

Wohnungsmarktbericht NRW 2016

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage
2. Bautätigkeit und Investitionen
3. Entwicklung der Preise und Wohnungsbestände

Sonderthema

Wird dort genug gebaut, wo neue Wohnungen gebraucht werden?

Titelseite

Mit der Landesinitiative „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ fördert die NRW.BANK nachhaltige, integrierte und moderne Wohnquartiere. So können in der Klimaschutzsiedlung Düsseldorf Garath über verbesserte Dämmung und Wärmerückgewinnung Heizkosten deutlich reduziert werden. Hiervon profitieren auch die Mieter in preisgebundenen Wohnungen. Darüber hinaus wird die Siedlung zu hohen Anteilen aus Fernwärme eines Bio-Blockheizkraftwerks beheizt.

Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel

Fotograf: Christian Lord Otto

Seite 2

Fotograf: Kolja Matzke

Seiten 6, 47, 53

Bildagentur: fotolia

Seiten 14, 29, 42, und 52

Fotograf: Christian Lord Otto

Seiten 7, 18, 34, 41 und 65

Fotograf: Studio Schmidt-Dominé

Seiten 11 und 45

Bildquelle: NRW.BANK/Lokomotiv

Seite 35

Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Seite 63

Bildquelle: DWG Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft e.G.

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 73.

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

Inhalt



1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



2. Bautätigkeit und Investitionen



Wird dort genug gebaut, wo neue Wohnungen gebraucht werden?



3. Entwicklung der Preise und Wohnungsbestände



4. Abbildungsverzeichnis

Einen kompakten Überblick über die wichtigsten Erhebungsdaten haben wir Ihnen im beigelegten Faltblatt „Wohnungsmarkt NRW auf einen Blick“ zusammengestellt.

Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das ungebrochene Anwachsen der Wohnungsnachfrage stellt die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte vor große Herausforderungen. Das Bevölkerungswachstum, das insbesondere unsere Großstädte, aber auch einige wirtschaftsstarke Kreise in den letzten Jahren durch Zuzug aus dem In- und Ausland erlebt haben, hat sich mit dem Flüchtlingszuzug weiter verstärkt. Zwar gibt es immer noch Regionen mit rückläufiger Nachfrage. Doch für die meisten Städte und Kreise ergeben die Modellrechnungen des Landes auch in den nächsten Jahren noch starke Zuwächse bei Einwohnern und Haushalten.

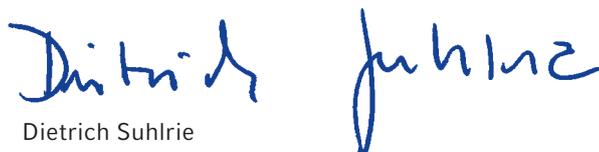
Umso dringlicher wird die Aufgabe, das Wohnungsangebot in den Bedarfsregionen deutlich auszubauen. Zwar hat der Neubau inzwischen stark angezogen, sodass in Nordrhein-Westfalen im Mittel der letzten drei Jahre rund 42.000 Wohnungen jährlich entstanden sind. Doch reicht die Bautätigkeit insbesondere in den wachsenden Regionen bei Weitem nicht aus, um den geschätzten Bedarf von landesweit rund 400.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020 zu decken. Die Folge sind weiter steigende Mieten und Kaufpreise sowie zunehmende Schwierigkeiten für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, dort geeigneten Wohnraum zu finden. Heute ist die Lage im öffentlich geförderten und preisgünstigen Segment des Mietwohnungsmarktes so angespannt wie zuletzt Mitte der 1990er-Jahre. Das ist das Ergebnis des NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometers, mit dem die NRW.BANK jährlich Wohnungsmarktexperten aus dem ganzen Land befragt.

Deshalb muss neuer Wohnraum auch im günstigen und mittleren Preissegment entstehen. Hier setzt die Wohnraumförderung des Landes an. Im Jahr 2015 wurde die Neuschaffung von knapp 4.600 Mietwohnungen gefördert – das sind 30 Prozent mehr als im Vorjahr. Für 2016 ist eine weitere deutliche Steigerung zu erwarten. Zu verdanken ist diese auch den gemeinsamen Bemühungen von Kommunen und Kreisen, Wohnungswirtschaft, Landesregierung und NRW.BANK, die Förderkonditionen und -abläufe zu verbessern und Investitionshemmnisse abzubauen. Auf lokaler Ebene befördert eine Reihe von Städten das gemeinsame Ziel mit Baulandmodellen, die bei Neubauvorhaben einen Mindestanteil geförderter Mietwohnungen sicherstellen (20 bis 40%).

Gleichwohl gibt es noch Hemmnisse – in erster Linie die nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke und die hohen Baulandpreise.

In dieser dynamischen und komplexen Marktsituation stellt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK notwendige Daten und Analysen zur aktuellen Marktsituation bereit. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2016 fasst zentrale Ergebnisse dieser fortlaufenden Arbeit für Sie zusammen.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Zusammenfassung und Fazit

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind vor allem durch die dynamische Nachfrageentwicklung und einen Anstieg der Neubautätigkeit gekennzeichnet. Während sich die prägenden Trends der letzten Jahre größtenteils fortsetzten, kam mit dem Flüchtlingszuzug ein bedeutender Faktor hinzu. Im Jahr 2015 verzeichnete das Land dadurch in der Summe fast ebenso hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland wie in den zehn vorherigen Jahren zusammen. Daneben haben sich die bisherigen Wanderungsströme – vor allem aus dem EU-Ausland – in etwa auf dem Niveau der Vorjahre fortgesetzt. Auch die Wanderungen zwischen den verschiedenen nordrhein-westfälischen Regionen haben weiter zugenommen, was insbesondere in den Großstädten zu deutlichem Bevölkerungswachstum führte. Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK liefert im Frühjahr 2016 eine klare Bewertung der Marktsituation: Die Experten schätzen die Marktlage in allen Preissegmenten so angespannt ein wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Bei Erscheinen des letzten Wohnungsmarktberichts Ende 2015 hatte der Flüchtlingszuzug gerade seinen Höhepunkt erreicht. Um die Größenordnung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage zu verdeutlichen, hatte das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) gemeinsam mit der NRW.BANK eine Modellrechnung vorgestellt, nach der für die anerkannten Flüchtlinge der Jahre 2015 bis 2016 ein zusätzlicher Neubaubedarf von landesweit 120.000 Wohnungen geschätzt wurde. Der vorliegende Bericht zeigt nun, wie sich die Flüchtlingszahlen seither entwickelt haben. Im Jahr 2015 kamen mehr, im bisherigen Verlauf des Jahres 2016 deutlich weniger Flüchtlinge als zuvor angenommen. Ob der Flüchtlingszuzug, der seit Sommer 2016 wieder auf dem Niveau des Jahres 2014 liegt, auch langfristig so niedrig bleibt, ist mehr als ungewiss. Der in der Modellrechnung ermittelte Neubaubedarf dürfte insgesamt aber kaum niedriger ausfallen, sondern sich eher auf einen etwas längeren Zeitraum verteilen.

Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung des Landes zeigt deutliche regionale Unterschiede: Die Binnenwanderung und die Zuwanderung aus dem EU-Ausland verstärken die divergente Entwicklung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. Die Großstädte wachsen überproportional. Die Städte Köln, Bonn, Münster und Paderborn sind zudem – neben Teilen des Münsterlandes – die einzigen Regionen, die in den letzten Jahren Geburtenüberschüsse verbuchen konnten. Ansonsten setzt sich die Alterung der Bevölkerung und damit auch die wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen im ganzen Land fort.

Wie sich die quantitative Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren entwickeln könnte, skizziert die aktuelle Haushaltmodellrechnung von IT.NRW, die Ende 2015 erschienen ist. Aufbauend auf dem Wanderungsgeschehen der letzten Jahre geht sie auch für die Zukunft von deutlichen Zuzugsgewinnen aus – auch ohne Einrechnung des Flüchtlingszuzugs. Im Vergleich zu den Vorgängerprognosen bedeutet das einen weiteren deutlichen Haushaltezuwachs und das fast ausschließlich bei Ein- und Zweipersonenhaushalten. Mit den Ergebnissen ändert sich für einige Regionen die Entwicklungsperspektive: Für einige Großstädte mit bisher eher mäßigen Wachstumserwartungen (z. B. Krefeld, Mönchengladbach, Bielefeld, Teile des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks) wird in der Modellrechnung ein stärkeres Haushaltswachstum angenommen.

Was diese Entwicklung für die Wohnungsnachfrage bedeuten würde, skizziert eine zweite gemeinsame Modellrechnung von MBWSV und NRW.BANK. Sie leitet aus der Haushaltmodellrechnung den Wohnungsneubaubedarf ab. Dieser liegt in einer Größenordnung von 280.000 Wohnungen und übertrifft damit den flüchtlingsbedingten Bedarf deutlich. Die zusätzlichen Nachfrageimpulse aufgrund der guten Beschäftigungslage und der steigenden Durchschnitts-

einkommen bleiben dabei unberücksichtigt. Rein quantitativ entstände in der Summe ein Neubaubedarf von landesweit 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Regional sind die Herausforderungen sehr verschieden. Während Regionen mit klarer Wachstumsperspektive vor allem schnell und viel bauen müssen, stehen die Regionen mit unklarerer Perspektiven vor der Aufgabe, den aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Bedarfszuwachs zu decken, ohne den Leerstand von morgen zu schaffen. Das gilt insbesondere, als der Faktor „Zuwanderung“ für das Prognoseergebnis entscheidend, aber langfristig kaum seriös zu prognostizieren ist. Im Wohnungsmarktbericht werden deshalb wohnungspolitische Strategien für die verschiedenen regionalen Entwicklungstypen vorgeschlagen, die diese Unsicherheiten berücksichtigen.

Für die Mehrheit der Regionen gilt die klare Botschaft, mehr Wohnraum zu schaffen, insbesondere in Form von Geschosswohnungen. Während die Finanzierungsbedingungen immer noch hohe Anreize bieten, gelten Baulandknappheit und Bodenpreise trotz kommunaler Bemühungen nach wie vor als die größten Hemmnisse für den Neubau. Landesweit setzt sich der Anstieg der Bautätigkeit fort. Zwar ging die Zahl der Baufertigstellungen 2015 gegenüber dem sehr guten Vorjahr zurück, nach der bisherigen Entwicklung im Jahr 2016 dürfte sich der Anstieg aber wieder fortsetzen. Die wichtigsten Träger des Wohnungsneubaus sind Wohnungsunternehmen und private Haushalte, die Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen erstellen. Der Neubau von Einfamilienhäusern dagegen stagniert. Regionale Schwerpunkte des Neubaus sind wachsende Großstädte wie Bonn, Köln, Düsseldorf, Münster, Paderborn und Aachen, aber auch einige Ruhrgebietsstädte.

Trotz steigender Bautätigkeit: Eine Gegenüberstellung des aktuellen Neubauniveaus und des rein quantitativen Bedarfs aus den Modellrechnungen zeigt, dass in vielen Regionen immer noch zu wenig gebaut wird. Das gilt erst recht, wenn man den flüchtlingsbedingten Mehrbedarf mit einrechnet. Insbesondere die Großstädte der Rheinschiene, aber auch Städte wie Aachen, Bielefeld und Münster dürften aufgrund der Baulandknappheit kaum in der Lage sein, die prognostizierten Bedarfe auf ihrem Stadtgebiet zu decken. Ein kooperativer Ansatz von Kernstädten und Umlandgemeinden zur Deckung der Wohnungsnachfrage in der Gesamtregion wird notwendig, die Entwicklung neuer Quartiere an geeigneten Standorten rückt ins Blickfeld.

Das andauernde Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider. In nahezu allen Regionen steigen Mieten und Kaufpreise unvermindert weiter. Dabei gibt es durchaus Unterschiede zwischen einzelnen Marktsegmenten. Neubaumieten, die in den Vorjahren überproportional gestiegen waren, haben sich zwar weiter verteuert, zuletzt aber nicht mehr stärker als die Mieten insgesamt. Weiterhin überdurchschnittlich steigen dagegen die Mieten für kleine Wohnungen und für altersgerechten Wohnraum; die Nachfrage ist hier besonders hoch und das Angebot gering. Unter hohem Druck steht nach wie vor das preisgünstige Segment, vor allem in den Wachstumskernen und deren Umland. Den anhaltenden Wegfall der Sozialbindungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen kann auch die gestiegene Neubauförderung nur verlangsamen, aber nicht kompensieren.

Das ist insofern problematisch, als von der guten Beschäftigungslage nicht alle profitieren und die Zahl der Langzeitarbeitslosen und SGB-II-Leistungsbezieher wieder steigt. Zusätzlich werden auch anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber zunächst vor allem preisgünstige Wohnungen nachfragen. So sinken die Chancen für sozialwohnungsberechtigte Haushalte, eine preisgebundene Wohnung beziehen zu können. Neben dem Neubau bleibt deshalb auch ein verstärkter Schutz des verbliebenen preisgünstigen Wohnungsangebots notwendig.



Zusammenfassung

Nordrhein-Westfalen wächst weiter – in verstärktem Maß. Der Zuwanderungsgewinn war 2015 fast so hoch wie in den gesamten zehn Jahren zuvor. Den größten Anteil dieser Rekordzuwanderung hatten die Flüchtlinge und Asylbewerber, aber auch die Zuwanderung aus dem EU-Ausland – vor allem aus Ost- und Südosteuropa – blieb auf dem hohen Niveau der letzten Jahre. Während der Flüchtlingszuzug seit Anfang 2016 stark abnimmt, ist für die Zuwanderung aus der EU keine Trendwende zu erkennen.

Die bedeutendste Komponente des Wanderungsgeschehens in Nordrhein-Westfalen ist jedoch die Binnenwanderung. Auch sie ist in den vergangenen Jahren gewachsen und stellte 2015 rund 65 Prozent aller Wanderungen. Weil damit auch die Zahl der Wohnungswechsel im Land steigt, setzen sich höhere Marktpreise und -mieten in den Beständen schneller durch.

Dabei profitieren vom Zuzug nicht nur die bereits zuvor prosperierenden Stadtregionen und strukturstarken Kreise. Auch Großstädte wie Mönchengladbach, Krefeld, Bielefeld, Teile des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks wiesen 2015 eine positive Bevölkerungsdynamik auf. Der Flüchtlingszuzug, der gemäß den rechtlichen Regelungen gleichmäßig im Land verteilt wird, bewirkte zuletzt aber, dass im Saldo nahezu alle Kommunen an Bevölkerung gewonnen haben.

Über Schrumpfung oder Wachstum von Städten und Regionen entscheiden derzeit die Zu- und Fortzüge. Parallel setzt sich der demografische Wandel fort. Allerdings ist eine Umkehr langjähriger Muster zu erkennen: Wachsende Stadtregionen sind inzwischen fast die einzigen Gebiete mit Geburtenüberschüssen. Im ganzen Land nimmt die Zahl älterer und hochbetagter Personen zu, sodass die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum weiter wächst.

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Quartiersentwicklung bedeutet, integrierte Wohnangebote zu schaffen.



Im Projekt „Rheinkilometer 740“ ist eine Demenzklinik eingerichtet. Katarina Wittenberg (r.) betreut eine Seniorengruppe. Mehr unter: www.rkm740.de

Ausgehend von diesen Trends lassen die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltemodellrechnungen des Landes – anders als ihre Vorgängerberechnungen – auch in den kommenden Jahren deutliche Zuwächse erwarten. Basierend auf der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW sowie der Flüchtlingsmodellrechnung des Landes schätzen die NRW.BANK und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) den rein quantitativen Neubaubedarf bis zum Jahr 2020 auf rund 400.000 Wohnungen.

Regional ist der Bedarf sehr unterschiedlich verteilt und die Entwicklungsperspektiven vieler Kommunen und Regionen ändern sich. Eine besondere Herausforderung besteht dort, wo die neuen Prognosen statt der bisherigen Schrumpfung- eine Wachstumsperspektive ermitteln, sowie in Regionen, die aller Voraussicht nach nicht dauerhaft wachsen werden. Daneben existieren nach wie vor auch Regionen mit einer klaren Schrumpfungsperspektive.

Da der Haushaltszuwachs fast ausschließlich von kleinen Haushalten (ein bis zwei Personen) getragen wird, steigt insbesondere die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Alleinlebende und Paare verschiedener Altersgruppen.

Neben den demografischen Faktoren sorgen auch zunehmende Beschäftigung und wachsende Einkommen für mehr Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt. In einigen Regionen können die aufgrund der hohen Nachfrage stark ansteigenden Kaufpreise und -mieten diese Entwicklung jedoch konterkarieren. Auch steigt die Zahl der Zeitarbeiter mit eher unsicherer Beschäftigungsperspektive, die Langzeitarbeitslosigkeit sowie der Bezug von SGB-II-Leistungen bleiben unverändert hoch. Damit sind weiterhin viele Haushalte auf günstigen Wohnraum angewiesen. Diese Gruppe wird mit der Zahl der Flüchtlinge wachsen, die einen Schutzstatus erhalten und spätestens dann auf dem allgemeinen Markt Wohnungen nachfragen werden.

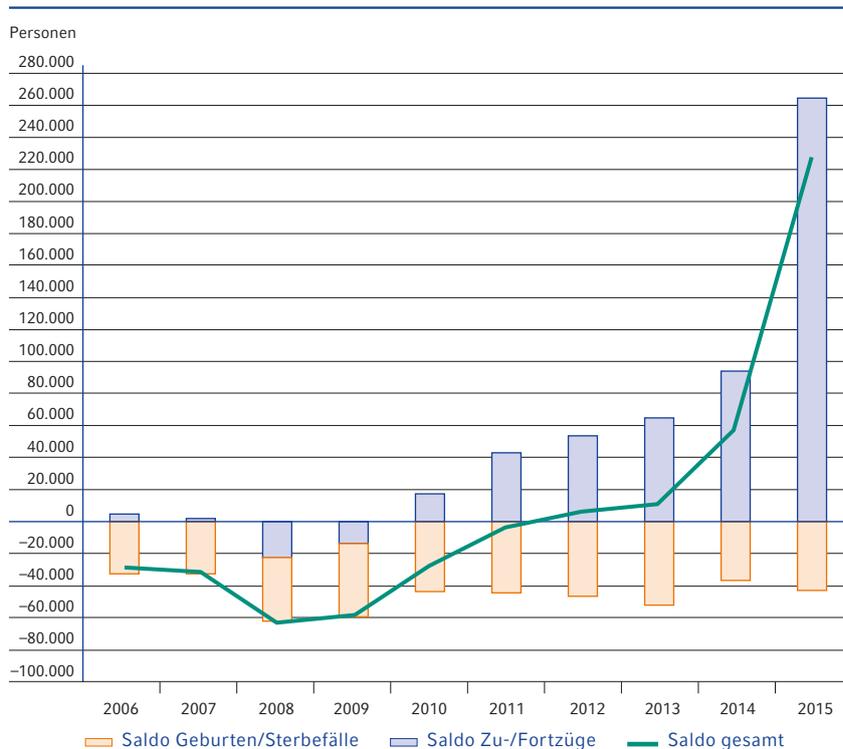
1.1 Aktuelle Trends der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung und Prognose

Rekordzuwanderung sorgt für ungewohnt hohen Zuwachs

Im Jahr 2015 wuchs die Bevölkerung Nordrhein-Westfalens um rund 227.000 Personen auf 17,866 Millionen Einwohner (+1,3%). Hauptgrund für diesen starken Zuwachs war die Zuwanderung. Sie übertraf infolge des Flüchtlingszuzugs nicht nur das hohe Niveau der Vorjahre und der frühen 1990er-Jahre, sondern erreichte eine Größenordnung, wie sie das Land zuletzt Anfang der 1950er-Jahre erlebt hat: Insgesamt kamen im Lauf des Jahres 2015 circa 630.000 Personen nach Nordrhein-Westfalen (44% mehr als im Vorjahr), die meisten davon aus dem Ausland (ca. 490.000 Personen). Zwar nahmen zugleich auch die Fortzüge zu, allerdings „nur“ auf rund 370.000 Personen (+10%). Im Saldo verbuchte das Land einen Wanderungsgewinn von rund 260.000 Personen.

Damit ist die Zuwanderung – noch mehr als bisher – der dominierende Faktor der Bevölkerungsentwicklung und hat viele Prognosen der letzten Jahre weitgehend obsolet gemacht. Auch verliert damit die Geburten-Sterbefälle-Bilanz an Bedeutung für die Gesamtentwicklung. Allerdings läuft der Alterungsprozess, der die Entwicklung in den Regionen über lange Zeit geprägt hat, im Hintergrund weiter. Das Geburtendefizit fiel sogar etwas höher aus als im Vorjahr: Zwar wurden zuletzt rund 160.000 Kinder geboren (+3,5% mehr als im Vorjahr), doch stieg auch die Zahl der Sterbefälle auf 204.000 Personen (+5,9%). Aufgrund der Wanderungsgewinne konnte dieser Verlust aber mehr als kompensiert werden (Abb. 1.1).

Abb. 1.1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen)

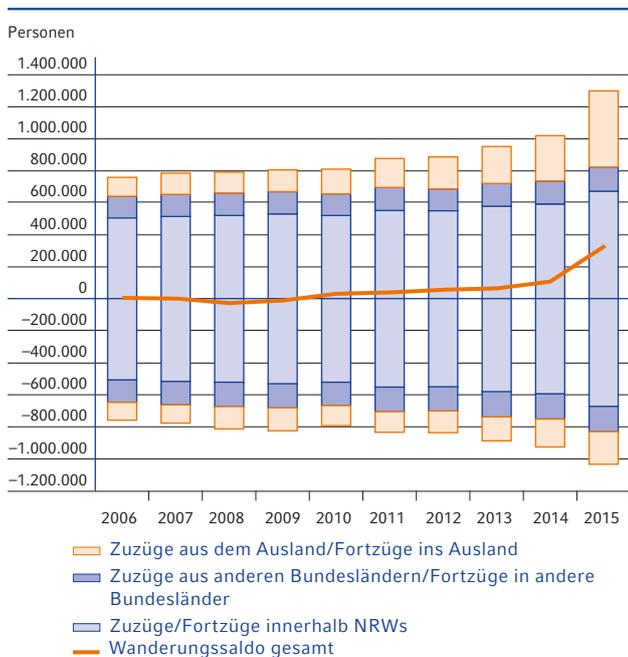
NRW.BANK 2016

Trotz der Zuzüge aus dem Ausland bleibt die Binnenwanderung die bedeutendste Komponente des insgesamt steigenden Wanderungsvolumens

Das Wanderungsgeschehen beeinflusst den Wohnungsmarkt nicht allein dadurch, dass die Wohnungsnachfrage durch Wanderungsgewinne wächst. In den letzten Jahren ist das Wanderungsvolumen¹ insgesamt stark gewachsen – auch ohne Berücksichtigung des Flüchtlingszuzugs (Abb. 1.2). Dieser Anstieg bringt mehr Wohnungswechsel mit sich und erhöht die Konkurrenz der Nachfrager bei der Wohnungssuche. Außerdem beschleunigt die höhere Fluktuation die Angleichung bis dahin günstiger Mieten an das aktuelle Marktniveau und damit den Anstieg der Mieten und Preise.

Auch wenn der Zuzug aus dem Ausland zuletzt prägend war – den größten Teil des Wanderungsvolumens (65%) machen Binnenwanderungen aus (Abb. 1.2). Die Zahl der Umzüge zwischen nordrhein-westfälischen Kommunen ist in den letzten Jahren weiter gewachsen (2006–2014¹: +18%). Neben der Umverteilung der Zuwanderung aus dem Ausland spielt hier die Wanderung junger Haushalte in Universitäts- und andere Großstädte eine wichtige Rolle (s. „Schwarmstädte“, S. 14).

Abb. 1.2: Entwicklung des Wanderungsvolumens (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszuzüge) 2006–2015



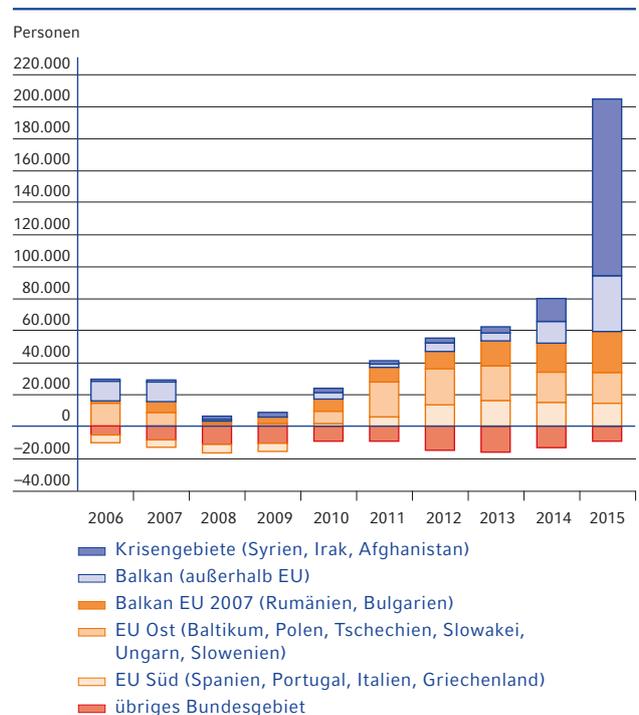
Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen) NRW.BANK 2016

Weit weniger bedeutend sind die Verflechtungen ins übrige Bundesgebiet (16–18% des Wanderungsvolumens). Sie haben ebenfalls zugenommen, aber weniger stark (2006–2014: Fortzüge +12%, Zuzüge +6%). Im Saldo verliert Nordrhein-Westfalen seit jeher Einwohner an die anderen Bundesländer (2006–2015: –112.000), vor allem durch arbeitsmarkt- und ausbildungsbedingten Fortzug nach Süddeutschland, Hamburg und Berlin (Abb. 1.3).

Am deutlichsten hat aber das Volumen der Auslandswanderung zugenommen (2006–2014: +125%). Schon vor dem Flüchtlingszuzug machte sie im langjährigen Mittel 23 Prozent aller Zuzüge in die Kommunen und 18 Prozent aller Fortzüge aus.

Will man den zukünftigen Wohnungsbedarf abschätzen, ist die Zuwanderung aus dem Ausland die aktuell bedeutendste, allerdings auch kaum vorhersehbare Komponente. Die folgende Übersicht über die aktuelle Entwicklung der wichtigsten Außenwanderungsströme soll hier zumindest einen Ausblick ermöglichen (Abb. 1.3).

Abb. 1.3: Salden der wichtigsten Wanderungsströme über die nordrhein-westfälischen Landesgrenzen 2006–2015



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen) NRW.BANK 2016

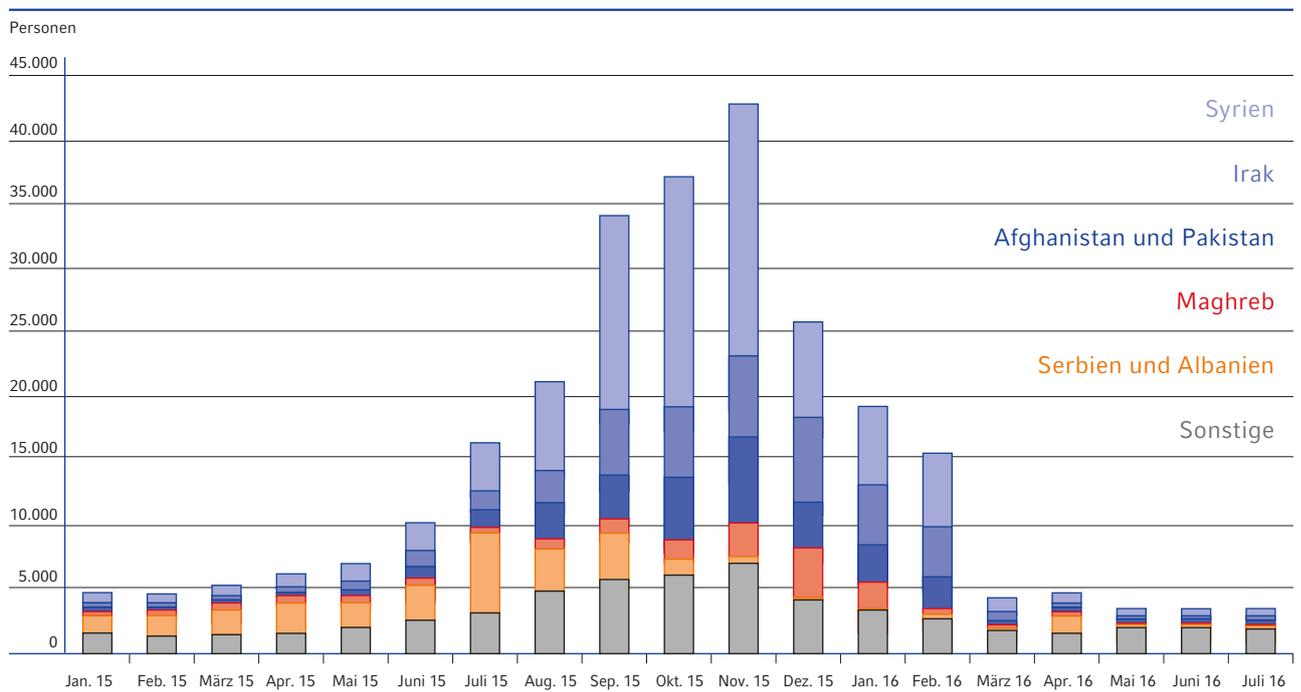
¹ Das Wanderungsvolumen ist die Summe der Zu- und Fortzüge in einem spezifischen Raum über eine bestimmte Zeit. Um die grundlegenden Trends zu zeigen, lässt die folgende Darstellung die Flüchtlingszuwanderung unberücksichtigt.

Flüchtlingenzuzug prägt die aktuelle Bevölkerungsentwicklung

Der Zuzug von Bürgerkriegsflüchtlingen und anderen Asylsuchenden fällt aus dem Muster der bisherigen Zuwanderung, prägt aber die Zuwanderung und die gesamte Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2015: Insgesamt gewann Nordrhein-Westfalen im Jahr 2015 fast genauso viele Einwohner durch Zuzug wie in den vorherigen zehn Jahren zusammen. Allein die bedeutendste Komponente – Flüchtlinge aus den Bürgerkriegsländern Irak, Syrien und Afghanistan – sorgte im Jahr 2015 für einen Wanderungsgewinn von 111.000 Personen (Abb. 1.3). Sprunghaft gestiegen ist auch der Zuzug von Personen aus den Balkanländern außerhalb der EU, die sich den Flüchtlingstrecks auf der Balkanroute angeschlossen haben. Im Saldo kamen im Jahr 2015 von dort 35.000 Menschen nach Nordrhein-Westfalen.

Wie sich die Flüchtlingszahlen in nächster Zukunft entwickeln, ist schwer vorhersehbar. Die Modellrechnung des Landes zum möglichen zusätzlichen Wohnungsneubaubedarf, die im letzten Wohnungsmarktbericht vorgestellt wurde, war noch von 200.000 Personen bis zum 31. Dezember 2015 und weiteren 200.000 im Jahr 2016 ausgegangen (s. „Flüchtlingsmodellrechnung des Landes“, S. 11). Tatsächlich wurden dem Land Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr über das offizielle Verteilsystem des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge deutlich mehr, nämlich insgesamt 231.000 Personen zugeteilt. Dafür erreichten im bisherigen Jahresverlauf 2016 deutlich weniger Asylsuchende das Land (Abb. 1.4). Insgesamt sind im Zeitraum Januar 2015 bis August 2016 rund 289.000 Asylsuchende in Nordrhein-Westfalen angekommen. Legt man den mittleren Zuzug seit April 2016 von rund 3.500 Personen/Monat zugrunde, könnte sich die Gesamtzahl bis Jahresende auf 300.000 summieren. Dazu kommt eine bisher unbekannte Personenzahl, die nach ihrer Anerkennung in anderen Bundesländern nach Nordrhein-Westfalen gekommen ist.

Abb. 1.4: Zuzug von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden nach Nordrhein-Westfalen seit 1. Januar 2015



Daten: Innenministerium NRW/Bezirksregierung Arnsberg (Auswertung aus EASY-System)

NRW.BANK 2016

Durch den Flüchtlingszuzug ist der Bedarf an Wohnungen gestiegen. Um Flüchtlingen ein zu Hause zu bieten, hat sich die Stadt Münster im Stadtteil Gievenbeck für eine nachhaltige und flexible Alternative entschieden. Sie setzt auf Holzbauten, die später zum Beispiel auch in studentischen Wohnraum umgewandelt werden können.



Flüchtlingsmodellrechnung des Landes

Nach Anstieg des Flüchtlingszuzugs im Sommer 2015 hatte das nordrhein-westfälische Bauministerium mit der NRW.BANK in einer Modellrechnung versucht abzuschätzen, welcher Wohnungsneubedarf durch den Flüchtlingszuzug entstehen könnte. Auf Basis des Zuzugs bis Ende September ging die Rechnung von 200.000 Personen bis Jahresende und weiteren 200.000 im Folgejahr aus. Ausgehend von herkunftslandspezifischen Anerkennungsquoten (Asyl, Flüchtlingsstatus bis Duldung) kam die Schätzung auf 245.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive. In der Annahme, dass im Rahmen des Familiennachzugs jeder im Durchschnitt eine weitere Person nachholen könnte, kam die Modellrechnung auf insgesamt 490.000 Personen beziehungsweise 200.000 Haushalte, die untergebracht werden müssten. Für sie hat die Rechnung in zwei verschiedenen Szenarien der Verteilung in die Gemeinden und unter Ausnutzung verfügbarer Leerstandsreserven einen Neubedarf von 120.000 Wohnungen ergeben (mehr dazu s. „Wird dort genug gebaut, wo neue Wohnungen gebraucht werden?“, S. 42 ff.)

