem Landesschnitt (7,8%). Ein Indiz für die angespannte Situation ist die Zahl der Wohnungssuchenden, die um rund 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist.

Aussagen zum Wohnungsleerstand können anhand der verfügbaren Statistik nur sehr eingeschränkt vorgenommen werden. Der Techem-empirica-Leerstandsindex lag im Kreis Heinsberg zuletzt bei 3,2 Prozent und damit unter dem Landesdurchschnitt von 3,6 Prozent.¹³

Zukunftsthemen im Kreis Heinsberg

Trotz der zuletzt wieder leicht zunehmenden Zuwanderung, insbesondere aus dem Großraum Aachen, konnte der Rückgang der Bevölkerungszahl im Kreis Heinsberg nicht aufgehalten werden. Die zukünftige Entwicklung und ihr mittel- bis langfristiger Einfluss auf den Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes bleibt vor allem vor dem Hintergrund der deutlich nachlassenden Bautätigkeit und der laut Haushaltsmodellrechnung zunehmenden Haushaltszahl abzuwarten.

Der Kreis Heinsberg wird von empirica mit der Städteregion Aachen und dem Kreis Düren zur Wohnungsmarktregion Aachen zusammengefasst.

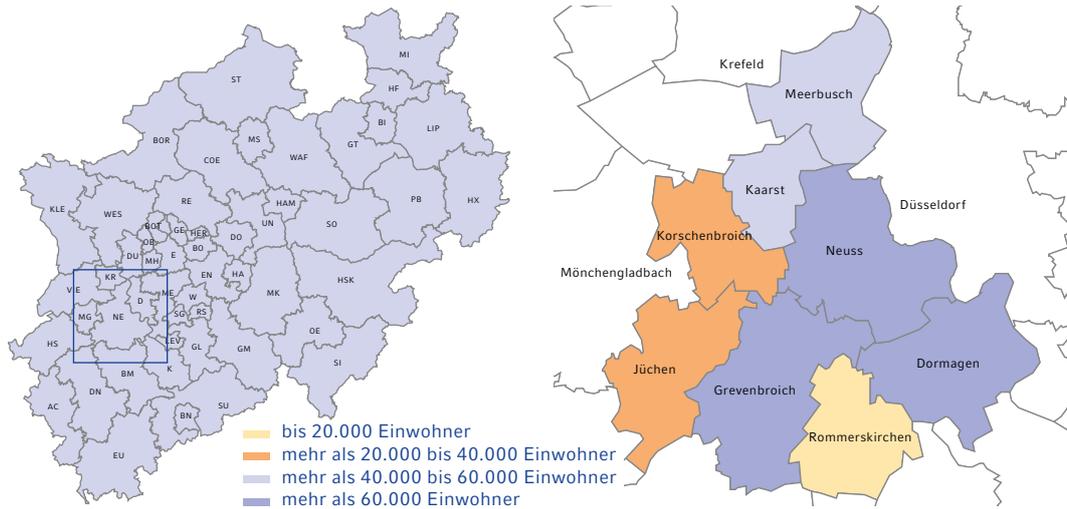
Aufgrund der vorwiegend ländlichen Struktur der Region soll der größte Teil der Neubuanachfrage in Höhe von insgesamt 19.400 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden.

Der Saldo für Neubau und Überhänge in Mehrfamilienhäusern fällt den Berechnungen zufolge negativ aus.

Der demografische Wandel wird aufgrund der aktuellen Altersstruktur im Kreis zeitverzögert sichtbar werden, weshalb bereits frühzeitig an die ländlich geprägte Infrastruktur und den hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern angepasste Konzepte entwickelt werden sollten.

¹³ Stand 2009. In diesen Leerstandsindex gehen Wohnungen mit Verbrauchsablesung durch die Firma Techem ein. Einfamilienhäuser, selbstgenutzte Wohnungen, Wohnungen ohne Zentralheizung oder mit weniger professioneller Bewirtschaftung sind nicht vertreten, was vor allem im ländlichen Raum zu Verzerrungen führen dürfte.

Kreisprofil Rhein-Kreis Neuss



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2010	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	6,6%	niedriger	- 0,3%-Punkte	negativer
Pendlersaldo	- 22.381	k. A.	k. A.	k. A.
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,5	höher	k. A.	k. A.
Preise für baureifes Land	205 €/m ²	höher	- 17,7%	negativer
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	209.428	k. A.	+ 0,4%	positiver
- darunter preisgebundene Mietwohnungen	6,3%	entsprechend	- 0,4%-Punkte	positiver
- darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	49,5%	höher	+ 0,1%-Punkte	positiver
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	49,3%	niedriger	- 0,1%-Punkte	negativer
Baufertigstellungen	929	k. A.	- 8,2%	negativer
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,5%	höher	- 0,1%-Punkte	positiver
Wohnfläche - pro Wohnung	90,2 m ²	höher	+ 0,2 m ²	positiver
- pro Einwohner	42,6 m ²	höher	+ 0,2 m ²	entsprechend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	443.286	k. A.	0,0%	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	17,3%	höher	- 0,2%-Punkte	entsprechend
- darunter 65 Jahre und älter	20,7%	höher	+ 0,5%-Punkte	negativer
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,16	k. A.	k. A.	k. A.
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	30.711	k. A.	+ 3,2%	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	78,2%	höher	+ 41,6%-Punkte	k. A.
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica, Wert für 2009)	2,8%	niedriger	+ 0,9%-Punkte	negativer
Angebotsmieten****	6,83 €/m ²	höher	+ 1,5%	k. A.

* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren jährlichen Haushaltsnettoeinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte (Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen im preisgebundenen Bestand zur Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine)

**** Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der Rhein-Kreis Neuss profitiert derzeit aufgrund der vergleichsweise günstigeren Bauland- und Mietpreise von den teuren Wohnungsmärkten Köln und Düsseldorf. Der kaufkraftstarke Kreis dient als wichtiger Wohnstandort für Familien, deren Zahl jedoch in den nächsten Jahren abnehmen wird. Das große Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern relativ jungen Baualters wird in Zukunft gegebenenfalls nicht mehr zu ähnlichen Preisen vermarktbar sein wie heute. In den letzten Jahren ist der durchschnittliche Angebotspreis für Eigenheime bereits leicht gesunken.

Dicht besiedelter Landkreis im Ballungsraum Rhein-Ruhr

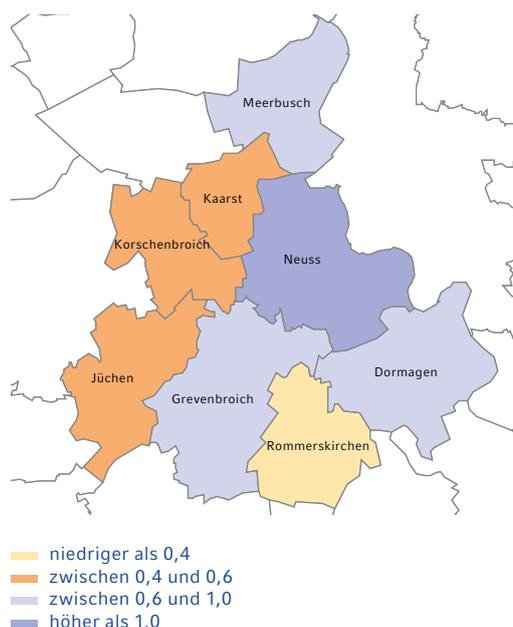
Der Kreis Neuss, seit dem 1. Juli 2003 offiziell „Rhein-Kreis Neuss“, liegt am Niederrhein zwischen den Städten Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Die acht kreisangehörigen Gemeinden werden deutlich von diesen umliegenden Großstädten beeinflusst. Insgesamt rund 443.000 Menschen leben im Kreisgebiet. Die Verteilung der Bevölkerung auf die Gemeinden ist dabei jedoch sehr unterschiedlich. Allein etwa 151.000 Menschen leben in der Stadt Neuss, die gleichzeitig Kreisstadt ist. Die zweitgrößte Stadt ist Grevenbroich mit knapp 64.000 Einwohnern; Rommerskirchen als kleinste Gemeinde des Kreises hat hingegen nur etwa 13.000 Einwohner.

Der Lage im Ballungsraum Rhein-Ruhr entsprechend ist die Bevölkerungsdichte mit 769 Einwohnern je Quadratkilometer deutlich höher als der Landesdurchschnitt (523 Einwohner/km²). Die Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes sind jedoch erheblich. Während in der Stadt Neuss 1.521 Einwohner je Quadratkilometer leben, sind es in der Gemeinde Rommerskirchen nur 216. Die Kommunen Meerbusch, Kaarst, Neuss und Dormagen, die die höchste Einwohnerdichte vorweisen, sind alle direkte Nachbargemeinden von Düsseldorf.

