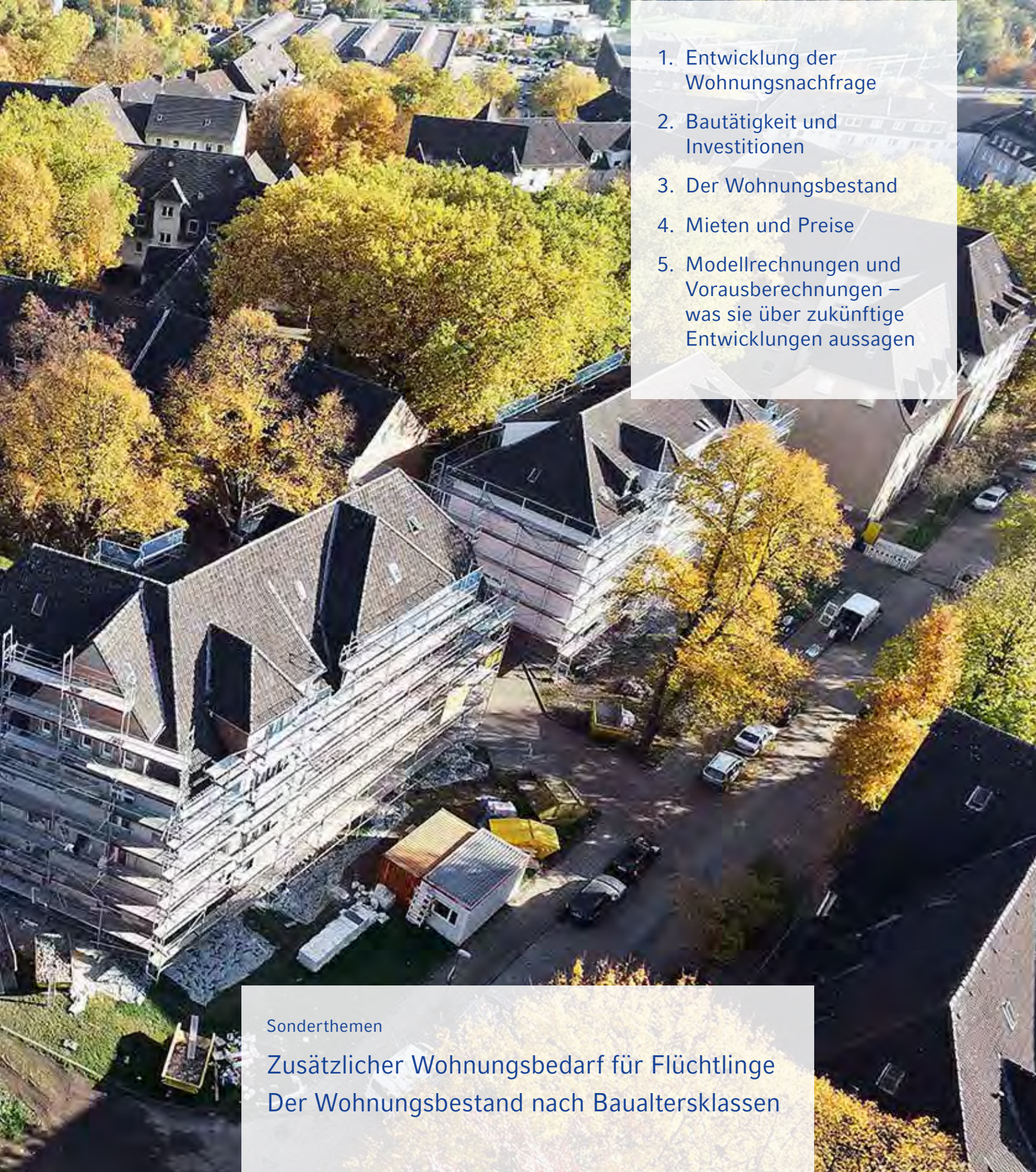


Wohnungsmarktbericht NRW 2015

- 
1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage
 2. Bautätigkeit und Investitionen
 3. Der Wohnungsbestand
 4. Mieten und Preise
 5. Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen

Sonderthemen

Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge
Der Wohnungsbestand nach Baualterklassen

Titelseite

Im Rahmen des Projektes Innovation City haben im Frühjahr 2015 unter anderem das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, die Vonovia (ehemals Deutsche Annington) und die Stadt Essen das Projekt zum Umbau des Eltingviertels in Essen vorgestellt. Ziel der umfassenden Maßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die Reduktion der CO₂-Emissionen und die langfristige Sicherung der Immobilienwerte. Das Titelbild zeigt den Victoriahof, eines der großen Wohnkarrees des Eltingviertels. Eigentümer ist die Vonovia (ehemals Deutsche Annington) (Informationen unter <https://icessen.wordpress.com>).

Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel:

Fotograf: Christian Lord Otto

Seite 6 und 7

Fotograf: Christian Lord Otto, Andreas Mader

Seite 19 bis 21

dpa Picture-Alliance GmbH

Seite 24 und 25

Fotograf: Christian Lord Otto

Seite 34 und 35

Fotograf: Christian Lord Otto

Seite 40

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Seite 41

Fotograf: Christian Lord Otto

Seite 43

Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

Seite 46 und 47

Dr. Ing. Potthoff GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, Hamm

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Ansprechpartner/Kontaktinformationen: siehe Seite 65.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei unter www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung als Download erhältlich.

Inhalt



1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge



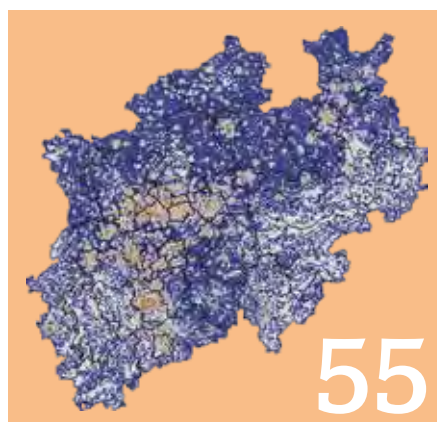
2. Bautätigkeit und Investitionen



3. Der Wohnungsbestand und das Sonderthema:
Der Wohnungsbestand nach Baualterklassen



4. Mieten und Preise



5. Modellrechnungen und Voraus-
berechnungen – was sie über
zukünftige Entwicklungen aussagen



6. Abbildungsverzeichnis

Einen kompakten Überblick über die wichtigsten Erhebungsdaten haben wir Ihnen im Anhang „Wohnungsmarkt NRW im Überblick“ zusammengestellt.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

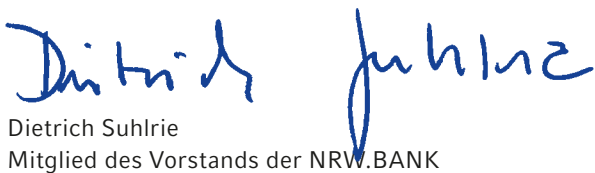
der diesjährige Wohnungsmarktbericht erscheint in Zeiten einer in vielfacher Hinsicht dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte. Der Wohnungsneubau nimmt in Nordrhein-Westfalen weiter an Fahrt auf und hat im Jahr 2014 den höchsten Stand der letzten sechs Jahre erreicht. Das Investitionsklima ist, laut Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK, das Beste der letzten zehn Jahre.

Noch schneller als die Bautätigkeit nimmt jedoch die Nachfrage zu. Die rund 46.300 im Jahr 2014 in Nordrhein-Westfalen fertiggestellten Wohnungen sind weiterhin ein gutes Stück von der durchschnittlichen Neubaunachfrage von 51.800 Wohneinheiten pro Jahr entfernt, die das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die Jahre 2015–2020 berechnet hat. Zudem meldet IT.NRW für das Jahr 2014 ein Bevölkerungswachstum um landesweit 66.200 Personen – der stärkste Anstieg seit 20 Jahren. Dabei ist der Faktor, der momentan die öffentlichen Debatten beherrscht, in diesen Zahlen noch kaum enthalten: die Zuzugswelle von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den Krisengebieten des Nahen Ostens, Afrikas sowie des Balkans. Während die kurzfristige Unterbringung in den Kommunen derzeit das Hauptthema ist, sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Zuzüge auf die kommunalen Wohnungsmärkte bisher kaum absehbar. Klar ist nur, dass kurzfristig ein hoher zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entsteht und dieser tendenziell zu einer weiteren Anspannung der preisgünstigen (Teil-)Märkte führt. Wie lange diese Nachfrage anhalten und in welchen Regionen sie langfristig am stärksten spürbar sein wird, unterliegt jedoch beträchtlichen Unwägbarkeiten.

Diese Situation verlangt nach zielgerichteten Maßnahmen. Die NRW.BANK unterstützt, zusammen mit der Landesregierung, Investoren und Kommunen sowohl im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung als auch mit speziellen Programmen bei der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge. Dabei ist eine schwierige Gradwanderung erforderlich: Die Wohnungen müssen schnell zur Verfügung stehen, jedoch dürfen die Marktakteure die langfristigen Marktanforderungen nicht aus den Augen verlieren. Der Trend einer weiteren regionalen Polarisierung zwischen demografisch und wirtschaftlich wachsenden und schrumpfenden Regionen wird von allen aktuellen Prognosen hervorgehoben. Das bedeutet auch, dass im Neubau nach wie vor eine Qualitätsorientierung erforderlich ist, um nicht heute den Leerstand von morgen zu produzieren.

Diese schwierigen, zum Teil auch gegenläufigen Dynamiken verlangen nach Information und vorausschauender Steuerung. Für den Bereich Wohnen leistet das Team Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK einen entsprechenden Beitrag, indem es adäquate Informationen und Analysen zur Marktentwicklung auf den Wohnungsmärkten zeitnah zur Verfügung stellt. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist ein Ergebnis dieser Arbeit.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Zusammenfassung und Fazit

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht wird in einer Zeit veröffentlicht, in der die Entwicklung der Wohnungsmärkte so unsicher erscheint wie zuletzt Anfang der 1990er-Jahre, als die Zahl von Aus- und Übersiedlern aus den ehemaligen Ostblockstaaten deutlich anstieg. So ist auch heute lediglich klar, dass infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen mittelfristig steigen wird. Niemand weiß aktuell jedoch, wie viele Flüchtlinge tatsächlich kommen und bleiben, wie viele Familienmitglieder nachziehen und in welchen Städten und Kreisen sie welche Art von Wohnungen nachfragen werden, sobald sie ein Aufenthaltsrecht erhalten haben. Eine erste Modellrechnung seitens der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr geht davon aus, dass für die Flüchtlinge, die 2015 und 2016 voraussichtlich nach Nordrhein-Westfalen kommen (werden), sowie für ihre nachziehenden Familienmitglieder mittelfristig auch bei Nutzung des mobilisierbaren Leerstands rund 120.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden, die neu gebaut werden müssen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen – die die aktuellen Flüchtlingsströme noch nicht berücksichtigt – geht davon aus, dass sich das leichte Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre aufgrund weiterer Zuwanderung noch rund zehn Jahre fortsetzt. Danach würde die demografische Alterung stärker zum Tragen kommen und die Bevölkerung im Saldo schrumpfen. Eine höhere Zuwanderung kann dazu führen, dass das Wachstum länger anhält, sie müsste aber in einer sehr erheblichen Größenordnung erfolgen, um das Geburtendefizit und die Alterung im Land langfristig ausgleichen zu können.

Die aktuelle Flüchtlingszuwanderung wird dabei – soweit es bislang einzuschätzen ist – die demografische und regionale Entwicklung im Land lediglich überlagern und in ihrer Dynamik beeinflussen, nicht aber dauerhaft grundlegend verändern können. Dabei wird sich die ungleichmäßige Entwicklung zwischen den wirtschaftlich dynamischen, wachsenden und den weniger dynamischen, schrumpfenden Regionen wohl fortsetzen. Denn die zugrunde liegenden Faktoren wie das Arbeitsplatz- und Bildungsangebot sowie die Infrastrukturausstattung werden auch die Wohnstandortentscheidungen der Zuwanderer bestimmen. Bisher ist zu vermuten, dass sich der Zuzug und damit die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auf die Wachstumsregionen konzentriert, die bereits heute Bevölkerung ebenso wie Arbeitsplätze anziehen und deren Wohnungsmärkte ohnehin angespannt sind. Ihnen stehen demografisch wie auch zum Teil wirtschaftlich schrumpfende Kommunen und Kreise gegenüber, in denen das Bauland zum Teil schon jetzt real an Wert verliert. Derzeit ist völlig offen, ob diese schrumpfenden Regionen von der Zuwanderung profitieren können.

Hinsichtlich der Qualität der Nachfrage behalten die Erkenntnisse der vergangenen Jahre ihre Gültigkeit: Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationsgerechtem Wohnraum. Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Einkommensungleichheit ist in Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig. Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter (SGB XII) beziehen.

Auf der Angebotsseite sind die Rahmenbedingungen weiterhin günstig (Zinsniveau, hohe Liquidität, verbesserte Förderbedingungen). Das Investitionsklima ist trotz steigender Baukosten das beste seit zehn Jahren. So ist im Jahr 2014 auch die Bautätigkeit stark gestiegen. Das

Niveau reicht jedoch noch nicht aus, um die ebenfalls steigende Nachfrage an den Wohnungsmärkten adäquat bedienen zu können. Generell konzentrierte sich die Bautätigkeit auf wenige Regionen im Land und eher auf das teure Marktsegment. Fast die Hälfte aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde 2014 als Eigentumswohnungen errichtet. Das gilt auch für die eher ländlichen Regionen.

Die soziale Wohnraumförderung nimmt vor diesem Hintergrund eine wichtige Rolle ein. Im Jahr 2014 konnte der Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen in ähnlichem Umfang wie im Vorjahr gefördert werden. Dazu haben auch die Quoten für preisgebundene Mietwohnungen beigetragen, die viele wachsende Städte bei Neubauprojekten inzwischen vorgeben. Nach wie vor reicht der Neubau indes bei Weitem nicht, um den Rückgang des preisgebundenen Bestands aufzuhalten.

Im frei finanzierten Segment sind insbesondere in den wachsenden Städten deutliche Mietanstiege zu verzeichnen. Auffällig ist, dass die Mieten im unteren Preissegment am stärksten steigen – selbst in stagnierenden Regionen mit insgesamt entspannten Märkten.

So nimmt die Marktanspannung beinahe flächendeckend insbesondere im preisgünstigen und preisgebundenen Segment zu. Vornehmlich die Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Mietwohnungen kann nicht gedeckt werden. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge wird sich ebenfalls zunächst auf das preisgünstige Segment richten. So werden auch Kommunen mit bisher entspannter Marktlage mit Anspannungstendenzen zu rechnen haben.

Auch altersgerechter Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen, fehlt in fast allen Kommunen. Neben dem Neubau ist hier vor allem die Anpassung des Wohnungsbestands erforderlich. Investitionen in den Bestand sind auch mit Blick auf die Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich. Zugleich ist es mit Blick auf die Nachfrage notwendig, preiswerten Wohnraum im Bestand trotz notwendiger Modernisierungen zu erhalten. Seitens der Kommunen und der Wohnungsunternehmen wird diesbezüglich zunehmend eine quartiersbezogene statt einer rein gebäudebezogenen Herangehensweise gewählt. Die Quartiersebene bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot durch Modernisierung und ergänzenden Neubau auszudifferenzieren und heutigen Anforderungen anzupassen, dabei aber einen Teil des Bestands preiswert zu erhalten. Die soziale Wohnraumförderung bietet vielfältige Fördermöglichkeiten für die Bestandsentwicklung und den Neubau und unterstützt auch gezielt die Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten. Die große Herausforderung besteht weiterhin darin, neben Wohnungsunternehmen auch Einzeleigentümer für die Bestands- und Quartiersentwicklung zu aktivieren, da diese nach wie vor den größten Anteil des Mietwohnungsbestands besitzen.

Angesichts der zunehmenden quantitativen Nachfrage muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Damit das am richtigen Ort geschieht, muss in der kommenden Zeit genau beobachtet werden, wie sich die zusätzliche Nachfrage auf die einzelnen Städte und Kreise verteilt. Bei allem Bemühen, schnell zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen, darf man die mittel- und langfristige Entwicklung der Nachfrage nicht aus dem Blick verlieren. Wohnungen müssen so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität langfristig Leerstände oder stigmatisierte Adressen entwickeln.

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Zusammenfassung

Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist weiter angestiegen. Auch für die mittelfristige Zukunft gehen die aktuellen Vorausberechnungen noch von weiterem Bevölkerungswachstum aus, bevor ab 2025 ein Rückgang der Bevölkerungszahl erwartet wird. Schon heute profitieren nicht mehr alle Regionen im Land von den Bevölkerungszuwächsen.

Die derzeit positive Bevölkerungsentwicklung hat ihre Ursache in den nach wie vor hohen Zuwanderungszahlen. Dabei werden die positiven Wanderungssalden in erster Linie von den starken Zuzügen aus dem Ausland gespeist. Die meisten Zuwanderer im Jahr 2014 stammten aus anderen EU-Ländern. Während Saisonarbeiter selten als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung traten, resultierte ein neuer Nachfragedruck aus dem Zuzug von arbeitssuchenden Europäern. Im Jahr 2014 begann zudem der starke Zuzug von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Aus Wohnungsmarktsicht relevant ist zunächst die vorübergehende Unterbringung der Flüchtlinge in Heimen oder in Wohnungen, bis geklärt ist, ob sie in Deutschland bleiben können. Sobald sie einen Aufenthaltstitel erhalten haben, treten sie als reguläre Nachfrager auf den Markt und werden hier zunächst vor allem preisgünstige Wohnungen benötigen. Wie sich die Zuwanderung in Zukunft entwickeln wird, ist derzeit unklar. Die Landesregierung rechnet für das Jahr 2015 mit einem Zuzug von 200.000 Flüchtlingen und Asylsuchenden und geht auch für 2016 nicht von einer deutlichen Abschwächung aus. Der zusätzliche Wohnungsbedarf, der sich dadurch ergibt, wird auf Basis einer Modellrechnung dargestellt (S. 19).

Doch die Bevölkerung wächst nicht nur, auch ihre Struktur verändert sich. So gehen die aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen von einem spürbaren Anstieg des Anteils der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung aus. Dabei verfestigt sich die Polarisierung zwischen der demografisch „jungen Stadt“ und dem „alten Land“. Auch bislang in ihrer Altersstruktur relativ junge ländliche Gemeinden werden langfristig mit den Folgen der Alterung umgehen müssen. Diese strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung wirken mehrfach auf die Nachfrage:



Weniger Familienhaushalte werden Wohnraum nachfragen (klassisches Einfamilienhaus) und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird zunehmen. Insbesondere die Frage danach, wie alten Menschen Wohnraum in vertrauter Nachbarschaft zu einem bezahlbaren Preis zur Verfügung gestellt werden kann, beschäftigt die Fachdiskussionen. Während die Wohnungsunternehmen zum Teil bereits schlüssige Konzepte zum Umzugsmanagement und zur Bewohnerbetreuung haben, stecken die Ideen für Eigentümerhaushalte und Mieter von privatem Eigentum noch überwiegend in den Anfängen.

Nordrhein-Westfalen weist ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Wirtschaftswachstum auf. Immer mehr Menschen sind auf staatliche Leistungen angewiesen. Insbesondere die Zahl der Leistungsempfänger der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung hat stark zugenommen. Mit dieser starken Zunahme rückt das Thema „Altersarmut“ wieder ins Blickfeld.

Mit Blick auf den großen Anteil der alleinstehenden Wohnungssuchenden mit sehr niedrigem Einkommen gibt es eine Nachfragersteigerung vor allem nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Auch der anhaltende Verkleinerungsprozess der Haushalte wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigern.

Die Wohnungsmarktextperten des jährlich durchgeführten Wohnungsmarktbarometers bestätigen in ihrer Einschätzung der Marktlage die zuvor beschriebenen Entwicklungen. Kurzfristig wird es landesweit noch zu weiteren Marktanspannungen kommen, insbesondere im preisgünstigen Segment. Mittelfristig wird jedoch zumindest in den mittleren und höheren Preissegmenten von einer leichten Entspannung ausgegangen. Dabei werden die Regionen des Landes nach Expertenmeinung eine zum Teil gegenläufige Entwicklung ihrer Wohnungsmärkte durchlaufen. Allerdings wird die hohe Zahl von Flüchtlingen diese Entwicklung zunächst noch überdecken.

Leichte Bevölkerungszuwächse erhöhten die Nachfrage – langfristig wird die Einwohnerzahl jedoch sinken

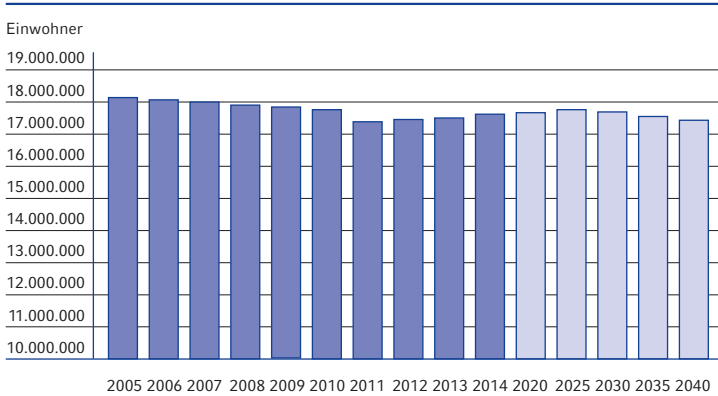
Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist im Jahr 2014 erneut leicht gestiegen (0,4%). Ende des Jahres 2014 lebten rund 17.638.000 Personen im Land (Abb. 1.1).

Für die kommenden Jahrzehnte gehen die Landesstatistiker zunächst von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus, bevor die Bevölkerungszahl ab dem Jahr 2025 sinkt.¹ Bis zum Jahr 2040 wird die Bevölkerung dann um rund 0,5 Prozent auf 17,5 Millionen Einwohner im Vergleich zum Jahr 2014 abnehmen (Abb. 1.1). Die Zahl der Flüchtlinge ist allerdings noch nicht berücksichtigt.

Das Wachstum der Bevölkerung erreicht jedoch nur wenige Regionen. In den vergangenen drei Jahren konnten insbesondere die urbanen Arbeitsplatzzentren spürbar Einwohner gewinnen. Weite Teile des Sauer- und Siegerlands sowie des östlichen Ostwestfalens verfügen zwar über ausreichend Arbeitsplätze, müssen jedoch mit zum Teil deutlichen Bevölkerungsverlusten umgehen, weil junge und gut ausgebildete Menschen die urbanen Räume als Wohnstandort bevorzugen (Abb. 1.2).

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung wird die Polarisierung der Einwohnerentwicklung weiter fortschreiten (Abb. 1.3). Für die großen kreisfreien Städte der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf) und für Münster wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsanstieg von mehr als 10 Prozent erwartet. Weitere Kommunen profitieren von der Nähe zu diesen Zentren (beispielsweise im Umland von Münster und die Kommunen zwischen Köln und Bonn). Ländliche Gebiete fern der großen Arbeitsplatzzentren werden hingegen bis zum Jahr 2040 mit zum Teil deutlichen Einwohnerverlusten konfrontiert werden.

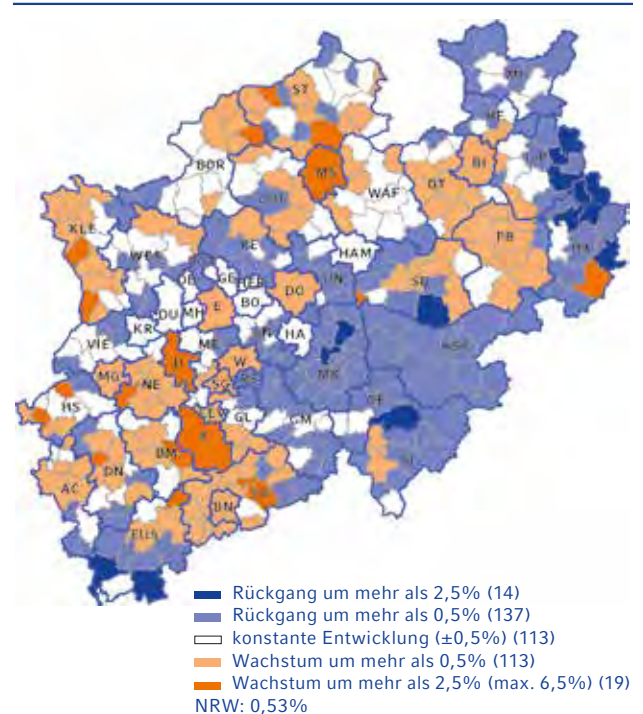
Abb. 1.1: Entwicklung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 1.2: Rückblick: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2014

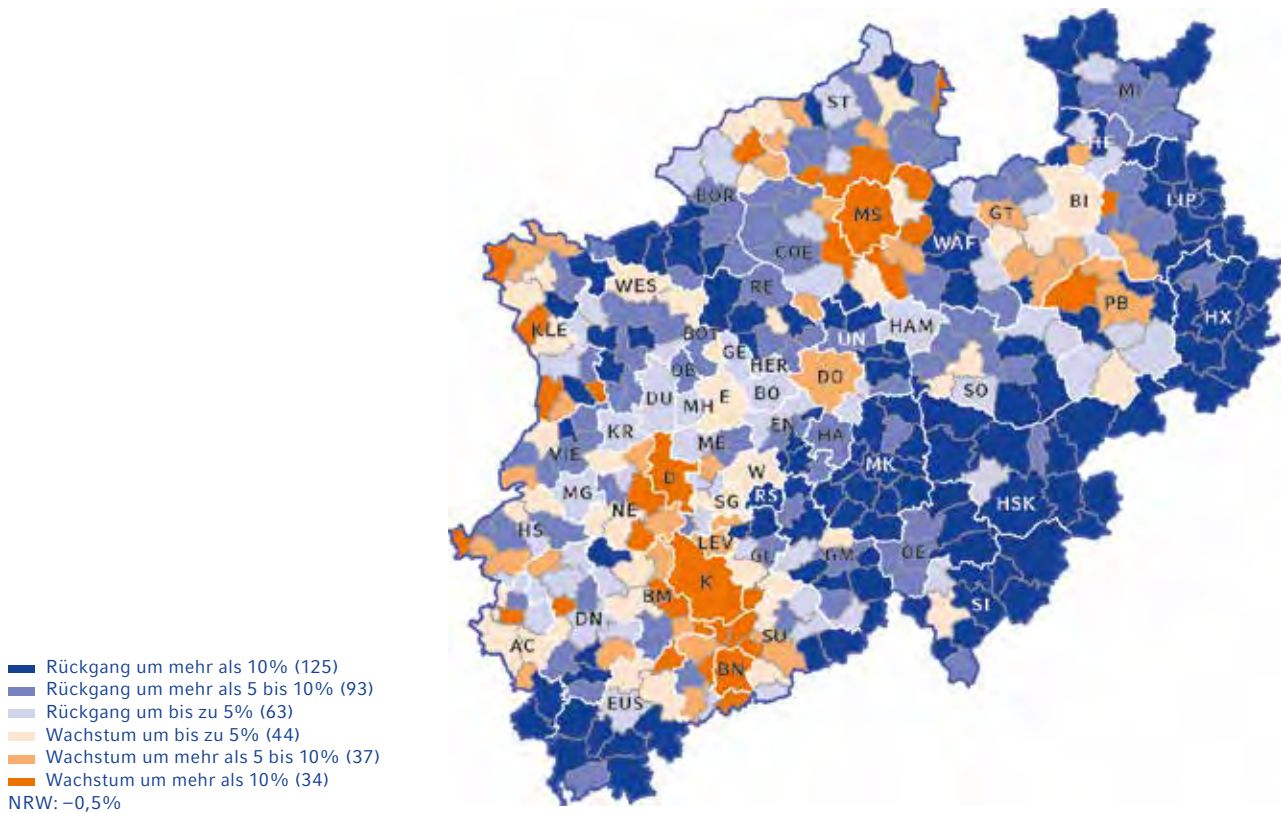


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

¹ Zur aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung siehe Infokasten S. 9 und Kapitel Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen.

Abb. 1.3: Ausblick: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen von IT.NRW für die Jahre 2014 bis 2040/2060 ist die erste, die auf den Zensus-Ergebnissen von 2011 aufbaut. Auf Landesebene liegen Zahlen bis zum Jahr 2060 vor, auf der Ebene der Kreise und Gemeinden bis zum Jahr 2040. In die Berechnung von IT.NRW fließen verschiedene Annahmen zu Fertilität, Mortalität (Säuglingssterblichkeit, Lebenserwartung von Neugeborenen) sowie Migration ein. Den Referenzzeitraum für alle Annahmen der Vorausberechnung bilden dabei die Jahre 2011 bis 2013. Die Daten zu Fertilität und Mortalität sind aufgrund langer Zeitreihen statistisch sehr belastbar, das Migrationsverhalten ist jedoch mit großen Unwägbarkeiten behaftet. Mit dem sprunghaften Anstieg des Flüchtlingszuzugs kurz nach Veröffentlichung können die Gesamtergebnisse bereits als überholt gelten. Dennoch sind die Erkenntnisse über die grundlegenden demografischen Trends wertvoll.