Die damals geschätzten Flüchtlingszahlen sind inzwischen nicht mehr aktuell, da sich die politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben. Der Zuzug aus dem Balkan spielt schon seit Herbst 2015 keine Rolle mehr, als die meisten dieser Länder zu sicheren Drittstaaten erklärt wurden. Im Januar 2016 brach dann auch der Zuzug aus dem Maghreb ab. Nach der Abriegelung der Balkanroute und dem Flüchtlingsabkommen mit der Türkei erreichen seit Frühjahr 2016 auch aus dem Nahen Osten nur noch wenige Flüchtlinge die Bundesrepublik. Zudem wurde für einen Teil der Flüchtlinge der Familiennachzug beschränkt beziehungsweise für zwei Jahre ausgesetzt (wogegen es inzwischen starke rechtliche Bedenken gibt). Auch sorgen erweiterte Rückkehrförderprogramme dafür, dass mehr Asylsuchende freiwillig in ihre Heimatländer zurückkehren. Andererseits geht man davon aus, dass die Asylbewerberzahl in den nächsten Jahren nicht wieder auf das niedrige Niveau vor 2015 sinken wird, sodass sich der ursprünglich errechnete Zusatzbedarf eher auf einen etwas längeren Zeitraum verteilen, in der Summe bis 2020 aber nicht wesentlich verringern dürfte. MBWSV und NRW.BANK werden die weitere Entwicklung beobachten, um nötigenfalls über eine Aktualisierung der Modellrechnung entscheiden zu können.

Nach Daten der Bezirksregierung Arnsberg wohnten im Juli 2016 noch 230.000 Flüchtlinge, also rund 81 Prozent der bis dato nach Nordrhein-Westfalen verteilten Personen, im Land. Für gut 40 Prozent der Fälle liegt bereits eine Entscheidung vor: Knapp 55.000 Personen (46%) wurde ein Schutzstatus (Asyl, Flüchtling, subsidiärer Schutz oder Abschiebeverbot) zuerkannt. Für den Wohnungsmarkt entscheidend, aber völlig offen ist die Frage, wie viele Haushalte nach der Anerkennung im Land bleiben und Wohnungen auf dem freien Markt nachfragen. Das wird einerseits vom Integrationserfolg, andererseits von der völlig unabsehbaren politischen und wirtschaftlichen Entwicklung im Heimatland abhängen.

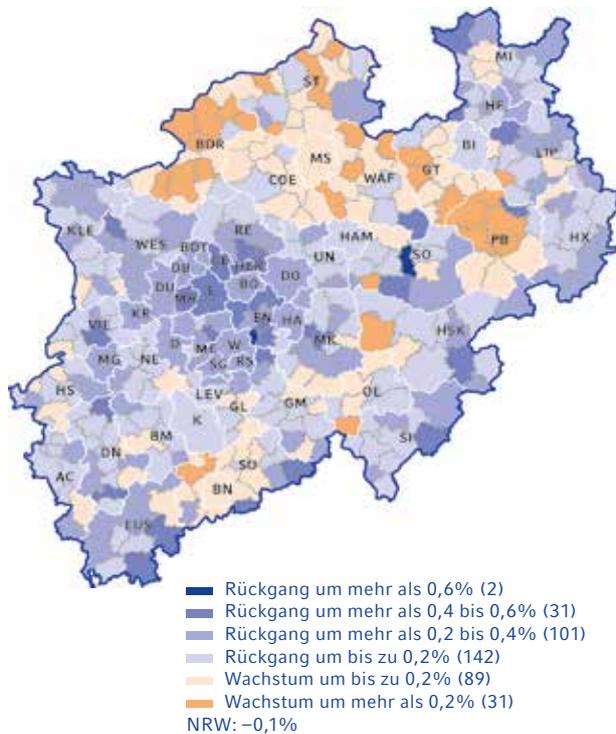
Zuwanderung aus der EU setzt sich unabhängig vom Flüchtlingszuzug fort

Abgesehen von den Flüchtlingen haben sich die Zuzüge aus dem EU-Raum ähnlich entwickelt wie schon in den letzten Jahren. An der Motivlage – der relativen Attraktivität des deutschen Arbeitsmarktes verglichen mit der vieler krisengeschüttelter EU-Länder – hat sich bisher

nichts Entscheidendes verändert. Veränderungen gab es allerdings bei den einzelnen Wanderungsströmen. So sind die Zuzüge aus den südeuropäischen Krisenländern (Spanien, Portugal, Italien, Griechenland) erstmals seit über zehn Jahren leicht rückläufig gewesen, sodass der Wanderungsgewinn mit +13.600 Personen deutlich geringer ausfiel als im Vorjahr (-11%). Der Zuzug liegt noch über dem Mittel der letzten fünf Jahre, hat aber möglicherweise seinen Höhepunkt überschritten. Einen leichten Rückgang verbuchte auch der Zuzug aus den osteuropäischen EU-Ländern. Da aber auch die traditionell hohe Rückwanderung geringer wurde, blieb der Wanderungsgewinn mit +19.200 Personen stabil (+2%). Weiter wachsend verläuft der Zuzug aus Rumänien und Bulgarien, für die die letzten Freizügigkeitsbeschränkungen erst 2014 weggefallen sind. Erstmals stagnierte die Rückwanderung, die zuvor stark zugenommen hatte, während der Zuzug weiter anstieg. Es blieb ein Rekordsaldo von +25.800 Personen (+39%).

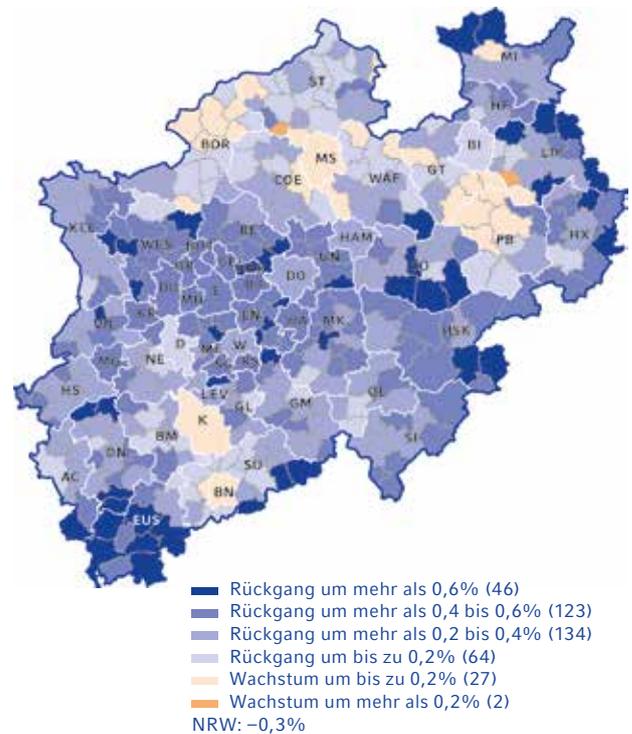
Insgesamt dürfte – mit einem schwankenden Anteil der Komponenten – der Nettogewinn Nordrhein-Westfalens aus dem EU-Ausland auch mittelfristig anhalten.

Abb. 1.5: Mittlere natürliche Bevölkerungsentwicklung 2003–2005 p. a.



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen) NRW.BANK 2016

Abb. 1.6: Mittlere natürliche Bevölkerungsentwicklung 2013–2015 p. a.



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen) NRW.BANK 2016

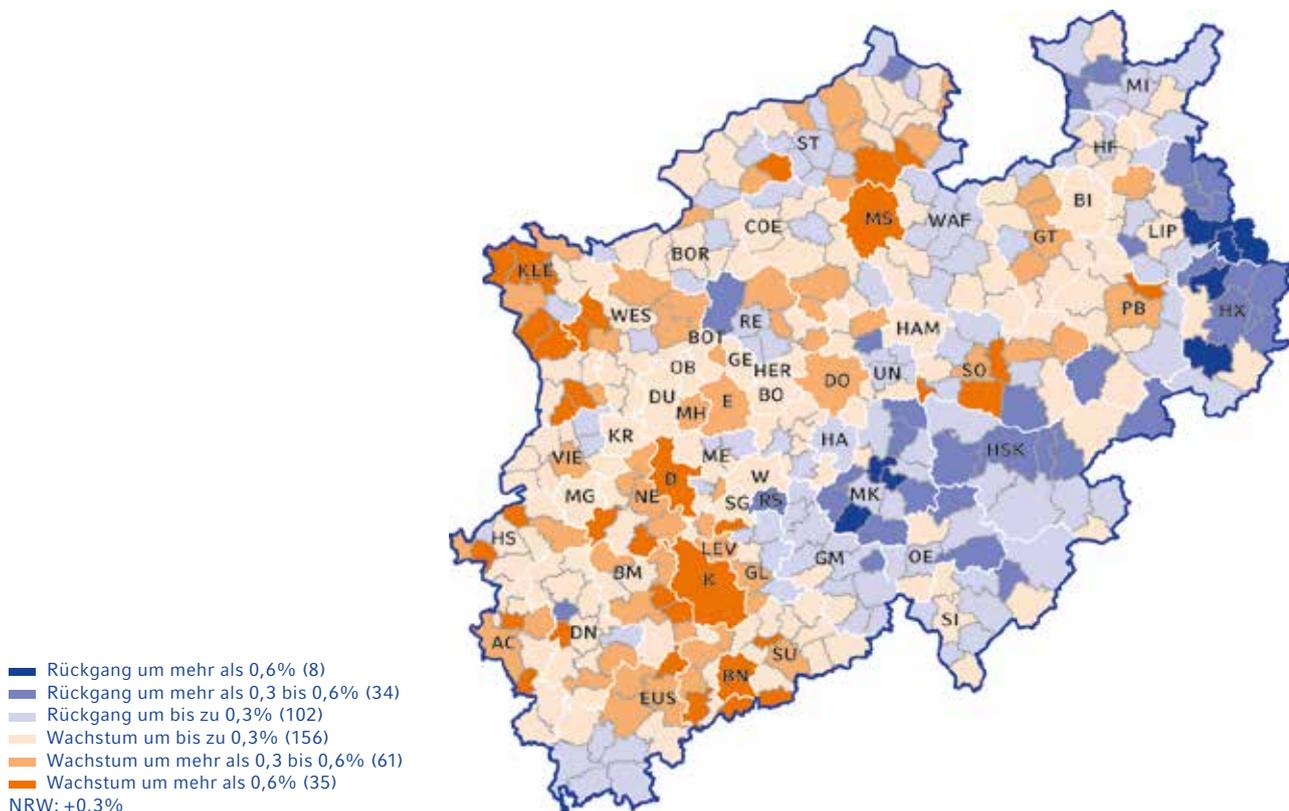
Wanderungen entscheiden über Wachstum und Schrumpfung einer Region – direkt und indirekt

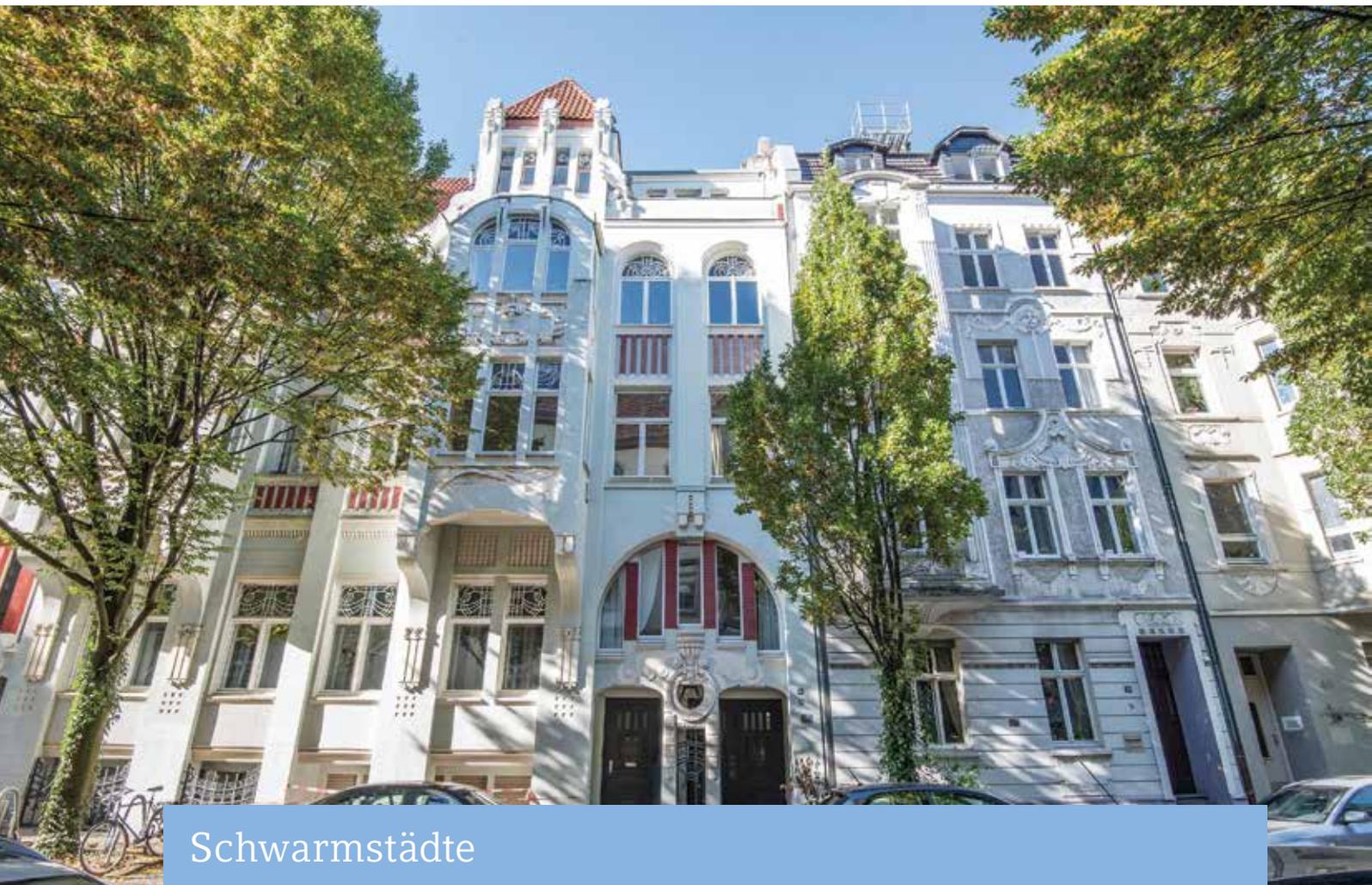
Auch für die meisten Regionen ist die Zuwanderung derzeit die entscheidende Komponente der Bevölkerungsentwicklung. Bis vor wenigen Jahren war das noch anders: In den Jahren 2003 bis 2005 gab es in Nordrhein-Westfalen noch zahlreiche eher ländliche Regionen, die schon infolge ihrer jungen Bevölkerung und hohen Geburtenüberschüsse wuchsen (vor allem das Münsterland und die Kreise Gütersloh und Paderborn, Abb. 1.5). Ihnen gegenüber standen teils schrumpfende Regionen mit älterer Bevölkerung und hohen Geburtendefiziten (Eifel, Südwestfalen und das östliche Ostwestfalen-Lippe). Heute ist die Bevölkerung bereits im ganzen Land so weit gealtert, dass es kaum mehr Kreise mit Geburtenüberschüssen gibt. Diese sind fast nur noch – und das ist eine Umkehrung langjähriger demografischer Trends – in den am stärksten wachsenden Kernstädten und deren Umland zu finden (Abb. 1.6). Überall sonst entscheiden die Wanderungen über Wachstum und Schrumpfung der Region.

Im langjährigen Trend waren die Wanderungen mitverantwortlich für die polarisierte Bevölkerungsentwicklung (Abb. 1.7). So verbuchten in den letzten zehn Jahren die Stadtregionen der Rheinschiene, die Universitätsstädte Münster und Aachen sowie die wirtschaftsstarke Mittelstandsregionen zwischen Kleve und Paderborn die stärksten Wanderungsgewinne. Anders als bei den Geburten und Sterbefällen registrierten aber auch Großstädte mit bisher eher schwacher Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung Zuwanderungsgewinne. Insbesondere hat hier das Ruhrgebiet profitiert.

Hinter dieser Entwicklung verbergen sich verschiedene Umzugsmotive und -ströme: Die wirtschaftsstarke Städte und Kreise ziehen Arbeitssuchende aus dem In- und Ausland an. Universitäts- und FH-Standorte sind gewachsen, als unter anderem die doppelten Abiturjahrgänge ihr Studium aufnehmen; einige dieser Städte profitieren weiter vom Schwarmstadteffekt (s. „Schwarmstädte“, S. 14). Das Ruhrgebiet verbucht darüber hinaus Wanderungsgewinne vor allem aus Ost- und Südosteuropa. Für diese Zuwanderergruppe mit zum Teil eher geringen Qualifikationen und Verdienstmöglichkeiten ist der leichter zugängliche Wohnungsmarkt (Leerstände, moderate Mieten) ein wichtiger Standortfaktor.

Abb. 1.7: Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung im langfristigen Mittel 2006–2015





Schwarmstädte

Die Forschungs- und Beratungsfirma empirica-systeme GmbH analysiert in ihrer „Schwarmstadt“-Studie aus dem Jahr 2015² die Bevölkerungsgewinne der Großstädte im Detail. Danach spielen für die jungen Haushalte, die aus eher ländlich geprägten Regionen in die Großstädte ziehen, neben harten Standortfaktoren wie dem Arbeitsplatz-, Ausbildungs- oder Studienangebot auch andere Aspekte eine Rolle: Allen voran der Wunsch, an einem Ort zu leben, wo die eigene Altersgruppe einen Mindestanteil an der Bevölkerung stellt (Schwarm) und somit einer generationsspezifischen Freizeitinfrastruktur (Kneipen, Kultur) das Überleben ermöglicht. Dieser Flair-Faktor

findet sich in der Regel in Universitätsstädten, aber nicht in allen. Anhand der Wanderungsmuster wurden in Nordrhein-Westfalen Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster als Schwarmstädte identifiziert. Das Wachstum der Schwarmstädte geht in erster Linie zulasten entfernterer ländlicher Räume, während das direkte Umland eher profitiert. Eine der zentralen Empfehlungen der Studie lautet, die Attraktivität der zentralen Mittelstädte in den Wegzugsregionen zu verbessern, indem dort nicht nur Wirtschaft und Arbeitsmarkt, sondern auch das Kultur- und Freizeitangebot gestärkt werden.

² empirica (2015): Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. Studie im Auftrag des GdW. Download unter www.gdw.de → Service → Publikationen. Eine differenzierte Analyse altersspezifischer Nah- und Fernwanderungen findet sich auch in NRW.BANK (2015): Entwicklung der Wanderungen in Nordrhein-Westfalen. Ein Blick auf verschiedene Altersgruppen.

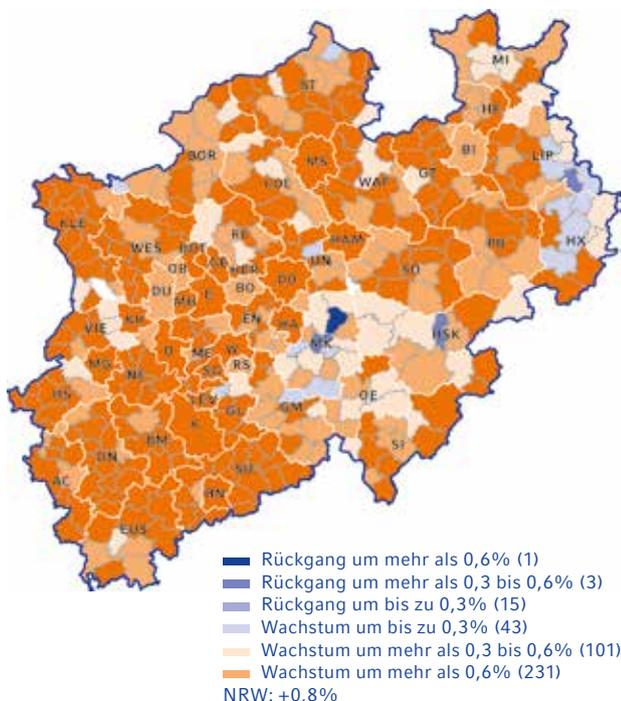
In Regionen mit hohem Zuzug gibt es auch wieder mehr Geburten

Da junge Haushalte einen Großteil der Zuzügler ausmachen, haben die Wandlungsmuster wiederum Einfluss auf die Entwicklung der Geburten. In der Summe verzeichneten die Großstädte mit über 200.000 Einwohnern in den letzten Jahren ein überproportionales Bevölkerungswachstum (Abb. 1.9).

Flüchtlinge infolge rechtlicher Vorgaben regional gleichmäßig verteilt

Die regionale Verteilung der Flüchtlinge ist rechtlich reguliert und folgt deshalb anderen Mustern. Nach bisherigem Recht werden die Asylsuchenden aus den Landeseinrichtungen nach einem Schlüssel den Kommunen zugewiesen, der sich in erster Linie an der Einwohnerzahl orientiert und damit für eine gleichmäßige regionale Verteilung sorgt. Zuletzt haben deshalb fast alle Kommunen Wanderungsgewinne verbucht (Abb. 1.8).

Abb. 1.8: Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung im kurzfristigen Mittel 2012–2015



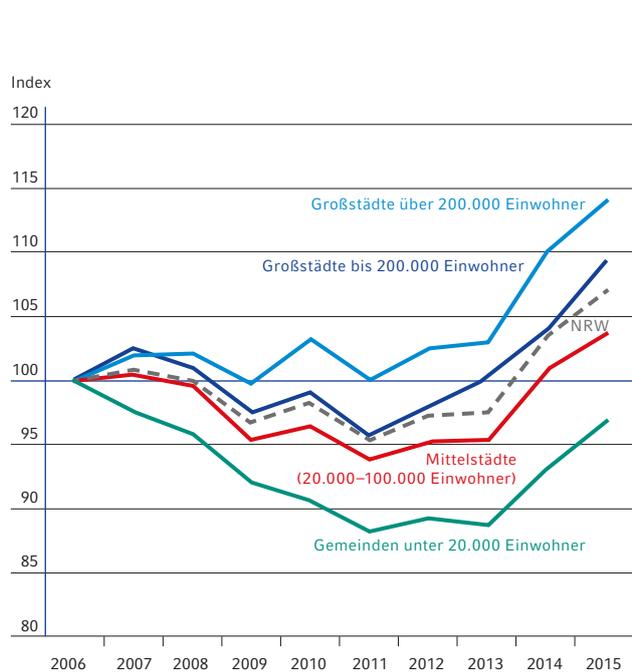
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsbewegungen)

NRW.BANK 2016

Nach bisherigem Recht durften Flüchtlinge nach Zuerkennung eines Schutzstatus aber ihren Wohnsitz frei wählen. Die Modellrechnung des Landes hat deshalb zwei verschiedene Varianten zur regionalen Verteilung der Flüchtlinge berechnet: Im Szenario A blieben die Flüchtlinge in den Kommunen, denen sie vom Land zugewiesen wurden. Das Szenario B unterstellte, dass sich Flüchtlinge ihren Wohnort frei wählen und dorthin ziehen, wo sie sich die besten Lebensperspektiven versprechen (in der Rechnung basiert die Verteilung auf den Wohnorten der bereits in Nordrhein-Westfalen ansässigen Landsleute). In diesem Szenario hätten die meisten Großstädte – weil dort bereits die meisten Migranten leben – einen überproportionalen Anteil der Flüchtlinge zu erwarten. Die bisherigen Wanderungsströme in die Großstädte würden so weiter verstärkt.

Zur besseren Verteilung der Integrationsaufgaben hat die Landesregierung deshalb die neuen bundesrechtlichen Möglichkeiten genutzt und eine Wohnsitzverordnung für Flüchtlinge beschlossen, die zum Jahresende in Kraft tritt. Danach sind auch anerkannte Flüchtlinge und

Abb. 1.9: Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre nach Gemeindegröße (Index 100 = 2006)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsfortschreibung)

NRW.BANK 2016

Asylberechtigte verpflichtet, drei Jahre in der Zuweisungskommune wohnen zu bleiben, sofern dafür keine Arbeits- oder Ausbildungsplätze aufgegeben oder Familien auseinandergerissen werden. Auch der kommunale Verteilungsschlüssel wurde modifiziert, sodass künftig auch die örtliche Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktlage sowie eine gegebenenfalls vorhandene finanzielle Belastung der Kommunen durch EU-Ausländer im Transferleistungsbezug berücksichtigt werden. Alles in allem dürften sich die Flüchtlinge also auch mittelfristig recht gleichmäßig im Land verteilen und das Szenario A der Modellrechnung dürfte näher an der Realität liegen.

Modellrechnungen und Prognosen – wie entwickelt sich der zukünftige Bedarf?

Angesichts der vielen Veränderungen in den letzten Jahren müssen sich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft vielerorts an neue Herausforderungen gewöhnen. Dabei kommt häufig die Frage auf, ob es sich bei den aktuellen Entwicklungen um eine langfristige Trendänderung oder um eher kurzfristige Sondereffekte handelt.

Die aktuelle Haushaltemodellrechnung des Landes geht von dauerhaften Wanderungsgewinnen aus

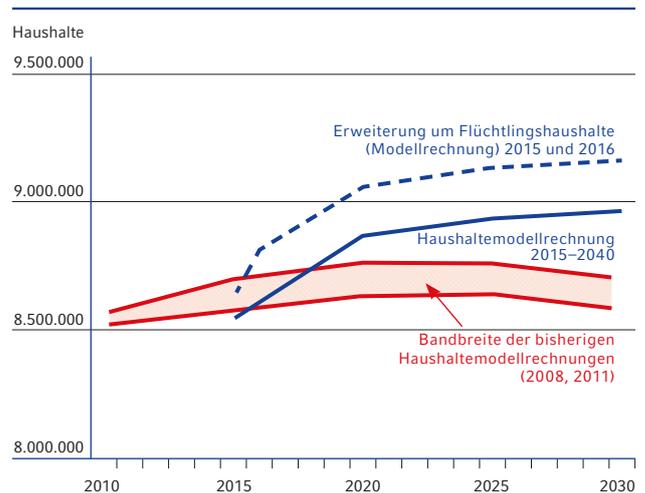
Eine Orientierung können Prognosen und Modellrechnungen bieten. Ende 2015 hat das Statistische Landesamt IT.NRW eine aktuelle Haushaltemodellrechnung veröffentlicht, die die mögliche Entwicklung der Privathaushalte bis zum Jahr 2040 aufzeigt (s. „Haushaltemodellrechnung und Flüchtlingszuzug“, S. 18). Sie berücksichtigt noch nicht den Flüchtlingszuzug, wohl aber andere neue Entwicklungen wie die hohe Zuwanderung aus dem EU-Ausland bis Ende des Jahres 2014.

Der Vergleich mit den früheren Haushaltemodellrechnungen (Abb. 1.10) zeigt, dass die aktuelle Rechnung – auch ohne Flüchtlinge – für die künftige Marktentwicklung tatsächlich eine Zäsur bedeutet. Spielten sich die Varianten der früheren Vorgängerrechnungen in einem verhältnismäßig engen Korridor ab, der etwa für das Jahr 2020 von 8,64 bis 8,76 Millionen Haushalten ausging, liegt der aktuelle Wert bei 8,86 Millionen, mit den Flüchtlingen sogar bei 9,06 Millionen. Während die Zahl der Haushalte in den bisherigen Rechnungen infolge der Alterung spätestens ab 2025 wieder sinkt, wächst sie in der aktuellen Prognose bis 2040 weiter.

Hervorzuheben ist, dass – entsprechend den regional differenzierten Wanderungsmustern – die Trendwende nicht alle Regionen im gleichen Maß betrifft. Bei regional und zeitlich differenzierter Betrachtung der Zahlen (ohne Flüchtlingskomponente) zeigt sich:

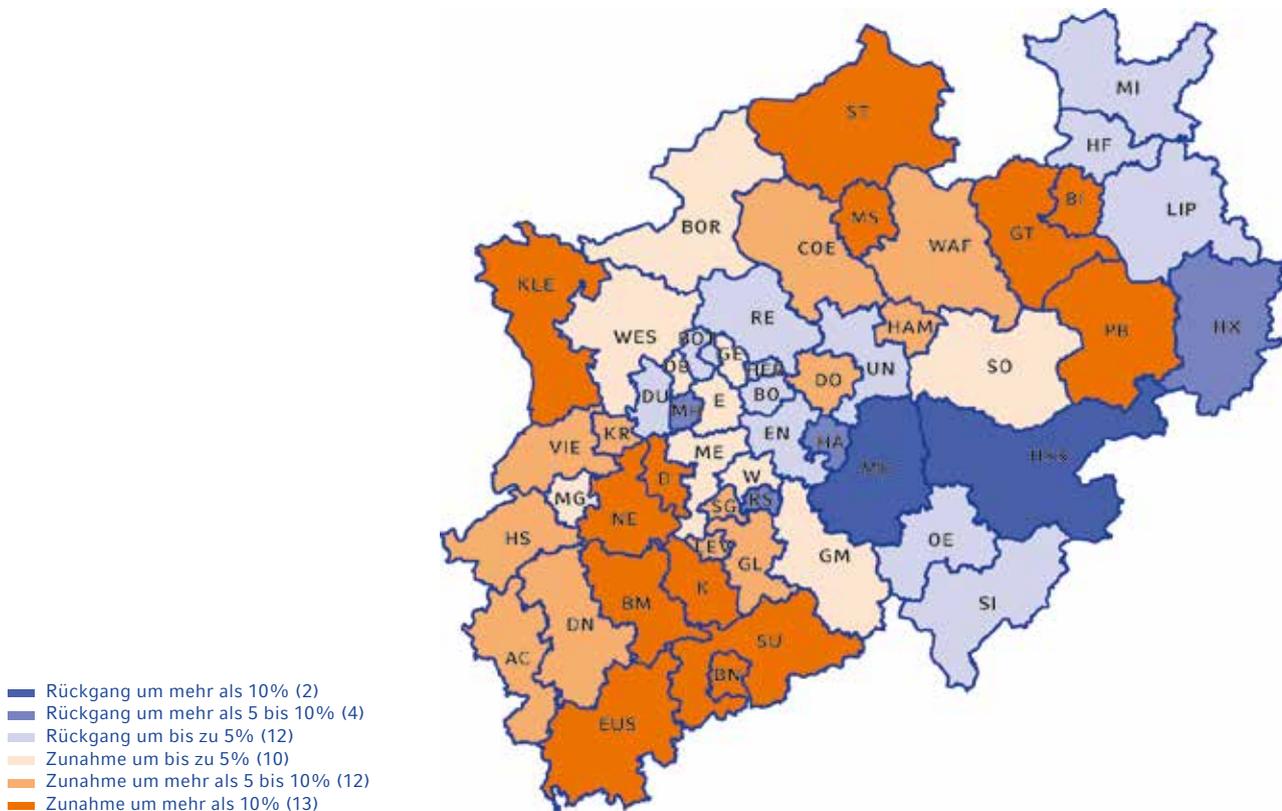
- Es gibt nach wie vor eine geteilte Entwicklung in wachsende und schrumpfende Regionen (Abb. 1.11). Allerdings hat sich für einige Regionen die bisherige Schrumpfung- in eine Wachstumsperspektive verwandelt. Das gilt zum Beispiel für den Kreis Wesel und den Oberbergischen Kreis, vor allem aber für Großstädte mit altindustrieller Vergangenheit: Mönchengladbach, Krefeld, Teile des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks. Hier müssen Investoren und Kommunen ihre Strategien zumindest zum Teil auf Wachstumsbewältigung umstellen.
- Die Modellrechnung ermittelt für die Regionen unterschiedliche Entwicklungskurven (Abb. 1.12). Während einige Regionen stetig wachsen oder schrumpfen, folgt in manchen Regionen auf eine kurze Wachstumsphase eine Konsolidierungs- oder Schrumpfungsphase. Das erschwert eine langfristige Stadtentwicklungs- oder Investitionsplanung.