Überwiegende Wohnfunktion der acht kreisangehörigen Gemeinden

Die Nähe zu den großen Arbeitsmarktzentren des Rheinlands bedingt die vorwiegende Wohnfunktion der meisten Gemeinden im Kreis Neuss. Die Stadt Neuss weist, über die letzten drei Jahre betrachtet, als einzige mehr Ein- als Auspendler auf: Die Pendlerquote beträgt hier im Durchschnitt 1,3 Einpendler je Auspendler (vgl. Abb. 3.1)

Abb. 3.1:
Pendlerquote im Rhein-Kreis Neuss
(Durchschnitt der letzten drei Jahre)



Einpendler je Auspendler
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Hohe Erwerbstätigenquote und unterdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit

Die wichtigsten Wirtschaftszweige des Kreises sind die Metall verarbeitende Industrie, Logistik, Energie und Ernährungswirtschaft. Etwa jeder fünfte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist in der chemischen Industrie tätig. Einen großen Anteil daran trägt der Chempark in Dormagen, in dem rund 9.400 Menschen arbeiten.

Die Erwerbstätigenquote liegt im gesamten Kreisgebiet mit 51,7 Prozent relativ hoch. In Dormagen sind 53,6 Prozent der 15- bis unter 65-Jährigen erwerbstätig, in Jüchen sind es nur 49,8 Prozent. Dieser Wert liegt aber immer noch knapp über dem Landesdurchschnitt von 48,9 Prozent.

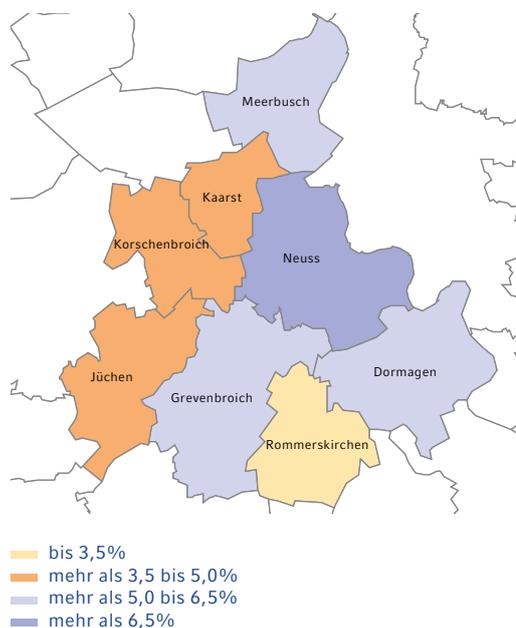
Dementsprechend niedrig, das heißt kreisweit unterhalb des Landesdurchschnitts (8,7%), fallen die Arbeitslosenquoten aus; sie sind in den benachbarten kreisfreien Städten zum Teil deutlich höher (Düsseldorf 9,5%, Köln 10,1%, Mönchengladbach 11,5%). Während Neuss als Großstadt eine Arbeitslosenquote von 8,5 Prozent aufweist, liegt sie in Meerbusch bei 5,6 Prozent und in Korschenbroich mit 4,1 Prozent am niedrigsten.

Wenige SGB-II-Empfänger in einem der kaufkraftstärksten Kreise Nordrhein-Westfalens

Analog dazu ist im ganzen Rhein-Kreis Neuss der Anteil von Personen, die Leistungen nach SGB II (Hartz IV) beziehen, unterdurchschnittlich. In Korschenbroich, Rommerskirchen, Kaarst und Meerbusch liegt er bei jeweils unter 5 Prozent (vgl. Abb. 3.2).

Der Kreis gehört zu den kaufkraftstärksten Landkreisen Nordrhein-Westfalens. Der Kaufkraftwert liegt mit 119 Indexpunkten knapp 20 Prozent über dem Landesdurchschnitt. Die unmittelbare Nähe zu den wirtschaftsstarke Städten Köln und Düsseldorf, die auch über eine große Anziehungskraft für internationale Unternehmen verfügen, ist auch hier der entscheidende Faktor. Besonders sticht Meerbusch

Abb. 3.2:
Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II (Hartz IV) an allen Einwohnern 2010 im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnungen

hervor, dessen Kaufkraft mit einem Indexwert von 151 etwa das Eineinhalbfache des nordrhein-westfälischen Durchschnitts beträgt. Meerbusch gehört zu einer der Gemeinden in Deutschland mit dem höchsten Anteil von Einkommensmillionären an der Einwohnerzahl.

Bevölkerungszahl nimmt in den letzten Jahren langsam ab

In den vergangenen zehn Jahren konnte der Rhein-Kreis Neuss, im Gegensatz zu den Nachbarstädten Köln und Düsseldorf, keine positive Bevölkerungsentwicklung vorweisen. Während die Einwohnerzahl kreisweit über einen Zehnjahreszeitraum von 2000 bis 2010 betrachtet nahezu stagnierte, nahm sie in den letzten drei Jahren pro Jahr um knapp 0,1 Prozent ab. Im Vergleich zu vielen anderen Regionen Nordrhein-Westfalens ist das zwar nur ein schwacher Rückgang, die Tendenz zur Schrumpfung hat sich jedoch in den letzten Jahren verstärkt (vgl. Abb. 3.3).

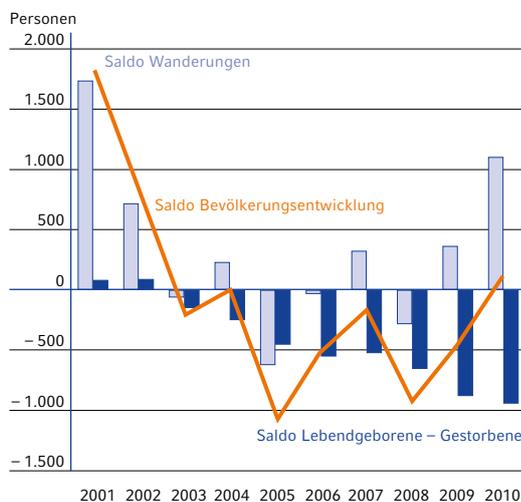
Im gesamten Kreisgebiet wurde im Jahr 2010 erstmals seit 2003 wieder ein leicht positiver Bevölkerungssaldo (176 Personen) erzielt (vgl. Abb. 3.4).

Während Dormagen, Kaarst, Meerbusch und Neuss dabei Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnten, nahm die Einwohnerzahl in den übrigen Kreisgemeinden ab. Im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich das Kreisgebiet jedoch nicht eindeutig in „Gewinner- und Verliererkommunen“ einteilen. So hatte etwa die Stadt Neuss nach einem Hoch zu Beginn des Jahrtausends in den vergangenen Jahren häufig eine negative Geburten- und Wanderungsbilanz, während Rommerskirchen bis einschließlich 2009 jedes Jahr gewachsen ist.

Zuzüge nur in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen

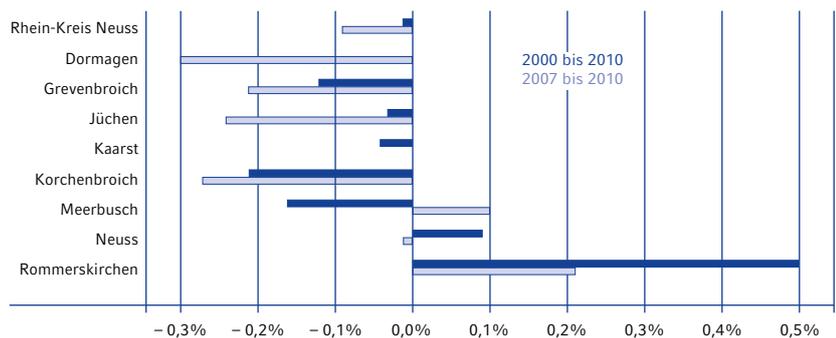
Der Rhein-Kreis Neuss erfährt seit Jahren vor allem Zuzüge von Personen zwischen 30 und unter 50 Jahren: Im Jahr 2010 lag der Wanderungssaldo dieser Altersgruppe bei 1.131 Personen. Eine positive Wanderungsbilanz liegt auch bei den unter 18-Jährigen

Abb. 3.4: Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten 2001 bis 2010 im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 3.3: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 und 2007 bis 2010 im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

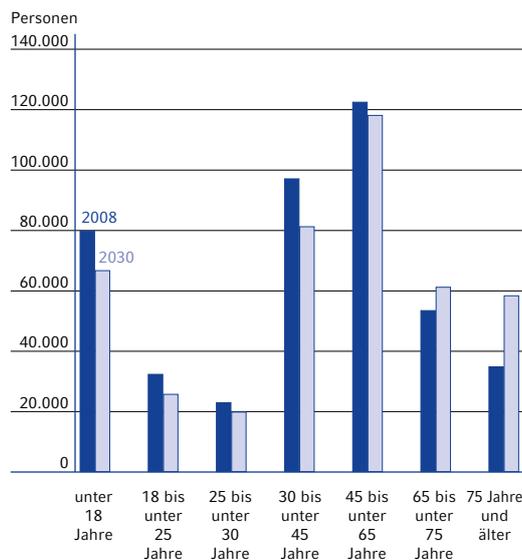
(471 Personen) und den 25- bis unter 30-Jährigen (297 Personen) vor. In den übrigen Altersgruppen verliert der Kreis an Einwohnern (vgl. Abb. 3.5).