Hervorzuheben ist, dass bis zum Jahr 2060 eine weitere Steigerung der Lebenserwartung der Neugeborenen beiderlei Geschlechts angenommen wird, aufgrund des bisher erzielten medizinischen Fortschritts jedoch mit einer geringeren Dynamik als in den Jahrzehnten zuvor.

Die absolute Zahl der Sterbefälle nimmt trotz einer höheren Lebenserwartung aufgrund der stark besetzten Jahrgänge deutlich zu. Gleichzeitig reduziert sich die Zahl der jährlichen Geburten bis zum Jahr 2060 sukzessive. So verstärkt sich der negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen weiter.

Mehr zum Thema Vorausberechnungen und Prognosen finden sich im Kapitel 5 „Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen“.

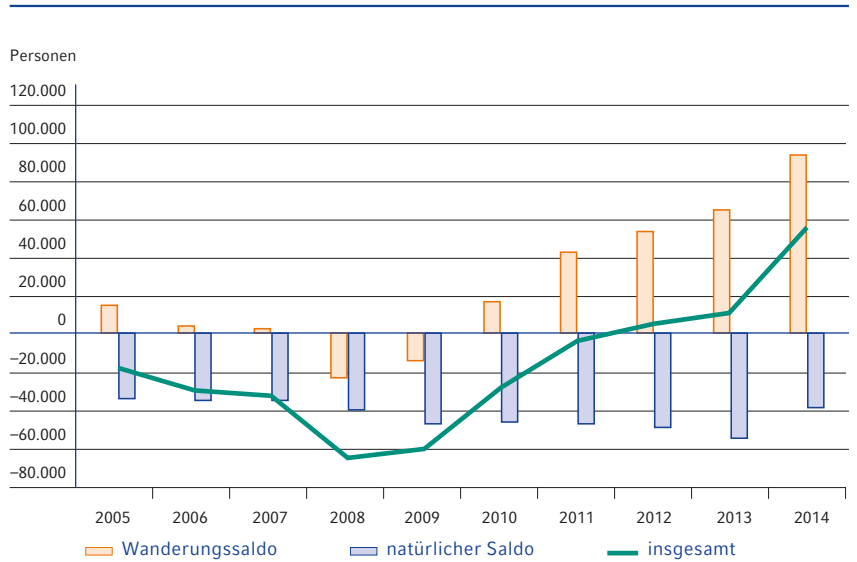
Wanderungen sind die treibende Kraft der Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum in Nordrhein-Westfalen resultierte bereits vor der aktuellen Flüchtlingszuwanderung aus hohen Zuwanderungszahlen (Abb. 1.4). Der positive Wanderungssaldo steigt seit dem Jahr 2010 an und übersteigt seit dem Jahr 2012 das Geburtendefizit. Im Jahr 2014 fiel der Wanderungssaldo (+93.600 Personen) im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher aus (+45%). Das Geburtendefizit (natürlicher Saldo) fiel mit 37.800 Personen in Nordrhein-Westfalen etwas weniger negativ aus als im Vorjahr² und erreichte den niedrigsten Wert seit dem Jahr 2007.

Bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung im Land ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Seit dem Jahr 2010 ist der Wanderungssaldo durchgängig positiv; die Bevölkerungsgewinne durch die Auslandswanderung sind zudem stetig gestiegen. Demgegenüber verliert Nordrhein-Westfalen seit nahezu zehn Jahren im Saldo an andere Bundesländer (Abb. 1.5). Die wichtigsten Wanderungsströme aus dem Ausland werden im Folgenden näher betrachtet.

² In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2014 wieder mehr Kinder geboren. Gleichzeitig sank die Zahl der Sterbefälle. Daraus ergab sich ein weniger stark negativer natürlicher Bevölkerungssaldo als im Vorjahr.

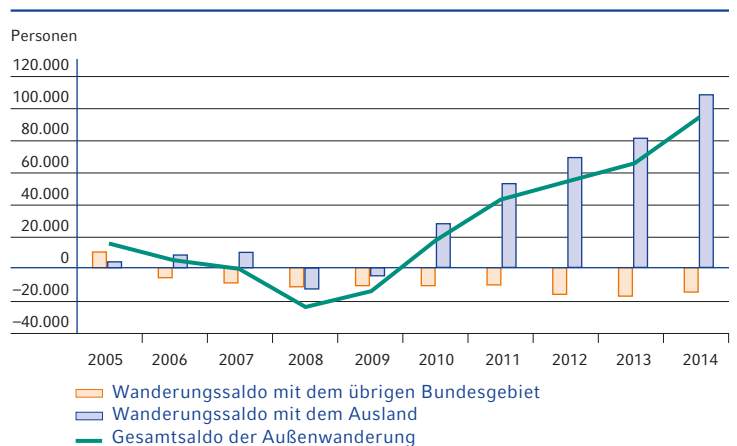
Abb. 1.4: Bevölkerungsentwicklung: natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 1.5: Wanderungssalden zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Bundesgebiet sowie dem Ausland



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Zuwanderung aus anderen EU-Staaten blieb positiv – jedoch flachten die Salden ab

Die meisten Zuwanderer aus dem Ausland, die im Jahr 2014 nach Nordrhein-Westfalen kamen, wanderten aus anderen EU-Ländern ein (173.400 Personen). Da aber auch die Fortzüge hoch waren, blieben im Saldo lediglich 56.400 Zuwanderer aus EU-Staaten in Nordrhein-Westfalen. Eine differenzierte Betrachtung der Wanderungen zeigt: Einen im Vergleich zum Vorjahr leicht steigenden Saldo gab es in Nordrhein-Westfalen für die Wanderungsverflechtungen mit den Ländern Rumänien und Bulgarien (Abb. 1.6). Seit dem Jahr 2014 gilt die vollständige Freizügigkeit auch für diese beiden Staaten. Abb. 1.6 zeigt, dass die Zuwanderung seit dem Jahr 2010 deutlich angestiegen ist, aber auch, dass viele Menschen in ihre Heimat zurückkehren. Unterm Strich fällt der Saldo somit etwas höher aus als im Vorjahr (+3.000 Personen), wobei sich ein langsamer Anstieg des Saldos verfestigt.

Anders entwickelte sich der Wanderungssaldo mit den übrigen EU-Staaten. Er war im Jahr 2014 geringer als im Vorjahr (Abb. 1.7). Die nach wie vor steigenden Zuzugszahlen verloren an Dynamik, während gleichzeitig die Zahl der Rückwanderungen stärker zunahm.

Die Auswirkungen der Zuwanderung auf die Wohnungsmärkte sind unterschiedlich: Saisonarbeiter in der Gastronomie und der Landwirtschaft sowie Selbstständige in der Pflege haben in der Regel nur eine kurze Verweildauer in Nordrhein-Westfalen und werden von den Arbeitgebern entweder im Haushalt oder in Unterkünften mit Wohnraum versorgt. Diese Zuwanderer

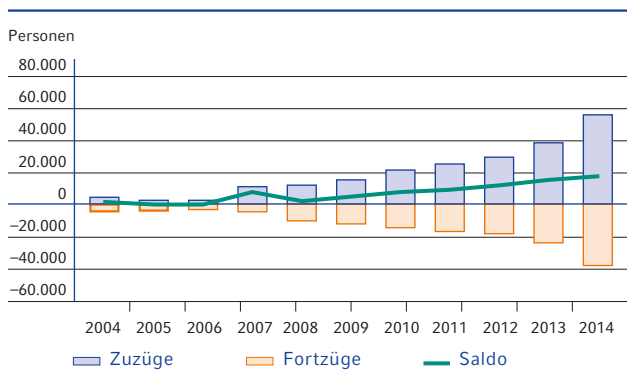
treten deshalb in der Regel nicht als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt auf. Anders sieht es bei denjenigen Zuwanderern aus, die in Nordrhein-Westfalen Arbeit suchen, eine Ausbildung oder ein dauerhaftes Arbeitsverhältnis beginnen. Sie fragen auf dem regulären Wohnungsmarkt Wohnraum nach, wodurch vor allem in den Großstädten und dynamischen Mittelstandsregionen eine zusätzliche Wohnungsnachfrage entsteht.

Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden steigt seit dem Jahr 2014 sprunghaft an

Im Jahr 2014 ist die Zahl der Flüchtlinge und Asylsuchenden (40.000 Erstanträge) in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zum Vorjahr sprunghaft angestiegen (+69%). Sowohl die Zuzüge aus den derzeit drei größten Kriegs- und Krisenländern Syrien, Irak und Afghanistan (Abb. 1.8) als auch die Zuzüge aus den Balkanländern (Abb. 1.9) haben zugenommen. Dagegen blieb die Rückwanderung in die drei Bürgerkriegsländer auf konstant niedrigem Niveau. Flüchtlinge aus diesen Gebieten erhalten in der Regel ein Aufenthaltsrecht. Die Rückwanderungen in die Balkanländer hingegen nehmen seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zu, da Zuwanderern aus diesen Staaten in der Regel kein Asylrecht gewährt wird.

Seit Sommer 2015 ist der Zuzug von Flüchtlingen nochmals deutlich gestiegen. Bis zum Jahresende 2015 rechnet die Landesregierung derzeit mit insgesamt 200.000 Personen. Der sprunghafte Anstieg der Zahl von Asylsuchenden stellt die zuständigen Verwaltungen vor große Herausforderungen. Nach der Aufnahme der

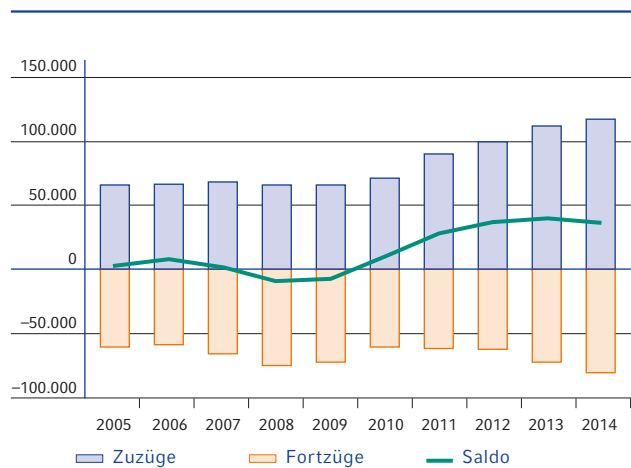
Abb. 1.6: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den südosteuropäischen EU-Beitrittsländern von 2007 (Rumänien, Bulgarien)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 1.7: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den EU-Staaten ohne die EU-Beitrittsländer von 2007 (Rumänien, Bulgarien)



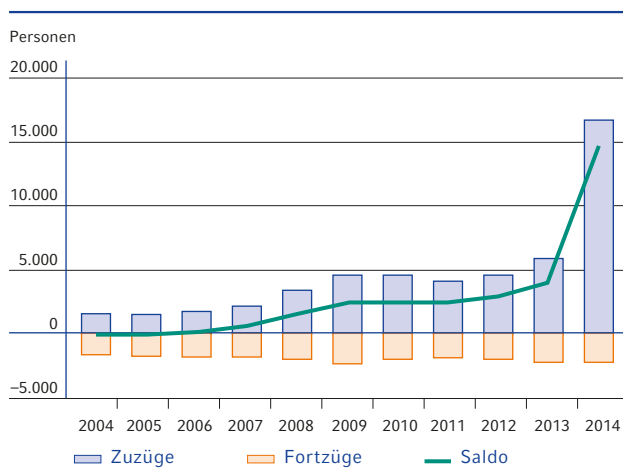
Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Flüchtlinge in zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen werden die Haushalte nach einer festen Quote auf die Kommunen verteilt.³ Wo die vorhandenen Flüchtlingswohnheime belegt sind, müssen die Kommunen alternative Unterkünfte finden. Nach Abschluss des Asylverfahrens und einem erteilten Aufenthaltstitel können sich die Flüchtlingshaushalte am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Zwar ist noch unklar, wie viele Asyl-

suchende in nächster Zeit noch kommen und wie lange sie im Land bleiben werden. Da zumindest nicht von einer kurzfristigen Rückkehr auszugehen ist, wird ein Großteil hier auch längerfristig Wohnungen nachfragen. Wie hoch dieser zusätzliche Wohnungsbedarf ausfallen könnte, haben MBWSV und NRW.BANK in einer gemeinsamen Modellrechnung abgeschätzt (s. Exkurs S. 19).

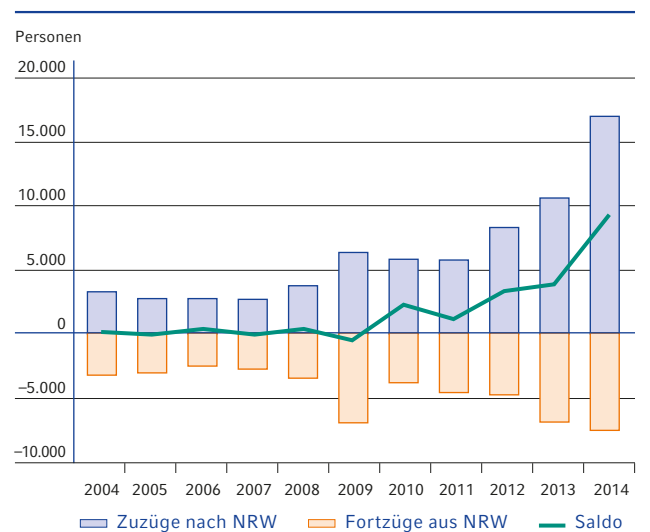
Abb. 1.8: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den derzeit wichtigsten Krisenländern (Syrien, Irak, Afghanistan)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 1.9: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und Balkanländern außerhalb der EU (Albanien, Serbien, Mazedonien, Bosnien und Herzegowina, Montenegro, Kosovo)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Die NRW.BANK unterstützt die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber

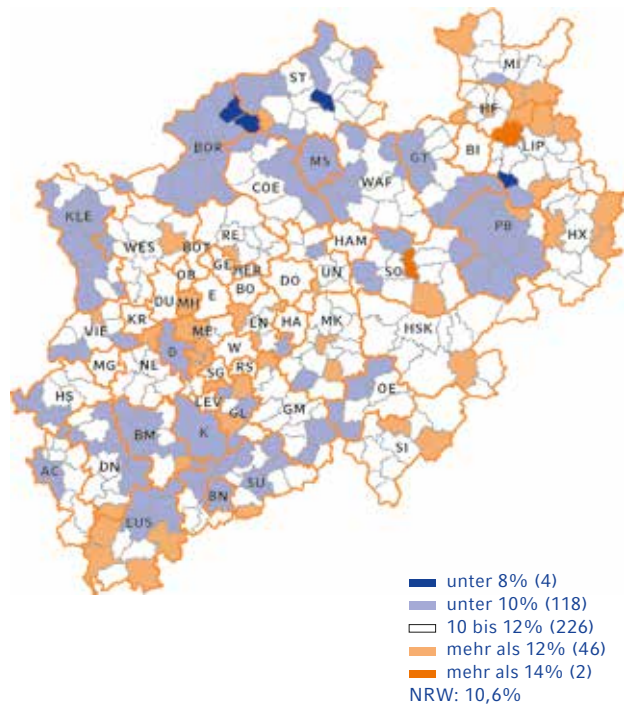
Mit zwei Förderprodukten gibt die NRW.BANK sowohl Kommunen als auch natürlichen und juristischen Personen zinsgünstige Darlehen für Investitionen in Flüchtlingsunterkünften und Wohnraum. Das Programm „NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünften“ richtet sich mit einer Laufzeit von 20 Jahren (inklusive drei tilgungsfreien Jahren) speziell an Kommunen und Kommunalverbände. Diese können die aufgenommenen Mittel zu Erwerb, Bau, Modernisierung oder Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften verwenden.

An Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie private und wohnungswirtschaftliche Investoren richtet sich das Angebot „Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (nach der RL Flü) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Für Neubau und Neuschaffung sowie Herrichtung im Bestand werden Darlehen mit attraktiven Tilgungsnachlässen vergeben.

Ansprechpartner und weitere Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie auf unserer Website www.nrwbank.de/fluechtlinge.

³ Mehr Informationen zu diesem Thema sind über die Website der Bezirksregierung Arnsberg verfügbar.

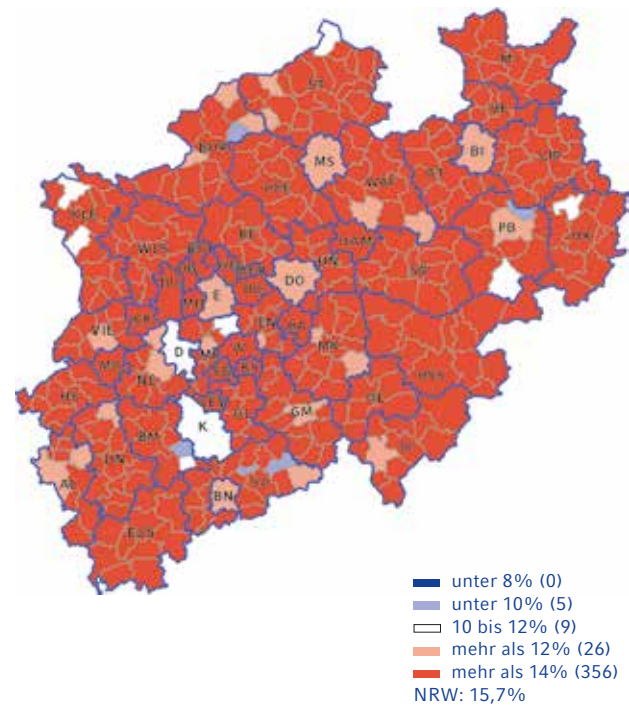
Abb. 1.10: Anteil der 75-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung 2014



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 1.11: Anteil der 75-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung 2040



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

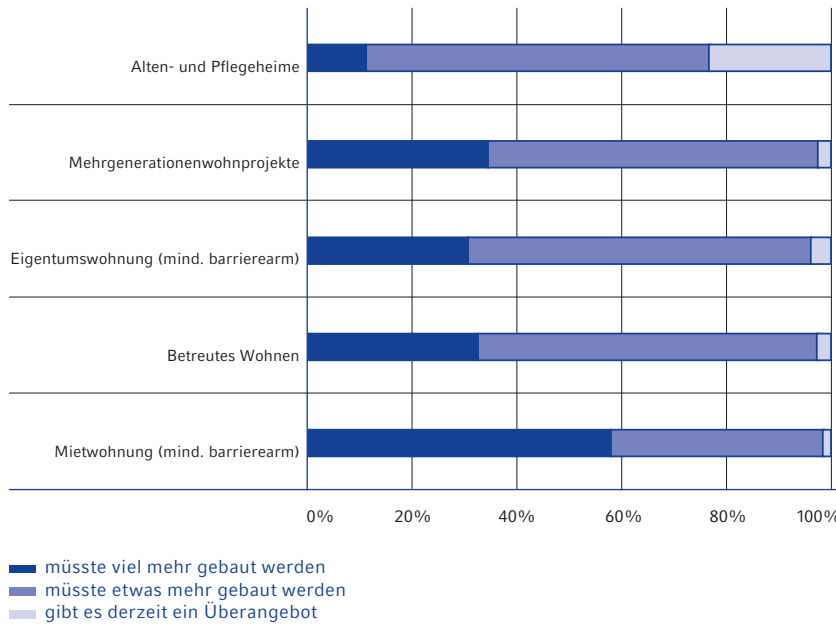
Die Bevölkerung wird deutlich altern – Verfügbarkeit von generationengerechtem Wohnraum wird immer wichtiger

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen wird sich in den kommenden Jahrzehnten weiter verschieben. Das durchschnittliche Alter der Bevölkerung wird bis zum Jahr 2040 spürbar zunehmen: bei Frauen von 45,2 auf 48,6 Jahre, bei Männern von 42,5 auf 46,3 Jahre.

Im landesweiten Durchschnitt waren im Jahr 2014 knapp 11 Prozent aller Einwohner mindestens 75 Jahre alt. Die Einwohner einiger Regionen, wie zum Beispiel der Kreise Borken, Paderborn und Kleve sowie der Universitätsstädte und Wachstumszentren am Rhein, sind jünger (Abb. 1.10). Diese räumlichen Muster werden sich 2040 nur noch zum Teil wiederfinden lassen. Die Anteile älterer Menschen bleiben in den Universitätsstädten und anderen großen Kommunen unterdurchschnittlich. In den ländlichen Kreisen wird die Alterung dann aber nahezu flächendeckend eingetreten sein (Abb. 1.11).

Das Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK ging auf die Verschiebung der Altersstruktur in der Bevölkerung ein und stellte den Experten auch Fragen zum Neubaubedarf von Wohnungen für Senioren, unterschieden nach verschiedenen Eigentums- und Wohnformen sowie nach Preissegmenten (Abb. 1.12). Die Aussagen der Experten waren eindeutig: Bisherige Anstrengungen reichen nicht aus, in Zukunft müsse deutlich mehr getan werden. Insbesondere barrierearme Mietwohnungen sollten mehr gebaut werden. Aber auch für barrierearme Eigentumswohnungen, Mehrgenerationenprojekte, betreutes Wohnen sowie Alten- und Pflegeheime werden etwas höhere Fertigstellungszahlen als notwendig erachtet. Im Hinblick auf die Preissegmente ergibt sich ein deutlich gestaffeltes Ergebnis: Der Neubau im oberen Preissegment der Wohnungen für Senioren wird als ausreichend bewertet, im mittleren Preissegment solle eine etwas höhere Bautätigkeit erfolgen und im unteren Preissegment müsse viel mehr gebaut werden. Letzteres gelte auch für öffentlich geförderte Wohnungen.

Abb. 1.12: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Bitte schätzen Sie ein, ob in Ihrer Region ein Neubaubedarf beziehungsweise ein Überangebot an seniorengerechten Wohnungen besteht.“



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

Die Entwicklung der Haushalte folgt dem Trend der Bevölkerungsentwicklung

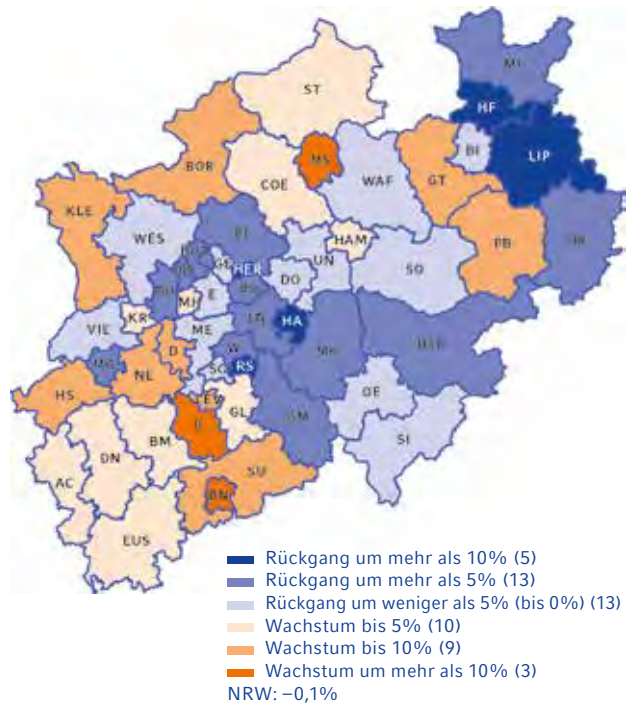
Aus dem Mikrozensus ergibt sich für Nordrhein-Westfalen, dass es im Land im Jahr 2014⁴ insgesamt rund 8.555.000 Haushalte gab. Das waren rund 36.000 Haushalte mehr als 2013. Diese Zunahme der Haushaltszahlen resultiert unter anderem aus der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Darauf deutet die leicht gesunkene durchschnittliche Haushaltsgröße hin (2014: 2,04 Personen im Haushalt zu 2,05 Personen im Vorjahr).

Die Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte in Nordrhein-Westfalen von IT.NRW aus dem Jahr 2012 trifft Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Haushalte. Das wichtigste Ergebnis der Modellrechnung ist, dass bis zum Jahr 2020 gegenüber 2010 mit einer Zunahme der Zahl der Haushalte um 1,1 Prozent⁵ und danach mit einer Abnahme der Haushalte bis 2030 gerechnet wird (-0,1% gegenüber 2010). Regional wird die Entwicklung der Haushalte sehr unterschiedlich ausfallen. Von den insgesamt 53 Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen werden für 31 Rückgänge ihrer Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 prognostiziert, hohe Zuwächse von mehr als 10 Prozent werden für die Städte Münster, Köln und Bonn erwartet (Abb. 1.13).

⁴ Ab dem Jahr 2011 basiert die Hochrechnung auf den fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011.

⁵ Dargestellt ist die Trendvariante, die im Unterschied zur konstanten Variante nicht nur die bisherigen Haushaltsbildungsprozesse fort-schreibt, sondern auch nachweisbare stabile Entwicklungstendenzen einbezieht. Für weitere Informationen siehe „Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen“, Statistische Analysen und Studien, Band 74, IT.NRW.

Abb. 1.13: Entwicklung der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 (ausgehend von der Haushaltszahl 2010; Trendvariante)

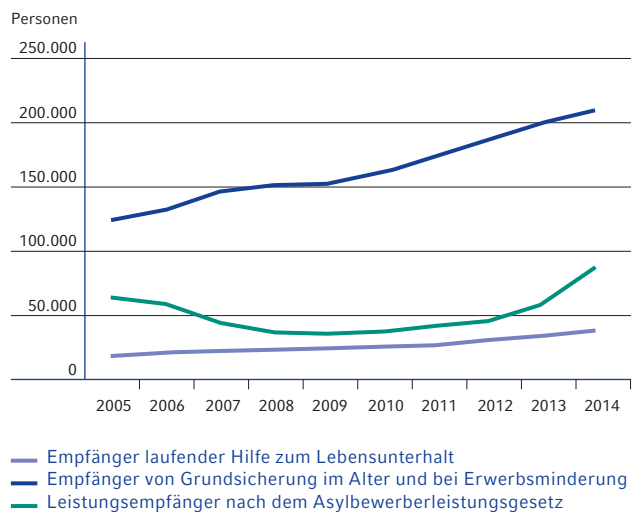


Daten: IT.NRW 2012

NRW.BANK 2015

Eine neue Haushaltsmodellrechnung auf Basis der neuen Bevölkerungsvorausberechnung liegt derzeit noch nicht vor. Jedoch ist davon auszugehen, dass die grundlegenden Trends auch in der demnächst erscheinenden neuen Modellrechnung gültig bleiben. Mit Blick auf die aktuelle Zuwanderung werden auch die Ergebnisse der neuen Modellrechnung nur grobe Hinweise auf mögliche Entwicklungen geben können.

Abb. 1.14: Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt in Nordrhein-Westfalen



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2015

Trotz steigender Beschäftigtenzahlen – Einkommensschere öffnet sich weiter

Ähnlich wie auf Bundesebene stieg das nordrhein-westfälische Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 gegenüber dem Vorjahr an, jedoch fiel der Anstieg schwächer aus als im Bundesdurchschnitt.⁶

Mit 8,2 Prozent lag die landesweite Arbeitslosenquote im Jahr 2014 knapp unterhalb der Quote des Jahres 2013 (8,3%) und hat sich somit kaum verändert. Gleichwohl wurden Arbeitsplätze geschaffen und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg an (+1,5%).

⁶ Helaba-Regionalfokus vom 13. 5. 2015 (www.helaba.de/de/DieHelaba/MaerkteUndAnalysen/ResearchUndVolkswirtschaft/Bundeslaender/BundeslaenderArchiv.html).

Im Jahr 2014 haben in Nordrhein-Westfalen rund 1,6 Millionen Menschen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialgeld nach SGB II erhalten, immerhin 9,2 Prozent der Gesamtbevölkerung. Ihr Anteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert.

Eine bundesweite Analyse zur Entwicklung der durchschnittlichen real verfügbaren Haushaltseinkommen des DIW kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung der Einkommen weiter auseinanderläuft. Während die oberen Einkommensgruppen real mehr Geld zur Verfügung haben, stagniert die Entwicklung bei den mittleren Einkommensgruppen. Gleichzeitig waren die realen Einkommen der unteren Einkommensgruppen sogar rückläufig.⁷ Bei steigenden Preisen für das Wohnen steigt die Mietbelastung der unteren Einkommensgruppen also stärker als die der oberen und mittleren Einkommensgruppen.