Abb. 1.10: Zukünftige Haushalteentwicklung: Vergleich der bisherigen mit der aktuellen Haushaltemodellrechnung und der Flüchtlingsmodellrechnung



Daten: eigene Berechnung NRW.BANK, IT.NRW NRW.BANK 2016

Abb. 1.11: Zukünftige Haushalteentwicklung in den Regionen bis 2040

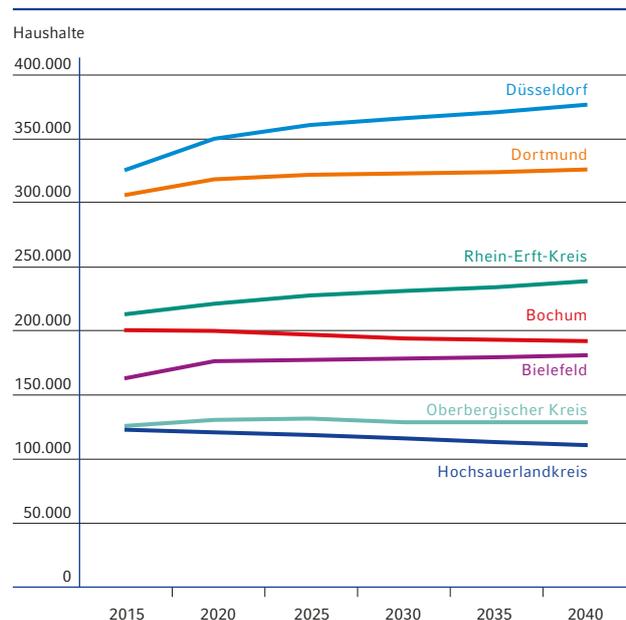


Daten: IT.NRW (Haushaltemodellrechnung 2015–2040)

NRW.BANK 2016

Innerhalb der Regionen, in denen Wachstum und Schrumpfung eng nebeneinander liegen, dürfte sich die Entwicklung in der Realität bis zu einem gewissen Maß ausgleichen. Einige Städte und Kreise, die nach der Modellrechnung eigentlich schrumpfen würden, könnten von überschwappender Nachfrage aus einer benachbarten Wachstumsstadt profitieren. Diese Kommunen haben also einen gewissen Gestaltungsspielraum, den sie aktiv nutzen können. Zugleich sollte die regionale Kooperation verstärkt werden, um Fehlentwicklungen bei der quantitativen und qualitativen Angebotsentwicklung zu vermeiden.

Abb. 1.12: Mögliche zukünftige Verläufe von Haushalte-wachstum und -schrumpfung in ausgewählten Regionen bis 2040



Daten: IT.NRW (Haushaltemodellrechnung 2015–2040) NRW.BANK 2016



Familie Nabil ist bereits vor 30 Jahren nach Deutschland gekommen. Sie lebt im Mauritzviertel in Münster.

Haushaltemodellrechnung und Flüchtlingszuzug

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungsvorausberechnung, die die wesentlichen Bevölkerungstrends der letzten drei Jahre langfristig in die Zukunft fortschreibt. Die Ergebnisse sind offizielle Planungsgrundlage der Landesregierung. Mit kurzem Abstand folgt in der Regel eine Haushaltemodellrechnung, die zusätzlich berücksichtigt, aus wie vielen Haushalten welcher Größe sich die zukünftige Bevölkerung zusammensetzen könnte. Diese Ergebnisse sind für die Wohnungsmarktentwicklung besonders interessant.

Die aktuelle Haushaltemodellrechnung 2015–2040/60 basiert auf der im Frühjahr 2015 veröffentlichten Bevölkerungsprognose für den gleichen Zeitraum. Diese war nach dem Flüchtlingszuzug ab 2015 zwar mengenmäßig überholt, berücksichtigte aber schon die starke Zuwanderung der Jahre 2011–2014. Die

wichtigsten Ergebnisse und ihre Bedeutung für die Wohnungsmärkte hat die NRW.BANK Anfang 2016 in einer Publikation zusammengefasst.³ Gemeinsam mit dem Bauministerium des Landes hat die NRW.BANK anschließend den Wohnungsbedarf, der sich aus der zukünftigen Entwicklung der Haushalte ergibt, und den in der Flüchtlingsmodellrechnung ermittelten Bedarf verknüpft. Die Rechnung nimmt – stark vereinfachend – an, dass jeder neue Haushalt, der nicht im Leerstand untergebracht werden kann, rechnerisch eine neue Wohnung benötigt. Die Betrachtung ist rein quantitativ, das heißt, die qualitätsbedingte Neubaunachfrage, die in heutigen Wohnungsnachfrageprognosen einen bedeutenden Teil der Gesamtnachfrage ausmacht, bleibt hier unberücksichtigt. Die Ergebnisse (Neubau- und Flächenbedarf auf Kreisebene) wurden bereits veröffentlicht⁴ und werden hier (Abschnitt „Umgang mit den Prognoseergebnissen“) nur kurz wiedergegeben.

³ NRW.BANK (2016): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung für Nordrhein-Westfalen. Download unter nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

⁴ NRW.BANK/MBWSV (2016): Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020. Download unter nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

Umgang mit den Prognoseergebnissen

Aus den Modellrechnungen lässt sich bis 2020 ein Neubaubedarf von landesweit 400.000 Wohnungen ableiten

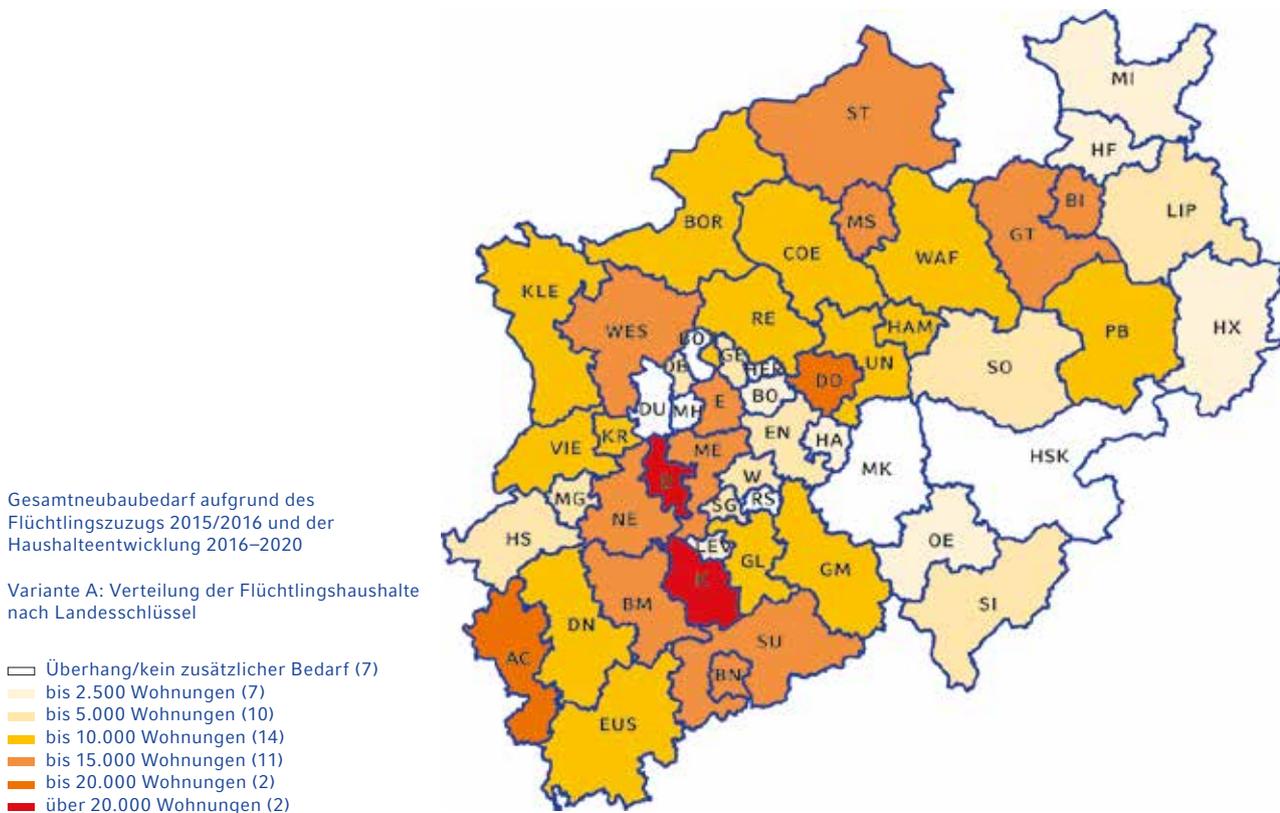
Laut der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW und der Flüchtlingsmodellrechnung des Landes (s. Infokasten, S. 18) könnte Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 um insgesamt 480.000 Haushalte wachsen. „Nur“ 200.000 davon sind Flüchtlingshaushalte, der größte Zuwachs ergibt sich aus der bisherigen demografischen Entwicklung. Von diesen können nach den Annahmen von NRW.BANK und Bauministerium rechnerisch 80.000 Haushalte durch die Mobilisierung leer stehender Wohnungen untergebracht werden, sodass ein quantitativer Neubaubedarf von landesweit 400.000 Wohnungen bleibt. Dieser Neubaubedarf verteilt sich recht unterschiedlich auf die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte (Abb. 1.13). Erkennbar ist, dass die

dynamisch wachsenden Regionen – auch weil dort kaum Leerstände vorhanden sind – den höchsten Neubaubedarf haben, während einige schrumpfende Regionen (zumindest rechnerisch) über so viele Leerstandsreserven verfügen, dass gar kein quantitativer Neubaubedarf entsteht. Nach Berechnungen des Bauministeriums würden für den erforderlichen Neubau insgesamt 11.000 Hektar Nettowohnbau land benötigt.

Regionen lassen sich in Typen mit unterschiedlichen Entwicklungs- und Handlungsperspektiven einteilen

Angesichts dieser Herausforderungen unterstützen und befürworten Bund, Land und Verbände des Wohnungswesens den Neubau (s. „Bautätigkeit und Investitionen“, S. 34 ff.). Dennoch sind viele Akteure unsicher, wie langfristig der Wachstumstrend tatsächlich anhält, was sich zum Teil hemmend auf die Neubauaktivitäten

Abb. 1.13: Quantitativer Neubaubedarf bis 2020 infolge der demografischen Entwicklung und des Flüchtlingszuzugs



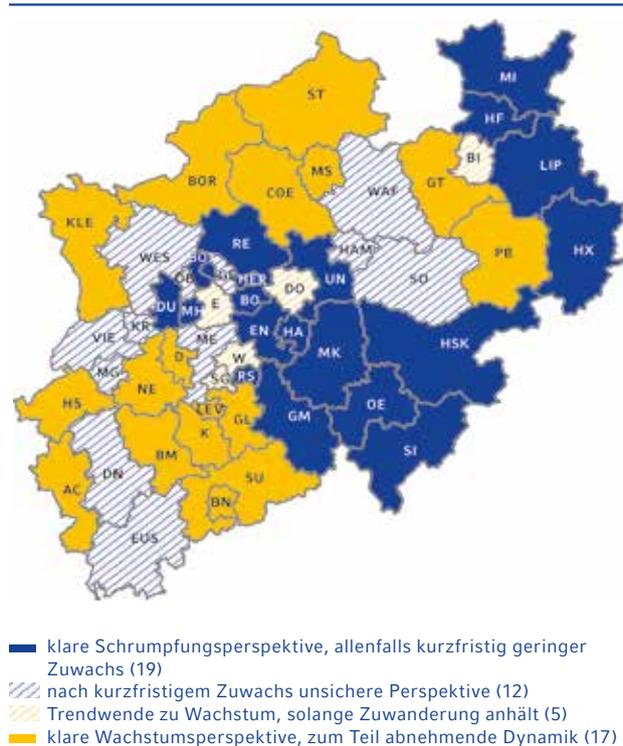
Daten: eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW und Bezirksregierung Arnsberg

NRW.BANK 2016

auswirkt. Hilfreich ist es deshalb, die Prognoseunsicherheit etwas einzugrenzen, indem beispielsweise die neuen Ergebnisse zur Orientierung auch regional mit den bisherigen verglichen werden und dabei der zeitliche Verlauf einbezogen wird (Abb. 1.14):

- Während die Modellrechnungen in naher Zukunft für viele Regionen einhellig von Wachstum ausgehen, sehen sie im weiteren Verlauf (meist ab 2025/2030) übereinstimmend eher Schrumpfung.
- In den gelb und blau gefärbten Regionen sind sich die neuen und alten Modellrechnungen über die grundsätzliche Entwicklungsrichtung (Wachstum/Schrumpfung) einig – sie hängt also nicht grundsätzlich von der künftigen Entwicklung der Zuwanderung ab.
- In den schraffierten Regionen dagegen differieren neue und alte Berechnungen.

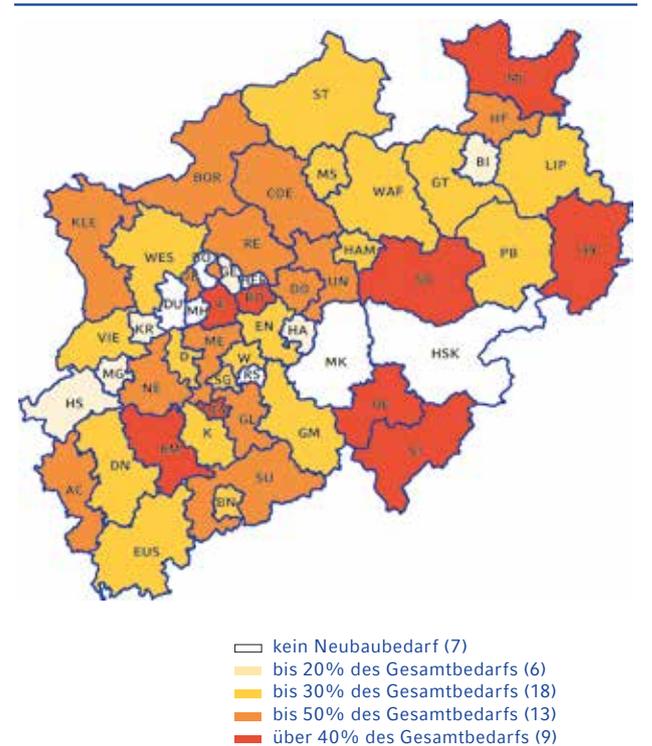
Abb. 1.14: Typen der zukünftigen Haushaltementwicklungen im Zeitraum 2015–2030



Daten: IT.NRW (Haushaltemodellrechnungen 2008, 2011 und 2015) NRW.BANK 2016

Diese Unterschiede lassen sich grob in vier Entwicklungstypen zusammenfassen (Abb. 1.14): Regionen mit klarer Wachstumsperspektive, mit klarer Schrumpfungsperspektive und mit wechselhafter oder mittelfristig unsicherer Entwicklung sowie Regionen, für die eine Trendwende von Schrumpfung zu Wachstum prognostiziert wird. Zur Beurteilung der Prognoseunsicherheit kann ergänzend der Anteil des flüchtlingsbedingten Bedarfs herangezogen werden, der zum Bedarf aus der Haushaltemodellrechnung addiert werden muss (Abb. 1.15): Je höher der Anteil am Gesamtbedarf, desto höher ist auch die Unsicherheit bei der Bedarfsentwicklung. Das ist insbesondere in einigen schrumpfenden Regionen der Fall.

Abb. 1.15: Anteil des flüchtlingsbedingten Neubaubedarfs am Gesamtbedarf bis 2020 (gemäß Flüchtlingsmodellrechnung Variante A)



Daten: eigene Berechnung NRW.BANK NRW.BANK 2016

Aus dieser Gesamtbetrachtung lassen sich für die einzelnen Entwicklungstypen spezifische Handlungsempfehlungen skizzieren:

Regionen mit klarer Wachstumsperspektive: „Angebot schnell und bedarfsgerecht ausweiten“

- Erhöhung des Neubaus, vor allem im Geschosswohnungsbau (Flächeneffizienz), Entwicklung neuer Quartiere
- Mindestanteil als Mietwohnung, nicht nur im oberen Preissegment
- ausreichend kleine Wohnungen
- preisgünstiges Angebotssegment schützen und ausbauen, da dieses besonders unter Druck
- Wohnraumversorgung der Flüchtlinge als Teil der Strategie „preisgünstiges Segment“, Anschlussnutzung als normaler günstiger Wohnraum

Aufgabe der Kommune

- Investoren aktivieren und beraten
- aktives Baulandmanagement: Bauland mobilisieren, gegebenenfalls preisdämpfende Maßnahmen
- regionale Kooperationen: Nachfrage kann oft nur in der Gesamtregion (Umland) gedeckt werden; dabei auf ausreichende Dichte, gute Schienenverkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung der Standorte achten
- Anteil geförderter Wohnungen am Neubau sichern (z. B. Förderquote für Neubauprojekte)
- Neubau durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften besonders unterstützen, damit ein Teil des Neubaus dauerhaft preisgünstig bleiben kann
- Maßnahmen zum Erhalt des preisgünstigen Bestands: Milieuschutzsatzung, Zweckentfremdungsverbot
- für Bauleitplanung und Baugenehmigung dauerhaft ausreichende Kapazitäten in der Verwaltung vorhalten

Regionen mit überwiegend rückläufiger Haushalteentwicklung: „zukunftsfähige Zentren stärken“

- räumliche Prioritäten auf zukunfts-fähige Orte, Ortsteile und Lagen setzen (Wohnungsbau, Quartierserneuerung, Infrastruktur)
- Neubau vor allem
 - zur gezielten qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots
 - zur gezielten Aufwertung zukunfts-fähiger Standorte/Zentren
 - altengerecht
 - als Ersatzneubau, wenn möglich
- Leerstände/Problemimmobilien aktivieren, besonders in zukunfts-fähigen Zentren
- Flüchtlinge: Schwerpunkt auf Leerstandsmobilisierung, aber nur in gut angebundenen und ausgestatteten Lagen

Aufgabe der Kommune

- Kooperation mit Marktakteuren
- Vernetzung mit Bürgergesellschaft/Ehrenamt
- enge Abstimmung zwischen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung
- gezielte Ansprache privater Vermieter und Hauseigentümer
- gegebenenfalls Ankauf von Häusern (nicht nur, aber auch Problemimmobilien)
- Kommunalverwaltungen: Vorhalten von Mindestkapazitäten auf strategisch-planerischer Ebene (Konzepte) und für aufwendige Kommunikations- und Kooperationsprozesse

Regionen mit wechselhafter und unsicherer Entwicklung sowie Regionen, die eine Trendwende erleben: „aktuellen Bedarf decken, ohne Leerstand von morgen zu produzieren“

- Neubau: bedarfsgerecht, aber langfristige Nutzung/Vermarktbarkeit im Blick haben:
 - altengerecht
 - geeignete Grundrisse
 - zukunfts-trächtige Standorte
- Nutzung der Wachstumsphase für die qualitative Aufwertung von Quartieren/Standorten
- Wiedernutzung zentraler Lagen
- Flüchtlinge: Nutzung von Leerständen, aber auch temporärer Neubau kann als Ergänzung sinnvoll sein, dabei an Folgenutzung denken

Aufgabe der Kommune

- ausreichende strategisch-planerische Kapazitäten in der Verwaltung hier besonders wichtig
- Wohnungsmarktbeobachtung und Kommunikation der Ergebnisse mit den Marktakteuren, um zeitnah auf Trendänderungen reagieren zu können
- ressortübergreifende Handlungskonzepte

Qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage

Zuwachs der Haushaltezahl fast ausschließlich bei kleinen Haushalten

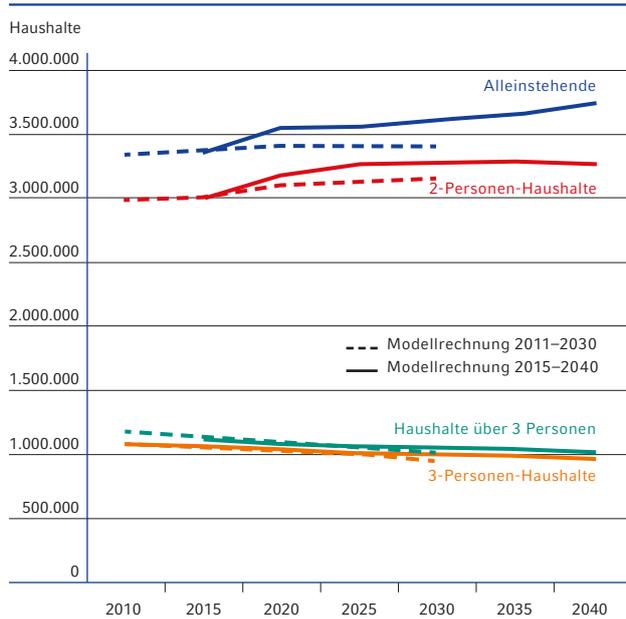
Relevant für die zukünftigen Bedarfe ist nicht nur die zukünftige Anzahl, sondern auch die Art der Haushalte. Im Vergleich mit der Vorgängermodellrechnung zeigt sich, dass der neu prognostizierte Zuwachs der Haushaltezahl fast ausschließlich bei kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen stattfindet (Abb. 1.16). Dieses Plus geht offenbar auf die Zuwanderung zurück, die vor allem von jüngeren, kleinen Haushalten getragen wird. Allerdings ist die Zunahme der kleinen Haushalte grundsätzlich kein neues Phänomen, da auch die flächendeckende Alterung mit Haushaltsverkleinerungsprozessen einhergeht (Witwen, „Empty Nester“-Paare). Wie der Vergleich mit der bisherigen Entwicklung (Abb. 1.17) zeigt, hat die

Zuwanderung der letzten Jahre den ohnehin bestehenden Trend lediglich noch einmal verstärkt. Inwiefern aber die in diesen Zahlen nicht berücksichtigten Flüchtlinge die Trends noch verändern, ist bislang völlig unklar, da deren Haushalts- und Familienstrukturen statistisch nicht erfasst werden.

Zunahme kleiner Haushalte betrifft fast alle Regionen

Bereits heute sind Alleinlebende in der Landessumme und in allen Großstädten der häufigste Haushaltstyp (Abb. 1.17 und 1.18). In den meisten Kreisen überwiegen dagegen die Zweipersonenhaushalte. Die Zahl Alleinlebender ist in den vergangenen zehn Jahren fast überall gestiegen und wird laut Modellrechnung auch in Zukunft fast flächendeckend weiter wachsen. Lediglich für wenige Städte und Kreise, in denen die Alterung schon weit fortgeschritten und die Zuwanderung unterdurch-

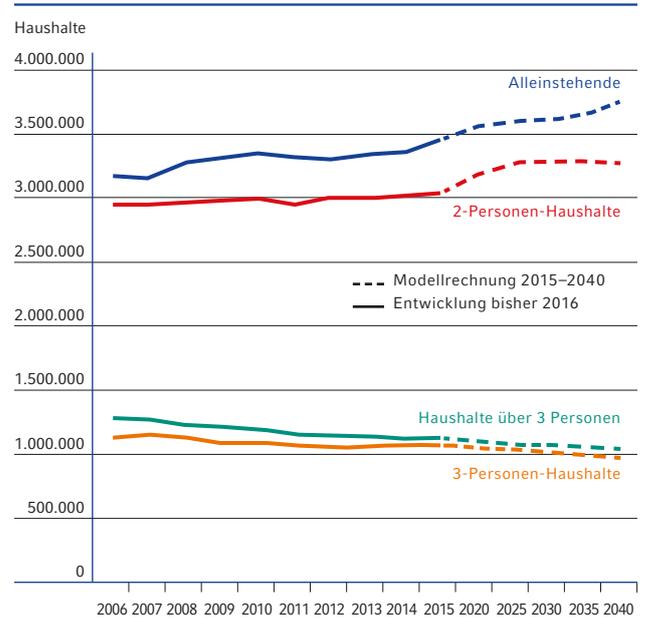
Abb. 1.16: Zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen nach der bisherigen und der aktuellen Modellrechnung



Daten: IT.NRW (Haushaltmodellrechnungen 2011 und 2015)

NRW.BANK 2016

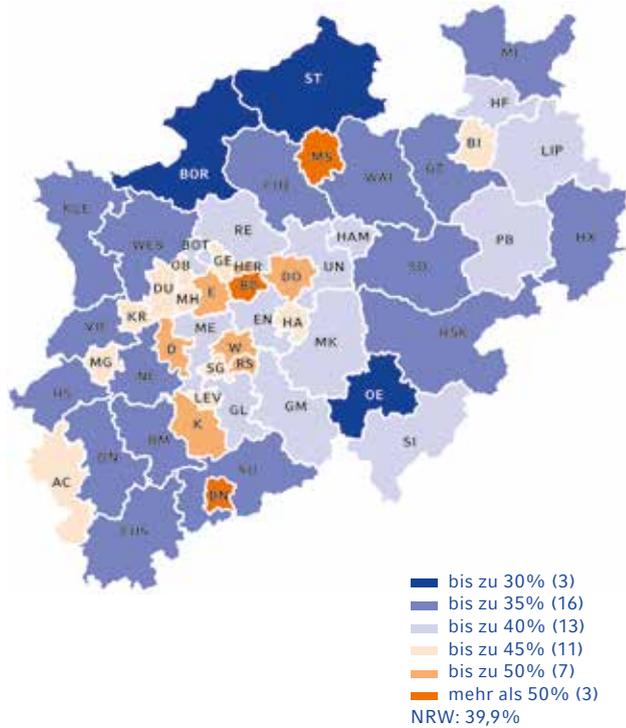
Abb. 1.17: Bisherige und zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2005–2015, Haushaltmodellrechnung 2015)

NRW.BANK 2016

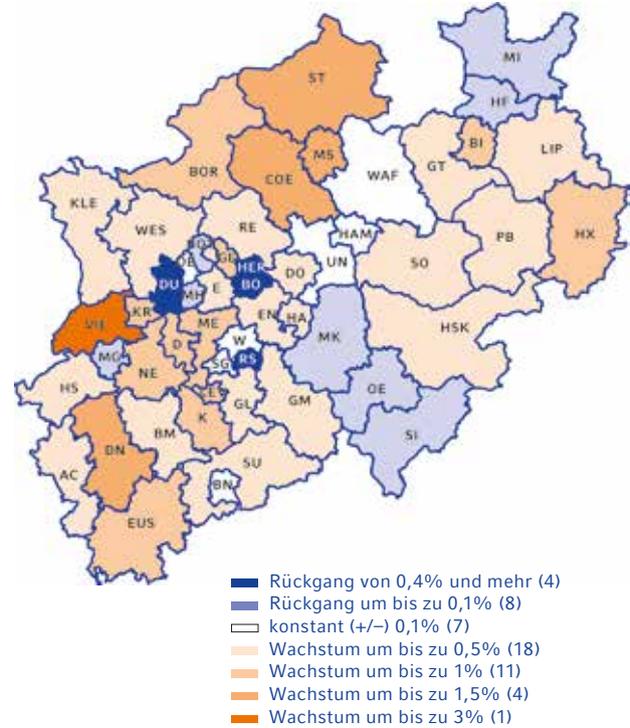
Abb. 1.18: Anteil Alleinlebender an allen Haushalten 2015



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2015)

NRW.BANK 2016

Abb. 1.19: Zukünftige Entwicklung der Alleinlebenden 2015–2030



Daten: IT.NRW (Haushaltmodellrechnung 2015)

NRW.BANK 2016

schnittlich ist, geht die Prognose von einem Rückgang aus (Abb. 1.19). Ähnlich stellt sich auch die regionale Entwicklung der Zweipersonenhaushalte dar (ohne Abb.).

Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt in den Städten weiter,

Wenn es mehr kleine Haushalte gibt, wächst theoretisch auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Richtig ist das sicher für die Großstädte, in die viele junge Haushalte neu zuziehen und in denen bereits große Konkurrenz um kleine Wohnungen herrscht. Besonders

gilt das für das preisgünstige Segment, auf das Studierende, Berufsanfänger und Transferleistungsempfänger (50% der Hartz-IV-Bezieher leben allein) angewiesen sind, während kaufkräftige Singles und Paare ohnehin eher mittlere bis große Wohnungen nachfragen.

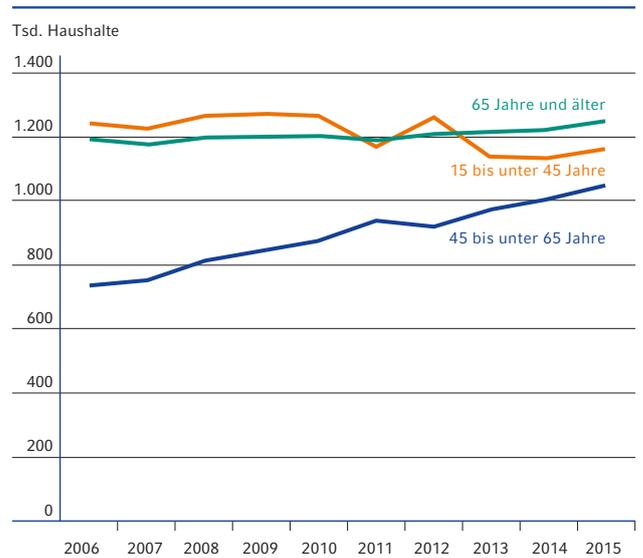
... aber nicht alle kleinen Haushalte brauchen kleine Wohnungen

Anders ist die Situation bei über 65-Jährigen, die landesweit und in den Kreisen etwa ein Drittel der kleinen Haushalte stellen: Da diese oft schon überdurchschnittlich gut mit Wohnraum versorgt sind, benötigen sie eine

kleine Wohnung erst dann, wenn Alter, Krankheit oder hohe Wohnkosten einen Umzug erzwingen. Altengerechte Grundrisse oder Barrierefreiheit sind dann entscheidende Kriterien bei der Wohnungssuche. Da es zu wenige altengerechte Wohnungen gibt, entsteht eine hohe Neubaunachfrage – vor allem in den Zentren vieler Mittelstädte, aber auch in den Großstädten. Ein verstärkter Neubau altengerechter Wohnungen hätte auch zur Folge, dass große Wohnungen für größere Haushalte frei würden.

Altersstruktur und Entwicklung der Alleinlebenden differieren regional sehr stark. In der Landessumme ist die Zahl jüngerer Singles (unter 45 Jahre) und älterer Alleinlebender in etwa konstant geblieben und macht jeweils etwas mehr als ein Drittel der Alleinlebenden aus (Abb. 1.20). Der Zuwachs der letzten Jahre wird danach fast ausschließlich von Singles mittleren Alters (45–65 Jahre) getragen. Welche Entwicklung hinter diesem Phänomen steckt, ist bisher nicht näher untersucht, ebenso die Frage, ob dieser Haushaltstyp eine besondere Wohnungsnachfrage aufweist. Tatsache ist, dass in dieser Altersgruppe seit Jahren ausschließlich die Zahl der Singles zunimmt, kaum aber anderer Haushaltsformen.

Abb. 1.20: Entwicklung der Alleinlebenden nach Altersgruppen 2006–2015



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2006–2015)

NRW.BANK 2016

1.2 Einkommens- und Sozialindikatoren

Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt

Nach Stagnation im Jahr 2015 zieht die Konjunktur in Nordrhein-Westfalen wieder an

Im Jahr 2015 hat sich die deutsche Wirtschaft dank der kräftigen Binnennachfrage insgesamt robust aufwärts entwickelt. Stütze der Konjunktur war vor allem der private Konsum (+1,9%) – eine Folge der anhaltenden Beschäftigungszunahme sowie leichter Reallohnsteigerungen. Daneben trug auch der Staatskonsum stärker zum Wachstum bei. Hier zeigten sich wohl die Sondereffekte des Flüchtlingszuzugs, weil für Unterkünfte und soziale Leistungen deutlich mehr Aufwand entstand als in den Vorjahren. Im Vergleich zum Konsum verlief die Investitionskonjunktur dagegen eher enttäuschend.

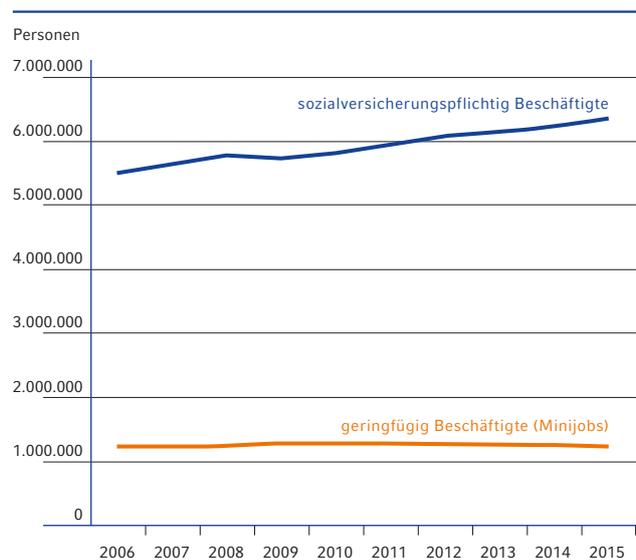
In Nordrhein-Westfalen wächst die Wirtschaft seit dem Jahr 2010 schwächer als im Bundesdurchschnitt. Auch 2015 fiel die konjunkturelle Erholung geringer aus und die Wirtschaftsleistung (BIP) kam preisbereinigt nicht über das Niveau des Jahres 2014 hinaus (+0,0%). Gründe sind vor allem die starke außenwirtschaftliche Ausrichtung des Landes auf den bislang schwächeren Euroraum sowie der spezifische Branchenmix. So ist Nordrhein-Westfalen von der Schwäche der Grundstoffindustrien (Stahl, Chemie) und des Energiesektors (inkl. Bergbau) überproportional betroffen. Allerdings haben sich in der gewerblichen Wirtschaft Nordrhein-Westfalens seit Ende 2014 die Beurteilung der Geschäftslage und die Erwartungen in Bezug auf künftige Geschäftsmöglichkeiten unter Schwankungen erholt. Die grundsätzlich positive Einschätzung zeigt sich im NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima.