Dies verdeutlicht seine ausgeprägte Bedeutung als Wohnstandort für Familien – die unter 18-Jährigen ziehen in der Regel nicht allein, sondern mit ihren Eltern um – und als Alternative zu den hochpreisigen Wohnungsmärkten Köln und Düsseldorf.

Zukünftig rückläufige Bevölkerungszahlen, insbesondere in den Altersgruppen, die heute noch zuwandern

Laut IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung wird der Kreis bis zum Jahr 2030 etwa 3,0 Prozent seiner Bevölkerung verlieren. Nur noch Dormagen (3,0%), Neuss (1,0%) und Rommerskirchen (9,0%) sollen wachsen, während alle anderen Gemeinden im Kreis schrumpfen. Nur noch die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird zunehmen, besonders in Rommerskirchen (etwa 27,0%) und Dormagen (fast 21,0%). In Meerbusch und Neuss wird die Zahl von Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren jedoch leicht sinken.

Abb. 3.5:
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
2008 bis 2030 im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wie in vielen anderen Regionen Nordrhein-Westfalens steigt insbesondere die Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) in den nächsten 20 Jahren deutlich an, nämlich im gesamten Kreisgebiet um mehr als 65,0 Prozent. In Grevenbroich, Meerbusch und Neuss sinkt deren Zahl jedoch bis 2030.

Da der Kreis insgesamt an Einwohnern verliert, vor allem in den Altersgruppen, die verstärkt einen eigenen Haushalt gründen oder Eigentum bilden, ist von einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum im Kreisgebiet auszugehen. Die Nähe zu Köln oder Düsseldorf lässt sich anhand der Entwicklungszahlen aber nicht unbedingt ablesen. So fällt beispielsweise der Rückgang der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, also der klassischen Eigentumsbildner, in Neuss (etwa – 9%) und Dormagen (etwa – 11%) nicht so deutlich aus wie etwa in Korschenbroich und Jüchen (je etwa – 32%), die bislang für Erwerber von Wohneigentum attraktiv sind. Das in direkter Nachbarschaft zu Düsseldorf gelegene Kaarst wird voraussichtlich ebenfalls einen Rückgang der Bevölkerungszahl dieser Altersgruppe von mehr als 30 Prozent zu verzeichnen haben.

Abnahme der Haushaltszahl bis 2030 betrifft vor allem die Zahl der Familienhaushalte

Für die Wohnungsnachfragesituation ist ein Blick auf die Entwicklung der Haushaltszahlen sinnvoll, da nicht einzelne Personen, sondern ganze Haushalte Wohnraum nachfragen. Entsprechend dem allgemeinen Trend werden in Zukunft auch im Rhein-Kreis Neuss immer weniger große Haushalte und immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte leben. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird von knapp 2,2 Personen im Jahr 2008 auf voraussichtlich 2,1 Personen im Jahr 2030 sinken. Im Gegensatz zu Köln und Düsseldorf, für die IT.NRW bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs der Haushaltszahl im jeweils niedrigen zweistelligen Prozentbereich berechnet hat, wird die Haushaltszahl im Kreis Neuss voraussichtlich um etwa 1,5 Prozent abnehmen.

Dieser Rückgang fällt prozentual gesehen nicht so gravierend aus wie in vielen anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt geht jedoch die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen, also die Zahl der Familien mit Kindern, deutlich zurück. Bislang war es hauptsächlich diese Bevölkerungsgruppe, die in den Kreis gezogen ist.

Hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern bei relativ jungem Gesamtbestand

Im gesamten Kreisgebiet, außer in der Stadt Neuss, ist der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand höher als im Landesdurchschnitt (42,5%). Dies trifft vor allem auf die kleineren, ländlich geprägten Gemeinden zu: In Korschenbroich beträgt der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 67,9 Prozent, in Jüchen 74,1 Prozent und in Rommerskirchen 79,2 Prozent.

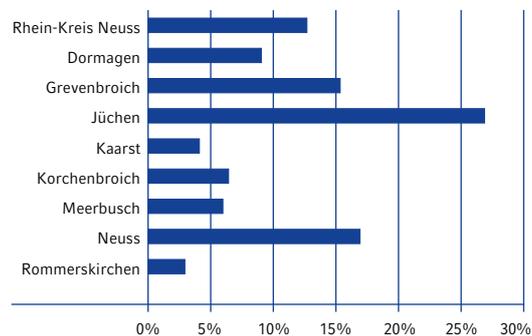
Der Wohnungsbestand im Kreis ist insgesamt im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich jünger: Knapp 22 Prozent des Bestandes wurden im Jahr 1988 oder später erbaut (NRW: knapp 17%). In Korschenbroich ist fast ein Drittel des Bestandes in diesem Zeitraum entstanden, während es in Neuss nur knapp 19 Prozent sind.

Öffentliche Förderung hauptsächlich im Mehrfamilienhaussegment

Nur ein unterdurchschnittlicher Prozentsatz der Geschosswohnungen im Rhein-Kreis Neuss ist öffentlich gefördert. Die Spannweite innerhalb des Kreises ist jedoch groß. Während der Anteil geförderter Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand in den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gemeinden und den Gemeinden mit hoher Kaufkraft im einstelligen Prozentbereich liegt (Rommerskirchen 3,0%, Meerbusch 6,1%), liegt er in den beiden größten Gemeinden Grevenbroich (15,3%) und Neuss (17,0%) über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 11,3 Prozent (vgl. Abb. 3.6).

Eine Ausnahme bildet Jüchen; hier sind 26,9 Prozent des Mietwohnungsbestandes öffentlich gefördert. Der insgesamt niedrige Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand in Höhe von 25,5 Prozent lässt aber darauf schließen, dass Bauprojekte zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren überdurchschnittlich oft mit Hilfe öffentlicher Förderung realisiert wurden. Einen Rückschluss darauf gibt auch der hohe Anteil öffentlich geförderter Baufertigstellungen an allen Fertigstellungen, beispielsweise in den Jahren 2006 (32,6%), 2007 (49,7%) und 2009 (31,1%). In diesen Zeitraum fielen durch die Ausweitung des Braunkohletagebaus Garzweiler im Gemeindegebiet Jüchens die Umsiedlungen der Ortsteile Spenrath und Otzenrath.

Abb. 3.6:
Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010 im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Bautätigkeit im Kreis profitiert von niedrigen Fertigstellungszahlen in Köln und Düsseldorf

In den letzten Jahren hat der Wohnungsbestand im Kreis in höherem Maße zugenommen als in den angrenzenden kreisfreien Städten. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit, das heißt die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Bezug auf den vorhandenen Bestand, ist in einigen Gemeinden erheblich höher als etwa in Düsseldorf und Köln. Jedoch sind die Unterschiede in der Bautätigkeit zwischen den einzelnen Gemeinden recht groß (vgl. Abb. 3.7): Insbesondere Jüchen (1,9%) und Rommerskirchen (1,1%) stechen in der Betrachtung der letzten zehn Jahre hervor, während in Meerbusch und Grevenbroich (je 0,5%) deutlich weniger Wohnungen, bezogen auf den Ausgangsbestand, fertiggestellt wurden.

In keiner Gemeinde des Kreises war die Neubautätigkeit jedoch so niedrig wie in der Nachbarstadt Düsseldorf (0,3%). Diese Situation hat sich seit Beginn des Jahrzehnts nicht merklich geändert; im Gegenteil: Die gesamte Neubautätigkeit in Düsseldorf lag in den letzten drei Jahren nur noch bei durchschnittlich 0,2 Prozent Fertigstellungen im Vergleich zum Ausgangsbestand. Dies ist unter

anderem auch mit der geringeren Baulandverfügbarkeit der Stadt zu begründen. Der Rhein-Kreis Neuss profitiert daher bislang vom Zuzug von Familien, deren Wohnraumnachfrage auf Düsseldorfer Stadtgebiet nicht befriedigt werden kann. In ähnlichem Maße gilt dies ebenso für Köln; auch dort lag die Bauintensität mit durchschnittlich 0,5 Prozent pro Jahr seit 2001 unter dem Landesdurchschnitt (0,6%).

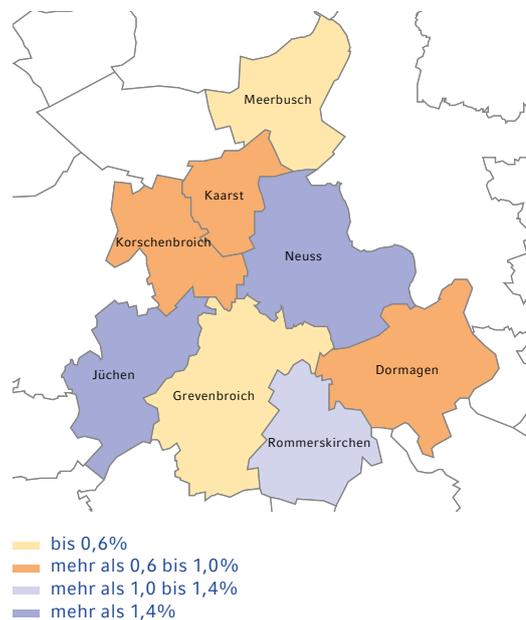
Günstigere Bodenpreise als in Düsseldorf, leichter Preisrückgang bei Eigenheimen aus dem Bestand

Im Jahr 2010 mussten Eigentumsbildner im Rhein-Kreis Neuss 235 Euro je Quadratmeter für Bauland aufwenden. Damit ist Bauland zwar deutlich teurer als im Landesdurchschnitt (135 Euro/m²), aber wesentlich günstiger als in Düsseldorf (440 Euro/m²) und Köln (325 Euro/m²). Innerhalb des Kreisgebietes reicht die Preisspanne von 170 Euro/m² in Jüchen und Rommerskirchen bis hin zu 370 Euro/m² in Meerbusch. Wie Abb. 3.8 verdeutlicht, ist neben der Einwohnerzahl der Gemeinde vor allem ihre Nähe zu Köln oder Düsseldorf entscheidend für die durchschnittliche Höhe des Quadratmeterpreises für baureifes Land.

