

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

# Wohnungsmarktbericht NRW 2012

Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene





# Inhalt

Zusammenfassung	2
Überblick über die wichtigsten Trends in Nordrhein-Westfalen	6
Soziale Absicherung des Wohnens in Nordrhein-Westfalen	24
Fokus: Preisgünstiger Wohnraum in der Rheinschiene	46
Datengrundlagen	60
Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung	62

# Zusammenfassung

## Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die demografischen Trends der letzten Jahre verfestigen sich. Die Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen insgesamt ist weiter zurückgegangen. Immer weniger Gemeinden profitieren noch von Bevölkerungswachstum: Diese liegen in der Rheinschiene, im grenznahen Bereich am Niederrhein und in Teilen des Münsterlandes und Ostwestfalens. Aufgrund der Haushaltsverkleinerungsprozesse bleibt aber die Zahl an Haushalten als Wohnungsnachfrager noch weitgehend konstant. In einigen Gemeinden sinkt die Zahl der Haushalte aber bereits. Außerdem setzt sich die Verschiebung hin zu älteren Haushalten mit gegebenenfalls anderen Wohnbedürfnissen fort.

In den meisten Kommunen des Landes war die Bautätigkeit im vergangenen Dreijahreszeitraum deutlich niedriger als in den Jahren davor. Daran konnten auch zuletzt steigende Baufertigstellungszahlen nichts ändern. Problematisch ist, dass auch in der Mehrzahl der noch wachsenden Kommunen weniger gebaut wird. Zusätzlich ist gerade in den größeren wachsenden Städten der Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Baufertigstellungen nur unterdurchschnittlich.

Bei der Mieten- und Kaufpreisentwicklung sind die grundlegenden regionalen Trends weiterhin stabil. Die Preisentwicklung hat sich vor allem in denjenigen Regionen verstärkt, wo das Preisniveau und die Nachfrage bisher schon sehr hoch waren. In der Rheinschiene, in Münster und Aachen sind die Mieten nach wie vor am höchsten. Hier ist zusätzlich der Preisanstieg für Neubaumieten, der im gesamten Land festzustellen ist, am stärksten. Die Hauptursache für die steigenden Neubaumieten ist die Konzentration von Neubauten auf das Hochpreissegment.

Im Eigentumssegment sind vielerorts von Krisen und Inflationsangst ausgelöste Nachfrageimpulse spürbar. Insbesondere in den Kernstädten sind die Preise für Neubauwohnungen rasant angestiegen. Auch bei neuen Eigenheimen gab es einen Preisboom. Die Preise für Bestandswohnungen sanken hingegen – außer in Düsseldorf – im gesamten Land. Bei gebrauchten Eigenheimen verzeichneten demgegenüber immer mehr Regionen eine Trendwende hin zu stabilen bis steigenden Preisen.

Durch die steigenden Mieten und Preise hat sich die Situation für Nachfrager in den wachsenden Regionen weiter verschärft. Besonders schwierig stellt sich die Situation für kleinere Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Bezug von Mindestsicherungsleistungen sowie Familien mit Kindern dar. Die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen ist hier besonders groß.

In den schrumpfenden Regionen gibt es zwar keinen quantitativen Wohnungsmangel, aber die Qualitäten des Wohnungsbestands entsprechen teilweise nicht mehr der Nachfrage. Dies gilt insbesondere für die wachsende Nachfrage älterer Haushalte nach kleineren, preisgünstigen Mietwohnungen in zentralen Lagen.

## Soziale Absicherung des Wohnens

In Nordrhein-Westfalen ist mehr als jeder siebte Einwohner von relativer Einkommensarmut betroffen. In der Mehrzahl der Fälle bedeutet dies, dass er von staatlichen Mindestsicherungsleistungen wie Hartz IV oder der Grundsicherung im Alter lebt. Haushalte im Ruhrgebiet, in der Städteregion Aachen und in Ostwestfalen-Lippe tragen ein erhöhtes Armutsrisiko.

Rund zehn Prozent der Nordrhein-Westfalen erhalten Mindestsicherungsleistungen. Nach einem krisenbedingten Anstieg im Jahr 2010 sind die Zahlen 2011 wieder rückläufig. Die größte Gruppe sind nach wie vor die Empfänger von SGB-II-Leistungen, aber immer mehr Menschen nehmen auch die Grundsicherung im Alter in Anspruch. Insbesondere in den Großstädten sind überdurchschnittlich hohe Anteile der Haushalte auf diese Leistungen angewiesen. Die große Mehrheit der betroffenen Personen lebt in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.

Zusätzlich zu den Haushalten mit Mindestsicherungsleistungen erhalten zwei Prozent der Haushalte im Land Wohngeld. Viele Wohngeldbezieher gibt es vornehmlich dort, wo der Anteil an Mindestsicherungsempfängern geringer, aber der Anteil an Minijobbern und Hinzuverdienern hoch ist. Insgesamt wird mehr als jeder zehnte Haushalt durch staatliche Leistungen teilweise oder vollständig von den Wohnkosten entlastet.

Insgesamt bleibt die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigen Wohnungen relativ stabil, in den Wachstumsregionen nimmt sie weiter zu. Gleichzeitig nimmt aber das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ab. So sind für frei finanzierte Wohnungen im unteren Preissegment deutliche Mietanstiege zu beobachten. Das gilt nicht nur für die wachsenden Städte mit zum Teil deutlichen Anstiegen, sondern auch für viele andere Regionen des Landes – und zwar selbst dort, wo die mittleren Angebotsmieten rückläufig waren. Ein besonders starker Anstieg ist für Kleinwohnungen festzustellen, auf die Studierende, Hartz-IV-Empfänger und Ältere angewiesen sind.

Gleichzeitig nimmt auch die Zahl preisgebundener Wohnungen kontinuierlich ab, da viele Bindungen aus der früheren Förderung auslaufen. Daher ist die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte insbesondere in den wachsenden Städten problematisch, wo die Marktlage im preisgünstigen frei finanzierten Segment besonders angespannt ist. Die hier überdurchschnittlich hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt diese problematische Situation.

## Preisgünstiger Wohnraum in der Rheinschiene

Die Situation in den Städten und Gemeinden der Rheinschiene ist durch eine hohe und weiterhin wachsende Nachfrage bei einem bereits hohen Preisniveau im Miet- und Eigentumssegment gekennzeichnet. Die Mieten im preisgünstigen Segment liegen hier auf dem Niveau hochpreisiger Wohnungen in anderen Regionen. Den überdurchschnittlich hohen Mieten stehen allerdings keine überdurchschnittlich hohen Haushaltseinkommen gegenüber. Die Mietbelastung ist entsprechend hoch. In den Kernstädten ist jeder fünfte Haushalt durch die Wohnkosten überlastet. Jeder zweite Haushalt hätte Anspruch auf eine preisgebundene Wohnung.

Die Marktsituation im preisgünstigen Segment ist sehr angespannt, denn der hohen Nachfrage stehen nur geringe Angebotsausweitungen gegenüber. Dabei erschweren hohe Grundstückspreise und die erzielbaren sehr hohen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau die Neuschaffung preisgebundener Wohnungen. Die vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen von preisgebundenen Wohnungen in Köln zeigen aber, dass eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik hier Akzente setzen kann.

Auch in der Rheinschiene haben vor allem kleinere Haushalte (Ältere, Studierende, Hartz-IV-Empfänger) Versorgungsschwierigkeiten. Anders als in anderen Regionen wächst hier aber auch die Zahl von Familien, die auf größere, jedoch ebenfalls eher preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

Die Situation in der Rheinschiene als Wohnungsnot zu klassifizieren, scheint insgesamt (noch) übertrieben. Gleichwohl kann ein Mangel an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen bereits konstatiert werden. Das hohe Mietniveau führt dazu, dass die Frage nach bezahlbarem Wohnraum inzwischen einen großen Teil der Haushalte – auch mit mittleren Einkommen – betrifft.

Basisindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen	2011	2001 bis 2011* (p. a.)	2008 bis 2011* (p. a.)
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand <sup>1)</sup>	8.618.367	0,5%	0,3%
– Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3.667.214	0,7%	0,5%
– Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	4.811.545	0,3%	0,2%
Wohnungen der Baualtersklasse <sup>2)</sup>			
– bis 1948	24,0%	k. A.	k. A.
– 1949 bis 1968	35,0%	k. A.	k. A.
– 1969 bis 1987	25,0%	k. A.	k. A.
– 1988 bis 1998	10,0%	k. A.	k. A.
– 1999 bis 2011	7,0%	k. A.	k. A.
Wohneigentumsquote <sup>3)</sup>	39,1%	k. A.	k. A.
<b>Bautätigkeit</b>			
Fertiggestellte Wohnungen <sup>1)</sup>	34.442	44.270	33.348
– in Ein- und Zweifamilienhäusern	17.630	25.227	17.116
– in Mehrfamilienhäusern	12.505	14.350	11.958
Baugenehmigungen von Wohnungen	38.822	44.982	37.085
– in Ein- und Zweifamilienhäusern	19.021	24.964	17.852
– in Mehrfamilienhäusern	15.014	14.942	14.515
Bauabgänge	5.374	4.846	5.287
<b>Preisgebundener Wohnungsbestand<sup>4)</sup></b>			
Preisgebundener Wohnungsbestand	656.120	– 4,3%	– 5,9%
– selbst genutztes Wohneigentum	128.844	– 2,8%	– 2,0%
– preisgebundene Mietwohnungen	527.276	– 4,0%	– 4,2%
Fertiggestellte Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung	7.737	9.535	7.397
– selbst genutztes Wohneigentum	3.712	4.972	3.387
– preisgebundene Mietwohnungen	4.025	4.563	4.010
<b>Bevölkerung</b>			
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	17.841.956	– 0,1%	– 0,2%
– unter 18 Jahre	3.005.557	– 1,4%	– 1,7%
– 18 bis unter 25 Jahre	1.507.375	– 1,0%	0,7%
– 25 bis unter 30 Jahre	1.057.288	– 0,2%	0,2%
– 30 bis unter 45 Jahre	3.474.432	– 2,2%	– 2,8%
– 45 bis unter 65 Jahre	5.173.381	– 1,3%	2,4%
– 65 bis unter 75 Jahre	1.906.741	0,6%	– 2,5%
– 75 Jahre und älter	1.717.182	2,9%	3,5%
Natürlicher Bevölkerungssaldo	– 45.847	– 35.888	– 45.479
Wanderungssaldo	42.643	14.858	15.188

Quelle: IT.NRW (sofern nicht anders angegeben)

1) einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden

2) eigene Schätzung auf Basis von Daten von IT.NRW

3) Ergebnis aus der Mikrozensus-Erhebung, Berichtsjahr 2010

4) Quelle: NRW.BANK, Bereich Wohnraumförderung

Basisindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen (Fortsetzung)	2011	2001 bis 2011* (p. a.)	2008 bis 2011* (p. a.)
<b>Haushalte</b>			
Zahl der Haushalte	8.652.302	k. A.	k. A.
– mit 1 Person	3.388.684	k. A.	k. A.
– mit 2 Personen	3.015.796	k. A.	k. A.
– mit 3 Personen	1.081.356	k. A.	k. A.
– mit 4 Personen	836.729	k. A.	k. A.
– mit 5 und mehr Personen	329.737	k. A.	k. A.
<b>Einkommen</b>			
verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	352.228.000 €	k. A.	k. A.
verfügbares Einkommen je Einwohner	19.682 €	k. A.	k. A.
Kaufkraftindex je Haushalt (BRD = 100) <sup>5)</sup>	102	k. A.	k. A.
<b>Arbeitsmarkt<sup>6)</sup></b>			
Arbeitslosenzahl	728.637	k. A.	k. A.
Arbeitslosenquote	8,1%	k. A.	k. A.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	5.876.380	5.642.583	5.761.226
Ausschließlich geringfügig entlohnt Beschäftigte	1.240.269	1.190.671	1.242.464
<b>Nachfrageschwache Haushalte</b>			
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>7)</sup>	822.913	k. A.	k. A.
– mit 1 Person	441.327	k. A.	k. A.
– mit 2 Personen	165.996	k. A.	k. A.
– mit 3 Personen	102.146	k. A.	k. A.
– mit 4 Personen	65.835	k. A.	k. A.
– mit 5 und mehr Personen	47.648	k. A.	k. A.
Wohnungssuchende Haushalte	103.790	k. A.	k. A.
– mit 1 Person	47.444	k. A.	k. A.
– mit 2 Personen	25.095	k. A.	k. A.
– mit 3 Personen	15.130	k. A.	k. A.
– mit 4 Personen	9.425	k. A.	k. A.
– mit 5 und mehr Personen	6.696	k. A.	k. A.
Transferleistungsempfänger nach SGB XII		k. A.	k. A.
– laufende Hilfe zum Lebensunterhalt	24.336	k. A.	k. A.
– Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	160.269	k. A.	k. A.
Haushalte mit Wohngeldbezug	188.138	k. A.	k. A.
<b>Mieten und Kaufpreise</b>			
Zinssatz für Wohnungsbaudarlehen, anfängliche	3,54%	k. A.	k. A.
Preis für baureifes Land <sup>9)</sup>	135 €	133 €	135 €

Quelle: IT.NRW (sofern nicht anders angegeben)

5) eigene Berechnung nach Daten der GfK Geomarketing GmbH

6) Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

7) eigene Berechnungen nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West;  
rundungsbedingt ergibt die Summe der Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl nicht die Gesamtsumme

8) Monatswert Dezember 2012

9) Oberer Gutachterausschuss NRW

\* Enthält die Tabelle in der mittleren beziehungsweise rechten Spalte zu einem Indikator keine Daten, so ist die Darstellung in der Zeitreihe aufgrund der Datenlage nicht möglich oder wegen in der Vergangenheit erfolgter Methodikumstellungen nicht sinnvoll.

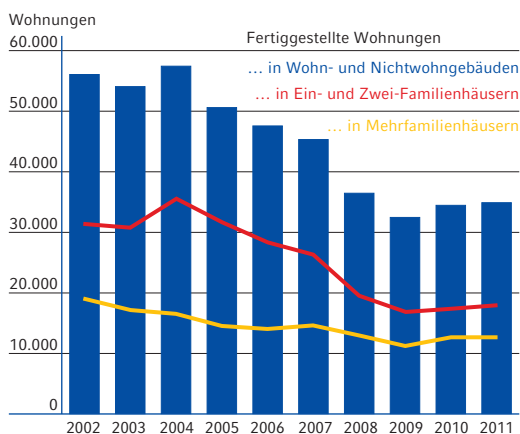
# Überblick über die wichtigsten Trends in Nordrhein-Westfalen

Die demografischen Trends der letzten Jahre verfestigen sich. In den wenigen verbliebenen Wachstumsregionen Nordrhein-Westfalens können deutliche Engpässe bei der Versorgung der wachsenden Bevölkerungszahl mit Wohnraum festgestellt werden. In schrumpfenden Regionen beschränkt sich die Angebotsknappheit auf einzelne Segmente und hat daher eher qualitativen Charakter. Vor allem kleine, günstige Wohnungen und bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern werden stark nachgefragt. Unterschiedliche Nachfragergruppen wie SGB-II-Empfänger und Studierende konkurrieren dabei um ein vergleichsweise geringes Angebot an passenden Wohnungen.

## Angebot

Nach einem Rückgang der Baufertigstellungszahlen im Zuge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise setzte sich die im Jahr 2010 begonnene Erholung fort. Mit rund 34.400 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2011 liegen die Zahlen zwar längst nicht mehr auf dem Vorkrisenniveau, aber in erkennbarem Abstand zum Tiefpunkt mit knapp 32.000 Fertigstellungen im Krisenjahr 2009 (vgl. Abb. 1.1).

Abb. 1.1:  
Fertiggestellte Wohnungen nach Bauform in Nordrhein-Westfalen 2002 bis 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Weiterhin erfreuten sich neu gebaute Eigenheime großer Beliebtheit. Fast 60 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden<sup>1</sup> befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

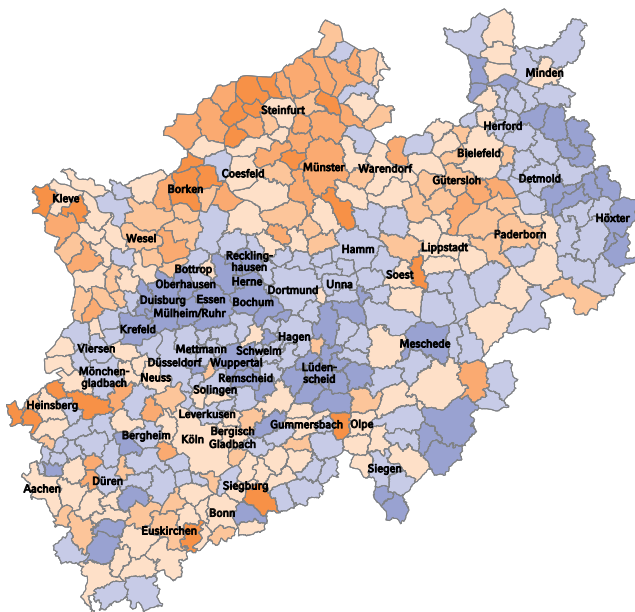
### Flächendeckend rückläufige Bauintensität

Im Saldo der letzten zehn Jahre ist jedoch in der Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Kommunen ein Rückgang der Baufertigstellungen von Wohnungen festzustellen. Tendenziell fand weniger Wohnungsbau statt, wo die Bevölkerungszahlen sanken (vgl. Abb. 1.2). Im Umkehrschluss gilt jedoch nicht, dass in allen wachsenden Kommunen mehr Wohnungen fertiggestellt wurden.

<sup>1</sup> Neubau, ohne Wohnungen in Wohnheimen



Abb. 1.2:  
Durchschnittliche Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen 2009 bis 2011 je 1.000 Bestandswohnungen 2008



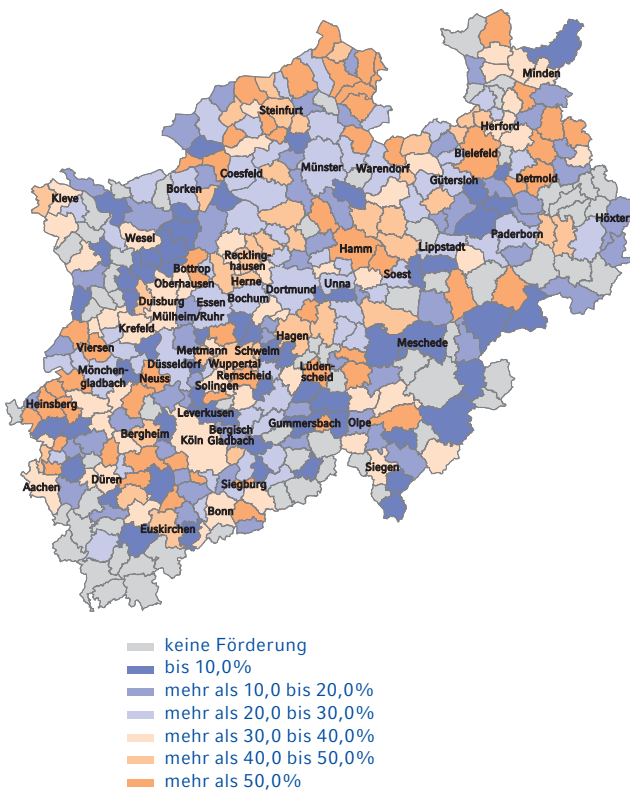
- bis 2 Wohnungen
- mehr als 2 bis 4 Wohnungen
- mehr als 4 bis 6 Wohnungen
- mehr als 6 bis 8 Wohnungen
- mehr als 8 bis 10 Wohnungen
- mehr als 10 Wohnungen

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2011 wurden je 1.000 Bestandswohnungen landesweit etwa 3,9 neue Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2011 lag diese sogenannte Bauintensität noch bei jährlich 5,4 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. Deutlich niedriger lag die Bauintensität beispielsweise in Düsseldorf: Während sie in den letzten zehn Jahren 2,9 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen erreichte, wurden im Zeitraum 2009 bis 2011 nur noch durchschnittlich 2,2 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen fertiggestellt. Ähnlich verhielt es sich für die Mehrheit der noch wachsenden Städte; lediglich in Aachen und Münster nahm die durchschnittliche jährliche Bauintensität vom Zehnjahres- auf den Dreijahreszeitraum hin zu.

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre betrug der Anteil der Fertigstellungen von preisgebundenen Mietwohnungen landesweit etwas mehr als 30 Prozent an allen fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehungsweise rund 20 Prozent an allen Baufertigstellungen. Abb. 1.3 zeigt dabei ein differenziertes Bild von Nordrhein-Westfalen. In vielen ländlichen Gemeinden ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern traditionell gering. Häufig findet keine Förderung statt, weil keine oder kaum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt werden. In einigen kleineren Gemeinden im Münsterland, in Ostwestfalen und im Rheinland ist der Anteil von Fertigstellungen preisgebundener Mietwohnungen aber vergleichsweise hoch – hier findet Mietwohnungsbau fast nur noch in Verbindung mit Förderung statt.

Abb. 1.3:  
Anteil der Fertigstellungen von preisgebundenen Mietwohnungen an allen Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen, Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2011

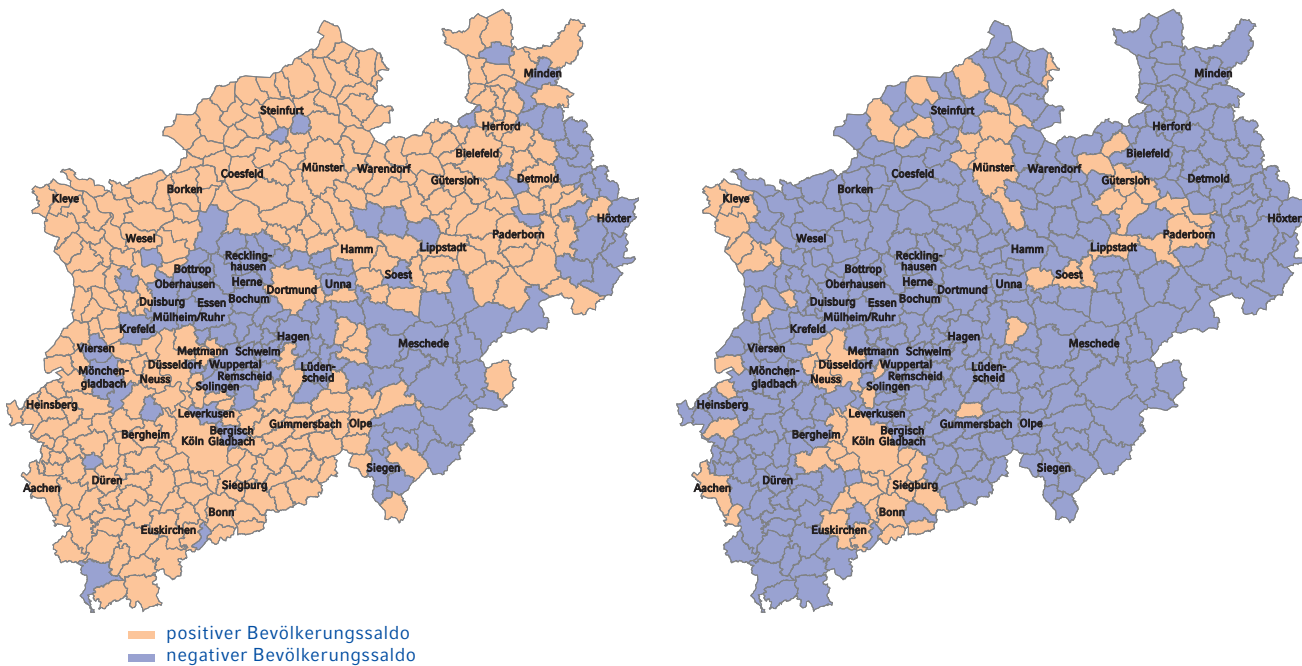


Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung, eigene Darstellung

In den Wachstumsregionen der Rheinschiene, des Münsterlandes und des westlichen Ostwestfalens gibt es viele Städte und Gemeinden, in denen der Anteil von Baufertigstellungen preisgebundener Mietwohnungen an allen Fertigstellungen in den letzten zehn Jahren unterdurchschnittlich war. Dies trifft beispielsweise für die Städte Münster, Paderborn und Düsseldorf zu. Aber auch ein höherer Anteil garantiert nicht, dass der tatsächliche Bedarf auch gedeckt werden könnte. Hinzu kommt, dass in den wachsenden Regionen die Zahl öffentlich geförderter Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten drei Jahren nicht dem wachsenden Bedarf entsprechend höher, sondern häufig rückläufig war.

# Nachfrage

Abb. 1.4:  
Bevölkerungsbilanz in den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen,  
Mittelwert 2000 bis 2002 (links) sowie 2009 bis 2011 (rechts)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

## Nur noch punktuelle Wanderungsgewinne

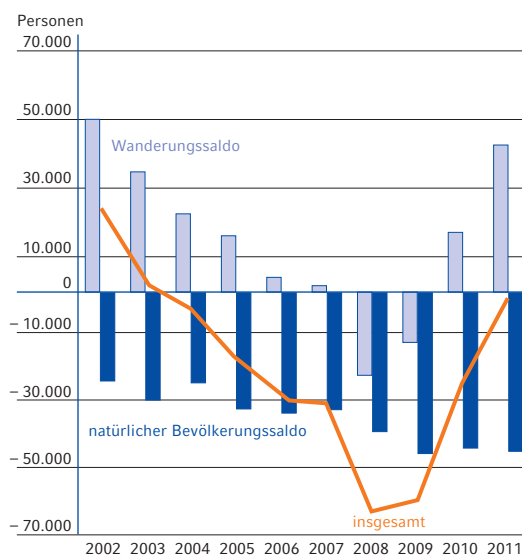
Die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens nahm im Vergleich zum Vorjahr um etwa 3.200 Personen auf rund 17.842.000 ab. Dabei erreichte der natürliche Bevölkerungssaldo mit etwa 45.800 Personen einen neuen Tiefstand; mit knapp 143.100 Lebendgeborenen kamen so wenige Kinder zur Welt wie noch nie seit Bestehen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Gleichzeitig fand eine weitere Ausdifferenzierung der Entwicklung statt. Neben vielen Regionen mit rückläufiger Einwohnerzahl kristallisierten sich in den letzten Jahren einige wenige Regionen heraus, die noch positive Bevölkerungssalden verzeichnen konnten.