Tatsächlich scheint sich die Konjunktur im Jahr 2016 deutlich besser zu entwickeln. Im ersten Halbjahr wuchs die Wirtschaftsleistung bundesweit um 2,3 Prozent, in Nordrhein-Westfalen um 2,1 Prozent. Verantwortlich dafür war – während sich das verarbeitende Gewerbe eher unterdurchschnittlich entwickelte – eine unerwartet positive Entwicklung im Dienstleistungssektor.

Beschäftigung steigt weiter, aber auch die Zeitarbeit nimmt zu

So entwickelt sich auch der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen im langfristigen Trend positiv. Laut Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2015 analog zum Bundesdurchschnitt um 2,0 Prozent auf 6,32 Millionen Personen (Abb. 1.21). Parallel dazu ist auch die Arbeitslosenzahl auf 744.000 gesunken (-2,5%, Abb. 1.22). Die Arbeitslosenquote erreichte Ende 2015 mit 7,9 Prozent (saisonbereinigt) einen neuen Tiefststand, lag damit allerdings aufgrund der Wirtschaftsstruktur immer noch über dem Bundesdurchschnitt von 6,3 Prozent. Zwar

Abb. 1.21: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig und der geringfügig Beschäftigten 2006–2015



Daten: Agentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

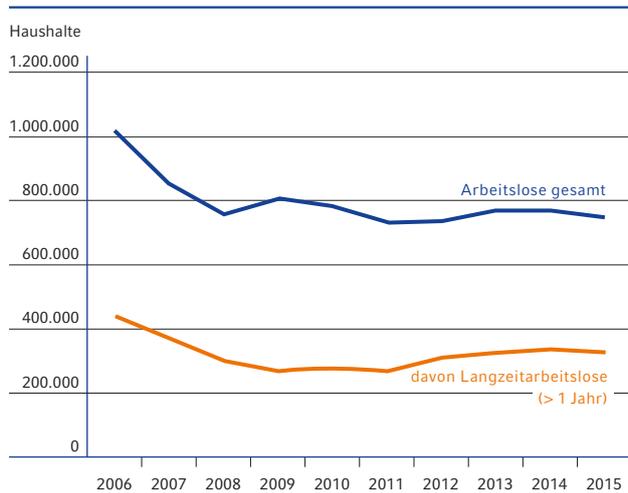
wächst die Beschäftigung im Dienstleistungssektor ähnlich deutlich wie im Bund insgesamt, doch geht sie anders als in den übrigen Bundesländern im produzierenden Gewerbe zurück – insbesondere im Bergbau und in der Energieversorgung, die angesichts der Energie-wende vor besonderen Herausforderungen stehen. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen ist mit über 43 Prozent weiterhin sehr hoch.

Da viele Unternehmen auch in guten konjunkturellen Phasen eher vorsichtig Personal einstellen, findet ein Teil des Beschäftigungszuwachses nicht in normalen Arbeitsverhältnissen, sondern in Form von Leih- beziehungsweise Zeitarbeit statt. Während der Beschäftigungszuwachs deutliche Impulse für die Wohnungs-

nachfrage erwarten lässt, gilt das für geringer bezahlte Stellen ohne langfristige Perspektive nur eingeschränkt. Die Zeitarbeit ist in Nordrhein-Westfalen – nach einem Rückgang bis zum Jahr 2013 – nun im zweiten Jahr in Folge wieder auf 180.000 Stellen (+7,3% bzw. 2,8% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) gewachsen (Abb. 1.23). Dazu kommt, dass die Zahl der Vollzeitbeschäftigten weitaus weniger wuchs (+1,4%) als die der Teilzeitbeschäftigten (+6,1%).

Dagegen ist im ungleich größeren Segment der geringfügigen Beschäftigung, das rund 20 Prozent aller Arbeitsplätze ausmacht, eine gegenteilige Entwicklung festzustellen: Die Zahl der Minijobs sank – vermutlich infolge der Einführung des Mindestlohns im Jahr 2015 –

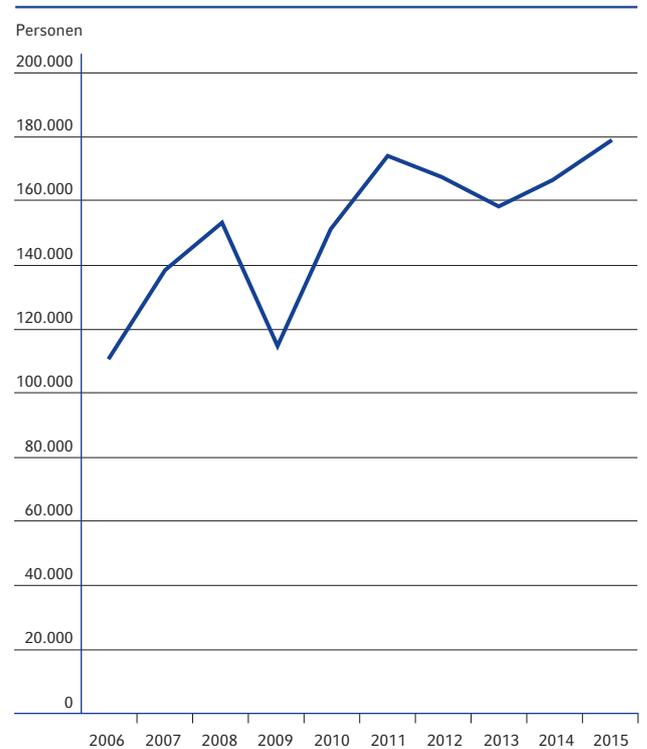
Abb. 1.22: (Langzeit-)Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)



Daten: Agentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

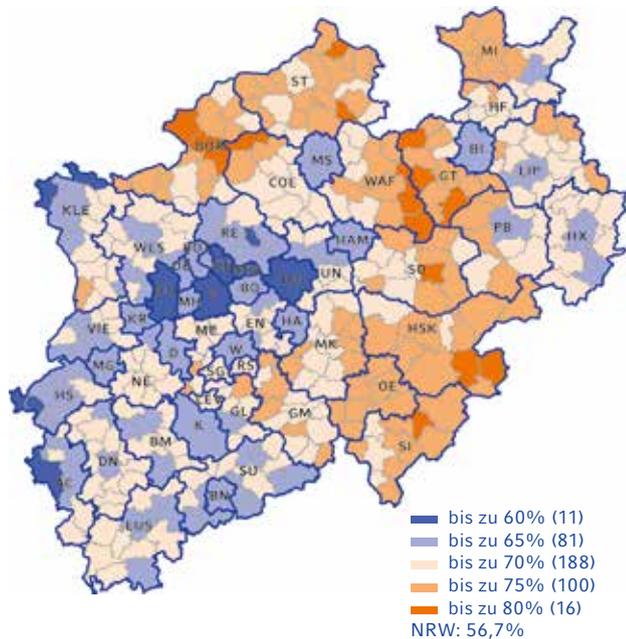
Abb. 1.23: Entwicklung der Zeitarbeiter



Daten: Agentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

Abb. 1.24: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Minijobber an der Bevölkerung im Erwerbsalter (15–65 Jahre)



Daten: Agentur für Arbeit, IT.NRW

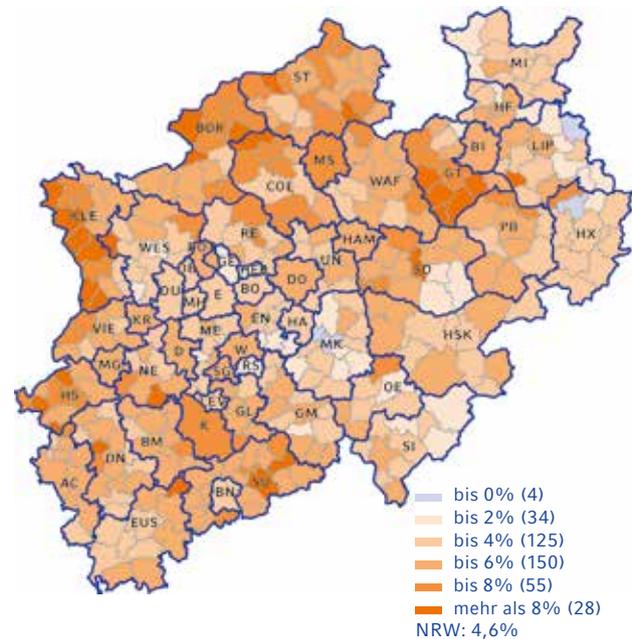
NRW.BANK 2016

deutlich auf 1,23 Millionen (–3,0%). Ob diese Jobs abgebaut oder in reguläre Beschäftigungsverhältnisse umgewandelt wurden, lässt sich anhand der Statistik nicht feststellen. Dagegen wuchs die Zahl der Hinzuverdiener – Personen mit zusätzlichem Minijob als Nebenverdienst – gemäß dem Trend der letzten Jahre auch im Jahr 2015 weiter auf 528.000 Personen (+1,8%).

Die Beschäftigung wächst vor allem in der Rheinschiene und den ländlichen Mittelstandsregionen

Die Beschäftigungsquote ist in den eher ländlichen Regionen Westfalens am höchsten (Abb. 1.24). Zurückzuführen ist das unter anderem auf eine sehr hohe Minijobquote, die zuletzt jedoch auch in diesen Regionen

Abb. 1.25: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2012–2015



Daten: Agentur für Arbeit, IT.NRW

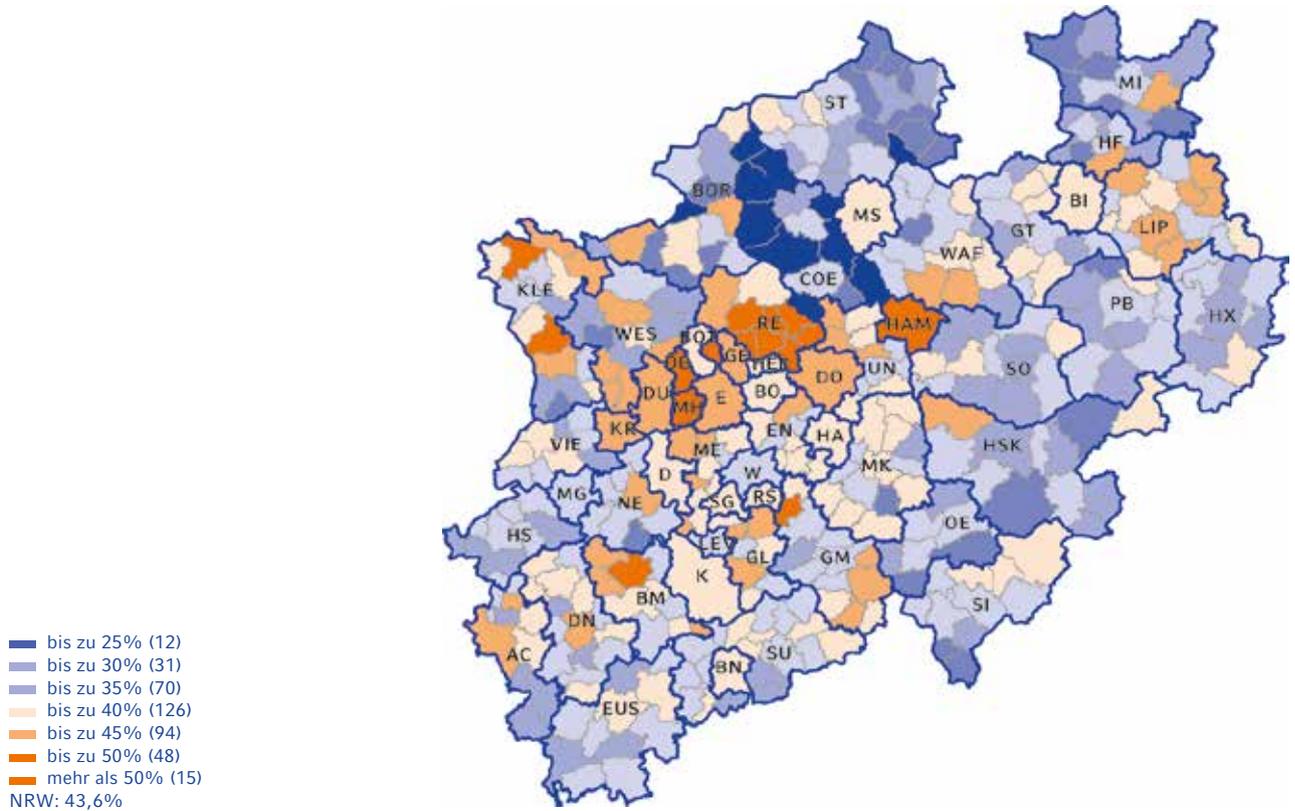
NRW.BANK 2016

gesunken ist. Die meisten dieser Regionen profitieren besonders stark vom Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze: Der Niederrhein, das Münsterland und die Mittelstandskreise Gütersloh, Soest und Paderborn verbuchten in den letzten Jahren ähnliche (wenn nicht sogar höhere) Beschäftigungszuwächse wie die Rheinschiene (Abb. 1.25).

In den altindustriellen Gebieten ist die Langzeitarbeitslosigkeit nach wie vor hoch

Spiegelbildlich ist das Muster der Arbeitslosigkeit. Am stärksten ausgeprägt ist diese in den Großstädten, insbesondere aber im Ruhrgebiet, wo acht der zehn Städte mit der höchsten Arbeitslosenquote (rund 8 bis 12%) in Nordrhein-Westfalen liegen. Die Langzeitarbeitslosen

Abb. 1.26: Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen 2015



Daten: Agentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

konzentrieren sich insbesondere auf die vom strukturellen Wandel besonders betroffenen Regionen an Rhein und Ruhr, aber auch auf die Städte des Bergischen Städtedreiecks (Wuppertal, Solingen, Remscheid) sowie auf Aachen, Dinslaken, Münster und Bielefeld (Abb. 1.26). In den betroffenen Kommunen und Regionen ist eine ausreichende Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum von besonders hoher Relevanz.

Durchschnittseinkommen steigen weiter

Die verfügbaren Einkommen der Einwohner sind in Nordrhein-Westfalen zwischen den Jahren 2005 (18.000 €) und 2014 (21.200 €) fast kontinuierlich gestiegen.⁵ Auch hier sind jedoch regionale Unterschiede erkennbar: Die Kaufkraft der Bevölkerung der Rheinlandschiene liegt deutlich oberhalb der des Ruhrgebiets,

⁵ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“ (2015: eigene Schätzung auf Basis der letzten fünf Jahre sowie anderer Einkommensdaten). Die nächste Aktualisierung findet 2017 statt. Das verfügbare Einkommen für 2015 wurde anhand der Entwicklung der letzten fünf Jahre hochgerechnet.



Relative Kaufkraftarmut nach IW Köln

Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW)⁶ beschäftigt sich mit der Frage einer regionalen Differenzierung von Einkommensarmut. Einkommensarm ist nach derzeitiger Definition, wer weniger als 60 Prozent des bundesweiten Medianeinkommens verdient. Der Ansatz des IW besteht darin, die Einkommen den sehr unterschiedlichen Preisen in den einzelnen Regionen gegenüberzustellen und daraus eine regional differenzierte Kaufkraftarmut abzuleiten. Unter Kaufkraft versteht das IW das verfügbare Einkommen *nach* Abzug der Wohnkosten.

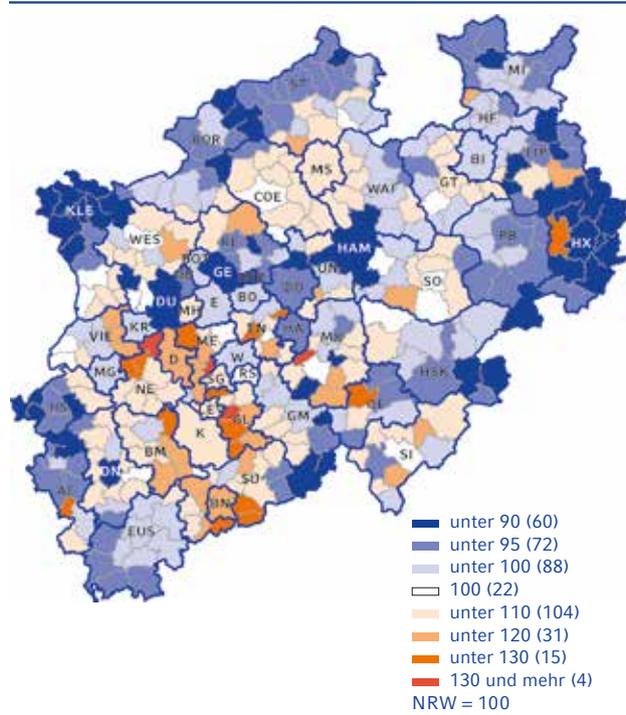
Es zeigt sich, dass hier ein deutliches Stadt-Land-Gefälle sichtbar wird: Die Einkommensarmut ist in städtischen Gebieten bundesweit um 4,7 Prozent höher als in ländlichen oder teilurbanen Regionen, die Kaufkraftarmut sogar um 7,9 Prozent. Bundesweit liegt die Kaufkraftarmutsquote in städtischen Gebieten bei 22 Prozent. Ausschlaggebend für den

Unterschied sind unter anderem die steigenden Preise für das Wohnen, die auch durch einen eventuell vorhandenen Einkommenszuwachs nicht kompensiert werden können. Steigende Mieten, gerade im unteren Preissegment, verstärken also die bereits vorhandenen Einkommensunterschiede zwischen Stadt und Land.

Der starke Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands in vielen Großstädten dürfte diese Entwicklung in den kommenden Jahren weiter stützen. Im Bundesgebiet sind neben großen Teilen der neuen Länder in Nordrhein-Westfalen insbesondere die Städte in der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf, Duisburg) und im Ruhrgebiet (Essen, Gelsenkirchen, Dortmund) sowie die Universitätsstädte Aachen, Wuppertal und Bielefeld von einer relativ hohen Kaufkraftarmutsquote betroffen (Abb. 1.28).

⁶ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) 2016: Regionale Armut. Welche Regionen sind in Deutschland besonders von Armut betroffen? IW-Kurzberichte 49.2016, Download unter www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/verteilung-arm-ist-nicht-gleich-arm-295565.

Abb. 1.27: Kaufkraft pro Einwohner 2015
Indexwerte (NRW = 100)



Daten: GfK (Kaufkraftstatistik)

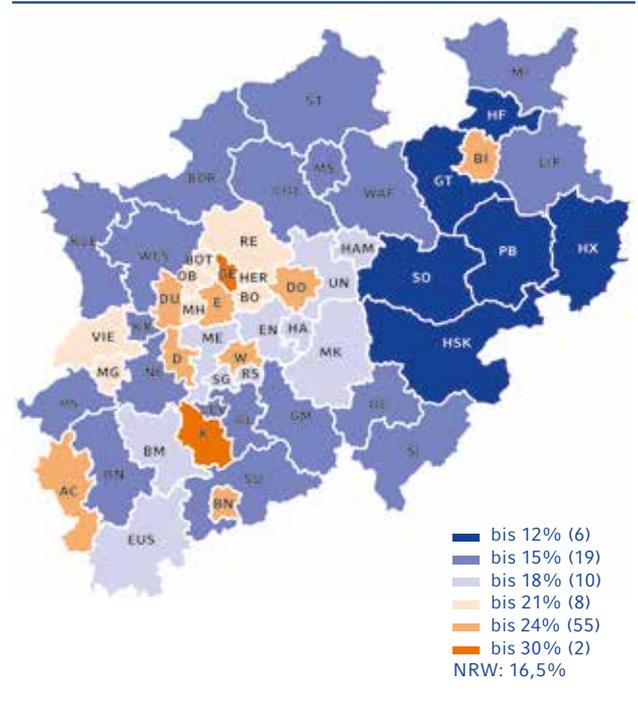
NRW.BANK 2016

das – mit der Ausnahme der Stadt Mülheim an der Ruhr – eine durchweg unter dem Landesdurchschnitt liegende Kaufkraft aufweist. Aber auch die Region des nördlichen Münsterlandes, viele Gebiete in Ostwestfalen-Lippe sowie die Grenzregion zu den Niederlanden weisen eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraft auf (Abb. 1.27). Generell ist jedoch zu beachten, dass aus der durchschnittlichen Einkommensentwicklung keine Aussagen über die Einkommensverteilung abgeleitet werden können.

Trotz guter Beschäftigungslage erneut mehr SGB-II-Leistungsbezieher

Im Jahr 2015 haben in Nordrhein-Westfalen 1,68 Millionen Personen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitslose und Sozialgeld nach SGB II erhalten (Abb. 1.29). Der Anteil steigerte sich somit leicht auf rund 9,4 Prozent der Gesamtbevölkerung. Mit der beginnenden Arbeits-

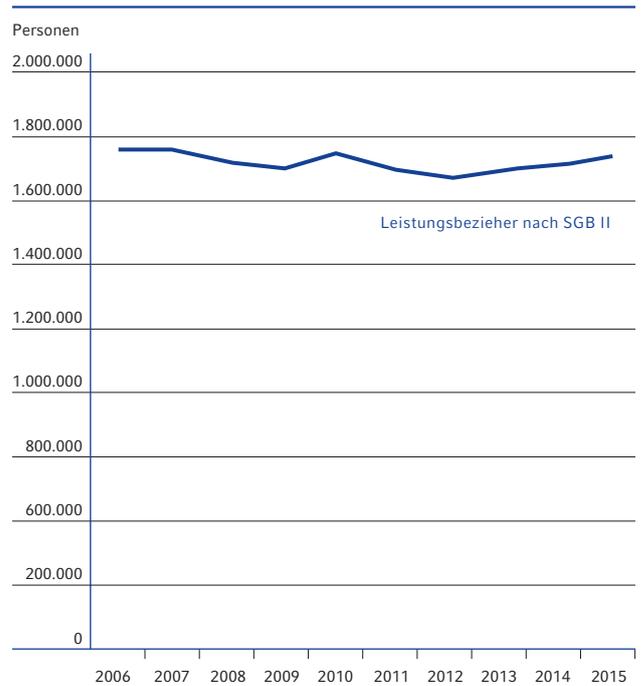
Abb. 1.28: Relative Kaufkraftarmut nach IW Köln
(in Prozent)



Daten: IW Köln

NRW.BANK 2016

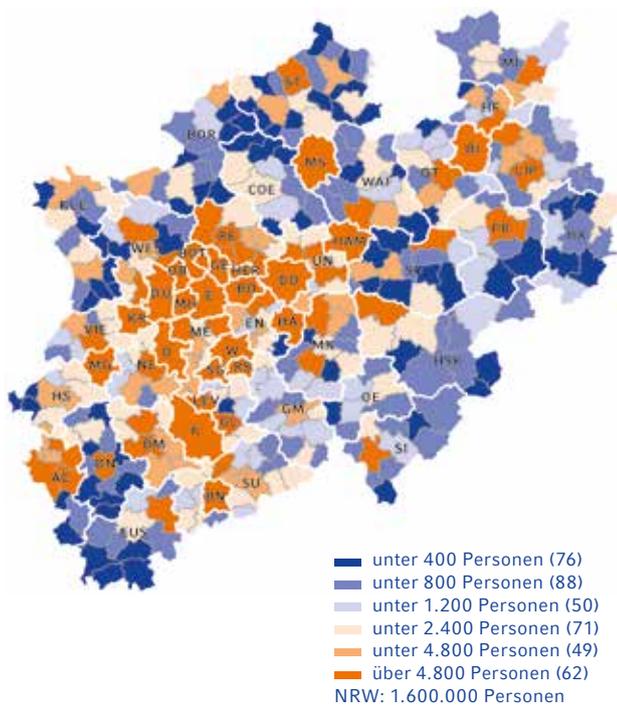
Abb. 1.29: Leistungsbezieher von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II/Hartz IV)



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

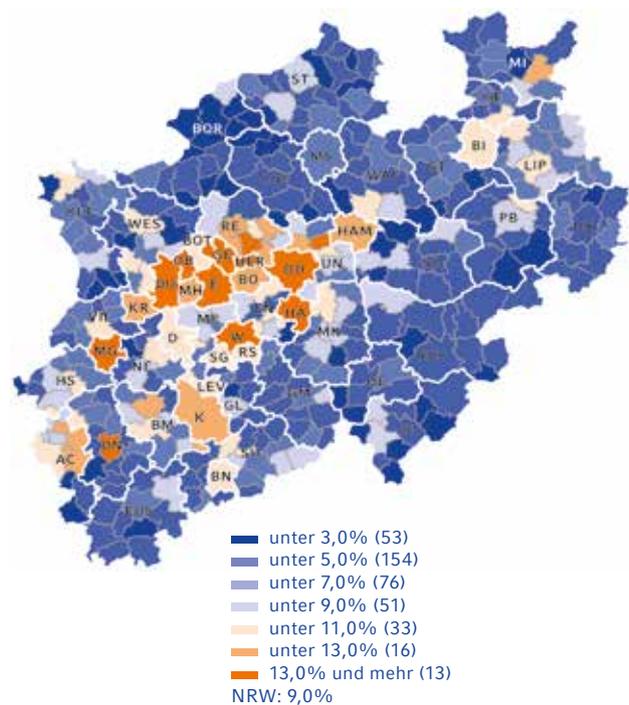
Abb. 1.30: Zahl der SGB-II-Bezieher 2015



Daten: Agentur für Arbeit

NRW.BANK 2016

Abb. 1.31: SGB-II-Dichte (Anteil der SGB-II-Bezieher an der Bevölkerung in Prozent) 2015



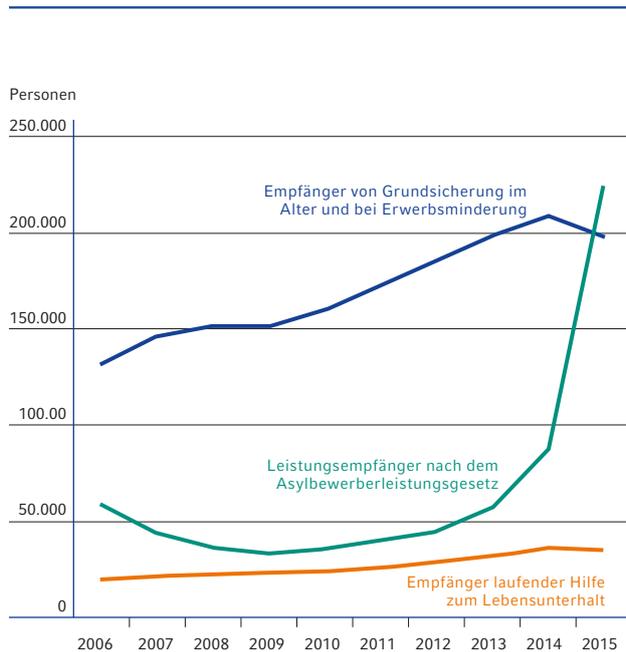
Daten: Agentur für Arbeit, IT.NRW

NRW.BANK 2016

marktintegration der Flüchtlinge wird die Zahl weiter steigen. Im August 2016 waren 90.400 Flüchtlinge bei Agenturen für Arbeit und Jobcentern in Nordrhein-Westfalen als Arbeitssuchende gemeldet, darunter 45.200 als arbeitslos. Von diesen bezogen 10.300 Personen (22,7%) Leistungen nach SGB III und 34.900 (77,3%) nach SGB II (Bundesagentur für Arbeit 2016).

Rein quantitativ konzentrieren sich Leistungsbezieher auf die großen Städte und deren Umland (Abb. 1.30). Die regionale Betrachtung der Anteile (Abb. 1.31) zeigt große Ähnlichkeiten zum räumlichen Muster der Langzeitarbeitslosigkeit. Für die betroffenen Kommunen und Regionen stellt die Versorgung der Sozialleistungsbezieher mit preiswertem Wohnraum eine besondere Herausforderung dar.

Abb. 1.32: Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt



Daten: IT.NRW

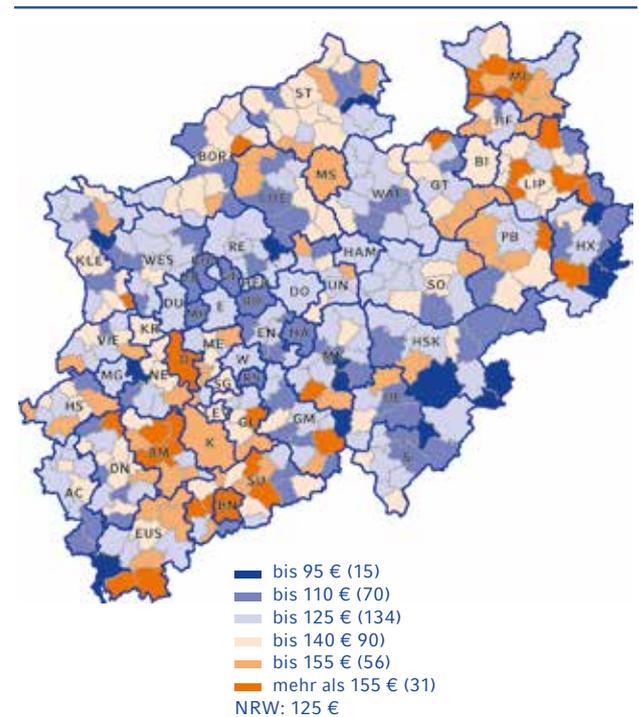
NRW.BANK 2016

Anstieg bei Asylbewerberleistungen, andere Sozialleistungen zuletzt rückläufig

Die Zahlen zu den Empfängern staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt in Nordrhein-Westfalen haben sich im Vergleich zum Vorjahr zum Teil erheblich verändert (Abb. 1.32). Erwartungsgemäß ist im Jahr 2015 die Zahl der Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz aufgrund der Zuwanderung stark angewachsen (160%, von 86.400 Personen im Jahr 2014 auf 224.100 Personen im Jahr 2015). Sie übertrifft zum ersten Mal die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um ältere Menschen, deren Alters- oder Berufsunfähigkeitsrente nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten.

Die Zahl der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII nahm im Jahr 2015 zum ersten Mal ab (-3,6%), nachdem sie in den Jahren 2006 bis 2014 stetig angestiegen war.

Abb. 1.33: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch 2015 pro Haushalt



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Wohngeld mit unterschiedlicher Bedeutung in den Regionen

Das Wohngeld ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens. Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, nahm seit dem Jahr 2009 zum sechsten Mal in Folge ab und umfasst im Jahr 2015 noch 96.700 (2014: 114.200) Haushalte. Die im Januar 2016 in Kraft getretene Wohngeldnovelle wird aufgrund der Leistungsverbesserungen die Zahl der Haushalte aller Voraussicht nach wieder steigen lassen.

Die Höhe des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruchs spiegelt in groben Zügen die Mietpreisstruktur in Nordrhein-Westfalen wider. Die höchsten Sätze werden im Agglomerationsraum der Rheinschiene sowie in Teilen von Ostwestfalen-Lippe gezahlt, wo eine relativ hohe Zuwanderung in die strukturstarke Kreise auf ein enges Mietwohnungsangebot stößt und die Mieten steigen lässt. In diesen Regionen liegen die Wohngeldzahlungen mehrheitlich über dem Durchschnittswert von Nordrhein-Westfalen (125 €; Abb. 1.33). Die Entwicklung der Höhe des Wohngeldes pro Haushalt ist seit dem Jahr 2013 mehrheitlich positiv, im landes-

weiten Durchschnitt liegt die Zunahme bei 2,8 Prozent. In den Städten an Rhein und Ruhr ist die Entwicklung relativ moderat, in Duisburg, Herne und Bochum sogar leicht rückläufig.

Vermittlung sozialwohnungsberechtigter Wohnungssuchender wird schwieriger

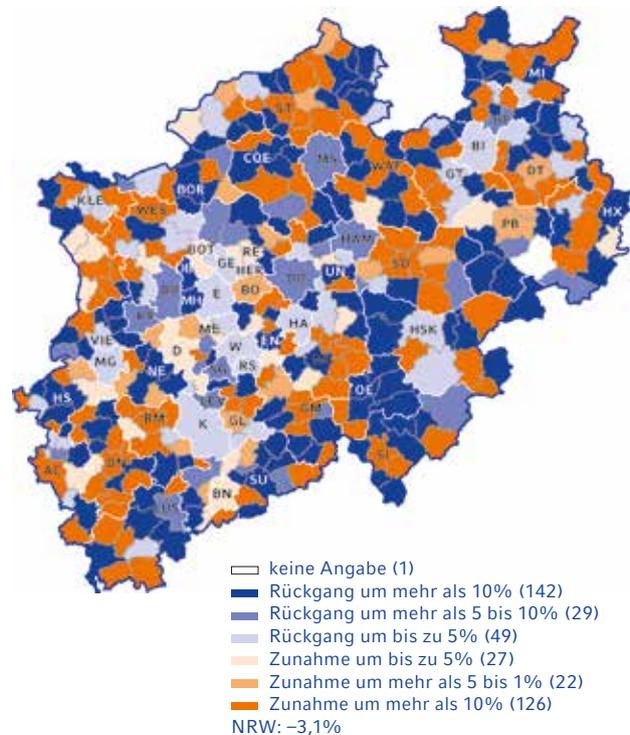
Die Zahl der Haushalte, die sich bei Städten und Kreisen als wohnungssuchend gemeldet haben und die Kriterien für eine Sozialwohnung erfüllen, war im Jahr 2015 mit rund 94.600 erneut niedriger als im Vorjahr (–3%, Abb. 1.34). Alleinstehende stellen mit rund 48 Prozent aller wohnungssuchenden Haushalte einen überproportional hohen Anteil. Auch Haushalte mit mehr als drei Personen sind mit rund 15 Prozent stark vertreten, ebenso Bezieher von SGB-II-Leistungen.