Einfamilienhäuser aus dem Bestand waren im Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 260.990 Euro teurer als im Landesdurchschnitt (210.000 Euro), aber wiederum günstiger als in Köln (295.000 Euro) und Düsseldorf (379.000 Euro). Während die Preise in den vergangenen Jahren dort aber gestiegen sind, haben sie im Rhein-Kreis Neuss seit 2005 tendenziell leicht abgenommen.

Im Kreis ist es einfacher, Eigentum zu bilden; 5,5 durchschnittliche Jahresnettoeinkommen reichen aus, um ein Eigenheim zu erwerben. Damit liegt der Kreis noch unter dem Landesdurchschnitt von 5,8 und steht insgesamt gegenüber den umgebenden Städten günstiger da: In Köln liegt die Eigenheimerschwinglichkeit bei 7,7 Jahresnettoeinkommen, in Düsseldorf sogar bei 8,1.

Abb. 3.7: Durchschnittliche jährliche Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen) 2001 bis 2010 im Rhein-Kreis Neuss

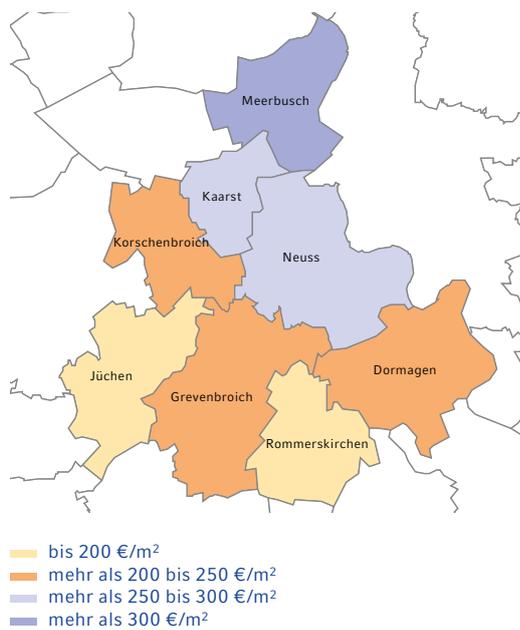


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wenig Leerstand im Geschosswohnungsbau bei derzeit hoher Nachfrage verschärft die Marktlage im preisgünstigen Mietwohnungssegment

Analog zu den Kaufpreisen ist auch der Mietwohnungsmarkt im Rhein-Kreis Neuss im Vergleich günstiger. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch der niedrige Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den kleineren Gemeinden des Kreises. Die kreisweite Durchschnittsmiete je Quadratmeter in Geschosswohnungen liegt bei 6,74 Euro (Düsseldorf 8,13 Euro/m², Köln 8,48 Euro/m²). Während Geschossmietwohnungen in Meerbusch jedoch im Durchschnitt 7,60 Euro/m² kosten, werden sie in Jüchen für 5,64 Euro/m² angeboten. Je weiter die Entfernung einer Gemeinde zu Düsseldorf ist, desto günstiger ist die durchschnittliche Angebotsmiete.

Abb. 3.8:
Preis für baureifes Land 2010 im Rhein-Kreis
Neuss



Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW,
eigene Darstellung

Die Leerstandsquote entsprechend dem Techem-empirica-Leerstandsindex ist mit 2,2 Prozent sehr niedrig; der Landesdurchschnitt beträgt 3,6 Prozent. Da sich die Quote aber auf das gesamte Kreisgebiet bezieht und nur professionell verwaltete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet werden, ist die Aussagekraft der Quote vor allem für kleine Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern als geringer zu betrachten. Über ein eventuelles Leerstandsrisiko für Wohneigentum sagt sie nichts aus.

Angesichts der geringen Leerstände im Geschosswohnungsbau, der bisherigen demografischen Entwicklung und der im landesweiten Vergleich höheren Preise für Wohnen ist in Zukunft davon auszugehen, dass preisgünstiger Wohnraum weiterhin stark nachgefragt wird. In den letzten Jahren hat jedoch der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen drastisch abgenommen, kreisweit um 38,4 Prozent, in Kaarst nur

um 13,6 Prozent, in Rommerskirchen sogar um über drei Viertel. Dies sind jedoch Ausnahmefälle, da dort der Gesamtbestand an preisgebundenen Mietwohnungen im Jahr 2010 nur 32 Wohneinheiten betrug. Jüchen konnte als einzige Gemeinde einen Zuwachs an Belegungsbindungen um 14,0 Prozent seit dem Jahr 2000 verzeichnen.

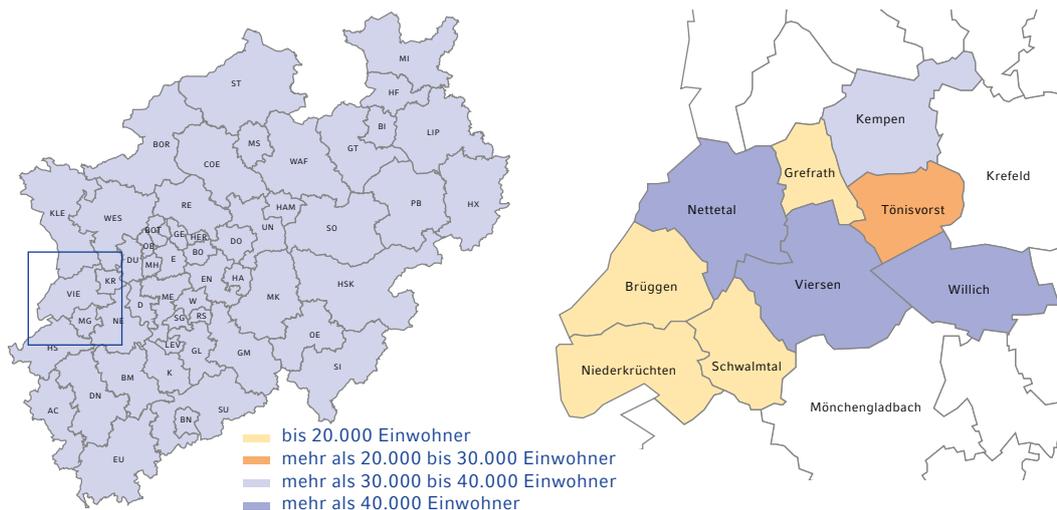
Zukunftsthemen im Rhein-Kreis Neuss

Der Rhein-Kreis-Neuss bildet zusammen mit dem Kreis Mettmann und der Landeshauptstadt Düsseldorf die von empirica gebildete Wohnungsmarktregion Düsseldorf. Den Berechnungen zufolge wird hier eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 erwartet (+ 31.200). Es ist anzunehmen, dass in der Stadt Düsseldorf vor allem Mehrfamilienhäuser gebaut werden, während in den beiden Kreisen der Wohnungsmarktregion die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt wird. Für beide Segmente wird jedoch eine positive Entwicklung angenommen.

Der Rhein-Kreis Neuss hat in den letzten Jahren vor allem durch die Zuwanderung von Familienhaushalten profitiert, die sich auf dem stark angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt nicht mit Wohneigentum versorgen konnten. Ob der im Jahr 2010 erstmals negativ ausgefallene Wanderungssaldo Einfluss auf die künftige Wohnraumnachfrage haben wird, bleibt abzuwarten. Den Berechnungen von IT.NRW zufolge werden sowohl Bevölkerungs- als auch Haushaltszahlen im Kreis bis 2030 zurückgehen. Der Rückgang wird insbesondere diejenigen Altersgruppen und Haushaltsgrößen betreffen, die derzeit noch Eigenheime nachfragen.

Die bislang positive demografische Entwicklung garantiert nicht eine weitere Zunahme der Bevölkerungszahl in der Zukunft. Eine kontinuierliche Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung, vor allem im Zusammenhang mit den noch zu erscheinenden Ergebnissen aus dem Zensus 2011, kann den lokalen Akteuren als Entscheidungshilfe dienen.