Weniger wohnungssuchende Haushalte – aber weiterhin geringe Vermittlungsquote in den Wachstumszentren

Rund 97.600 Haushalte waren im Jahr 2014 in Nordrhein-Westfalen wohnungssuchend. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ging somit im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht zurück (–2.600 Haushalte oder –2,6%). Nahezu die Hälfte aller wohnungssuchenden Haushalte waren Alleinstehende (46.500), weitere rund 24 Prozent waren Zweipersonenhaushalte. Im Jahr 2014 konnte landesweit 46 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte eine preisgebundene Wohnung vermittelt werden. Die regionalen Unterschiede sind jedoch signifikant. Der bereits schrumpfende Teil des ländlichen Raums wies überdurchschnittliche Vermittlungsquoten auf (z. B. Hochsauerlandkreis: mehr als 75%). In den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten war hingegen auch die Vermittlungsquote deutlich geringer (Düsseldorf 19%, Köln 20%). Das Angebot an preisgebundenem Wohnraum reicht hier nicht aus.⁸

Mehr Menschen sind auf staatliche Leistungen der Grundsicherung angewiesen

Mit 5,1 Prozent stark angestiegen ist im Jahr 2014 die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten (Abb. 1.14). Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten.

Auch die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) ist im Jahr 2014 erneut kräftig gestiegen (+11,3%). Bei der Zahl an Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, hat es entsprechend dem hohen Flüchtlingszustrom einen starken Anstieg gegeben (+50,5%). Erhielten im Jahr 2013 lediglich rund 57.400 Personen diese Leistungen, waren es im Jahr 2014 schon rund 86.400.

Mit 114.200 Haushalten, die Wohngeld beziehen, erhielten im Jahr 2014 rund 18.600 Haushalte weniger Wohngeld als im Jahr zuvor. Haushalte können Wohngeld beantragen, wenn das Einkommen nicht ausreicht, um die Kosten des Wohnens zu decken. Da das Wohngeld in den vergangenen Jahren immer wieder Novellen und Anpassungen unterlag, wodurch sich Verschiebungen hinsichtlich der Anspruchsberechtigten ergaben, hat mit Fokus auf die Wohnungsnachfrage eine langfristige Betrachtung der Zahl der Leistungsempfangenden Haushalte wenig Aussagekraft.

⁷ DIW-Wochenbericht Nr. 25/2015: Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiterhin hoch – junge Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht. Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2000 bis 2012.

⁸ Mehr Details zur Situation der wohnungssuchenden Haushalte finden sich im Bericht zum preisgebundenen Wohnungsbestand 2014 der NRW.BANK. Der Bericht steht auf der Website der Bank (www.nrwbank.de) zum Download bereit.

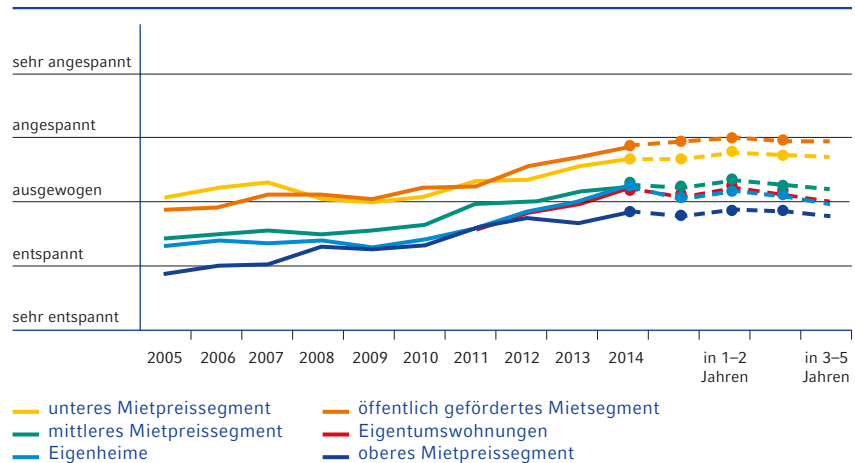
Die Wohnungsmarktextperten bestätigen eine zunehmende Marktanspannung

Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Wohnungsmarktextperten geben eine Einschätzung zur Marktlage unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente ab. Aus Sicht der Experten hat sich der Markt im Jahr 2014 landesweit in allen Marktsegmenten in Richtung Anspannung entwickelt (Abb. 1.15).

Im oberen Mietpreissegment sowie auf dem Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen ist die Lage aber weiterhin als ausgewogen zu bezeichnen. Für die Zukunft sehen die Marktexperten in diesen Marktsegmenten kurzfristig keine Veränderungen der Marktanspannung und gehen mittelfristig von einer leichten Entspannung aus.

Dagegen schätzen die Experten die Marktlage des unteren Mietpreissegments und des öffentlich geförderten Mietsegments weiter als angespannt ein.

Abb. 1.15: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie beurteilen Sie die Marktlage in Ihrer Region in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarkts (aktuell, kurzfristig, mittelfristig)?“



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

In den kommenden Jahren erwarten die Experten, dass das öffentlich geförderte Mietsegment sowie das untere Mietpreissegment sich zunächst weiter anspannen werden. Danach vermuten die Experten auch für diese Marktsegmente eine leichte Entspannung der Marktlage, wengleich die Marktlage angespannt bleiben wird. Diese Einschätzung ist jedoch unter dem Vorbehalt der Zuwanderungsentwicklung zu relativieren. Zum Zeitpunkt der Befragung 2015 war die Flüchtlingsthematik noch nicht so deutlich ausgeprägt wie zum Jahresende. Mit dem derzeitigen Wissen ist sowohl kurz- als auch mittelfristig eher nicht mit einer Entspannung in den unteren Preissegmenten des Marktes zu rechnen.

Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: Einschätzung der regionalen Marktlage durch die Wohnungsmarktexterten

Abb. 1.16:

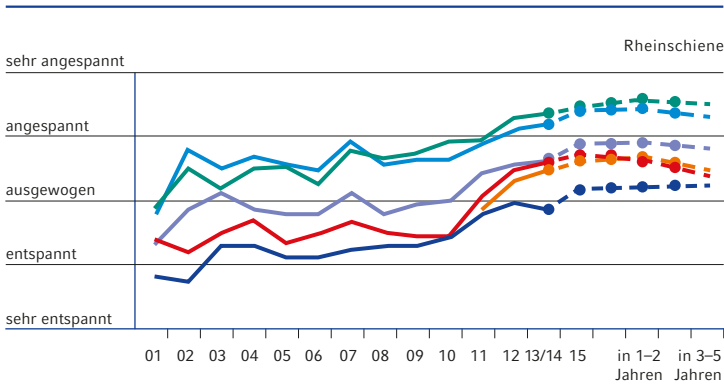


Abb. 1.17:

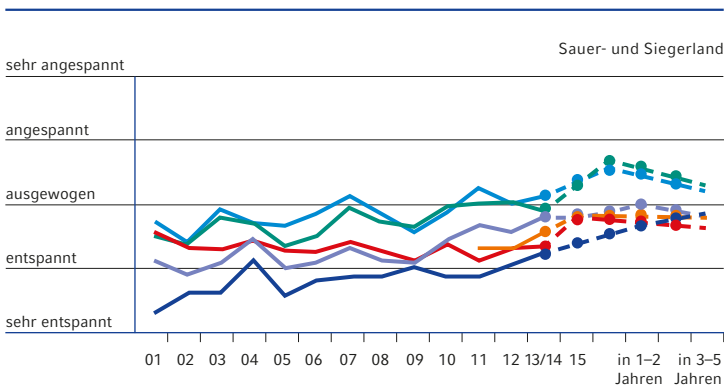
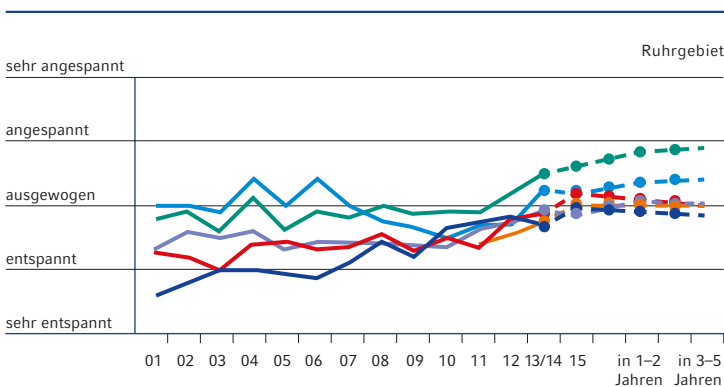


Abb. 1.18:



- unteres Mietpreissegment
- öffentlich gefördertes Mietsegment
- mittleres Mietpreissegment
- Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- oberes Mietpreissegment

Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

Die Betrachtung des Landestrends nivelliert jedoch die regionalen Unterschiede. Kaum überraschend liegt in der Rheinschiene die Marktanspannung im Mietsegment deutlich über dem Landesschnitt (Abb. 1.16) und hat sich hier zudem im Jahr 2014 weiter verschärft. Im Eigentumssegment erwarten die Experten aber auch in der Rheinschiene eine leichte Marktentspannung. Auf der anderen Seite beschreiben die lokalen Experten des Sauer- und Siegerlands eine insgesamt ausgewogene und in einigen Segmenten auch entspannte Wohnungsmarktlage, die sich in den kommenden Jahren noch weiter entspannen wird (Abb. 1.17).

Im Ruhrgebiet wiederum weisen die Experten für die einzelnen Marktsegmente deutlich voneinander abweichende Entwicklungen aus (Abb. 1.18). So sehen sie insbesondere für das öffentlich geförderte Mietsegment und das untere Mietpreissegment sowohl aktuell als auch in der Zukunft eine stark zunehmende Anspannung. Die übrigen Marktsegmente erfahren aus ihrer Sicht keine weitere Anspannung und pendeln sich auf einem ausgewogenen Niveau ein. Einzig für das obere Mietpreissegment sehen die Experten eine Entwicklung hin zu einer entspannten Marktlage.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge



Der Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist derzeit das beherrschende Thema nicht nur in der Wohnungspolitik. Die Kommunen setzen einen Großteil ihrer Kapazitäten ein, um die Unterbringung und Versorgung der Neuankömmlinge zu gewährleisten. Doch auch über die Erstunterbringung hinaus wird die Flüchtlingszuwanderung die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten Jahre maßgeblich mitbestimmen. Deshalb stellt sich die Frage, welche zusätzliche Wohnungsnachfrage der Zuzug mittel- bis langfristig zur Folge hat. Die vorliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen berücksichtigen die aktuelle Flüchtlingszuwanderung jedoch noch nicht.

Hauptproblem dabei: Wir wissen kaum etwas über die Menschen, die hier ankommen, geschweige denn über die, die noch kommen werden. Kaum absehbar ist auch, wer wie lange in Deutschland bleiben wird. Seit dem sprunghaften Anstieg der Zuzugszahlen im Frühsommer sind zwar immer wieder vorläufige Statistiken und Schätzungen erschienen. Sie sind jedoch zum Teil widersprüchlich und meist nach kurzer Zeit wieder überholt.

Trotz dieser Unsicherheiten ist es notwendig, die Größenordnung und die regionale Verteilung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage einzuschätzen, um eine Diskussion anzustoßen, wie der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Deshalb haben sich das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) und die NRW.BANK im September 2015 entschieden, eine erste Einschätzung der zusätzlichen Nachfrage vorzunehmen. Nach gemeinsamer Überzeugung ist es in dieser besonderen Situation nicht sinnvoll, auf die „endgültigen“ Zahlen zu warten und damit möglicherweise treffsicherere Prognosen zu errechnen. Angesichts des langen Vorlaufs von der Baulandbereitstellung bis zur Fertigstellung einer Wohnung muss diese Diskussion möglichst früh beginnen. Dafür genügen zunächst grobe Einschätzungen. Das MBWSV und die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

haben sich über die Eckpfeiler und Annahmen verständigt und die ersten Ergebnisse der Modellrechnung am 13. November 2015 der Öffentlichkeit präsentiert. Annahmen und Ergebnisse werden im Folgenden erläutert.

Berechnungsansatz

Berechnet wird der zusätzliche Neubaubedarf, der durch die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 entsteht. Dazu wird die Zahl der Flüchtlinge inklusive nachziehender Angehöriger in Haushalte umgerechnet. Anschließend wird angenommen, dass ein Teil dieser Haushalte in leer stehenden Wohnungen unterkommen kann. Die Zahl der nicht im Leerstand versorgten Haushalte ergibt den Neubaubedarf, ausgedrückt als Anzahl benötigter Wohnungen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Die räumliche Verteilung der Flüchtlinge wird in zwei Varianten berechnet:

- 1) **Verteilung nach Landesschlüssel:** Diese Variante nimmt an, dass die Flüchtlingshaushalte in den Kommunen bleiben, auf die sie gemäß Landesschlüssel nach der Erstaufnahme verteilt werden.
- 2) **Verteilung wie ansässige Landsleute:** Spätestens nach Anerkennung des Asylanspruchs genießen Flüchtlinge Freizügigkeit. Die zweite Variante berechnet deshalb eine alternative Verteilung, nach der sich die Wohnortwahl der Flüchtlinge an der ihrer früher zugewanderten Landsleute (Stand 2014) orientiert. Dabei spielen das Arbeitsplatzangebot sowie familiäre und sonstige Kontaktnetze eine Rolle.



Die Annahmen im Detail

- Die Modellrechnung geht davon aus, dass bis zum Jahresende 2015 rund 200.000 **Flüchtlinge** nach Nordrhein-Westfalen kommen. Das entspricht dem Stand der Schätzungen von September/Oktober 2015. Da sich wohl weder die Fluchtursachen noch die Verteilung auf andere EU-Länder kurzfristig ändern lassen, wird für 2016 noch einmal die gleiche Größenordnung zugrunde gelegt.
- In der nationalen Zusammensetzung orientiert sich die Modellrechnung an den **Herkunftsländern der Flüchtlinge**, die im Zeitraum Januar bis September 2015 angekommen sind (Basis: vorläufige Zahlen des Innenministeriums). Danach kam knapp die Hälfte aus Syrien oder dem Irak, ein gutes Drittel aus den Balkanstaaten außerhalb der EU (Mazedonien, Serbien, Kosovo etc.).
- Für die Einschätzung der Bleibeperspektive sind die **Anerkennungschancen** wichtig. Hier wird vereinfacht angenommen, dass Anträge von Flüchtlingen aus Syrien, Irak, Afghanistan, Pakistan, Eritrea und Nigeria zu 100% anerkannt, Asylbewerber aus den Nicht-EU-Balkanstaaten dagegen zu 100% abgelehnt werden. Bei den übrigen Herkunftsländern wird die durchschnittliche Anerkennungsquote der vergangenen Jahre (40%) zugrunde gelegt. Unter diesen Annahmen bleiben gut 245.000 Flüchtlinge mit Aufenthaltstitel im Land.
- Der **Familiennachzug** ist ein weiterer großer Unsicherheitsfaktor. Angesichts der Familienstrukturen in den Herkunftsländern wird erwartet, dass viele der Flüchtlinge nach Erteilung eines Aufenthaltstitels Familienmitglieder nachkommen lassen möchten. Andererseits gibt es unter den Asylbewerbern viele Alleinstehende; zugleich diskutiert die Politik über eine Beschränkung des Familiennachzugs. Die vorliegende Modellrechnung geht pauschal davon aus, dass pro anerkanntem Flüchtling eine Person nachziehen wird (d. h. weitere 245.000 Personen).



- Für die Berechnung der Wohnungsnachfrage ist die **Haushaltsgröße** wichtig. Die Methode der klassischen Nachfrageprognosen, die zukünftige Haushaltszahl aus der aktuellen Zusammensetzung der Haushalte nach Alter, Geschlecht und Personenzahl abzuleiten, kann bei den Flüchtlingen aufgrund fehlender Informationen nicht angewandt werden. Die Modellrechnung geht von einer überdurchschnittlichen Haushaltsgröße aus und nimmt einen Wert von 2,50 Personen an (NRW: 2,06 Personen). Somit wären knapp 200.000 Flüchtlingshaushalte zu versorgen.
- Ein Teil der Haushalte, so die Annahme, kann in leerstehendem Wohnraum unterkommen. Ausgangspunkt ist die Zahl **leerstehender Wohnungen** aus dem Zensus. Da sich die Wohnungsmärkte seit der Erhebung im Mai 2011 verändert haben, wird diese Zahl auf den Stand Ende 2014 fortgeschrieben. Dafür werden zum Leerstand von 2011 die seither neu gebauten Wohnungen addiert und mit der Entwicklung der Haushalte saldiert. Nach dieser Fortschreibung haben sich die Leerstände in den angespannten Wohnungsmärkten deutlich reduziert. In vielen demografisch schrumpfenden Regionen – und auch im Landessaldo – sind sie dagegen größer geworden.

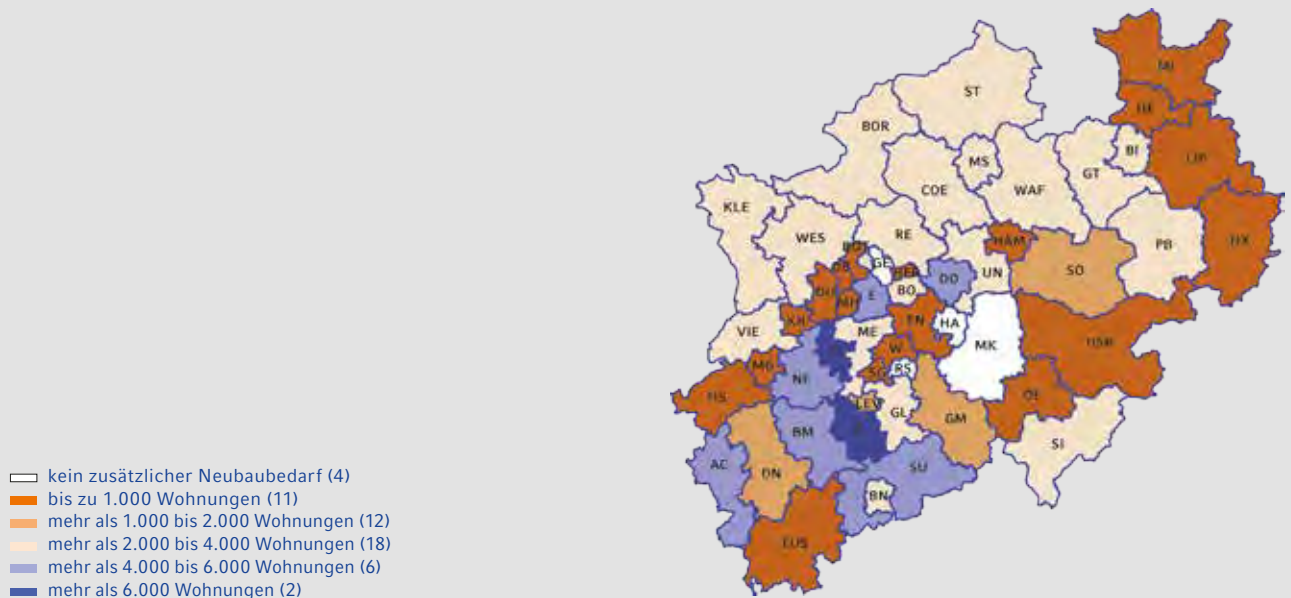
■ Doch welcher Anteil des Leerstands lässt sich kurz- bis mittelfristig als zumutbarer **Wohnraum aktivieren**? Dazu gibt es keine Erfahrungswerte. Je nach Wohnungsmarktlage kann man von starken Unterschieden ausgehen. Auf Märkten mit grundsätzlichen strukturellen Problemen stehen viele Gebäude schon länger leer und benötigen eine aufwendige Sanierung, bevor sie vermietet werden können. Ähnlich schwer zu mobilisieren sind Immobilien, deren Eigentümer nicht erreichbar oder über die Nutzung uneinig sind (z. B. bei Erbschaften). Auch die Angebotsstruktur spielt eine Rolle: In Mehrfamilienhäusern lassen sich Leerstände vermutlich leichter mobilisieren als in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Angesichts dieser Unsicherheiten wird für die Modellrechnung deshalb eine pragmatische Pauschalannahme getroffen: Vom fortgeschriebenen Leerstand wird die notwendige Fluktuationsreserve von 3% des Wohnungsbestands abgezogen. Vom Rest wird die Hälfte als mobilisierbar betrachtet.

■ Die Flüchtlingshaushalte, die nicht im Leerstand untergebracht werden können, entsprechen dann der Neubaunachfrage (eine Wohnung je Haushalt).

Mit den getroffenen Annahmen könnten landesweit 80.000 Flüchtlingshaushalte im Leerstand untergebracht werden; damit verbleibt ein Neubaubedarf von 120.000 bis 130.000 Wohnungen.

Abb. E.1: Zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf (nach Nutzung des Leerstands)
Variante A: Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel



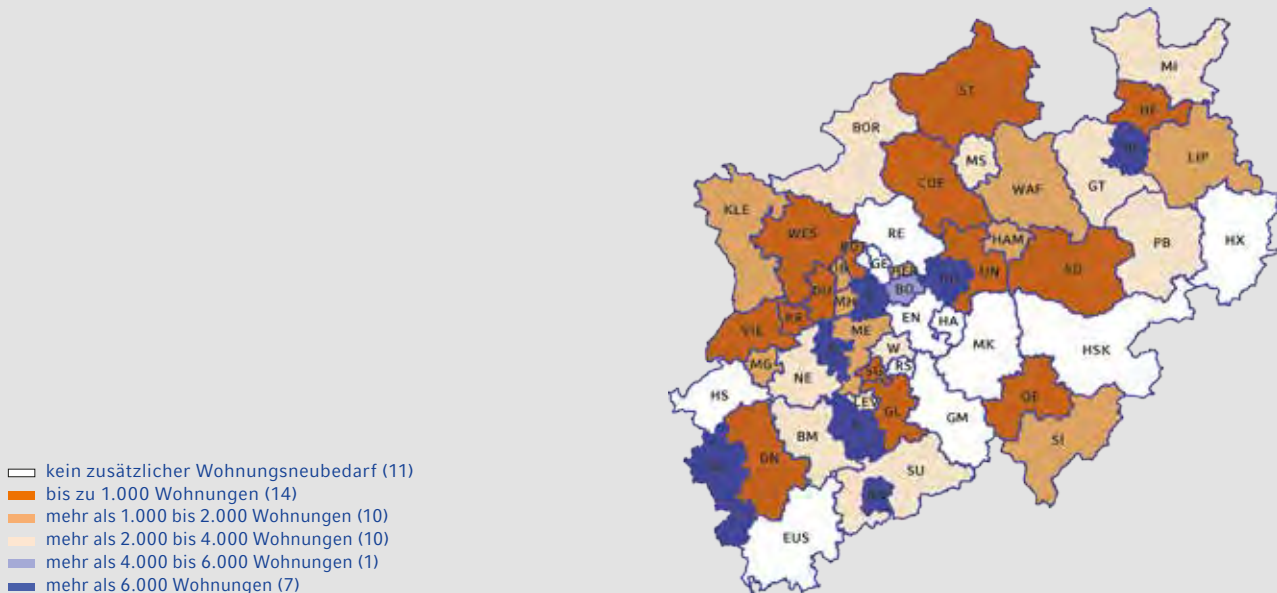
Daten: IT.NRW, MIK NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2015

Die beiden Varianten der Flüchtlingsverteilung unterscheiden sich in den regionalen Ergebnissen erheblich (Abb. E.1): In der Variante „Landesschlüssel“ verteilen sich die Bedarfe gleichmäßiger im Land. Auch in den demografisch schrumpfenden Regionen würde Neubau nötig. Anders bei der Verteilung nach bisheriger Wohnstandortwahl: Hier konzentrieren sich die Neubaubedarfe besonders auf die wachsenden Großstädte; dafür würde in mehr Regionen der Leerstand zur Unterbringung ausreichen.

Wichtig ist, noch einmal zu unterstreichen, dass der errechnete Neubaubedarf ausschließlich den zusätzlichen Bedarf infolge des Flüchtlingszuzugs darstellt. Zur Betrachtung des gesamten Neubaubedarfs muss er zur Nachfrage aus dem regulären Wohnungsmarkt addiert werden. Andererseits ist zu betonen, dass sich auch der zusätzliche Neubau nicht ausschließlich an Flüchtlinge richten muss. Er kann auch für andere Zielgruppen erfolgen, wenn damit für Flüchtlinge genügend Wohnraum im Bestand frei wird. Diese Diskussion ist aber vor Ort und unter Beachtung der jeweiligen Wohnungsmarktlage zu führen.

Abb. E.2: Zusätzlicher Wohnungsneubedarf (nach Nutzung des Leerstands)
 Variante B: Verteilung der Flüchtlinge analog zur Verteilung der bereits ansässigen Landsleute



Daten: IT.NRW, MIK NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2015

2. Bautätigkeit und Investitionen



Zusammenfassung

Die seit einigen Jahren zu beobachtende positive Dynamik der Bautätigkeit setzte sich im Jahr 2014 fort. Dabei werden wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut als in den Vorjahren. Dennoch reichen die Bemühungen nicht aus, um die berechneten Neubaubedarfe zu erfüllen. Die Baugenehmigungszahlen geben Hinweise darauf, dass die Bautätigkeit zunächst zumindest auf gleicher Höhe bleiben wird.

Die Bautätigkeit hat ihre räumlichen Schwerpunkte in den Zentren der Ballungs- und Wachstumsregionen sowie in einigen wenigen Regionen des ländlichen Raums. Insgesamt fokussierte sich die Bautätigkeit stärker als bisher auf wenige Regionen. In einigen Kreisen des ländlichen Raums wurden keine Geschosswohnungen fertiggestellt oder genehmigt und auch die Baufertigstellungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser blieben auf einem niedrigen Niveau.

Eigentumswohnungen stellten fast die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Wohnungen stehen dem Mietwohnungsmarkt nur bedingt zur Verfügung. Wenn sie auf dem Mietmarkt angeboten werden, bedienen sie eher das hochpreisige Segment. In einigen Gemeinden des ländlichen Raums wurden im Segment der Mehrfamilienhäuser ausschließlich Eigentumswohnungen gebaut.



Innovation City Ruhr, Bottrop: Dieses Mehrfamilienhaus aus den 1960er Jahren wurde durch umfassende Sanierungen in ein Zukunftshaus umgewandelt. Eigentümerin ist die VIVAWEST.

Die Zahl der fertiggestellten Um- und Ausbauten hat zugenommen. Offenbar mobilisieren unter dem bestehenden Nachfragedruck wieder mehr Eigentümer die Potenziale ihrer Bestände.

In vielen Kommunen ist die Wohnraumförderung eine Stütze der Bautätigkeit. In diesen Gemeinden wurden im Mehrfamilienhaussegment ausschließlich geförderte Wohnungen gebaut. Die Wohnungsmarkexperten geben an, dass nicht genügend geförderte Wohnungen neu gebaut werden. Die stärksten Hemmnisse sehen die Experten in den hohen Neubaukosten, dem Mangel an verfügbaren Grundstücken sowie der vermeintlich zu erwartenden geringeren Rendite im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau. Auch die Belegungsbindungen und das damit verbundene Mieterklientel hemmen weiterhin die Bereitschaft der Investoren, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren.

Die allgemeinen Bedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau sind so gut, dass die steigenden Baukosten das positive Investitionsklima nicht beeinträchtigen. Die befragten Wohnungsmarkexperten schätzen das Investitionsklima insgesamt sogar noch einmal positiver ein als im Vorjahr.

Die Bautätigkeit belebt sich weiter – Um- und Ausbaumaßnahmen sowie der Bau von Geschosswohnungen tragen dazu bei

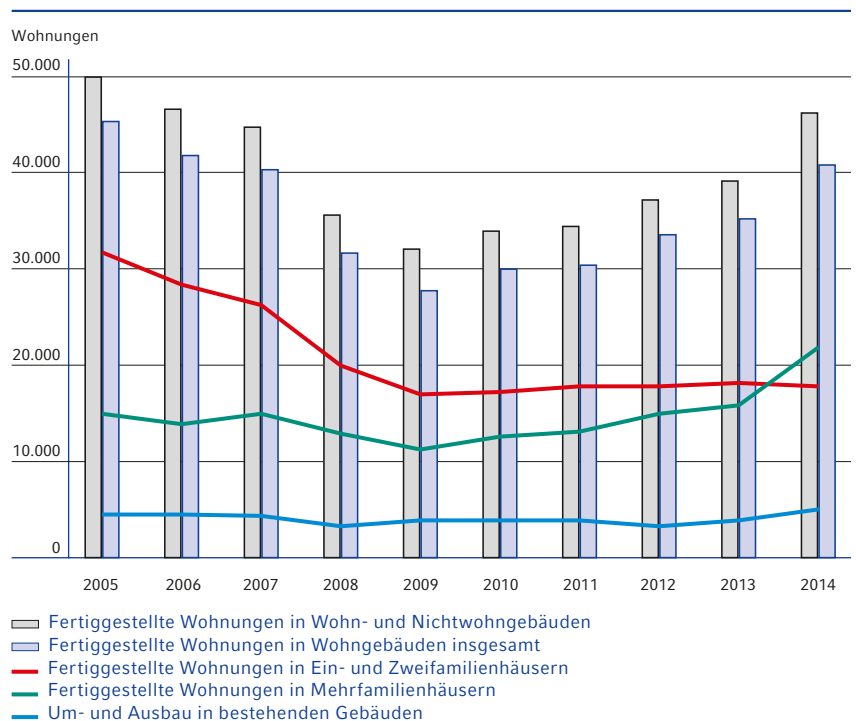
Die Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen setzt ihre positive Entwicklung fort. Mit insgesamt 46.300 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2014 wurden 18 Prozent mehr Wohnungen gebaut als im Jahr zuvor. Treibende Kraft war der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (21.340 Wohnungen). So wurden 38 Prozent mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als im Jahr zuvor (Abb. 2.1).