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten spiegelt sich konkret in einer abnehmenden Vermittlungsquote⁷ wider. Die Versorgungssituation wird in vielen stark nachgefragten Städten, zum Beispiel Düsseldorf oder Köln, und ihrem Umland zunehmend schlechter, zum Teil jedoch auch in ländlichen Regionen, wobei hier aufgrund der zum Teil verhältnismäßig geringen Fallzahlen die Betrachtung der prozentualen Entwicklung nicht aussagekräftig ist.

Wohnungslose vor zunehmenden Schwierigkeiten

In Nordrhein-Westfalen wird eine sogenannte integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung vorgenommen. Kommunen und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft melden ihnen bekannte wohnungslose Personen, zum Stichtag 30. Juni 2015 insgesamt 20.914 Personen. Gegenüber dem Jahr 2014 hat sich die Zahl der wohnungslosen Personen damit leicht um 494 Personen (2,4%) erhöht. Insgesamt konzentrieren sich die gemeldeten Wohnungslosen auf die (Groß-) Städte im Land. So werden in der Stadt Köln 45 wohnungslose Personen je 10.000 Einwohner verzeichnet, im Kreis Höxter jedoch nur eine Person pro 10.000 Einwohner (MAIS 2016)⁸. Die Ursachen und Auslöser von Wohnungslosigkeit sind sehr heterogen. Jedoch in fast allen Fällen ist die Einkommenssituation der Wohnungs-

Abb. 1.34: Wohnungssuchende Haushalte (Entwicklung der an sozialwohnungsberechtigte Wohnungssuchende erteilten Wohnberechtigungsscheine 2014–2015)



Daten: NRW.BANK (Statistik der Wohnraumnutzung) NRW.BANK 2016

losen äußerst prekär. Auf den Wohnungsmärkten konkurrieren sie – zum Beispiel mit Sozialleistungsempfängern – um bezahlbaren Wohnraum, sind dabei jedoch stärker stigmatisiert. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten sind wohnungslose Personen auf spezifische Wohnungsversorgungsprogramme für sozial Benachteiligte angewiesen. Zwar haben sie in der Regel einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf, machen jedoch von diesem Anspruch – der zudem keine Garantie auf eine Vermittlung einer preisgebundenen Wohnung darstellt – kaum Gebrauch. Deshalb ist die Bereitstellung von besonderen, niedrighwelligen Wohnraumangeboten (Notunterkünfte, Übergangswohnungen) besonders dringlich, insbesondere in Städten, die für Wohnungslose besonders attraktiv sind.

⁷ Die Vermittlungsquote gibt den Anteil der wohnungssuchenden Bevölkerung (mit Wohnberechtigungsschein) wider, dem eine Wohnung vermittelt werden konnte.

⁸ Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAIS) 2016: Integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung 2015 in Nordrhein-Westfalen. Struktur und Umfang von Wohnungsnotfällen. Düsseldorf.



Zusammenfassung

Die Bautätigkeit befindet sich im langjährigen Vergleich auf einem hohen Niveau. Zwar lagen die Baufertigstellungen im Jahr 2015 aufgrund von Sondereffekten rund 12 Prozent unter dem Ergebnis des Jahres 2014, jedoch lassen die steigenden Baugenehmigungen erwarten, dass sich der positive Trend der letzten Jahre im Neubau bald fortsetzt und sogar verstärkt. Das gilt besonders für den Geschosswohnungsbau.

Räumlich konzentriert sich der Neubau auf die Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt, im Geschosswohnungsbau insbesondere auf die Rheinschiene, das Ruhrgebiet sowie die Städte Münster, Bielefeld, Gütersloh und Paderborn. Fast 50 Prozent aller neuen Geschosswohnungen sind Eigentumswohnungen, ihr Anteil am Geschosswohnungsneubau ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Allerdings wurden in einem Viertel aller Kommunen gar keine Geschosswohnungen fertiggestellt, insbesondere im Osten und Süden Nordrhein-Westfalens. Die räumlichen Schwerpunkte des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen in der Rheinschiene, im Ruhrgebiet sowie in den Städten Münster, Bielefeld und Paderborn. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2015 in nahezu allen Kommunen von Nordrhein-Westfalen fertiggestellt.

Generell steigt mit dem hohen Neubaubedarf der Bedarf an Grundstücken. Obwohl die Wohnbaulandreserven in vielen Kommunen bei effizienter Nutzung rechnerisch ausreichen, ist ihre schnelle Mobilisierung in vielen Fällen schwierig. Echte Engpässe gibt es in den Großstadtreionen, die bereits in der Vergangenheit stark gewachsen sind und auch in Zukunft einen hohen Neubaubedarf erwarten. Der Einbruch der bis dahin steigenden Wohnbaulandverkäufe im Jahr 2015 dürfte jedoch weniger marktbedingt, sondern eher auf Sondereffekte aufgrund der Vorzieheffekte im Jahr 2014 zurückzuführen sein.

2. Bautätigkeit und Investitionen



Ein Finanzierungsmix schafft im „Rheinkilometer 740“ ein attraktives Angebot in Form von Eigentumswohnungen, Sozialprojekten und geförderten Mietwohnungen.



Geförderter Wohnraum in Nordrhein-Westfalen ist barrierefrei und energieeffizient.

Die Frage, wo gebaut werden soll, hängt in erster Linie von der Nachfrage vor Ort ab. Ein Vergleich des aktuellen Neubauniveaus mit dem mittelfristig demografisch bedingten Bedarf zeigt, dass – wenig überraschend – der größte Neubaubedarf aufgrund der erwarteten Haushaltszuwächse in den stark wachsenden Städten sowie in ihrem Umland erwartet wird. Wird zudem der Bedarf der Flüchtlingshaushalte mit eingerechnet, akzentuiert sich der Neubaubedarf räumlich weiter. In Großstädten mit hohem Zuzug wie Köln könnte ausreichendes Wohnbauland in Zukunft nur über eine interkommunale Kooperation regional bereitgestellt werden.

In den Wachstumsregionen wird insbesondere das Angebot an preiswertem Wohnraum knapper, auch weil nach wie vor viele preisgebundene Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Die NRW.BANK konnte im Jahr 2015 insgesamt 5.900 Wohnungen und Wohnheimplätze mit Landes- und Bundesmitteln fördern. Viele Kommunen unterstützen diesen Prozess über ihre kommunale Bodenpolitik und implementieren neue Baulandmodelle, die über eine festgeschriebene Förderquote bei Neubauvorhaben (in der Regel zwischen 20 und 40%) eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum sicherstellen sollen. Für das Jahr 2016 zeichnet sich eine nochmalige deutliche Steigerung des Förderergebnisses ab.

Generell gilt, dass die guten Finanzierungsbedingungen nach wie vor einen großen Anreiz für Wohnungsbauinvestitionen darstellen. Investitionshemmnisse sehen Marktexperten jedoch in der Verfügbarkeit bezahlbarer Bauflächen sowie in der kommunalen Planungs- und Genehmigungspraxis.

Große Investitionen sind nötig, um neue, attraktive und gemischte Wohnquartiere zu schaffen. Thomas Hummesbeck, Vorstand der Rheinwohnungsbau GmbH (Mitte), Ralf Hincke, technischer Abteilungsleiter (l.), und Thomas Brandner, Bauleiter der Dressler-Baugruppe setzen dabei auf eine moderne und vielseitige Projektentwicklung.

2.1 Neubau und Investitionen in den Wohnungsbestand

Zahl der Baufertigstellungen setzt positiven Trend weiter fort

Im Jahr 2015 wurden in Nordrhein-Westfalen 40.700 Wohnungen fertiggestellt. Das waren rund 12 Prozent weniger als im Vorjahr, allerdings immer noch mehr als im Jahr 2013 (Abb. 2.1). Der aktuelle Rückgang ist nicht das Ende der positiven Entwicklung seit 2008, sondern lediglich die Nachwirkung des Genehmigungsknicks im Jahr 2014 und damit ein temporärer Sondereffekt. Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2015 (+22,3%, Abb. 2.1.) und im ersten Halbjahr 2016 (+41,6%, s. u.) sowie des Auftragseingangsindex im Wohnungsbau (s. Abb. 2.2) lassen erwarten, dass der Wohnungsneubau ab dem Jahr 2016 wieder ansteigt und dabei an Dynamik gewinnt.

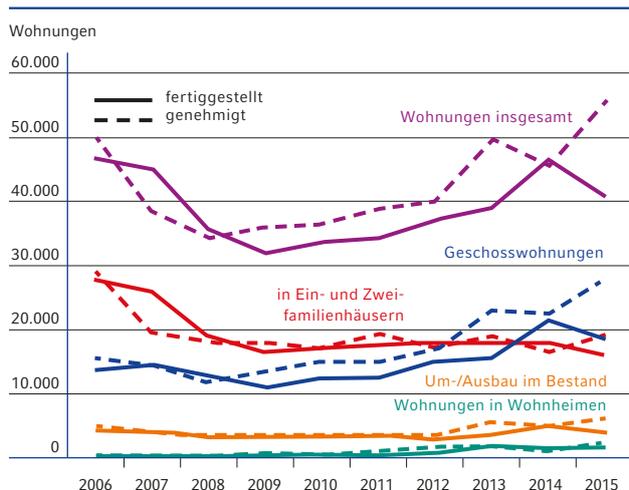
Der Anstieg der Baufertigstellungen der letzten Jahre basiert hauptsächlich auf dem deutlich gesteigerten Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2015 wurden 18.700 und damit rund 20,3 Prozent mehr Geschosswohnungen fertiggestellt als im Jahr 2013 (15.500 Wohnungen). Dazu kamen 1.500 Plätze in Wohnheimen, was dem hohen Niveau der letzten drei Jahre entspricht (2014: 1.400). Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen, wo die Bautätigkeit in den letzten Jahren recht

konstant war, wurden im Jahr 2015 lediglich 16.000 Wohnungen gebaut – das ist ein Minus von knapp 11 Prozent gegenüber den Vorjahren und der niedrigste Stand seit Jahrzehnten. Zusätzlich entstanden knapp 4.000 Wohnungen durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand (Dachausbau, Aufstockung etc.) und damit 13,6 Prozent mehr als im Jahr 2013 (Abb. 2.1).

Baugenehmigungszahlen geben Hinweis darauf, dass auch in den kommenden Jahren mehr Wohnungen fertiggestellt werden

Die Baugenehmigungen geben einen Ausblick darauf, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren gebaut werden können. Wie erwähnt deuten die aktuellen Zahlen darauf hin, dass sich die positive Entwicklung der Fertigstellungen nach dem Rückgang im Jahr 2015 wieder fortsetzt. So wurden im Jahr 2015 insgesamt 55.800 Wohnungen genehmigt (+22,3% im Vergleich zum Vorjahr). Im Geschosswohnungsbau ist mit 28.100 genehmigten Wohnungen im Jahr 2015 ein neuer Spitzenwert erreicht worden (+25,8%). Einen geringeren, dennoch deutlichen Anstieg gab es mit 19.000 genehmigten Wohnungen auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (+13%).

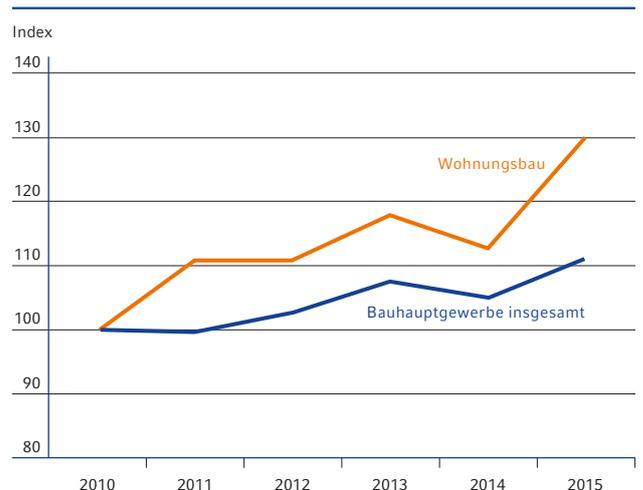
Abb. 2.1: Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen 2006–2015



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Abb. 2.2: Index des realen Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Mit 5.900 genehmigten Wohnungen verzeichneten auch Baumaßnahmen im Bestand einen starken Anstieg (+23,6% im Vergleich zum Vorjahr).

Auch der Blick auf die ersten Zahlen für das Jahr 2016 lässt eine weiterhin positive Entwicklung erwarten: Im ersten Halbjahr 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen 41,6 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum, im Geschosswohnungsbau sogar 53 Prozent mehr.

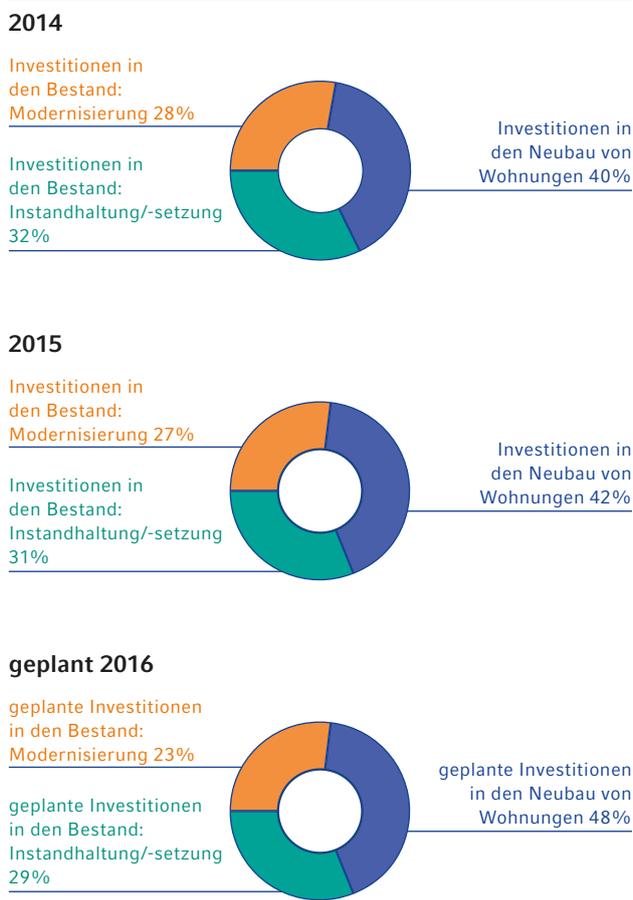
Realer Auftragseingang im Wohnungsbau mit starker Steigerung

Einen weiteren Hinweis darauf, dass die Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen auch mittelfristig nicht an Dynamik verliert, gibt der reale Auftragseingang im Wohnungsbau. Dieser wächst in Nordrhein-Westfalen seit dem Jahr 2010 und übertrifft dabei die Entwicklung des gesamten Bauhauptgewerbes deutlich (Abb. 2.2). Auch im Jahr 2016 setzt sich die positive Entwicklung der Auftragslage fort: Im zweiten Quartal 2016 nahmen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,2 Prozent zu, der Wohnungsbau um 9,2 Prozent.

Wohnungsunternehmen setzen wieder stärker auf den Neubau von Wohnungen – dennoch fließt mehr als die Hälfte des steigenden Investitionsvolumens in den Wohnungsbestand

Die im Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen⁹ setzen wieder verstärkt auf Investitionen in den Neubau von Wohnungen (Abb. 2.3). Flossen im Jahr 2014 lediglich 40 Prozent (645 Mio. €) des gesamten Investitionsvolumens in den Neubau, ist hier für das Jahr 2016 ein Investitionsvolumenanteil von 48 Prozent (729 Mio. €) eingeplant. Somit fließt nach wie vor etwas

Abb. 2.3: Verteilung des Investitionsvolumens der Wohnungsunternehmen



Daten: VdW Rheinland Westfalen; Auswertung NRW.BANK

NRW.BANK 2016

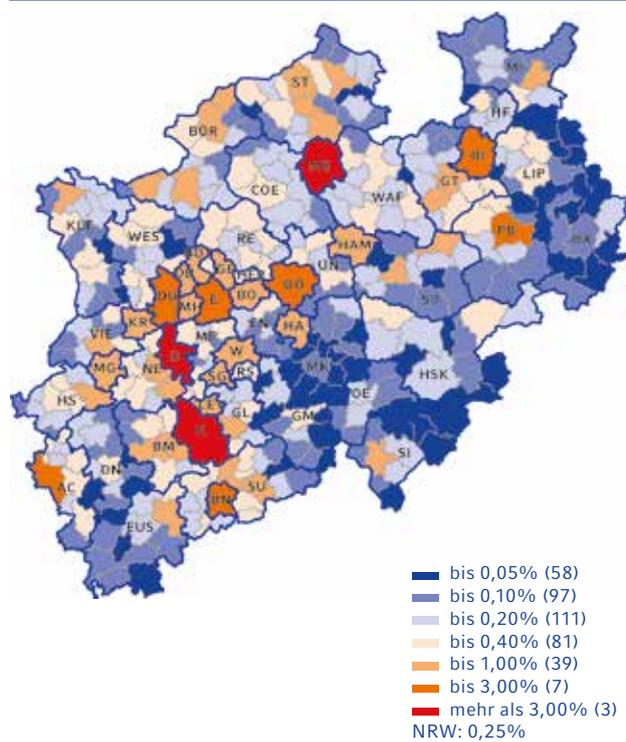
⁹ Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK wertet einen Teil der Jahresstatistik des VdW Rheinland Westfalen aus.

mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens in den Wohnungsbestand. Auch insgesamt hat sich das Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen gesteigert. Im Vergleich zum Jahr 2014 sind mit 1,9 Mrd. € im Jahr 2016 rund 18,3 Prozent mehr Investitionsvolumen eingeplant (2015: 1,7 Mrd. €; +5,7%).

Räumliche Schwerpunkte des Neubaus liegen in den Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage

Wie die räumliche Verteilung des Neubaus in den letzten Jahren zeigt, werden die meisten Wohnungen in den Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten gebaut (Abb. 2.4).

Abb. 2.4: Regionale Verteilung des Wohnungsneubaus 2013–2015 (Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen)



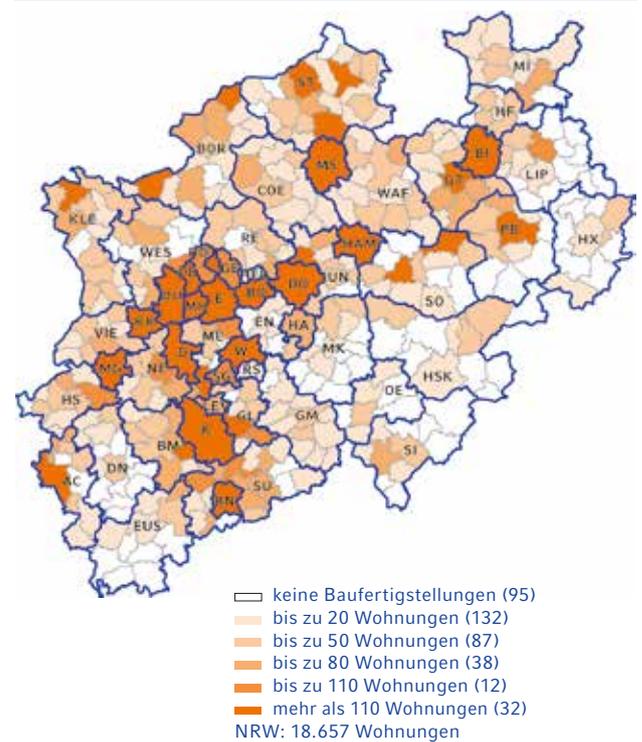
Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Schwerpunkte des Geschosswohnungsneubaus liegen in der Rheinschiene, dem Ruhrgebiet sowie den Städten Münster, Bielefeld, Gütersloh und Paderborn. In rund 24 Prozent der nordrhein-westfälischen Kommunen wurde im Jahr 2015 gar keine Geschosswohnung fertiggestellt. Diese Kommunen liegen vorrangig in den Regionen im Osten und Süden von Nordrhein-Westfalen, die bislang eher von Bevölkerungsrückgang betroffen waren (Abb. 2.5).

Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen wurden in fast allen Kommunen gebaut, die räumlichen Schwerpunkte sind dabei ähnlich verteilt wie beim Geschosswohnungsbau.

Abb. 2.5: Fertiggestellte Geschosswohnungen 2015



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

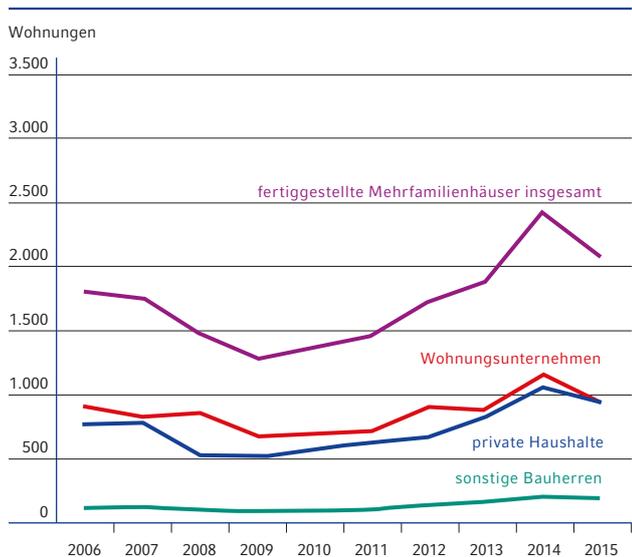
Private Haushalte bauen die meisten Wohnungen, Unternehmen die meisten Geschosswohnungen

Landesweit stehen auch im Jahr 2015 private Haushalte für 53,1 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen. Weitere 39,2 Prozent der Fertigstellungen entfallen auf Wohnungsunternehmen, während sonstige Bauherren (darunter fallen beispielsweise öffentliche Bauherren, Immobilienfonds, Unternehmen in Land- und Forstwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe oder auch Organisationen ohne Erwerbszweck) mit lediglich 7,7 Prozent kaum ins Gewicht fallen.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind private Haushalte mit 12.400 Wohnungen mit klarem Abstand für den größten Teil des Neubaus verantwortlich (77,4%). 3.100 Wohnungen (19,6%) entfallen auf Bau- und Wohnungsunternehmen, weitere 480 Wohnungen (2,9%) auf sonstige Bauherren.

Am Neubau von Mehrfamilienhäusern hingegen waren zuletzt beide Bauherrentypen mit je rund 950 Gebäuden nahezu paritätisch beteiligt (Abb. 2.6). Betrachtet man jedoch die Wohnungszahl, haben Wohnungsunternehmen wesentlich mehr gebaut als private Haushalte (Abb. 2.7). Private Haushalte bauen im Mittel also eher kleinere Objekte.

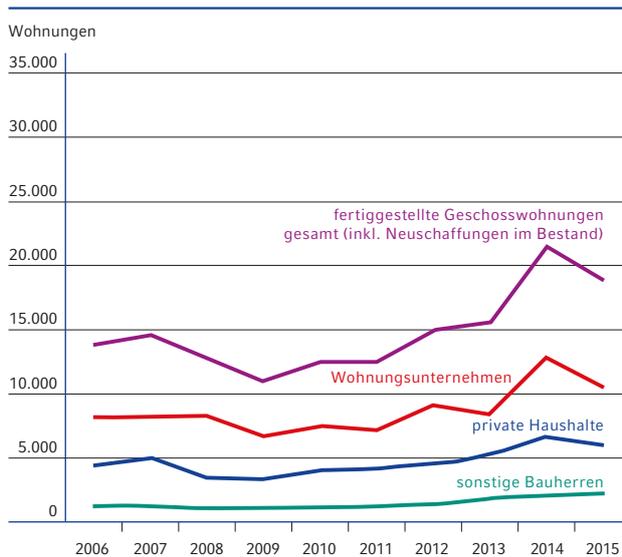
Abb. 2.6: Fertiggestellte Mehrfamilienhäuser nach Bauherrentyp



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Abb. 2.7: Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Bauherrentyp



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Wohnungszahl je Mehrfamilienhaus zeigt sich über die letzten zehn Jahre eine kontinuierliche Zunahme (Abb. 2.8). Ursache dürfte sein, dass in den vergangenen Jahren Mehrfamilienhäuser vorrangig in den teuren und angespannten Märkten (Köln, Düsseldorf, Münster usw.) gebaut wurden,¹⁰ wo aufgrund des begrenzten Baulands überdurchschnittlich hoch und dicht gebaut wird. Sowohl in der Stadtplanung und Politik als auch aufseiten der Nachfrager steigt die Akzeptanz dichter Wohnbebauung.

Der Bau von Eigentumswohnungen ist in vielen Kommunen eine wichtige Säule der Bautätigkeit

Der Anteil der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsneubau ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiter angestiegen und lag im Jahr 2015 im landesweiten Durchschnitt bei 48,5 Prozent (Abb. 2.9). In dieser Entwicklung spiegelt sich die immer noch wachsende Nachfrage nach Wohneigentum in innerstädtischen Lagen durch Selbstnutzer wie durch Kapitalanleger. Da Eigentumswohnungen zu durchschnittlich 44 Prozent vom Eigentümer selbst bewohnt werden, steht also über die Hälfte dem Mietmarkt zur Verfügung. Allerdings entstehen Eigentumswohnungen eher im hochpreisigen Segment und richten sich in erster Linie an zahlungskräftige Nachfrager. Deshalb ist es wichtig, dass auch günstige Mietwohnungen gebaut werden. Das ist in der Regel nur mit öffentlicher Förderung möglich.

Wohnungsangebot für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten wird weiter ausgebaut. Schwerpunkte der Wohnraumförderung liegen in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten

Für Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wurden im vergangenen Jahr neue Mietwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geschaffen.

Im Förderschwerpunkt „Neuschaffung von Mietwohnungen“ wurden im Jahr 2015 gut 4.800 Wohneinheiten gefördert. Davon entstanden 3.900 in Neubauten, 600 durch Um- und Ausbauten im Bestand (Aufstockung, Dachausbau, Zusammenlegungen etc.) und knapp 300 Plätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen. Speziell für Studierende wurden darüber hinaus 33 Mietwohnungen und 720 Wohnheimplätze gefördert. Der Schwerpunkt der Förderung lag in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarf. Damit wurde das Programmziel erreicht, den Fokus auf die angespannten Wohnungsmärkte zu richten.

Abb. 2.8: Durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern 2006–2015

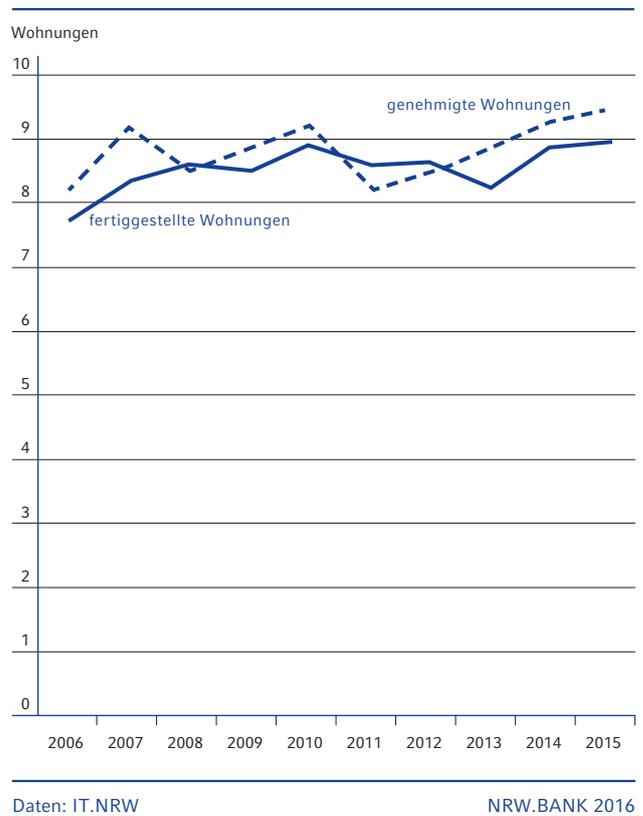
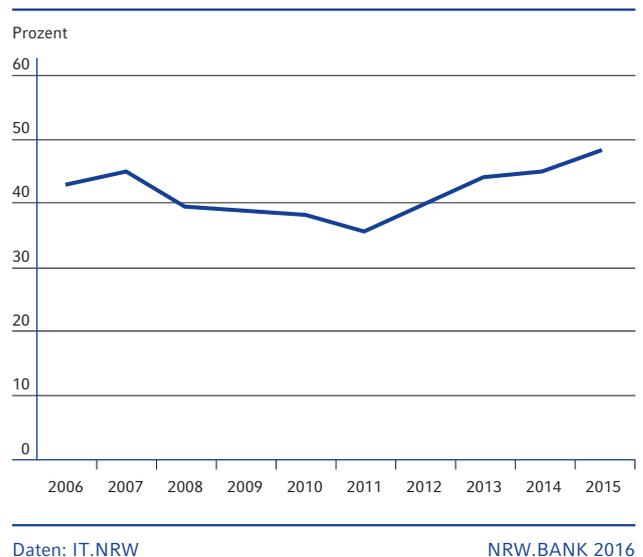


Abb. 2.9: Anteil der als Eigentumswohnungen neu gebauten Wohnungen an allen neu gebauten Geschosswohnungen 2006–2015



¹⁰ Mehr dazu s. „Räumliche Schwerpunkte der Baufertigstellungen“.



Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und Förderquoten für Neubauvorhaben

Ziel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am freien Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Weiteres Ziel ist, den Wohnungsbestand an die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Erfordernisse anzupassen sowie energetisch nachzurüsten. Auch die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren kann durch soziale Wohnraumförderung erhalten und gestärkt werden. Im Jahr 2015 hat die NRW.BANK mit Landes- und Bundesmitteln den Neubau von 5.900 Wohnungen und Wohnheimplätzen gefördert.

Der Schwerpunkt der Förderleistung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen. Die Förderbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen wurden mit der Einführung von Tilgungsnachlässen im Jahr 2015 noch einmal verbessert.

Im Juni 2015 wurde die „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ erlassen. Mit Mitteln aus diesem Programm können zum einen Wohnungen für Flüchtlinge, die noch keinen gesicherten Aufenthaltsstatus haben, hergerichtet werden. Solche Woh-

nungen können auch umgenutzte Büros sein, die nicht den Anforderungen an eine preisgebundene Wohnung entsprechen. Außerdem können nach der oben genannten Richtlinie auch Wohnungen neu gebaut werden. Werden die Wohnungen nicht mehr für Flüchtlingshaushalte benötigt, stehen sie auch anderen berechtigten Haushalten zur Verfügung.

Mehr Informationen zur sozialen Wohnraumförderung finden Sie auf den Internetseiten des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und der NRW.BANK.

In den Wachstumsregionen wird insbesondere das Angebot an preiswerten Wohnungen knapper – ein Trend, der durch das schnell abnehmende Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen verstetigt wird. Da Kommunen in diesen Prozess hoheitlich nur über die Bodenpolitik eingreifen können, werden zunehmend neue Baulandmodelle implementiert, die über eine festgeschriebene Förderquote bei Neubauvorhaben (in der Regel zwischen 20 und 40%) eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum sicherstellen sollen. Beispiele dafür sind die Städte Münster, Dortmund, Aachen, Leverkusen, Bocholt, Köln und Düsseldorf.

Wird dort genug gebaut, wo neue Wohnungen gebraucht werden?

Sozialer Wohnungsbau entstand in den 1970er-Jahren oft in Form von Hochhäusern. Mithilfe geförderter Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen entsteht in diesen Objekten heute wieder attraktiver Wohnraum.



In Reaktion auf die erheblichen Veränderungen der Wohnungsnachfrage, die auch für die Zukunft zu erwarten sind, wurden vielfältige Bemühungen angestoßen, mehr Wohnungen zu bauen beziehungsweise mehr Wohnungsneubau zu ermöglichen. Erste Erfolge zeigen sich bereits in der steigenden Bautätigkeit, einige Maßnahmen werden jedoch erst mittelfristig greifen. In vielen Regionen stellen sich die Akteure die Frage, ob diese Bemühungen ausreichen.

Eine Antwort ist schwierig, denn der hohe prognostizierte Zuwachs der Bevölkerung und der Haushalte basiert in weiten Teilen auf Zuwanderung – einem kaum langfristig vorhersehbaren Faktor.¹¹ Dennoch sollten sich die Marktakteure ein grobes Bild davon machen können, in welchem Verhältnis die aktuelle Bautätigkeit in den Regionen zur erwarteten zukünftigen Nachfrage steht.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK versucht deshalb im Folgenden, mögliche Bedarfe und das aktuelle Neubauniveau einander gegenüberzustellen – zumindest für den mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2020. Die Berechnungen erfolgen dabei für die Kreise und kreisfreien Städte.

