



Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen

Info 1999

Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen
Anstalt der Westdeutschen Landesbank
Girozentrale
Wfa-Berichtswesen 1-6643
Postfach 10 55 63
40046 Düsseldorf
Telefon (0211) 826 04
Telefax (0211) 826 5153
e-Mail: wfa-infocenter@westlb.de

Bearbeitung

Dr. Jörg Lüschow (0211) 826-7656

Dr. Thorsten Heitkamp (0211) 826-7660

Karl Hofmann (0211) 826-7651

Michael Wucherpfennig (0211) 826-7655

Düsseldorf, August 1999

Inhaltsübersicht

| | | |
|----------|---|------------|
| | In eigener Sache: Der Stellenwert der Wohnungsmarktbeobachtung angesichts entspannter Wohnungsmärkte | 4 |
| | Zusammenfassung - Das Wohnungsmarktgeschehen in Nordrhein-Westfalen | 5 |
| 1 | Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung | 8 |
| 2 | Wohnungsangebot | 10 |
| 2.1 | Vorgelagerte Faktoren des Wohnungsangebots | 10 |
| 2.1.1 | Baumarkt | 10 |
| 2.1.2 | Bodenmarkt | 11 |
| 2.1.3 | Kapitalmarkt | 13 |
| 2.2 | Veränderung des Wohnungsangebots | 14 |
| 3 | Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage | 179 |
| 3.1 | Vorgelagerte Faktoren der Wohnungsnachfrage | 19 |
| 3.2 | Veränderungen des Wohnungsbedarfs | 22 |
| 4 | Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen | 24 |
| 4.1 | Wohnungsversorgung | 24 |
| 4.2 | Mietenentwicklung | 26 |
| 4.3 | Grad der Anspannung | 29 |
| 5 | Der Wohnungsmarkt aus der Sicht der Vermieter und Mieter | 35 |
| 5.1 | Der Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsunternehmen | 35 |
| 5.2 | Die Wfa-Mieterbefragung | 37 |
| | Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) NRW | 40 |

In eigener Sache:**Der Stellenwert der Wohnungsmarktbeobachtung angesichts entspannter Wohnungsmärkte**

Die (Unter-) Versorgung mit Wohnraum gehört zur Zeit nicht zu den wichtigsten Themen der öffentlichen Diskussion. Ursache dieser Einschätzung ist die Entspannung des Wohnungsmarktgeschehens, die anhand der hohen Neubautätigkeit der letzten Jahre und der Mietentwicklung sichtbar wird. Diese (scheinbare) Wohnungsmarktentspannung mündet bisweilen sogar in der Forderung, der Staat solle sich aus der Förderung des Wohnungsbaus mehr oder weniger zurückziehen. Damit stellt sich auch die Frage, welchen Sinn Wohnungsmarktbeobachtung noch macht.

Allerdings blendet die aggregierte Betrachtungsweise der allgemeinen Tendenzen an den Wohnungsmärkten Probleme aus, die bereits seit Jahren bestehen und die sich teilweise noch verschärfen. Im unteren Preissegment können sich die Bezieher niedriger Einkommen kaum aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen. Die Wohnungsmarktentwicklungen auf dem Land und in den Städten weichen zum Teil immer stärker voneinander ab. Viele wohnungspolitische Probleme, wie z.B. die Konzentration einkommensschwacher Haushalte, das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände sowie das Entstehen von sozialen Brennpunkten treten insbesondere in großen Städten auf. Diese Entwicklungen zu erkennen und aufzuzeigen, ist und bleibt eine Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung. Durch eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung können darüber hinaus frühzeitig Trendänderungen aufgezeigt werden, noch bevor sie von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Dies trägt zu einer Verstetigung der Wohnungsbautätigkeit bei und verhindert letztlich erneut auftretende, abwechselnde Angebots- und Nachfrageüberhänge.