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen hingegen nur leicht über dem Vorjahresniveau (+0,6%). Trotz dieser Belebung liegt die Bautätigkeit leicht unter der durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner aktuellen Wohnungsmarktprognose⁹ errechneten

Neubaunachfrage. Danach müssten in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2015 bis 2020 im Durchschnitt jährlich 51.800 Wohnungen neu gebaut werden. Das entspricht 19 Prozent des jährlichen bundesweiten Neubaubedarfs im selben Zeitraum. Dieser vergleichsweise hohe Wert resultiert in erster Linie aus der in der Prognose angenommenen Zuwanderung und einem Nachholbedarf als Folge der geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

Nach einem leichten Rückgang nahm die Zahl von Um- und Ausbaumaßnahmen wieder zu, wenngleich sie auf geringem Niveau blieb (4.700 Wohnungen; Abb. 2.1). Dabei ist davon auszugehen, dass nicht alle eigentlich genehmigungspflichtigen und damit auch in die amtliche Statistik aufgenommenen Maßnahmen auch tatsächlich mit einer Baugenehmigung umgesetzt werden. Deshalb liegt die tatsächliche Zahl der Um- und Ausbauten wohl höher. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage die Eigentümer offenbar vermehrt die Potenziale ihrer

Abb. 2.1: Fertiggestellte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

⁹ Siehe Kapitel Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen.

Bestände mobilisieren. Auch die Wohnungsunternehmen, die im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen organisiert sind, haben erneut mehr als die Hälfte ihrer Investitionen in Bestandsmaßnahmen realisiert (rd. 61%). Für das Jahr 2015 liegt das geplante Investitionsvolumen für Bestandsmaßnahmen lediglich rund 3 Prozent unter dem Wert von 2014 (1,075 Mrd. €).¹⁰

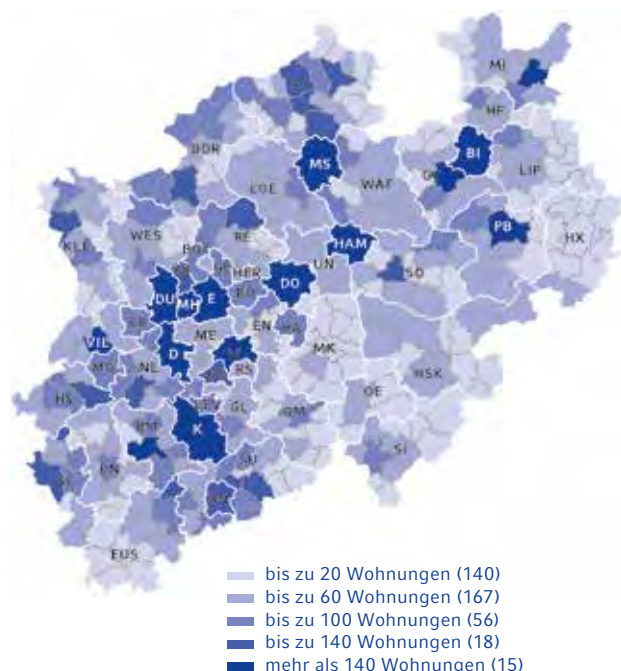
Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen in den Städten

Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 2.2) als auch bei Mehrfamilienhäusern (Abb. 2.3) – mit graduellen Unterschieden – in den wachsenden Städten und Großstädten. Auffallend ist, dass in einigen ländlichen Gemeinden keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Beinahe die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde als Eigentumswohnungen fertiggestellt

Auch im Jahr 2014 ist beinahe die Hälfte (45%) der Neubauwohnungen in Häusern mit drei und mehr Wohnungen als Eigentumswohnungen gebaut worden.¹¹ Eigentumswohnungen werden entweder vom Eigentümer selbst genutzt oder als Kapitalanlage vermietet. Bei einer Vermietung ist es wahrscheinlicher, dass die Wohnungen im hochpreisigen Segment angeboten werden, da Eigentumswohnungen derzeit generell eher hochpreisig gebaut werden und eine entsprechende Rendite erwartet wird. Die Zensus-Daten aus dem Jahr 2011 geben dazu Hinweise: Durchschnittlich 44 Prozent der Eigentumswohnungen werden vom Besitzer selbst genutzt, 53 Prozent werden vermietet, die übrigen Wohnungen stehen leer. Bemerkenswert ist zudem, dass der Anteil von Eigentumswohnungen an allen neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den ländlichen Kommunen, in denen noch gebaut wird, relativ hoch ist. In einigen Gemeinden wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser ausschließlich Eigentumswohnungen gebaut (Abb. 2.4).

Abb. 2.2: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2014



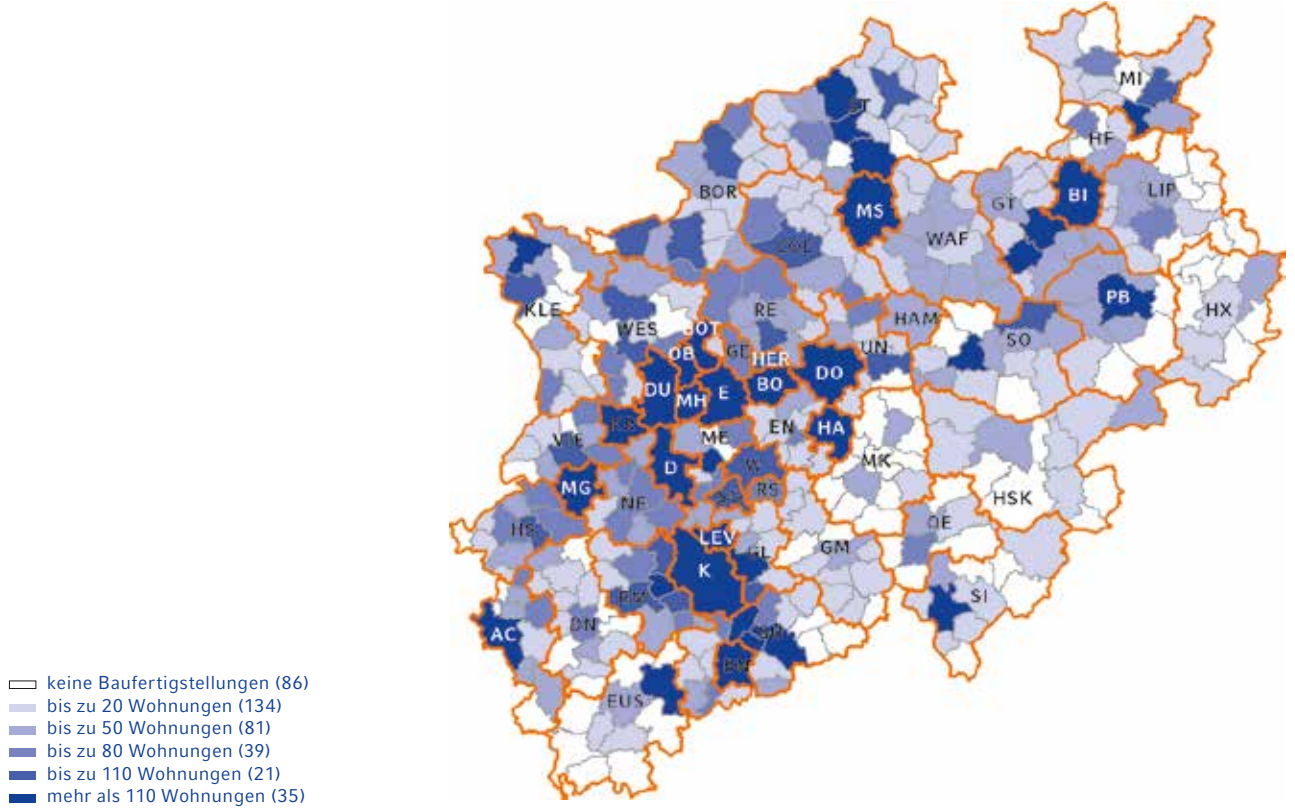
Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

¹⁰ Jahresbericht 2014/15 des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen.

¹¹ Bei dieser Berechnung wird der Anteil der neu gebauten Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen an allen neu gebauten Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen berechnet. Bei dieser Rechnung wird unterstellt, dass in den Häusern mit Eigentumswohnungen alle Wohneinheiten als Eigentumswohnungen realisiert werden.

Abb. 2.3: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Baugenehmigungszahlen gehen leicht zurück – aber noch keine Umkehr des positiven Trends der Vorjahre

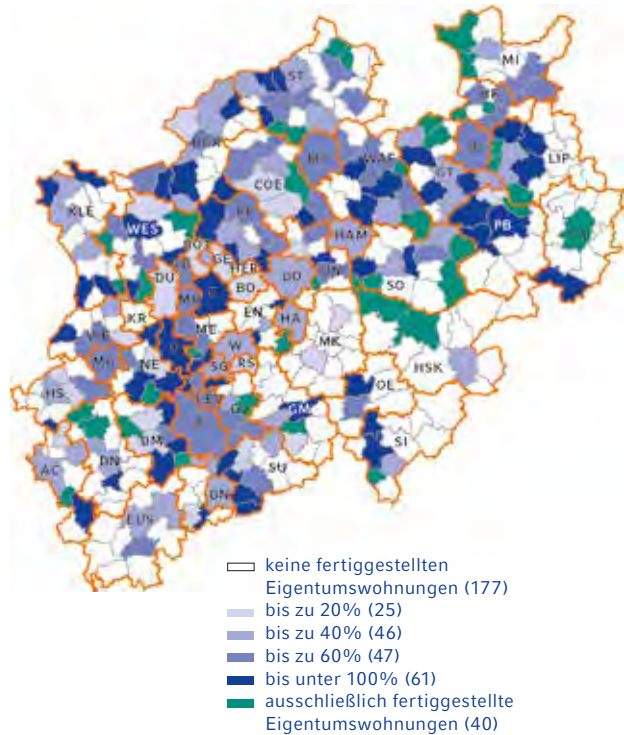
Die Baugenehmigungszahlen geben einen Ausblick darauf, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren gebaut werden können. Obwohl regelmäßig nicht alle genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden¹², geben die Baugenehmigungszahlen dennoch Hinweise auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestands. Der Zuwachs an Baugenehmigungen für

Mehrfamilienhäuser ist im Jahr 2014 zunächst gestoppt (Abb. 2.5). Gegenüber dem Vorjahr ist mit rund 22.400 Wohnungen ein Rückgang um 2,4 Prozent zu verzeichnen. Die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen dennoch im dritten Jahr in Folge über den Zahlen für Einfamilienhäuser. Das war zuletzt im Zuge der Zuwanderungswelle Anfang bis Mitte der 1990er-Jahre der Fall. Ob nach dem besonders genehmigungsstarken Jahr 2013 nun wieder ein Abwärtstrend der Genehmigungszahlen einsetzt, bleibt abzuwarten.¹³ Die Baugenehmigungszahlen für Eigenheime scheinen sich auf einem niedrigen Niveau einzupendeln.

¹² Es gibt die sogenannte Genehmigungslücke. Zum einen werden die wenigsten Wohnungen in dem Jahr fertig, in dem sie auch genehmigt wurden. Zum anderen kommt es vor, dass sich Grundstücksbesitzer eine Baugenehmigung besorgen, um ein Grundstück leichter vermarkten zu können, ohne eine konkrete direkte Bauabsicht zu haben.

¹³ Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen die summierten Monatswerte der Baugenehmigungen etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dabei hatten sich die Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht positiv entwickelt, während weniger Baumaßnahmen im Bestand genehmigt wurden. Sollte sich diese Entwicklung bis zum Jahresende fortsetzen, bleiben die Genehmigungszahlen stabil.

Abb. 2.4: Anteil der fertiggestellten Eigentumswohnungen an allen fertiggestellten Wohnungen in Häusern mit drei und mehr Wohnungen 2014

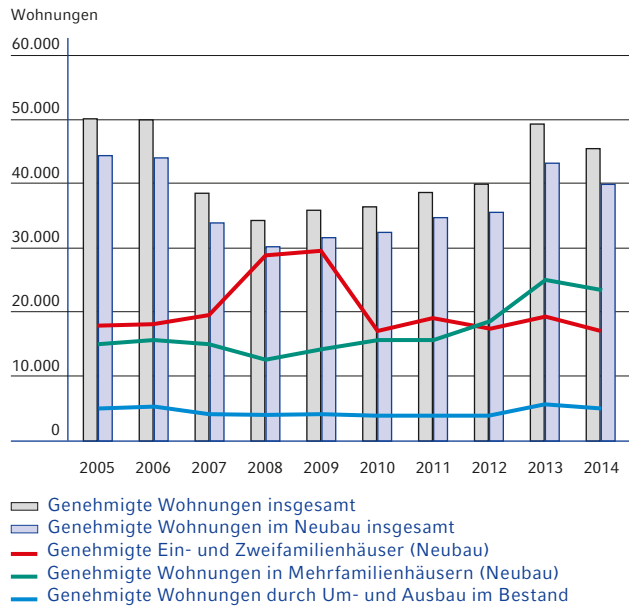


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Zudem verteilen sich die Baugenehmigungen nicht gleichmäßig über die Kommunen im Land. Ausgewertet auf der Ebene der Gemeinden und differenziert nach Gebäudetyp, zeigt sich, dass in einigen ländlichen Gemeinden im Jahr 2014 keine Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt wurden (Abb. 2.6). Die räumliche Verteilung der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt Abb. 2.7.

Abb. 2.5: Genehmigte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Soziale Wohnraumförderung setzt die Fördermittel gezielt in den angespannten Wohnungsmärkten ein

Die Wohnraumförderung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen trägt dazu bei, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen und anderen Marktzugangsschwierigkeiten zu schaffen. Insgesamt wurden 6.700 Wohneinheiten gefördert.¹⁴ Im Förderschwerpunkt „Neuschaffung von Mietwohnungen“ wurden 3.500 Wohneinheiten gefördert (Abb. 2.8). Die Anteile der preisgebundenen Wohnungen an allen fertig-

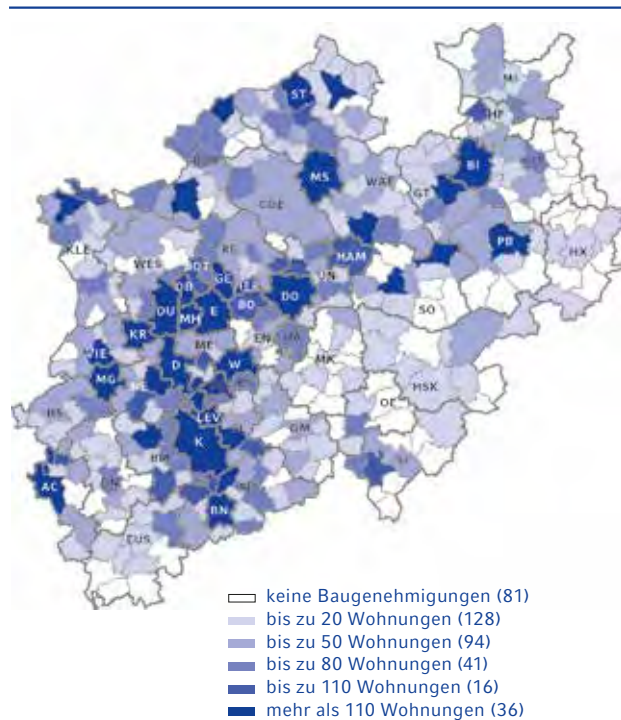
¹⁴ An dieser Stelle werden die Bewilligungen betrachtet und nicht die Zahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen. Die Statistik der Bewilligungen sagt zwar noch nichts darüber aus, ob die Objekte tatsächlich fertiggestellt werden, jedoch ist insbesondere bei professionellen Investoren von einer Fertigstellung auszugehen. Die bewilligten Wohnungen geben also einen Ausblick auf die Baufertigstellung von geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren. Die Statistik über die Baufertigstellung von geförderten Wohnungen eignet sich aufgrund einer hohen Fehlerbelastung nur bedingt für eine Auswertung.

gestellten Wohnungen liegen zum Teil recht hoch. In einigen Kommunen sind ausschließlich geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert worden.

Obgleich im Jahr 2014 mehr Mietwohnungen gefördert wurden, geben die Wohnungsmarktexperten¹⁵ im Wohnungsmarktbarometer dennoch mit großer Mehrheit (74%) an, dass in ihrer Region mehr Neubau von geförderten Mietwohnungen nötig sei. Lediglich 13 Prozent der Wohnungsmarktexperten geben an, dass ausreichend geförderter Mietwohnungsneubau stattfindet.

Die stärksten Hemmnisse für den Neubau von geförderten Mietwohnungen sind aus Expertensicht die im Wohnungsbau generell geltenden technischen Vorgaben, die zu hohen Neubaukosten führen, der Mangel an verfügbaren Grundstücken, die im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen vermeintlich geringeren Renditen sowie die als Beschränkung wahrgenommene Belegungsbindung (Abb. 2.9).

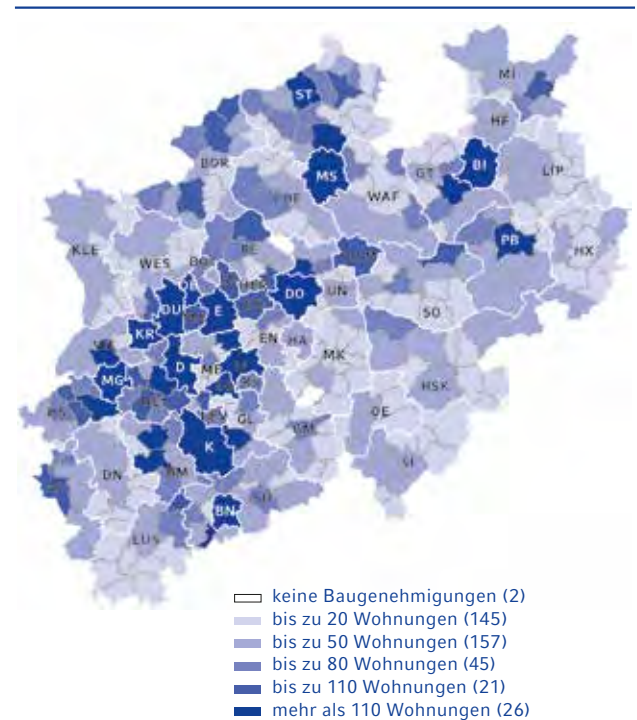
Abb. 2.6: Genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 2.7: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

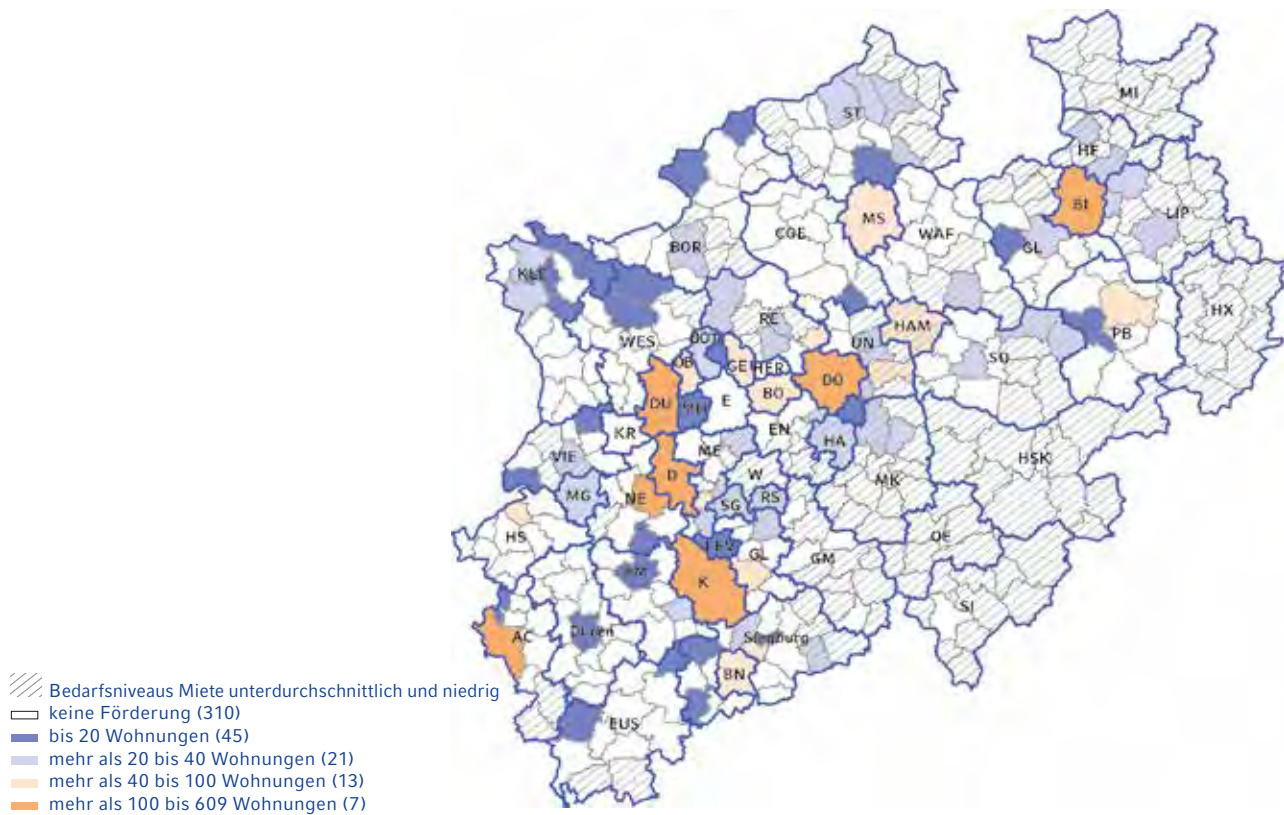


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

¹⁵ Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen, z. B. 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 zukünftigen Marktlage. Im Befragungsjahr 2015 haben ca. 300 Wohnungsmarktexperten an der Befragung teilgenommen. Rund 72 Prozent der Teilnehmer nahmen auch im Vorjahr an der Befragung teil.

Abb. 2.8: Anzahl der geförderten Mietwohnungen 2014



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

Trotz steigender Baukosten – das Investitionsklima ist so gut wie nie zuvor

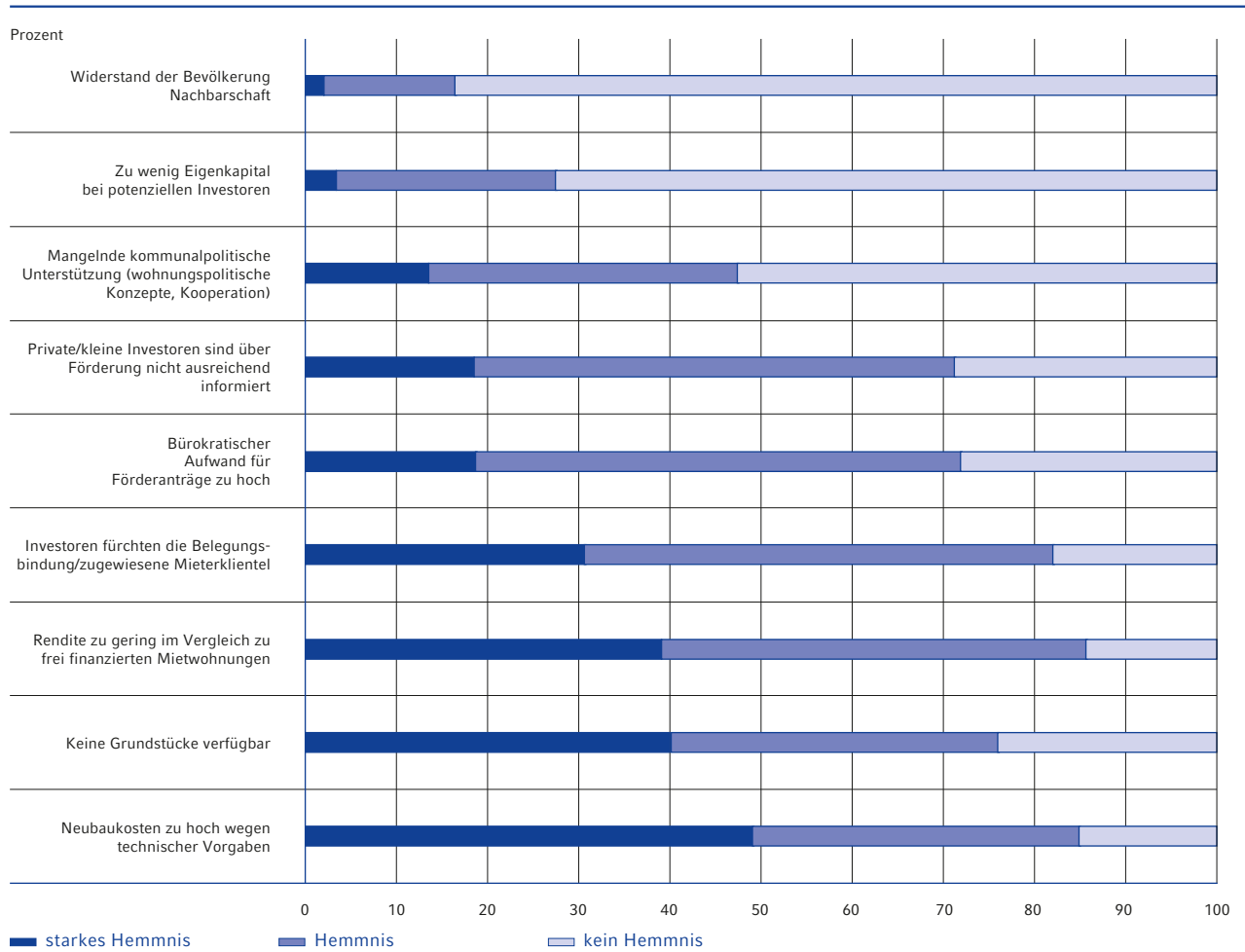
Die Baukosten für Wohngebäude sind in den vergangenen Jahren angestiegen (Abb. 2.10). Dabei differenzieren sich die Entwicklungen der einzelnen Bauleistungen. Während sich die Preisentwicklung für Rohbauarbeiten verlangsamt hat und in den vergangenen Jahren keine signifikante Kostensteigerung zu erkennen ist, sind es die personalintensiveren und technisch aufwendigeren Ausbaurbeiten, die stärkeren Preissteigerungen unterlagen.

Diese Baupreissteigerungen schmälern die Renditen für Investitionen in den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die höheren Kosten nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. Auch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2011 und 2015 hat

die Baunebenkosten verteuert. Bau- und Wohnungsverbände befürchten zudem, dass die geplanten weiteren Anforderungen an Neubauimmobilien durch die voraussichtlich ab 2016 gültige Novelle der Landesbauordnung und das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 zum 1. Januar 2016 wieder zu einem Rückgang der Bautätigkeit führen könnten.

Die gestiegenen Baukosten könnten sich hemmend auf die Bautätigkeit auswirken. Die sonstigen Rahmenbedingungen (niedriges Zinsniveau für Immobilienkredite, hohe Liquidität bei den Investoren, Wertstabilität der Anlage „Haus“) sind aber begünstigend für die Belebung der Bautätigkeit. Und so sehen auch die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Wohnungsmarktexperten das Investitionsklima im Wohnungsbau durchaus positiv (Abb. 2.11). Insbesondere im Vergleich zum Vorjahr fällt die Bewertung der Experten noch einmal positiver aus.