Berechnungsansatz und Datengrundlagen

Für die **Wohnungsnachfrage** werden die in Kapitel 1.1 vorgestellten Berechnungen des Landes zum Neubaubedarf herangezogen. In einem ersten Vergleich wird die Flüchtlingsnachfrage zunächst ausgeklammert und das **Neubauniveau** nur dem demografisch bedingten Bedarf gegenübergestellt, der sich aus der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW ableiten lässt. Der zweite Vergleich nimmt dann auf den Gesamtbedarf Bezug, in dem der zusätzliche Bedarf infolge des Flüchtlingszuzugs enthalten ist. Aufgrund der derzeit diskutierten Wohnortzuweisung wird nur die Variante A der Modellrechnung („Flüchtlinge bleiben in der Zuweisungskommune“) berücksichtigt.

¹¹ Siehe hierzu das Kapitel „Aktuelle Trends der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung“, S. 8 ff., insbesondere den Abschnitt „Umgang mit den Prognoseergebnissen“, S. 19).

Als das **Neubauniveau** wird der jährliche Durchschnitt der fertiggestellten Wohnungen aus den Jahren 2013 bis 2015 definiert, abzüglich der mittleren Wohnungsabgänge dieser Jahre (Nettoneubau).

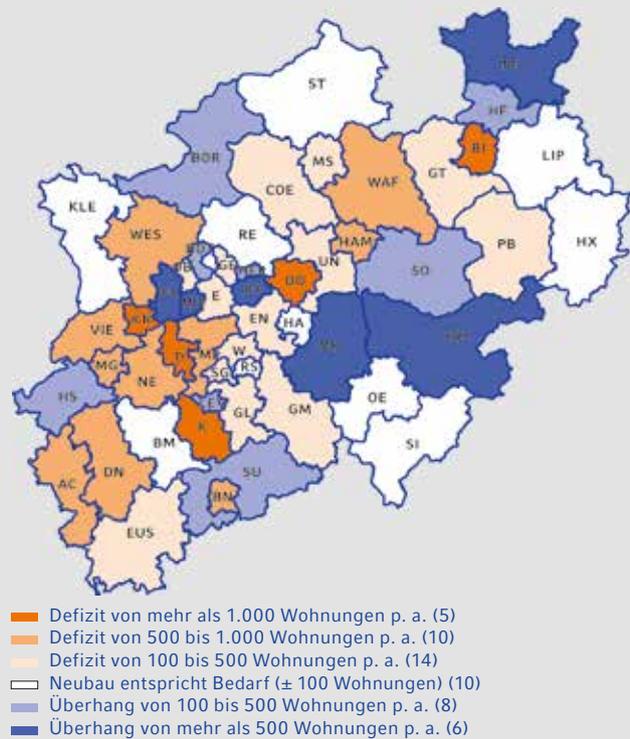
Defizite/Überhang: Mit dem Vergleich beider Größen lässt sich einschätzen, in welcher Region es zu Wohnungsdefiziten oder Wohnungsüberhängen kommen kann. Die Ergebnisse beziehen sich allein auf Quantitäten, zum qualitativen Neubaubedarf werden keine Aussagen getroffen.

Ergebnisse

Die erste Gegenüberstellung zeigt, dass das derzeitige Nettoneubauniveau auch ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung in 29 der 53 Kreise und kreisfreien Städte nicht ausreicht, um die angenommene zukünftige Wohnungsnachfrage abzudecken (Abb. E.1). Auf der anderen Seite übersteigt das Nettoneubauniveau in 14 Kreisen den mittelfristigen Bedarf, sodass hier rechnerisch Wohnungsüberhänge entstehen würden. Lediglich in zehn Kreisen entspricht das derzeitige Neubauniveau ungefähr dem Bedarf.

In erster Linie sind es die am stärksten wachsenden Städte und Teile ihres Umlands, wo das Neubauniveau – wenngleich es hier meist überdurchschnittlich hoch ist – nicht an die errechnete Wohnungsnachfrage heranreicht. Rechnerische Überhänge dagegen würden vor allem in Kreisen und Städten mit Schrumpfung- oder eher geringer Wachstumsperspektive entstehen (Sauerland, Ostwestfalen, Teile des Ruhrgebiets). In Regionen, in denen Defizite und Überhänge dicht beieinanderliegen (Leverkusen/Köln, Bonn/Rhein-Sieg-Kreis), dürfte über die kommunalen Grenzen in der Realität wohl ein gewisser Ausgleich stattfinden.

Abb. E.1: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und mittelfristigem, demografisch bedingtem Bedarf (ohne Zusatzbedarf infolge des Flüchtlingszuzugs)

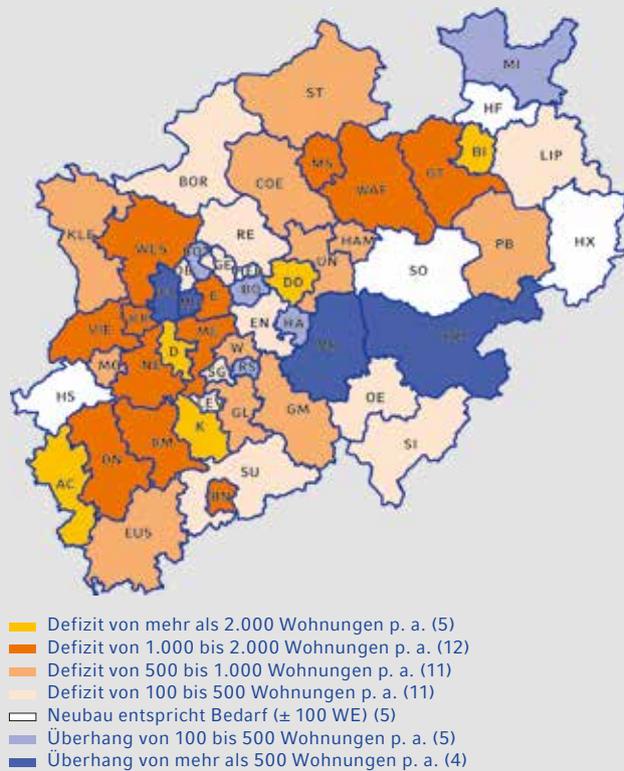


Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

Nach Einbezug der Flüchtlingshaushalte ergeben sich erwartungsgemäß andere Muster (Abb. E.2). Rechnerisch zu viel gebaut wird demnach nur noch in wenigen Städten und Kreisen mit starker demografischer Schrumpfungsperspektive, wo ein Großteil der Flüchtlinge ohne Neubau im Leerstand untergebracht werden könnte. In den angespannten Wohnungsmärkten verändert sich dagegen die Situation drastisch. Demnach

Abb. E.2: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und mittelfristigem Gesamtbedarf (inkl. Zusatzbedarf infolge des Flüchtlingszuzugs)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2016

werden zum Beispiel in Köln – trotz des bereits hohen Neubauniveaus und der umfassenden Bemühungen der Stadt, den Neubau weiter zu stärken – mittelfristig jedes Jahr mehr als 2.000 Wohnungen zu wenig gebaut, als zur Bedarfsdeckung notwendig wären. Für Köln und andere Wachstumskerne wie Düsseldorf oder Münster gilt also: Ein Neubau im erforderlichen Ausmaß ist in der Kernstadt allein gar nicht zu bewältigen, sondern muss in interkommunaler Abstimmung in der Gesamtregion umgesetzt werden.

Zur Förderung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsneubaus entstehen in den Kommunen aktuell zahlreiche neue Initiativen

Wie die vorangegangenen Auswertungen zeigen, hat sich die Bautätigkeit im vergangenen Jahr weiter belebt. Die allgemeinen Bedingungen für Investitionen in den Wohnungsneubau sind so günstig, dass trotz steigender Bodenpreise¹² und Baukosten weiter gebaut wird. Doch die Auswertungen haben auch gezeigt, dass zum einen nicht immer ausreichend Wohnungen gebaut werden können, um die Nachfrage zu bedienen und dass es zum anderen noch große demografisch bedingte Potenziale für die qualitative Bestandsentwicklung gibt.¹³

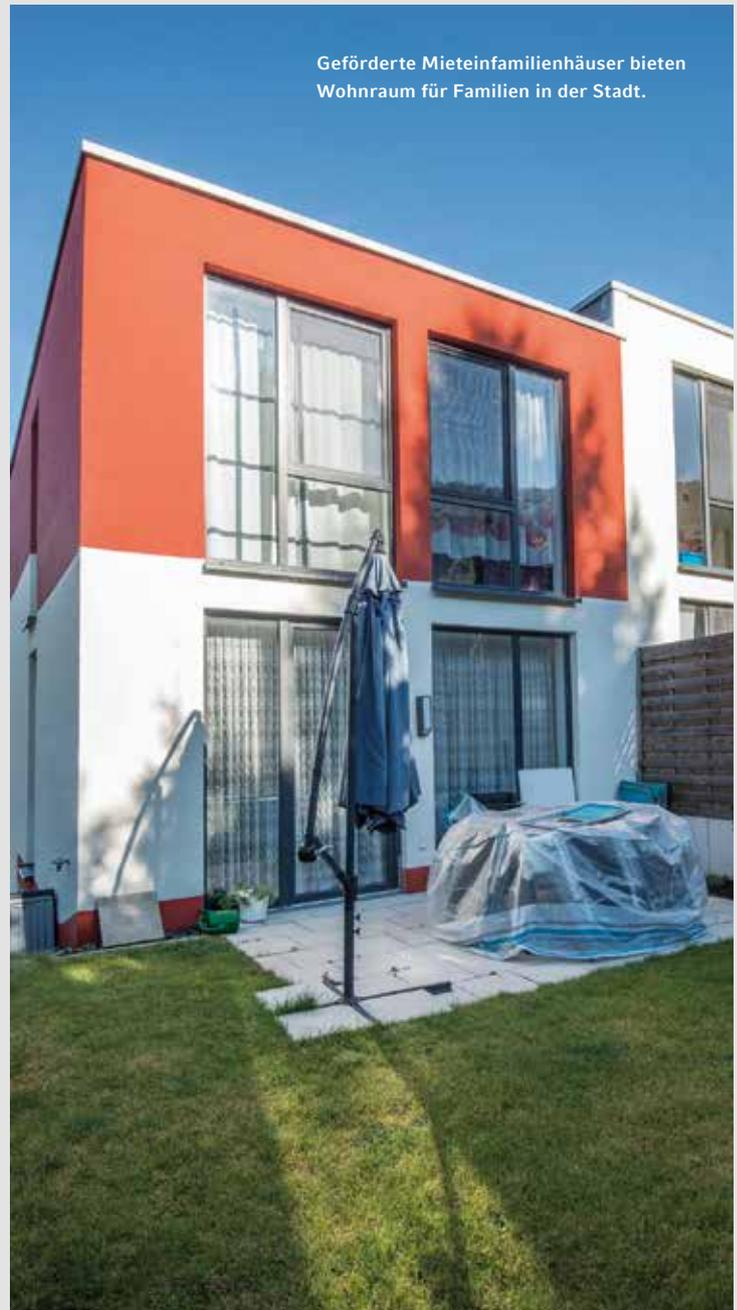
Angesichts des aktuellen politischen Handlungsdrucks, der rasch steigenden Nachfrage und den dennoch nicht eindeutigen langfristigen Entwicklungsperspektiven ist das Thema Wohnen in vielen Kommunen zu einem Leitthema der Politik geworden.

Es gilt für die jeweilige Kommune beziehungsweise für den jeweiligen (regionalen) Wohnungsmarkt zu identifizieren, wie zum einen mehr Neubau generiert werden kann und welche Neubauqualitäten kurz- und langfristig gebraucht werden, um die Nachfrage zu bedienen. Um diese Ziele zu erreichen, setzen die Kommunen an verschiedenen Punkten an:

¹² Siehe dazu weiter hinten in diesem Kapitel: S. 51: „Regionale Kooperation bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte“, S. 51 und „Entwicklung der Preise und Wohnungsbestände“, S. 52 ff.

¹³ Siehe dazu „Entwicklung der Wohnungsnachfrage“, S. 6 ff.

- Immer mehr nordrhein-westfälische Kommunen erarbeiten Stadtentwicklungskonzepte oder spezielle Handlungskonzepte zum Thema „Wohnen“¹⁴, mit denen sie unter anderem die Zukunft des Wohnens in ihrer Gemeinde skizzieren. Die meisten dieser Konzepte entstehen inzwischen im Rahmen von Verständigungsprozessen mit den Marktakteuren, die zum Beispiel als kommunale Bündnisse für Wohnen oder als Masterplanprozess bezeichnet werden. Aufgabe dieser Bündnisse und Konzepte ist, eine gemeinsame und verlässliche Entwicklungsperspektive zu bieten, an denen sich die langfristigen Entscheidungen aller Beteiligten (Verwaltung, Politik und Marktakteure) orientieren können und sollen. Das nordrhein-westfälische Bauministerium hat im vergangenen Jahr einen Leitfaden für Kommunen zum Thema „Handlungskonzepte Wohnen“ veröffentlicht. Unter dem Titel „Handlungskonzepte Wohnen – vom Leitfaden zum gemeinsamen Handeln“¹⁵ wird anhand von zahlreichen Fallbeispielen aufgezeigt, wie solche Konzepte erarbeitet und ausgestaltet werden können. Ein besonderer Fokus wird auf die Einführung von Kommunikations- und Kooperationsprozessen mit den Marktakteuren gelegt.
- Um die Umsetzung der Ziele auch direkt forcieren zu können, erwägen mehr Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen neu zu gründen oder bereits existierende neu auszurichten (mehr dazu s. „Entwicklung und Preise der Wohnungsbestände“, S. 52 ff.).
- Ansätze zur Bereitstellung von mehr und günstigerem Bauland werden im folgenden Kapitel 2.2 beschrieben.



Geförderte Mieteinfamilienhäuser bieten Wohnraum für Familien in der Stadt.

¹⁴ Auf der Internetseite des Forums KomWoB NRW steht eine Übersicht mit Kommunen, die ein Wohnhandlungskonzept aufgestellt haben, zum Download bereit.

¹⁵ Download unter www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf.

2.2 Rahmenbedingungen: Bauland und Finanzierungsbedingungen

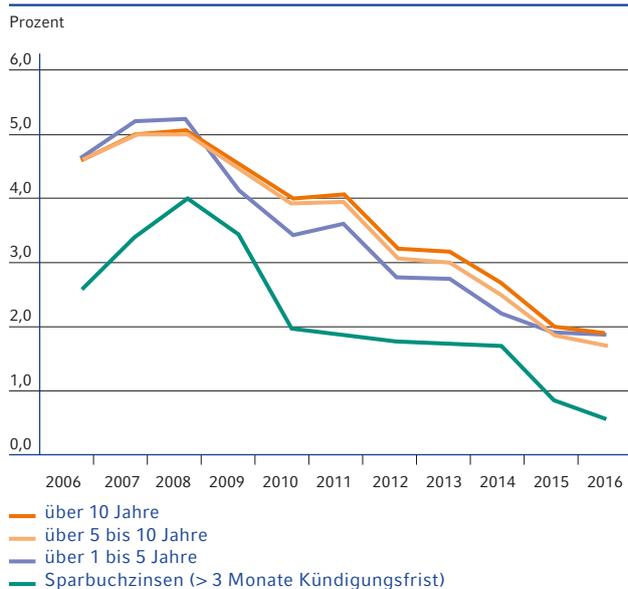
Finanzierungsbedingungen weiter sehr günstig

Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin ein wichtiger Anreiz für Investitionen in Wohnimmobilien. Nachdem Darlehen für den Wohnungsbau (Neubau, Kauf oder Modernisierung) im Vorjahr noch einmal deutlich billiger geworden waren, sank das Zinsniveau im Jahr 2015 zunächst nicht weiter. Im ersten Halbjahr 2016 setzte sich der Rückgang aber wieder fort (Abb. 2.10). Da die Zinssätze für private Einlagen wie Spargbücher im gleichen Zeitraum noch stärker nachgaben, ist es relativ gesehen noch attraktiver geworden, in Immobilien zu investieren und sich dafür auch zu verschulden. Inwiefern die sinkenden Zinsen aber die steigenden Kauf- und Baupreise kompensieren können, ist fraglich. Am ehesten dürfte das wohl außerhalb der teuren Wachstumsstädte und für gewerbliche Investoren zutreffen, die oft noch günstigere Finanzierungen erwarten können als private Haushalte.

Die Nachfrage nach Baufinanzierungen zeigt sich unter anderem in der Gesamtsumme der Wohnbaudarlehen, die private Haushalte aufnehmen: Das Kreditvolumen, das die Bundesbank bundesweit hochrechnet, ist seit 2010 kontinuierlich und im Jahr 2015 noch einmal deutlich gestiegen (Abb. 2.11). Auffällig ist, dass Kredite mit über zehnjähriger Zinsbindung zuletzt am stärksten nachgefragt waren, weil die Darlehenskunden ihre Risiken begrenzen und sich die niedrigen Zinssätze möglichst langfristig sichern möchten.

Wie gut sich die Finanzierungsbedingungen zukünftig entwickeln, wird in der Finanzbranche derzeit kontrovers diskutiert. Einerseits rechnet man damit, dass die Zinsen niedrig bleiben werden. Andererseits ist man sich im Unklaren über die Auswirkungen der neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die im März 2016 in Kraft trat und die Kreditvergabe an private Haushalte möglicherweise deutlich erschwert (s. Infokasten). Nach den Daten der Bundesbank für das erste Halbjahr 2016 dürfte das Kreditvolumen 2016 etwas geringer ausfallen, aber immer noch deutlich über den Werten der Vorjahre liegen.

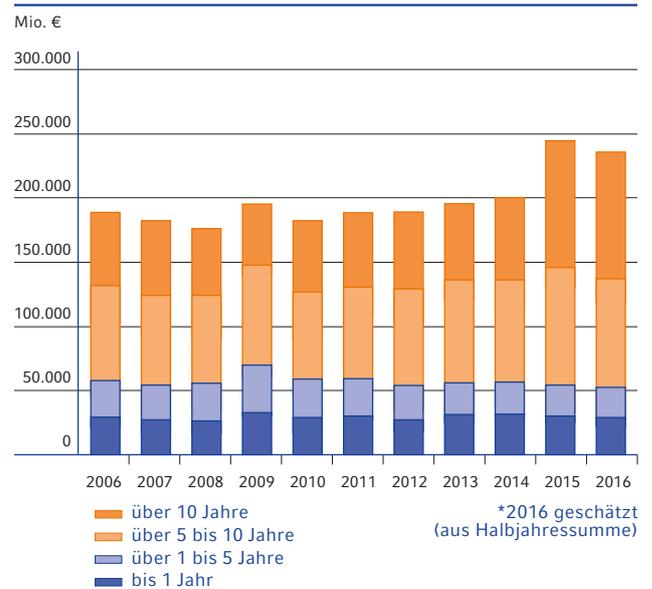
Abb. 2.10: Zinssätze für Wohnbaudarlehen an private Haushalte und private Spareinlagen 2006–2016



Daten: Deutsche Bundesbank

NRW.BANK 2016

Abb. 2.11: Kreditvolumen (Neugeschäft) von Wohnbaudarlehen an private Haushalte 2006–2016



Daten: Deutsche Bundesbank/EZB

NRW.BANK 2016



Wohnimmobilienkreditrichtlinie

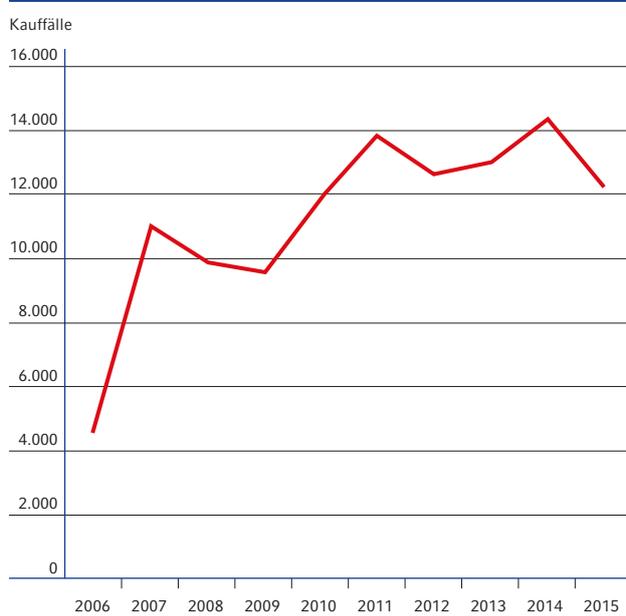
Vor zwei Jahren beschloss die EU, die Kreditvergabe an private Haushalte aus Verbraucherschutzgründen strenger zu regulieren. In Irland und Spanien waren mit dem Platzen der Immobilienpreisblasen nicht nur Baufirmen und Banken, sondern auch viele private Haushalte in die Insolvenz geraten. Die Bundesrepublik hat die Richtlinie mit dem 21. März 2016 in nationales Recht überführt. Neu sind vor allem zwei Punkte: Banken haften künftig für die Folgen fehlerhafter Beratung und sind dadurch gezwungen, die Kreditwürdigkeit privater Kunden strenger zu prüfen. Grundsätzlich gilt: Der Kunde muss in der Lage sein, das Darlehen über die Darlehenslaufzeit komplett zurückzuzahlen. Risiken wie Tod, Scheidung oder Verdienstaussfälle durch Elternzeiten und Berufsunfähigkeit müssen dabei stärker berücksichtigt werden.

Zweitens dürfen Banken bei der Kreditprüfung den Immobilienwert nicht mehr so stark berücksichtigen wie bisher. Selbst wenn der Wert von Wohnung oder Eigenheim die Kreditsumme übersteigt, kann das eine geringe Bonität nicht mehr kompensieren. In der Folge, so befürchteten manche, hätten junge Familien mit nicht abgeschlossener Familienplanung oder ältere Haushalte, die die vollständige Rückzahlung eines Modernisierungsdarlehens bisher ihren Erben überlassen konnten, nun geringere bis keine Chancen mehr, Darlehen zu bekommen. Das gefährde das Ziel, die energetische Sanierung und den Neubau zu steigern. Inwiefern das in der Praxis eintrifft, kann derzeit noch nicht fundiert beurteilt werden. Zudem werden in der Politik derzeit verschiedene Vorschläge diskutiert, die strenge deutsche Umsetzung der EU-Richtlinie wieder etwas zu entschärfen, um jungen Familien und Senioren den Zugang zu Krediten zu erleichtern.

Der Markt für Wohnbauland

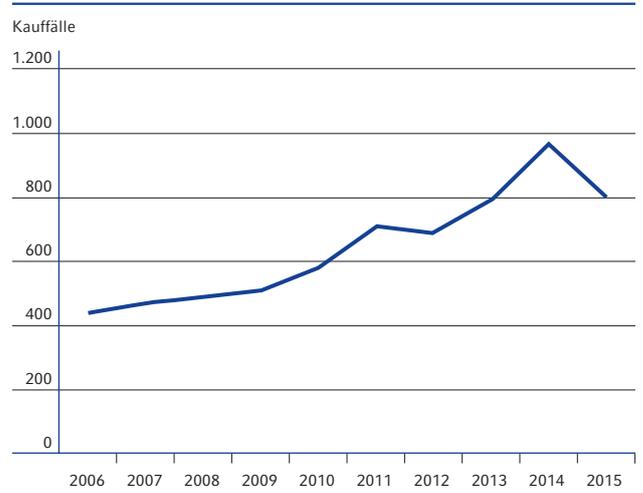
Nachdem in den letzten zehn Jahren immer mehr Grundstücke für den Bau von Eigenheimen, aber auch von Mehrfamilienhäusern verkauft wurden, brachen die Verkäufe im Jahr 2015 ein und sanken auf das Niveau von 2010 beziehungsweise 2013 (Abb. 2.12 und 2.13). Dabei dürfte auch die Knappheit verfügbarer Flächen eine wesentliche Rolle gespielt haben. Das zeigt die Tatsache, dass gerade in Regionen mit hohem Wachstumsdruck schon seit Längerem weniger Bauland verkauft wird (Rheinschiene, Münster, Ruhrgebiet, s. Abb. 2.14). Die wichtigste Ursache ist nach Einschätzung des Oberen Gutachterausschusses aber nicht wohnungsmarkt-, sondern steuerbedingt: Da die Grunderwerbssteuer zum 1. Januar 2015 auf 6,5 Prozent angehoben wurde, zogen viele Nachfrager geplante Grundstücks- und Immobilienkäufe auf das Jahr 2014 vor. Entsprechend ging die Zahl der Verkäufe im Folgejahr 2015 zurück. Für das Jahr 2016 ist deshalb – ähnlich wie bei der letzten Grunderwerbssteuererhöhung aus dem Jahr 2011 – wieder mit einem Anstieg zu rechnen.

Abb. 2.12: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Einfamilienhausbau 2006–2015



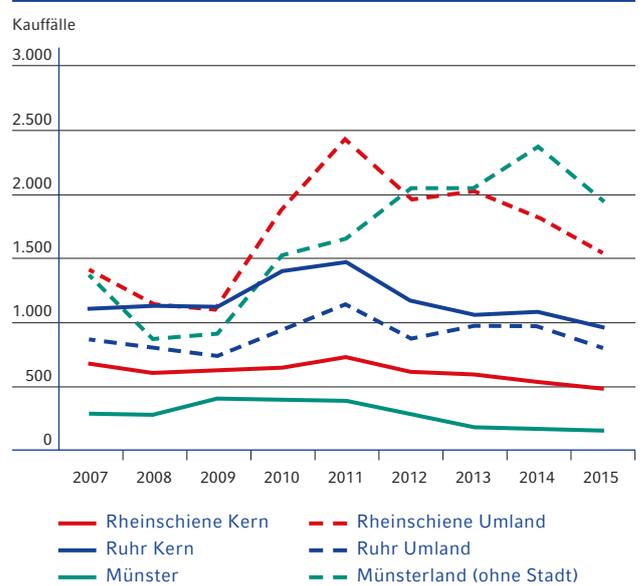
Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW NRW.BANK 2016

Abb. 2.13: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Mehrfamilienhausbau 2006–2015



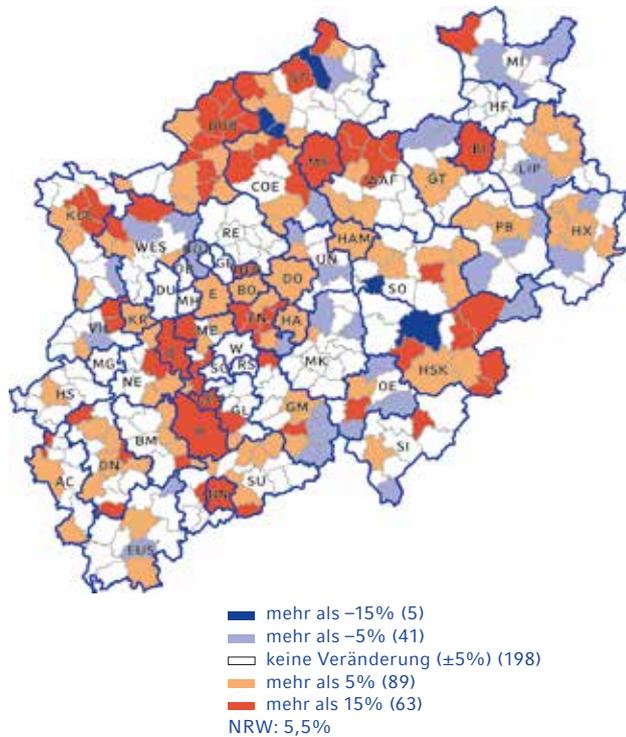
Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW NRW.BANK 2016

Abb. 2.14: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Einfamilienhausbau im Regionenvergleich



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW NRW.BANK 2016

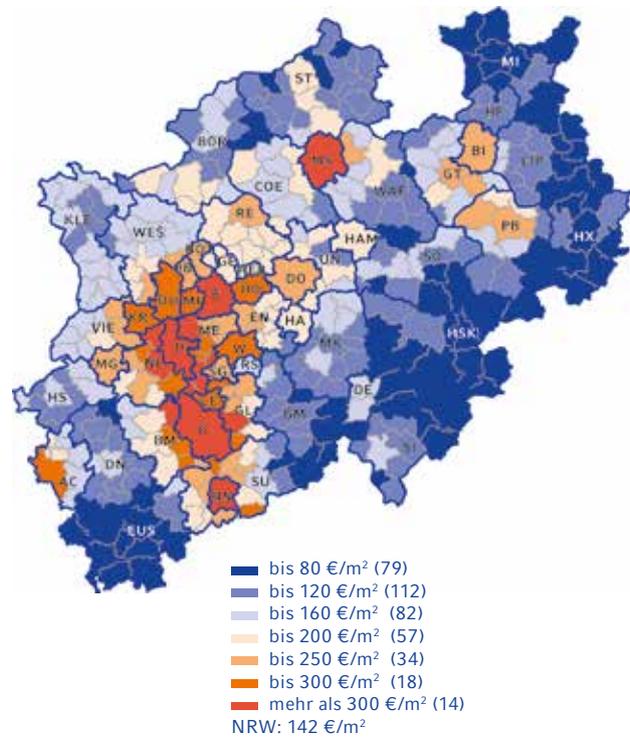
Abb. 2.15: Entwicklung des Preises für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser 2006–2015 (in Prozent)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2016

Abb. 2.16: Bauland für Einfamilienhäuser: mittlerer Kaufpreis im Jahr 2015



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

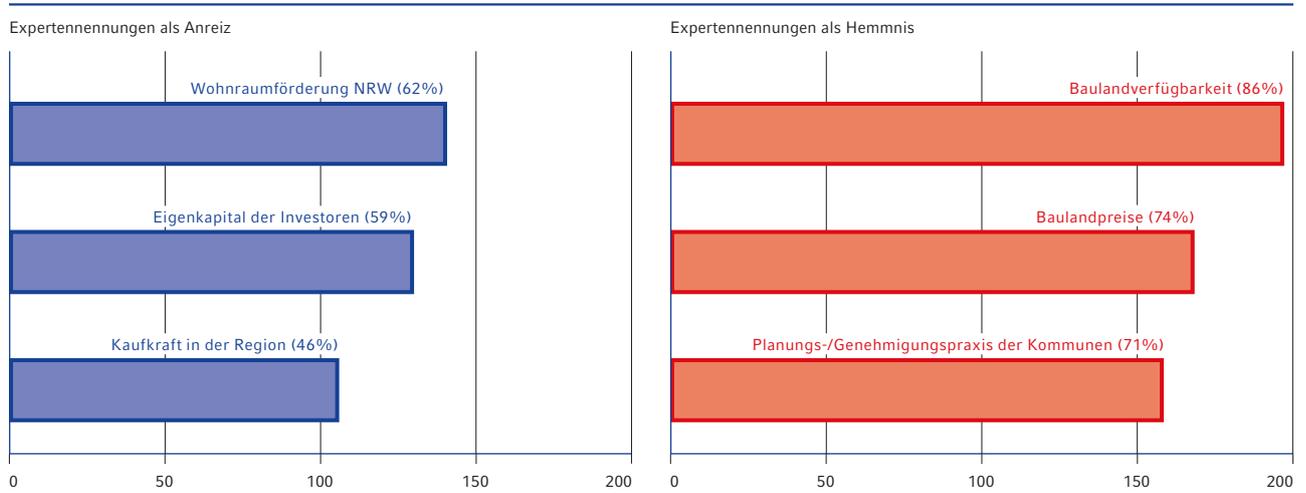
NRW.BANK 2016

Bauland wird in den Wachstumsregionen immer teurer, außerhalb bleiben die Preise stabil

Die Kombination aus hoher Nachfrage und knappem Angebot hat die Bodenpreise weiter steigen lassen. Im Landesdurchschnitt ist das Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) um 2 Prozent,

für den Geschosswohnungsbau um 3 Prozent teurer geworden. Die regionalen Unterschiede sind jedoch immens. Die Rheinschiene und Teile des Münsterlands, aber auch Bielefeld und das Ruhrgebiet verbuchten die höchsten Preisanstiege (Abb. 2.15). Das grundsätzliche Muster der regionalen Preisniveaus hat sich jedoch nicht verändert (Abb. 2.16).

Abb. 2.17: Wohnungsmarktbarometer 2016 der NRW.BANK: „Bitte bewerten Sie: Für den Neubau von Wohnungen sind folgende Faktoren derzeit Anreiz/Hemmnis.“



NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2016

NRW.BANK 2016

Wohnungsmarktbarometer: Baulandknappheit und Kommunalverwaltungen als stärkste Hemmnisse für den Neubau

In der Befragungsrunde 2016 des Wohnungsmarktbarometers¹⁶ hat die NRW.BANK knapp 270 Marktakteure gebeten, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen zu bewerten (Abb. 2.17). Knapp zwei Drittel der Befragten sehen in der verbesserten Wohnraumförderung des Landes einen Anreiz. Das gilt auch für die Eigenkapitalausstattung der Investoren sowie die Kaufkraft der Nachfrager – offenbar stellen weder Finanzierung noch Absatz des Neubaus ein Problem dar.