Wie Abb. 1.4 verdeutlicht, hat sich die Zahl der Gemeinden mit positiven Bevölkerungssalden in den vergangenen zehn Jahren erheblich verringert. Als Wachstumszentren konnten zuletzt nur noch die Rheinschiene, der grenznahe Bereich am Niederrhein sowie Teile des Münsterlandes und des westlichen Ostwestfalen gelten.

Der Großteil der Bevölkerungsgewinne stammte dabei nicht aus Geburtenüberschüssen, sondern aus Wanderungsgewinnen. Zwar konnte die landesweite Wanderungsbilanz die Verluste durch den negativen natürlichen Saldo nicht ausgleichen, der Verlust fiel mit knapp 3.200 Personen aber nicht mehr so gravierend aus wie in den Vorjahren (vgl. Abb. 1.5).

Abb. 1.5:  
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung  
in Nordrhein-Westfalen 2002 bis 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Bereits der Wohnungsmarktbericht 2011 stellte fest, dass insbesondere der Zuzug junger Menschen in den wirtschaftsstarken Großstädten für Bevölkerungszuwachs sorgt. Insgesamt ist Nordrhein-Westfalen nach wie vor ein Einwanderungsland, das im Jahr 2011 wieder mehr Menschen anzog als in den Vorjahren.

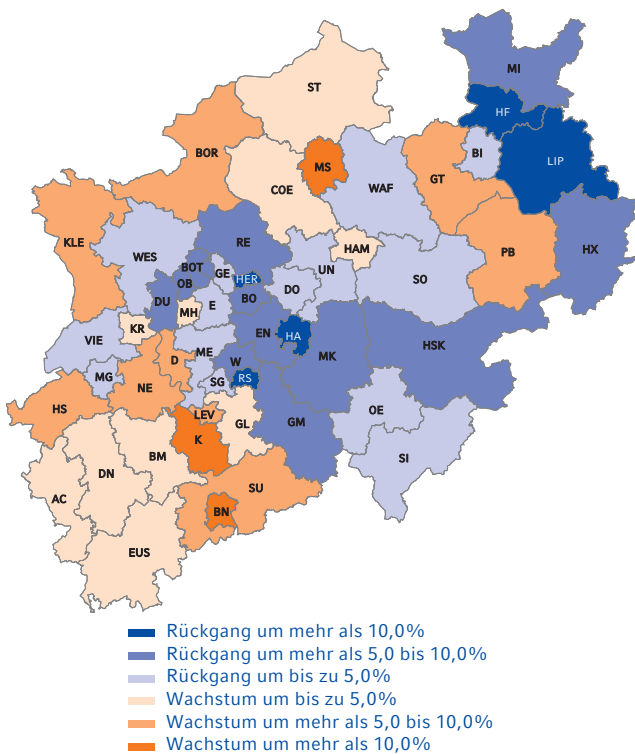
Die Zuwanderung findet allerdings, genau wie die Wanderung innerhalb des Landes, zugunsten einiger weniger prosperierender Regionen statt. Diese Entwicklung wird sich, der aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW zufolge, in den kommenden Jahren nicht nur weiter verstärken, sondern auf immer weniger Städte konzentrieren. Den Berechnungen zufolge werden die Städte Bonn (ca. +11,5%) und Köln (+10,4%) zwischen 2011 und 2030 voraussichtlich vergleichbar stark wachsen, während die Mehrheit der Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen von zum Teil massiven Rückgängen der Bevölkerungszahl betroffen sein wird.<sup>2</sup>

### Steigende Haushaltszahlen sorgen für Engpässe im preisgünstigen Segment

Auf die Entwicklung der Haushaltszahlen wirkt sich dies, vorwiegend aufgrund von Haushaltsverkleinerungsprozessen, zunächst noch nicht flächendeckend aus. Landesweit gesehen wird die Zahl der Haushalte mit einem marginalen Rückgang in Höhe von etwa 0,05 Prozent bis zum Jahr 2030 weitgehend stabil bleiben. Analog zur Bevölkerungsentwicklung tritt auch hier die Rheinschiene als Wachstumszentrum hervor. Die Unterschiede zwischen den Städten und Regionen sind dabei gravierend (vgl. Abb. 1.6).

<sup>2</sup> In der Vorausberechnung ist Münster als am stärksten wachsende Stadt angegeben. In die Berechnungsgrundlagen flossen jedoch unter anderem die Daten aus dem Jahr 2010 ein, in dem in Münster die Zweitwohnungssteuer eingeführt worden ist. Nach Angaben von IT.NRW sind daher die Vorausberechnungsdaten als deutlich zu hoch einzuschätzen.

Abb. 1.6:  
Entwicklung der Haushaltszahl in  
Nordrhein-Westfalen 2010 bis 2030



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Situation ist in den Regionen Nordrhein-Westfalens so verschieden, dass ein allgemeiner Blick auf Landesdurchschnittswerte die individuellen Probleme der Kommunen und Regionen nicht erfasst. Allgemein gilt jedoch, dass eine deutliche Veränderung der Haushaltsstrukturen stattfindet. Durch die zunehmende Zahl älterer Haushalte, die vermehrt

Interesse an Wohnraum in Lagen mit gut ausgebauter Infrastruktur haben, verändert sich die Nachfrage. Der Preisdruck im Eigenheimsegment wird wegen der rückläufigen Bevölkerungszahl in der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre sinken. Vor allem in ländlichen Regionen mit einem geringen Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern muss wegen der Zunahme der Zahl älterer Menschen mit einer erhöhten Nachfrage nach zentral gelegenen Eigentums-, aber auch (preisgünstigen) Mietwohnungen gerechnet werden. In letztgenanntem Segment kann es sogar in schrumpfenden Regionen zu Marktanspannungen kommen, weil die erforderlichen Wohnqualitäten nicht in ausreichendem Maß angeboten werden.

**Zu beobachten: verhältnismäßig hohe Bautätigkeit in Gemeinden mit zukünftig sinkender Haushaltszahl**

Es gilt abzuwägen, inwieweit Wohnungsneubau der Deckung qualitativ bedingter Nachfrage dient und ob zukünftig eine weiterhin hohe Bautätigkeit notwendig sein wird. In 369 der 396 Gemeinden Nordrhein-Westfalens war die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit 2009 bis 2011 bereits geringer als im Zeitraum 2002 bis 2011. Gleichzeitig war vor allem im Münsterland noch eine verhältnismäßig hohe Bautätigkeit festzustellen, beispielsweise auch im Kreis Warendorf, für den bis zum Jahr 2030 bereits eine rückläufige Haushaltszahl vorausberechnet wurde. Auch in einigen Gemeinden Südwestfalens und des westlichen Rheinlandes, in denen in absehbarer Zeit nicht mehr von Bevölkerungswachstum auszugehen ist, findet noch verhältnismäßig viel Neubau statt.

## Preisentwicklung

### Sondereffekte im Gefolge der Krise

Seit Beginn der Finanzmarktkrise, die in eine Wirtschafts- und dann in die Euro-/Schuldenkrise überging, wird in den Medien über einen rasanten Preisanstieg auf den Wohnungsmärkten berichtet.

Hinter diesen Preissteigerungen stehen mehrere Faktoren, die sich zum Teil gegenseitig verstärken:

- Der Faktor „Betongold“: Wohnimmobilien als Anlage wurden plötzlich interessant im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die bis dahin renditeträchtiger, aber nun mindestens unsicher waren.
- Die deutschen Wohnungsmärkte mit ihren stabilen Preisen wurden für Immobilieninvestoren auch aus solchen Ländern attraktiv, in denen Immobilienblasen geplatzt sind.
- Viele Haushalte mit mittel- bis langfristigen Eigentumsplänen und nennenswertem Eigenkapital dürften einen Eigentumserwerb angesichts niedriger Sparzinsen und aus Furcht vor Inflation vorgezogen haben. Zudem ist aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen die Hemmschwelle, in Wohneigentum zu investieren, nach wie vor niedrig.

### Preisanstieg beim Wohneigentum

Beim Wohneigentum treibt diese Zusatznachfrage von Anlegern und Selbstnutzern die Preise in die Höhe.

Aber auch auf der Angebotsseite gibt es Sondereffekte: Es ist anzunehmen, dass die Inflationsangst auch Eigentümer, die ihre Immobilie nicht benötigen, davon abhält, sie zu verkaufen. Wer über das Geld nicht verfügen muss, wird vielleicht eher vermieten. So kommen weniger Bestandsimmobilien an den Markt. Den Neubau verteuern steigende Baukosten, die aus höheren Energie- und Rohstoffpreisen und nicht zuletzt aus der plötzlich gestiegenen Nachfrage nach Bau-/Handwerkerleistungen resultieren. Diese Faktoren treten nun neben die endogene Nachfrage, die aus der regionalen Haushalts- und Einkommensentwicklung entsteht.

Der folgende Abschnitt untersucht, wie sich dies in den so unterschiedlichen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens auswirkt. Dazu stützt sich die NRW.BANK auf die Preisdatenbank des empirica-Instituts (Quelle: IDN ImmoDaten GmbH), eine differenzierte Statistik von Angebotspreisen aus Wohnungsanzeigen in Zeitungen und Internet. Zu beachten ist dabei, dass sich Angebots- und tatsächliche Transaktionspreise nach Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung<sup>3</sup> unterscheiden können: Im Mittel lassen sich Verkäufer in entspannten Wohnungsmärkten eher herunterhandeln, während sich die Interessenten in Regionen mit hoher Nachfrage zum Teil überbieten und viele Objekte zudem nicht in die Datenbank eingehen, weil sie ohne Anzeige direkt vermittelt werden. Die regionalen Unterschiede dürften in der Realität also noch größer sein.

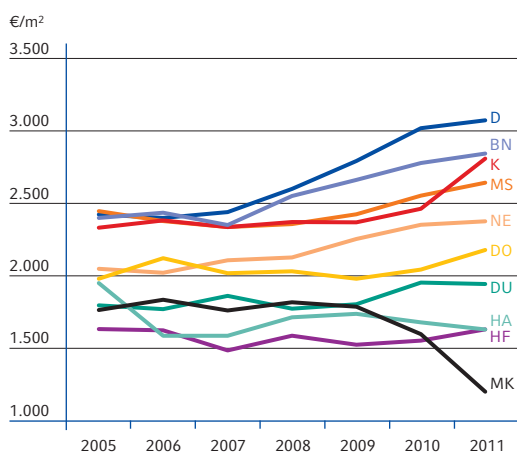
<sup>3</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnungsmarkt (= BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2012), S. 10 f.

### Neubauwohnungen fast nur im Hochpreissegment, besonders in der Rhein-schiene und den Universitätsstädten

Da Eigentumswohnungen sowohl von Selbstnutzern als auch von Kapitalanlegern gekauft werden, wirken sich die beschriebenen Nachfrage- und Preisentwicklungen in diesem Teilmarkt am deutlichsten aus.

In den meisten Regionen sind die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen seit 2008 spürbar, in den Kernstädten zum Teil rasant angestiegen (vgl. Abb. 1.7). In den ländlichen Kreisen schlug die Preisentwicklung sehr unterschiedlich durch: In einigen änderten sich die Preise kaum; viele der demografisch und wirtschaftlich schwächeren Regionen mussten sogar weiterhin Preisrückgänge verbuchen. Dagegen sind die Neubaupreise im gesamten Rheinland, in Münster, aber auch in Teilen des Ruhrgebiets gestiegen. Spitzenreiter ist erneut Düsseldorf. Überall verläuft der Anstieg in den Kernstädten deutlich steiler als im Umland.

Abb. 1.7: Entwicklung der Angebotspreise (Median) für neu gebaute Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten und Kreisen 2005 bis 2011

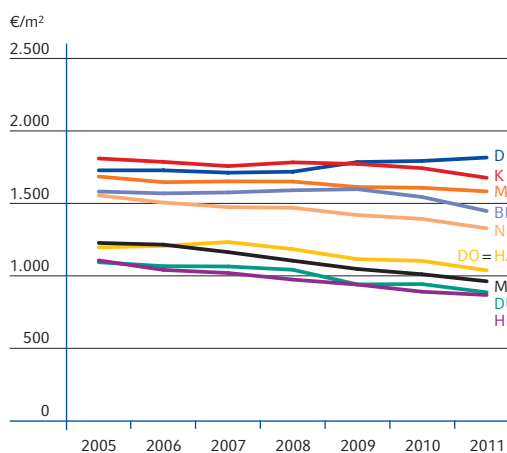


Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

### Gebrauchtwohnungen: sinkende Preise

Beim Wiederverkauf hat sich dagegen der seit Längerem spürbare Preisrückgang auch nach 2008 fortgesetzt (vgl. Abb. 1.8). Grund dafür ist zum einen ein demografisch bedingter Nachfrageüberhang in den schrumpfenden Regionen. Zum anderen spielt sicher eine Rolle, dass – unter anderem bei der Privatisierung älterer Mietwohnungsbestände – immer mehr Wohnungen in unattraktiven Lagen, mit unzeitgemäßen Grundrissen oder hohem Investitionsbedarf auf den Markt kommen, die entsprechend preisgünstig angeboten werden müssen. So sinkt möglicherweise der mittlere Preis, auch wenn attraktive Objekte gleichzeitig teurer werden.

Abb. 1.8: Entwicklung der Angebotspreise (Median) für gebrauchte Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten und Kreisen 2005 bis 2011



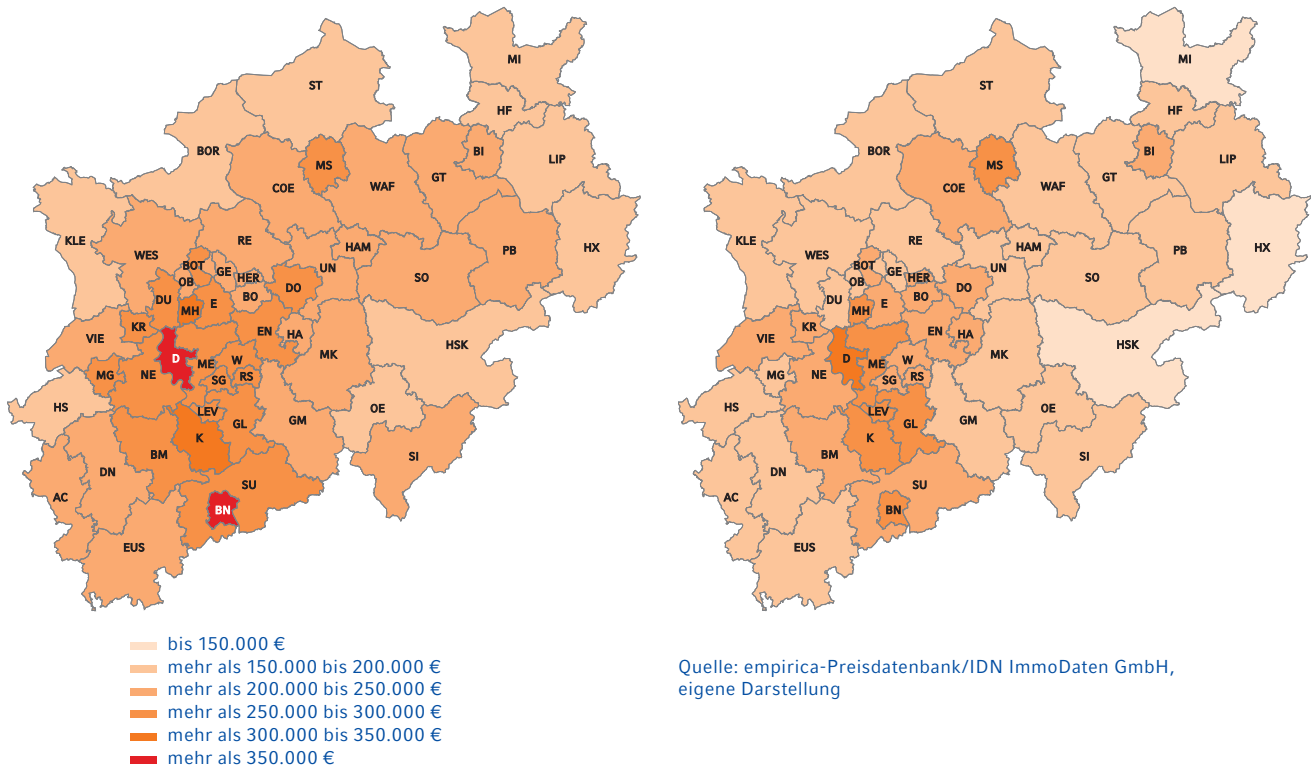
Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Düsseldorf ist die einzige Stadt, in der Bestandswohnungen seit 2008 im Mittel kontinuierlich teurer werden. Ansonsten unterscheiden sich die Städte und Kreise eher durch den Grad der Rückgänge. Auffälligerweise sind viele Umlandkreise besonders stark betroffen – vermutlich, weil Eigentumswohnungen dort in Konkurrenz zu Eigenheimen stehen, die viele Nachfrager vorziehen würden. Hier hat also der kriseninduzierte Nachfrageboom nicht nur keine Trendumkehr bewirken können – im Gegenteil: Der Preisverfall scheint sich seit 2008 nochmals verstärkt zu haben.

### Preisboom auch bei neuen Eigenheimen

Während Eigentumswohnungen ein Charakteristikum der Kernstädte und verdichteter Umlandkreise sind, ist der Eigenheimmarkt im ganzen Land von Bedeutung. Hier stellt sich die Preisentwicklung etwas anders dar. Das liegt möglicherweise daran, dass der Eigenheimnachfrager in aller Regel Selbstnutzer ist und dort kauft, wo er wohnt und nicht dort, wo die höchsten Renditen locken.

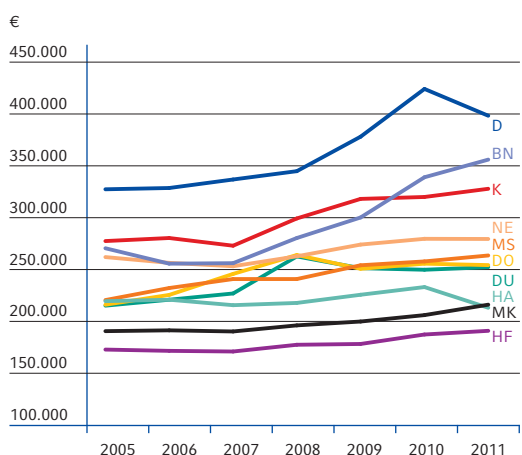
Abb. 1.9:  
Niveau der Angebotspreise (Median) für neue (links) und gebrauchte (rechts) Eigenheime in Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung



Abb. 1.10:  
Entwicklung der Angebotspreise (Median)  
für neu gebaute Eigenheime in  
Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Die Preise für neue Eigenheime waren seit Beginn der Datenreihe bis zur Finanzmarktkrise fast überall konstant, allenfalls die teuren Städte verzeichneten bereits eine leichte Aufwärtsentwicklung. Seit 2008 hat das Preisniveau jedoch einen deutlichen Sprung gemacht (vgl. Abb. 1.10). Viele Städte und Kreise verbuchten seither hohe Preissteigerungen – ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen –, am stärksten in den Kernstädten der Rheinschiene und den Universitätsstädten.

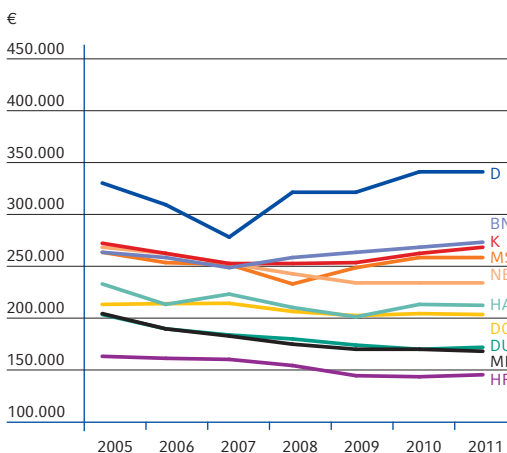
Bemerkenswert ist Düsseldorf, wo sich die Preisentwicklung scheinbar vom Rest des Landes losgelöst hat. Allerdings waren dort die Preise 2011 wieder leicht rückläufig; in einigen anderen Städten flachte zumindest der Anstieg ab. Das könnte auf ein Auslaufen des Booms oder das Erreichen einer gewissen Schmerzgrenze hindeuten – zumindest beim Neubau.

### Gebrauchte Eigenheime: demografiebedingt divergierende Preisentwicklung

Bei Bestandseigenheimen war – anders als bei gebrauchten Eigentumswohnungen – kein stetiger und vor allem kein so starker Preisverfall zu bemerken. Auch die Preisdifferenz zum Neubau ist nicht so deutlich wie bei Eigentumswohnungen. Zwar waren die Angebotspreise in vielen altindustriellen und peripheren Regionen auch zuletzt noch rückläufig; doch in vielen anderen verlangsamte sich der Rückgang oder kam ganz zum Erliegen. In den letzten ein bis zwei Jahren verzeichneten immer mehr Regionen eine Trendwende zu stabilen bis steigenden Bestandspreisen (vgl. Abb. 1.11).

Am deutlichsten ist der Anstieg wiederum in den Rheinschienen- und sonstigen Universitätsstädten. Auch hier liegt Düsseldorf wie abgekoppelt weit über dem Preisniveau seiner Nachbarn. Gemeinsam mit Köln verbuchte die Landeshauptstadt auch die stärksten Preissteigerungen für „günstige“ Einfamilienhäuser.

Abb. 1.11:  
Entwicklung der Angebotspreise (Median)  
für gebrauchte Eigenheime in Nordrhein-  
Westfalen 2005 bis 2011



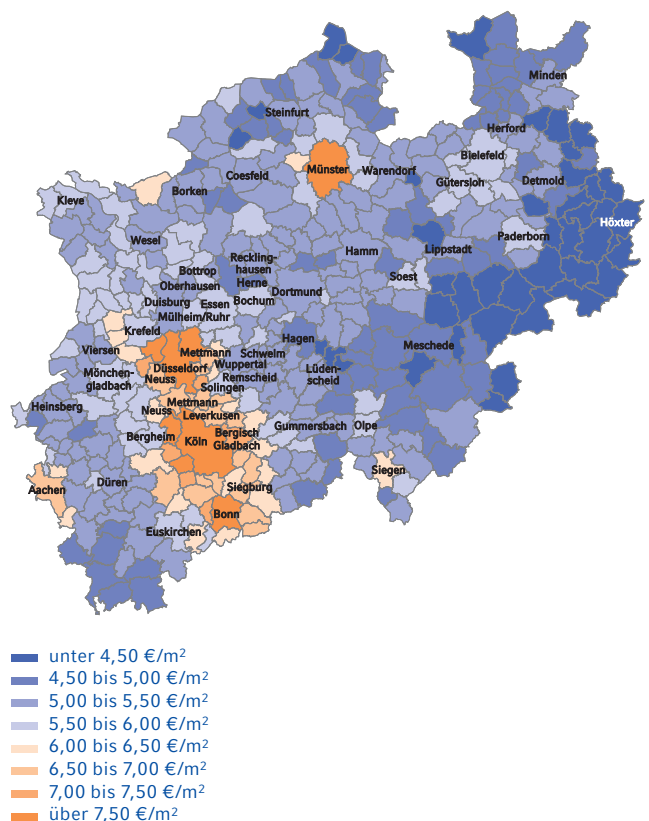
Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

### Mietniveau: Rheinschiene, Münster und Aachen sind am teuersten

Die Entwicklung der Mieten steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Preisentwicklung für Wohneigentum; es gibt aber doch eine Reihe von Parallelen. Auch Mieten spiegeln das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage wider, wenn sie auch rechtlich reguliert sind. Abgesehen davon ist die Miete ein wichtiger Indikator für die Versorgungsmöglichkeiten der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt.

Zunächst zum Niveau der Angebotsmieten (vgl. Abb. 1.12): Spitzenreiter war im Jahr 2011 nach wie vor die Rheinschiene mit ihren drei großen Kernen Düsseldorf, Köln und Bonn, dicht gefolgt von deren unmittelbarem Umland. Münster liegt in derselben Preislige, allerdings reicht der Preisdruck nicht so weit ins Umland hinaus. Anschließend folgen Aachen, das weitere Umland der Rheinschiene und eine Reihe weiterer Großstädte wie die Universitätsstädte Bielefeld, Paderborn, Siegen, die niederrheinischen Großstädte Krefeld und Mönchengladbach, einige Ruhrgebietsstädte und diverse Mittelstädte im eher ländlichen Raum. Im Gros der übrigen nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden werden Wohnungen im Mittel zwischen 5,00 und 5,50 Euro je Quadratmeter angeboten. Die im Schnitt günstigsten Wohnungen gibt es in den peripheren, demografisch schrumpfenden Regionen Süd- und Ostwestfalens und der Eifel. Die Entwicklung der letzten Jahre, die im Folgenden dargestellt wird, hat das regionale Muster also nicht durchbrochen.

Abb. 1.12:  
Mittlere Angebotsmieten (Median) in  
Nordrhein-Westfalen im Jahr 2011



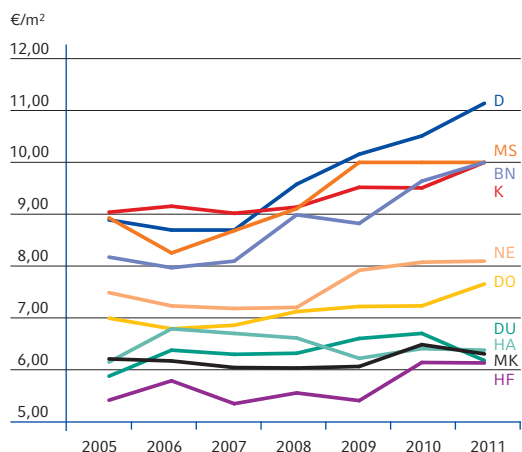
Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

### Neubaumieten steigen fast überall, besonders rasant in den teuren Regionen

Augenfällig ist jedoch die Entwicklung der Neubaumieten, die deutliche Parallelen zum Eigentumssektor zeigt. Generell liegen neue Mietwohnungen eher im oberen Preissegment. Die öffentliche Förderung des Landes, die niedrigere Mieten ermöglichen würde, wird gerade in den teuren Regionen kaum in Anspruch genommen. Im Gegenteil: Dort hat sich in den letzten Jahren der Trend zu Luxuswohnungen noch verstärkt.