Kreisprofil Viersen



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2010	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	7,4%	niedriger	- 0,3%-Punkte	positiver
Pendlersaldo	- 18.778	k. A.	k. A.	k. A.
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,73	höher	k. A.	k. A.
Preise für baureifes Land	155 €/m ²	höher	- 6,1%	negativer
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	137.229	k. A.	+ 0,4%	positiver
- darunter preisgebundene Mietwohnungen	4,9%	niedriger	- 0,7%-Punkte	positiver
- darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	61,9%	höher	0,0%-Punkte	entsprechend
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	36,4%	niedriger	0,0%-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	597	k. A.	+ 6,2%	positiver
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,4%	entsprechend	- 0,1%-Punkte	negativer
Wohnfläche – pro Wohnung	91,9 m ²	höher	+ 0,1 m ²	entsprechend
- pro Einwohner	42,0 m ²	höher	+ 0,4 m ²	höher
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	300.417	k. A.	- 0,5%	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	17,7%	höher	- 0,4%-Punkte	negativer
- darunter 65 Jahre und älter	20,3%	niedriger	0,0%-Punkte	positiver
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,11	k. A.	k. A.	k. A.
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	20.265	k. A.	+ 2,6%	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	65,1%	höher	- 1,5%-Punkte	k. A.
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica, Wert für 2009)	3,2%	niedriger	+ 0,1%-Punkte	positiver
Angebotsmieten****	5,85 €/m ²	niedriger	+ 1,4%	k. A.

* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren jährlichen Haushaltsnettoeinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

(Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen im preisgebundenen Bestand zur Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine)

**** Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der landschaftlich reizvolle Kreis Viersen verliert seit Jahren vor allem junge Bevölkerung, insbesondere in den nahe der niederländischen Grenze gelegenen Gemeinden. Der Arbeitsmarkt wird beeinflusst von der Nähe zum Ballungsgebiet an Rhein und Ruhr. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren abgenommen; insbesondere im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus wurden zuletzt deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt als noch vor zehn Jahren. Ein zukünftiger Bevölkerungsrückgang wird zunächst nicht zur Abnahme der Haushaltszahlen führen. Dennoch verschiebt sich die Nachfragerstruktur: Die Zunahme der Zahl von Einpersonenhaushalten wird überdurchschnittlich ausfallen, was den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Kreis vor Herausforderungen stellen wird.

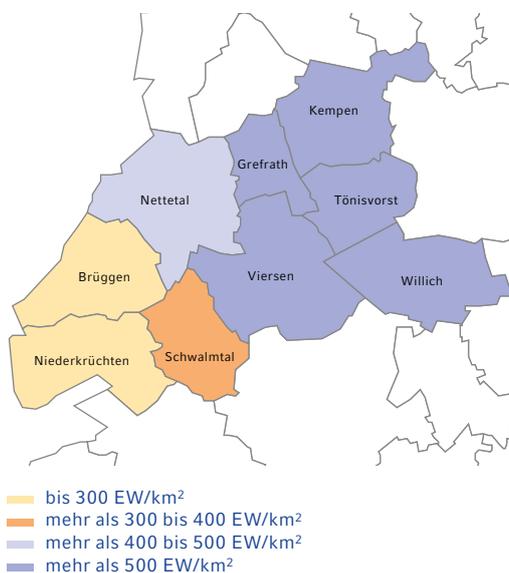
Große Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung innerhalb des Kreisgebietes

Der niederrheinische Kreis Viersen, westlich von Krefeld und nördlich von Mönchengladbach an der Grenze zu den Niederlanden gelegen, zeichnet sich durch eine ungleichmäßige Verteilung der Bevölkerung auf das Kreisgebiet aus. Knapp 300.000 Einwohner verteilen sich auf neun kreisangehörige Gemeinden. Über die Hälfte der Einwohner leben jedoch in einer der drei größten Gemeinden Viersen (etwa 75.000 Einwohner), Willich (etwa 52.000 Einwohner) und Nettetal (etwa 42.000 Einwohner).

Die Kreisstadt Viersen liegt rund 30 Kilometer von Düsseldorf und 65 Kilometer von Köln entfernt und verfügt im Kreisdurchschnitt über eine über dem Landesdurchschnitt (523 Einwohner/km²) liegende Bevölkerungsdichte. Dicht besiedelt sind insbesondere die größeren Gemeinden; die Unterschiede innerhalb des Kreises Viersen sind erheblich: Während in der Kreisstadt Viersen 828 Einwohner je Quadratkilometer leben, sind es in Niederkrüchten nur 229 (vgl. Abb. 4.1).

Je näher eine Gemeinde dabei am Ballungsraum Rhein-Ruhr liegt, umso mehr Menschen leben dort je Quadratkilometer.

Abb. 4.1:
Einwohnerdichte 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Trotz Grenznähe spielt der Kreis nur eine untergeordnete Rolle für Grenzpendler aus den Niederlanden

Keine Gemeinde des Kreises ist ein ausgeprägtes Arbeitsplatzzentrum. In der Stadt Viersen kommen auf jeden Auspendler 1,1 Einpendler, und bis auf Kempen, wo ebenso viele Erwerbstätige ein- wie auspendeln, dienen die übrigen Kommunen in ausge-

prägter Form dem Wohnen. In Niederkrüchten pendeln beispielsweise je Auspendler nur 0,3 Personen ein.

Als Teil der Euregio Rhein-Maas Nord spielen auch niederländische Grenzpendler eine Rolle auf dem Arbeitsmarkt im Kreis Viersen. Im Vergleich der beiden letzten Pendlerrechnungen von IT.NRW aus den Jahren 2006 und 2008 wird ersichtlich, dass die Zahl der Einpendler abgenommen hat. Im Jahr 2008 wurden zum Stichtag der Erhebung 437 Tagespendler gezählt, zwei Jahre zuvor waren es noch 547. Sofern zukünftige Erhebungen die negative Entwicklung bestätigen, weist dies auf eine nachlassende Attraktivität des deutschen Arbeitsmarktes für niederländische Arbeitnehmer hin.

Durchschnittliche Erwerbstätigenquote bei höherer Arbeitslosigkeit in den grenznahen Gemeinden

Vorwiegend mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises. Durch die Nähe zu den Niederlanden dient er als „Sprungbrett“ für niederländische Unternehmen auf den deutschen Markt. Zudem ist der Kreis laut der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kreis Viersen einer der größten Standorte japanischer Unternehmen in Deutschland, begünstigt durch die Nähe zu Düsseldorf, der Stadt mit der größten japanischen Gemeinde in Europa.

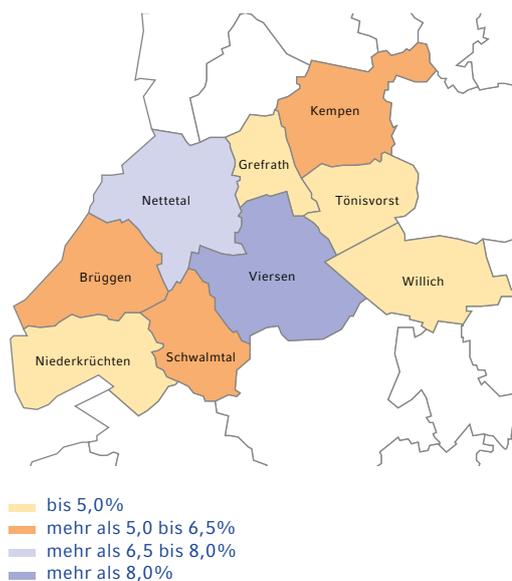
Die Erwerbstätigenquote bewegt sich um den nordrhein-westfälischen Durchschnitt (59,5%). Am höchsten ist sie in Tönisvorst mit 61,9 Prozent.

Die Arbeitslosenquote liegt nicht für alle Gemeinden des Kreises vor, es lässt sich aber ein räumliches Muster erkennen: Insgesamt ist die Arbeitslosigkeit im Kreis mit 7,4 Prozent leicht unterdurchschnittlich (NRW: 8,7%). In Viersen als größter Stadt liegt die Quote bei 10,7 Prozent. In den Kommunen, die näher an Düsseldorf liegen, ist die Arbeitslosenquote niedriger, etwa in Tönisvorst und Willich mit je 5,4 Prozent. In den weiter Richtung Grenze liegenden Gemeinden ist die Quote höher (Nettetal: 8,5%).

Ost-West-Gefälle bei Leistungsempfängern nach SGB II und Kaufkraft

Die Daten zu den Empfängern von Leistungen nach SGB II (Hartz IV) bestätigen das Muster, das sich anhand der Arbeitslosenquoten vermuten lässt (vgl. Abb. 4.2): Je näher eine Kommune an Düsseldorf liegt, desto niedriger der Anteil von SGB-II-Empfängern an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter. So liegt er in Willich bei 4,4 und in Tönisvorst bei 5,0 Prozent, in Nettetal jedoch bei 7,4 Prozent. Ebenfalls niedrig ist er in den sehr kleinen Kommunen, was aber in Nordrhein-Westfalen fast flächendeckend zu beobachten ist, da einkommensschwache Haushalte in größeren Städten oftmals günstigeren Mietwohnraum und eine besser ausgebaute Infrastruktur vorfinden als in ländlichen Gemeinden. In Niederkrüchten liegt der Anteil von SGB-II-Empfängern bei 3,7 Prozent und ist somit am niedrigsten im Kreisgebiet.