Als stärkste Hemmnisse des Wohnungsneubaus benennen die Wohnungsmarktexterten mit weitem Abstand zwei Faktoren: Kosten und Verfügbarkeit von Bauland sowie die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen. Unter dem Begriff „Planungs- und Genehmigungspraxis“ lassen sich verschiedene Aspekte subsumieren. Erstens haben gerade Kommunen mit bisher rückläufiger Be-

völkerung in den Planungs- und Bauämtern Personal abgebaut. Hier kommt es jetzt zu Engpässen – etwa wenn bei einer steigenden Zahl von Bauanträgen zu wenig Kapazitäten für die Baugenehmigungen zur Verfügung stehen. Ähnliches gilt, wenn die Baulandreserven erschöpft sind und zur Neuausweisung erst neue Bauleitpläne aufgestellt werden müssen. Die Finanznot vieler Kommunen setzt dem notwendigen Kapazitätsaufbau jedoch Grenzen.

Viele Großstädte, besonders in der Rheinschiene, haben keine ausreichenden Baulandreserven mehr

Eigentlich steht genug Bauland zur Verfügung – zumindest in den meisten Regionen. Im Rahmen des ersten landesweiten Siedlungsflächenmonitorings hat die Staatskanzlei im Jahr 2015 alle Bezirksregierungen und Kommunen nach den vorhandenen Wohnbaulandflächenreserven befragt.¹⁷ Erhoben wurde das noch nicht bebaute, aber in den Flächennutzungsplänen planungsrechtlich gesicherte Bruttobauland. Baulücken und

¹⁶ Siehe dazu „Datengrundlagen“, S. 69 f.

¹⁷ Staatskanzlei NRW (2015): Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen. Ergebnisbericht. Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2014.

kleinere Flächen unter 0,2 Hektar wurden nicht erfasst. Damit bleiben die Potenziale der Innenentwicklung hier also weitgehend unberücksichtigt.

Wie die Erhebung zeigte, waren im Jahr 2014 landesweit planerisch verfügbare Reserven in Höhe von insgesamt 19.000 Hektar auf 18.000 einzelnen Flächen vorhanden.

Das reicht in der Landessumme aus, um den Neubaubedarf bis 2020 zu decken. Den hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) mit 11.000 Hektar Nettowohnbauland beziffert¹⁸ – sofern die Flächen effizient genutzt und nicht zu locker bebaut werden. In einzelnen Regionen sind dennoch Engpässe erkennbar. In den Großstädten würden die Reserven nahezu komplett aufgebraucht. In den Städten der Rheinschiene (Köln, Düsseldorf, Bonn) und Teilen ihres Umlands, aber auch in einigen Ruhrstädten oder in Bielefeld übersteigt der Bedarf die Reserven selbst bei dichter Bebauung bei Weitem. Zudem sind viele der vorhandenen Baulandreserven nicht aktivierbar, etwa weil die Eigentümer an einer Wohnbebauung (derzeit) nicht interessiert sind oder zuvor Nutzungskonflikte geklärt werden müssen.

Regionale Kooperation bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte

Eine Lösung: Bei der Baulandmobilisierung arbeiten die wachsenden Großstädte mit Umland und Nachbarstädten zusammen. Die Aufgabe ist anspruchsvoll: Während die Kernstädte noch um die Jahrtausendwende versuchten, die Umlandwanderung zu verhindern, weil sie den Verlust von Steuereinnahmen und Belastungen durch den Pendlerverkehr fürchteten, müssen sie genau das nun fördern. Auf der anderen Seite haben Umlandgemeinden traditionell Neubaugebiete als Ein- und Zweifamilienhausgebiete ausgewiesen und so für eher kaufkräftige Nachfrager Wohnbauflächen angeboten. Zur Unterstützung der Kommunen hat das Bauministerium verschiedene Initiativen zur Stadt-Umland-Kooperation ins Leben gerufen. In Kooperation mit den Bezirksregierungen werden derzeit Regionalkonferenzen veranstaltet, die die Akteure einzelner Stadtregionen zur gemeinsamen Bauland- und Wohnungsmarktentwicklung an einen Tisch bringen. Parallel dazu startete der Ideenwettbewerb „Stadt.Umland.NRW“, in dessen Rahmen Kernstädte und ihr Umland kooperative und fachübergreifende Lösungsansätze zur Bewältigung des stadtregionalen Wachstums weiterentwickeln und umsetzen können.

¹⁸ Siehe MBWSV NRW (2016): Modellrechnung: Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen (aktualisierte Fassung). Download unter nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.



Zusammenfassung

Die Immobilienverkäufe waren im Jahr 2015 trotz einer hohen Nachfrage rückläufig. Der Einbruch bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern war jedoch nicht wohnungsmarktbedingt, sondern wie auf dem Baulandmarkt die Folge von Sondereffekten. Auch die (Wieder-)Verkäufe fielen in Nordrhein-Westfalen geringer als im Vorjahr aus, jedoch aus anderen Gründen. Große Transaktionen waren in den letzten Jahren meist die Folge von Unternehmensfusionen.

Ungeachtet der wachsenden Neubauzahlen steigen die Kaufpreise und Mieten weiter an. Mittlerweile sind fast alle Kommunen und Regionen von den Preissteigerungen betroffen. Insbesondere bei kleinen sowie altengerechten/barrierefreien Mietwohnungen befeuert die hohe Nachfrage die Preisentwicklung. Die Neubaumieten haben möglicherweise einen Scheitelpunkt erreicht. Zwar haben sie sich weiter verteuert, aber nicht mehr stärker als der Marktdurchschnitt.

3. Entwicklung der Preise und Wohnungsbestände



In den Wachstumsregionen stehen die preisgünstigen Teilmärkte stärker denn je unter Druck: Erschwinglicher Wohnraum schwindet, die Mieten steigen. Die Neubau- und Bestandsförderung des Landes kann zudem den Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands nicht aufhalten. Aus wohnungspolitischer Sicht sind Maßnahmen zum Schutz der preisgünstigen Angebote erforderlich. In den Kommunen sind derzeit diverse Instrumente in der Diskussion und Anwendung, zum Beispiel Milieuschutzsatzungen, Zweckentfremdungsverbote, Mietpreisbremsen sowie die Förderung von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Die Kaufpreise für Wohneigentum zogen im Jahr 2015 ebenfalls weiter an, in fast keiner Region wurden mehr rückläufige Kaufpreise verzeichnet. Die Erschwinglichkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich besonders in den Ballungsräumen weiter reduziert, da dort die Immobilienpreise stärker gestiegen sind als die Durchschnittseinkommen.

Generell kann die Entwicklung des Wohnungsangebots nicht mit der bestehenden Nachfrage Schritt halten. Das zeigt sich unter anderem darin, dass der mittlere Wohnflächenverbrauch je Einwohner im Jahr 2015 rückläufig war – zum ersten Mal seit Beginn der 1990er-Jahre.

Wohnungsbestand wächst, kann aber mit Nachfrageentwicklung nicht Schritt halten

Infolge der wiedererstarteten Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand im Jahr 2015 um 35.800 auf 8,888 Millionen Wohnungen angewachsen (+0,4%). Davon befinden sich 3,674 Millionen Wohnungen (41%) in 3,030 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern, 4,832 Millionen Wohnungen (54%) in den 802.009 Mehrfamilienhäusern, 82.700 Einheiten (+0,9%) in den 4.200 Wohnheimen und 299.000 Wohnungen (+0,1%) in Nichtwohngebäuden. Die Zahl der Wohnungsabgänge – in der Regel durch

Abrisse zum Zweck der Schaffung von hochwertigeren oder größeren Neubauten – ist im Jahr 2015 geringfügig auf 6.200 gestiegen (+2,0%).

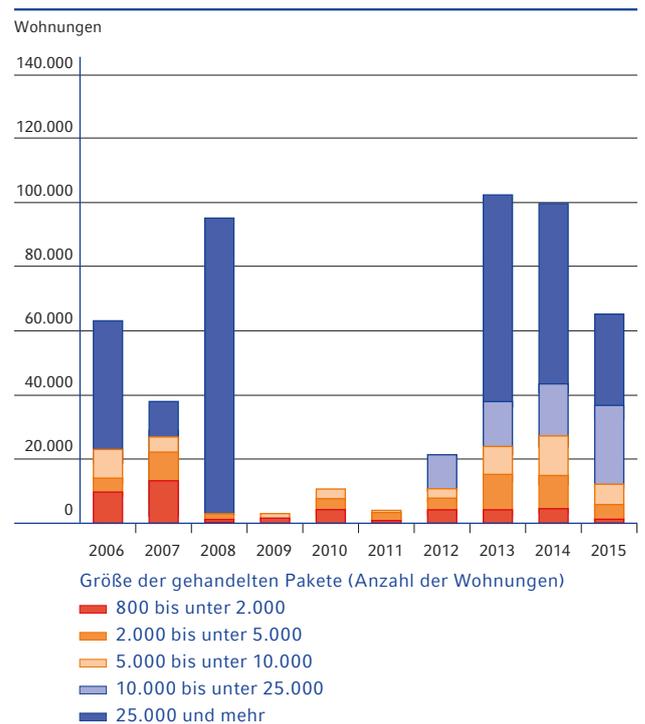
Mit der starken Bevölkerungsentwicklung kann die Angebotsentwicklung jedoch nicht mithalten. Zum ersten Mal seit der großen Zuwanderungsphase der späten 1980er- bis frühen 1990er-Jahre ist der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner rückläufig. Dieser Indikator, der die Wohnsituation der Bevölkerung abbildet und sich sonst – im Mittel – stetig erhöht, lässt erkennen, dass die Engpässe in der Wohnraumversorgung derzeit eine neue Dimension erreicht haben.

3.1 Verkäufe von Wohnungsbeständen

Weniger große Wohnungstransaktionen als im Vorjahr

Neben Neubau und Modernisierungen tragen auch Immobilienverkäufe zu Strukturveränderungen des Angebots bei. Das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erfasst die Verkäufe großer Wohnungsbestände und veröffentlicht regelmäßig die Ergebnisse. Die im Jahr 2012 beginnende zweite Hochphase der Großtransaktionen erreichte bundesweit im Jahr 2015 ihren Höhepunkt: In 41 Transaktionen mit über 800 Wohneinheiten wechselten insgesamt 333.000 Wohnungen den Eigentümer (2014: 300.000). Nordrhein-Westfalen hat dabei einen bedeutenden Anteil an diesen Wohnungstransaktionen. Allerdings waren die Verkäufe in Nordrhein-Westfalen stark rückläufig (Abb. 3.1): Hier gab es im Jahr 2015 nur noch acht große Wohnungsdeals von über 800 Einheiten (2014: 15) mit insgesamt 65.000 Wohnungen (2014: 100.300). Dass die Zahlen nicht ganz so hoch ausfielen, liegt vor allem daran, dass an den großen Unternehmensfusionen des Jahres 2015 – trotz der Übernahme der GAGFAH durch die Deutsche Annington – nordrhein-westfälische Bestände nicht so stark beteiligt waren. Dennoch übertrifft diese Zahl alle im selben Zeitraum privat getätigten Verkäufe von Eigentumswohnungen (51.700).

Abb. 3.1: Entwicklung des Wohnungshandels (Transaktionen über 800 Wohneinheiten) 2006–2015



Daten: BBSR (Datenbank „Wohnungstransaktionen“) NRW.BANK 2016

Die Art der Wohnungstransaktionen hat sich in den letzten zehn Jahren stark verändert. Damals dominierten Privatisierungen, in denen die öffentliche Hand (Kommunen, Land Nordrhein-Westfalen, Bund) und die großen Industriekonzerne des Ruhrgebiets ihre Wohnungsbestände an internationale Hedgefonds verkauften. Anschließend haben die Hedgefonds die Bestände als Vermietungs-AGs an die Börse gebracht. Seither prägen Verkäufe größerer Aktienpakete und Unternehmensfusionen den Wohnungshandel. Bundesweit entfallen mehr als 90 Prozent des Handelsvolumens dabei auf private, vor allem börsennotierte Wohnungsunternehmen.

Hauptgrund für die Fusionen ist, dass diese Unternehmen in der Größe einen Wettbewerbsvorteil vor allem durch Kostensenkungspotenziale sehen. In einzelnen Städten, zum Beispiel im Ruhrgebiet, oder bestimmten Marktsegmenten kann es somit durchaus zu einer dominierenden Marktposition kommen.

Die öffentliche Hand dagegen tritt inzwischen weniger als Verkäufer denn als Käufer in Erscheinung: Zunehmend kaufen kommunale Wohnungsunternehmen kleinere Bestände, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten oder ihr Portfolio zu optimieren.

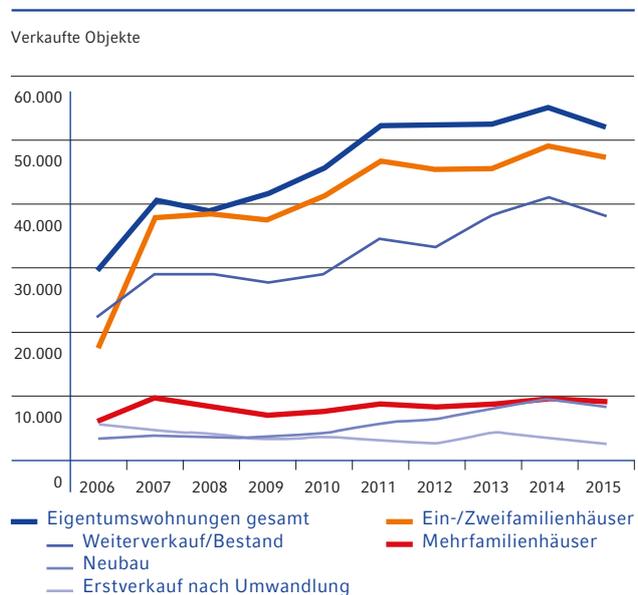
Einzelverkäufe aufgrund von Sondereffekten rückläufig

Bei den Einzelverkäufen, die anders als die großen Transaktionen der Grunderwerbssteuer unterliegen, machten sich die Vorzieheffekte des Jahres 2014 bemerkbar. So ging die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2015 um 1.500 Objekte auf 47.300 zurück (-3,1%), die der Mehrfamilienhäuser (Miets-

häuser) sogar um 6,3 Prozent auf 9.200 (Abb. 3.2). Auch die Verkäufe von Eigentumswohnungen brachen auf 51.700 Wohnungen ein (-5,8%). Besonders stark war der Rückgang im Neubau (-12%) – wohl weil die Bauträger die Vermarktung entsprechend vorzogen. Weniger stark brachen die Wiederverkäufe ein, die wie in den Vorjahren mit drei Vierteln den größten Teil aller verkauften Eigentumswohnungen ausmachten.

Ähnlich wie nach der vorigen Grunderwerbssteuererhöhung 2011 ist damit zu rechnen, dass sich das Transaktionsgeschehen im Lauf des Jahres 2016 wieder normalisieren und sich der Trend der langsam ansteigenden Verkaufszahlen fortsetzen wird.

Abb. 3.2: Verkäufe von Wohnimmobilien 2006–2015



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2016

3.2 Preisentwicklung und Erhalt preisgünstiger Bestände

Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum

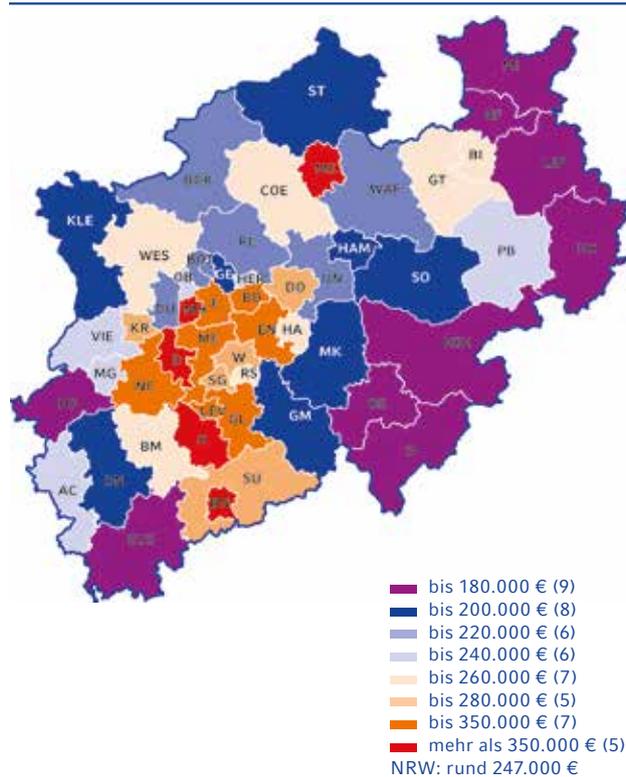
Ein deutliches Indiz dafür, dass der Neubau mit der wachsenden Nachfrage noch nicht Schritt halten kann, ist die Entwicklung der Mieten und Preise.

Die Preise für Wohneigentum setzten auch im Jahr 2015 ihren Höhenflug fort. Den Kaufpreisdaten des Oberen Gutachterausschusses NRW zufolge wurden Ein- und Zweifamilienhäuser im Landesdurchschnitt um 4,0 Prozent teurer. Den gleichen Preisanstieg verzeichneten auch Eigentumswohnungen.

In den teuersten Regionen sind die Preise während der vergangenen fünf Jahre auch am stärksten gestiegen (Abb. 3.3 und 3.4). Neben dem Ruhrgebiet sowie der Rheinschiene und ihrem Umland verzeichneten auch die strukturstarken Kreise des Münsterlands und Ostwestfalens einen überdurchschnittlichen Preisanstieg. Rückläufig waren die Preise nur noch im Kreis Höxter und im Hochsauerlandkreis.

Besonders in den Ballungsräumen sind die Preise stärker gestiegen als die Durchschnittseinkommen und haben dort den Kauf von Eigenheimen (ohne Berücksichtigung der Finanzierung) noch weniger erschwinglich gemacht (Abb. 3.5). Am wenigsten erschwinglich sind Eigenheime in Münster, Aachen und der Rheinschiene, wo ein Haushalt im Durchschnitt mehr als acht Jahresnettoein-

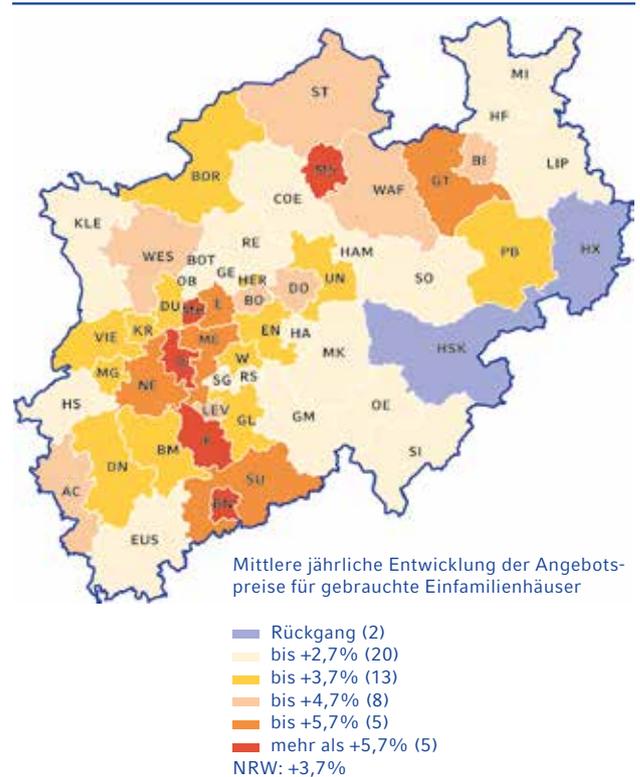
Abb. 3.3: Mittlerer Preis für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser im Jahr 2015



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

NRW.BANK 2016

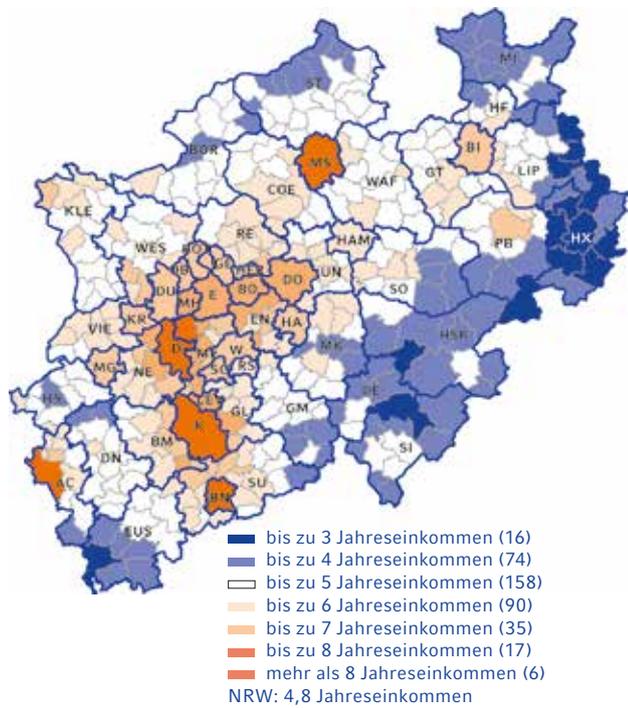
Abb. 3.4: Preisentwicklung für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser 2010–2015



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme GmbH, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

Abb. 3.5: Erschwinglichkeit (Kaufpreis-Einkommens-Relation) für Eigenheime im Jahr 2015



Daten: empirica-Preisdatenbank, GfK
(Quelle: empirica-systeme GmbH)

NRW.BANK 2016

kommen für ein gebrauchtes Eigenheim ausgeben muss – mehr als doppelt so viel wie in den peripheren Regionen Ost- und Südwestfalens.¹⁹

Mietenentwicklung

Wohnungsmieten steigen mit nochmals verstärkter Dynamik

Auch die Mietenentwicklung spiegelt die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung wider. Im Durchschnitt des Landes stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen mit +3,1 Prozent so stark wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Allein seit dem Jahr 2010 – dem ungefähren Beginn des aktuellen Preisanstiegs – hat sich die Wiedervermietungsrente für Bestandswohnungen um 10,5 Prozent verteuert. Dabei hat sich die landesweite Streuung der Mieten etwas vergrößert. Die Hälfte aller angebotenen Wohnungen bewegte sich zuletzt innerhalb einer Spanne von 5,80 bis 7,48 €/m².

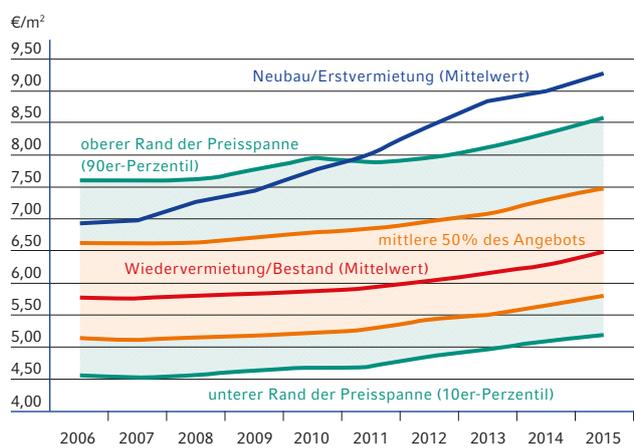
¹⁹ Berechnung: Die mittleren Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser aus der empirica-Preisdatenbank plus Grunderwerbssteuer werden auf Gemeindeebene den mittleren Nettohaushaltseinkommen (Kaufkraft gemäß GfK) gegenübergestellt. Nicht berücksichtigt werden die übrigen Kaufnebenkosten und die Kosten der Finanzierung, etwaige Sanierungskosten oder die Einkommensverteilung. Auch bleibt der Ersterwerb von Neubauten oder der Neubau als Bauherr außer Acht.

Auch die Neubaumieten sind erneut gestiegen. Allerdings hat eine gewisse Sättigung eingesetzt, denn nach dem scheinbar vom übrigen Markt abgekoppelten Preisanstieg bis zum Jahr 2013 (2010–2015: +24,7%) haben sie sich nun im zweiten Jahr in Folge nicht dynamischer entwickelt als der Gesamtdurchschnitt (+2,9%).

Nachfrage lässt Mieten für kleine Wohnungen besonders steigen

Entsprechend der stetig wachsenden Zahl kleiner Haushalte steigen auch die Mieten für kleine Wohnungen stärker. Am deutlichsten sticht die Preisentwicklung von Einzimmerwohnungen und Apartments hervor (2010–2015: +15,5%, s. Abb. 3.6 und 3.7).

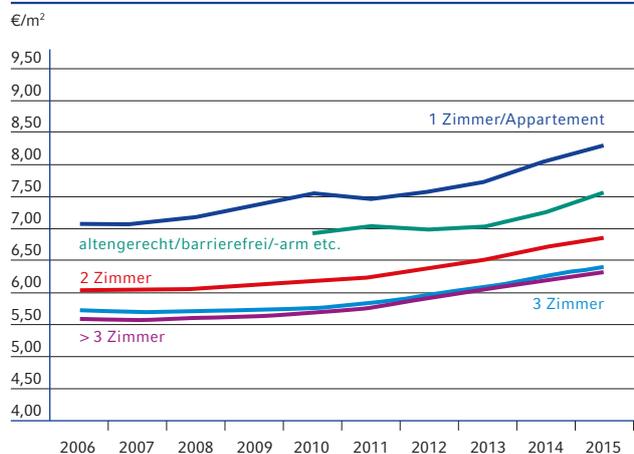
Abb. 3.6: Entwicklung der Miete für im Internet angebotene Wohnungen 2006–2015



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme GmbH,
vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

Abb. 3.7: Entwicklung der Miete für im Internet angebotene Wohnungen nach Zimmerzahl 2006–2015



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme GmbH,
vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

Im Landesdurchschnitt liegt die Nettokaltmiete je Quadratmeter nun 1,92 € über der des häufigsten Wohnungstyps (drei Zimmer); damit hat sich der Abstand in zehn Jahren um 56 Cent erhöht. Auch die Miete für Zweizimmerwohnungen hat sich geringfügig stärker entwickelt als der Durchschnitt des Marktes.

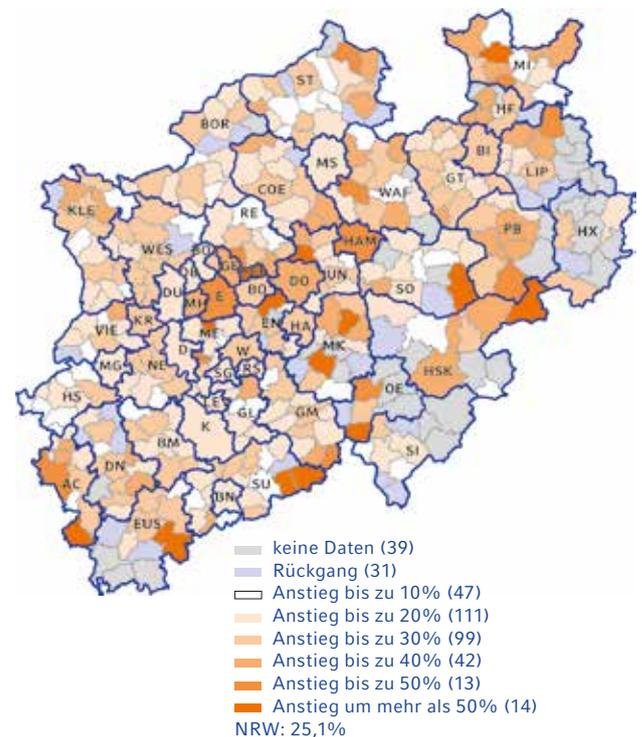
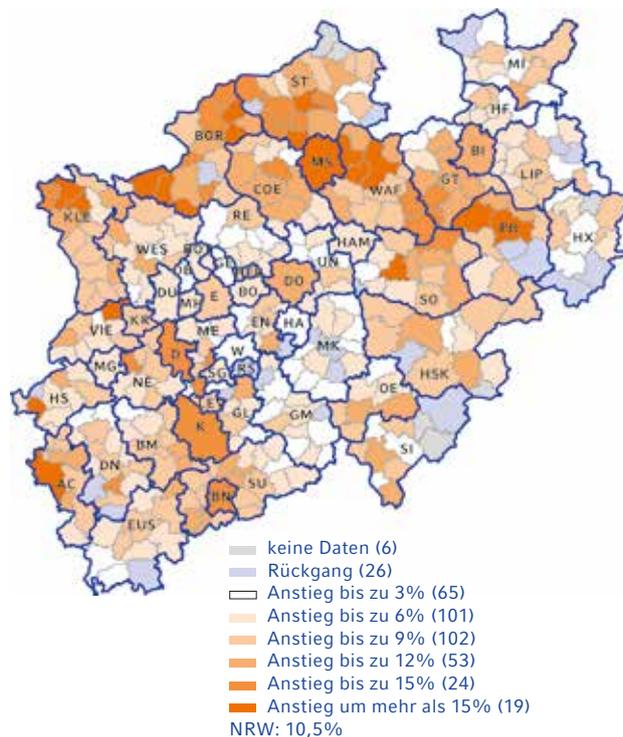
Weil aufgrund der Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen weiter zunimmt, hat sich die Miete auch in diesem Segment kräftig entwickelt (2015: +3,9%). Mieten für Wohnungsangebote mit Angaben wie „altengerecht“, „barrierefrei“ etc. lagen zuletzt im Landesdurchschnitt bei 7,55 €. Während in den Großstädten kleine Wohnungen die höchsten Quadratmetermieten erzielen, stellen in vielen Kreisen altengerechte/barrierefreie Wohnungen das teuerste Mietsegment dar. Anzunehmen ist, dass der Flüchtlingszuzug in Regionen mit lange sinkender

Nachfrage, in denen die Kommunen nun leer stehende Wohnungen anmieten konnten, zu einer Stabilisierung der Mieten geführt hat. Augenfällig ist jedoch der deutliche Preisanstieg nicht nur in der Rheinschiene und den Universitätsstädten Münster und Aachen, sondern auch in dem großen Gebiet zwischen Niederrhein, Münsterland und dem vorderen Ostwestfalen: In diesen strukturstarken Kreisen mit hoher Zuwanderung stößt die wachsende Nachfrage auf ein relativ kleines Mietwohnungsangebot, das hier offenbar schneller mit Preiserhöhungen reagiert.

Die Neubaumieten verzeichneten den stärksten Anstieg zuletzt nicht mehr in den teuersten Regionen, sondern in den Städten des Ruhrgebiets sowie in einigen ländlichen Regionen an den Landesgrenzen (Abb. 3.9). Möglicherweise ist dort erst jetzt ein gewisser Markt für höherwertige Mietwohnungen entstanden.