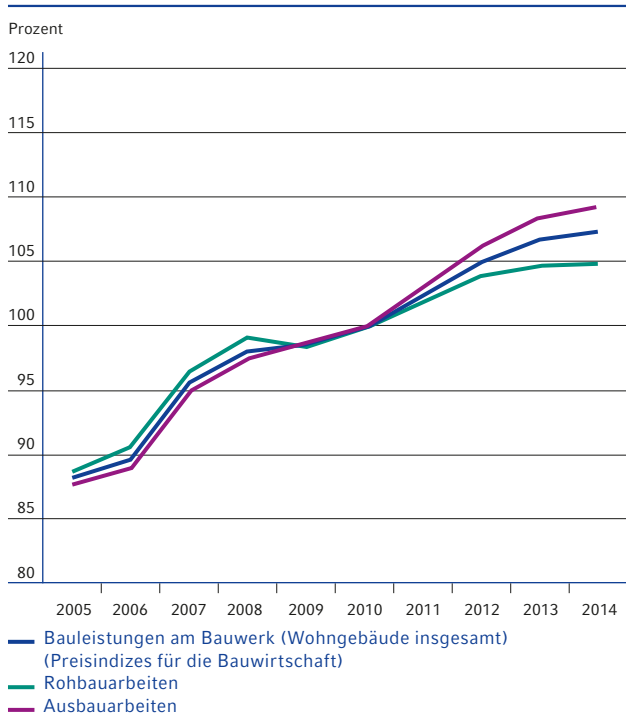
Abb. 2.9: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wo sehen Sie in Ihrer Region Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?“



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

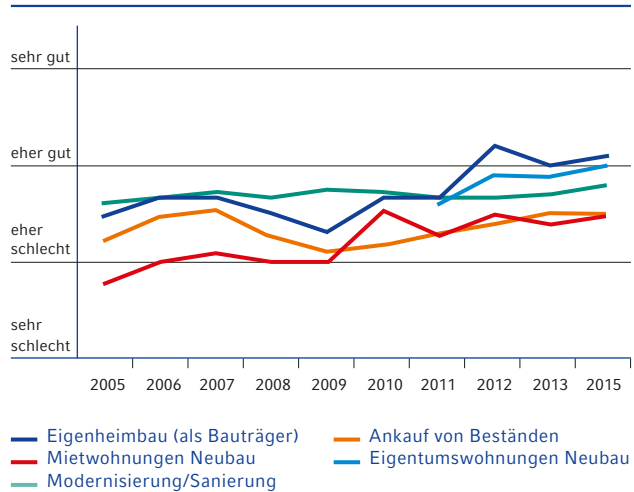
Abb. 2.10: Preisindizes für Bauleistungen in Nordrhein-Westfalen (Basisjahr 2010 = 100)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 2.11: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Ihrer Region in den verschiedenen Marktsegmenten ein?“

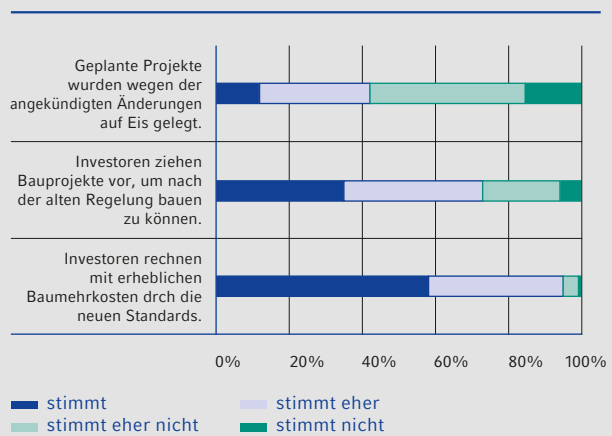


Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

Im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK wurden nordrhein-westfälische Wohnungsmarktexperten gefragt, welche Wirkungen die Verschärfung der Energiestandards ab dem 1. Januar 2016 auf das Vorgehen von Wohnungsbauinvestoren haben wird. Einigkeit besteht in der Einschätzung, dass die Investoren mit deutlich steigenden Baukosten rechnen. Die Marktexperten gehen überwiegend davon aus, dass die Investoren deswegen aber keine geplanten Projekte gestoppt haben. Schließlich vermuten die Marktexperten, dass Immobilienprojekte vorgezogen wurden, um nach altem Standard bauen zu können.

Abb. E.3: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie schätzen Sie die Wirkungen der Verschärfung der Energiestandards ab Januar 2016 ein?“



Daten: NRW.BANK

NRW.BANK 2015

3. Der Wohnungsbestand



Zusammenfassung

Auch wenn der Neubau wieder zunimmt, wird das Wohnungsangebot vor Ort im Wesentlichen von den Beständen geprägt. Aufgrund der vielfältigen Siedlungsstruktur und -geschichte gibt es in Nordrhein-Westfalen gerade hier große regionale Unterschiede.

Zwar gibt es in Nordrhein-Westfalen sehr viele Geschosswohnungen, aber ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand variiert erheblich in Stadt und Land. Ähnlich stark unterscheidet sich auch die Eigentümerstruktur der Bestände. Zwar dominieren private Eigentümer nicht nur den Gesamtbestand, sondern auch den Mietwohnungsmarkt. Dennoch gibt es gerade beim Marktanteil der professionellen Wohnungsunternehmen erhebliche Unterschiede nicht nur zwischen Stadt und Land, sondern auch zwischen den Großstädten. Die örtliche Zusammensetzung der Eigentümerschaft mit ihren unterschiedlichen Strategien und Verwertungsinteressen bestimmt aber in starkem Maß die Handlungsspielräume der Kommunen im Handlungsfeld der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestands, erhoben im Zensus 2011, ist regional ausdifferenziert. Die Charakteristika bestimmter Bauepochen bestimmen maßgeblich die Wohnsituation und den Investitionsbedarf vor Ort. Insbesondere im Hinblick auf die angestrebten energetischen Standards stehen die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre vor großen Herausforderungen. Mit einer Reihe von Sanierungsbeispielen aus der Wohnraumförderung wird aufgezeigt, wie Eigentümer ihre Bestände für die Zukunft aufstellen können.



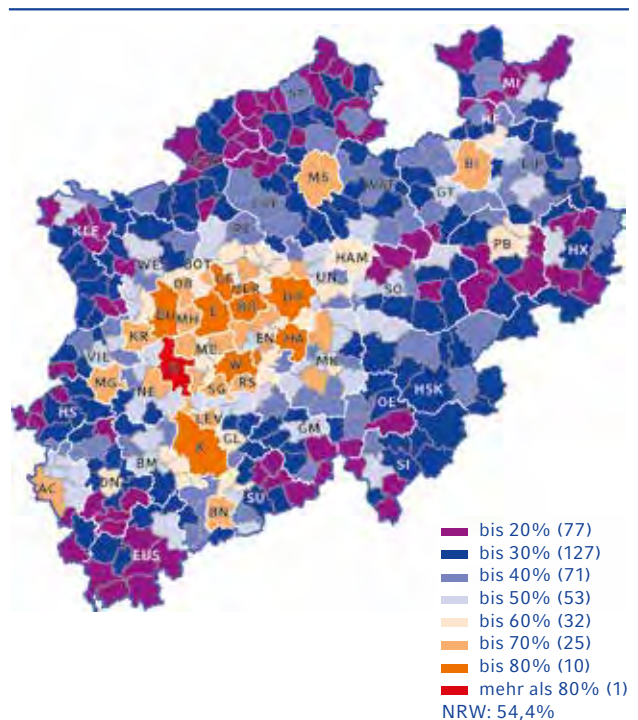
Die Vonovia (ehemals Deutsche Annington) beginnt in der auf den Bildern dargestellten Mathias-Stinnes-Siedlung mit den Modernisierungsarbeiten. Teil dieser Siedlung ist auch der auf dem Titelbild des Wohnungsmarktberichts und hier im zweiten und dritten Bild von links präsentierte Victoriahof.

Wohnungsbestandsstruktur in den Städten und Gemeinden unterscheidet sich deutlich

Der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen ist infolge der Bautätigkeit im Jahr 2014 leicht auf 8.852.300 Wohnungen (+0,5%) angewachsen. Davon befinden sich 4.813.100 Wohnungen (54%) in Mehrfamilienhäusern und 3.658.600 (41%) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Stadtregionen sind vom Geschosswohnungsbau geprägt (Abb. 3.1). In der Rheinschiene und im Ruhrgebiet liegt sein Anteil bei über 70 Prozent. Den Wohnungsbestand der ländlicheren Regionen dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 3.2). In den gut angebundenen Gemeinden liegt der Geschosswohnungsanteil aber auch meist über 20 Prozent.

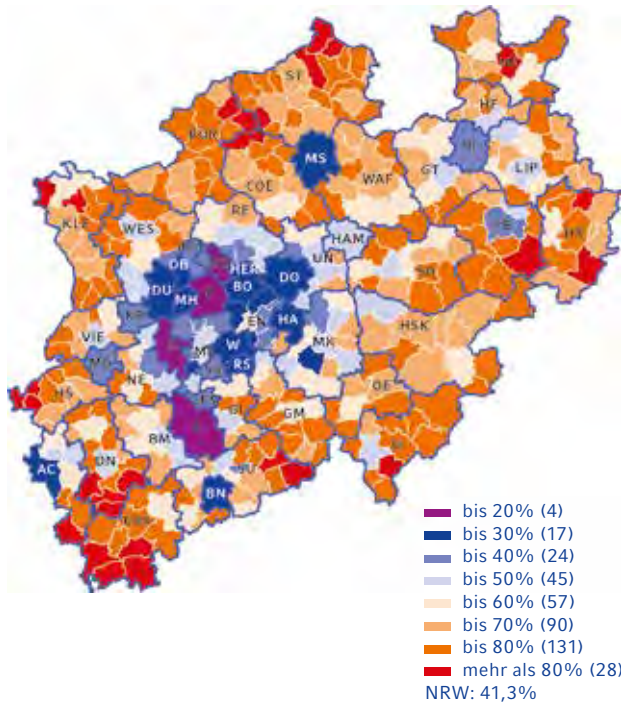
Abb. 3.1: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand 2014



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

Abb. 3.2: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2014



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2015

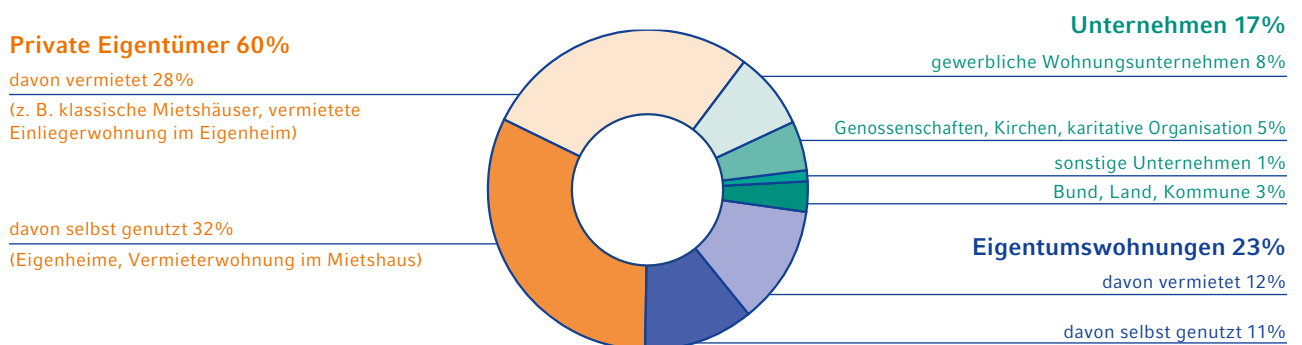
Der Wohnungsmarkt wird von privaten Eigentümern dominiert

Für örtliche Wohnungsmärkte ist die Eigentümerstruktur ein wesentlicher Faktor. Bestimmte Eigentübertypen unterscheiden sich in ihren Verwertungsinteressen, ihrer Art, Investitionsentscheidungen zu treffen, und ihren Handlungsspielräumen. Daten zur Art der Wohnungseigentümer liefert der Zensus 2011. Danach haben die weitaus meisten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen private Eigentümer (83%; Abb. 3.3). 14 Prozent des Bestands gehören Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und karitativen Organisationen. Nur 3 Prozent befinden sich in öffentlicher Hand (Kommunen und Bund).

Auch wenn man nur den Mietmarkt betrachtet, dominieren private Eigentümer: 72 Prozent der Mietwohnungen gehören privaten Haushalten. Davon sind 22 Prozent vermietete Eigentumswohnungen, 50 Prozent liegen in klassischen Mietshäusern oder – besonders auf dem Land – in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Lediglich 28 Prozent der Mietwohnungen gehören im Landesdurchschnitt Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und sonstigen öffentlichen oder privaten Unternehmen. In den Großstädten, insbesondere im Ruhrgebiet mit seinem hohen Anteil ehemaliger Werkswohnungen, hat die professionelle Wohnungswirtschaft allerdings einen deutlich höheren Marktanteil von 35 bis 45 Prozent. Außerhalb der Ballungsräume dagegen besitzt sie meist weniger als 15 Prozent der Mietwohnungen (Abb. 3.4 und Abb. 3.5).

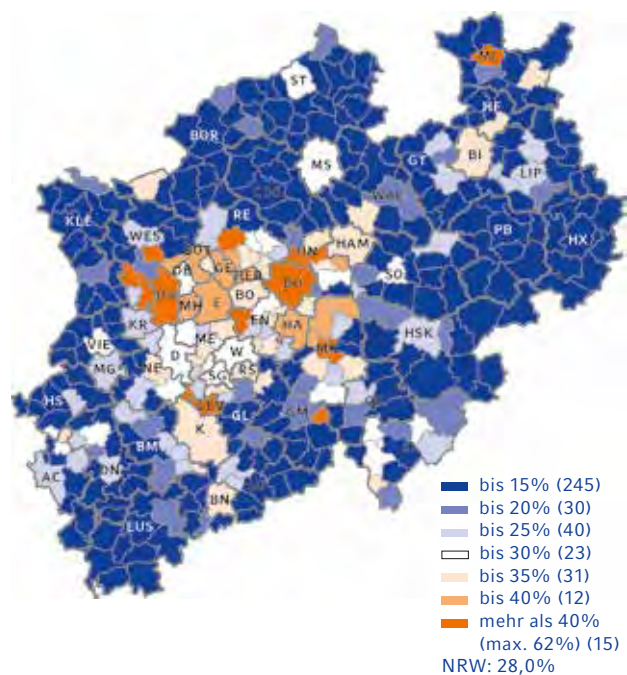
Abb. 3.3: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (2011)



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Abb. 3.4: Anteil professioneller Vermieter an allen Mietwohnungen 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

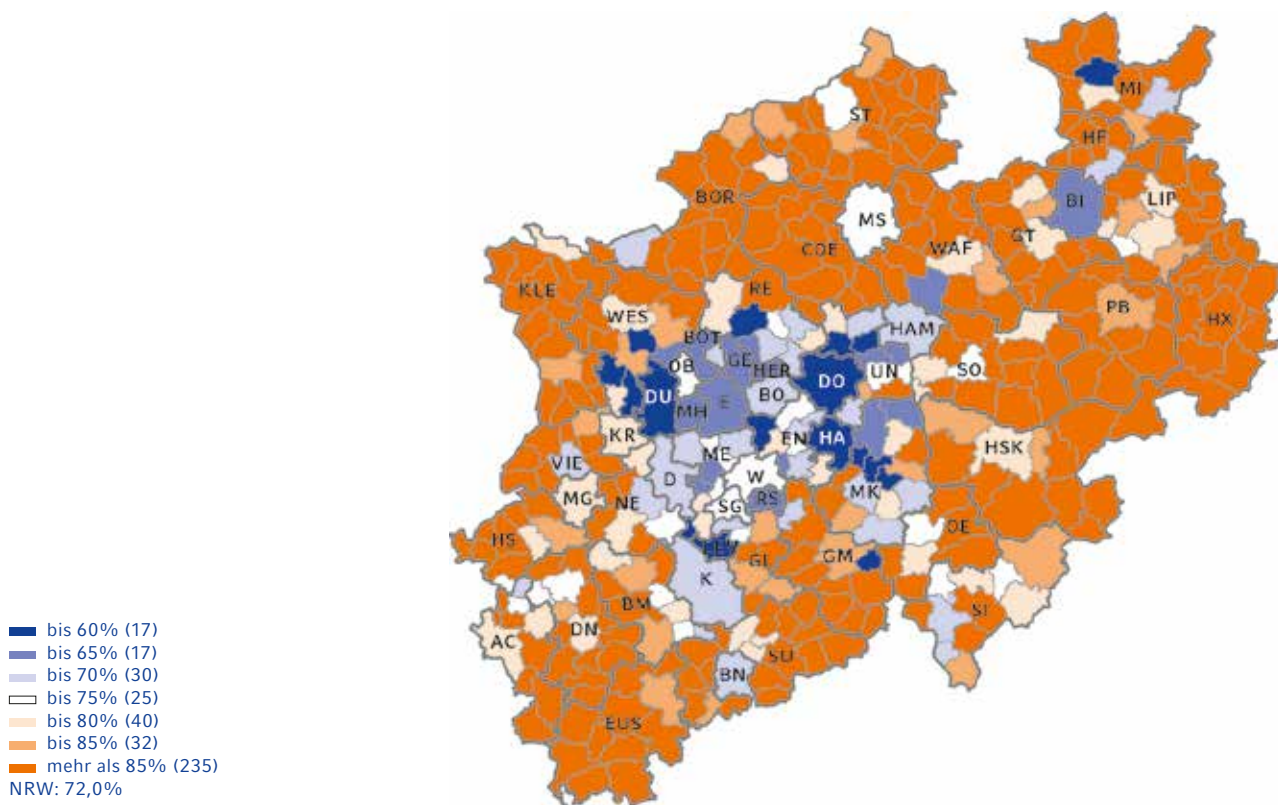
NRW.BANK 2015

Wohnungseigentümer und Vermieter als Partner der Wohnungspolitik

Private Eigentümer sind also nicht nur insgesamt, sondern auch auf dem Mietwohnungsmarkt die dominante Größe. Traditioneller und wichtigster Partner von Land und Kommunen in der Wohnungspolitik, Quartiers- und Stadtentwicklung ist jedoch nach wie vor die professionelle Wohnungswirtschaft. Während private Eigentümer oft einen begrenzten Handlungs- und Investitionsspielraum haben, ermöglicht ein professionelles Management einen strategischen Umgang mit Wohnungsbeständen. Zumindest bis vor einiger Zeit waren mit Unternehmen auch kontinuierliche und langfristige Kooperationen möglich. Die vielen Verkäufe und Umstrukturierungen in der Branche haben dazu geführt, dass vor Ort weniger Wohnungsunternehmen für kontinuierliche und langfristige Kooperationen ansprechbar sind.

Die Kommunen haben die Notwendigkeit erkannt, stärker mit privaten Eigentümern zusammenzuarbeiten. Der Aufwand, viele Einzeleigentümer anzusprechen und für eine gemeinsame Quartiersentwicklung zu interessieren, ist für die Kommunen insbesondere in Zeiten knapper Personalressourcen allerdings schwer umzusetzen. Auch bei vielen Eigentümern muss die Erkenntnis erst

Abb. 3.5: Anteil von Mietwohnungen im Eigentum privater Haushalte 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

reifen, dass eine Zusammenarbeit mit Stadt und Nachbarn auch in ihrem Interesse ist. Inzwischen gibt es ein ganzes Spektrum ermutigender Erfahrungen aus gelungenen Kooperationen, etwa aus den Modellprojekten des nordrhein-westfälischen Beratungsnetzwerks „IdEE“ (Innovation durch Einzeleigentümer) oder des ExWoSt¹⁶-Forschungsfelds „KIQ“ (Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien).

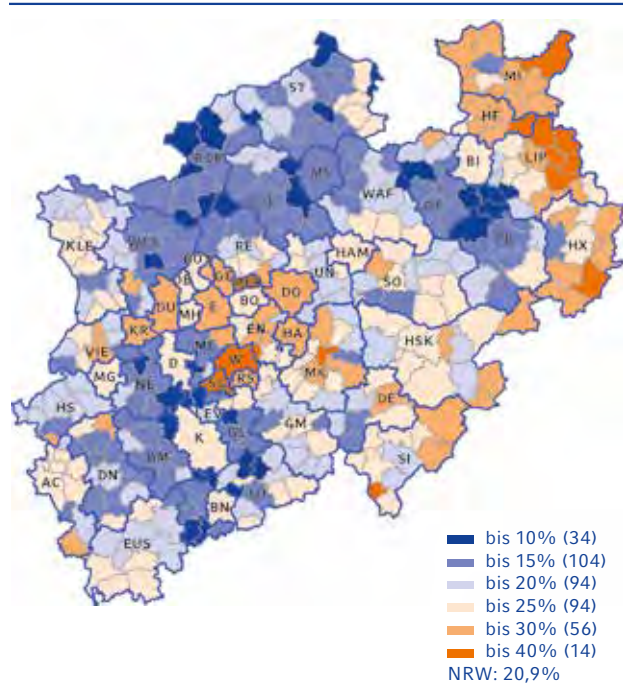
Regionale Verteilung der Baualtersklassen zeigt die Entwicklung des Landes

Mit den Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung des Zensus 2011 lässt sich auch die Altersstruktur des Wohnungsbestands analysieren. Die folgenden Karten zum Marktanteil verschiedener Baualtersklassen illustrieren deutlich bestimmte Entwicklungsphasen des Landes und ihre baulichen Ausprägungen in den Regionen.¹⁷

Abb. 3.6 zeigt den Anteil der Altbaubestände. Darunter fallen verschiedene Bautypen wie die privaten Miethäuser aus der Gründerzeit, die Arbeitersiedlungen des Ruhrgebiets, Genossenschaftssiedlungen beziehungsweise der soziale Wohnungsbau der 1920er- und 1930er-Jahre, aber auch die ländlichen Fachwerkkernkerne. Während an Rhein und Ruhr viele dieser Bestände im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden, fällt ihr hoher Anteil am Wohnungsbestand im Bergischen Städtedreieck und in Ostwestfalen auf.

Insbesondere Gründerzeitviertel haben häufig einen besonderen Charme. Die Häuser sind wegen ihrer charakteristischen Fassaden und der großzügigen Raumzuschnitte und Deckenhöhen begehrt. Auch die Wohnbauten der 1920er- und 1930er-Jahre sind städtebaulich oft sehr attraktiv, wenngleich in Bauform und Grundrissen der Nachkriegsarchitektur bereits recht ähnlich. Altbauten sind nicht selten als denkmalgeschützt, denkmalwert und städtebaulich erhaltenswert eingestuft.

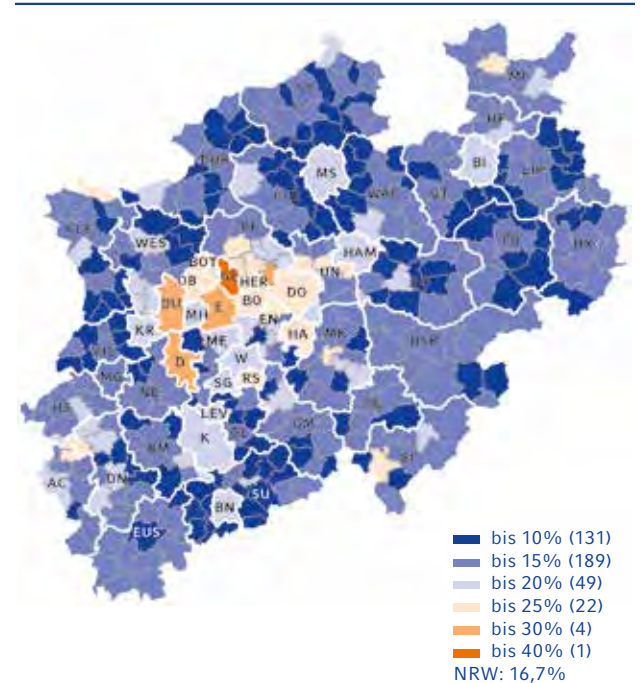
Abb. 3.6: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse bis 1949 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Abb. 3.7: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1950–1959 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

¹⁶ ExWoSt = Experimenteller Wohnungs- und Städtebau.

¹⁷ Dabei muss beachtet werden, dass die einzelnen Baualtersklassen zum Teil unterschiedlich viele Jahre umfassen.

Mit ihrer soliden Baustruktur bieten sie in der Regel gute Voraussetzungen zur energetischen Sanierung. Das Beispiel der Siedlung Sedansberg in Wuppertal zeigt, wie in einer Wohnsiedlung der 1920er-Jahre 35 Mehrfamilienhäuser mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfolgreich saniert wurden (siehe Beispiel Sedansberg in Wuppertal).

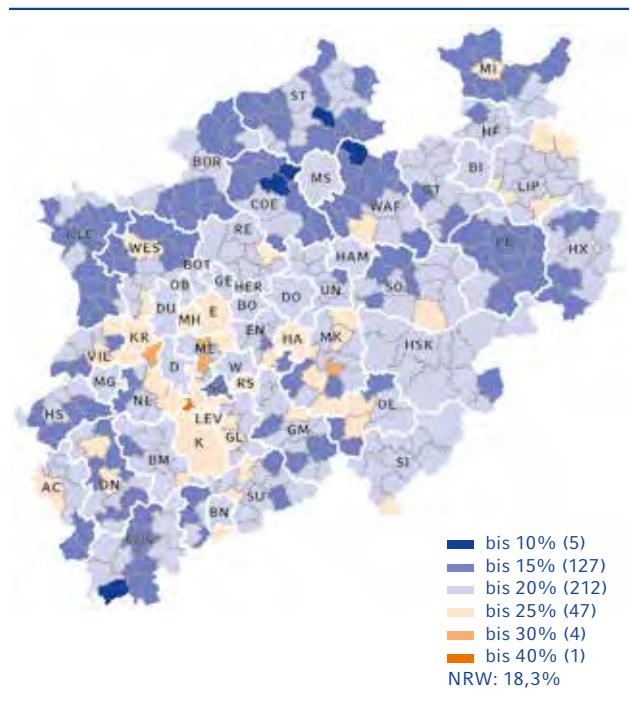
In den Großstädten, vor allem im Ruhrgebiet und in Düsseldorf, prägt der schnelle Wiederaufbau nach dem Krieg die Baustruktur bis heute. Der Anteil von Wohnungen aus den 1950er-Jahren ist entsprechend hoch (Abb. 3.7). Charakteristisch für den Geschosswohnungsbau dieser Zeit – sofern nicht auf den Fundamenten zerstörter Vorgänger entstanden – sind Zeilenbauten mit großzügigem Freiflächenanteil. Die familienorientierten, zugleich aber engen Wohnungszuschnitte mit kleinen Zimmern und ohne Balkons entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Das und die der damaligen Materialknappheit geschuldete einfache Bausubstanz sorgen dafür, dass diese Bestände nur mit größerem Aufwand an die heutigen Wohnwünsche der Nachfrager angepasst werden können.

Prägend für die Vorstädte und den ländlichen Raum sind die sogenannten Siedlungshäuschen – kleine, einfach gebaute Eigenheime auf oft sehr großzügigen Grundstücken. Gerade die großen Grundstücke, ursprünglich gedacht als Nutzgarten zur Selbstversorgung, bieten Platz für Anbauten und Nachverdichtung.

Im folgenden Jahrzehnt sind die Städte der Rheinschiene und des Ruhrgebiets schnell gewachsen. Entsprechend groß war der Bedarf an Wohnraum und ist der Anteil der 1960er-Jahre-Wohnungen heute (Abb. 3.8). Da die Materialknappheit des vorangegangenen Jahrzehnts vorüber war, sind die Objekte der 1960er-Jahre etwas größer und architektonisch experimentierfreudiger. Angesichts des damaligen Vertrauens in ein unerschöpfliches Angebot an Brennstoffen spielten energetische Aspekte in der Bebauung aber noch keine Rolle.

Das Beispiel der Flüßesiedlung in Bochum zeigt, wie Bestände der 1950er- und 1960er-Jahre erfolgreich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung saniert werden können.

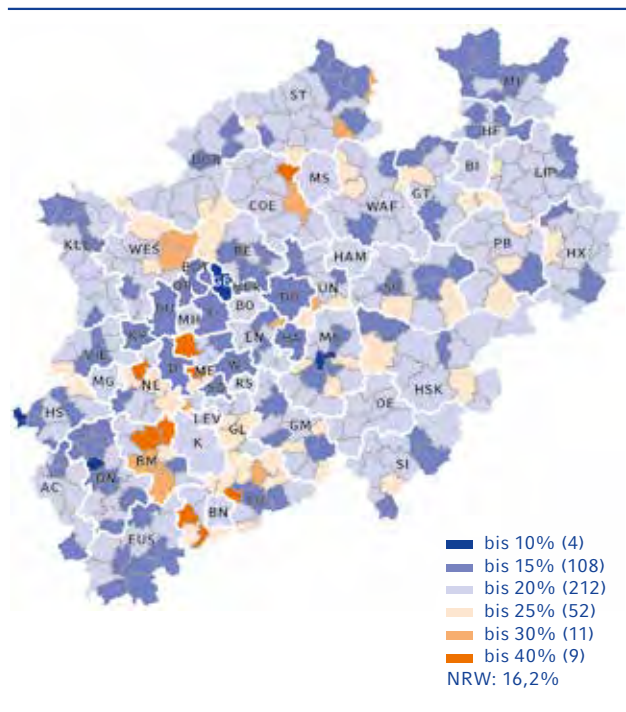
Abb. 3.8: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1960–1969 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Abb. 3.9: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1970–1979 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Der Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

Bestände aus den Jahren vor 1949

Typische Merkmale für Altbaubestände sind:

Meist befinden sich die Bestände in zentralen und gut erschlossenen Lagen und haben eine gute städtebauliche Einbindung in Blockrandbebauung mit ruhigen Innenhöfen. Gut erhaltene Objekte haben häufig Schmuckfassaden oder Schmuckelemente. Gründerzeitbebauung hat eine gute Belichtung durch hohe Räume und große Fenster. Die Objekte der 1920er- und 1930er-Jahre haben oft eine hohe bauliche Qualität.