Abb. 4.2:
Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II (Hartz IV) an allen Einwohnern 2010 im Kreis Viersen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnungen

Auch in Bezug auf die Kaufkraft steht der östliche Teil des Kreises Viersen besser da als der Westen. Die Städte Willich und Tönisvorst liegen mit 114 beziehungsweise 116 Indexpunkten an der Spitze. Von allen kreisangehörigen Gemeinden liegt nur Viersen mit 89 Indexpunkten unter dem Landesdurchschnitt.

Seit einigen Jahren rückläufige Bevölkerungszahl mit erstmals negativer Wanderungsbilanz im Jahr 2010

Die Bevölkerungszahl im Kreis Viersen ist seit einigen Jahren rückläufig. Während im Verlauf der letzten zehn Jahre noch einzelne Kommunen Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten, ist die Bilanz der letzten drei Jahre in allen Gemeinden negativ (vgl. Abb. 4.3).

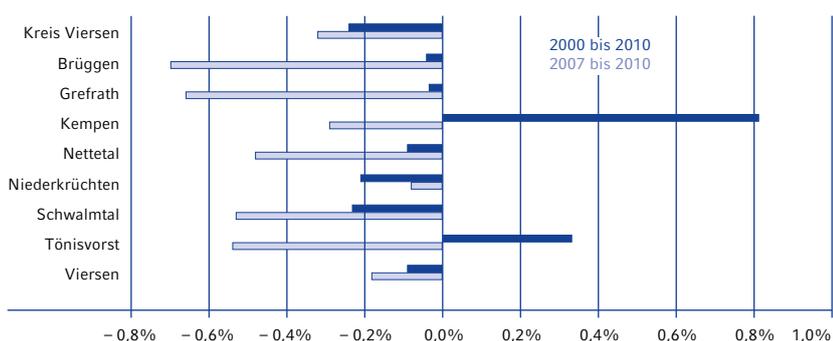
Bislang war die Abnahme der Bevölkerungszahl fast ausschließlich auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Im Jahr 2010 war erstmals die Wanderungsbilanz des Kreises leicht negativ (- 357 Personen). In der Summe beider Faktoren verliert der Kreis Viersen kontinuierlich seit mehreren Jahren Einwohner; die positiven Wanderungsbilanzen der 1990er-Jahre konnten in vielen kreisangehörigen Kommunen bereits zu Beginn der 2000er-Jahre nicht mehr erreicht werden (vgl. Abb. 4.4).

Vor allem junge Leute ziehen fort, leichte Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen

Seit Mitte des Jahrzehnts verliert der Kreis vor allem Einwohner der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre. Die Bevölkerungsverluste allein in dieser Altersgruppe waren zuletzt fast doppelt so hoch wie die Gewinne, die durch Zuzüge der anderen Altersgruppen erzielt wurden.

Offenbar führt die Auswahl von Ausbildungs- oder Arbeitsplatz für die Einwohner des Kreises Viersen häufig zu Berufspendeln oder Umzug in die näher gelegenen Ballungszentren. Im Jahr 2010 zogen die meisten Personen aus dem Kreis Viersen nach Mönchengladbach, gefolgt

Abb. 4.3: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 und 2007 bis 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

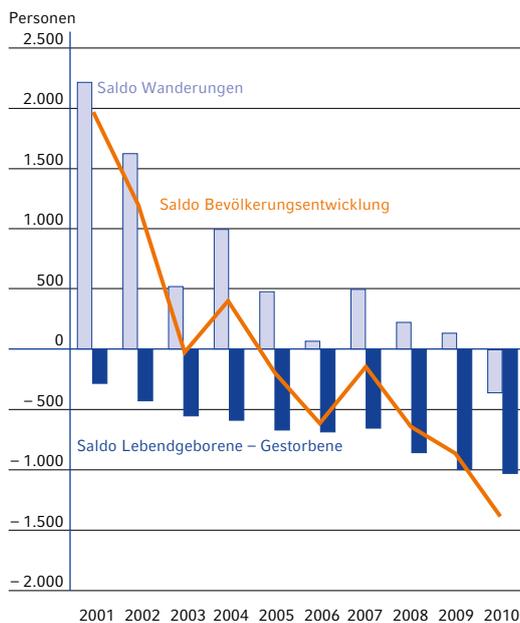
von Krefeld und Düsseldorf. Insbesondere jüngere Personen ziehen fort, während der Kreis noch einen leichten Wanderungsgewinn (2010: + 330 Personen) in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen zu verzeichnen hat.

In Zukunft weiter abnehmende Bevölkerungszahl mit bedeutenden Verlusten in den jüngeren Altersgruppen

Die zukünftige Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl des Kreises Viersen wird nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW negativ ausfallen. Während einzelne Gemeinden bis zum Jahr 2030 noch mit einem leichten Bevölkerungswachstum rechnen können (hier weist Willich mit etwa 3% den höchsten Wert auf, vgl. Abb. 4.5), wird die Bevölkerungszahl des Kreises insgesamt im selben Zeitraum um etwa 5 Prozent abnehmen.

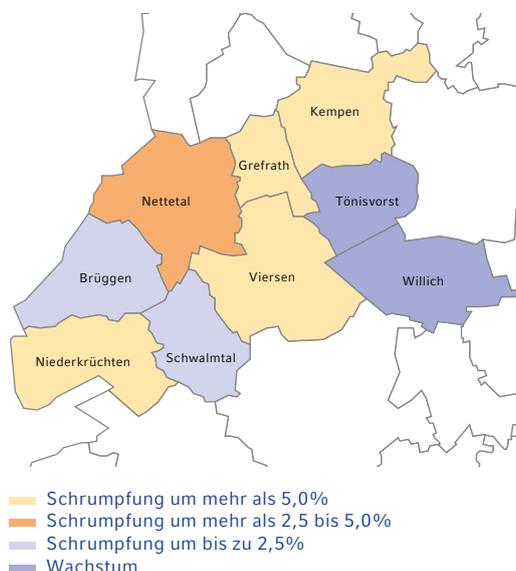
Auffallend ist dabei, dass die Schrumpfung fast ausschließlich die jüngere Bevölkerung betrifft (vgl. Abb. 4.6). Dort sind die Rückgänge zum Teil massiv: Bis 2030 wird die Zahl der unter 18-Jährigen kreisweit um etwa ein Viertel zurückgehen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Personen im Alter von 65 Jahren und mehr. Im gesamten Kreisgebiet werden 2030 etwa 45 Prozent mehr Ältere leben als noch 2008. Von dieser Entwicklung besonders beeinflusst werden Schwalmtal (+ 85%) und Niederkrüchten (+ 81%).

Abb. 4.4:
Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten
2001 bis 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 4.5:
Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2008 bis
2030 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Insgesamt leichte Zunahme der Haushaltszahl, überdurchschnittliche Zunahme der Zahl von Einpersonenhaushalten

Vorwiegend aufgrund von Verkleinerungsprozessen wird die Zahl der Haushalte im Kreis Viersen bis zum Jahr 2030 noch leicht um etwa 2 Prozent zunehmen (vgl. Abb. 4.7)

Während in Gesamt-Nordrhein-Westfalen die Zahl der Einpersonenhaushalte um etwa 7 Prozent zunehmen wird, wird sie im Kreis Viersen voraussichtlich um etwa 18 Prozent steigen. Mit dieser Entwicklung geht ein deutlicher Rückgang der Zahl großer Haushalte einher, die vor allem bei den Haushalten mit drei Personen wiederum stärker ausfällt als im Landesdurchschnitt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei zunehmender Alterung und einem Trend zum Fortzug junger Menschen die Nachfrage nach kleineren und altengerecht ausgestatteten Wohnungen allein aufgrund der stark zunehmenden Zahl kleiner, durchschnittlich älterer Haushalte ansteigt.

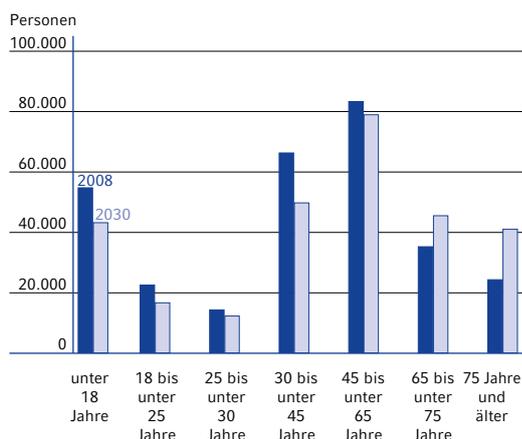
Junger Wohnungsbestand mit vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern liegenden Wohnungen

Dies dürfte innerhalb des Kreisgebietes vor allem für die kleineren Gemeinden zum Thema werden, da dort der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand überdurchschnittlich hoch ist (vgl. Abb. 4.8).

In allen kreisangehörigen Gemeinden liegt der Anteil deutlich über dem Landesdurchschnitt von 42,5 Prozent; am höchsten ist er in Niederkrüchten mit 83,0 Prozent.