Der Anstieg der Neubaumieten ist aber auch in einigen Regionen spürbar, die wirtschaftlich nicht so prosperieren und bereits Leerstände verbuchen. Auch dort gibt es nämlich eine Grundnachfrage nach modernen Wohnungen mit gehobenem Standard. Das sind zum Beispiel Wohnungen auf wiederverwerteten Grundstücken in zentralen Lagen, häufig in altengerechter Ausführung.

**Abb. 1.13:**  
Entwicklung der Angebotsmieten (Median) für Neubauwohnungen in ausgewählten Städten und Kreisen 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

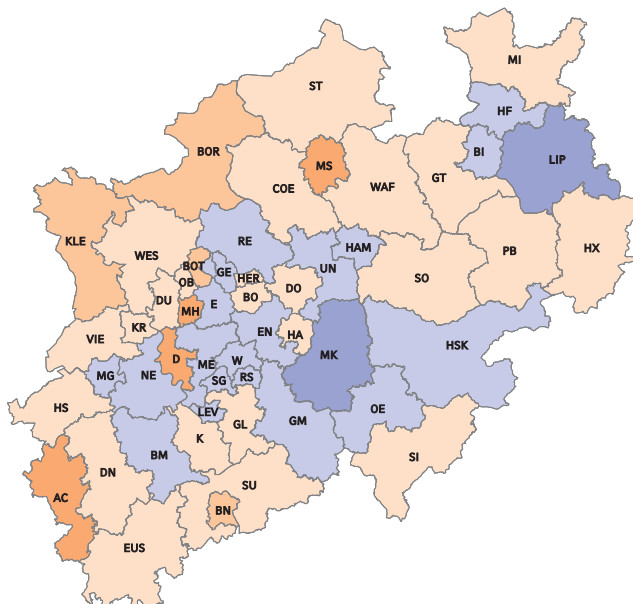
Dennoch: Der Anstieg der Neubaumieten fällt dort deutlich geringer aus, zum Teil hat sich der zuvor rückläufige Trend lediglich etwas abgeflacht (vgl. Abb. 1.13). Das gilt für Teile des Ruhrgebiets, der altindustriellen Regionen des Bergischen Landes und des Sauerlands und den Kreis Höxter.

Die regionalen Unterschiede werden noch deutlicher, wenn man den Sonderfall Neubau einmal ausklammert und nur den Bestand betrachtet. Dieser machte landesweit zuletzt 95 Prozent der Internet-Angebote aus – mit wachsender Tendenz.

### Wiedervermietungs-mieten spiegeln divergierende regionale Entwicklung

Im langfristigen Trend ist die divergierende Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten gut zu erkennen (vgl. Abb. 1.14): In vielen demografisch schwächeren Regionen sind die Mieten zurückgegangen, selbst in Teilen des Umlands der rheinischen Großstädte. Die Entwicklung seit Beginn der Finanzmarktkrise zeigt, dass der langfristige Trend zwar in einigen der betroffenen Regionen offenbar gestoppt oder abgeschwächt wurde, aber nicht überall. Hier haben etwaige Nachfrageschübe also nicht vom Neubausegment in den Bestand übergegriffen.

**Abb. 1.14:**  
Mittlere jährliche Entwicklung der Angebots-mieten (Median) bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2011

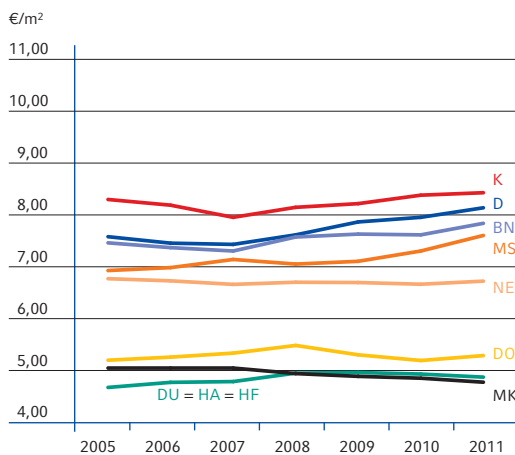


- Abnahme um 0,06 €/m<sup>2</sup> und mehr
- Abnahme um bis zu 0,05 €/m<sup>2</sup>
- Zunahme um bis zu 0,05 €/m<sup>2</sup>
- Zunahme um 0,06 bis 0,10 €/m<sup>2</sup>
- Zunahme um 0,11 bis 0,15 €/m<sup>2</sup>
- Zunahme um 0,16 €/m<sup>2</sup> und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Noch deutlicher wird das im direkten Zeitreihenvergleich verschiedener Regionen (Abb. 1.15): In der Rheinschiene und anderen teuren Regionen hat die Nachfrage offenbar den Bestandsmarkt verteuert (hier am Beispiel Köln, Düsseldorf, Münster). Dort kann man also von Nachfrageüberhängen ausgehen. Das bedeutet, dass Bestandswohnungen bei einem Mieterwechsel wohl deutlich teurer vermietet werden. Bereits im Umland (hier: Rhein-Kreis Neuss) ist davon kaum mehr etwas zu spüren, und auch abseits der Boomregionen bleiben die Wiedervermietungs-mieten recht einheitlich stabil bis leicht rückläufig.

**Abb. 1.15:**  
Entwicklung der Angebotsmieten (Median, netto kalt) bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in ausgewählten Städten und Kreisen 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

### Mieten im geförderten Wohnungsbestand mit unterschiedlichem Abstand zur Marktmiete

In einigen schrumpfenden Regionen liegen die Marktpreise für Mietwohnungen zum Teil auf dem Niveau der Kostenmieten im preisgebundenen Wohnungsbestand, wenn nicht in einzelnen Lagen und Beständen sogar darunter. Haushalte mit geringem Einkommen können sich gegebenenfalls auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen.

In den wachsenden Regionen ist die Situation eine andere: Wegen der hohen Grundstückspreise ist es nur begrenzt möglich, preiswerten Wohnraum neu zu bauen, und die Bestände verteuern sich stetig. Hier ist der preisgebundene Wohnungsbestand deutlich günstiger als der Markt und erfüllt eine unverzichtbare Schutzfunktion für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (mehr dazu siehe Kapitel „Soziale Absicherung des Wohnens in Nordrhein-Westfalen“ und „Fokus: Preisgünstiger Wohnraum in der Rheinschiene“).

### Fazit: grundlegende regionale Trends stabil

Die von Krisen und Inflationsangst ausgelösten Nachfrageimpulse sind vielerorts auf den Miet- und Eigentumsmärkten spürbar, verändern aber nicht die grundlegenden regionalen Markttrends. Am meisten verteuert sich der Neubau, der quantitativ aber eher eine untergeordnete Bedeutung hat. Ansonsten hat sich die Preisentwicklung vor allem in denjenigen Regionen verstärkt, wo das Preisniveau und die Nachfrage bisher schon sehr hoch waren. Dort hat sich die Situation der Nachfrager dadurch zusätzlich verschärft.

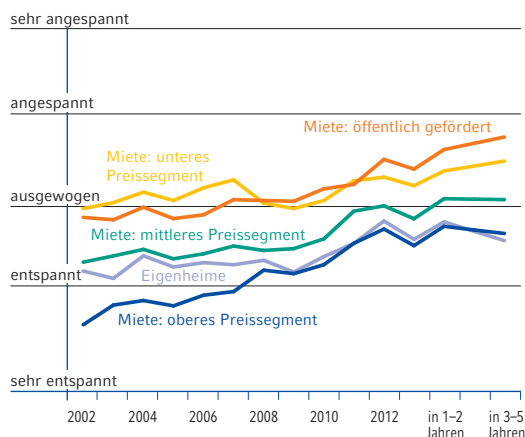
## Grad der Marktanspannung

### Wohnungsmangel: begrenzt auf einige Regionen und Segmente

Immer wieder ist in den vergangenen Monaten eine drohende Wohnungsnot Thema in der überregionalen Presse. Wohnungsnot oder Wohnungsmangel entsteht dort, wo das vorhandene Wohnungsangebot nicht ausreicht, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden oder wo ein relevanter Teil der Haushalte mit dem verfügbaren Einkommen keine angemessenen Wohnungen mehr bezahlen kann.

In wachsenden Regionen wie der Rheinschiene ist bereits seit mehreren Jahren eine Anspannung der Wohnungsmärkte festzustellen. Bestätigt wird dies durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers (WomBa), einer jährlich von der NRW.BANK unter nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktextperten durchgeführten Befragung. Abb. 1.16 lässt erkennen, dass sich die Marktsituation landesweit vor allem in den günstigen Preissegmenten verschärft hat.

Abb. 1.16:  
Einschätzung des Marktanspannungsgrades auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen 2002 bis 2012



Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012

Obwohl die Experten mehrheitlich davon ausgehen, dass sich die Situation in den nächsten Jahren etwas entspannen wird, sehen sie auch in Zukunft besonders im preisgünstigen und öffentlich geförderten Mietwohnungssegment Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Einen ausführlichen Blick auf das Thema wirft das Fokusthemen-Kapitel „Preisgünstiger Wohnraum in der Rheinschiene“ ab Seite 46.

In Regionen mit einer deutlich abnehmenden Bevölkerungs- und Haushaltszahl ist hingegen nicht von einem zahlenmäßigen Wohnungsmangel auszugehen. Die gleichzeitig stattfindende Veränderung der Bevölkerungsstruktur – Stichwort „weniger, älter, bunter“ – zieht jedoch qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage nach sich. Dies führt dazu, dass auf der einen Seite nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen leer stehen, während auf der anderen Seite in einigen Segmenten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

So wird in fast allen Regionen, auf die die Experten im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2012 Bezug nehmen konnten, mit einer zunehmenden Anspannung bei preisgünstigen und öffentlich geförderten Mietwohnungen gerechnet. Insbesondere in ländlich geprägten und teilweise noch wachsenden Regionen wie dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen, wo der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtbestand traditionell niedrig ist, stehen bereits heute nur wenige günstige Mietwohnungen zur Verfügung.

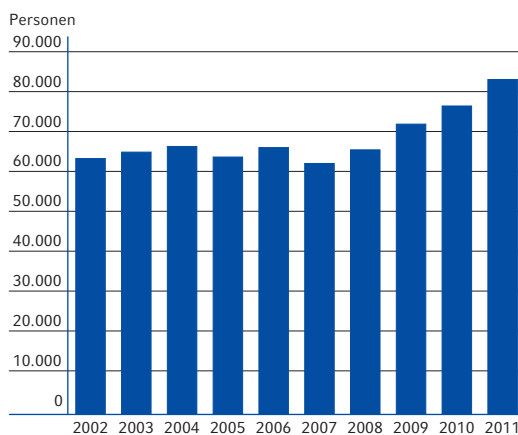
## Studentische Wohnungsnot

### Studienanfänger: die doppelten Abiturjahrgänge auf dem Wohnungsmarkt

Neben der Diskussion um die potenzielle Bildung einer Immobilienblase ist auch die zunehmende Zahl von Studienanfängern häufig Thema in den Medien. An Universitätsstandorten ergibt sich aus steigenden Studierendenzahlen eine unmittelbar steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Diese Nachfrage tritt zudem nicht über das Jahr verteilt, sondern vorwiegend eng begrenzt auf die Zeit vor Beginn des jeweiligen Wintersemesters auf.

Nahmen zum Wintersemester 2002/2003 in Nordrhein-Westfalen noch fast 64.900 Menschen ein Studium an einer Fachhochschule oder Hochschule auf, so waren es zum Wintersemester 2010/2011 bereits fast 84.800 (vgl. Abb. 1.17).

Abb. 1.17:  
Anzahl der Studienanfänger an allen  
Hochschulen in Nordrhein-Westfalen zum  
Wintersemester 2001/02 bis 2010/11



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Anstieg ist unter anderem auch auf Studienanfänger aus anderen Bundesländern zurückzuführen, die die Umstellung auf das achtjährige Gymnasium früher umgesetzt haben als Nordrhein-Westfalen.

### Nur kurzfristig massiv steigende Studierendenzahlen

Im Jahr 2013 werden auch in Nordrhein-Westfalen erstmals Schüler nach insgesamt zwölf Schuljahren die Abiturprüfungen ablegen, zeitgleich mit Schülern, die noch 13 Jahre lang zur Schule gegangen sind. IT.NRW rechnet mit einer Gesamtzahl von etwa 127.000 Schulabgängern. Von einer entsprechend hohen Zahl an Studienanfängern zum Wintersemester 2013/2014 und in den folgenden Semestern ist auszugehen, zumal Abiturienten aus anderen Bundesländern und dem Ausland, die ein Studium in Nordrhein-Westfalen aufnehmen, zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Die doppelten Abiturjahrgänge stellen nicht nur die Ausbildungsbetriebe, Fachhochschulen und Universitäten vor Kapazitätsprobleme. Die Wohnungsmärkte der Universitätsstädte werden mit einer erheblich steigenden, studierendenspezifischen Wohnraumnachfrage konfrontiert werden.

An den Hochschulstandorten in wachsenden Regionen wie Münster, Köln, Aachen und Düsseldorf ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen. Auch auf entspannteren Wohnungsmärkten wie Bochum, Dortmund und Wuppertal ist es wahrscheinlich, dass Nachfragekonflikte entstehen: Die 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks<sup>4</sup> ermittelte im Jahr 2009, dass knapp ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Studierenden Teil einer Wohngemeinschaft sind und etwa 38 Prozent allein oder mit ihrem Partner in einer Wohnung leben. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum erstreckt sich demnach sowohl auf große Wohnungen, die auch Familien mit Kindern nachfragen, als auch auf kleine Wohnungen und Appartements. Insbesondere in diesem Segment stehen Studierendenhaushalte häufig in Konkurrenz zu Ein- und Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV), die bedingt durch die Gesetzgebung auf kleinere Wohnungen angewiesen sind.

Die hohe Zahl an Studienanfängern und die damit verbundene Angebotsknappheit auf den Wohnungsmärkten ist aber nur ein kurzfristig akutes Thema: Die Schülerzahlen in Nordrhein-Westfalen sollen, der Schülerprognose von IT.NRW zufolge, etwa bis zum Jahr 2015 zunehmen und danach kontinuierlich absinken. Im Jahr 2020 wird es demzufolge knapp fünf Prozent weniger Abiturienten geben als im Jahr 2010.

Die Studierendenzahlen steigen deshalb voraussichtlich nur aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs 2013 kurz und massiv an und gehen in den Folgejahren wieder deutlich zurück. Die zwischenzeitlich entstehende höhere Nachfrage kann zumindest teilweise aufgefangen werden, wenn in leer stehenden Immobilien Wohnraum zur Zwischennutzung durch Studierende geschaffen wird.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, der ausschließlich auf die Zielgruppe der Studierenden zugeschnitten ist, ist vor dem Hintergrund der zukünftig wieder sinkenden Studierendenzahlen problematisch. Über eine mögliche Nachnutzung muss bereits bei der Errichtung von Wohnungen unmittelbar nachgedacht werden. Das Land Nordrhein-Westfalen führt Anfang 2013 ein Förderprogramm für die Errichtung von barrierefreien Wohnungen und Wohnheimen für Studierende ein, in die später ältere Menschen einziehen können.

<sup>4</sup> Bundesministerium für Bildung und Forschung (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009. 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch HIS Hochschul-Informationssystem. Berlin, S. 400 ff.

## (Noch) keine Preisblase

Ein weiteres aktuelles Thema ist die deutliche Steigerung von Miet- und Kaufpreisen in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen. Bei steigenden Kaufpreisen und einer hohen Wohnraumnachfrage wird häufig von einer sich aufbauenden Immobilienblase gesprochen. Dabei gibt es keine Einigkeit darüber, was eine Immobilienblase genau auszeichnet.<sup>5</sup> Zusammenfassend lässt sie sich am ehesten charakterisieren als eine Phase, in der

- Preise ausschließlich steigen, weil Investoren von in Zukunft weiter steigenden Preisen und damit einem höheren potenziellen Wiederverkaufswert ausgehen,
- die überhöhte Nachfrage nicht durch tatsächlichen Bedarf entsteht und
- die Kreditkonditionen so günstig sind, dass es sich lohnt, mit wenig Eigenkapital Wohnimmobilien zu finanzieren (da die Renditeerwartungen dieses Vorgehen rechtfertigen).

In Nordrhein-Westfalen kann derzeit nicht von einer sich aufbauenden Blase im Bereich der Wohnimmobilien ausgegangen werden. In vielen Regionen sind günstige Wohnimmobilien verfügbar, die starke Nachfrage und die deutlichen Preissteigerungen in allen Segmenten beschränken sich im Wesentlichen auf die Städte Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn.

Selbst dort ist von einer rein spekulativ bedingten Immobilienblase nicht auszugehen. Neben den zunehmenden Kaufpreisen steigen außerdem durch die hohe Nachfrage auch die Mietpreise an; die Marktverhältnisse haben sich zugunsten der Vermieter verschoben. Es entsteht also keine spekulative Verknappung durch Aufkaufen von Beständen durch Kapitalanleger, sondern eine tatsächliche Wohnknappheit durch Wohnraumnachfrage.

Dort wo die hohen Angebotspreise tatsächlich realisiert werden können, steht aufseiten der Käufer (als Kapitalanleger) sicherlich auch die Hoffnung auf weiter steigende Preise dahinter. Das Risiko liegt allerdings für Kapitalanleger darin, dass die kalkulierten steigenden Mieten und erhofften Wiederverkaufspreise nicht in allen Regionen und Lagen tatsächlich zu realisieren sind. Da jedoch die Zahl an Neubauten gegenüber den angebotenen Bestandswohnungen und -eigenheimen sehr gering ist, scheint für den Gesamtmarkt daraus kein Risiko zu erwachsen, ebenso wenig wie für Selbstnutzer.

Die steigenden Angebotspreise für den Wiederverkauf von Immobilien können derzeit mit einem Mangel an Neubauobjekten und dem hohen Interesse der Nachfrager nach Objekten in zentraler Lage und gewachsener Siedlungsstruktur erklärt werden. Die weitere Entwicklung verschiedener wohnungsmarkt relevanter Indikatoren sollte beobachtet werden, um das Risiko einer Preisblase bei Wohnimmobilien frühzeitig abschätzen zu können.

<sup>5</sup> Henger, Ralph; Pomogajko, Kirill und Voigtländer, Michael: Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt? (= IW-Trends, Jg. 39, Heft 3, 2012)



## Fazit: die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen differenzieren sich sowohl die demografische Entwicklung als auch die Preise für Wohnen weiter regional aus.

Bei der zeitlichen Entwicklung der Angebotspreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen ist ein deutlicher Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung erkennbar: Bei rückläufiger Haushaltszahl gehen auch die Angebotspreise zurück.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Niveau und Entwicklung der Mieten. Während bei entspannter Marktlage in anderen Regionen bereits Preisrückgänge zu erkennen sind, waren in den schon jetzt hochpreisigen Regionen in den vergangenen Jahren deutliche Mietpreiserhöhungen zu verzeichnen. Diese sind bedingt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und führen auf absehbare Zeit zu einer Verknappung des Angebots im preisgünstigeren Segment.

Die gleichzeitige Steigerung von Kauf- und Mietpreisen geht mit hoher Nachfrage einher und trifft nur auf einige wenige wachsende Städte in Nordrhein-Westfalen zu, weshalb nicht auf allen Wohnungsmärkten von der Gefahr einer Immobilienpreisblase gesprochen werden kann. Gleichzeitig sorgt jedoch der Mangel an günstigem Wohnraum dafür, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen Gefahr laufen, von angespannten Wohnungsmärkten verdrängt zu werden. Da in den nächsten Jahren kontinuierlich Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen werden, wird die Versorgung einkommensschwacher Haushalte insbesondere auf den wachsenden Wohnungsmärkten des Landes zusätzlich erschwert.

Ein flächendeckender Wohnungsmangel ist in Nordrhein-Westfalen nicht zu erwarten. Es entstehen jedoch qualitativ bedingte Engpässe, wo Bestände – etwa in Lage, Zuschnitt oder Ausstattung – nicht mehr der Nachfrage genügen. Die Entwicklung bestimmter Nachfragergruppen sollte daher gut beobachtet werden. Insbesondere der Verfügbarkeit preisgünstiger Wohnungen sollte angesichts der Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt mit Zunahme von geringfügig entlohnter Beschäftigung und Zweitjobs besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die noch wachsenden Regionen stehen vor diesem Hintergrund also vor einer doppelten Herausforderung: Neben möglichen Veränderungen der Nachfragestruktur nimmt die Zahl der Nachfrager noch zu. Die Qualität der zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände wird der Nachfrage prinzipiell nicht gerecht, diese Wohnungen können aber aufgrund der hohen Nachfrage auch in schlechtem Zustand noch verkauft beziehungsweise vermietet werden. Gleichzeitig nimmt die Konkurrenz der Nachfrager um attraktive, hochpreisige Objekte zu.

# Soziale Absicherung des Wohnens in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen ist mehr als jeder siebte Einwohner von relativer Einkommensarmut betroffen.<sup>6</sup> In der Mehrzahl der Fälle bedeutet dies, dass er von staatlichen Mindestsicherungsleistungen lebt. Gleichzeitig nimmt preisgünstiger Wohnraum in Form von preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich ab: eine problematische Entwicklung insbesondere für einkommensschwache Haushalte, die in angespannten Märkten leben.

## Nachfrage

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis dar. Allerdings führen bestimmte Problemlagen von Haushalten, wie zum Beispiel niedriges Einkommen, Arbeitslosigkeit oder soziale Merkmale dazu, dass ihr Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert wird. Regional steigende Mieten und ein rückläufiger preisgebundener Wohnungsbestand erschweren die Versorgungssituation in einigen Teilen Nordrhein-Westfalens zusätzlich.

Bund, Länder und Kommunen können auf unterschiedlichste Instrumente zurückgreifen, um einkommensschwachen Haushalten beim Thema preiswerter Wohnraum beziehungsweise Senkung der Wohnkosten unter die Arme zu greifen.<sup>7</sup> So werden zum Beispiel die Kosten für Unterkunft und Heizung von Transferleistungsempfängern komplett durch die öffentliche Hand übernommen. Der Bezug von Wohngeld leistet einen Zuschuss zur Miete, und die soziale Wohnraumförderung stellt preisgünstige Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung. Immerhin entlasten Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft etwa zwölf Prozent aller Haushalte im Land vollständig oder teilweise von ihren Wohnkosten. Daneben steht es den Kommunen frei, einkommensschwache Haushalte durch eigene Hilfssysteme zu unterstützen.

Mit der Festlegung der Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen bestimmen die Kommunen nicht nur das (Qualitäts-) Niveau der Wohnraumversorgung vieler Haushalte, sondern steuern auch direkt das Ausmaß von Mittelflüssen in die Wohnungswirtschaft beziehungsweise an die Vermieter.

Der vorliegende Bericht will die aktuelle Situation der sozialen Absicherung des Wohnens in Nordrhein-Westfalen beleuchten und herausarbeiten, welche Regionen und welche Typen von einkommensschwachen Haushalten dabei besonders im Blick zu behalten sind.

<sup>6</sup> Sozialbericht NRW 2012, S. 69

<sup>7</sup> Unterscheidung zwischen subjekt- (S) und objektbezogenen (O) Instrumenten:

- Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II) (S)
- Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch (SGB XII) (S)
- Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (S)
- Wohngeld (S)
- soziale Wohnraumförderung NRW (O): Einkommensgrenzen der Förderung abgleichen mit dem Äquivalenzeinkommen

## Welche Haushalte gelten als einkommensschwach?

Das folgende Kapitel betrachtet die Wohnsituation der Haushalte, die als einkommensschwach gelten. Ihre Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sind also finanzieller Natur.<sup>8</sup> Als einkommensschwach gilt der Haushalt, der unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die einer politischen Konvention des Europäischen Rates aus dem Jahr 2001 folgt.

Dies trifft für alle Haushalte zu, die staatliche Mindestsicherungsleistungen<sup>9</sup> empfangen. Hierzu zählen Empfänger von Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt<sup>10</sup>), Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz<sup>11</sup> sowie Haushalte, die Wohngeld beziehen oder Haushalte, die zum Berechtigtenkreis der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zählen. Zudem gibt es eine weitere Gruppe von einkommensschwachen Haushalten, die jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen keine der bisher genannten Leistungen erhalten (vgl. Abb. 2.3, S. 28).

## Wie ist das preisgünstige Segment definiert?

Die zuvor beschriebenen Gruppen sind bei ihrer Wohnungssuche auf günstigen Wohnraum angewiesen, um ihre Wohnkostenbelastung möglichst gering zu halten. Laut einer EU-Definition sind Haushalte durch Wohnkosten überbelastet, wenn sie 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben.<sup>12</sup> Allerdings gelten zum Beispiel für SGB-II-Bezieher neben der Bezahlbarkeit zusätzlich auch noch die von den Kommunen individuell festgelegten Angemessenheitskriterien für Wohnraum.

Der hier vorgelegte Bericht spricht von preisgünstigem Segment, wenn sich die Mieten im unteren Viertel des Mietpreisspektrums einer Stadt beziehungsweise eines Kreises bewegen<sup>13</sup>. das heißt aber noch lange nicht, dass „preisgünstig“ mit „für alle bezahlbar“ gleichzusetzen ist.

## Einkommensverteilung und Armutsrisiko

Die Nachfrage nach Wohnraum orientiert sich am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen. Abseits von persönlicher Prioritätensetzung bei der Ausgabe des Einkommens müssen Haushalte einen gewissen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden. Einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Miete haben neben Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung vor allem die regionalen Mietniveaus.