Typische Herausforderungen im Umgang mit dieser Baualtersklasse:

Die fehlende Dämmung und der Erneuerungsbedarf bei allen technischen Installationen sind das Manko dieser Objekte. Gerade bei Gründerzeitbebauung erschwert die Erhaltung der Fassaden ein Nachrüsten der Dämmung. Es besteht die Gefahr schwerer Bauschäden durch Wasser oder Schädlingsbefall. Die Grundrisse sind nicht mehr zeitgemäß und es fehlt die barrierearme Erschließung.

Bestände aus den Jahren vor 1949 – was kann man machen?

Beispiel: Sedansberg Wuppertal, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal



Das wurde gemacht:

Die Siedlung am Sedansberg mit der typischen Architektursprache der 1920er-Jahre wurde zwischen 2001 und 2004 umfassend modernisiert. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden neue Fenster eingebaut, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet und die Heizungsanlage erneuert. Dabei wurde darauf geachtet, das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich zu verändern. Auch innen wurden die Gebäude heutigen Ansprüchen angepasst, Grundrisse wurden verändert und Bäder modernisiert. Die Maßnahmen wurden mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützt. Im Jahr 2010 wurde die Siedlung aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität mit einer Gestaltungssatzung durch die Stadt Wuppertal geschützt.

Fördermittel der NRW.BANK für die Modernisierung von Beständen aus den Jahren vor 1949

Bei der Modernisierung von Beständen aus den Jahren vor 1949, die als denkmalgeschützte, denkmalwerte oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerte Gebäude gelten, fallen häufig denkmal- oder städtebaulich bedingte Mehrkosten an. Diese Maßnahmen können im Rahmen des Programms „Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ finanziert werden. Bei der Inanspruchnahme des Bausteins „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand“ können erhöhte Darlehensbeträge gewährt werden. Optional kann man diese Förderung auch mit dem Baustein „Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung im Wohnungsbestand“ verbinden.

In allen dargestellten Förderangeboten ist die Darlehensförderung mit hohen Tilgungsnachlässen versehen. Weitere Informationen finden Sie unter www.nrwbank.de/wohnen.

Bestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren

Typische Merkmale für diese Wohnungsbestände sind:

Objekte aus dieser Zeit befinden sich meist in stadtnahen Lagen und haben eine moderate Bebauungsdichte mit hohem Grünflächenanteil.

Typische Herausforderungen im Umgang mit dieser Baualterklasse:

Oft handelt es sich um einfache Objekte mit fehlender Dämmung. Es besteht in der Regel Erneuerungsbedarf bei allen technischen Installationen. Die Grundrisse entsprechen nicht mehr heutigen Wohnwünschen und zudem sind Balkone eher die Ausnahme. Die oberen Etagen sind meist nicht barrierearm zugänglich.

Bestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren – was kann man machen?

Beispiel: Flussesiedlung in Bochum, VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH



Das wird gemacht:

Die VBW möchte die Flussesiedlung mit einer integrierten Entwicklungsstrategie zu einem demografiefesten und energieeffizienten Quartier entwickeln und dabei preiswerten Wohnraum erhalten und neu schaffen. Wohnungsbestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren werden energetisch saniert und modernisiert sowie zum Teil barrierearm gestaltet. Daneben spielt die Aufwertung der sozialen Infrastruktur eine wesentliche Rolle. So wird das Wohnungsangebot durch den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit integriertem Pflegestützpunkt und einer Kindertagesstätte ergänzt. Die Maßnahmen wurden mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützt. Auch die Mobilitätsangebote werden durch die Kooperationen mit einem Fahrradverleih und einem Carsharinganbieter erhöht.

Fördermittel der NRW.BANK für die Modernisierung von Beständen der 1950er- und 1960er-Jahre

Falls die vorhandenen Bestände wirtschaftlich energetisch nachzurüsten sind, bietet sich eine Förderung aus dem Programm „Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ an. Hierbei können die Förderprogramme „Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung im Wohnungsbestand“ und „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand“ kombiniert werden.

In einzelnen Quartieren kann es auch sinnvoll sein, zur Aufwertung und Auflockerung des Standorts Immobilien ganz oder teilweise abzureißen. Der Ersatzneubau oder der Umbau der verbleibenden Bestände kann neben der eigentlichen „Abrissförderung“ ebenfalls mit Fördermitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm begleitet werden.

In allen dargestellten Förderangeboten ist die Darlehensförderung mit hohen Tilgungsnachlässen versehen. Weitere Informationen finden Sie unter www.nrwbank.de/wohnen.

Bestände aus den 1970er-Jahren

Typische Merkmale für 1970er-Jahre-Bebauung sind:

Vorteilhafte barrierearme Erschließung mit Aufzügen über alle Stockwerke; gut nutzbare Grundrisse, helle Wohnungen und zum Teil gute Aussichten; hochverdichtete und heute zum Teil als nicht wertig empfundene Bauform mit monotoner Fassadengestaltung, unpersönlichen Eingangssituationen und fehlender bis ungenügender Fassadendämmung.

Typische Herausforderungen im Umgang mit dieser Baualterklasse:

Hohe Heizkosten; niedrige Oberflächentemperaturen der Wände und damit eingeschränkter Wohnkomfort, verbunden mit Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen; aufgrund höherer Anonymität tendenziell Vandalismus in Treppenhäusern, Aufzügen und in den Eingangsbereichen; mangelndes Sicherheitsempfinden; mangelnde Beliebtheit bei Mietern und damit eingeschränktes Ertragspotenzial; Qualitätsprobleme bei Leitungstrassen, technischen Installationen und Bädern.

In den 1970er-Jahren gewann industrielles Bauen mit Fertigteilbausystemen an Bedeutung. Der Geschosswohnungsbau entstand häufig in Form von hochgeschossigen und homogenen Großwohnsiedlungen in peripheren Lagen mit schlechter Energiebilanz. Auf der anderen Seite boomte der nun stärker geförderte Eigenheimbau und die erste große Suburbanisierungswelle erreichte das Umland der Großstädte.

So prägen die Bestände dieser Zeit heute noch vor allem die Umlandregionen der Wachstumsstädte Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster (Abb. 3.9).

Die 1970er-Jahre brachten auch die Ölkrise und in der Folge die Wärmeschutzverordnung (1977) und Heizungsanlagen-Verordnung (1978) mit sich – die Vorläufer der heutigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Den höchsten Bedarf für energetische Sanierungen haben deshalb Wohnungsbestände, die bis zum Ende der 1970er-Jahre gebaut wurden – rund zwei Drittel des Gesamtbestands in Nordrhein-Westfalen. Mit Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes und der NRW.BANK können diese Bestände an heutige energetische Ansprüche angepasst werden. Wie eine Siedlung aus den 1970er-Jahren mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfolgreich umgebaut wurde, zeigt das Beispiel des Tossehofs in Gelsenkirchen.

Bestände aus den 1970er-Jahren – was kann man machen?

Beispiel: Tossehof in Gelsenkirchen, Gelsenkirchener
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH



Das wurde gemacht:

Auf Basis eines integrierten Handlungskonzepts wurde der Gebäudekomplex umgebaut und das Wohnumfeld aufgewertet. Die bis zu 15-geschossigen Hochhäuser wurden auf vier Geschosse zurückgebaut, knapp 120 Wohnungen wurden dabei abgetragen. Die übrigen rund 100 Wohnungen wurden modernisiert und energetisch saniert. In den neu gebauten Staffelgeschossen entstanden etwa 20 neue Wohnungen. Die Grünflächen, Spiel- und Parkplätze wurden neu gestaltet. Es ent-

standen Treffpunkte, Aufenthaltsräume und verbesserte Wegebeziehungen. Zur Information, Ansprache und Beteiligung der Mieter wurde ein Quartiersmanagement eingerichtet. Gezielt wurde auch an der Imageverbesserung des Quartiers gearbeitet. Durch die umgesetzten Maßnahmen wurde das Quartier zukunftsfähig und attraktiv gestaltet – bei gleichzeitigem Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen. Die Maßnahmen wurden mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützt.

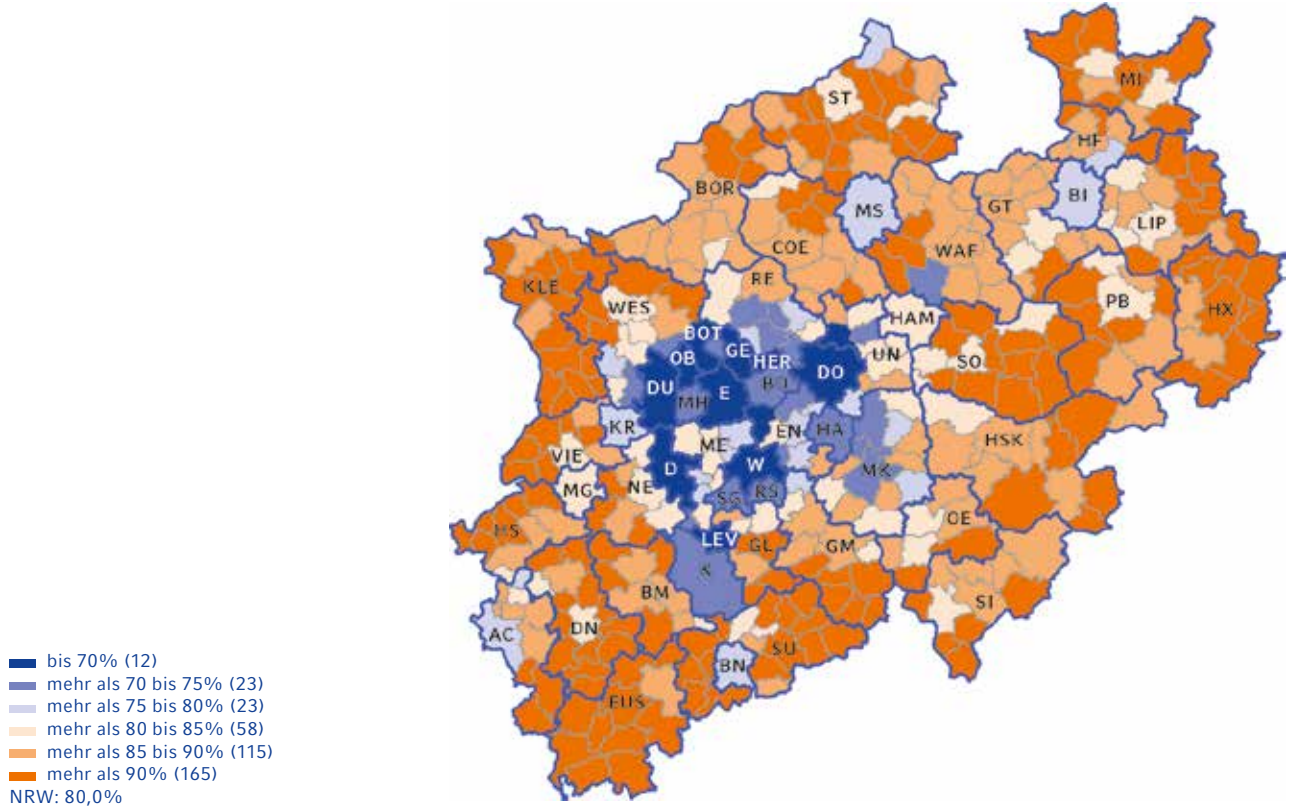
Fördermittel der NRW.BANK für die Modernisierung von Beständen der 1970er-Jahre

Die Umsetzung des beschriebenen Konzepts lässt sich unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm „Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ durchführen. Hierzu bietet sich die Kombination der Bausteine „Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung im Wohnungsbestand“ und „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand“, ergänzt um das Förderangebot „Wohnwirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Wohnungsbeständen der 1960er- und 1970er-Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten“, an.

In einzelnen Quartieren kann es auch sinnvoll sein, zur Aufwertung und Auflockerung des Standorts Immobilien ganz oder teilweise abzureißen. Der Ersatzneubau oder der Umbau der verbleibenden Bestände kann neben der eigentlichen „Abrissförderung“ ebenfalls mit Fördermitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm begleitet werden.

In allen dargestellten Förderangeboten ist die Darlehensförderung mit hohen Tilgungsnachlässen versehen. Weitere Informationen finden Sie unter www.nrwbank.de/wohnen.

Abb. 3.10: Anteil der Gebäude mit Wohnraum mit Baujahr vor 1978 in Privateigentum (2011)



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Eine Schwierigkeit besteht darin, mit den Programmen zur Bestandsförderung alle Eigentübertypen zu erreichen. Zwar wurden etwa die Zeilenbauten der 1950er-Jahre und die Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre vor allem von Wohnungsunternehmen erbaut. Durch Einzelprivatisierungen sind viele davon jedoch inzwischen im Eigentum von Eigentümergemeinschaften oder privaten Haushalten. Insgesamt ist der Anteil privater Eigentümer an den Beständen, die bis zur ersten Wärmeschutzverordnung entstanden sind, sehr hoch – am höchsten in den Kreisen (Abb. 3.10). Insbesondere in den

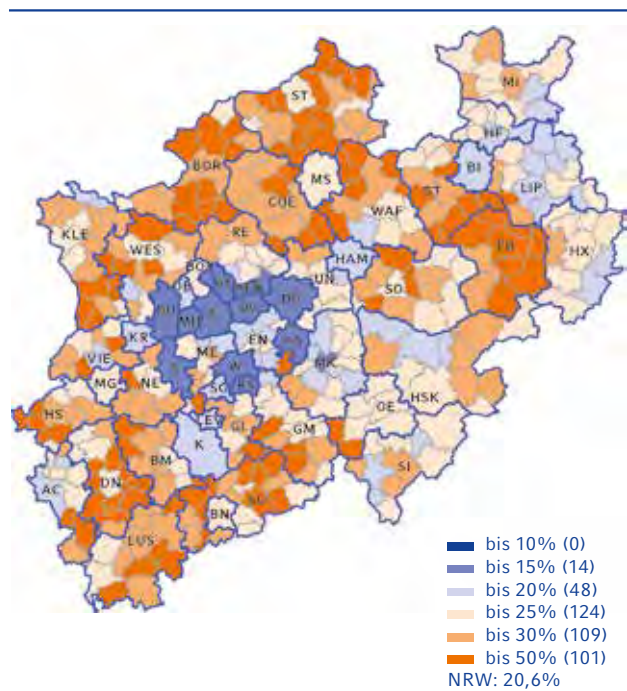
von rückläufiger Nachfrage und Leerstand geprägten Regionen¹⁸ ist vielen Eigentümern unklar, inwiefern es sich unter Berücksichtigung der langfristigen Marktentwicklung rechnet, in die energetische Sanierung ihrer Bestände zu investieren.

Die 1980er- und 1990er-Jahre wurden stark von der Eigenheimbildung der Babyboomer¹⁹ geprägt. Besonders in den ländlichen Räumen mit junger Altersstruktur, aber auch im Umland der Ballungkerne entstanden

¹⁸ Siehe Kapitel Entwicklung der Wohnungsnachfrage.

¹⁹ Unter die Babyboomer fallen in Deutschland die geburtenstarken Jahrgänge von 1955 bis 1969.

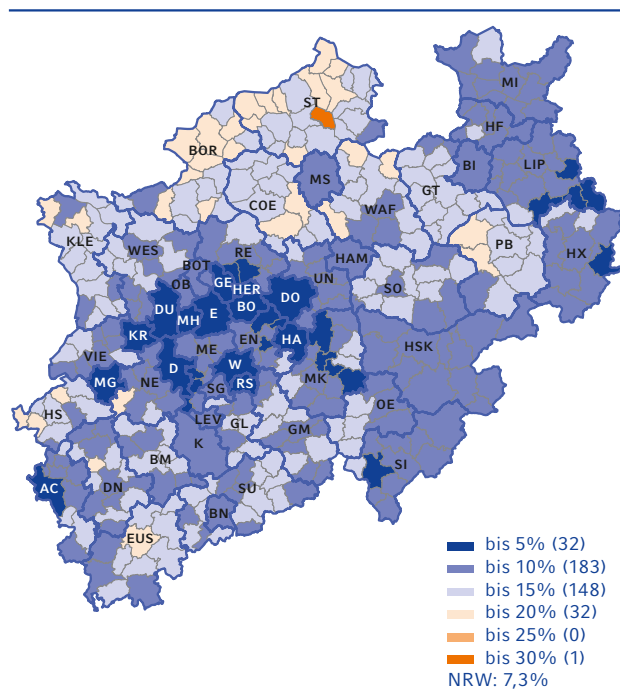
Abb. 3.11: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1980–1999 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

Abb. 3.12: Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse ab 2000 am Gesamtbestand 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

NRW.BANK 2015

viele Einfamilienhäuser. Die Grundrisse sind stark auf die Kernfamilie mit Kindern ausgerichtet. Ab 1990 sorgte die Zuwanderung aus den ehemaligen Ostblockländern zudem für eine Wiederbelebung des Geschosswohnungsbaus, auch in den Kreisen.

In der Summe prägen insbesondere das Umland der Rheinschiene und die demografisch wachsenden Regionen am Niederrhein, im Münsterland und im vorderen Ostwestfalen die Bautätigkeit dieser Jahre (Abb. 3.11). Die Bautätigkeit ab dem Jahr 2000 folgte

– auf deutlich niedrigerem Niveau – einem ähnlichen räumlichen Muster (Abb. 3.12). Der energetische Zustand der Gebäude aus diesen drei Jahrzehnten ist nicht weit vom heutigen Standard entfernt. Die Forderungen des altersgerechten und barrierefreien Bauens sind dagegen nur ansatzweise umgesetzt.

4. Mieten und Preise



Zusammenfassung

Die räumlichen Muster der Preise haben sich nicht verändert. Das Rheinland sowie die Stadt Münster heben sich deutlich vom Umland ab. Das gilt sowohl für die Preise für Eigentum als auch für die Mieten – Wohnen wird teurer. Die geringe Dynamik der Baulandpreisentwicklung sorgt in einigen Kommunen für reale Wertverluste. Investoren entdecken auch in Nordrhein-Westfalen Standorte jenseits der A-Städte für den Handel mit Eigentumswohnungen. Die Politik reagiert mit dem Einsatz neuer Instrumente auf die Marktanspannungen im preisgünstigen Segment.

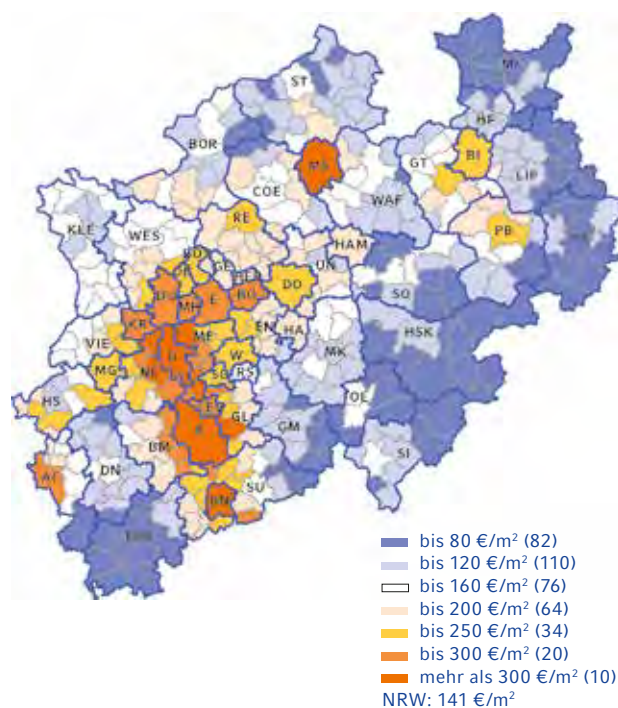




Schwache Dynamik der Baulandpreise führt vereinzelt zu realem Wertverlust

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Wohnbauland zeigen sich nach wie vor die bekannten räumlichen Muster (Abb. 4.1). Unverändert weisen die Rheinschiene sowie die solitär im ländlichen Raum liegende Stadt Münster die höchsten Baulandpreise aus. Auf den entspannten Wohnungsmärkten entlang der Landesgrenzen liegen die Preise für Wohnbauland auf einem sehr viel niedrigeren Niveau.

Abb. 4.1: Mittlerer Verkaufspreis für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2014



Daten: OGA NRW

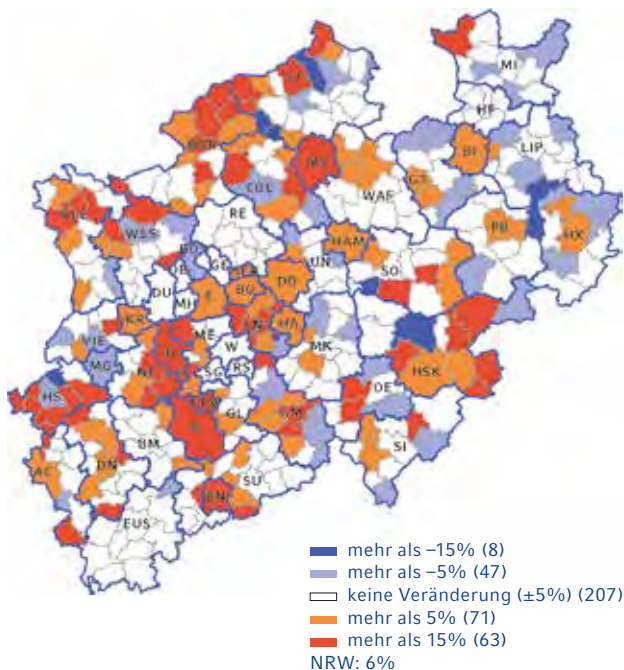
NRW.BANK 2015

Im Landesdurchschnitt ist der Wohnbaulandpreis relativ stabil geblieben. Zwischen den Jahren 2005 (133 €/m²) bis 2014 (141 €/m²) ist der Preis um 6 Prozent gestiegen. Die kurzfristige Betrachtung der Entwicklung über drei Jahre (2012–2014) zeigt eine leicht ansteigende Dynamik (durchschnittlich jährlich 1,5%). Regional differenzieren sich diese Entwicklungen der Baulandpreise aus (Abb. 4.2). Die Baulandpreise in der Rheinschiene, den Ruhrgebietsstädten und anderen solitären und wachsenden Städten (Bielefeld, Paderborn) sind gestiegen. In den ländlichen Gemeinden ergibt sich kein klares Muster. Gemeinden mit gestiegenen Baulandpreisen liegen teilweise dicht an Gemeinden mit gesunkenen

Preisen. In mehr als 50 Prozent aller Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist der Baulandpreis in den vergangenen zehn Jahren stabil geblieben.

Stagnieren die nominalen Preise, kommt das aufgrund der Inflation einem realen Wertverlust gleich. Um dessen Höhe einzuschätzen, soll im Folgenden untersucht werden, wie sich der Baulandpreis hätte entwickeln müssen, um unter Berücksichtigung der Inflation wertstabil zu sein. Mithilfe der Bodenpreise und Inflationsraten der vergangenen zehn Jahre kann der hypothetisch wertstabile Wohnbaulandpreis für das Jahr 2014 berechnet werden.²⁰

Abb. 4.2: Entwicklung des Preises für baureifes Land von 2005 bis 2014 in Prozent



Daten: OGA NRW

NRW.BANK 2015

Berechnungsmethodik

Mithilfe der Bodenpreise und Inflationsraten für die Jahre seit 2004 kann der hypothetisch wertstabile Preis für das Jahr 2014 berechnet werden. Beispiel: Ausgehend vom Bodenpreis von 430 €/m², der für baureifes Land in Düsseldorf im Jahr 2004 gezahlt wurde, und der Inflationsrate²¹ für den Zeitraum bis 2014 ergibt sich ein wertstabiler Preis für baureifes Land von 486 €/m².

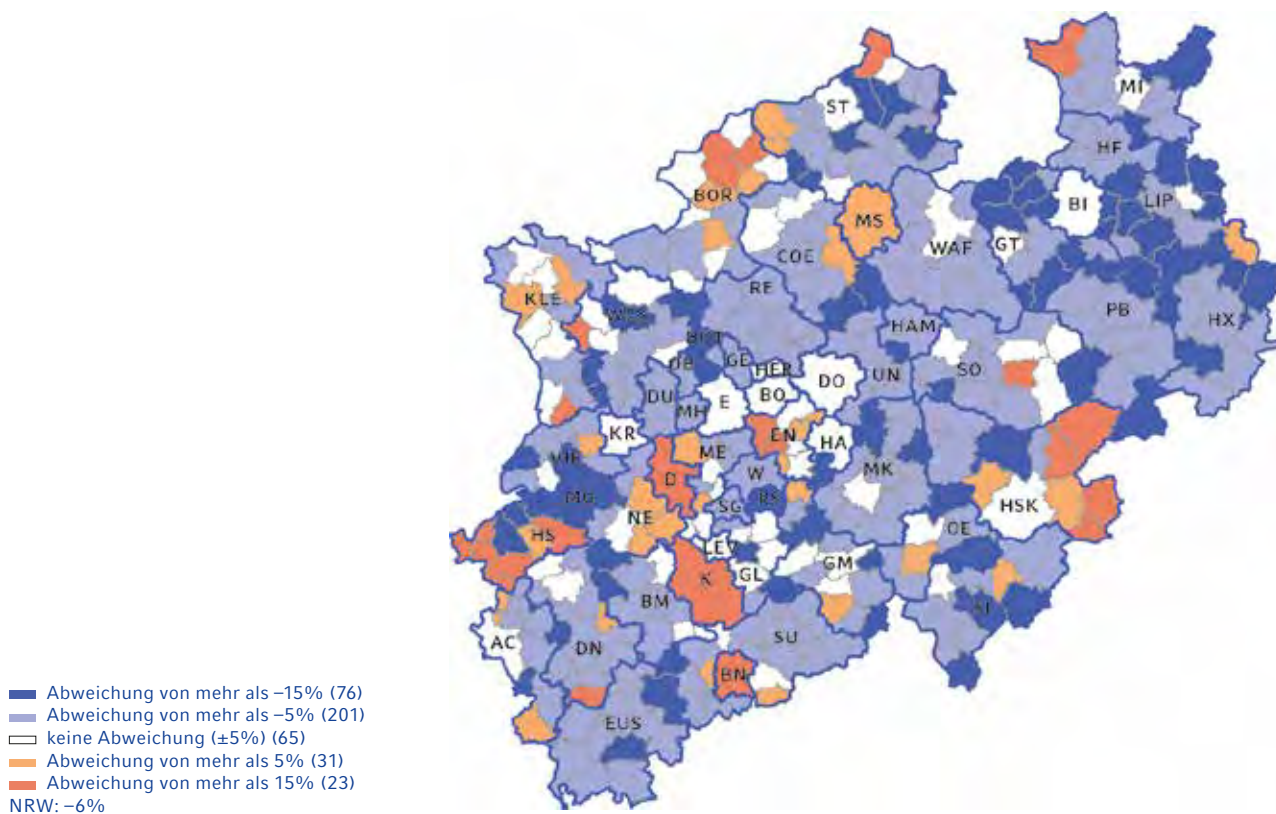
Interpretation

Wäre der Preis für Land in Düsseldorf von 430 €/m² im Jahr 2004 auf 486 €/m² im Jahr 2014 gestiegen, wäre diese Preisentwicklung unter Berücksichtigung der Inflation wertneutral beziehungsweise wert-erhaltend. Tatsächlich lag der Preis für baureifes Land im Jahr 2014 in Düsseldorf aber bei 600 €/m². Die Differenz zwischen dem inflationsbereinigten Wert und dem nominalen Wert ergibt die reale Wert-änderung. In diesem Fall betrug sie rund 23 Prozent. Der Bodenpreis ist in Düsseldorf also auch unter Berücksichtigung der Inflation stark gestiegen. Abb. 4.3 zeigt diese Berechnung für den Zeitraum 2004 bis 2014.

²⁰ Siehe hierzu den Infokasten zur Berechnungsmethodik.

²¹ Als Inflationsrate wurde der BIP-Deflator (BIP = Bruttoinlandsprodukt) verwendet. Im Gegensatz zur Inflationsrate basierend auf dem Verbraucherpreisindex bildet der BIP-Deflator die Preisänderungen aller Güter einer Volkswirtschaft und nicht nur die eines Warenkorbs ab. Im Warenkorb des Verbraucherpreisindex (VPI) ist das Gut „baureifes Land“ nicht enthalten, deshalb ist die Verwendung des BIP-Deflators an dieser Stelle vorzuziehen. Nichtsdestotrotz wurde die Berechnung mit der Inflationsrate basierend auf dem VPI als Kontrolle wiederholt und bestätigt die Entwicklungen. Die Inflationsraten sowohl basierend auf BIP-Deflator als auch auf VPI können bei der Weltbank heruntergeladen werden (data.worldbank.org/indicator).