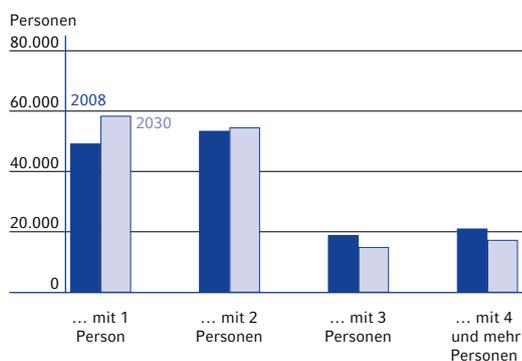
Entsprechend jung ist der Wohnungsbestand: In allen Gemeinden, außer in der Kreisstadt Viersen, liegt der Anteil der nach 1988 erbauten Wohnungen zum Teil wesentlich höher als im Landesdurchschnitt (etwa 17%). In Tönisvorst ist fast jede dritte Wohnung 1988 oder später fertiggestellt worden.

Abb. 4.6:
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
2008 bis 2030 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 4.7:
Entwicklung der Haushaltszahl 2008 bis 2030
im Kreis Viersen (Trendvariante)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen über dem Landesdurchschnitt

Mit kreisweit 13,5 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Kreis Viersen mehr Geschosswohnungen öffentlich gefördert als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (11,3%). Die Verteilung stellt sich dabei unregelmäßig dar (vgl. Abb. 4.9).

Nicht nur in der Kreisstadt Viersen ist der Anteil mit 14,6 Prozent überdurchschnittlich. Den höchsten Wert weist Nettetal mit 20,5 Prozent auf. Den niedrigsten Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat Niederkrüchten mit 3,2 Prozent. Hier ist jedoch auch der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand mit 15,2 Prozent sehr gering.

Dynamik der Bautensität hat zuletzt nachgelassen, leichte Zuwächse nur im Mehrfamilienhausbau

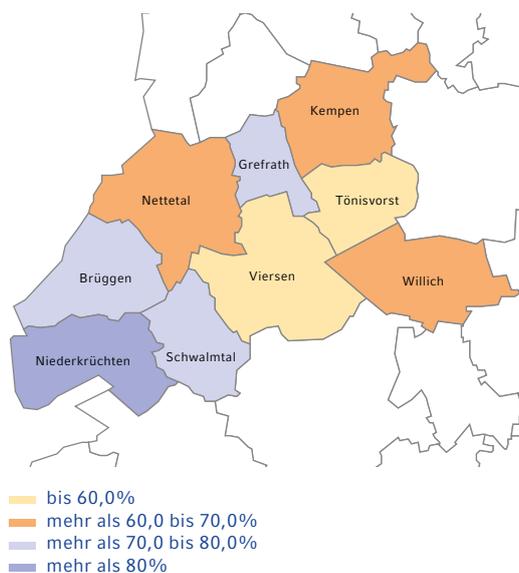
Die Bautätigkeit im Kreis Viersen hat zuletzt in ihrer Dynamik abgenommen. Lag die durchschnittliche jährliche Bautensität, das heißt die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Bezug auf den Ausgangsbestand, in den letzten zehn Jahren im Kreis flächendeckend über dem Landesdurchschnitt, hat sie im Durchschnitt der letzten drei Jahre in allen Gemeinden deutlich nachgelassen (vgl. Abb. 4.10).

Vor allem im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus hat die Zahl der Fertigstellungen abgenommen, während einzelne kleinere Gemeinden im Segment des Mehrfamilienhausbaus eine höhere Bautensität zu verzeichnen haben. Dies liegt jedoch vielfach an einem „Skaleneffekt“, da bei dem für kleine Gemeinden typischen geringen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch niedrige Fertigstellungszahlen für eine relativ hohe Bautensität sorgen.

Baulandpreise im Osten des Kreises höher als im Westen

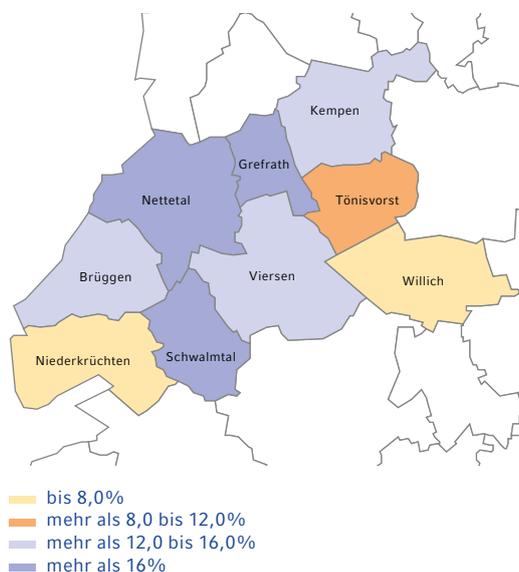
Im gesamten Kreisgebiet liegen die Preise für einen Quadratmeter baureifes Land über dem Landesdurchschnitt (135 Euro/m²). Am teuersten ist Bauland in den drei östlichsten Gemeinden Tönisvorst (230 Euro/m²), Willich (200 Euro/m²) und Kempen (190 Euro/m²), also in den Gemeinden, die am nächsten an den Ballungsraum Rhein-Ruhr angrenzen (vgl. Abb. 4.11).

Abb. 4.8:
Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 4.9:
Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Einfamilienhäuser aus dem Bestand bewegen sich preislich um den Landesdurchschnitt; im Jahr 2010 kostete ein gebrauchtes freistehendes Eigenheim 215.000 Euro. Der Angebotskaufpreis ist jedoch seit Mitte der 2000er-Jahre dauerhaft rückläufig.

Die Eigenheimerschwinglichkeit liegt in den meisten Gemeinden nur sehr leicht unterhalb des Landesdurchschnitts von 5,8. Lediglich in Viersen benötigt ein durchschnittlicher Haushalt 6,9 Haushaltsjahresnettoeinkommen, um Eigentum zu bilden. Dennoch ist der Erwerb eines Eigenheims im Kreis Viersen einfacher als in Mönchengladbach (Eigenheimerschwinglichkeit: 6,9) und Krefeld (7,2), erst recht im Vergleich zu Köln (7,7) und Düsseldorf (8,1).

Wenige Leerstände und im östlichen Kreisgebiet überdurchschnittliche Mietpreise

Der durchschnittliche Mietpreis je Quadratmeter für Geschosswohnungen liegt im Kreis Viersen mit 5,77 Euro nur marginal unter dem Landesdurchschnitt (5,79 Euro). Die Preisverteilung innerhalb des Kreises ähnelt derjenigen bei den Preisen für baureifes Land: Östlich im Kreis sind die Mietpreise im Durchschnitt höher als im Westen. So kostet der Quadratmeter Wohnfläche in Willich 6,33 Euro und in Tönisvorst 6,31 Euro, in Nettetel nur 5,33 Euro.

Nach dem Techem-empirica-Leerstandsindex beträgt der Leerstand im Geschosswohnungsbau im Kreis Viersen 3,3 Prozent und liegt damit leicht unter dem Landesdurchschnitt (3,6%) und noch im Rahmen einer fluktuationsbedingten Leerstandsquote. Über eventuelle Leerstände im privat vermieteten Geschosswohnungsbau und in Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Index jedoch keine Auskunft geben, weshalb nur eingeschränkte Aussagen zum Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes im Kreis Viersen getätigt werden können.

Wie fast überall in Nordrhein-Westfalen hat die Zahl der Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand in den letzten Jahren drastisch abgenommen, kreisweit um 46,7 Prozent. Einzelne Gemeinden, beispielsweise Niederkrüchten (-78,8%), haben noch

deutlich höhere Verluste zu verzeichnen, allerdings beziehen sich die relativen Angaben in kleinen Kommunen zumeist auf einen sehr geringen absoluten Ausgangsbestand. Angesichts der instabilen Arbeitsmarktentwicklung und der zukünftigen Zunahme der Zahl vor allem kleiner Haushalte ist es sinnvoll, weiterhin preisgünstigen Wohnraum vorzuhalten.

Zukunftsthemen im Kreis Viersen

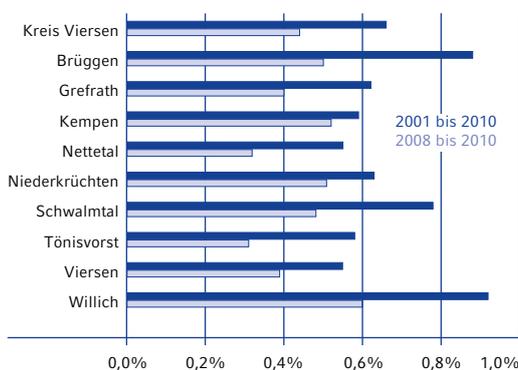
Der Kreis Viersen ist hauptsächlich ein Wohnstandort. Niederländische Grenzpendler spielen nur eine geringe Rolle für den Arbeitsmarkt, und auch die im Kreis lebenden Arbeitnehmer pendeln in aller Regel in die umliegenden Großstädte. Umso bedeutender sind zukunftsfähige Konzepte, um die Wohnungsbestände attraktiv zu halten.