<sup>8</sup> hier definiert über die relative Einkommensarmut und Abhängigkeit von Mindestsicherungs- oder Transferleistungen

<sup>9</sup> sind finanzielle Hilfen des Staates, die zur Sicherung des sozioökonomischen Existenzminimums an leistungsberechtigte Personen gezahlt werden

<sup>10</sup> außerhalb von Einrichtungen, da nur diese Nachfrager auf den Wohnungsmärkten darstellen

<sup>11</sup> außerhalb von Einrichtungen, da nur diese Nachfrager auf den Wohnungsmärkten darstellen

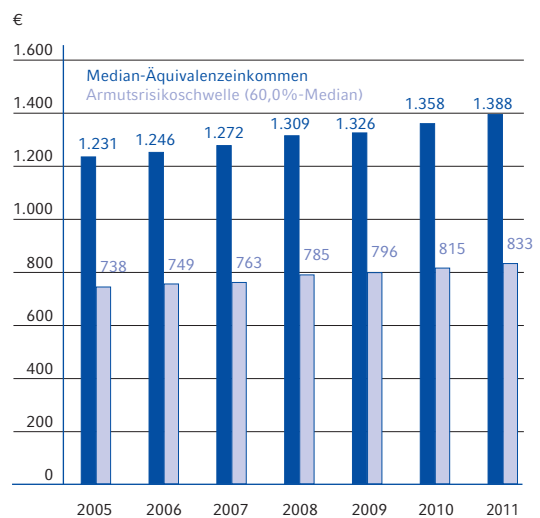
<sup>12</sup> Im Rahmen der EU-Strategie zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung wird dies als ein Indikator zur Beschreibung von unzureichenden Wohnsituationen herangezogen.

<sup>13</sup> Die Festsetzung des unteren Viertels des Mietpreissegments als preisgünstig orientiert sich an der Datenverfügbarkeit. Andere Untersuchungen wählen andere Schwellenwerte.

In Nordrhein-Westfalen stehen einem Ein-Personen-Haushalt im Jahr 2011 durchschnittlich 1.388 Euro Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen<sup>14</sup>, zur Verfügung (vgl. Abb. 2.1).<sup>15</sup> Trotz des allgemeinen durchschnittlichen Anstiegs der mittleren Einkommen sind Teile der Bevölkerung von Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt betroffen, die dazu führen, dass sie mit deutlich weniger Einkommen als der Durchschnitt zurecht kommen müssen. Hier spielen insbesondere die Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse, eine wachsende Beschäftigung im Niedriglohnsektor, ein Anstieg geringfügig Beschäftigter und Hinzuverdiener eine wichtige Rolle.

Ein unterdurchschnittliches Einkommen auch aus dem Bezug staatlicher Transferleistungen kann dazu führen, dass diese Haushalte sich an der Schwelle zur Armutsgefährdung bewegen. Diese definiert sich in Relation zum mittleren Einkommen der Bevölkerung. Personen, deren Einkommen unterhalb eines bestimmten Mindestabstands zu diesem mittleren Einkommen liegt, gelten als armutsgefährdet<sup>16</sup> beziehungsweise in diesem Bericht als einkommensschwach.

Abb. 2.1:  
Äquivalenzeinkommen sowie Armutsrisikoschwelle pro Person in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2011



Quelle: Mikrozensus 2010, IT.NRW, eigene Darstellung

In Nordrhein-Westfalen sind Ein-Personen-Haushalte nach dieser Definition im Jahr 2011 armutsgefährdet, wenn ihr monatliches Einkommen bei 833 Euro oder weniger liegt. Die Armutsgefährdungsquote<sup>17</sup> liegt im Jahr 2011 in Nordrhein-Westfalen bei 15,8 Prozent, gemessen am Landesmedian, und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr unter dem Einfluss der Wirtschafts- und Finanzkrise um 1,1 Prozentpunkte erhöht, nachdem der Anstieg in den vergangenen Jahren eher moderat war.

<sup>14</sup> gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung in Privathaushalten

<sup>15</sup> Einem Zwei-Personen-Haushalt steht aber nicht doppelt so viel zur Verfügung, da von Einspareffekten durch das gemeinsame Wirtschaften in Mehrpersonenhaushalten ausgegangen wird. Bei den Berechnungen werden folgende Gewichtungen zugrunde gelegt: Der ersten erwachsenen Person im Haushalt wird das Gewicht 1,0 zugeteilt, jeder weiteren erwachsenen Person sowie Kindern ab 14 Jahren jeweils das Gewicht 0,5 und Kindern unter 14 Jahren das Gewicht 0,3.

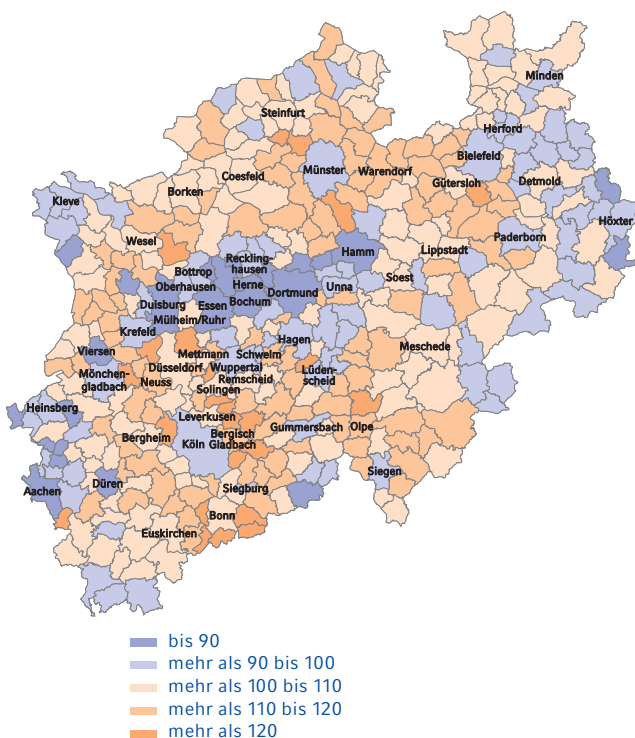
<sup>16</sup> In diesem Bericht wird der 60%-Median des Äquivalenzeinkommens als Armutsgefährdungsschwelle festgelegt in Anlehnung an einen EU-Ratsbeschluss aus dem Jahr 2001.

<sup>17</sup> Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut und wird – entsprechend dem EU-Standard – definiert als der Anteil der Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung (in Privathaushalten) beträgt.

## Haushalte im Ruhrgebiet, in der Städtereion Aachen und in Ostwestfalen-Lippe tragen ein erhöhtes Armutsrisiko

Eine Betrachtung der regionalen Verteilung der Armutsgefährdung zeigt, dass Haushalte im Ruhrgebiet (17,9%), in der Region Aachen (16,0%) und in Ostwestfalen-Lippe (15,0%) ein höheres Armutsrisiko besitzen als Haushalte im Rheinland (12,6%) oder im Münsterland (11,8%). Ein Ergebnis, das auch Analysen zur regionalen Verteilung des Kaufkraftindex je Haushalt für das Jahr 2011 bestätigen: Hier zeigt sich, dass die Kaufkraft gemessen am Landesdurchschnitt insbesondere in vielen Städten des Ruhrgebiets sowie den Städten Köln, Münster und der Städtereion Aachen, aber auch in Ostwestfalen, Teilen des Niederrheins deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt (vgl. Abb. 2.2).

Abb. 2.2:  
Kaufkraftindex in Nordrhein-Westfalen 2011  
(NRW = 100)



Quelle: GfK GeoMarketing, eigene Darstellung

## Kinder und junge Erwachsene sind häufiger von Armut betroffen

Kinder im Alter von unter 18 Jahren sowie junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 25 Jahren haben ein überdurchschnittliches Armutsrisiko. So ist in beiden Altersgruppen circa jeder Fünfte von Einkommensarmut betroffen. In den Altersklassen 50 bis unter 65 Jahre sowie bei den 65-Jährigen und Älteren liegt das Risiko unter dem Durchschnitt, allerdings ist es in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Möglichkeit der verschiedenen Haushaltsmitglieder, einer Erwerbstätigkeit nachzugehen sowie die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen haben unmittelbaren Einfluss auf das Risiko, von Armut betroffen zu sein. So ist es nicht verwunderlich, dass Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahren das höchste Armutsrisiko haben (37,6%), gefolgt von Alleinstehenden (20,9%) und Paaren mit Kind(ern) unter 18 Jahren (15,1%).<sup>18</sup> Insgesamt zeigt sich: Je mehr minderjährige Kinder im Haushalt leben, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, von Armut betroffen zu sein.

## Einkommensschwache Haushalte: Transferleistungsempfänger stellen den größten Anteil

Insgesamt setzt sich die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte aus folgenden Untergruppen zusammen: zum einen Empfängerhaushalte von staatlichen Mindestsicherungsleistungen (SGB II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Empfänger von Hilfen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz). Diese Gruppe hat mit 1,84 Mio Personen einen Anteil von 10,3 Prozent an der Gesamtbevölkerung des Landes (vgl. Abb. 2.3). Nach einem durch die Finanz- und Wirtschaftskrise bedingten Anstieg im Jahr 2010 sind die Zahlen wieder rückläufig (vgl. Abb. 2.4).

<sup>18</sup> Daten aus dem Jahr 2010

Abb. 2.3:  
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Nordrhein-Westfalen 2005 und 2011

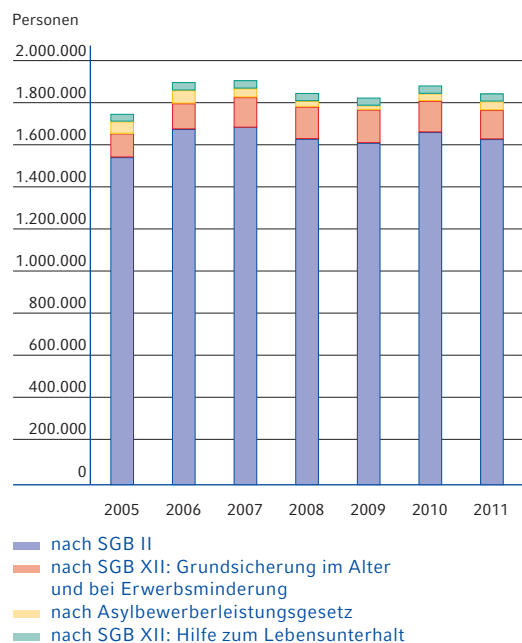
	2005	2011	Entwicklung 2005 bis 2011 (%)	Anteil an Empfängern von Mindestsicherungs- leistungen insgesamt 2011 (%)	Anteil an Bevölkerung insgesamt 2011 (%)
Leistungsempfänger nach SGB II	1.538.920	1.606.269	4,4	87,1	9,0
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)	121.095	171.363	41,5	9,3	1,0
Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)	17.878	26.049	45,7	1,4	0,1
Empfänger von Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz	62.051	40.814	- 34,2	2,2	0,2
<b>Empfänger von Mindestsicherungsleistungen insgesamt</b>	<b>1.739.944</b>	<b>1.844.495</b>	<b>6,0</b>	<b>100,0</b>	<b>10,3</b>

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Zum anderen zählen zur Gruppe der einkommensschwachen Haushalte auch die Haushalte, die Wohngeld empfangen, deren Wohnkosten also durch staatliche Transferleistungen gesenkt werden. Anders als für die zuerst genannten Haushalte werden die Wohnkosten für diese Gruppe aber nur bezuschusst. Ihr Anteil an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen liegt bei 2,0 Prozent, das entspricht 168.400 Haushalten im Jahr 2011.

Über die Größe der Gruppe von Haushalten, die aus den unterschiedlichsten Gründen keine Mindestsicherungs- beziehungsweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, gibt es keine verlässlichen Zahlen. Eine neuere Studie schätzt allein den Anteil der Personen an allen potenziell Leistungsberechtigten, die SGB II erst gar nicht in Anspruch nehmen, auf zwischen 41 und 45 Prozent.<sup>19</sup> Die Gründe dafür sind vielfältig. Hauptsächlich handelt es sich aber wohl um Hürden bei der Antragstellung sowie die Scham, die Leistungen in Anspruch zu nehmen oder Unwissenheit darüber, dass es diese Leistungen überhaupt gibt. Gleichzeitig gibt es auch Hinweise darauf, dass potenziell Berechtigte, deren Haupterwerbstätigkeit nicht zur Sicherung des Existenzminimums ausreicht, auf die Beantragung von SGB-II-Leistungen verzichten.

Abb. 2.4:  
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

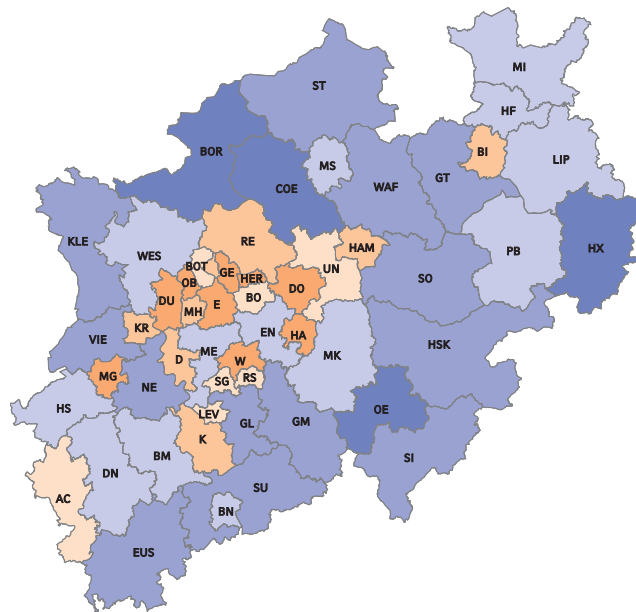
<sup>19</sup> Becker, Irene; Hauser, Richard (2010): Kindergrundsicherung, Kindergeld und Kinderzuschlag: Eine vergleichende Analyse aktueller Reformvorschläge. Abschlussbericht. Riedstadt/Frankfurt a. M.

### Einkommenschwache Haushalte leben vorwiegend in Städten

Abbildung 2.5 zeigt die deutlichen Unterschiede bei der regionalen Verteilung von Empfängern von Mindestsicherungsleistungen. Während die großen Städte des Landes mit Ausnahme von Münster und Bonn eher hohe Anteile aufweisen, sind die Anteile in den ländlichen Kreisen unterdurchschnittlich. Landesweiter Spitzenreiter ist die Stadt Gelsenkirchen mit einem Anteil von 19,1 Prozent. Den geringsten Anteil hat der Kreis Coesfeld mit 4,7 Prozent. Diese Werte implizieren auch schon die deutliche Ungleichbelastung der Kreise und Kommunen bezogen auf Sozialleistungen und die Kosten der Unterkunft.

Im Folgenden soll die Struktur der einzelnen Gruppen von Empfängern von Mindestsicherungsleistungen eingehender analysiert werden.<sup>20</sup>

Abb. 2.5: Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung insgesamt in Nordrhein-Westfalen 2011



- bis 6,0%
- mehr als 6,0 bis 8,0%
- mehr als 8,0 bis 10,0%
- mehr als 10,0 bis 12,0%
- mehr als 12,0 bis 14,0%
- mehr als 14,0%

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

<sup>20</sup> Im weiteren Bericht wird nicht weiter auf die Situation von Empfängern von Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz eingegangen, da die überwiegende Mehrheit in eigens dafür vorgesehenen Unterkünften untergebracht wird und gar nicht auf den Wohnungsmärkten des Landes in Erscheinung tritt.

## Empfänger von Mindestsicherungsleistungen

### Empfänger von Leistungen nach dem SGB II: Hartz IV

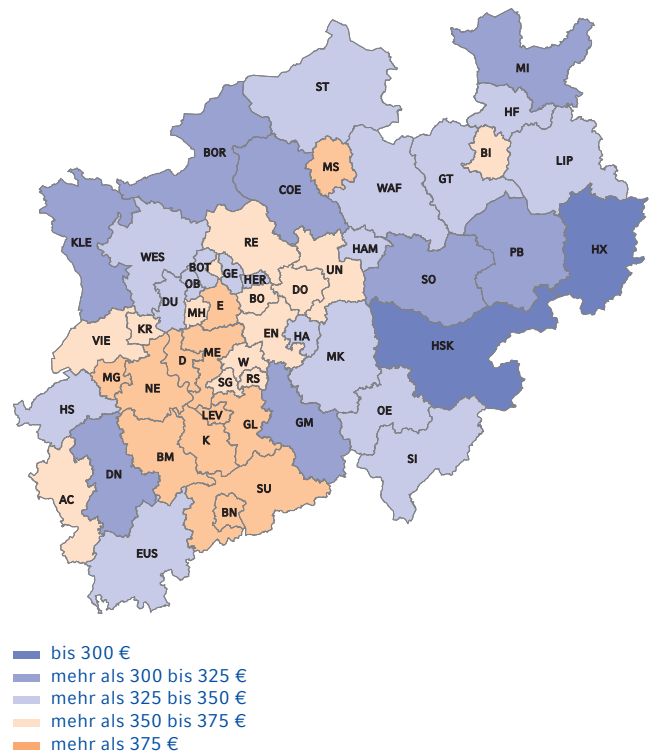
Das SGB II umfasst die Grundsicherung für Arbeitssuchende, die im allgemeinen Sprachgebrauch als Hartz IV bezeichnet wird. Es regelt die Förderung von erwerbsfähigen Personen ab 15 und unter 65 Jahren sowie von deren Angehörigen für den Fall, dass sie nicht aus eigener Kraft für ihren Lebensunterhalt aufkommen können. Die Träger dieser Leistungen übernehmen dabei den sogenannten Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts sowie getrennt davon die Kosten für Unterkunft und Heizung.

Relevant für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Ende 2011 gab es in Nordrhein-Westfalen 802.000 Bedarfsgemeinschaften.<sup>21</sup> Durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise ist ihre Zahl im Jahr 2010 angestiegen, bereits im Jahr 2011 aber wieder rückläufig. Der Anteil der SGB-II-Empfänger an der Bevölkerung<sup>22</sup> liegt im Jahr 2011 bei 11,0 Prozent, variiert jedoch landesweit sehr stark mit Höchstwerten von 21,4 Prozent in Gelsenkirchen und dem landesweit geringsten Anteil von 4,5 Prozent im Kreis Coesfeld.

Die durchschnittliche Leistung für Unterkunft und Heizung liegt Ende 2011 in Nordrhein-Westfalen bei 362 Euro je Bedarfsgemeinschaft. Die geringsten durchschnittlichen Leistungen erhalten Bedarfsgemeinschaften im Kreis Höxter (260 €). Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Bonn erhalten mit durchschnittlich 422 Euro einen deutlich höheren Betrag. Abbildung 2.6 zeigt, dass die Höhe der durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung einen deutlichen Zusammenhang zum örtlichen Mietniveau aufweist.

Mehr als die Hälfte dieser Bedarfsgemeinschaften sind Ein-Personen-Haushalte (53,8%), weitere 20,2 Prozent Zwei-Personen-Haushalte (vgl. Abb. 2.7). Das letzte Drittel entfällt auf Haushalte mit drei Personen und mehr (Drei-Personen-Haushalte: 12,3%, Vier-Personen-Haushalte und mehr: 13,7%). Da diese Bedarfsgemeinschaften angemessen wohnen müssen, lässt sich aus diesen Zahlen auch ableiten, dass fast drei Viertel von ihnen vor allem preisgünstige Wohnungen zwischen 50 und 65 Quadratmetern nachfragen müssen. Hier stellt sich die Frage, ob es vor Ort jeweils genug angemessenen Wohnraum gibt.

Abb. 2.6: Durchschnittliche Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft in Nordrhein-Westfalen im Dezember 2011



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

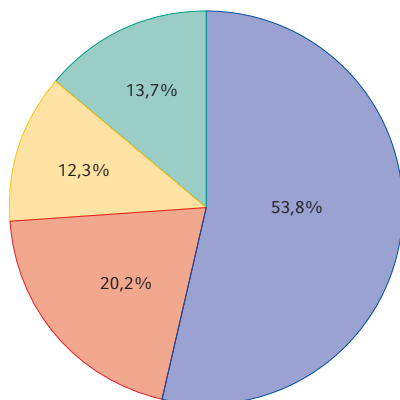
<sup>21</sup> Die in diesem Abschnitt verwendeten Daten beziehen sich, sofern nicht anders genannt, auf den Zeitpunkt 12/2011, um eine durchgängige Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

<sup>22</sup> im Alter von unter 65 Jahren

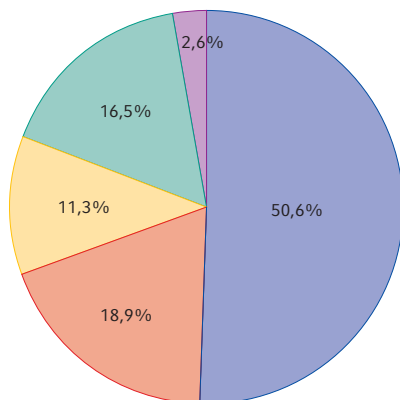


Die Betrachtung der unterschiedlichen Haushaltstypen unter den Bedarfsgemeinschaften zeigt, dass Alleinstehende mit 50,6 Prozent den größten Anteil an allen Bedarfsgemeinschaften haben, gefolgt von Alleinerziehenden (18,9%) und Familien-Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (16,5%) (vgl. Abb. 2.7).

**Abb. 2.7:**  
Anteil der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Personenzahl und nach Bedarfsgemeinschaftstyp an Bedarfsgemeinschaften insgesamt in Nordrhein-Westfalen im Dezember 2011



- BG mit 1 Person
- BG mit 2 Personen
- BG mit 3 Personen
- BG mit 4 und mehr Personen



- Alleinstehenden-BG
- Alleinerziehenden-BG
- Partner-BG ohne Kinder
- Partner-BG mit Kindern unter 18 Jahren
- Sonstige

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

### Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Personen, die die Altersgrenze erreicht haben oder wegen Erwerbsminderung auf Dauer aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können, erhalten mit der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung eine staatliche Leistung zur Sicherung ihres Existenzminimums. Auch für Bezieher von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung werden die Kosten für Unterkunft und Heizung von der öffentlichen Hand übernommen und somit die Nachfrage nach Wohnraum durch die Definition von Angemessenheitskriterien gesteuert.

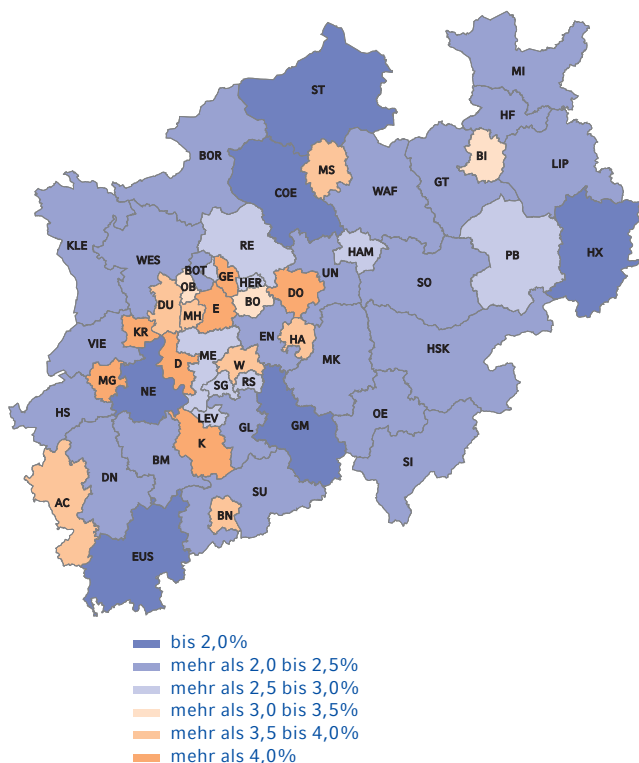
Immer mehr Menschen nehmen diese Form der Grundsicherung auch in Nordrhein-Westfalen in Anspruch. Allein im Jahr 2011 stieg die Zahl der Bezieher um rund 11.100 Personen auf 171.400.

Dabei rückt insbesondere die Grundsicherung im Alter im Zusammenhang mit dem Thema Altersarmut immer stärker in das öffentliche Interesse. Zwar ist die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter<sup>23</sup> in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Allerdings liegt ihr Anteil im Jahr 2011 in Nordrhein-Westfalen mit 3,2 Prozent noch auf niedrigem Niveau. Frauen (3,7%) müssen deutlich häufiger diese Leistung in Anspruch nehmen als Männer (2,6%) (2011).

Zur regionalen Verteilung der Empfänger von Grundsicherung im Alter lässt sich feststellen, dass die Großstädte der Rheinschiene und des Ruhrgebiets sowie die Städte Münster, Bielefeld und die Städtereion Aachen deutlich überdurchschnittliche Quoten aufweisen (vgl. Abb. 2.8).

<sup>23</sup> Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter an der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Abb. 2.8:  
Empfängerquote Grundsicherung im Alter in  
Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

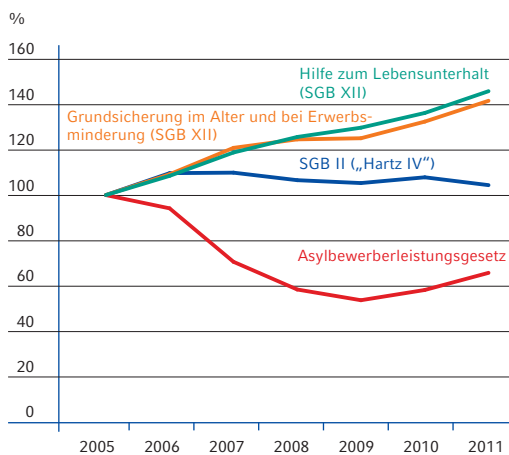
Langfristig ist sicherlich mit einem Anstieg der Altersarmut zu rechnen, da die Rentenniveaus aufgrund veränderter Erwerbsbiografien tendenziell eher sinken. Zusätzlich sorgt Arbeitslosigkeit und damit der Bezug von Mindestsicherungsleistungen im fortgeschrittenen Erwerbsalter häufig für einen nahtlosen Übergang von einem staatlichen Sicherungssystem ins nächste. Gerade bei der Grundsicherung im Alter ist es wichtig, zu berücksichtigen, dass es gegebenenfalls eine große Zahl von Haushalten gibt, die Anspruch auf Transferleistungen haben, diese aber aus unterschiedlichsten Gründen nicht geltend machen.

### Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII: Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU)

Die Hilfe zum Lebensunterhalt fängt Personen auf, denen keine Leistungen nach Arbeitslosengeld II (SGB II) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) zustehen. Sie wird also für Personen im erwerbsfähigen Alter gewährt, denen vorübergehend keine Erwerbstätigkeit möglich ist, zum Beispiel weil sie längerfristig krank sind.

Seit der Einführung der neuen sozialen Sicherungssysteme im Jahr 2005 ist die Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt im Vergleich zu den übrigen Gruppen von Mindestsicherungsleistungsempfängern am stärksten gestiegen (vgl. Abb. 2.9).