Aktuelle und künftige Probleme können von den Entscheidungsträgern der Wohnungspolitik nur erkannt werden, wenn eine differenzierte Daten- und Informationsbasis zur Verfügung steht. Dazu bedarf es jedoch einer kontinuierlichen und differenzierten Wohnungsmarktbeobachtung. Der Stellenwert der Wohnungsmarktbeobachtung steigt, je stärker sich das allgemeine Wohnungsmarktgeschehen entspannt. Während die Wohnungspolitik in Zeiten hoher Unterversorgung in der Regel nur wenig Daten für ihr Handeln benötigt, ist für die Lösung spezieller Wohnungsmarktprobleme eine umfassende Bereitstellung von Informationen unerlässlich.

Die amtliche Statistik kann durch ihr Zahlenmaterial nicht alle Problemgruppen und -bereiche identifizieren und vollständig abbilden. Die Wohnungsmarktbeobachtung versucht diesem Aspekt dadurch Rechnung zu tragen, daß sie eigene Erhebungen und Befragungen durchführt, wie z.B. die Zeitungsanalyse, das Stimmungsbarometer und die Befragungen nordrhein-westfälischer Mieter und Wohnungsunternehmen. Die meisten der Ergebnisse werden auch in Zukunft der interessierten Öffentlichkeit in Sonderauswertungen zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassung - Das Wohnungsmarktgeschehen in Nordrhein-Westfalen

Das Wohnungsmarktgeschehen in Nordrhein-Westfalen ist auch im Jahr 1998 von gegenläufigen Entwicklungen geprägt. Die Entspannung des Wohnungsmarktes und die verbesserte quantitative und qualitative Wohnungsversorgung setzte sich in weiten Teilen fort, doch vermehren sich die Anzeichen einer zunehmenden Anspannung im unteren Preissegment.

Verschiedene Indikatoren belegen eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation. So ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge zum siebten Mal hintereinander angestiegen. Auch die Zahlen der nach § 25 II. WoBauG Wohnungsuchenden und der Obdachlosen sind weiter zurückgegangen. Der Anstieg der Bestandsmieten verliert in allen Marktsegmenten an Dynamik. Diese Trends werden durch die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen der Wohnungsmarktbeobachtung bestätigt. Die Wfa-Mieterbefragung ergab eine Reduzierung der durchschnittlichen Dauer der Wohnungssuche. Die Ergebnisse der Zeitungsanalyse belegen eine anhaltend hohe Zahl an Wohnungsangeboten und einen Rückgang der Wohnungsgesuche, so daß auf eine steigende Zufriedenheit vieler Haushalte mit ihrer aktuellen Wohnsituation und bessere Auswahlmöglichkeiten geschlossen werden kann. Die Fluktuations- und Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen sind nochmals gestiegen. Das deutet auf eine stärkere Segregation im Wohnungsmarkt und auf negative Entwicklungen bei den Unternehmen hin. Die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Experten schätzen das mittlere und obere Preissegment als entspannt ein und rechnen mit einer Fortsetzung dieser Tendenz. Für das untere und das preisgebundene Marktsegment erwarten sie allerdings eine Anspannung der Wohnungsmarktsituation.

Diese Annahme wird von einer Reihe von Indikatoren bestätigt. Die auch zukünftig rückläufige Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes wird nicht mehr kompensiert durch freifinanzierte, preiswerte Wohnungen, weil sich die Neubautätigkeit im Geschoßwohnungsbau deutlich reduziert hat. Als Frühwarnsignal ist die Tatsache zu werten, daß die Mieten für Neubauten erstmals seit 1993 wieder zugenommen haben. Ebenso schwächte sich die Position der Nachfrager mit niedrigem Einkommen in 1998. Neben einer Zunahme der Zahl der Sozialhilfeempfänger unterstreichen die zum wiederholten Mal angestiegenen Mietrückstands- und Räumungsklagenquoten zunehmende Mietzahlungsschwierigkeiten einiger Haushalte. Dies wird durch eine in der Wfa-Mieterbefragung ermittelte erhöhte Wohnkostenbelastung vor allem unterer Einkommensgruppen bestätigt.