Abb. 3.8: Entwicklung der Wiedervermietungsmieten für im Internet angebotene Wohnungen 2010–2015

Abb. 3.9: Entwicklung der Neubaumieten für im Internet angebotene Wohnungen 2010–2015



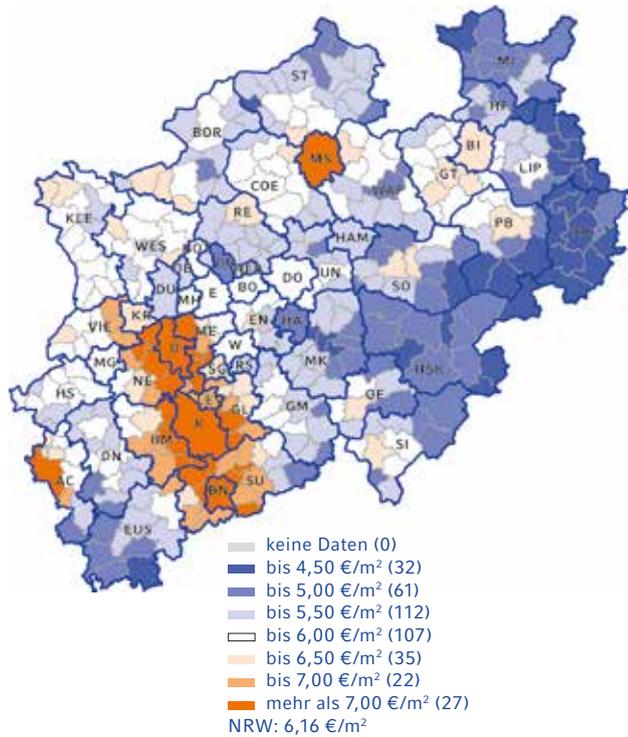
Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme GmbH, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme GmbH, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

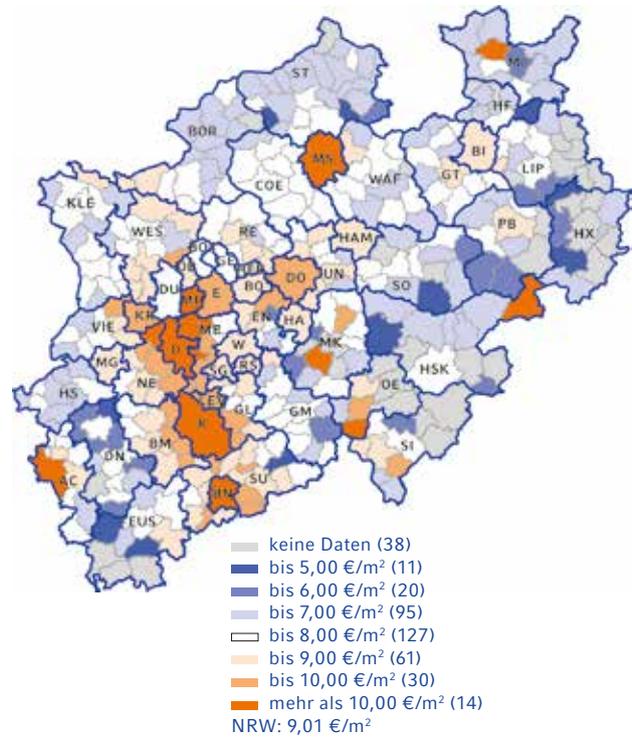
Abb. 3.10: Mittlere Wiedervermietungsmieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-Systeme GmbH)

NRW.BANK 2016

Abb. 3.11: Mittlere Neubaumieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-Systeme GmbH)

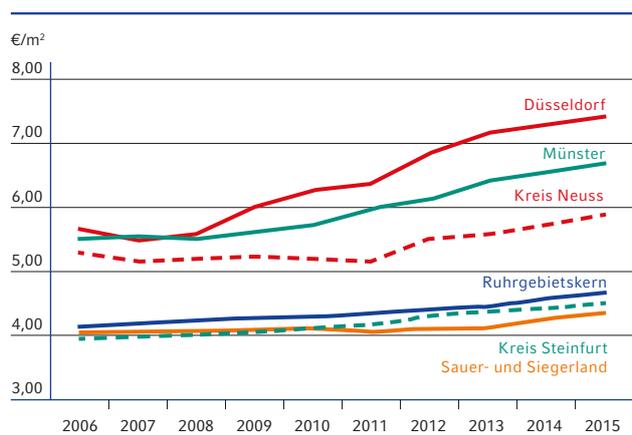
NRW.BANK 2016

Entwicklungen in den preisgünstigen Marktsegmenten

Der Anstieg des Mietniveaus belastet besonders die Haushalte, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Betrachtet man die Entwicklung der 10er-Perzentils (Abb. 3.12), also des Werts, unterhalb dessen nur noch ein Zehntel der Wohnungen angeboten wird, zeigt sich:

- Das unterste Preissegment wird in den Wachstumszentren (hier stellvertretend Düsseldorf und Münster) schon lange und kontinuierlich teurer, und zwar stärker als in den übrigen Regionen. Inzwischen hat der Mietenanstieg im günstigsten Segment klar erkennbar auch das Umland (hier stellvertretend die Kreise Steinfurt und Neuss) erfasst.
- Spätestens seit 2014 verteuert sich das günstige Preissegment auch in Regionen, in denen diese Mieten jahrelang stabil waren (z. B. Sauerland).

Abb. 3.12: Entwicklung der Angebotsmieten im günstigsten Segment in ausgewählten Regionen (10er-Perzentil) 2006–2015



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Quelle: empirica-systeme GmbH, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2016

Neubau- und Bestandsförderung kann den Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands nicht aufhalten

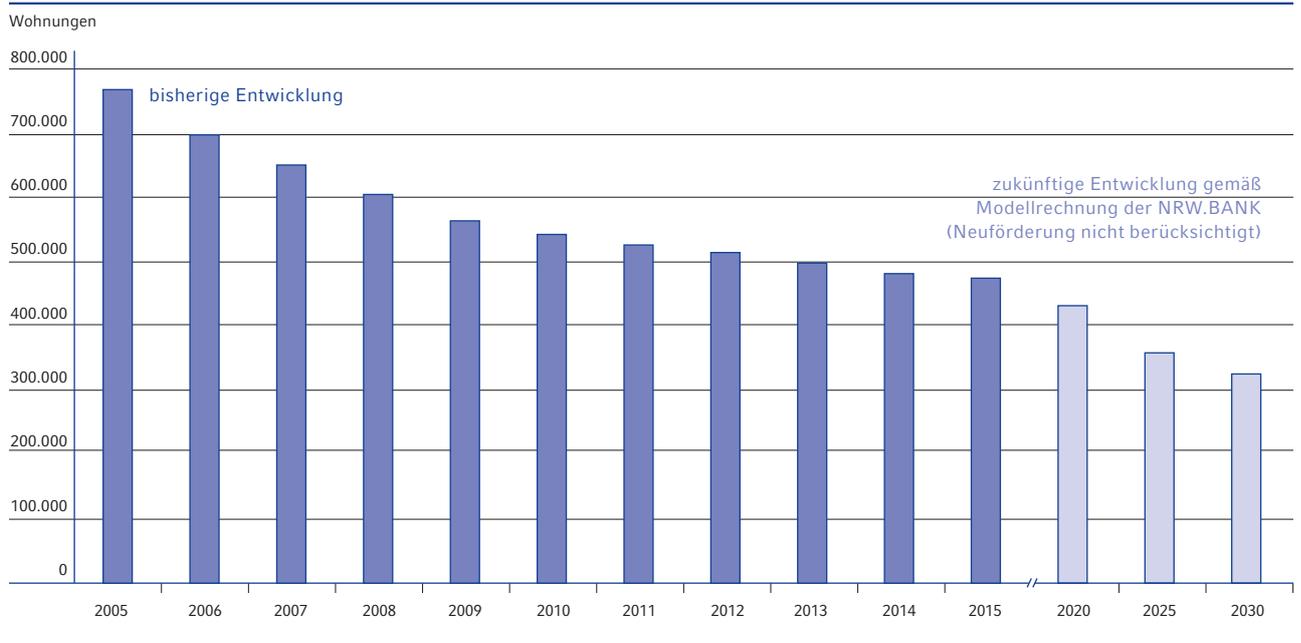
Im Jahr 2015 gab es in Nordrhein-Westfalen 476.700 öffentlich geförderte Mietwohnungen – das sind rund 10 Prozent des Geschosswohnungsbestands. Das waren im Saldo 12.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr (-2,5%). Somit konnte auch die inzwischen wieder erfolgreiche Neubau- und Bestandsförderung den seit Jahren anhaltenden Rückgang der preisgebundenen Bestände nicht stoppen.

Hauptgrund ist die Tatsache, dass nach wie vor viele Sozialbindungen für die förderstarken Jahrgänge der 1970er-Jahre auslaufen. Dieser Prozess hat sich in den letzten fünf Jahren allerdings etwas verlangsamt (Abb. 3.13).

Beschleunigend wirken dagegen die niedrigen Kapitalmarktzinsen, die nach wie vor viele Eigentümer dazu bewegen, Förderdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und die Bindungsdauer damit auf eine maximal zehnjährige Nachwirkungsfrist abzukürzen. Der Wegfall der Bindungen hat sich in den letzten fünf Jahren gegenüber dem Zeitraum von 2005 bis 2010 allerdings deutlich verlangsamt.

Inzwischen befinden sich rund 22 Prozent aller geförderten Mietwohnungen in einer Nachwirkungsfrist und werden bis 2025 aus der Bindung fallen. Bis zum Jahr 2030 wird sich der preisgebundene Mietwohnungsbestand nach Schätzungen der NRW.BANK²⁰ um ein knappes Drittel reduziert haben (ohne Berücksichtigung neuer Bewilligungen). Besonders stark von dieser Ent-

Abb. 3.13: Bisherige und zukünftige Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands



Daten: NRW.BANK (Bestandsstatistik, Modellrechnung 2015–2040)

NRW.BANK 2016

²⁰ Nähere Informationen zur Entwicklung des preisgebundenen Bestands sind im „Bericht zum preisgebundenen Bestand 2015“ zu finden.

wicklung betroffen sind die Großstädte und Ballungsränder, darunter auch sehr angespannte Wohnungsmärkte wie Aachen und Düsseldorf.

Als Reaktion darauf hat das Land die Förderbedingungen inzwischen so verändert, dass vorzeitige Rückzahlungen zwar nach wie vor möglich sind, die anfangs vereinbarte Dauer der Sozialbindungen sich dadurch aber nicht verkürzt. Außerdem wurde der neue Förderbaustein der Bindungsverlängerung eingeführt: Das Land macht Vermietern geförderter Mietwohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, das Angebot, von der planmäßigen Erhöhung der Darlehenszinsen abzusehen, wenn im Gegenzug die Bindung verlängert wird. Das gilt nur für Objekte, die ab 2001 per WoFG und WFNG gefördert wurden.

Politikansätze zur Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Wie dargestellt reicht die Bautätigkeit in den meisten Regionen nicht aus, die wachsende Nachfrage zu decken und den Preisdruck von den Beständen zu nehmen. Auch der Bestand preisgebundener Mietwohnungen schrumpft im Saldo immer noch – trotz erhöhter Neubauförderung. So setzt sich der Mietanstieg in den Wachstumsregionen ungebrochen fort und greift auf immer mehr Gemeinden über. Ein solcher Anstieg des örtlichen Mietniveaus ist, wie die Vergangenheit gezeigt hat, kaum umkehrbar und führt dazu, dass es Haushalte mit geringem – und in vielen Fällen auch mit mittlerem – Einkommen dauerhaft schwerer haben, eine leistbare Wohnung zu finden. Viele Politiker und Stadtentwickler halten das aus sozialen, aber auch aus stadtökonomischen Gründen für problematisch. Denn eine erhöhte Mietbelastung bedeutet, dass die Haushalte weniger Geld für den Konsum ausgeben, zum Nachteil der örtlichen Wirtschaft (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie). Wird die Mietbelastung zu hoch, führt sie zur Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte in günstigere Außenbezirke oder Nachbarkommunen. Langfristig forciert eine sozialräumliche Segregation nicht nur die gesellschaftliche Spaltung, sondern hat auch negative Auswirkungen für die örtliche Wirtschaft: Auch gut verdienende Unternehmen und Haushalte sind auf die räumliche Nähe weniger gut bezahlter Dienstleistungsangebote angewiesen. Viele Städte spüren das Problem bereits heute bei der Personalsuche für Kindergärten, Pflegedienste etc.

Als Ergänzung zur Förderung des Neubaus kann es aus diesen Gründen ratsam sein, preisgünstigen Wohnraum, wo er noch existiert, stärker zu schützen. Dazu werden derzeit einige neue Instrumente ausprobiert und vorhandene verstärkt eingesetzt. Einige davon werden an dieser Stelle kurz vorgestellt.

Milieuschutzsatzungen als Gentrifizierungsbremse

Kommunen können gemäß § 172 BauGB eine sogenannte soziale Erhaltungs- oder Milieuschutzsatzung erlassen. Mit ihr lassen sich Investitionen, die darauf abzielen, Wohnraum aufzuwerten und damit zu verteuern, in bestimmten Stadtteilen kontrollieren und damit soziale Verdrängungsprozesse verlangsamen. Die Stadt muss Modernisierungsmaßnahmen genehmigen und kann so „Luxusmodernisierungen“ verhindern. Darüber hinaus können Kommunen – seit dem Jahr 2015 auch in Nordrhein-Westfalen – mit einem Umwandlungsverbot die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen bremsen. Erfahrungen aus Hamburg, München oder Berlin zeigen, dass Städte mit diesem Instrument durchaus Erfolg haben können. Voraussetzung ist, dass die Satzung frühzeitig aufgestellt wird, bevor der Aufwertungsprozess zu weit fortgeschritten ist. Der Erfolg ist also eher langfristig und tritt auch nur ein, wenn die Städte bereit sind, für Genehmigungen, Kontrollen und Sanktionen sowie die Ausübung von Vorkaufsrechten ausreichend finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Das ist letztlich ein gewichtiges kommunalpolitisches Hemmnis und der Grund, warum sich das Instrument auch in den teuersten Städten Nordrhein-Westfalens bisher nicht durchgesetzt hat.

Zweckentfremdungsverbot als strategisches Instrument

Ähnlich ist die Situation beim Zweckentfremdungsverbot. Bekannt geworden ist das Instrument zuletzt vor allem mit der Diskussion um die zunehmende Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen für Städtetouristen in Berlin und Hamburg. Es kann in Regionen mit Angebotsengpässen verhindern, dass Wohnungen gewerblich, zum Beispiel als Arztpraxen, Büros oder Ferienwohnungen, genutzt werden. Auch Leerstand gilt als Zweckentfremdung. Nach einer Studie aus dem Jahr 2015 betrachten 20 Prozent der nordrhein-westfälischen Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Zweckentfremdung als Problem.²¹

²¹ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH; Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte (2015): Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung durch kommunale Satzung gemäß § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes beziehungsweise § 40 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen. Berlin.

In Nordrhein-Westfalen bestimmte im Zeitraum 1995–2006 das Bauministerium per Verordnung die Städte, in denen ein Zweckentfremdungsverbot galt. Seit 2012 haben alle Kommunen die Möglichkeit, gemäß § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes beziehungsweise § 40 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Nordrhein-Westfalen ein Zweckentfremdungsverbot als kommunale Satzung aufzustellen. Diese Möglichkeit haben bisher allerdings nur fünf Großstädte wahrgenommen: Aachen (2015), Bonn (2013), Köln (2014), Münster (2015) und Dortmund (2012).

Mietpreisbremse: neues Instrument mit unklarer Wirkung

Aktuell diskutieren Experten die Wirksamkeit der Mietpreisbremse, die in einigen Ländern seit Mitte 2015 in Kraft getreten ist. Die Mietpreisbremse soll den Anstieg des Mietniveaus im Wohnungsbestand bremsen. Die größte Neuerung ist die Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen auf maximal 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie in den meisten Kommunen im Mietspiegel fixiert ist. Die Länder können bestimmen, in welchen Gebieten die Bremse gelten soll. In Nordrhein-Westfalen sind das 22 Kommunen – vor allem die Rheinschienen-Städte und ihr Umland sowie die Universitätsstädte Aachen, Bielefeld, Paderborn und Münster.

Allerdings wurde das Instrument im parlamentarischen Verfahren stark entschärft, sodass es in vielen Fällen nicht greift. Die wichtigsten Ausnahmen sind Neubauten, umfassend modernisierte Wohnungen sowie Wohnungen, deren Miete bereits vorher über dem Mietspiegel lag. Außerdem müssen die Mieter die Rückzahlung zu hoher Mieten selbst einfordern und gegebenenfalls einklagen. Im Lauf des Jahres 2016 haben diverse Forschungsinstitute erste Wirkungsanalysen versucht. Insgesamt kommen die Studien zu dem Ergebnis, dass die Preisbremse zumindest den allgemeinen Mietanstieg nur geringfügig bis gar nicht bremsen konnte. Für eine detaillierte Evaluierung ist allerdings die Datenlage – insbesondere zu den Vormieten – zu lückenhaft. Entscheidend für den Erfolg ist auch die Qualität der örtlichen Mietspiegel.

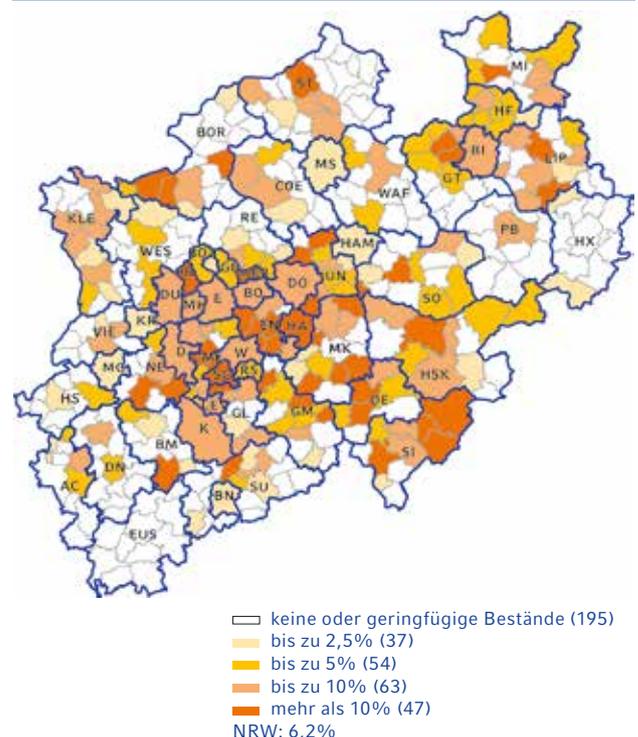
Förderung von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

Die Wohnraumförderung ist ein bewährtes Instrumentarium zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums. Allerdings beruht die Fördersystematik auf begrenzten Bindungsdauern. Nach Ende der Sozialbindung können die Wohnungen an die ortsüblichen Marktmieten herangeführt werden und gehen dann dem preisgünstigen Marktsegment verloren. Diese Möglichkeiten werden von den Eigentümern – abhängig vom Geschäftsmodell – in unterschiedlichem Maß genutzt.

Anders als viele rein gewerbliche Vermieter verfolgen Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen meist auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen bereitzustellen. Besonders in teuren Regionen – aber nicht nur dort – wird in Politik und Verwaltung deshalb wieder verstärkt darüber nachgedacht, solche Anbieter zu unterstützen und Neugründungen zu fördern.

Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 330.000 Wohnungen, das sind rund 6 Prozent des Mietwohnungsbestands (Zensus 2011). Der Marktanteil in den Regionen variiert stark (Abb. 3.14). In fast allen Großstädten erreichen sie Marktanteile zwischen 5 und 10 Prozent. In vielen

Abb. 3.14: Anteil von Wohnungsgenossenschaften am Mietwohnungsbestand im Jahr 2011



Der Bau geförderter Mietwohnungen wird immer wichtiger, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft hat in der Cottbusser Straße im Stadtteil Gerresheim Wohnungen gebaut, die von der größten Genossenschaft der Landeshauptstadt zu gedämpften Preisen vermietet werden.



Förderung von Genossenschaften

Mit der sozialen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen den Neu- und Umbau von Mietwohnungen in Genossenschaften. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungsbau“ auch Fördermöglichkeiten für die Neugründung von Genossenschaften. Voraussetzung ist, dass die Gründung von den künftigen Bewohnern betrieben wird, von denen höchstens die Hälfte die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung überschreiten darf. Die Förderung umfasst folgende Bausteine:

- Finanzierung eines Gründungsgutachtens durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft, das klärt, ob das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig ist
- zusätzliche zinsgünstige Darlehen, etwa für den Ankauf von Wohnungsbeständen
- Finanzierung von Beratungsleistungen in der Aufbauphase des Genossenschaftsbetriebs

Die konkrete Ausgestaltung und die Konditionen der Förderung werden in der Beratungsphase des Projekts vom Bauministerium festgelegt.

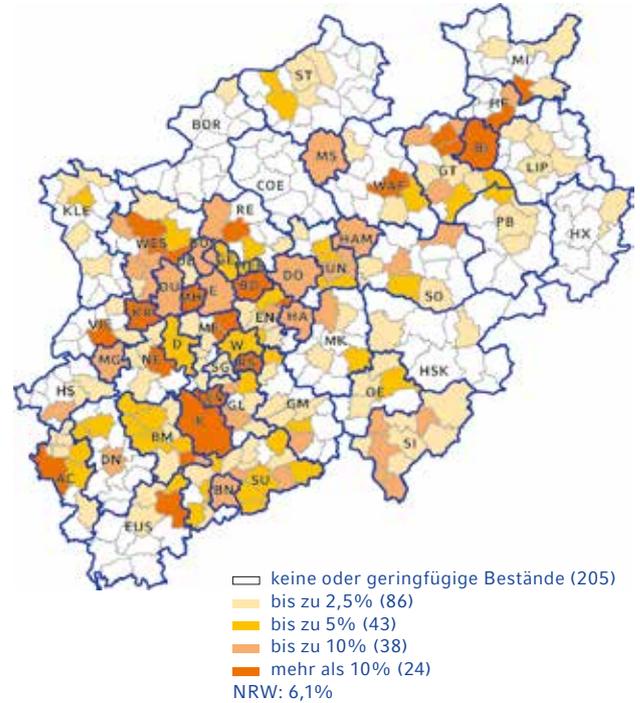
Städten gibt es drei Genossenschaften und mehr. Höhere Marktanteile von 25 bis 30 Prozent gibt es nur in einigen kleineren Kommunen am nördlichen beziehungsweise südlichen Rand des Ruhrgebiets und im Bergischen Land. Generell ist der Anteil in den Kreisen sehr unterschiedlich. In einigen ländlichen Regionen gibt es gar kein genossenschaftliches Wohnungsangebot.

Auch kommunale und andere öffentliche Wohnungsunternehmen können als Anbieter bezahlbaren Wohnraums eine hohe Bedeutung haben. Das gilt besonders in dynamischen Stadtregionen mit steigenden Mieten, aber auch in schrumpfenden Regionen, wo sie im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung zeitgemäßen Ersatzneubau schaffen und Beiträge zur Quartiersentwicklung leisten können. Insgesamt bewirtschaften Kommunen rund 6 Prozent des Mietwohnungsbestands.

Allerdings haben viele Städte in den vergangenen Jahren ihre Wohnungsunternehmen weniger als Instrument der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gesehen denn als Einnahmequelle in Zeiten knapper Kassen. Diese Haltung beginnt sich derzeit zu verändern. Das liegt nicht nur am gewachsenen Stellenwert der Wohnungspolitik, sondern auch daran, dass sich die steigenden Marktmieten auch fiskalisch auf die Ausgaben für die Unterkunftskosten der Transferleistungsempfänger auswirken. So wird in immer mehr Kommunen und Kreisen darüber nachgedacht, ein stadt eigenes Wohnungsunternehmen neu zu gründen oder existierende zu stärken.

Die Analyse regionaler Daten zeigt, dass hier insbesondere in den Kreisen ein Nachholbedarf besteht (Abb. 3.15). Kommunale Unternehmen konzentrieren sich auf die Ballungsräume, insbesondere auf das Ruhrgebiet und die Rheinschiene. Einzelne Groß- und Mittelstädte verfügen über kommunale Wohnungsunternehmen mit Marktanteilen von über 10 Prozent. Zudem existieren einige kreisangehörige Wohnungsunternehmen mit über das Kreisgebiet verstreuten Beständen.

Abb. 3.15: Marktanteil kommunaler und anderer öffentlicher Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsbestand im Jahr 2011



Daten: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Recherchen NRW.BANK 2016

Diskussion um neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Als weitere Option wird derzeit auch die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert. Wohnungsunternehmen, die als gemeinnützig anerkannt waren, hatten die Aufgabe, einkommensschwache Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu versorgen.

Die Mieten sollten vorrangig der Kostendeckung dienen. Das Vermögen und ein Großteil der Gewinne waren an den definierten gemeinnützigen Zweck gebunden und mussten in Neubau und Bestandserhalt reinvestiert werden. Im Gegenzug erhielten die gemeinnützigen Unternehmen weitreichende Steuervergünstigungen (Befreiung von



Seit 1891 setzt die Neusser Bauverein AG für die Stadt Neuss auch soziale Projekte um und ist langjähriger Geschäftspartner der NRW.BANK. Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist hierbei vorrangiges Ziel. Dies wurde unter anderem in der Südlichen Furth Neuss umgesetzt. Hierfür stehen Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender, und Dirk Reimann, Vorstand. Mehr unter: www.neusserbauverein.de

Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögenssteuer). Dieses stiftungsartige Modell wurde in Deutschland im Jahr 1990 abgeschafft. Hauptkritikpunkt war damals, dass der fehlende Zwang, wirtschaftlich zu agieren, in vielen Fällen zu Misswirtschaft geführt habe. Auslöser der Diskussion war der Skandal um die Insolvenz der Neuen Heimat, des damals größten Wohnungsunternehmens der Bundesrepublik. Befürworter einer Wiedereinführung sehen die Gemeinnützigkeit als Weg, Mieten dauerhaft preisgünstig zu halten Einkünfte und Vermögen vor

der Entnahme (kommunale Haushalte, Dividenden) zu schützen und damit Bestandsinvestitionen sowie den Neubau preisgünstiger Wohnungen zu forcieren. Kritiker sind bezüglich dieser Erwartungen skeptisch oder befürchten negative Auswirkungen. Entsprechend werden die vorgeschlagenen Modelle in Politik und Fachwelt zurzeit recht kontrovers diskutiert. Ob am Ende der Debatte letztendlich die Wiedereinführung eines Gemeinnützigkeitsmodells steht, ist derzeit nicht abzusehen.

Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Der VdW Rheinland Westfalen und die NRW.BANK bieten interessierten Kommunen eine umfassende Beratung zu diesem Thema an. Am 4. Juli 2016 fand unter dem Titel „Neugründung kommunaler Unternehmen“ eine Informationsveranstaltung statt. Materialien stehen im Veranstaltungsarchiv auf www.nrwbank.de zur Verfügung.

4. Abbildungsverzeichnis



1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

| | | | |
|--|----|--|----|
| Abb. 1.1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung | 8 | Abb. 1.10: Zukünftige Haushalteentwicklung: Vergleich der bisherigen mit der aktuellen Haushaltemodellrechnung und der Flüchtlingsmodellrechnung | 16 |
| Abb. 1.2: Entwicklung des Wanderungsvolumens (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszuzüge) 2006–2015 | 9 | Abb. 1.11: Zukünftige Haushalteentwicklung in den Regionen bis 2040 | 17 |
| Abb. 1.3: Salden der wichtigsten Wanderungsströme über die nordrhein-westfälischen Landesgrenzen 2006–2015 | 9 | Abb. 1.12: Mögliche zukünftige Verläufe von Haushaltewachstum und -schrumpfung in ausgewählten Regionen bis 2040 | 17 |
| Abb. 1.4: Zuzug von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden nach Nordrhein-Westfalen seit 1. Januar 2015 | 10 | Abb. 1.13: Quantitativer Neubaubedarf bis 2020 infolge der demografischen Entwicklung und des Flüchtlingszuzugs | 19 |
| Abb. 1.5: Mittlere natürliche Bevölkerungsentwicklung 2003–2005 p. a. | 12 | Abb. 1.14: Typen der zukünftigen Haushalteentwicklungen im Zeitraum 2015–2030 | 20 |
| Abb. 1.6: Mittlere natürliche Bevölkerungsentwicklung 2013–2015 p. a. | 12 | Abb. 1.15: Anteil des flüchtlingsbedingten Neubaubedarfs am Gesamtbedarf bis 2020 (gemäß Flüchtlingsmodellrechnung Variante A) | 20 |
| Abb. 1.7: Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung im langfristigen Mittel 2006–2015 | 13 | Abb. 1.16: Zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen nach der bisherigen und der aktuellen Modellrechnung | 22 |
| Abb. 1.8: Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung im kurzfristigen Mittel 2012–2015 | 15 | Abb. 1.17: Bisherige und zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen | 22 |
| Abb. 1.9: Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre nach Gemeindegröße (Index 100 = 2006) | 15 | Abb. 1.18: Anteil Alleinlebender an allen Haushalten 2015 | 23 |
| | | Abb. 1.19: Zukünftige Entwicklung der Alleinlebenden 2015–2030 | 23 |

| | | | |
|--|----|--|----|
| Abb. 1.20: Entwicklung der Alleinlebenden nach Altersgruppen 2006–2015 | 24 | 2. Bautätigkeit und Investitionen | |
| Abb. 1.21: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig und der geringfügig Beschäftigten 2006–2015 | 25 | Abb. 2.1: Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen 2006–2015 | 36 |
| Abb. 1.22: (Langzeit-)Arbeitslose (Jahresdurchschnitt) | 26 | Abb. 2.2: Index des realen Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe | 36 |
| Abb. 1.23: Entwicklung der Zeitarbeiter | 26 | Abb. 2.3: Verteilung des Investitionsvolumens der Wohnungsunternehmen | 37 |
| Abb. 1.24: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Minijobber an der Bevölkerung im Erwerbsalter (15–65 Jahre) | 27 | Abb. 2.4: Regionale Verteilung des Wohnungsneubaus 2013–2015 (Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen) | 38 |
| Abb. 1.25: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2012–2015 | 27 | Abb. 2.5: Fertiggestellte Geschosswohnungen 2015 | 38 |
| Abb. 1.26: Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen 2015 | 28 | Abb. 2.6: Fertiggestellte Mehrfamilienhäuser nach Bauherrentyp | 39 |
| Abb. 1.27: Kaufkraft pro Einwohner 2015 Indexwerte (NRW = 100) | 30 | Abb. 2.7: Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Bauherrentyp | 39 |
| Abb. 1.28: Relative Kaufkraftarmut nach IW Köln (in Prozent) | 30 | Abb. 2.8: Durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern 2006–2015 | 40 |
| Abb. 1.29: Leistungsbezieher von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II/Hartz IV) | 30 | Abb. 2.9: Anteil der als Eigentumswohnungen neu gebauten Wohnungen an allen neu gebauten Geschosswohnungen 2006–2015 | 40 |
| Abb. 1.30: Zahl der SGB-II-Bezieher 2015 | 31 | Abb. 2.10: Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen an private Haushalte und private Spareinlagen 2006–2016 | 46 |
| Abb. 1.31: SGB-II-Dichte (Anteil der SGB-II-Bezieher an der Bevölkerung in Prozent) 2015 | 31 | Abb. 2.11: Kreditvolumen (Neugeschäft) von Wohnungsbaudarlehen an private Haushalte 2006–2016 | 46 |
| Abb. 1.32: Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt | 32 | Abb. 2.12: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Einfamilienhausbau 2006–2015 | 48 |
| Abb. 1.33: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch 2015 pro Haushalt | 32 | Abb. 2.13: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Mehrfamilienhausbau 2006–2015 | 48 |
| Abb. 1.34: Wohnungssuchende Haushalte (Entwicklung der an sozialwohnungsberechtigte Wohnungssuchende erteilten Wohnberechtigungsscheine 2014–2015) | 33 | Abb. 2.14: Entwicklung der Grundstücksverkäufe für den Einfamilienhausbau im Regionenvergleich | 48 |
| | | Abb. 2.15: Entwicklung des Preises für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser 2006–2015 (in Prozent) | 49 |
| | | Abb. 2.16: Bauland für Einfamilienhäuser: mittlerer Kaufpreis im Jahr 2015 | 49 |
| | | Abb. 2.17: Wohnungsmarktbarometer 2016 der NRW.BANK: „Bitte bewerten Sie: Für den Neubau von Wohnungen sind folgende Faktoren derzeit Anreiz/Hemmnis.“ | 50 |

**Wird dort genug gebaut, wo neue Wohnungen
gebraucht werden?**

Abb. E.1: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und mittelfristigem, demografisch bedingtem Bedarf (ohne Zusatzbedarf infolge des Flüchtlingszuzugs) 43

Abb. E.2: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und mittelfristigem Gesamtbedarf (inkl. Zusatzbedarf infolge des Flüchtlingszuzugs) 44

3. Entwicklung der Preise und Wohnungsbestände

Abb. 3.1: Entwicklung des Wohnungshandels (Transaktionen über 800 Wohneinheiten) 2006–2015 54

Abb. 3.2: Verkäufe von Wohnimmobilien 2006–2015 55

Abb. 3.3: Mittlerer Preis für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser im Jahr 2015 56

Abb. 3.4: Preisentwicklung für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser 2010–2015 56

Abb. 3.5: Erschwinglichkeit (Kaufpreis-Einkommens-Relation) für Eigenheime im Jahr 2015 57

Abb. 3.6: Entwicklung der Miete für im Internet angebotene Wohnungen 2006–2015 57

Abb. 3.7: Entwicklung der Miete für im Internet angebotene Wohnungen nach Zimmerzahl 2006–2015 57

Abb. 3.8: Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten für im Internet angebotene Wohnungen 2010–2015 58

Abb. 3.9: Entwicklung der Neubaumieten für im Internet angebotene Wohnungen 2010–2015 58

Abb. 3.10: Mittlere Wiedervermietungs-mieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015 59

Abb. 3.11: Mittlere Neubaumieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015 59

Abb. 3.12: Entwicklung der Angebotsmieten im günstigsten Segment in ausgewählten Regionen (10er-Perzentil) 2006–2015 59

Abb. 3.13: Bisherige und zukünftige Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 60

Abb. 3.14: Anteil von Wohnungsgenossenschaften am Mietwohnungsbestand im Jahr 2011 62

Abb. 3.15: Marktanteil kommunaler und anderer öffentlicher Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsbestand im Jahr 2011 64

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 Haushalteentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011.

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: 2016

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW – aktuell: 2016

Wohnungsmarkt NRW – Thema

Märkte angespannt wie vor 20 Jahren
Experteneinschätzung aus dem NRW.BANK
Wohnungsmarktbarometer (2016)

Sonderauswertungen aus dem Zensus 2011
Kleinräumige und individualisierte Ergebnisse
für Nordrhein-Westfalen (2016)

Entwicklung der Privathaushalte bis 2040
Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung
für Nordrhein-Westfalen (2016)

Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten
Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2015

Soziale Wohnraumförderung
Statistischer Bericht
jährlich seit 1996 – aktuell: 2015

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 und Strategie

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

V.i.S.d.P.:

Caroline Gesatzki
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktion:

Melanie Kloth

Redaktionelle Bearbeitung:

Florian Kurth
Hannah Lintz
Julia Wessendorf
Dr. Thorsten Heitkamp
Ulrich Kraus

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, November 2016

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:

Europäische Zentralbank (EZB)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401



www.nrwbank.de
info@nrwbank.de