Abb. 4.3: Abweichung des Baulandpreises 2014 vom hypothetischen Preis bei einer unterstellten wertstabilen Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren



Daten: eigene Berechnung NRW.BANK auf Basis von OGA NRW und Weltbank

NRW.BANK 2015

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Abweichung des tatsächlichen Baulandpreises im Jahr 2014 vom hypothetischen Preis bei einer unterstellten wertstabilen Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren. In Aachen und Dortmund beispielsweise haben die Preissteigerungen in den vergangenen Jahren die Inflation nahezu ausgeglichen. Bauland kostet hier, unter Berücksichtigung der Inflation, ähnlich viel wie vor zehn Jahren. In den rot gekennzeichneten Gemeinden und Städten, zum Beispiel Düsseldorf und Köln, sind die Preise stärker gestiegen und Bauland ist auch real teurer geworden. Flächendeckend sind die Preise jedoch eher langsamer als die Inflation gestiegen (blau dargestellt) und Bauland ist somit real günstiger geworden.

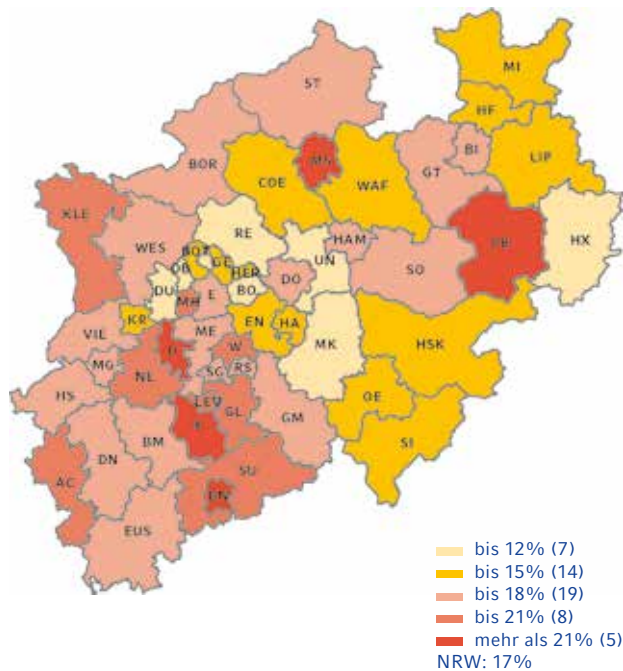
Abb. 4.3 zeigt die Abweichung des tatsächlichen Baulandpreises 2014 zu dem hypothetischen wertstabilen Preis für das Jahr 2014. In weiten Teilen des Landes bleibt die Baulandpreisentwicklung hinter der für Wertstabilität nötigen Entwicklung zurück. In diesen Regionen hat das Bauland also real an Wert verloren. Auch wenn eine Übertragung der Entwicklungsmuster (Dynamiken) auf bebaute Grundstücke nicht ohne Einschränkungen möglich ist, ist doch davon auszugehen, dass sich die Preisentwicklung der bebauten Grundstücke ähnlich verhält wie die Entwicklung der Baulandpreise. Das angenommen, gilt in weiten Teilen des Landes das Eigenheim als sichere Anlage der Altersvorsorge nur noch eingeschränkt.²²

Kapitalanleger sehen sich für den Kauf von Eigentumswohnungen vermehrt auf Märkten abseits der A-Standorte um

Zwischen 2008 und 2011 hatten die Verkäufe von Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen rasant zugenommen. Als in den Jahren 2011 bis 2013 die Verkäufe bei rund 53.000 Wohnungen stagnierten, kam die Frage auf, ob der Immobilienboom nicht schon sein Ende erreicht habe. Die aktuellen Daten legen aber nahe, dass das offenbar nur ein kurzes Innehalten war: Im Jahr 2014 wurden wieder rund 56.000 Eigentumswohnungen verkauft – etwa 2.700 Wohnungen mehr als im Vorjahr (+5%). Grund für die kurze Stagnation war vermutlich

²² www.spiegel.de/wirtschaft/betongold-die-interaktive-deutschland-karte-a-1047006.html, Zugriff am 16. 9. 2015.

Abb. 4.4: Anteil der Verkäufe von Eigentumswohnungen von 2008 bis 2014 am Gesamtbestand (2011)



Daten: eigene Berechnung NRW.BANK auf Basis von IT.NRW und OGA NRW

NRW.BANK 2015

einerseits ein Mangel an Angeboten, andererseits die Nachwirkung der Vorzieheffekte aufgrund der Grunderwerbsteuererhöhung 2011. Auch beim Anstieg im Jahr 2014 dürften wiederum Vorzieheffekte im Hinblick auf die neuerliche Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015 eine Rolle spielen.

Seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2008 haben damit rein rechnerisch rund 17 Prozent aller Eigentumswohnungen im Land den Besitzer gewechselt. Dabei sind die Quoten von verkauften Eigentumswohnungen am Gesamtbestand der Eigentumswohnungen regional sehr verschieden (Abb. 4.4).

Während der aktuellen Boomphase haben sich die räumlichen Strukturen der Wohnungsverkäufe verändert. So war zuletzt des Öfteren zu lesen, dass die Nachfrage

nach Eigentumswohnungen von den sogenannten A-Städten, auf die sich das Interesse der Kapitalanleger zunächst konzentrierte, inzwischen auf die B-, C- und D-Städte verlagert habe.²³

An dieser Stelle wird deshalb untersucht, ob auch in Nordrhein-Westfalen B- bis D-Standorte verstärkt in den Fokus rücken. In den beiden A-Städten des Landes – Köln und Düsseldorf – haben sich die Verkaufszahlen im Jahr 2014 mit rund 10.000 verkauften Eigentumswohnungen auf einem Niveau knapp unterhalb des Spitzenjahres 2011 eingependelt. Das entspricht einem Transaktionsvolumen von 3,6 Prozent der dortigen Eigentumswohnungen und rund 18 Prozent aller Verkäufe in Nordrhein-Westfalen.

Der Zuwachs von landesweit 5 Prozent im Jahr 2014 geht auf Transaktionen außerhalb der beiden A-Standorte zurück. Dort sind die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren so stark gestiegen, dass sich ein Kauf für Kapitalanleger nicht schnell genug amortisiert und für viele Selbstnutzer schlicht nicht leistbar ist. So verlagern viele Nachfrager ihre Suche auf stabile Zentren im weiteren Umland. Davon profitieren einige gut angebundene D-Städte in der Rheinschiene: An den gestiegenen Verkaufszahlen in Solingen, Neuss, Ratingen, Bergisch Gladbach und Remscheid zeigt sich (auch) die Nachfrage aus Köln und Düsseldorf.

Auch kleinere Universitätsstädte und Mittelzentren sind bei Käufern beliebt

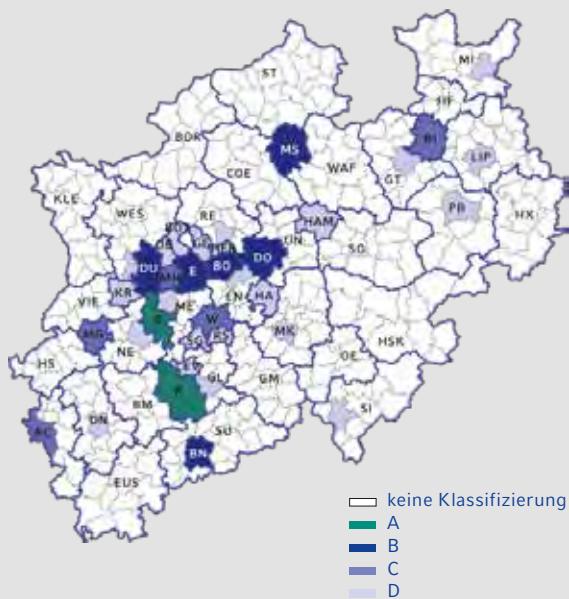
Das Ausweichen ins Umland ist aber nicht das einzige erkennbare Muster. Die D-Stadt Paderborn ist aufgrund ihrer eigenen Dynamik bei Investoren beliebt: Einer stabilen bis steigenden Nachfrage (mittelständische Wirtschaft, Universität) stehen relativ moderate Preise gegenüber. Der Mietervielfältiger für Mehrfamilienhäuser lag zuletzt bei 14.²⁴ Das heißt, für Investoren hat sich der Immobilienkauf nach rund 14 Jahren amortisiert. Die wachsenden Umsätze von Eigentumswohnungen (+26%) im Jahr 2014 sind zum Teil auf die sehr hohe Bautätigkeit zurückzuführen: Bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen wurden zuletzt sieben neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Im Landesdurchschnitt lag der Wert

²³ Siehe hierzu auch Kapitel Bautätigkeit und Investitionen.

Die Einstufung von Städten als A- bis D-Standorte ist eine in der Immobilienwirtschaft verbreitete Klassifizierung und basiert auf der Größe ihrer Immobilienmärkte und ihrer (regionalen bis internationalen) Ausstrahlungskraft. Siehe hierzu auch den grauen Infokasten zur Klassifizierung der bulwiengesa AG (Seite 51).

²⁴ Grundstücksmarktbericht Paderborn 2014.

Abb. E.4: Standortklassifizierung nach bulwiengesa



Daten: eigene Darstellung NRW.BANK auf Basis der Klassifizierung der bulwiengesa AG NRW.BANK 2015

Klassifizierung nach bulwiengesa: In Nordrhein-Westfalen wurden 36 Städte für die Einstufung berücksichtigt. Bei den A-Städten (Düsseldorf und Köln) handelt es sich um die wichtigsten deutschen Zentren. Bei den B-Städten (z. B. Münster, Bonn und Dortmund) handelt es sich um Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte (wie Aachen und Bielefeld) spielen regional und nur eingeschränkt national eine wichtige Rolle. D-Städte (z. B. Paderborn, Leverkusen, Solingen) sind vor allem regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für das direkte Umland.

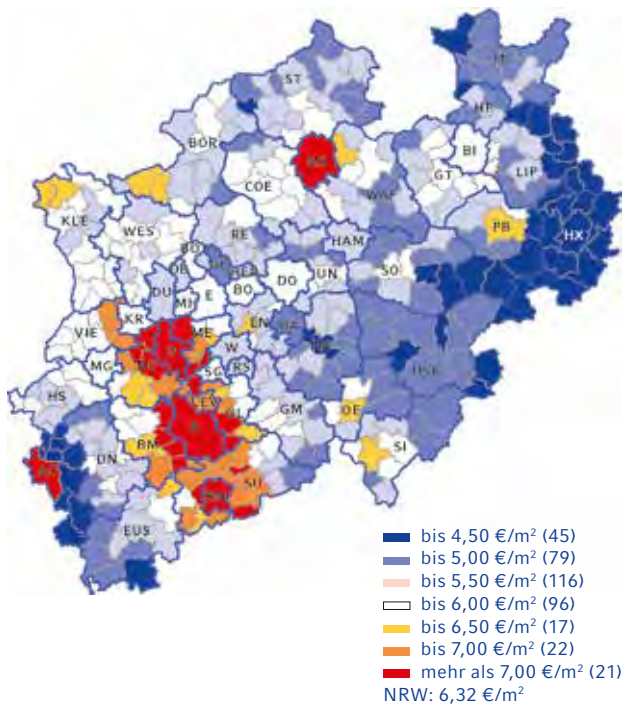
bei rund vier Wohnungen. Aus sehr ähnlichen Gründen wie in Paderborn sind die Verkaufszahlen in Gütersloh (+19%), Bielefeld (+1%, davor aber +13%) und Siegen (+12%) gestiegen.

Mit den B-Standorten Dortmund (+22%) und Essen (+11%) sind auch Großstädte ins Augenmerk der Kapitalanleger gerückt, die noch vor einigen Jahren aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtregion Ruhr nicht so interessant gewesen wären. Inzwischen scheinen die Anleger diesen Städten ein langfristiges Wachstum von Wirtschaft und Immobilienpreisen zuzutrauen.

Steigendes Interesse an Eigentumswohnungen erreicht nicht jede Stadt

Allerdings gibt es auch Städte, die von der positiven Nachfrageentwicklung weitgehend unberührt bleiben. Trotz seit Jahren konstanter Preise wurden in Mönchengladbach im Jahr 2014 weniger Wohnungen verkauft als in den Vorjahren. Auch die Eigentumswohnungsmärkte in Bochum, Gelsenkirchen und Witten haben von der Entwicklung ihrer großen Nachbarn bisher kaum etwas gespürt.

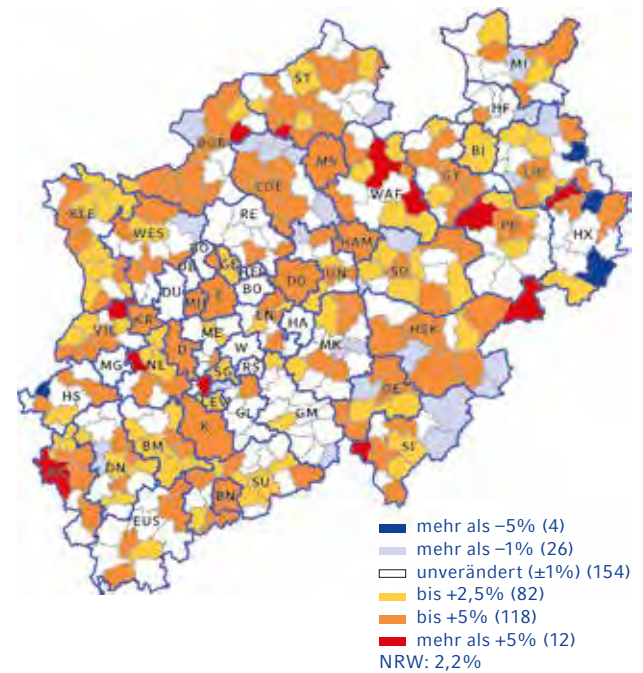
Abb. 4.5: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (im Bestand) 2014



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme)

NRW.BANK 2015

Abb. 4.6: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (im Bestand): Entwicklung 2013 bis 2014



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme)

NRW.BANK 2015

Preise für Eigentumswohnungen steigen

Die wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen äußert sich in weiter steigenden Preisen. Im Jahr 2014 sind die Preise für Eigentumswohnungen um rund 5 Prozent gestiegen. Im Landesmittel mussten rund 1.850 €/m² bezahlt werden. Der Wert für eine Neubaubehausung lag dabei mit rund 2.900 €/m² (+6%) deutlich über dem Kaufpreis für Bestandswohnungen mit rund 1.600 €/m² (+4%).²⁵

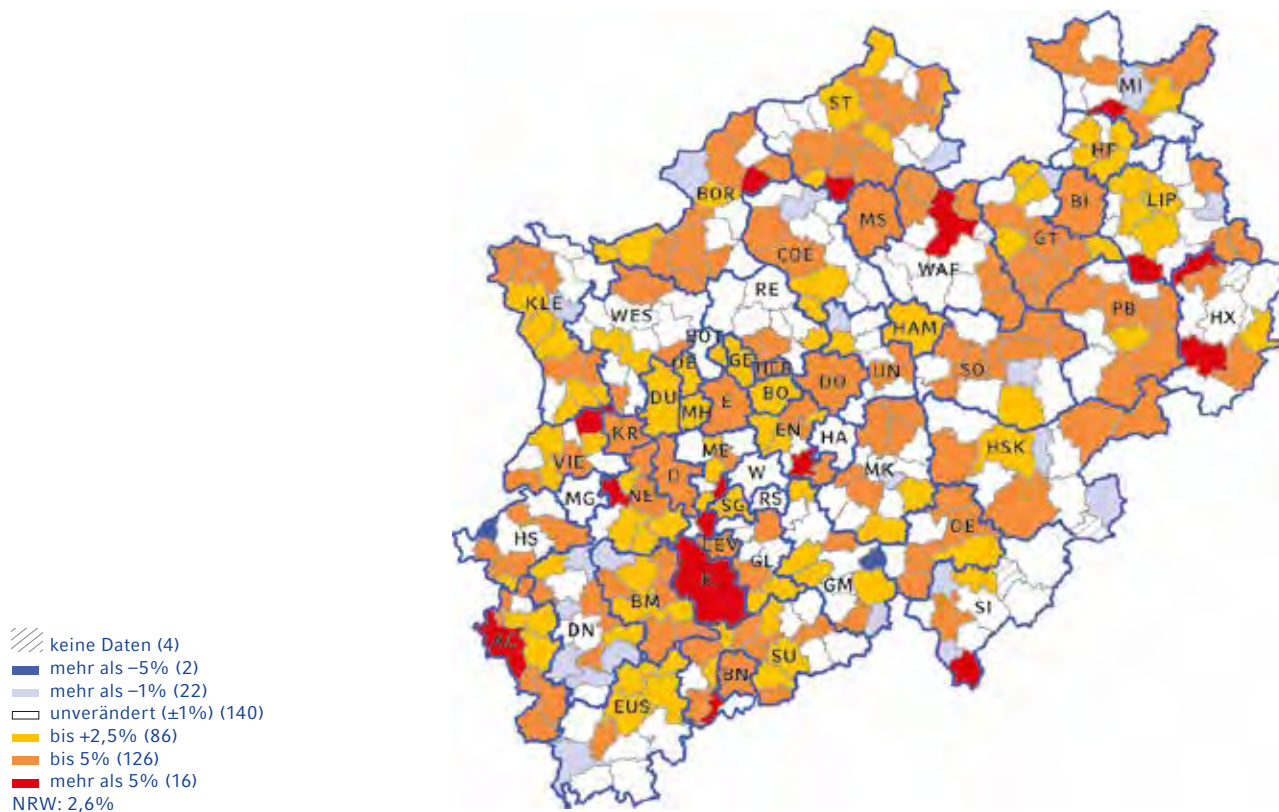
²⁵ Eigene Berechnung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf Basis der Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses. Die Kaufpreise wurden mit den erfassten Kauffällen (OGA) gewichtet und dann zum Landesmittel zusammengeführt. In die Berechnung eingeflossen sind nur die Werte der Kreise und kreisfreien Städte, für die sowohl für 2013 als auch für 2014 Daten vorlagen.

Auch die Mieten steigen, aber langsamer

Im Jahr 2014 haben sich die Mieten²⁶ in Nordrhein-Westfalen weiter verteuert. Anders als bei den Kaufpreisen hat der Anstieg hier allerdings an Dynamik verloren. Die Mieten für Neubauten sind im Landesdurchschnitt um rund 1,9 Prozent auf 9,01 €/m² gestiegen. Die Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen (6,32 €/m²) sind mit 2,2 Prozent nur unwesentlich stärker gestiegen. In den kreisfreien Städten – also auf den angespanntesten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen – fiel der Anstieg der Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen im vergangenen Jahr mit rund 3 Prozent noch etwas höher aus, blieb aber ebenfalls hinter dem Anstieg des Vorjahres zurück.

²⁶ Die NRW.BANK verwendet seit 2005 die Nettokaltmieten-Daten aus der empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme). Um einen Landeswert zu bestimmen, wurden die Neubaumieten nach der örtlichen Bautätigkeit gewichtet und Wiedervermietungsrenten nach der Zahl der Mietwohnungen in der Kommune (Stand: Zensus 2011) und dann zum Landesmittel zusammengeführt.

Abb. 4.7: Entwicklung des preisgünstigen Viertels der Angebotsmiete (Wiedervermietung und Erstvermietung) 2013 bis 2014



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme)

NRW.BANK 2015

Das bekannte räumliche Muster hat sich nicht verändert. Das Preisniveau des teuren Rheinlands genauso wie das der Stadt Münster hebt sich deutlich vom jeweiligen Umland ab (Abb. 4.5). Nur wenige Kommunen verzeichnen Mietsteigerungen von mehr als 5 Prozent (Abb. 4.6).

Wohnen wird teurer – preisgünstige Mieten steigen am stärksten

Auch ein weiterer Trend, der bereits in den Vorjahren erkennbar war, setzt sich fort: Die preisgünstigen Mieten²⁷ steigen am stärksten. Der landesweite Anstieg in diesem Marktsegment beträgt 2,6 Prozent von 2013 auf 2014 (Abb. 4.7) und liegt somit insgesamt höher als

bei Neubauten und mittleren Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen. Diese Entwicklung lässt sich vor allem in den Großstädten und rund um die wachsenden Großstädte beobachten. Sie zeigt den dortigen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Auf diesen nachfragestarken Wohnungsmärkten führt der Nachfrageüberhang bei Mieterwechseln zu steigenden Mieten. Zudem können Vermieter in einem solchen Marktumfeld die Kosten von Modernisierungen auf die Miete umlegen, ohne Leerstand zu riskieren.

²⁷ Die preisgünstigen Mieten sind das unterste Quartil aller Mieten. Das bedeutet, die höchste dieser niedrigen Mieten kann z. B. in Düsseldorf höher sein als in Altenbeken. Weil sie aber das günstigste Segment im jeweiligen Wohnungsmarkt abbilden, kann ihre Entwicklung hier gemeinsam betrachtet werden.

Instrumente zum Erhalt und zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Derzeit setzen Politik und Verwaltung verschiedene Rechtsinstrumente mit dem Ziel ein, dass einkommensschwächere Haushalte auch weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum finden. Zum einen haben Bund und zum Teil Länder die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzenverordnung eingeführt.²⁸ Zum anderen können Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Stadtviertel unter den Schutz einer Milieuschutzsatzung und eines Umwandlungsverbots²⁹ stellen und damit Einfluss auf die Vermieter nehmen.

Auch die soziale Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Im laufenden Jahr 2015 wurden die Konditionen nochmals verbessert, um das gute Förderergebnis aus dem Jahr 2014 zu steigern und adäquaten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. So wurde beschlossen, die Tilgungsnachlässe auf die Grunddarlehen im Mietniveau vier von 10 Prozent auf 25 Prozent zu erhöhen und in den Mietniveaus eins bis drei überhaupt erst einzuführen.

Mietpreisbremse

Im Juni 2015 hat die Landesregierung eine Mietbegrenzungsverordnung mit Wirkung zum 1. Juli 2015 erlassen. Die Mietpreisbremse sieht vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf.

Die Mietpreisbremse ist eine Reaktion auf die in den vergangenen Jahren in vielen Großstädten gestiegenen Mieten und den Wohnungsmangel. In Nordrhein-Westfalen gilt sie seit dem 1. Juli 2015 in 22 Städten und ist anwendbar auf Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der Verordnung abgeschlossen wurden. Der Schwerpunkt der von der Mietpreisbremse betroffenen Kommunen liegt zurzeit in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln.

Zweckentfremdungsverordnung

In Nordrhein-Westfalen ist in vielen Städten, insbesondere jedoch in Großstädten, der Wohnraum knapp. Zweckentfremdungen, wie zum Beispiel die Umwandlung von Wohnraum in eine gewerbliche Nutzung, oder auch ein lang anhaltender Leerstand verknappen den zur Verfügung stehenden Wohnraum weiter. Die Zweckentfremdungsverordnung gemäß § 10 des

Wohnaufsichtsgesetzes (WAG) des Landes Nordrhein-Westfalen vom April 2014 regelt das Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf. Nach § 10 WAG kann eine Kommune durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Verstöße gegen die Genehmigungspflicht stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit Geldbußen geahndet werden. Nutzungsänderungen von Wohnraum werden zudem im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW, Änderung vom 10. April 2014) geregelt. Bisher haben die Städte Bonn, Dortmund, Köln und Münster entsprechende Satzungen beschlossen.

Kappungsgrenzenverordnung

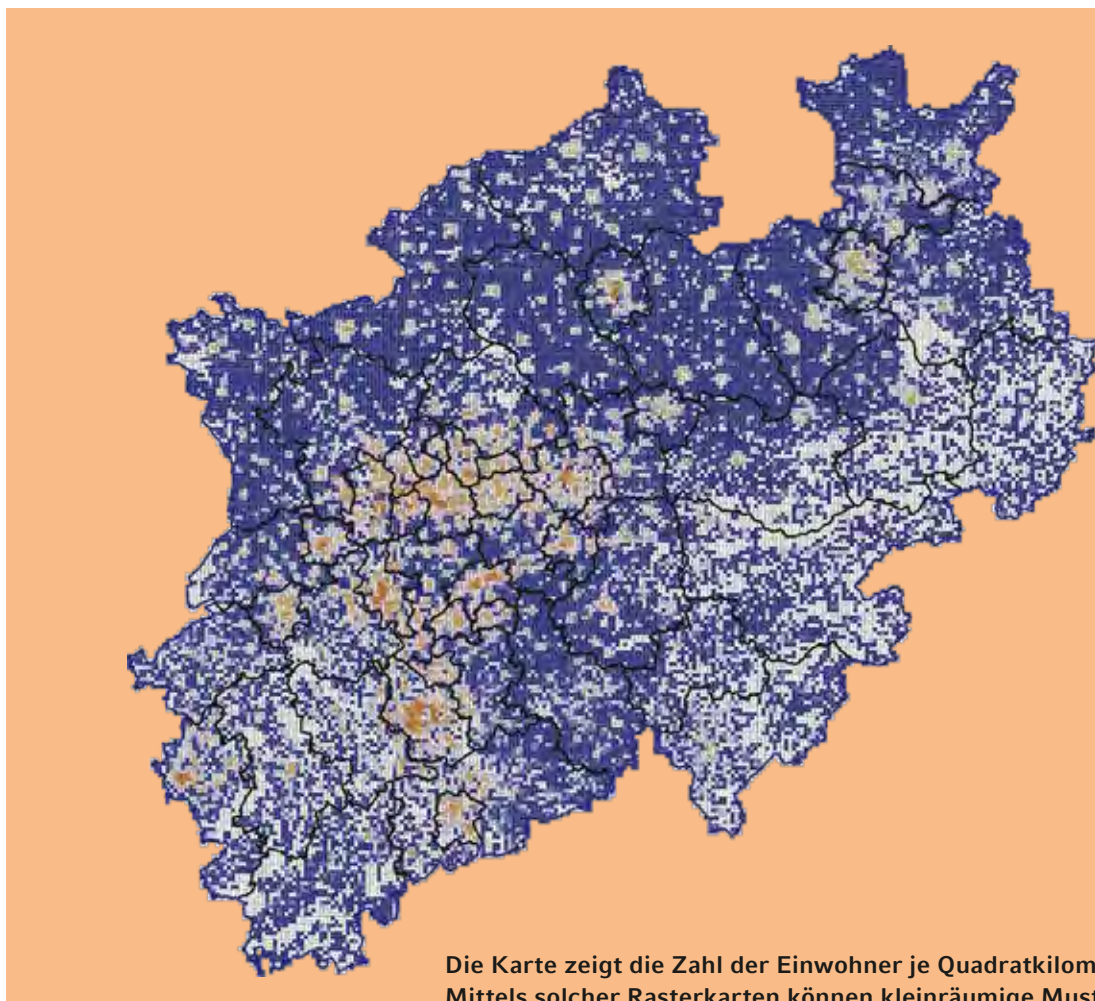
Nach der Kappungsgrenze dürfen Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren 20 Prozent der vor der Mieterhöhung bestehenden Miete nicht überschreiten. Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2013 besteht für die Bundesländer die Möglichkeit, in besonders festzulegenden Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kritisch ist, die Mieterhöhung auf 15 Prozent zu begrenzen.

Davon machte Nordrhein-Westfalen Gebrauch und hat in rund 60 Kommunen die Kappungsgrenze gesenkt.

²⁸ Siehe dazu die Infobox.

²⁹ Die soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) ist ein Instrument aus dem Städtebaurecht (§ 172 BauGB). Damit können Städte Gebiete festlegen, in denen bauliche Maßnahmen, die zu einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen können, untersagt werden. Im Frühjahr hat das Land Nordrhein-Westfalen die Kommunen per Verordnung ermächtigt, in diesen Gebieten zusätzlich die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu untersagen. Diese Maßnahmen dämpfen indirekt den Anstieg der Mieten im Quartier.

5. Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen



Die Karte zeigt die Zahl der Einwohner je Quadratkilometer. Mittels solcher Rasterkarten können kleinräumige Muster identifiziert werden. Daten: Statistisches Bundesamt.

Eine zukunftsorientierte Gestaltung des Politikfelds „Wohnen“ benötigt verlässliche Daten und Informationen. Sie muss auf erkennbare Veränderungen in der Gesellschaft reagieren können und möglichst zeitnah adäquate Lösungen bereitstellen. Dieses kann nur auf einer genauen Kenntnis bisheriger Entwicklungsstrukturen, zum Beispiel der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, und durch die systematische Befassung mit möglichen zukünftigen Entwicklungen geschehen.