Abb. 2.9:  
Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen nach Leistungsart in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2011 (2005 = 100)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ihr Anteil hat in den letzten Jahren leicht zugenommen und liegt im Jahr 2011 mit rund 26.000 Personen bei rund 0,2 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Landesweit am höchsten sind die Anteile in den Städten Bonn und Leverkusen, gefolgt von Bielefeld, Hagen, Mülheim, Mönchengladbach und Münster.

### Wohngeld: Zuschuss zur Miete statt Vollkostenerstattung

Anders als bei der Vollkostenerstattung von Miete, Heiz- und Betriebskosten im Rahmen von SGB II und XII leistet das Wohngeld ausschließlich einen Zuschuss zur Bruttokaltmiete<sup>24</sup>. Folglich erhalten wohngeldberechtigte Haushalte weit weniger umfangreiche Leistungen als solche im Angemessenheitsregime. Die Höhe der gezahlten Leistung hängt von der Größe des Haushalts, dem Einkommen und der Miete ab.

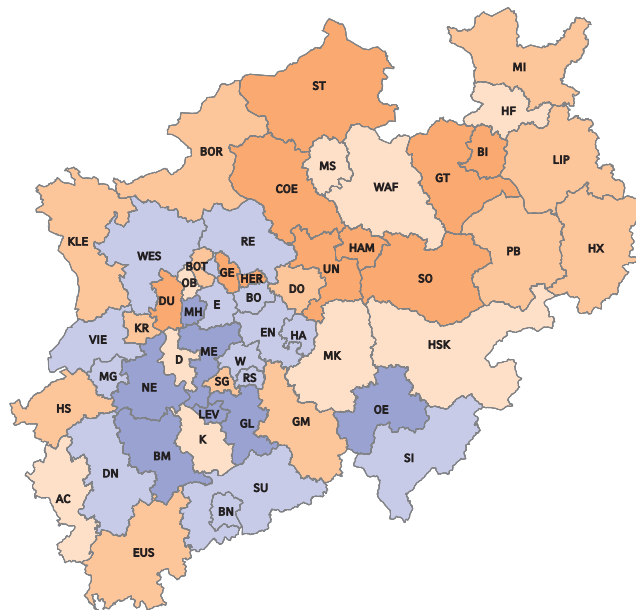
In Nordrhein-Westfalen bezogen im Jahr 2011 rund 168.400 Haushalte Wohngeld. Das waren 2,0 Prozent aller Haushalte.

Durch die Novellierung des Wohngeldes zum 1. Januar 2009 hatte sich der Kreis der Berechtigten erheblich erweitert und der durchschnittliche monatliche Anspruch erhöht. Zumindest die Zahlen zu den empfangenden Haushalten nehmen seither aber wieder kontinuierlich ab, seit 2009 um rund 25.000 (24.865) Haushalte.

Die durchschnittliche gezahlte Leistung je Haushalt belief sich im Jahr 2011 landesweit auf 123 Euro monatlich. Regional variiert sowohl der Anteil der Wohngeld empfangenden Haushalte als auch die Höhe der gezahlten Leistungen.

Abbildung 2.10 zeigt, dass der Anteil der Wohngeldbezieher vornehmlich dort hoch ist, wo der Anteil staatlicher Mindestsicherungsleistungen sonst eher geringer, der von Minijobbern und Hinzuverdienern jedoch umso höher ist: vor allem in den nördlich gelegenen Kreisen des Landes sowie in Ostwestfalen-Lippe.

Abb. 2.10:  
Anteil der Wohngeld empfangenden Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen 2011



- mehr als 1,50 bis 1,75%
- mehr als 1,75 bis 2,00%
- mehr als 2,00 bis 2,25%
- mehr als 2,25 bis 2,50%
- mehr als 2,50%

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Beim durchschnittlich gezahlten Wohngeldanspruch zeigt sich wieder der Zusammenhang zum örtlichen Mietniveau. So weisen die großen Städte entlang der Rheinschiene sowie die angrenzenden Kreise die durchschnittlich höchsten Leistungen auf.

Die größte Gruppe der Wohngeldbezieher sind Singles, unter ihnen wiederum die Singlefrauen, die häufig als Rentnerinnen aufgrund der höheren Lebenserwartung und einem niedrigen Alterseinkommen Wohngeld in Anspruch nehmen müssen. Ähnlich wie bei den Mindestsicherungsleistungen erhalten auch Alleinerziehende und Familien mit Kindern häufig diesen Zuschuss zu ihrer Miete.

<sup>24</sup> Die zum 1.1.2009 eingeführte Heizkostenpauschale wurde bereits zum 1.1.2011 ersatzlos gestrichen.

### Fazit: Zwölf Prozent aller Haushalte erhalten staatliche Wohnkostenunterstützung

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass in Nordrhein-Westfalen circa zwölf Prozent aller Haushalte durch Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft teilweise oder vollständig von den anfallenden Wohnkosten entlastet werden. Bei diesen Haushalten handelt es sich vorwiegend um Singles, Alleinerziehende oder Familien mit Kindern. Während die Zahlung von Mindestsicherungsleistungen und damit auch die vollständige Übernahme der Wohnkosten vorwiegend ein Phänomen der Großstädte der Rhein-schiene und des Ruhrgebiets ist, hilft das Wohngeld insbesondere Haushalten in den ländlichen Regionen bei der Senkung der Wohnkosten.

## Mieten

### Mieten und Mietbelastung im preisgünstigen Segment

Im Themenfeld soziale Absicherung des Wohnens stellt sich die Frage, wie sich die regionalen Preistrends im Teilmarkt preisgünstiger Wohnungen und damit auf die Versorgungssituation einkommensschwächerer Haushalte auswirken. Das soll anhand zweier Indikatoren überprüft werden:

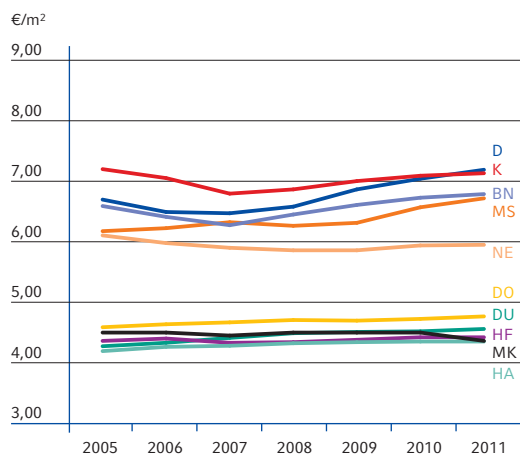
- dem 25er-Preisperzentil – unter diesem Schwellenwert liegt das günstigste Viertel des Mietwohnungsangebots – und
- der Median-Miete für Einzimmerwohnungen und Appartements, also dem Segment, in dem die große Zahl der Hartz-IV-Empfänger, Studenten und Singles im Berufseinstieg um ein knappes Angebot konkurrieren.

### Preisgünstige Mieten steigen vor allem in den ohnehin teuren Regionen

In den meisten Regionen sind die Mieten im preisgünstigen Marktsegment recht stabil. Allenfalls auf lange Sicht war in den ausgewählten Städten und Kreisen des Ruhrgebiets, Ost- und Südwestfalens (vgl. Abb. 2.11) ein leichter Anstieg zu verbuchen, der offenbar schon vor der Finanzmarktkrise eingesetzt hat. Das ist auch der wesentliche Unterschied zum Marktdurchschnitt: In vielen Regionen des Landes ist zwar die mittlere Miete rückläufig, sind es aber nicht die preisgünstigen Mieten. Diese liegen meistens zwischen 4,00 und 5,00 Euro je Quadratmeter.

Deutlich anders stellt sich die Entwicklung in den teuren, nachfragestarken Regionen dar. In Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster werden die preisgünstigen Mieten seit mehreren Jahren deutlich teurer – bis 2007 waren sie dort zum Teil noch rückläufig. Die Zuwächse betragen dort seitdem um die 0,50 Euro je Quadratmeter. Auf das Umland der Rhein-schiene (hier: Rhein-Kreis Neuss) griff die Entwicklung mit zeitlichem Verzug über.

Abb. 2.11: Entwicklung der Angebotsmieten im unteren Marktsegment (25er-Perzentil, €/m<sup>2</sup>, netto kalt) in ausgewählten Städten und Kreisen 2005 bis 2011



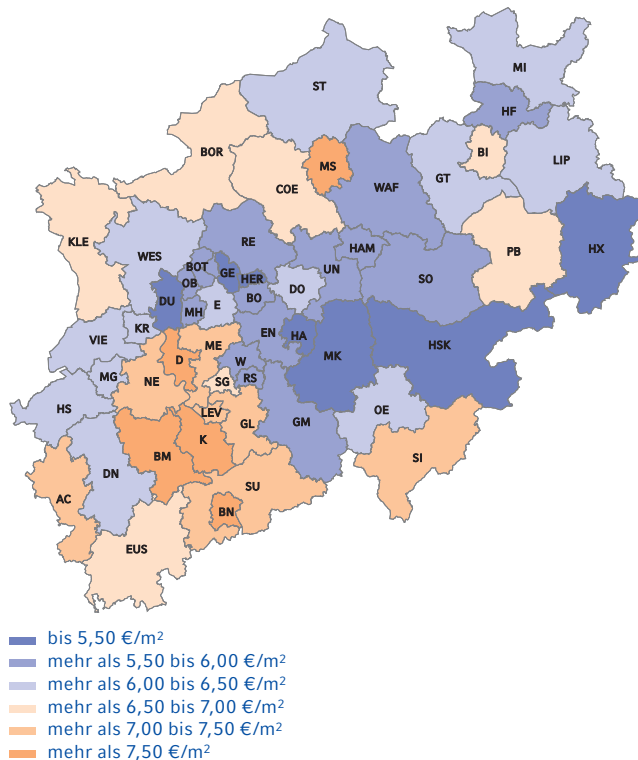
Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Auch wenn die Preisdaten über die absolute Zahl der Angebote nichts aussagen, ist klar, dass hier günstiger Wohnraum verschwindet, sobald er neu vermietet wird und teurer angeboten werden kann. Neben der Nachfrage durch die Zuzüge von außen gibt es dafür auch angebotsseitige Gründe: Seit der Finanzmarktkrise dürften viele Eigentümer – gerade in den ohnehin hochpreisigen Städten – einen Mieterwechsel für umfangreiche Modernisierungsarbeiten nutzen. Aus ihrer Sicht ist die Gelegenheit ideal, Kapital sicher anzulegen, eine günstige Finanzierung und die Nachfrageüberhänge zu nutzen, um ihre Wohnungen, die oft gerade wegen veralteter Standards billig waren, so zu modernisieren, dass sie in ein profitableres Marktsegment fallen.

### Konkurrenz führt zu rasanten Preisanstiegen für Kleinwohnungen

Noch auffälliger ist die Entwicklung im Teilmarkt der Einzimmerwohnungen und Appartements, die zwischen fünf Prozent (Kreise) und 15 Prozent (Universitätsstädte) des Mietangebots ausmachen. Das aktuelle Mietenniveau in diesem Teilmarkt zeigt Abbildung 2.12. Hier treffen verschiedene Entwicklungen zusammen: Seit 2005 wird die Nachfrage alleinstehender Hartz-IV-Empfänger staatlicherseits auf kleine Wohnungen gelenkt. Seit 2010 kommen zusätzlich die ersten doppelten Abiturjahrgänge (aus Bayern und Baden-Württemberg) an die Universitäten. Beide Gruppen konkurrieren also um kleine, günstige Wohnungen in den Kernstädten.

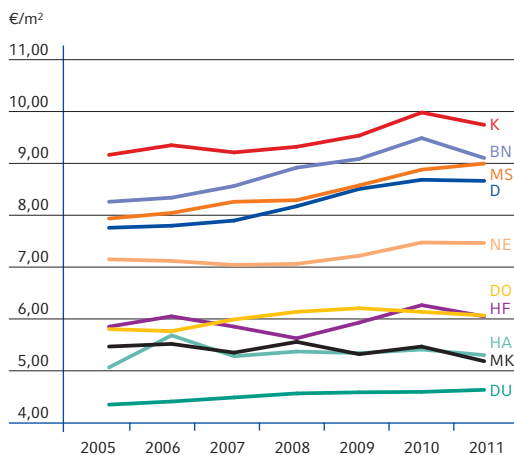
Abb. 2.12:  
Angebotsmieten (Median, netto kalt) für  
Einzimmer-Wohnungen/ Appartements in  
Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Das Ergebnis zeigt sich in der Preisentwicklung: In Düsseldorf und den Universitätsstädten Köln, Bonn und Münster, wo die Mieten für kleine Wohnungen mit 8,00 bis 9,00 Euro je Quadratmeter ohnehin am teuersten waren, sind sie auch am stärksten gestiegen – seit 2005 um rund 1,00 Euro je Quadratmeter (vgl. Abb. 2.13). Ähnliches trifft auf Aachen, Siegen und Bielefeld zu. Aber auch im Umland der Rheinschiene und in vielen demografisch problematischen Großstädten sind diese Wohnungen teurer geworden. Während in den Großstädten die besagte Konkurrenz der Nachfrager die Preise hochtreibt, dürfte in den suburbanen und ländlichen Kreisen eher das besonders knappe Angebot der entscheidende Faktor sein, denn in diesem Teilmarkt findet bisher so gut wie kein Neubau statt.

Abb. 2.13:  
Entwicklung der Angebotsmieten (Median, netto kalt) für Einzimmerwohnungen/  
Appartements 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

### Preistreiber bei den Wohnnebenkosten sind Haushaltsenergien

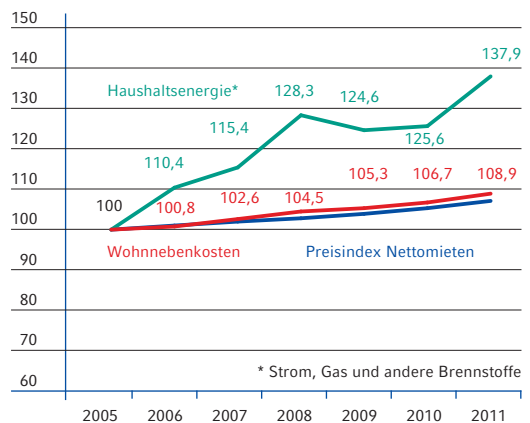
Zusätzlich zu der reinen Nettokaltmiete bestimmt die Entwicklung der anfallenden Nebenkosten zu einem nicht unerheblichen Teil die Entwicklung der Gesamtmiete. Insgesamt kann die Entwicklung der Wohnnebenkosten als moderat eingeschätzt werden. Sie bewegt sich leicht unter der Entwicklung der Preise für die Gesamtlebenshaltung und knapp über der Entwicklung der Nettomiete<sup>25</sup> insgesamt. Klarer Preistreiber im Hinblick auf die Wohnkosten ist die Entwicklung der Preise für Haushaltsenergien (Strom, Gas und andere Brennstoffe). Hier sind die Preise seit der Indexumstellung im Jahr 2005 um 37,9 Prozent gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Preise für Heizöl und Strom (vgl. Abb. 2.14).

<sup>25</sup> Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

<sup>26</sup> Bruttokaltmiete

<sup>27</sup> Dieser Indikator wird – neben anderen – im Rahmen der EU-Strategie zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung zur Beschreibung von unzureichenden Wohnsituationen verwendet.

Abb. 2.14:  
Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2005 bis 2011

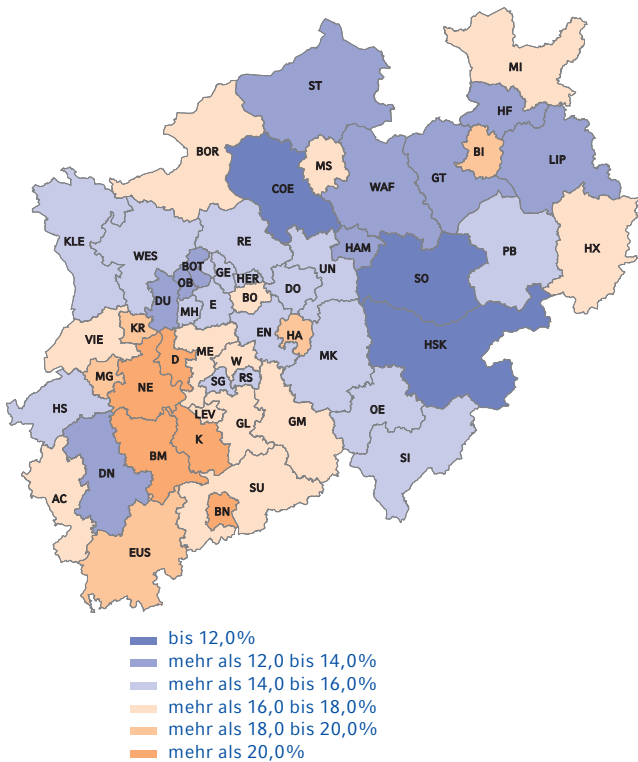


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

### Rund jeder sechste Haushalt in Nordrhein-Westfalen hat eine Mietkostenbelastung von 40 Prozent oder mehr

Wie die Analysen gezeigt haben, steigen die preisgünstigen Mieten vor allem in ohnehin bereits teuren Regionen. Da die Entwicklung der unteren Einkommen beziehungsweise der Mindestsicherungsleistungen nicht gleichermaßen verläuft, nimmt auch die monatliche Mietkostenbelastung insbesondere einkommensschwacher Haushalte in den angespannten Märkten zu. Die Mietkostenbelastung umfasst den Anteil des monatlichen Nettoeinkommens, den ein Haushalt für das Wohnen<sup>26</sup> aufbringen muss. Nach EU-Definition spricht man von einer Überlastung der Haushalte, wenn sie 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden müssen.<sup>27</sup> Das trifft in Nordrhein-Westfalen für immerhin 16,8 Prozent aller Haushalte zu. Regional zeigt sich, dass sich die Haushalte mit einer Belastung von 40 Prozent und mehr mit Ausnahme von Bielefeld und Hagen vor allem in den Städten und Kreisen der Rheinschiene konzentrieren (Düsseldorf, Köln, Bonn, Krefeld und Mönchengladbach sowie Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Erft-Kreis und Kreis Euskirchen) (vgl. Abb. 2.15).

Abb. 2.15:  
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von 40 Prozent und mehr in Nordrhein-Westfalen 2010



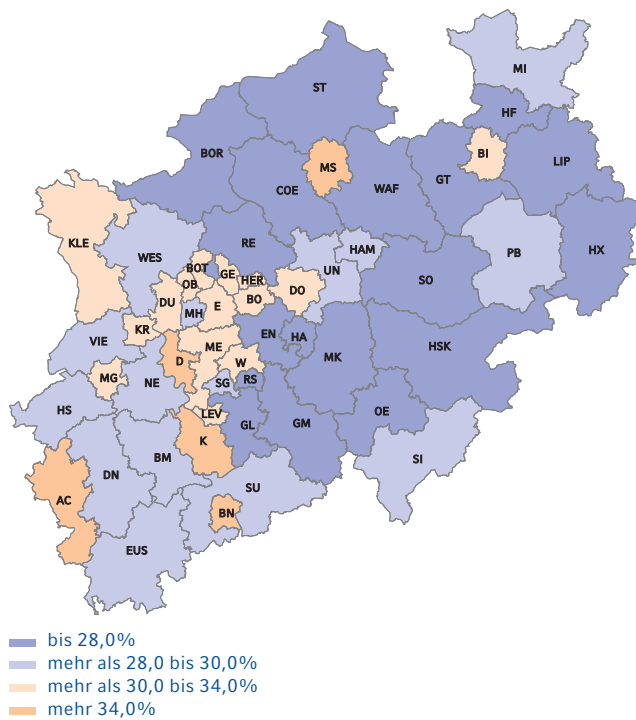
Quelle: Mikrozensus, IT.NRW, eigene Darstellung

Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man die Mietbelastung für einkommensschwächere Haushalte errechnet (vgl. Abb. 2.16). Basis der Modellrechnung sind:

- 60 Prozent (in Anlehnung an die Definition der Armutsrisikoschwelle) der von der GfK ermittelten Kaufkraft (= mittleres Jahresnettoeinkommen je Haushalt)<sup>28</sup>;
- die durchschnittliche Wohnfläche und Angebotsmiete für Wohnungen im unteren Preissegment aus der empirica-Preisdatenbank;
- kalte und warme Nebenkosten nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Mieterbunds NRW.

Auch hier stechen die Rheinschiene und die großen Universitätsstädte hervor, gefolgt vom Ruhrgebiet, wo die Mieten zwar deutlich günstiger sind, aber auch mit niedrigeren Einkommen zusammentreffen.

Abb. 2.16:  
Mietbelastung eines Haushalts mit 60 Prozent des mittleren Einkommens (unteres Mietpreissegment, warm) in Nordrhein-Westfalen in Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens 2011



Quelle: NRW.BANK, IT.NRW, eigene Darstellung

<sup>28</sup> Diese Berechnung hat allerdings den Nachteil, dass sie die divergierende Entwicklung hoher und niedriger Einkommen ausklammert. Steigt die Durchschnittskaufkraft, steigen in der Berechnung auch die niedrigen Einkommen.

## Angebot

### Marktextperten sehen Anspannungstendenzen insbesondere im preisgebundenen Segment in angespannten Märkten

In der jährlichen Befragung von nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktexperten durch die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK werden Einschätzungen zur Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes abgefragt. Auch die Wirkungen der Hartz-IV-Gesetzgebung auf die Wohnungsbestände beschäftigt die Wohnungsmarktexperten seit einigen Jahren.

Die Experten schätzen im Jahr 2010 die rein mengenmäßig vorhandenen Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger als ausreichend ein (42,3% der Befragten). Allerdings meint ein Viertel der Befragten vor dem Hintergrund der jeweiligen lokalen Marktlage auch, dass sich Hartz-IV-Empfänger am örtlichen Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit passendem Wohnraum versorgen können.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte sehen die Marktextperten in der aktuellen Befragung eine Anspannung der Situation insbesondere bei preisgebundenen Wohnungen und im mittleren Mietpreissegment – vor allem in angespannten Märkten.

### Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte mit preisgebundenen Wohnungen regional sehr unterschiedlich

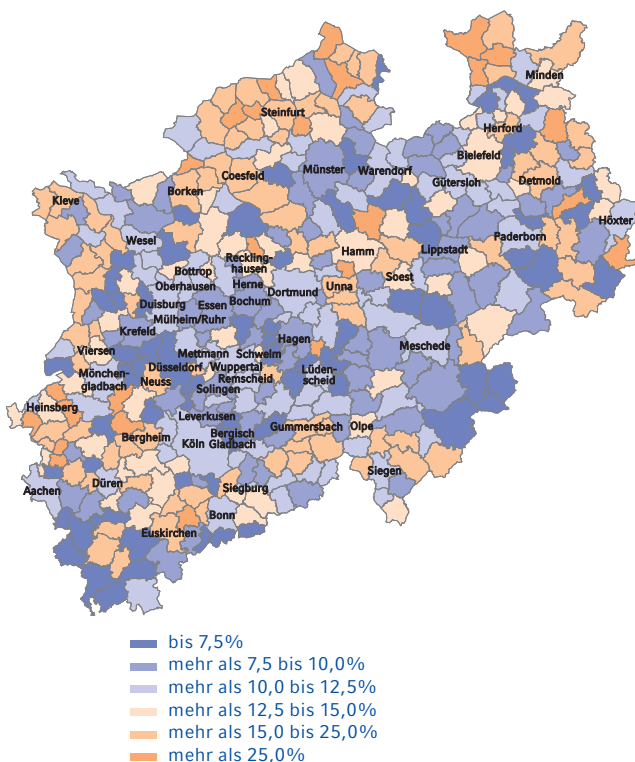
Grundsätzlich haben einkommensschwache Haushalte die Möglichkeit, sich entweder mit einer geförderten oder mit einer frei finanzierten Wohnung zu versorgen. Während sich das mengenmäßige Angebot an preisgebundenen Wohnungen anhand der geführten Statistik recht gut darstellen lässt, kann man sich dem preisgünstigen Segment des freien Wohnungsmarktes nur ansatzweise nähern. Insgesamt ist die Entwicklung der Zahl preisgebundener Wohnungen seit Jahren rückläufig – ein Trend, der auch durch den Neubau preis- und belegungsgebundener Wohnungen nicht aufgehoben werden kann. Der Wegfall von Belegungsbindungen ist seit Jahren um ein Vielfaches höher als die Neubauförderung.

Aktuell liegt der Anteil öffentlich geförderter Fertigstellungen an allen Fertigstellungen bei 22,5 Prozent. In Nordrhein-Westfalen gab es am Ende des Jahres 2011 insgesamt rund 4,8 Mio Geschosswohnungen; davon waren circa elf Prozent preisgebunden (527.300 Wohnungen).<sup>29</sup> In Abbildung 2.17 wird deutlich, wie unterschiedlich der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auf den kommunalen Wohnungsmärkten ist. Insbesondere in den ländlichen Kommunen Nordrhein-Westfalens an den Grenzen zu Rheinland-Pfalz und Hessen ist der Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand überdurchschnittlich. Grund hierfür ist der ohnehin geringe Anteil an Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand, der oftmals durch einen hohen preisgebundenen Anteil geprägt ist.

<sup>29</sup> Anteil Preisgebundener Mietwohnungsbestand (Einkommensgruppe A + B) an allen Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen



Abb. 2.17:  
Schätzung des Anteils des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: NRW.BANK, IT.NRW, eigene Darstellung

### Zahl der preisgebundenen Wohnungen zukünftig weiter rückläufig

Vorausberechnungen der NRW.BANK zufolge wird die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren rückläufig sein, allerdings wird der Rückgang deutlich schwächer ausfallen als in früheren Berechnungen. Insgesamt werden im Jahr 2029 rund 405.600 (-23,0%) und im Jahr 2039 nur noch 367.300 (-30,0%) Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen; im Jahr 2011 waren es noch 527.300 Wohnungen.

Überdurchschnittliche Rückgänge der sozialen Bindungen treffen vor allem die Städte Bonn und Köln mit ihren stark angespannten Wohnungsmärkten aber auch Dortmund, Mönchengladbach und Remscheid, sowie Neuss und Witten mit eher entspannten Märkten; die überwiegende Zahl sind jedoch kleinere und mittlere Kommunen. Relativ moderate Rückgänge sind für Düsseldorf, Leverkusen und Bochum festzustellen. Diese Entwicklung ist dennoch problematisch, da sie im Fall von Düsseldorf den ohnehin geringen Gesamtbestand an preisgebundenen Wohnungen noch weiter verringert.