Die für das empirica-Gutachten aggregierte Wohnungsmarktregion Viersen besteht aus den Städten Krefeld und Mönchengladbach und dem Kreis Viersen. Den Berechnungen zufolge wird die Summe der Nachfrage nach Wohnungen noch über der Summe der Überhänge im Jahr 2030 liegen, wenn auch am schwächsten von allen untersuchten Kreisen (+ 3.500). Grund für die steigende Wohnungsnachfrage ist die Neubaunachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der Zusammenfassung von zwei Städten und eines Kreises zu einer Wohnungsmarktregion ist davon auszugehen, dass sich diese Nachfrage schwerpunktmäßig im Kreis Viersen realisieren wird.

Der Kreis schrumpft jedoch bereits und wird den demografischen Wandel in Bezug auf den Wohnungsmarkt in besonderem Maße zu spüren bekommen. Ein hoher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern steht einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten und älteren Menschen gegenüber, deren Wohnnachfrage sich von der junger Familienhaushalte unterscheidet.

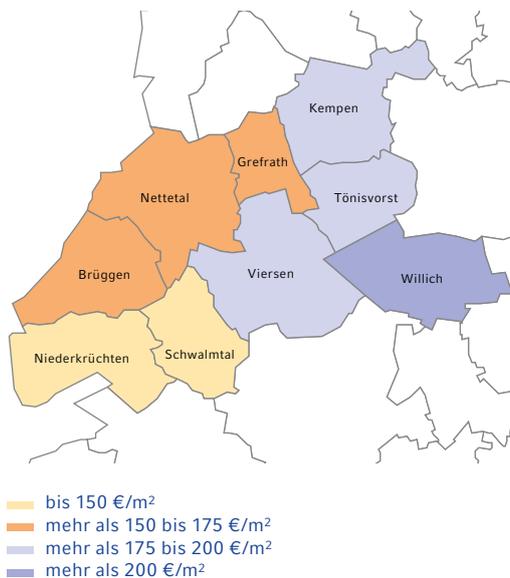
Die nachlassende Bautätigkeit signalisiert bereits, dass zukünftig dem Wohnungsbestand eine größere Bedeutung zukommen wird. Die vorausberechnete Entwicklung kann dabei aber nur Orientierungsgrößen für eine kontinuierliche Marktbeobachtung liefern.

Abb. 4.10: Durchschnittliche jährliche Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen) 2001 bis 2010 und 2008 bis 2010 im Kreis Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 4.11: Preis für baureifes Land 2010 im Kreis Viersen



Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, eigene Darstellung

Datengrundlagen

Die NRW.BANK nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände verschiedenster Herkunft. Soweit vorhanden, werden die Daten auf Ebene der Städte und Gemeinden analysiert. Einige sind jedoch nur auf Kreis- oder Landesebene verfügbar. Soweit die Daten es zulassen, wird die kurzfristige Entwicklung (der letzten drei Jahre) mit der langfristigen (zehn Jahre) verglichen. Prognosen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet.

Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

Das ehemalige Statistische Landesamt, jetzt Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, zur Obdachlosigkeit, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus sowie die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungsprognose. Um zu hohe Erwartungen an die Treffsicherheit zu vermeiden, wird die Bezeichnung **Bevölkerungsvorausberechnung** verwendet. Aktuell ist die Berechnung vom Basisjahr 2008 bis zu den Jahren 2030 und 2050. Dazu werden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2003 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben. Erstmals wurden auch Ergebnisse auf Gemeindeebene veröffentlicht.

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose hat IT.NRW im Jahr 2009 eine Haushaltsprognose („**Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2008 bis 2030/2050**“) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen in zwei Varianten auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor.

Die konstante Variante geht von den aktuellen alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsquoten aus, die Trendvariante dynamisiert diese, wenn stabile Trends zu veränderten Haushaltsbildungsprozessen nachweisbar sind.

empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN ImmoDaten GmbH) enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Dies waren im Jahr 2010 – nach Entfernung doppelter Anzeigen – rund 378.000 Miet- und 343.000 Kaufangebote. Die Daten sind für NRW seit 2005 flächendeckend verfügbar, allerdings ist die Marktabdeckung regional unterschiedlich: Da Zeitungen nach wie vor die wichtigsten Suchmedien sind, hängt die Marktabdeckung nicht zuletzt davon ab, ob die vor Ort wichtigsten Zeitungen und Anzeigenblätter ihre Kleinanzeigen im Internet zur Verfügung stellen. Am besten ist das Rheinland repräsentiert. Sozialwohnungen und die Angebote großer Unternehmen dürften unterrepräsentiert sein. Beim gebrauchten Wohneigentum ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Verkaufspreis niedriger als der inserierte Preis liegen dürfte. Trotz der Einschränkungen ist die Datenbank für die meisten Regionen die bisher beste Quelle für Struktur und Preise des aktuellen Angebots.

Weitere externe Datenquellen

Weiter nutzt die NRW.BANK die Bodenmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses, die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, den Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD), Zinsstatistiken der Deutschen Bundesbank, die Förderstatistik der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit, Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) sowie den Techempirica-Leerstandsindex.

Innerstädtische Umzugsrate

Die NRW.BANK erhebt in ausgewählten Kommunen die Zahl der innerstädtischen Umzüge (die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Personen je 100 Einwohner).

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen. Zuletzt haben etwa 200 Experten aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Fragen beziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage. Aktuelle Ergebnisse sind im Bericht **NRW.BANK-Befragungsergebnisse 2011** (PDF-Datei) erschienen.

Wohnungswirtschaftliche Befragung der NRW.BANK (WoWiB)

Einmal jährlich befragt die NRW.BANK alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW) organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen. Anders als im Wohnungsmarktbarometer werden harte Daten abgefragt: Kennziffern zu Mietniveau, Leerständen, Fluktuation und Mietrückständen sowie zum Zustand der Bestände. Die aktuelle Befragung ermöglicht Aussagen zu rund 450.000 Wohnungen, das sind etwa 5,2 Prozent des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes. Die aktuellen Ergebnisse wurden ebenfalls im Bericht **NRW.BANK-Befragungsergebnisse 2011** publiziert.

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Die Erschwinglichkeit eines Eigenheims hängt zum einen vom verfügbaren Haushaltseinkommen, zum anderen von den Kauf- und Finanzierungskosten ab. In Anlehnung an

die Methode des BBR hat die NRW.BANK – zunächst ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten – regionale Einkommens-Kaufpreis-Quotienten errechnet. Der Quotient wurde aus dem Preis eines Modelleigenheims (Neubau, 350 m² Grundstück, 130 m² Wohnfläche) und dem durchschnittlichen jährlichen Haushaltsnettoeinkommen (Quelle: GfK) ermittelt. Als örtliche Faktoren gehen in die Berechnung der Baulandpreis (lokaler Durchschnitt der letzten drei Jahre für baureifes Land) und das Einkommen ein; die Baukosten entsprechen dem landesweiten Mittelwert aus der Eigentumsförderung (ohne Grundstückskosten). In einer zweiten Berechnungsvariante auf Ebene der Kreise wurden statt der modellhaft berechneten Kaufpreise tatsächliche Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank zugrunde gelegt. Damit werden weitere lokale Angebotsfaktoren wie Anteil der (in der Regel günstigeren) Gebrauchtimmobilien oder größere Grundstücksgrößen im ländlichen Raum berücksichtigt. Die Ergebnisse beider Berechnungsvarianten beziehungsweise die resultierenden regionalen Erschwinglichkeitsmuster sind jedoch sehr ähnlich.

NRW.BANK-Statistiken zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand

Die NRW.BANK führt als Förderbank Statistiken über die soziale Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheinen ein Bericht zum Förderergebnis des Vorjahres und ein Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands. Sie enthalten Aussagen zu Bewilligungen, Wohnungszu- und -abgängen sowie zu den Wohnungssuchenden und ihrer sozialen Situation. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Fax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier: www.nrwbank.de

Wohnungsmarkt NRW – Info

Info – Wohnungsmarktbericht
Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2011

Wohnungsmarkt NRW – Analyse

Ökonomische Situation von Mieter- und Eigentümerhaushalten 2009. Auswertung basierend auf Daten der 26. Welle des Sozioökonomischen Panels (SOEP)

Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009. Auswertung basierend auf der NRW.BANK-Mieterbefragung 2007

Befragungsergebnisse 2010

Wohnungsmarktbarometer &
Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wohnungsmarkt NRW – aktuell

Quartalsbericht 4/2011
(erscheint im Februar 2012)

Wohnungsmarkt NRW – Thema

Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte 2009 – Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter www.komwob.de finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen
- sowie weitere Materialien

Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand, jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2010

Soziale Wohnraumförderung
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2010

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

verantwortlich:
Karl-Friedrich Hofmann

Bearbeitung:
Rebekka Austermann
Ann-Kristin Häusler

Rückfragen:
Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Titelfotos
Claus Langer

Düsseldorf, Dezember 2011

Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihre Organe, Angestellten oder Mitarbeiter, übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich.

Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