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation wird von einer rückläufigen Neubautätigkeit im preisgebundenen und im freifinanzierten Wohnungsbau geprägt. Die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser konnte sich diesem Trend widersetzen und nahm zu. Ein Grund dafür ist in den zur Zeit sehr günstigen Finanzierungsvoraussetzungen zu sehen. Das Wachstum im Eigenheimsektor wird jedoch vom Einbruch der Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau in beiden Marktsegmenten überlagert.

Die moderate Bevölkerungsentwicklung führte in Verbindung mit einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nur zu einem geringen Zuwachs der Haushalte. Konsequenz dieser Entwicklung ist auch 1998 ein rückläufiges Wohnungsdefizit.

Damit liegt der normativ berechnete Fehlbestand an Wohnungen bei 258.000 Wohnungen, dem niedrigsten Stand seit 1988.

Die räumliche Ausprägung dieser Entwicklungen ist sehr unterschiedlich. Die Situation in den ländlich geprägten Regionen deutet auf eine entspannte Wohnungsmarktlage hin. Die Bautätigkeit war in den ländlichen Regionen erheblich höher als in den kreisfreien Städten. Wobei in den Kreisen die Rückgänge im Geschoßwohnungsbau von Zuwächsen im Ein- und Zweifamilienhausbereich mehr als kompensiert werden. Die Abnahme des Sozialwohnungsbestandes ist in den kleineren Kommunen nicht so ausgeprägt wie in den Ballungsräumen. Diese Entwicklung gewinnt eine besondere Problematik angesichts des weiteren Zuwachses von Problemgruppen in den kreisfreien Städten. Während kleine Gemeinden einen starken Rückgang der Wohnungsuchenden und eine Verringerung des Anstiegs der Sozialhilfeempfänger verzeichnen können, deuten die Entwicklungen in den Ballungsräumen auf eine Konzentration dieser Bevölkerungsgruppen hin.

Für 1999 zeichnet sich eine Fortsetzung der beschriebenen Probleme ab. Angesichts des weiteren Rückgangs der Baugenehmigungen muß auch mit weiter abnehmenden Fertigstellungszahlen gerechnet werden. Die Zahl der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird auf hohem Niveau verbleiben. Für den Geschoßwohnungsbau ist mit einem weiteren Einbruch zu rechnen. Der freifinanzierte Wohnungsbau wird den Wegfall preiswerter Wohnungen durch die Reduzierung der Bindungen kaum kompensieren können.

Obwohl es Anzeichen einer konjunkturellen Belebung gibt, ist auch 1999 nicht mit einer tiefgreifenden wirtschaftlichen Besserung zu rechnen. Daher wird sich die Situation einkommensschwacher Gruppen am Wohnungsmarkt nicht verbessern. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, daß es auch in den kommenden Jahren zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsmarkspaltung kommen wird. Dieses wird insbesondere die Ballungsgebiete und die hochverdichteten Wohnungsbestände betreffen.

Die beschriebenen Entwicklungen lassen in ihrer Konsequenz eine Konzentration der Förderung in räumlicher und sozialer Hinsicht sinnvoll erscheinen. Angesichts angespannter öffentlicher Haushalte müssen in der Wohnungspolitik Schwerpunkte gesetzt werden, die sich auf die Verbesserung der Situation in den Ballungskernen konzentrieren sollten. Die von der Abnahme des preisgebundenen Wohnungsbaus betroffenen Ballungszentren benötigen weiterhin Unterstützung, um eine Wohnungsversorgung auf hohem Niveau gewährleisten zu können.

Nach wie vor stellt auch die hohe Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ein Aufgabenfeld der Wohnungspolitik dar. Mietrückstände und Räumungsquoten belegen die Notwendigkeit der Reaktion der Politik, die mit einer Novellierung des Wohngeldes die Möglichkeit zur Korrektur besitzt.