Insgesamt erfolgt der Abbau der sozialen Bindungen überdurchschnittlich stark in Kommunen mit 100.000 und mehr Einwohnern sowie im gesamten Ruhrgebiet.

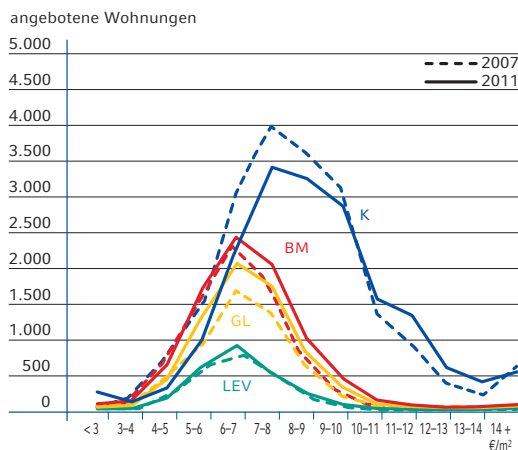
Der Abgleich der räumlichen Verteilung von preisgebundenen Wohnungen und Mindestsicherungsleistungsempfängern in Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die Versorgungssituation von einkommensschwachen Haushalten mit preisgebundenen Wohnungen insbesondere in der Region Aachen, den Städten der Rheinschiene sowie in weiten Teilen des Ruhrgebiets unterdurchschnittlich ist. Aus dieser Aussage allein lässt sich jedoch noch keine problematische Versorgungssituation dieser Haushalte ableiten, da je nach Wohnungsmarktsituation das frei finanzierte preisgünstige Segment eine Alternative sein kann.

Gleichzeitig lässt sich jedoch festhalten, dass einkommensschwache Haushalte in Regionen mit hohen Mieten und knappem Angebot an preisgünstigen Wohnungen durchaus mit anderen Haushalten konkurrieren, die versuchen ihre Wohnkostenbelastung unter diesen Bedingungen in einem verträglichen Rahmen zu halten.

### Preisgünstiges frei finanziertes Segment geht insbesondere in angespannten Märkten zurück und wird teurer

Wie bereits angesprochen, lassen sich keine direkten Aussagen zum mengenmäßigen Angebot frei finanziierter Wohnungen im unteren Preissegment machen. Abbildung 2.19 zeigt die Verteilung der zur Neuvermietung auf den Markt kommenden Wohnungen nach unterschiedlichen Preisklassen für die Jahre 2007 und 2011. Hier kann man erkennen, dass in einem angespannten Wohnungsmarkt wie zum Beispiel in der Region Köln das mengenmäßige Angebot insgesamt, aber besonders im preisgünstigen Segment in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist. Folglich hat sich die Angebotsituation für einkommensschwache Haushalte laut dieser Quelle verschlechtert und verteuert.

Abb. 2.18: Vergleich des Mietwohnungsangebotes (Neuvermietung) nach Preisklassen (netto kalt) in der Region Köln 2007 und 2011



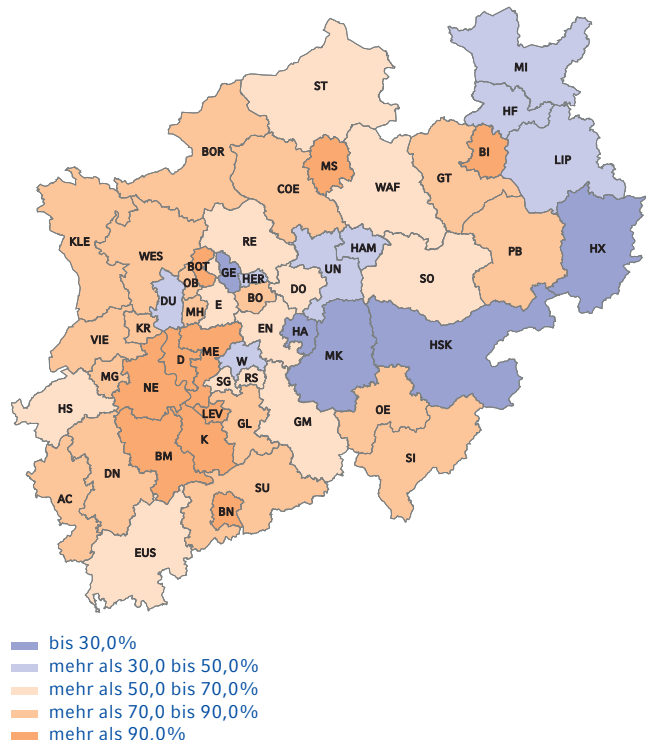
Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN- Immodaten GmbH, eigene Darstellung

Analysen gleicher Art in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten zeigen ein anderes Bild: Hier hat sich in den letzten Jahren das Angebot an Wohnungen insgesamt deutlich ausgeweitet, während die Preise nahezu stabil geblieben sind. Im unteren Preissegment der jeweiligen Wohnungsmärkte ist die Zahl der angebotenen Wohnungen jedoch ebenfalls leicht zurückgegangen.

### Schutzfunktion des geförderten Wohnungsbestands regional sehr unterschiedlich

Seit Kurzem liegen der NRW.BANK aktuelle Daten zur Nettokaltmiete im preisgebundenen Wohnungsbestand vor. Damit lässt sich immerhin untersuchen, in welchem Preissegment des Gesamtmarkts geförderte Mietwohnungen heute angesiedelt sind. Die Mieten preisgebundener Wohnungen sind in erster Linie eine Folge der zur Bauzeit jeweils gültigen Förderbestimmungen sowie von Bau- und Finanzierungskosten. Ihre Position auf dem Gesamtmarkt hängt davon ab, wie sich die Mieten auf dem freien Markt seither entwickelt haben. Als Vergleich dienen die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank.

Abb. 2.19: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen (mit Mietangaben), deren Miete im unteren Viertel des Gesamtmarkts liegt, in Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: eigene Berechnung auf Basis NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH

Das Ergebnis spiegelt mehr oder weniger die regionale Mietentwicklung wider (vgl. Abb. 2.19). In den teuren Regionen (Rheinschiene, prosperierende Kreise, Universitätsstädte) liegt noch der Großteil der geförderten Mietwohnungen im preisgünstigen Marktsegment. Dank des Abstands zur Marktmiete können sie eine wichtige Schutzfunktion für einkommensschwache Haushalte erfüllen. Problematisch ist, dass der Bestand preisgebundener Wohnungen gerade dort immer kleiner wird.

In Teilen des Ruhrgebiets, den schrumpfenden Kreisen in der Eifel, Ost- und Südwestfalen war die Marktmiete rückläufig und hat den Abstand zur geförderten Miete schrumpfen lassen. Der preisgebundene Wohnungsbestand steht hier in unmittelbarer preislicher Konkurrenz zum preisgünstigen frei finanzierten Segment. Wo er qualitativ nicht mithalten kann, treten Leerstände auf.

### **Günstige Mieten können zu Einschränkungen bei der Qualität der Wohnungen und der Wohnumgebung führen**

Über den Zustand preisgünstiger Wohnungen und die Quartiere, in die die Bestände eingebettet sind, lassen sich keine allgemeingültigen Aussagen treffen. Deutliche Unterschiede gibt es mit Sicherheit zwischen neu gebauten Wohnungen und solchen in unterschiedlichen Modernisierungszuständen, die aus den 1960er- und 1970er-Jahren stammen. Kleine Wohnungen mit nach heutigen Maßstäben ungünstigen Wohnungszuschnitten oder einer verdichteten Bauweise entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen und sind dementsprechend preisgünstig. Dies sind Einschränkungen, die teilweise aber auch für dieselben Jahrgänge des frei finanzierten Bestandes gelten.

Zusätzlich lassen sich Unterschiede in angespannten und entspannten Märkten beobachten. So gerät in Märkten mit hohem Druck beispielsweise der Modernisierungszustand einer Wohnung eher zur Nebensache als in von Nachfragern bestimmten Märkten.

Auch die Wohnumgebung preisgünstiger Wohnungen und ihre angeblichen Belastungen stehen in diesem Zusammenhang immer wieder in der Kritik: Die Konzentration sozialer Problemlagen, überdurchschnittliche Belastungen durch Verkehrslärm und mangelnde Infrastruktur sind die am häufigsten genannten Vorurteile, die mit Sozialwohnungsbeständen in Verbindung gebracht werden.

Problematisch sind mit Sicherheit immer die Quartiere, in denen mehrere der genannten „Punkte“ zusammenkommen. Vor allem immer dann, wenn es sich um Faktoren handelt, die nur mit hohem Aufwand oder Mitteleinsatz beeinflussbar sind.

### **Anteil wohnungssuchender Haushalte in den Ballungsregionen des Landes überdurchschnittlich**

Einkommensschwache Haushalte haben die Möglichkeit, sich in ihrer Gemeinde wohnungssuchend zu melden und somit einen Anspruch auf eine preisgünstige geförderte Wohnung geltend zu machen. Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein, der in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen vergeben wird.<sup>30</sup> Da die NRW.BANK im Auftrag des Landes die Statistik zu den wohnungssuchend gemeldeten Haushalten auswertet, können relativ detaillierte Auswertungen auch zur Wohnsituation dieser Haushalte vorgelegt werden.

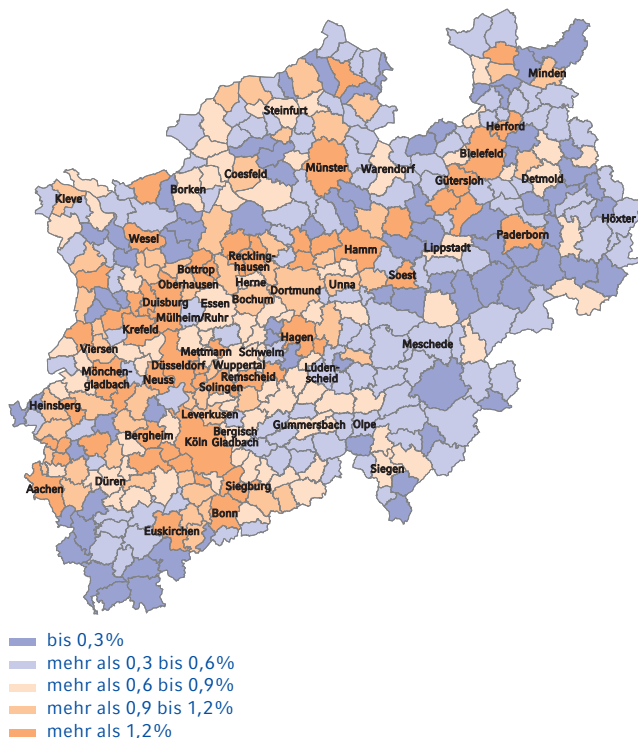
<sup>30</sup> Die Zahl der im Laufe eines Jahres erteilten Wohnberechtigungsscheine wird hierbei als Zahl der Wohnungssuchenden interpretiert.

Im Jahr 2011 haben sich insgesamt 103.800 Haushalte mit rund 220.200 Personen in Nordrhein-Westfalen als wohnungssuchend gemeldet. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist insgesamt seit Umstellung der Wohnungssuchendenstatistik zum Jahr 2008 um rund elf Prozent zurückgegangen. Grundsätzlich dürfte der Berechtigtenkreis weitaus größer sein, da ein Wohnberechtigungsschein nur auf Antrag potenziell berechtigter Personen ausgestellt wird. Es ist davon auszugehen, dass sich auf den entspannteren Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens viele Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein im frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungssegment mit Wohnraum versorgen können.

Bis auf die Personengruppe der älteren Menschen (60 Jahre und älter), die seit dem Jahr 2008 um elf Prozent zugenommen hat, sind alle übrigen Gruppen zum Teil deutlich zurückgegangen. Mögliche Gründe für den Anstieg bei den älteren Haushalten könnten heute bereits niedrigere Alterseinkommen infolge von veränderten Erwerbsbiografien oder ein besserer Informationsstand über die potenzielle Berechtigung sein. Die Gruppe der Haushalte mit Kindern war im gleichen Zeitraum um über 17 Prozent beziehungsweise 7.300 Haushalte rückläufig. Ein Grund kann darin liegen, dass ein Teil dieser Haushalte sich mit selbst genutztem Wohneigentum versorgt hat; so sind im genannten Zeitraum etwa 13.000 geförderte selbst genutzte Wohnungen in Eigenheimen und Eigentumswohnungen fertig gestellt worden.

Insgesamt beträgt der Anteil der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen 1,2 Prozent. In den westlich gelegenen ländlichen Kommunen des Landes und in den Ballungsregionen ist der Anteil wohnungssuchender Haushalte deutlich höher als in den ländlichen Gebieten des Sauer- und Siegerlandes sowie in Teilen der Kreise Minden-Lübbecke, Lippe und Gütersloh (vgl. Abb. 2.20). In diesen räumlichen Mustern zeigen sich die regional unterschiedlichen Miethöhen und Wohnkostenbelastungen der Haushalte, die zu einer erhöhten Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen führen.

Abb. 2.20: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen 2011



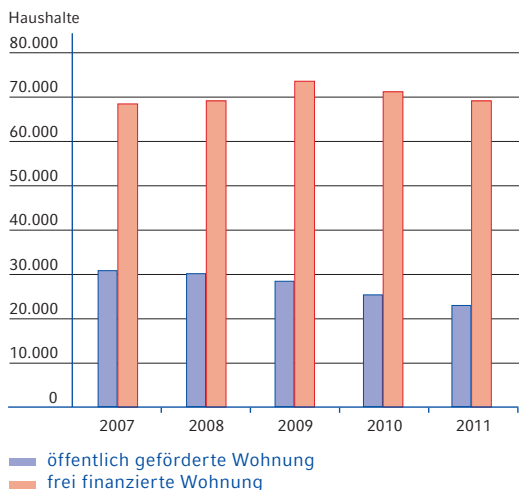
Quelle: GfK GeoMarketing, NRW.BANK, eigene Darstellung

Mit insgesamt 47.400 Haushalten beziehungsweise einem Anteil von 46 Prozent bilden die Alleinstehenden die stärkste Gruppe, gefolgt von den Zwei-Personen-Haushalten mit knapp 26.500 Haushalten. Das entspricht 24 Prozent.

**Wohnungssuchende leben derzeit vorwiegend in frei finanzierten Wohnungen**

Bei der Frage nach den derzeitigen Wohnverhältnissen geben 68.800 der wohnungssuchenden Haushalte an, in einer frei finanzierten Wohnung zu wohnen; das waren gleichviele Haushalte wie im Jahr 2008. Mit 22.800 Haushalten, die bereits in einer preisgebundenen Wohnung wohnen, hat sich die Zahl im Vergleich zum Jahr 2008 stark verringert (vgl. Abb. 2.21). Gründe hierfür sind die stark rückläufigen Zahlen im preisgebundenen Wohnungsbestand, die zwangsläufig dazu führen, dass auch die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen sinkt (vgl. Abb. 2.22) und sich die Haushalte auf dem freien Markt versorgen müssen. Nach dem Wegfall der Bindungen von preisgebundenen Wohnungen wohnen diese Haushalte im frei finanzierten Segment und sind gegebenenfalls Mieterhöhungen ausgesetzt.

**Abb. 2.21:**  
Wohnverhältnisse wohnungssuchender Haushalte in Nordrhein-Westfalen 2007 bis 2011



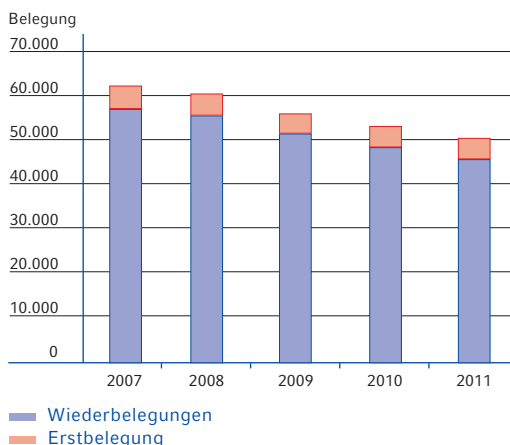
Quelle: NRW.BANK

**Hauptgründe für die Wohnungssuche: Wohnung zu klein**

Als Gründe für die Wohnungssuche geben 21 Prozent der befragten Haushalte am häufigsten an, dass die derzeitige Wohnung zu klein ist. Mit fast 14 Prozent gefolgt von der Angabe, dass ein Wohnungswechsel nötig werde, da die Miete zu hoch oder die Wohnung zu groß (9,7%) ist. Zu hohe Neben-/Heizkosten (5,0%), die Lage der Wohnung (3,0%) und ein schlechtes Wohnumfeld (4,0%) spielen eine untergeordnete Rolle bei den Gründen für die Wohnungssuche. Bemerkenswert sind allerdings hohe Steigerungsraten: So sind die Gründe „schlechtes Wohnumfeld“ zu 40 Prozent, die „Lage der Wohnung“ zu 30 Prozent und daneben eine „unzureichende Ausstattung der Wohnung“ zu etwa 18 Prozent häufiger genannt worden als im Jahr 2008.

In insgesamt 50.900 preisgebundenen Mietwohnungen haben im Jahr 2011 Wechsel in Form von Erst- oder Wiederbelegungen stattgefunden. Das ist ein Rückgang um 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr; hinter dieser Entwicklung verbirgt sich ein Rückgang um etwa 8,0 Prozent für erstmalige Belegungen und für Wiederbelegungen um rund 5,0 Prozent (vgl. Abb. 2.22).

**Abb. 2.22:**  
Fluktuation im preisgebundenen Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen 2007 bis 2011: Erst- und Wiederbelegungen (Einkommensgruppen A & B)

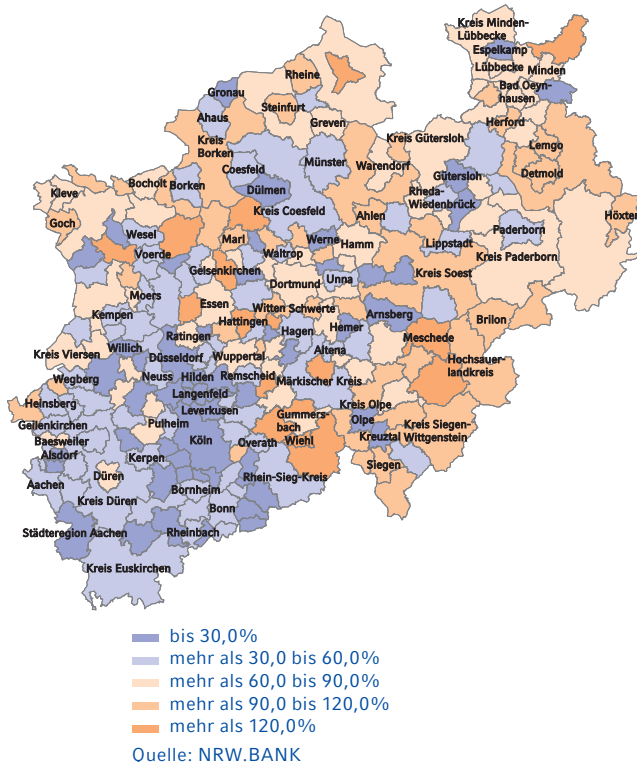


Quelle: NRW.BANK

### Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte in angespannten Märkten deutlich schlechter

Statistisch konnten von den 103.800 wohnungssuchenden Haushalten circa 49 Prozent eine Sozialwohnung beziehen. Damit setzt sich die bis zum Jahr 2009 zu beobachtende Entwicklung rückläufiger Vermittlungsquoten weiter fort. Landesweit zeigen die räumlichen Muster, dass die Vermittlungsquoten wohnungssuchender Haushalte in den rheinischen Ballungsgebieten deutlich geringer ausfallen als in den ländlichen Regionen, was als deutlicher Hinweis auf Marktanspannungen im unteren Marktsegment gewertet werden muss (vgl. Abb. 2.23). Schwierig ist es insbesondere in der Rhein-Schiene und – wenn auch mit geringerer Intensität – in Münster und im Kreis Coesfeld sowie im Raum Bielefeld–Gütersloh–Paderborn.

Abb. 2.23: Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte nach Zuständigen Stellen in Nordrhein-Westfalen 2010



### Maximal jeder fünfte Berechtigte ist in einer Sozialmietwohnung untergebracht

Folgende Berechnung versucht abzuschätzen, welcher Anteil der potenziell berechtigten Haushalte in einer Sozialmietwohnung untergebracht ist. Dafür wurden Berechnungen auf der Grundlage von Ergebnissen des Mikrozensus 2010 zu den Nettoeinkommen verschiedener Haushaltstypen herangezogen. Die Mittelwerte der Einkommensklassen wurden mit den gesetzlichen Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe A je Haushaltstyp in Beziehung gesetzt. Es erfolgte keine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Einkommensberechnung. Deshalb handelt es sich bei den dargestellten Ergebnissen um eine rein überschlägige Ermittlung, die gegebenenfalls von genaueren Untersuchungen und Studien abweichen kann.

In Nordrhein-Westfalen gab es am Ende des Jahres 2011 etwa 8,6 Mio Haushalte, davon verfügten etwa 37 Prozent aller Haushalte über ein Einkommen, das der Einkommensgruppe A<sup>31</sup> zugeordnet werden kann. Das waren im Jahr 2010 rund 3,2 Mio Haushalte; davon waren etwa 30 Prozent Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung. Tatsächlich vorhanden waren knapp 503.000 Wohnungen, die über soziale Bindungen für diese Einkommensgruppe verfügten. Unter Berücksichtigung der Eigentümerhaushalte sind maximal 22 Prozent der berechtigten Haushalte in Sozialmietwohnungen untergebracht. Maximal deshalb, weil davon ausgegangen werden muss, dass ein gewisser Anteil dieser preisgebundenen Wohnungen mit Haushalten belegt ist, die aufgrund ihrer Einkommenssituation formal keinen Anspruch auf eine preisgebundene Mietwohnung haben. Die Mehrheit der berechtigten Haushalte wohnt demnach in frei finanzierten Wohnungen des unteren Preissegments – darunter sind auch viele ehemalige preisgebundene Wohnungen, deren Bindungen mittlerweile ausgelaufen sind.

<sup>31</sup> innerhalb der Einkommensgrenze des §13 WFNG NRW

## Fazit soziale Absicherung des Wohnens

In Nordrhein-Westfalen tragen fast 17 Prozent aller Haushalte eine Wohnkostenbelastung, die bei 40 Prozent und mehr liegt und damit nach EU-Definition eine Überbelastung bedeutet. Staatliche Transferleistungen wie Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft sorgen allerdings dafür, dass die Miete von einkommensschwachen Haushalten teilweise oder vollständig übernommen wird.

Neben der hohen Mietkostenbelastung machen weniger preisgebundene Wohnungen in Kombination mit einem Rückgang der Angebotszahlen im frei finanzierten preisgünstigen Segment vor allem in angespannten Märkten wie der Rheinschiene die Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte schwierig.

Inwieweit das Wohnungsangebot in Größe und Preis zu den Haushalten passt, die hauptsächlich von Einkommensschwäche betroffen sind (Single-Haushalte, Alleinerziehende oder Familien mit Kindern), lässt sich nicht umfassend beantworten. Allerdings ist der rasante Preisanstieg bei Kleinwohnungen ein Hinweis darauf, dass nicht genug Wohnungen in diesem Segment zur Verfügung stehen.

Insgesamt bleibt also festzuhalten, dass eine Beobachtung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte unter besonderer Berücksichtigung des Themenfeldes soziale Absicherung des Wohnens eine wichtige Zukunftsaufgabe bleibt.

# Fokus: Preisgünstiger Wohnraum in der Rheinschiene

Die Wohnungsmärkte in der Rheinschiene sind angespannt. Dies gilt insbesondere für das preisgünstige Segment. Einer wachsenden Nachfrage stehen nur geringe Angebotsausweitungen gegenüber. Hohe Grundstückspreise erschweren den Neubau preisgünstiger Wohnungen. Selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen stellt sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum.

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits deutlich wurde, ist es naheliegend, einen genaueren Blick auf die Situation in den Städten und Gemeinden entlang des Rheins zu werfen, die durch eine hohe und weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum bei einem bereits hohen Preisniveau im Miet- und Eigentumbereich gekennzeichnet sind. Im Ergebnis ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in dieser Region nicht nur für eine Minderheit akut, sondern betrifft einen großen Teil der Haushalte.

Als „Rheinschiene“ werden in die folgenden Analysen die kreisfreien Städte Düsseldorf, Leverkusen, Köln und Bonn sowie die umliegenden Kreise Rhein-Kreis Neuss, Kreis Mettmann, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis einbezogen. Die Thematik des preiswerten und bezahlbaren Wohnraums betrifft allerdings nur einzelne Kommunen dieser Kreise. Aufgrund der Datenverfügbarkeit muss die Analyse aber teilweise auf Kreisebene erfolgen.

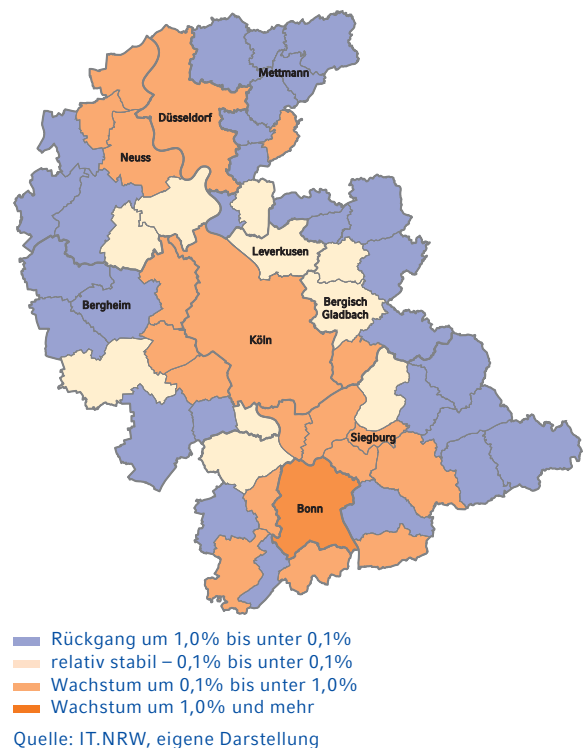
## Nachfrage

### Wachsende Wohnungsnachfrage

Die Rheinschiene insgesamt gehört zu den wenigen wachsenden Regionen im Land (siehe Abschnitt zur Landesübersicht). Laut Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW wird sich dieses Wachstum auch bis 2030 fortsetzen. Jedoch ist ein genauerer Blick notwendig, denn neben den Wachstumskernen gibt es auch in der Rheinschiene bereits schrumpfende Gemeinden.

Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung (IT.NRW, 2011) liegt nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor. Der Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre macht aber die differenzierte Entwicklung innerhalb der Region deutlich. Neben den kreisfreien Städten Düsseldorf, Leverkusen, Köln und Bonn verzeichnen im Wesentlichen die direkt angrenzenden Gemeinden ein Bevölkerungswachstum, während viele der weiter von den Kernstädten entfernten Gemeinden bereits zu den schrumpfenden Kommunen gehören (vgl. Abb. 3.1).

Abb. 3.1: Bevölkerungsentwicklung (Mittelwert p.a.) in der Rheinschiene 2009 bis 2011



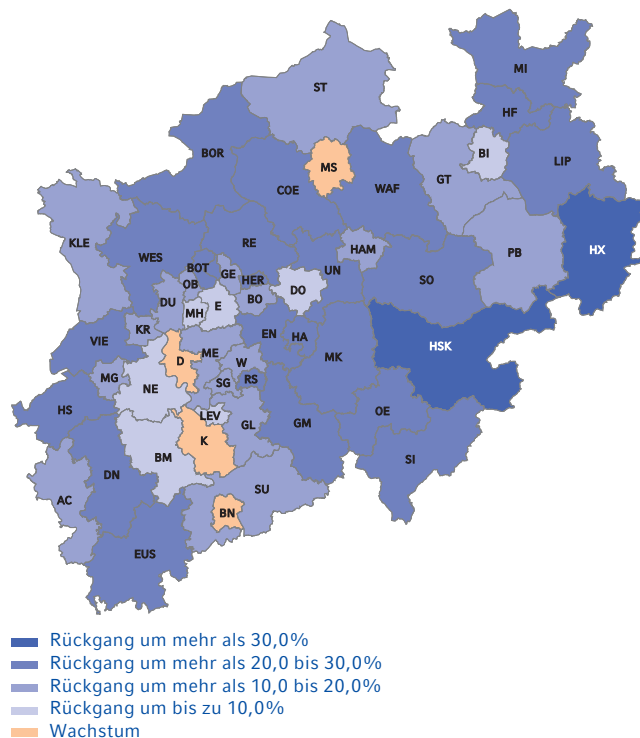


Verschiedene Faktoren tragen dazu bei: Zuwanderung von außerhalb der Region erfolgt zumeist in die Kernstädte; hier befinden sich auch die meisten Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten (Hochschulen). Zudem ist für heutige Familien der Umzug ins Umland weniger attraktiv als früher: Wenn beide Elternteile arbeiten, sind wohnortnahe Kinderbetreuungsmöglichkeiten mit ausreichenden Öffnungszeiten, wie sie eher in den Kernstädten angeboten werden, wesentlich; lange Arbeitswege und gegebenenfalls auch Freizeitwege (aller Familienmitglieder) erschweren die Alltagsorganisation. Dieses Entwicklungsmuster ist nicht neu, hat sich aber offenbar verstärkt.

### Steigende Zahl von Familien

Bei einem Blick auf die vorausberechnete Entwicklung der einzelnen Altersgruppen ist wenig überraschend, dass die Zahl der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zukünftig deutlich zunimmt – allerdings in der Rheinschiene im Vergleich zum Landestrend deutlich unterdurchschnittlich. Auffällig ist der Zuwachs an Familien. Die Kernstädte Düsseldorf, Köln und Bonn werden zukünftig neben Münster die einzigen kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen sein, die einen deutlichen Zuwachs an Kindern und damit an Familien haben werden (vgl. Abb. 3.2). Die auf Kreisebene gerechnete Vorausberechnung von IT.NRW geht jedoch von einem Rückgang an Kindern in Leverkusen und den Kreisen der Rheinschiene aus. Parallel zur differenzierten Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen in den vergangenen Jahren ist allerdings plausibel, dass auch in einigen an die Kernstädte angrenzenden Kommunen zukünftig eine Zunahme von Familien zu beobachten sein wird, wenn Familien aufgrund der Angebotsknappheit in den Kernstädten ins Umland ausweichen. Neben einem entsprechenden Wohnungsangebot sind aber geeignete Kinderbetreuungsmöglichkeiten, die die zusätzlichen Pendelzeiten der Eltern berücksichtigen, Voraussetzung.

Abb. 3.2: Entwicklung der Zahl der unter 18-Jährigen (als Indikator für Familien) bis 2030



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

### Unterschiedliche Kaufkraft in der Region

Für die Realisierung der Wohnungsnachfrage ist die Kaufkraft der Haushalte entscheidend. Die durchschnittliche Kaufkraft ist in den Kommunen der Rheinschiene sehr unterschiedlich. Insgesamt liegt der Kaufkraftindex in der Rheinschiene oberhalb des Landesdurchschnitts (NRW = 100), Ausnahmen sind Köln (Kaufkraftindex: 98) und Siegburg (99). Die intraregionale Verteilung zwischen den Gemeinden zeigt ein deutliches Bild: Fast alle Gemeinden um die Kernstädte herum haben eine höhere Kaufkraft als ihre jeweilige Kernstadt – in den meisten Fällen ist das sicherlich ein klassisches Ergebnis von Suburbanisierungsprozessen, bei denen finanzstärkere Haushalte im Umland Eigentum bilden.

Interessanter als die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte ist im Hinblick auf die Wohnungsversorgung im preisgünstigen Marktsegment allerdings die Einkommensverteilung beziehungsweise die Anzahl der Haushalte mit unteren bis mittleren Einkommen.

### Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein: in den Kernstädten fast jeder Zweite

Aus der amtlichen Statistik liegen leider keine Daten vor, auf deren Basis sich der Anteil an Haushalten, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte abschätzen ließe. Für Köln, Düsseldorf und Leverkusen liegen aber Schätzungen vor, die die Städte auf Basis kommunaler Daten vorgenommen haben. Diese Schätzungen machen deutlich, über welche Größenordnung an Haushalten gesprochen wird, sollten aber aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und Methodik nicht direkt miteinander verglichen werden.

Nach diesen Schätzungen könnten in Leverkusen rund 44 Prozent, in Köln 45 Prozent und in Düsseldorf 50 Prozent der Haushalte eine Sozialwohnung beziehen.<sup>32</sup> Darin inbegriffen sind allerdings auch Haushalte, die zur Einkommensgruppe B zählen, also deren Einkommen die Grenze um bis zu 40 Prozent überschreitet.

### Haushalte im Angemessenheitssystem

Bei Empfängern von Mindestsicherungsleistungen (s. Abb. 2.5, S. 29) gibt es in der Rheinschiene nicht nur deutliche Unterschiede zwischen den Kernstädten und den Umlandkreisen, sondern auch zwischen den großen Städten. So liegt der Anteil in Düsseldorf (12,7%) und Köln (13,3%) wie in fast allen großen Städten des Landes über dem Landesdurchschnitt (10,3%). Für Bonn und Leverkusen fallen vergleichsweise niedrige Werte von 9,7 Prozent beziehungsweise 10,6 Prozent auf. In den Kreisen liegt der Anteil durchgängig unter dem Landesdurchschnitt. Die größte Gruppe unter diesen Transferleistungsempfängern sind die Bezieher von SGB-II-Leistungen.

Alle Städte und Kreise der Rheinschiene verzeichneten in den letzten drei Jahren steigende Zahlen. Während in Düsseldorf, Leverkusen und dem Rhein-Kreis Neuss die absolute Zahl der SGB-II-Empfänger stieg, blieb sie in den anderen Städten und Kreisen annähernd stabil. Allein der Rheinisch-Bergische Kreis konnte einen Rückgang um etwa 1,0 Prozent verzeichnen.

Die – anteilig eher geringe – Zahl der Haushalte mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit (SGB XII) ist hingegen mit Ausnahme des Kreises Neuss in allen kreisfreien Städten und Kreisen – zum Teil deutlich – gestiegen.

### Großstädtische Strukturen: viele Ein-Personen-Haushalte in Düsseldorf, Leverkusen und Köln

Für die Gruppe der Bezieher von SGB-II-Leistungen lohnt ein genauerer Blick auf die Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Hier zeigen Düsseldorf, Leverkusen und Köln eine zu erwartende Struktur für Großstädte: Die Gruppe der Ein-Personen-Haushalte ist im Landesvergleich überdurchschnittlich stark vertreten (bezogen auf alle Bedarfsgemeinschaften), während größere Haushalte tendenziell unterrepräsentiert sind. Entsprechend ist der Anteil von Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern in diesen Städten deutlich niedriger als in den Kreisen der Rheinschiene.

<sup>32</sup> Quellen: Stadt Leverkusen: Zusammenfassung zum Konzept „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“, Input zum Workshop „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ am 20.6.2012 in Leverkusen. Schleicher, Michael: „Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht es nicht“, Präsentation auf der Veranstaltung „Bezahlbarer Wohnraum in den Städten der Rheinschiene – Impulse für die Wohnungspolitik“ am 2.10.2012 bei der NRW.BANK in Düsseldorf. Landeshauptstadt Düsseldorf: Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, Düsseldorf 2012, S. 39.

Für Bonn – mit einem generell niedrigeren Anteil an Leistungsempfängern – fallen hingegen die vergleichsweise hohen Anteile großer Haushalte mit vier und mehr Personen auf. Entsprechend stellen hier Paare mit Kindern einen stark überdurchschnittlichen Anteil. Für alle vier Städte gilt aber gleichermaßen, dass in den letzten Jahren eine Verschiebung hin zu den Ein-Personen-Haushalten stattfindet.

### Steigende Zahlen wohnungssuchender Haushalte

Nur ein Teil der Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation für eine preisgebundene (also öffentlich geförderte) Mietwohnung in Frage kämen, beantragt tatsächlich einen Wohnberechtigungsschein. Entsprechend der wachsenden Nachfrage ist der Anteil als wohnungssuchend gemeldeter Haushalte an allen Haushalten in den großen Städten der Rheinschiene überdurchschnittlich hoch (Landesdurchschnitt 1,2%, 2011). Dabei gibt es zwischen den Städten deutliche Unterschiede: 1,8 Prozent in Düsseldorf, 2,3 Prozent in Bonn und 3,0 Prozent in Köln.

Mit 7,6 Prozent war die Zunahme der Wohnungssuchenden zwischen 2008 und 2011 in Köln deutlich stärker als in den beiden anderen Städten (Bonn: 3,4%, Düsseldorf: 2,1%). Unterschiedlich ist auch die Struktur dieser Zunahme: Während es in Köln insbesondere Zuwächse bei Single-Haushalten gab, sind in Düsseldorf und Bonn die Zuwächse bei den großen Haushalten auffällig überdurchschnittlich.

Die Zunahme der Wohnungssuchendenzahlen ist dabei im Wesentlichen auf die größten Städte der Rheinschiene begrenzt. So ist zu Beispiel in Leverkusen die Zahl zwischen 2008 und 2011 um rund 13 Prozent auf (unterdurchschnittliche) 1,1 Prozent gesunken.

### Zwischenfazit: ein hoher Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Trotz unterschiedlich hoher Kaufkraft innerhalb der Region Rheinschiene eint zumindest die kreisfreien Städte, dass fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf eine preisgebundene Mietwohnung hätte. Aus Sicht des Gesetzgebers besteht hier also ein hoher Bedarf nach Mietwohnungen, die – ob preisgebunden oder frei finanziert – im Bereich der Mieten für preisgebundene Wohnungen liegen.

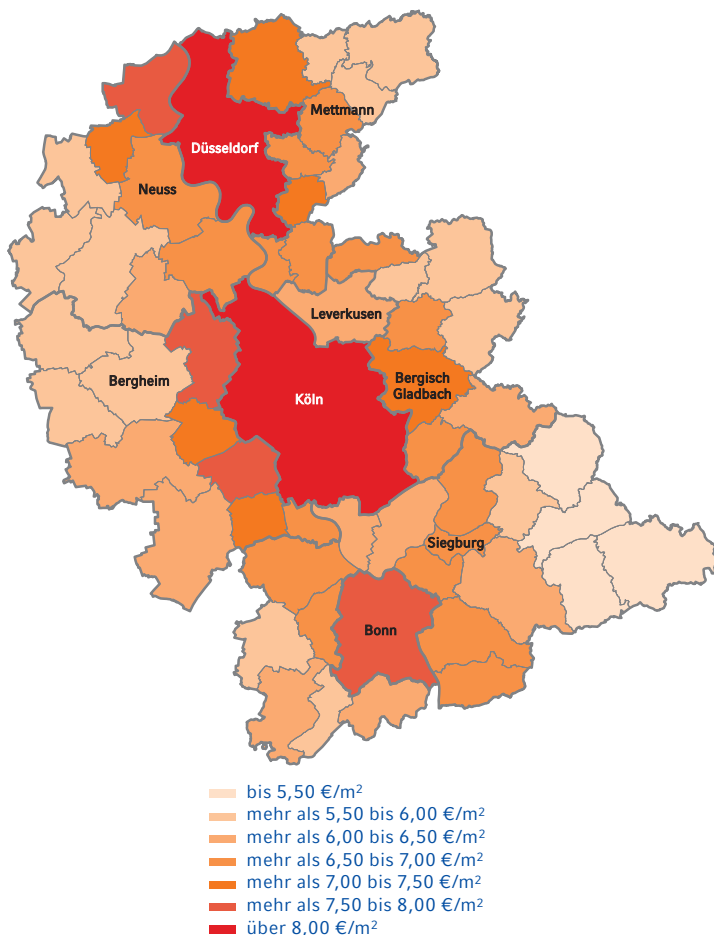
Ein Teil dieser Haushalte befindet sich aufgrund des Bezugs von Mindestsicherungsleistungen im Angemessenheitsregime und ist nicht nur auf preisgünstige, sondern auch relativ kleine Wohnungen angewiesen. Der Anteil von Ein-Personen-Haushalten ist in den Kernstädten der Rheinschiene besonders hoch. Es werden daher – je nach kommunaler Ausgestaltung – vor allem kleine Wohnungen von bis zu 50 Quadratmetern Wohnfläche benötigt.

Daneben wird zukünftig in den Kernstädten die Zahl an Familienhaushalten zunehmen. Diese fragen typischerweise größere Wohnungen, aber ebenfalls im unteren bis mittleren Preissegment, zur Miete oder als Eigentum nach.

## Mieten

Auf der Nachfrageseite besteht also ein deutlicher Bedarf an Mietwohnungen im preisgünstigen Segment, die für die Haushalte auch bezahlbar sind.

Abb. 3.3:  
Angebotsmieten (Median) in den Gemeinden der Rheinschiene 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

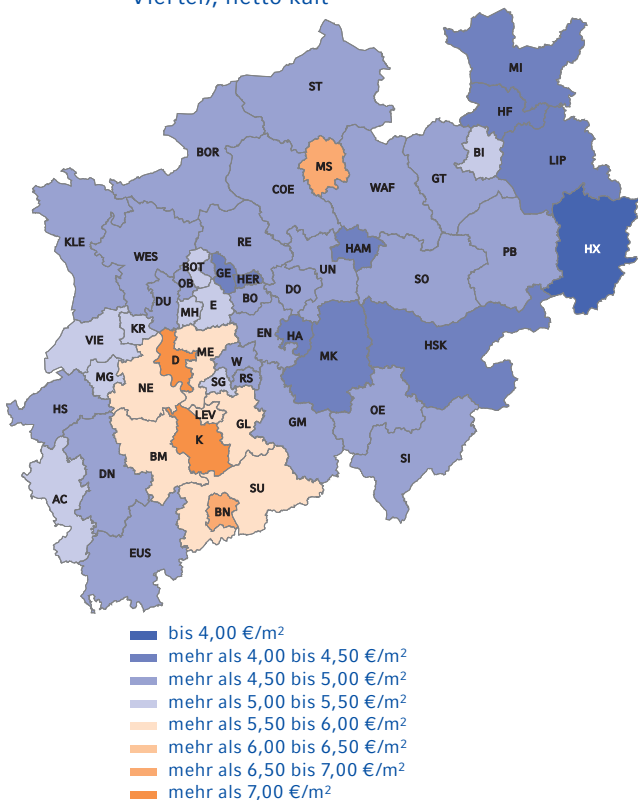
### Ein teures preisgünstiges Segment

Allerdings liegt das Mietniveau in der Rheinschiene bekanntermaßen weit über dem Landesdurchschnitt (vgl. Abb. 1.12, S. 16). Dabei gibt es auch innerhalb der Region erhebliche Unterschiede (vgl. Abb. 3.3): Die höchsten (mittleren) Angebotsmieten werden in Düsseldorf und Köln mit über 8,00 Euro pro Quadratmeter gefordert,<sup>33</sup> gefolgt von Bonn und einigen an die großen Kernstädte direkt angrenzenden Kommunen. Von den Kernstädten nehmen die Mietpreise dann tendenziell zum Rand der Region hin ab.

Dieses räumliche Muster findet sich auch im unteren Mietpreissegment. Die Mietpreisunterschiede zwischen der Rheinschiene und den anderen Regionen sind hier enorm. So liegt das untere Preissegment in der Rheinschiene – gemessen an der Obergrenze der unteren 25 Prozent der Angebotsmieten – auf Höhe des oberen Preissegments anderer Regionen. Besonders hoch sind die Mieten erwartungsgemäß in den Kernstädten. Die ebenfalls hohen Durchschnittsmieten in den Kreisen lassen erwarten, dass bei einem Preisgefälle von den an die Kernstädten angrenzenden Gemeinden zu den weiter entfernten Gemeinden das Mietpreinsniveau in den Gemeinden nahe der Kernstädte ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau liegt.

<sup>33</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Abb. 3.4:  
Angebotsmieten im unteren Preissegment  
2011, 25er-Perzentil (Grenzwert günstigstes  
Viertel), netto kalt



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

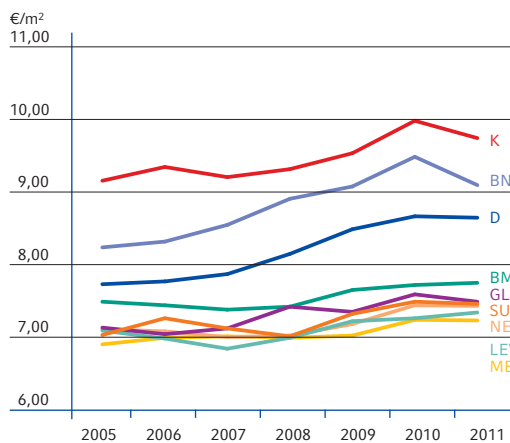
### Anstieg der Angebotsmieten insbesondere in den Kernstädten

Die Entwicklung der Angebotsmieten im unteren Segment (untere 25,0% des Angebots) verlief dabei zwischen 2008 und 2011 in den Kreisen und kreisfreien Städten mit sehr unterschiedlicher Dynamik. Der höchste Anstieg mit 0,21 Euro durchschnittlich pro Jahr und Quadratmeter ist in Düsseldorf zu verzeichnen. Auch in den anderen Kernstädten fällt – gegenüber einem stabilen Preisniveau in den Kreisen – die Steigerung mit 0,11 Euro (Bonn), 0,09 Euro (Köln) und 0,05 Euro (Leverkusen) auf (Kreise: zwischen 0,03 Euro im Rhein-Kreis Neuss und im Rhein-Sieg-Kreis und einem Rückgang um 0,01 Euro im Rheinisch-Bergischen Kreis).

Die unterschiedliche Entwicklungsdynamik wird auch bei einem Blick auf die Entwicklung des Medians der Angebotsmieten deutlich. Vergleichsweise hohen Steigerungen in den Kernstädten (mit Ausnahme Leverkusens) stehen zum Teil nahezu stabile Mieten beziehungsweise sogar rückläufige Mieten in den Kreisen gegenüber.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung an den Angebotspreisen für kleine Wohnungen, für die, wie gezeigt, eine besondere hohe Nachfrage besteht. In Düsseldorf und den Universitätsstädten Köln und Bonn, wo die Mieten für kleine Wohnungen mit 8,00 bis 9,00 Euro ohnehin am teuersten waren, sind sie auch am stärksten gestiegen – seit 2005 um rund 1,00 Euro je Quadratmeter (vgl. Abb. 3.5).

Abb. 3.5:  
Entwicklung der Angebotsmieten für  
Einzimmerwohnungen in der Rheinschiene  
2005 bis 2011

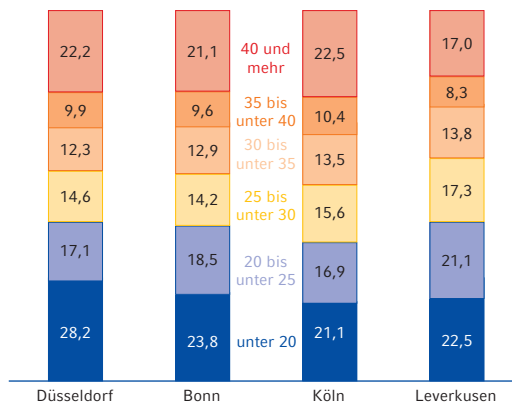


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

### Hohe Mietbelastung in den Kernstädten: jeder fünfte Haushalt überlastet

Die finanzielle Belastung der Haushalte, die sich aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen und der zu zahlenden Miete ergibt, lässt sich mithilfe der Mietbelastungsquote darstellen. In Düsseldorf, Köln und Bonn ist mit einer Quote von über 40 Prozent bereits mehr als jeder fünfte Haushalt überlastet.<sup>34</sup> Weitere 22 bis 24 Prozent der Haushalte tragen eine Mietbelastung von über 30 Prozent (bis unter 40,0%). Entsprechend der unterdurchschnittlichen Kaufkraft liegen die Werte in Köln oberhalb der anderen beiden Städte.<sup>35</sup> Zusätzlich müssen die Haushalte die Kosten für Heizung und Warmwasser aufbringen, die zuletzt deutlich gestiegen sind und in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter steigen werden.

Abb. 3.6: Monatliche Mietbelastung in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (basierend auf der Bruttokaltmiete) in den Kernstädten der Rheinschiene 2010



Quelle: IT.NRW: Mikrozensus 2010 – vorläufige Werte, eigene Darstellung

### Wohngeld senkt die Mietbelastung – diese bleibt aber hoch

Entsprechend der hohen Mietbelastung weisen die Städte und Kreise der Rheinschiene die landesweit höchsten durchschnittlichen Wohngeldleistungen auf (vgl. Abb. 2.10, S. 33). Die Mietbelastung der Haushalte wird dadurch gesenkt. Bundesweite Auswertungen ergeben, dass das Wohngeld durchschnittlich ein Drittel der Bruttokaltmiete abdeckt. Die Mietbelastung wird damit von durchschnittlich 40 Prozent auf 28 Prozent gesenkt, liegt aber immer noch deutlich über der Belastung aller Mieterhaushalte von im Schnitt 22 Prozent.<sup>36</sup>

Auch eine Mietbelastungsquote von rund 30 Prozent strapaziert das Haushaltsbudget bereits stark. Die Kaufkraft für übrige Ausgaben dieser Haushalte ist deutlich eingeschränkt, was neben der sozialpolitischen Dimension auch Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben dürfte.

<sup>34</sup> vgl. Kapitel 2

<sup>35</sup> Werte bezogen auf die Bruttokaltmiete; IT.NRW, Mikrozensus 2010: vorläufige Werte

<sup>36</sup> Deutscher Bundestag: Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Drucksache 17/6280, Berlin 2011, S. 37

## Angebot

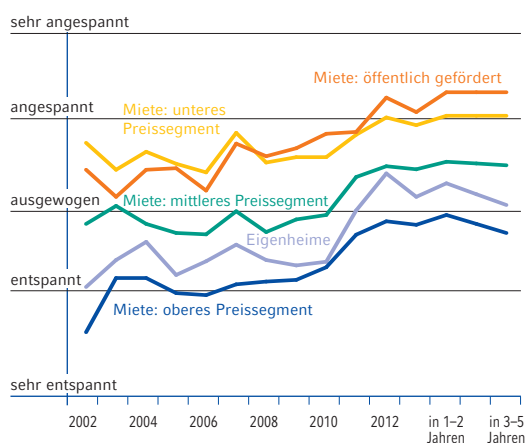
Eine kontinuierliche Nachfrage und steigende Mietpreise könnten erwarten lassen, dass das Angebot ebenfalls zunehmend ausgeweitet wird.

### Baufertigstellungen rückläufig

Dies ist jedoch nicht der Fall. Wie in Kapitel „Überblick über die wichtigsten Trends in Nordrhein-Westfalen“ bereits dargestellt wurde,<sup>37</sup> ist die Bauintensität (fertig gestellte Wohnungen in Bezug auf 1.000 bestehende Wohnungen) auch in den wachsenden Städten der Rheinschiene rückläufig. In Köln und Bonn lag sie aber zumindest noch deutlich über dem Landesdurchschnitt (Nordrhein-Westfalen: 3,9, Köln: 5,2, Bonn: 5,1), während sie in Düsseldorf weit darunter lag (2,2, Leverkusen: 3,6).

Insgesamt wurden im Jahr 2011 in Bonn 908, in Düsseldorf 413, in Köln 2.576 und in Leverkusen 333 Wohnungen fertig gestellt.

Abb. 3.7: Einschätzung des Marktspannungsgrades auf den Wohnungsmärkten in der Rheinschiene 2002 bis 2012



Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012

<sup>37</sup> vgl. Abb. 1.2 auf S. 7; die Werte geben den Durchschnitt des Dreijahreszeitraums 2009–2011 an

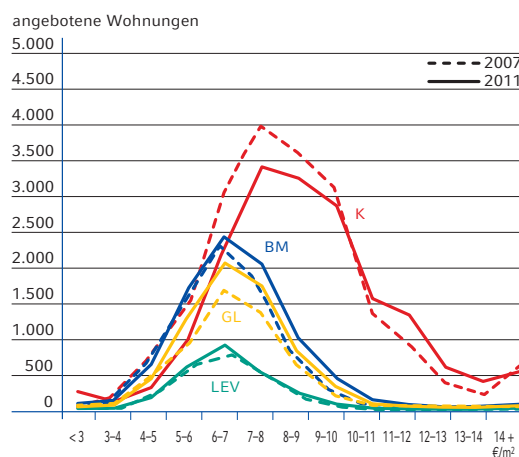
### Angebotsrückgang zeigt Marktanspannung an

Die von der NRW.BANK im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers befragten Experten stellen für die Rheinschiene bereits seit Jahren eine Marktanspannung zumindest im unteren Preissegment und im preisgebundenen Marktsegment fest (vgl. Abb. 3.7).