Ein wichtiges Instrument bilden dabei Vorausberechnungen. Sie „liefern auf die Zukunft gerichtete Basisinformationen für politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entscheidungsprozesse. Sie verdeutlichen die Auswirkungen heute bereits angelegter Strukturen und erkennbarer Veränderungen“ (Statistisches Bundesamt 2015, 9).³⁰ Dabei bedienen sie sich zumeist der Fortschreibung bisheriger Trends (d. h. einer konstanten Variante) und verschiedener Trendvarianten, die erkennbare oder zum Teil mögliche Veränderungen abbilden

³⁰ Statistisches Bundesamt 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

sollen. Trendvarianten bilden dabei einen Korridor, in dem sich zukünftige Entwicklungen abspielen können. Bei einer Bevölkerungsvorausberechnung können zum Beispiel unterschiedliche Annahmen zur Geburtenhäufigkeit (Fertilität), zur Lebenserwartung (Mortalität) und zu den Wanderungssalden (Migration) das Ergebnis wesentlich beeinflussen und entsprechende Entwicklungskorridore aufzeigen. Es ist dann die Aufgabe der Politik, diese zu bewerten und entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Generell gilt, dass einzelne Annahmen jeder Vorausberechnung empirisch unterschiedlich belastbar sind. Während zum Beispiel Daten zu Fertilität und Mortalität in langen Zeitreihen eine hohe Stabilität aufweisen und damit statistisch sehr belastbar sind, ist das Migrationsverhalten mit großen Unwägbarkeiten verbunden und seine Vorausberechnung tendenziell unmöglich. Zwar können Annahmen zu einem jährlichen Wanderungssaldo getroffen werden, jedoch sind „die angenommenen Werte (...) als langjährige Durchschnitte zu interpretieren, die tatsächlichen Wanderungssalden werden aller Voraussicht nach starken Schwankungen unterliegen“

(ebd., 8). Über diesen Ansatz können unvorhersehbare, aber erwartete Ausreißer bedingt eingefangen werden. Letztendlich besitzen langfristige Vorausberechnungen – zum Beispiel bis ins Jahr 2040 oder 2060 – einen Modellcharakter, da die Entwicklung der maßgeblichen Einflussgrößen mit zunehmender Länge des vorausgerechneten Zeitraums zunehmend schwerer vorhersehbar ist (ebd., 9).

Vorausberechnung der Bevölkerung – Antwort auf die Frage, wer im Land wohnen wird

Zu den meisten Themenfeldern existieren verschiedene Vorausberechnungen, ihre direkte Vergleichbarkeit ist jedoch kaum gegeben. Im Themenfeld „Vorausberechnung der Bevölkerung“ konkurrieren für Nordrhein-Westfalen unter anderem das Statistische Bundesamt, IT.NRW³¹ und die Bertelsmann Stiftung³² um Aufmerksamkeit. Zwar stimmen sie in den langfristigen großen Trends (z. B. dem Megatrend „demografischer Wandel“) überein, ihre absoluten Ergebnisse sind jedoch aufgrund divergierender Annahmen und zum Teil unter-

Abb. 5.1: Übersichtstabelle Bevölkerungsvorausberechnungen

Name	IT.NRW Bevölkerungsvorausberechnung 2015	Bertelsmann Stiftung Bevölkerungsvorausberechnung 2015
Zeithorizont	2014 bis 2040, auf Landesebene bis 2060	2012 bis 2030
Datenbasis	Zensus 2011	Fortschreibung Volkszählung 1987 und Zensus 2011
Fortschreibungskomponenten	Bevölkerungsstand (inkl. Altersgruppen) zum 1.1.2014, Wanderungsdaten 2011 bis 2013	Bevölkerungsstand 2008 bis 2012 (zensuskorrigiert), Wanderungsdaten 2009 bis 2012
Vorausberechnungsmethode	Komponentenmethode mit Berechnung des zukünftigen Wanderungssaldos	Komponentenmethode mit separater Berechnung zukünftiger Zu- und Fortzüge (ohne Annahmen zur Entwicklung des Saldos)
Annahmen zu Wanderungsdaten	Fortschreibung der Wanderungssalden 2011 bis 2013 unter Berücksichtigung steigender Wanderungssalden für die Jahre 2014 bis 2015 auf Basis vorläufiger Ergebnisse aus dem Jahr 2014 → dann rückläufige Wanderungszahlen bis 2030	Wanderung als Wellenbewegung → rückläufige Zuzugszahlen bis 2030
Sonstige Annahmen	Lebenserwartung bis 2040: +4,2 Jahre (m), +3,2 Jahre (w)	Lebenserwartung bis 2030: +2,99 Jahre (m), +2,54 Jahre (w)
Aussage zur zukünftigen Entwicklung	Anstieg der Bevölkerungszahl bis ungefähr 2025, danach Rückgang	Anstieg der Bevölkerungszahl bis ungefähr 2015, danach Rückgang

³¹ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2015: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Statistische Analysen und Studien, Band 84, Düsseldorf.

³² Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2015: Wer, wo, wie viele? Bevölkerung in Deutschland 2030, Gütersloh.

schiedlicher Referenzzeiträume nicht direkt vergleichbar. So haben unterschiedliche Referenzzeiträume, die eine stärkere oder geringere demografische Dynamik abbilden, einen direkten Durchschlag auf die Ergebnisse der Vorausberechnung. Anzumerken ist, dass alle drei genannten Vorausberechnungen in ihrer aktuellen Fassung die Zensus-Ergebnisse aufnehmen. Das ist wichtig, da die vom Zensus erfasste gesamtdeutsche Bevölkerung circa 2 Prozent unter der bis dahin durchgeführten Fortschreibung der Bevölkerung lag.

Selbst relativ stabile Merkmale wie Mortalität und Fertilität können bei leicht unterschiedlichen Annahmen zu deutlich anderen Ergebnissen führen. Aus diesem Grund hat zum Beispiel das Statistische Bundesamt in seiner 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung („Bevölkerung Deutschlands bis 2060“, 2015) auch bei diesen Merkmalen auf jeweils zwei verschiedene Annahmen zurückgegriffen, um jeweils Entwicklungskorridore und mögliche populationsrelevante Konsequenzen aufzuzeigen. Denn letztendlich gibt es keine Garantie für die Annahme eines unveränderten Verhaltens. Eine weitaus stärkere populationsdynamische Wirkung besitzen jedoch die jeweiligen Annahmen zu den zukünftigen Wanderungen – zum Beispiel eines durchschnittlichen bundesweiten positiven Wanderungssaldos von 130.000 oder 230.000 Personen jährlich bis zum Jahr 2060 (Statistisches Bundesamt 2015, 8), die einen Korridor des erwarteten zukünftigen Wanderungsverhaltens bilden.

Die Bertelsmann Stiftung sowie IT.NRW gehen zumindest in ihren veröffentlichten Vorausberechnungen einen anderen Weg: Sie wählen eine Standardvariante und zeigen keine möglichen Entwicklungskorridore auf. Allerdings stellt die Bertelsmann Stiftung der Standardvariante eine Nullvariante – das heißt eine Variante, die nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung, jedoch keine Wanderungsbewegungen berücksichtigt – gegenüber. So wird die große Bedeutung der Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung besonders deutlich. Abb. 5.1 bietet exemplarisch eine vergleichende Gegenüberstellung der wesentlichen Komponenten und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW und der Bertelsmann Stiftung.

Für Kommunen stellt ein Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Vorausberechnungen ein wichtiges Hilfsmittel im Prozess der politischen Entscheidungsfindung dar. Dabei sollten Kommunen mithilfe ihrer kommunalen Statistik überprüfen, ob die in den Vorausberechnungen

gemachten Annahmen, zum Beispiel zur Bevölkerungsentwicklung, ihrer kommunalen Wirklichkeit entsprechen. Besonders zu beachten ist, dass die meisten Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung die zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Flüchtlinge nicht oder nur ansatzweise berücksichtigen. Für die nordrhein-westfälische Landesverwaltung ist die jeweils aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW die verbindliche Planungsgrundlage.

Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte – Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum

Die Haushaltsentwicklung ist eng mit der Bevölkerungsentwicklung verbunden, weist aber eine andere, verzögerte Dynamik auf. Wichtig ist die Erkenntnis, dass aufgrund verschiedener Einflussfaktoren (wie z. B. Singularisierung und demografische Alterung) die Haushaltszahlen trotz sinkender Bevölkerungszahlen aufgrund zunehmend kleinerer Haushaltsgrößen zunächst weiter steigen.

Die letzte Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen datiert aus dem Jahr 2012 (IT.NRW 2012)³³ und reicht bis 2030/2050³⁴. Sie berechnet zwei Varianten (konstante und Trendvariante), den Referenzzeitraum bildeten die Jahre 2008 bis 2010, die Zensus-Ergebnisse sind demnach nicht eingeflossen. Die weitere Fortschreibung der Zahl der Privathaushalte erfolgt laufend über den Mikrozensus. Ab dem Jahr 2011 basiert die Hochrechnung auf den fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011.

Die Modellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2012 ist aufgrund der durch den Zensus 2011 nachträglich veränderten Datenlage nicht mehr aktuell, allerdings dürften die allgemeinen Trendaussagen in ihren Grundzügen weiterhin gültig sein. So wird bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2010 mit einer Zunahme der Zahl der Privathaushalte um 0,6 Prozent (konstante Variante) und 1,1 Prozent (Trendvariante) und danach mit einer Abnahme gerechnet (–6,4% konstante Variante, –6,3% Trendvariante, jeweils 2050 gegenüber 2010). IT.NRW hat angekündigt, zeitnah eine neue Haushaltsmodellrechnung auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung vorzulegen. Das Bundesinstitut für

³³ IT.NRW 2012: Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 74, Düsseldorf.

³⁴ Bis 2030 für die kreisfreien Städte und Kreise, bis 2050 für das Land Nordrhein-Westfalen.

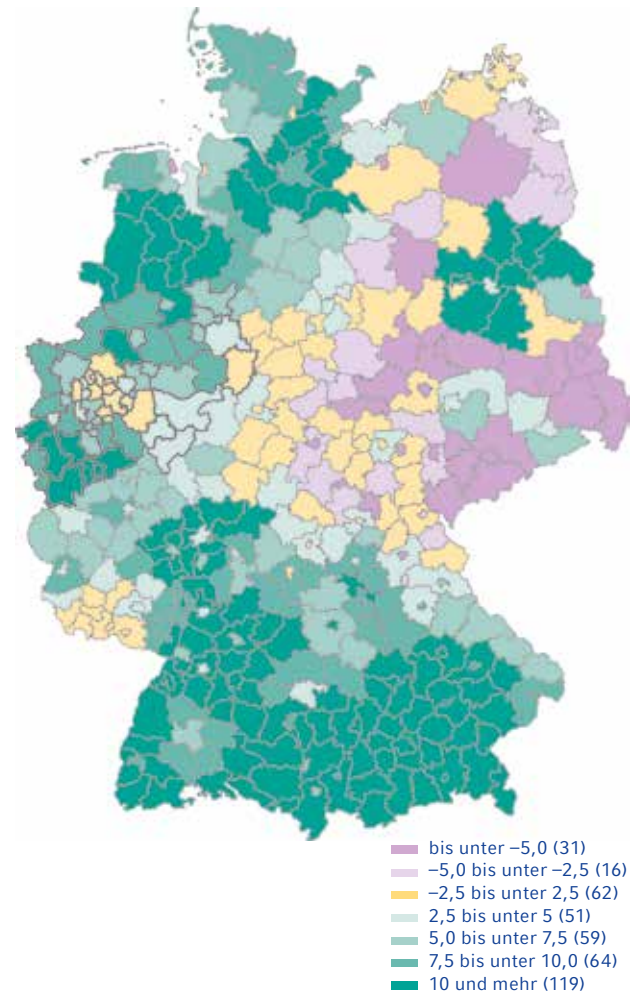
Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 2015a)³⁵ prognostiziert für Nordrhein-Westfalen in seiner Raumordnungsprognose 2035, die nach dem Zensus erstellt wurde, eine Zunahme der privaten Haushalte um 3 Prozent bis 2025. Im weiteren zeitlichen Verlauf rechnet jedoch auch das BBSR mit einer Abnahme der Haushaltszahlen.

Wohnflächenkonsum als ein wichtiger Faktor der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Neben der Zahl der Haushalte ist der jeweilige Wohnflächenkonsum entscheidend für die Wohnungsnachfrage. Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird weiter zunehmen, unter anderem auch, weil die weitere Steigerung der Eigentümerquote – als ein Verhaltenstrend der Nachfrage – diese weiter ansteigen lässt. Mieter tragen laut BBSR nicht zur Zunahme der Wohnflächennachfrage (vgl. Abb. 5.2) bei, ihre Nachfrage wird als rückläufig betrachtet.

Eine Studie von Deschermeier/Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln zur Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum erläutert des Weiteren im Detail, wie sich in den Jahren bis 2030 der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch durch ein Zusammenspiel der Kohorten-, Remanenz- und Altersstruktureffekte weiter verstärken wird. Der sogenannte Kohorteneffekt bewirkt, „dass von Generation zu Generation für die einzelnen Altersgruppen pro Kopf mehr Wohnfläche nachgefragt wird“ (Deschermeier/Henger 2015, 24)³⁶, und ist insbesondere ein Resultat zunehmenden Wohlstands. In den vergangenen 30 Jahren war der Kohorteneffekt äußerst stabil, er wird vom IW Köln mit jährlich knapp 0,6 Prozent Steigerung des Wohnflächenkonsums pro Jahr bis zum Jahr 2030³⁷ angesetzt. Der Kohorteneffekt unterliegt dabei diversen zentralen Einflussfaktoren: Es sind „vor allem ökonomische Größen wie die Wohn- und Heizkosten und das verfügbare Einkommen der Haushalte. Letztlich entscheidet das Verhältnis aus Wohnkostenbelastung (zum Beispiel Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) und Einkommen darüber, wie hoch die Nachfrage nach Wohnraum ist“ (ebd., 25).

Abb. 5.2: Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015–2030 in Prozent



Daten: BBSR

NRW.BANK 2015

Der Kohorteneffekt auf den Wohnflächenkonsum wird in seiner Wirkung unterstützt durch die seit Jahrzehnten statistisch beobachtete Verkleinerung der Haushalte und den sogenannten Altersstruktureffekt, der bewirkt, dass mit zunehmendem Alter einer Person eine höhere Wohnfläche nachgefragt wird. Der Altersstruktureffekt steht wiederum in Zusammenhang mit dem Remanenzeffekt, der generell die Tendenz des Verbleibs von Personen in ihren Wohnungen, obwohl Personen ausgezogen oder verstorben sind, beschreibt.

³⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015a: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bonn.

³⁶ Deschermeier, Ph., Henger, R. 2015: Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, Vorabversion aus: IW-Trends, 42. Jg. Nr. 3. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln, S. 23–28.

³⁷ Das BBSR geht dagegen von einer Wohnflächennachfrage aller Haushalte von 7% und 3,5 Mrd. m² bis zum Jahr 2030 aus.

Neubaubedarf: zunächst weiter steigend, langfristig abnehmend

Die zuvor beschriebenen Effekte, die zu einer Steigerung des Wohnflächenkonsums führen, haben einen direkten Einfluss auf den Neubaubedarf. Die Wohnungsmarktproggnose 2030 des BBSR (2015b)³⁸ kommt im Hinblick auf den zukünftigen Neubau- und Ersatzbedarf zunächst zu dem Schluss, dass die Eigentumsquoten in Deutschland und damit die Pro-Kopf-Wohnflächen weiter steigen werden, wobei diese Zunahme in der Stärke ihrer Ausprägung regional sehr unterschiedlich prognostiziert wird. Auch für Nordrhein-Westfalen wird für die Jahre 2015 bis 2030 eine deutlich wachsende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage prognostiziert, wobei das Ruhrgebiet im Vergleich mit dem Land Nordrhein-Westfalen in seiner Dynamik zurückbleibt.

Das BBSR berechnet den bundesweiten Neubaubedarf aufgrund eines erwarteten höheren positiven Wanderungssaldos auf 272.000 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2020. Danach fällt laut BBSR der Neubaubedarf stetig: Für die Jahre 2021 bis 2025 wird ein Bedarf von 230.000 Wohneinheiten und für 2026 bis 2030 ein Bedarf von 180.000 Wohneinheiten pro Jahr berechnet, unter anderem wegen der erwarteten leicht rückläufigen Haushaltszahlen ab 2026.³⁹ Für Nordrhein-Westfalen sieht das BBSR ebenfalls einen bis zum Jahr 2030 stetig abnehmenden Neubaubedarf: Laut Wohnungsmarktproggnose 2030 ist in den Jahren 2015 bis 2020 ein jährlicher Neubaubedarf von 51.800 Wohnungen zu erwarten, der sich in den Jahren 2021 bis 2025 auf 43.900 und 2026 bis 2030 auf 33.300 Wohnungen pro Jahr reduziert.⁴⁰ Aufgrund der aktuellen Flüchtlings- und Migrationsdynamiken bedürfen die zuvor genannten Zahlen voraussichtlich einer fortlaufenden Revision.

Erweiterung der Bedarfsprognosen um Nachfrageprognosen

Ein wesentliches Charakteristikum der zuvor angesprochenen Prognosen ist, dass sie normative Bedarfsprognosen und keine Nachfrageprognosen darstellen. Ein seinerzeit vom nordrhein-westfälischen Wohnungsbauministerium und der NRW.BANK in Auftrag gegebenes Gutachten von empirica zur Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den

Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen bis 2030 (empirica 2010)⁴¹ geht einen anderen Weg, indem es die Prognose um den nicht normativen Ansatz der qualitätsbedingten Neubaunachfrage erweitert und eine Untersuchung der Bestimmungsfaktoren der qualitativen Nachfrage vornimmt.

Dabei wird ein vermeintliches Paradoxon der Wohnungsmärkte beschrieben und kurz auf den Nenner „Neubau trotz Leerstand“ gebracht. Gefolgert wird, dass bei vielerorts ausreichenden Wohnungsbeständen die realisierte Nachfrage über die Qualität des Wohnungsangebots reguliert wird. Wenn diese Qualität nicht vorhanden ist, kommt es zu Leerstand und gleichzeitigem Neubau von entsprechend nachgefragten Qualitäten. Die klassische Wohnungsbedarfsprognose kann diese Prozesse aufgrund normativer Ansätze nicht abbilden.

Nach empirica unterliegt die Berechnung der qualitativen Neubaunachfrage keinem normativen Konzept, da die qualitative Neubaunachfrage zeitlich und räumlich variiert. In Wachstumsmärkten wird die „qualitätsbedingte Neubaunachfrage“ als relativ gering angenommen, da die „demografisch bedingte Nachfrage ausreichend Neubau mit den gewünschten Qualitäten“ (empirica 2010, 2) schaffe. In demografisch schrumpfenden Regionen wird jedoch ein Bedeutungsgewinn des qualitativen Neubaus gesehen, der unter Umständen den „alleinigen Grund für Neubau“ (ebd.) bilden kann. Ein Ergebnis ist, dass die Neubaunachfrage in schrumpfenden Regionen ähnlich hoch sei wie in wachsenden Regionen, nur anders begründet. Demografische und qualitätsbedingte Wohnungsüberhänge (strukturelle Leerstände) sind in schrumpfenden Regionen jedoch weitaus höher, sie charakterisieren damit wohnungswirtschaftlich schrumpfende Regionen. Nach der Basisvariante von empirica werden in Nordrhein-Westfalen zur Befriedigung der demografischen wie qualitätsbedingten Neubaunachfrage zwischen 2010 und 2030 mehr als 711.000 Wohnungen neu gebaut (bei einem gleichzeitigen Wohnungsüberhang von mehr als 601.000 Wohnungen). Das sind durchschnittlich circa 35.600 Wohnungen pro Jahr. Zum Vergleich: Das BBSR (2015b) berechnete für Nordrhein-Westfalen für die Jahre 2015 bis 2030 einen Neubaubedarf von 698.000 Wohnungen, was durchschnittlich rund 43.600 Wohnungen pro Jahr entspricht. Eine Betrachtung der Baufertigstellungen neuer Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen für die Jahre 2010 bis 2014 zeigt, dass in diesem Zeitraum rund 170.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, was einem Durchschnitt von fast 34.000 Wohnungen pro Jahr entspricht.

³⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015b: Wohnungsmarktproggnose 2030, Bonn.

³⁹ Der bundesweite Mittelwert für die Jahre 2015 bis 2030 liegt bei einem Neubaubedarf von 230.000 Wohnungen pro Jahr.

⁴⁰ Der Mittelwert für Nordrhein-Westfalen liegt für die Jahre 2015 bis 2030 bei einem Neubaubedarf von 43.600 Wohnungen pro Jahr.

⁴¹ empirica 2010: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn.

6. Abbildungsverzeichnis



1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Abb. 1.1: Entwicklung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen	8	Abb. 1.11: Anteil der 75-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung 2040	13
Abb. 1.2: Rückblick: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2014	8	Abb. 1.12: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Bitte schätzen Sie ein, ob in Ihrer Region ein Neubaubedarf beziehungsweise ein Überangebot an seniorengerechten Wohnungen besteht.“	14
Abb. 1.3: Ausblick: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040	9	Abb. 1.13: Entwicklung der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 (ausgehend von der Haushaltszahl 2010; Trendvariante)	15
Abb. 1.4: Bevölkerungsentwicklung: natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo Nordrhein-Westfalen	10	Abb. 1.14: Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt in Nordrhein-Westfalen	15
Abb. 1.5: Wanderungssalden zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Bundesgebiet sowie dem Ausland	10	Abb. 1.15: Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie beurteilen Sie die Marktlage in Ihrer Region in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarkts (aktuell, kurzfristig, mittelfristig)?“	17
Abb. 1.6: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den südosteuropäischen EU-Beitrittsländern von 2007 (Rumänien, Bulgarien)	11	Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: Einschätzung der regionalen Marktlage durch die Wohnungsmarktspezialisten	18
Abb. 1.7: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den EU-Staaten ohne die EU-Beitrittsländer von 2007 (Rumänien, Bulgarien)	11	Abb. 1.16, Abb. 1.17, Abb. 1.18	18
Abb. 1.8: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den derzeit wichtigsten Krisenländern (Syrien, Irak, Afghanistan)	12		
Abb. 1.9: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und Balkanländern außerhalb der EU (Albanien, Serbien, Mazedonien, Bosnien und Herzegowina, Montenegro, Kosovo)	12		
Abb. 1.10: Anteil der 75-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung 2014	13		

Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge

Abb. E.1: Zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf (nach Nutzung des Leerstands) Variante A: Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel	22
Abb. E.2: Zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf (nach Nutzung des Leerstands) Variante B: Verteilung der Flüchtlinge analog Verteilung der bereits ansässigen Landsleute	23

2. Bautätigkeit und Investitionen

Abb. 2.1:	Fertiggestellte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen	26
Abb. 2.2:	Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2014	27
Abb. 2.3:	Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014	28
Abb. 2.4:	Anteil der fertiggestellten Eigentumswohnungen an allen fertiggestellten Wohnungen in Häusern mit drei und mehr Wohnungen 2014	29
Abb. 2.5:	Genehmigte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen	29
Abb. 2.6:	Genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014	30
Abb. 2.7:	Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2014	30
Abb. 2.8:	Anzahl der geförderten Mietwohnungen 2014	31
Abb. 2.9:	Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wo sehen Sie in Ihrer Region Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?“	32
Abb. 2.10:	Preisindizes für Bauleistungen in Nordrhein-Westfalen (Basisjahr 2010 = 100)	33
Abb. 2.11:	Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Ihrer Region in den verschiedenen Marktsegmenten ein?“	33
Abb. E.3:	Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK: „Wie schätzen Sie die Wirkungen der Verschärfung der Energiestandards ab Januar 2016 ein?“	33

3. Der Wohnungsbestand

Abb. 3.1:	Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand 2014	35
Abb. 3.2:	Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2014	36
Abb. 3.3:	Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (2011)	36
Abb. 3.4:	Anteil professioneller Vermieter an allen Mietwohnungen 2011	37
Abb. 3.5:	Anteil von Mietwohnungen im Eigentum privater Haushalte 2011	37

Abb. 3.6:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse bis 1949 am Gesamtbestand 2011	38
Abb. 3.7:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1950–1959 am Gesamtbestand 2011	38
Abb. 3.8:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1960–1969 am Gesamtbestand 2011	39
Abb. 3.9:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1970–1979 am Gesamtbestand 2011	39
Abb. 3.10:	Anteil der Gebäude mit Wohnraum mit Baujahr vor 1978 in Privateigentum (2011)	44
Abb. 3.11:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1980–1999 am Gesamtbestand 2011	45
Abb. 3.12:	Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse ab 2000 am Gesamtbestand 2011	45

4. Mieten und Preise

Abb. 4.1:	Mittlerer Verkaufspreis für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2014	47
Abb. 4.2:	Entwicklung des Preises für baureifes Land von 2005 bis 2014 in Prozent	48
Abb. 4.3:	Abweichung des Baulandpreises 2014 vom hypothetischen Preis bei einer unterstellten wertstabilen Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren	49
Abb. 4.4:	Anteil der Verkäufe von Eigentumswohnungen von 2008 bis 2014 am Gesamtbestand (2011)	50
Abb. E.4:	Standortklassifizierung nach bulwiengesa	51
Abb. 4.5:	Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (im Bestand) 2014	52
Abb. 4.6:	Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (im Bestand): Entwicklung 2013 bis 2014	52
Abb. 4.7:	Entwicklung des preisgünstigen Viertels der Angebotsmiete (Wiedervermietung und Erstvermietung) 2013 bis 2014	53

5. Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen

Abb. 5.1:	Übersichtstabelle Bevölkerungsvorausberechnungen	56
Abb. 5.2:	Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015–2030 in Prozent	58

Datengrundlagen

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

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

Das ehemalige Statistische Landesamt, jetzt Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und des Mikrozensus, die Berechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011.

Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung von IT.NRW

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungs- vorausberechnung. Aktuell für die Gemeindeebene ist die Vorausberechnung für die Jahre 2014 bis 2040. Modellrechnungen für die Landesebene bilden Perspektiven bis zum Jahr 2060 ab.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung wurden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2011 bis 2013 in die Zukunft fortgeschrieben. Die vorliegende Vorausberechnung ist die erste, die auf den Zensus-Ergebnissen von 2011 aufbaut.

Die Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2010 bis 2030/2050 basiert weiterhin auf der nicht mehr aktuellen Vorausberechnung der Bevölkerung für die Jahre 2011 bis 2030/2040. Eine aktualisierte Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte, aufbauend auf der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060, wird für Anfang 2016 erwartet. Die Ergebnisse liegen in zwei Varianten auf der 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 enthält Daten aus Wohnungsangeboten im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Bis 2011 nutzte empirica die Daten der IDN ImmoDaten GmbH, seit 2012 wird zum Auslesen der Daten ein hauseigenes Programm verwendet (empirica-systeme GmbH). Da sich beide Ansätze etwas unterscheiden, kam es in einigen Regionen zu Brüchen in der Zeitreihe.

Die Marktabdeckung der Datenbank ist regional unterschiedlich: Sie hängt 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. Öffentlich geförderte Wohnungen und die Angebote großer Unternehmen dürften unterrepräsentiert sein. Bei den Kaufangeboten geht man davon aus, dass es Unterschiede zwischen Angebots- und tatsächlichen Verkaufspreisen gibt; sie dürften aber in Abhängigkeit von der Marktlage verschieden ausfallen.

Oberer Gutachterausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Die Gutachterausschüsse bekommen alle Kaufverträge auf den Tisch. Da sie nicht immer alle notwendigen Informationen enthalten, können sie nicht flächendeckend für alle Kauffälle ausgewertet werden. In der Konsequenz liegen für einige Gemeinden nicht ausreichend viele Beobachtungen vor. Insgesamt haben sich alle Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

Weitere externe Datenquellen

Darüber hinaus nutzt die NRW.BANK die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Kredit-, Zins- und Inflationsstatistiken der Deutschen Bundesbank und der Weltbank, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Außerdem liefert das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Vergleichsdaten für andere Länder und den Bund.

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.

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. Der Bestandsbericht enthält Aussagen zu Wohnungszu- und -abgängen sowie zu den Wohnungssuchenden und ihrer sozialen Situation. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Aktuelle Veröffentlichungen 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

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2015

Zensus 2011 – erste Ergebnisse zu Bevölkerung und Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (2013)

Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012 (2013)

Wohnungsmarkt NRW – Thema

Entwicklung von Wanderungsbewegungen in Nordrhein-Westfalen. Ein Blick auf verschiedene Altersgruppen (2015)

Studentisches Wohnen. Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2013)

Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2014

Soziale Wohnraumförderung
Förderstatistik des Wohnraum- und
Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2014

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter komwob.de, der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

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

Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung von Bund, Ländern und Regionen:

wohnungsmarktbeobachtung.de

NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de

Verantwortlich:

Melanie Kloth

Redaktionelle Bearbeitung:

Dr. Thorsten Heitkamp
Ulrich Kraus
Carsten Kuisat
Julia Wessendorf

Unter Mitarbeit von:

Andreas Blümel

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Foto Titelseite

Christian Lord Otto

Kartengrundlage

GfK SE

Gestaltung und Produktion

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

Druck

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

Düsseldorf, Dezember 2015

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

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 Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
(BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