Die Entwicklung der Angebotszahlen von Mietwohnungen in der Region bestätigt diese Marktanspannung.

Bereits das zweite Kapitel dieses Berichts zeigte die Entwicklung des Angebots in Köln, Leverkusen, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis. Die folgende Abbildung 3.8 verdeutlicht noch einmal den Rückgang der Angebote in Köln (niedrigere Kurve) sowie die Preissteigerung (Verschieben der Kurve nach rechts). In den beiden Kreisen sowie in Leverkusen hingegen ist das Angebot im betrachteten Zeitraum sogar noch gestiegen. Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Regionen Düsseldorf und Bonn. Preissteigerungen zusammen mit einem rückläufigen Angebot sind ein deutliches Zeichen für eine Marktanspannung.

Abb. 3.8: Vergleich des Mietwohnungsangebotes (Neuvermietung) nach Preisklassen (netto kalt) in der Region Köln 2007 und 2011



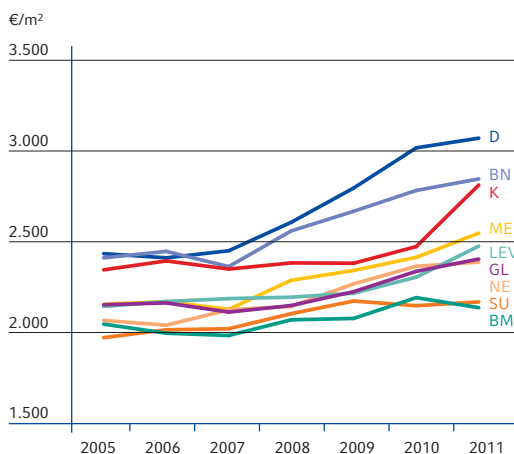
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

### Eigentumswohnungen: steigende Preise für neue, zum Teil sinkende für bestehende Wohnungen

Neben dem Mietwohnungssegment stellt der Eigentumsbereich für Familien eine relevante Alternative dar – insbesondere vor dem Hintergrund eines relativ geringen Angebots an großen Mietwohnungen, um die neben den Familien auch kleinere, aber zahlungskräftige Haushalte konkurrieren. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen ist bereits seit Jahren ein kontinuierlicher Preisanstieg in der Rheinschiene festzustellen. Gründe hierfür dürften zum einen die hohe Nachfrage und das geringe Angebot an verfügbarem Bauland, zum anderen die Konzentration des Angebots auf das gehobene Segment sein.

Abbildung. 3.9 zeigt, dass die Entwicklung innerhalb der Rheinschiene mit unterschiedlicher Dynamik verlief: Während die Preise in Düsseldorf und Bonn bereits seit 2007 deutlich steigen, ist in Köln eine zunächst moderate Entwicklung zu sehen, die aber ab 2010 einen rasanten Anstieg zeigt. In den Umlandkreisen verlief der Anstieg deutlich weniger steil als in den Städten.

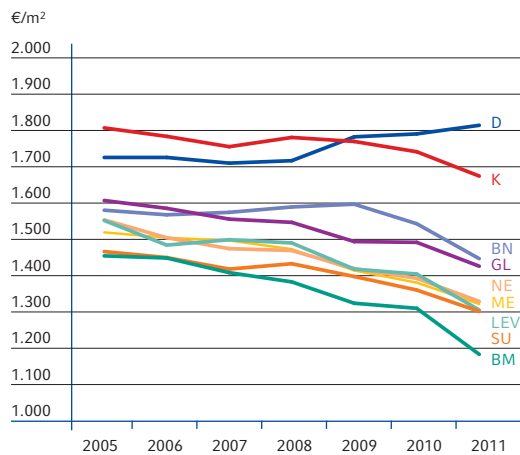
Abb. 3.9:  
Entwicklung der Angebotspreise (€/m<sup>2</sup>)  
für neu gebaute Eigentumswohnungen in  
der Rheinschiene 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

In Düsseldorf sind auch die Angebotspreise für Bestandswohnungen seit 2008 kontinuierlich gestiegen. In den anderen Städten und den Kreisen sind sie hingegen gesunken. Diese Entwicklung betrifft besonders die Umlandkreise.

Abb. 3.10:  
Entwicklung der Angebotspreise (€/m<sup>2</sup>)  
für gebrauchte Eigentumswohnungen in  
der Rheinschiene 2005 bis 2011



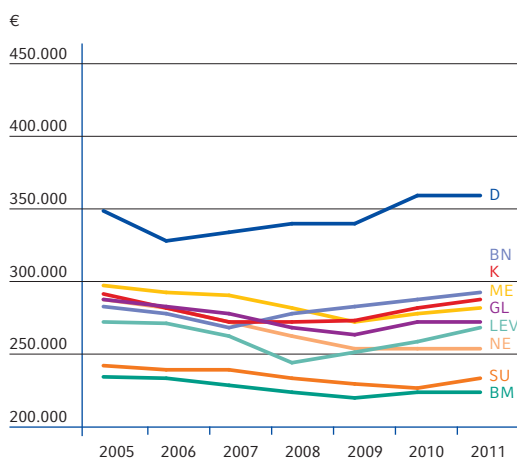
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

### Eigenheime steigen im Preis

Anders als für gebrauchte Eigentumswohnungen sind die Preise für Bestandseigenheime nach Rückgängen in den letzten Jahren nun wieder steigend (mit Ausnahme des Rhein-Kreises Neuss mit stabilen Preisen). Die Trendumkehr setzte dabei in den Kernstädten deutlich früher ein als in den Umlandkreisen. Auch hier liegen die Preise in Düsseldorf wieder weit oberhalb von Köln und Bonn. Für neu gebaute Eigenheime ist ein Preisboom festzustellen, die Kurven verlaufen seit 2007 deutlich steiler als für Bestandsimmobilien. Allerdings ist in einigen Teilräumen 2011 eine rückläufige Entwicklung erkennbar. Ob dies eine Trendumkehr ist, werden allerdings erst die nächsten Jahre zeigen.



Abb. 3.11: Entwicklung der Angebotspreise (Gesamtpreis in €) für Bestandseigenheime 2005 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung

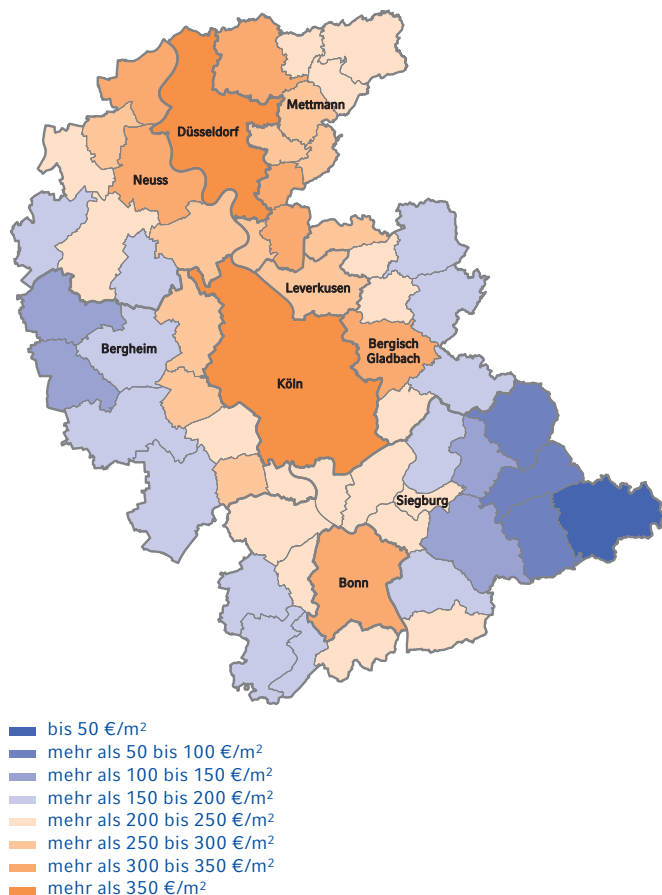
### Hohe Grundstückspreise erschweren preisgünstigen Neubau

In der gesamten Rheinschiene liegen die Grundstückspreise deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die höchsten Preise werden erwartungsgemäß in den Kernstädten Düsseldorf (480 €/m<sup>2</sup>), Köln (370 €/m<sup>2</sup>) und Bonn (320 €/m<sup>2</sup>) erzielt.<sup>38</sup> In den umliegenden Kreisen wird ein deutliches Preisgefälle sichtbar. Die meisten an die Kernstädte angrenzenden Gemeinden weisen ebenfalls überdurchschnittliche Preise auf, allerdings auf unterschiedlichem Niveau. Rund um Düsseldorf sind die Preise durchgehend höher als rund um Bonn, wo es sogar noch Gemeinden mit eher niedrigen Kaufpreisen (z. B. Meckenheim, Königswinter) gibt.

Diese hohen Grundstückspreise stellen ein wesentliches Hindernis für den Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen und Eigenheimen in diesen Kommunen dar und müssen in Handlungsstrategien der Kommunen zur Angebotsausweitung im preisgünstigen Segment hohe Beachtung finden.

<sup>38</sup> durchschnittliche Kaufpreise für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Wohnlage, 2011

Abb. 3.12: Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) in der Rheinschiene 2011

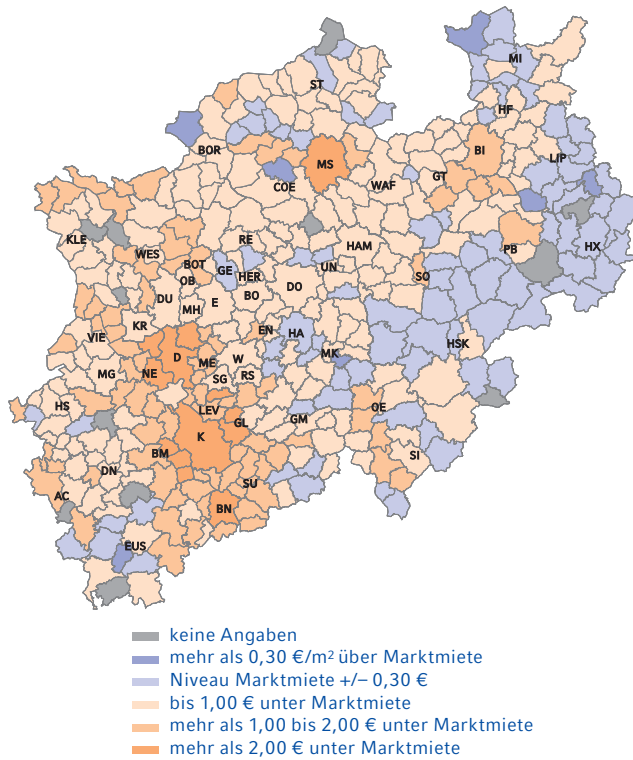


Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, eigene Darstellung

### Preisgebundener Wohnungsbestand

Während in einigen Regionen des Landes kaum Abstand zwischen den Mieten im preisgebundenen und im frei finanzierten Wohnungsbestand besteht, liegen die Mieten von Sozialwohnungen in der Rheinschiene deutlich unter dem jeweiligen lokalen Marktniveau (Abb. 3.13). So liegen die preisgebundenen Mieten in der Rheinschiene insgesamt zwischen 1,00 und 2,00 Euro je Quadratmeter unter den Angebotsmieten, in den Kernstädten mit hohem Mietniveau sogar zwischen 3,00 und 3,25 Euro je Quadratmeter.

Abb. 3.13:  
Durchschnittlicher Abstand der Miete aus Zinssenkungsanträgen zu den Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>) in Nordrhein-Westfalen 2011

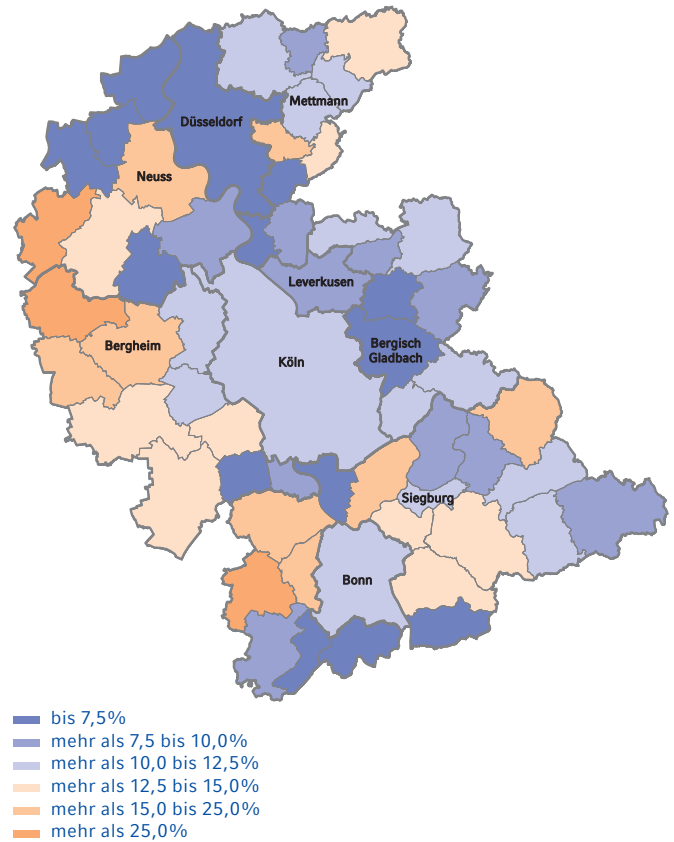


Quelle: NRW.BANK, empirica-Preisdatenbank (IDN Immo-Daten GmbH), eigene Darstellung

Allerdings liegt der Anteil an preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand an Geschosswohnungen in den großen Städten der Rheinschiene mit ihrem überdurchschnittlichen Bedarf nur im Bereich des Landesdurchschnitts (Nordrhein-Westfalen: 11,0%; Köln und Bonn mit 10,5% bzw. 11,7%) beziehungsweise deutlich darunter (Düsseldorf 6,8%, Leverkusen 9,2%).<sup>39</sup> In den umliegenden Kommunen sind zum Teil überdurchschnittliche, zum Teil unterdurchschnittliche Werte erkennbar.

<sup>39</sup> 2011, Schätzung NRW.BANK

Abb. 3.14:  
Schätzung des Anteils des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Geschosswohnungsbestand 2011



Quelle: NRW.BANK, IT.NRW, eigene Darstellung

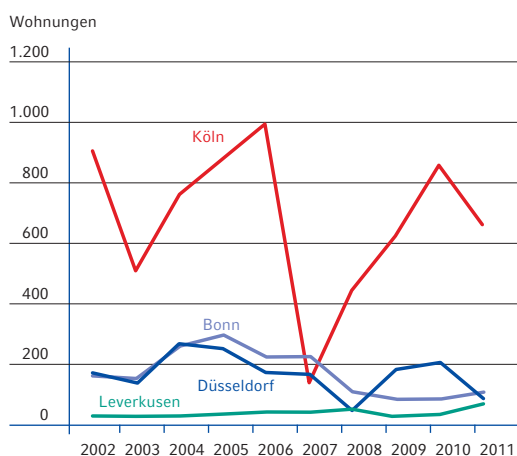
Die Fortschreibung der NRW.BANK zur Entwicklung des heutigen Bestands an preisgebundenen Mietwohnungen bis 2039<sup>40</sup> zeigt, dass das Auslaufen der Sozialbindungen in den Städten der Rheinschiene mit unterschiedlicher Dynamik erfolgen wird: In Köln und Bonn mit heute vergleichsweise hohen Anteilen wird der Rückgang stärker sein als in Leverkusen und Düsseldorf.

<sup>40</sup> vgl. NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2011. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2012

Bei den neu geschaffenen Sozialmietwohnungen sind die Unterschiede zwischen den großen Städten in der Rheinschiene auffällig. Interessant ist der Anteil der Fertigstellungen von preisgebundenen Mietwohnungen an allen Fertigstellungen von Geschosswohnungen (vgl. Abb. 1.3, S. 8). Dieser lag im Durchschnitt der letzten zehn Jahre in Düsseldorf und Leverkusen mit rund 22 beziehungsweise acht Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt (30,0%), in Bonn und Köln hingegen darüber (Bonn: 37,0%, Köln: 39,0%).

Die absoluten Fertigstellungszahlen öffentlich geförderter Mietwohnungen schwanken dabei naturgemäß über die einzelnen Jahre (vgl. Abb. 3.15). Insgesamt ist aber der rückläufige Trend in Düsseldorf, Köln und Bonn deutlich; in Leverkusen wurden in den vergangenen zehn Jahren kaum preisgebundene Mietwohnungen errichtet. Deutlich wird aber auch, dass das Neubauvolumen in Köln deutlich höher liegt als in Bonn und Düsseldorf. Dies ist nicht allein durch die Größe der Stadt zu erklären, sondern beruht auch auf einer aktiveren kommunalen Wohnungspolitik.

**Abb. 3.15:**  
Fertigstellungen preisgebundener Mietwohnungen in ausgewählten Städten der Rheinschiene 2002 bis 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

### Unterdurchschnittliche Vermittlungsquoten

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Vermittlungsquoten, also der Anteil der Wohnungssuchenden, für die eine Sozialwohnung gefunden werden konnte, in fast allen Gemeinden der Rheinschiene unterdurchschnittlich sind. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf Marktanspannungen im unteren Preissegment.

Insbesondere im Großraum Köln–Düsseldorf konnten durch Erst- und Wiederbelegungen nur bis zu 30 Prozent der Wohnungssuchenden in sozialen Wohnraum vermittelt werden (s. Abb. 2.23, S. 44). Für Düsseldorf und Köln zeigt sich im preisgebundenen Segment eine besonders angespannte Marktsituation, die durch die Anspannung im frei finanzierten preisgünstigen Segment zusätzlich verstärkt wird.

## Schlussfolgerungen

In den Kernstädten der Rheinschiene sowie den an diese angrenzenden beziehungsweise gut angebundenen Kommunen der Umlandkreise steht einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum eine nur geringe Angebotsausweitung gegenüber. Der Markt ist – insbesondere im preisgünstigen Segment – daher deutlich angespannt. Dies zeigt sich an steigenden Mieten und Kaufpreisen, dem Rückgang der angebotenen Wohnungen sowie steigenden Zahlen der Wohnungssuchenden, die nicht vermittelt werden konnten.

Die Mieten des allgemein als preisgünstig definierten unteren Viertels des frei finanzierten Mietwohnungsangebots liegen in einer Größenordnung, die in vielen anderen Regionen des Landes als hochpreisig gelten. Die große Anzahl an Haushalten in den Kernstädten mit Mietbelastungsquoten von über 30 Prozent und sogar über 40 Prozent zeigt, dass diese hohen Mieten nicht durch überdurchschnittliche Haushaltseinkommen ausgeglichen werden. Vielmehr wird deutlich, dass in der Frage der Wohnungsversorgung von Haushalten mit unteren (und mittleren) Einkommen nicht undifferenziert auf das preisgünstige Segment des jeweiligen lokalen Wohnungsmarktes verwiesen werden kann. Ein genauere Blick ist notwendig. Denn die Mieten für einen Großteil dieser Wohnungen liegen weit über den – normativ als bezahlbar angesehenen – Mieten für vergleichbare preisgebundene Wohnungen.

### **Mangel an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen im untersten Preissegment**

Die Situation in der Rheinschiene als Wohnungsnot zu klassifizieren, erscheint derzeit noch übertrieben. Gleichwohl kann ein Mangel an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen konstatiert werden. Betroffen von diesem Wohnungsmangel sind vor allem Haushalte mit geringem eigenen Einkommen, Bezieher von Mindestsicherungsleistungen, Ältere in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten mit niedrigen Renten, Studierende sowie Familien. Dabei konkurrieren die erstgenannten Gruppen um dieselben kleineren Wohnungen, während Familien in der Konkurrenz mit kleineren, aber finanzstarken Haushalten stehen.

### **Das Umland als günstigere Alternative – nur scheinbar**

Aus der Perspektive eines Haushalts mag ein Umzug in das Umland der Kernstädte ein Ausweg sein. Jedoch sind auch hier, zumindest in den Nachbarkommunen, bereits hohe und steigende Mieten und Kaufpreise festzustellen. Zudem muss insbesondere für Familien berücksichtigt werden, inwiefern sich längere Arbeitswege mit den Bedingungen von Arbeitszeiten und Kinderbetreuungsmöglichkeiten vereinbaren lassen. In den meisten Fällen sind es die berufstätigen Mütter, für die sich daraus eine zusätzliche Belastung ergibt oder die in der Folge ihre Berufstätigkeit reduzieren (müssen). Außerdem weisen verschiedene Studien darauf hin, dass die höheren Mobilitätskosten der Haushalte die eingesparten Wohnkosten in der Regel (zumindest) nivellieren.

Aus gesellschaftlicher Perspektive kann der generelle Verweis auf das kostengünstigere Umland keine Option sein. Die sozial selektive Verdrängung von Haushalten, längere Arbeitswege von Pendlern und die Inanspruchnahme zusätzlicher Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden widersprechen den Zielen gesellschaftlicher Integration, der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie, der Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen sowie der Verringerung des Flächenverbrauchs.

### Handlungsansätze der Kommunen

In den vier kreisfreien Städten der Rheinschiene, in denen die Versorgungssituation für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen schwierig ist, wurde entsprechender Handlungsbedarf erkannt, und verschiedene Strategien zur Ausweitung des Angebots an preisgünstigen und preisgebundenen Wohnungen werden diskutiert beziehungsweise umgesetzt.

In allen Städten stellen die hohen Grundstückspreise eine enorme Herausforderung dar, da auf diesen Flächen der Neubau preisgünstiger Wohnungen wirtschaftlich kaum möglich ist. Auch die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumförderung ist bei steigenden Mieten und niedrigen Kapitalmarktzinsen für viele Investoren offenbar unattraktiv.

Einige Kommunen sind daher – in unterschiedlichem Maße – bemüht, städtische Grundstücke unterhalb der erzielbaren Marktpreise anzubieten. Verbunden wird dies mit der Auflage, darauf geförderte Wohnungen zu bauen oder gewisse Mietobergrenzen einzuhalten. So gewährt die Stadt Köln Rabatte beim Grundstücksverkauf, wenn 30 Prozent der entstehenden Geschosswohnungen öffentlich gefördert werden. Solche Vereinbarungen werden meist über städtebauliche Verträge abgesichert.

Manche Kommunen haben jedoch kaum eigene Flächen und daher gar nicht die Möglichkeit, günstige Baugrundstücke anzubieten. Hier gibt es Ansätze, auch Grundstückskäufe von Dritten mit städtischen Darlehen oder Zuschüssen zu subventionieren. So hat die Stadt Köln im Jahr 2012 im Rahmen ihres kommunalen Wohnungsbauprogramms einen solchen Förderbaustein beschlossen, um Flächen für den geförderten Wohnungsbau zu mobilisieren. Um Segregation zu vermeiden, gibt es in Stadtteilen mit geringem Sozialwohnungsbestand höhere Zuschüsse. Auch die Stadt Düsseldorf hat ein kommunales Förderprogramm beschlossen: Über Darlehen wird der Preis nicht städtischer Grundstücke auf 230 bis 290 Euro je Quadratmeter heruntersubventioniert, wenn der Käufer im Gegenzug darauf geförderte Mietwohnungen errichtet oder im Bestand Belegungsrechte einräumt.

Damit solche Strategien gelingen, ist es unabdingbar, dass die städtischen Kämmerer in die Diskussion eingebunden werden, damit städtische Grundstücke nicht allein unter (kurzfristigen) finanziellen Aspekten vermarktet werden. In der Rechnung müssen auch die längerfristigen finanziellen Belastungen der Kommune durch stetig steigende Kosten der Unterkunft (SGB II) sowie die negativen Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft durch die Verringerung der nach Abzug der Wohnkosten verbleibenden Kaufkraft der Haushalte berücksichtigt werden.

# 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.

## Amtliche 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 auf Gemeindeebene die Berechnung vom Basisjahr 2008 bis zu den Jahren 2030 und 2050, eine Aktualisierung existiert vom Basisjahr 2011 bis zum Jahr 2030, allerdings nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung zum Basisjahr 2008 wurden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2003 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben und erstmals auch 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 2011 – nach Entfernung doppelter Anzeigen – rund 325.000 Miet- und 297.000 Kaufangebote. Die Daten sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar, allerdings ist die Marktdeckung regional unterschiedlich: Da Zeitungen nach wie vor die wichtigsten Suchmedien sind, hängt die Marktdeckung 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 sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

### Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen, etwa aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden. 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.

### 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.

### 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. Aus der Zinsanhebung der Förderdarlehen für den 1. Förderweg beziehungsweise die Einkommensgruppe A verfügt die NRW.BANK seit 2011 zudem über eine Datengrundlage, die Kostenmieten für rund 45 Prozent des Bestands enthält. Eine vertiefte Auswertung dazu erscheint demnächst.

# Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

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

## Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2012

Modernisierung im Wohnungsbestand durch Mieter und Eigentümer. Auswertung aus dem SOEP des DIW (2012)

Wohnungsabgänge in NRW. Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen (2011)

Befragungsergebnisse 2011.  
Wohnungsmarktbarometer & wohnungswirtschaftliche Befragung

## Wohnungsmarkt NRW – aktuell

Quartalsbericht (erscheint im 2. Monat des Folgequartals)

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter [www.komwob.de](http://www.komwob.de) finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeitsgruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- weitere Materialien

## Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand  
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände  
seit 1996 – aktuell: 2011

Soziale Wohnraumförderung  
Förderstatistik des Wohnraum- und  
Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2011



## **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**

**Ansprechpartner:**  
Karl-Friedrich Hofmann

**Bearbeitung:**  
Rebekka Austermann  
Ann-Kristin Häusler  
Karl-Friedrich Hofmann  
Melanie Kloth  
Ulrich Kraus

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

**Titelfoto:**  
Claus Langer

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing

**Düsseldorf, Dezember 2012**

## **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.