Ausgewählte Daten des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

| | 1998 | Veränderung gegen- über 1997 in % | Aussicht für 1999 |
|---|-------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Wirtschaftliche Rahmendaten | | | |
| Bruttoinlandsprodukt | | | |
| nominal | 826,9 Mrd DM | 3,4 | steigend |
| real | 717,2 Mrd DM | 2,1 | steigend |
| Arbeitslosenzahl | 855.828 | -3,2 | leicht abnehmend |
| Veränderung der Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe | - | 0,1 | leicht steigend |
| Insolvenzen | 6.426 | 0,4 | konstant |
| Preisindex der Lebenshaltung (1991=100,0) | 116,8 | 0,8 | 1,5 |
| Wohnungsangebot und vorgelagerte Einflußfaktoren | | | |
| Preisindex für Bauleistungen | 120,7 | 1,1 | leicht steigend |
| Index der Nettoproduktion im Bauhauptgewerbe, insgesamt (1991=100,0) | 90,6 | -1,6 | konstant |
| darunter: Wohnungsbau | 139,5 | -0,9 | abnehmend |
| Index des realen Auftragseingangs im Bauhaupt- gewerbe, insgesamt (1991=100,0) | 84,0 | -1,1 | leicht steigend |
| darunter: Wohnungsbau | 120,0 | -3,5 | abnehmend |
| Umsatz baureifes Land: | | | |
| Anzahl Kauffälle | 8.000 | -0,6 | konstant |
| Preise in DM/m ² | 177,4 | 4,4 | leicht steigend |
| umgesetzte Fläche in 1000 m ² | 6.849 | 2,4 | konstant |
| Hypothekenzinsen, 5 Jahre fest, in % | 5,4 | -8,3 | leicht steigend |
| Wohnungsbestand, insgesamt | 7.987.749 | 1,1 | leicht zunehmend |
| Sozialwohnungsbestand | 1.130.534 | -3,4 | stark rückläufig |
| Baufertigstellungen | 87.939 | -2,8 | 85.000 |
| Baugenehmigungen | 89.747 | -2,9 | 88.000 |
| Bauüberhang | 124.977 | 11,4 | abnehmend |
| Bauabgänge | 3.069 | 3,5 | konstant |
| Bauintensität | 11,1 | abgenommen | abnehmend |
| Wohnflächenkonsum: | | | |
| Wohnfläche pro Wohnung in m ² | 83,03 | 0,2 | leicht steigend |
| Wohnfläche pro Einwohner in m ² | 36,98 | 1,5 | leicht steigend |
| Wohnungsbedarf / -nachfrage und vorgelagerte Einflußfaktoren | | | |
| Zahl der Wohngeldempfänger | 810.619 | 2,7 | steigend |
| Zahl der Obdachlosen | 36.063 | -18,6 | abnehmend |
| Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt | ca. 700.000 | 4,8 | steigend |
| Zahl der wohnungsuchenden Haushalte nach § 25 II. WoBauG im 1. Förderweg | 119.225 | -11,8 | abnehmend |
| Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsbildungsverhalten | | | |
| Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) | 17.975.516 | 0,1 | konstant |
| Zahl der Haushalte | 8.245.650 | 0,6 | steigend |
| durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,18 | -0,5 | leicht abnehmend |
| Mietenentwicklung | | | |
| Mietenentwicklung (Mietenindex1991=100,0): | | | |
| Wohnungsmieten einschließlich Energie | 122,8 | 0,9 | steigend |
| Wohnungsmieten insgesamt | 129,8 | 1,5 | leicht steigend |
| darunter: Altbauwohnungen | 135,9 | 1,6 | steigend |
| preisgebundener Wohnraum | 133,0 | 1,6 | steigend |
| freifinanzierte Mietwohnungen | 128,6 | 1,4 | leicht steigend |
| Nettokalmmieten | - | 1,0 | leicht steigend |
| Tendenz der Mietenentwicklung nach den Ergebnissen der Zeitungsanalyse | leicht abgenommen | - | konstant |
| Mietspiegelauswertung (in DM pro qm) | | | |
| Baualterklasse bis 1948 | 8,40 | 2,5 | |
| Baualterklasse 1960 bis 1970 | 9,60 | 1,6 | |
| Baualterklasse nach 1990 | 12,80 | 0,5 | |
| Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten | | | |
| Wohnungsdefizit | 258.000 | -11,9 | abnehmend |
| innerstädtische Mobilitätsrate-56 | 8,7 | 0,6 | konstant |

1. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Der verhaltene wirtschaftliche Aufschwung setzte sich im vergangenen Jahr fort. Aufgrund des deutlichen Wachstums im Dienstleistungssektor nahm die wirtschaftliche Leistung Nordrhein-Westfalens stärker zu als 1997. Positiv auf die Konjunktur wirkte sich außerdem die hohe Exporttätigkeit sowie das stabile Preisniveau aus. Die schwierige Lage auf den Arbeitsmärkten in Nordrhein-Westfalen hat sich gegenüber 1997 leicht entspannt.

Die wirtschaftliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens stellte sich gegenüber 1997 verbessert dar. 1998 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP), das den Wert aller im Land produzierten Güter und Dienstleistungen mißt, auf 827 Milliarden DM gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs um nominal 3,4 Prozent. Bereinigt um Preiseinflüsse lag der Anstieg bei 2,1 Prozent. Allerdings hat sich der Abstand zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum der alten Bundesländer (real 2,8%) wieder erhöht. Von allen westdeutschen Ländern nahm die nordrhein-westfälische Wachstumsrate nur den vorletzten Platz ein. Trotzdem konnte Nordrhein-Westfalen seine Position als exportstärkstes Bundesland behaupten; rund ein Viertel aller deutschen Ausfuhren entfielen auf heimische (nordrhein-westfälische) Unternehmen.

Maßgeblich bestimmt wird das Wachstum durch den Dienstleistungssektor, der gegenüber 1997 real um 4,5 Prozent zugenommen hat. Dabei verzeichnete die Wohnungsvermietung ein Plus von 2,8 Punkten. Überdurchschnittlich hoch war auch der Zuwachs im Wirtschaftsbereich Handel und Verkehr, der real um 3,4 Prozent gewachsen ist. Das Produzierende Gewerbe legte mit gut zwei Prozent in Höhe der Wachstumsrate des BIP zu. Innerhalb dieses Bereichs ist die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gesunken. Die Wirtschaftsleistung der übrigen Bereiche ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls geschrumpft.

Das höhere Wirtschaftswachstum schlug 1998 auch auf den Arbeitsmarkt durch. Nach dem historischen Höchststand im Jahr 1997 sank die Zahl der Arbeitslosen auf 855.800 Personen (-3,2%) und die Arbeitslosenquote auf 11,7 Prozent. Allerdings sind die einzelnen Teilräume des Landes in unterschiedlichem Ausmaß von der Erwerbslosigkeit betroffen. Vor allem im Ruhrgebiet (14,7%) und in Köln (14,4%) sind die Arbeitslosenquoten nach wie vor überproportional hoch. Mit dem Rückgang der Arbeitslosenzahl ging ein Anstieg der Erwerbstätigenzahl um 0,7 Prozent einher. Diese Entwicklung war dabei deutlich besser als im Bundesdurchschnitt (0,0%) und in fast allen anderen westdeutschen Ländern (+0,1%).

Die höhere Wirtschaftsleistung konnte jedoch nicht verhindern, daß die Insolvenzen nochmals leicht zunahmen (+0,4%). Betroffen von dieser Zunahme sind vor allem zahlungsunfähige Privatpersonen (+20,3%). Die Zahl der Firmeninsolvenzen ist dagegen gesunken. Insgesamt wurden 6.426 Anträge auf Eröffnung eines Konkurs- oder Vergleichsverfahrens gestellt. Damit wurde das Rekordniveau des vergangenen Jahres sogar noch übertroffen. Das Baugewerbe, das im Vorjahr die meisten Insolvenzen zu verkräften hatte, und der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichneten hingegen deutlich weniger Firmenzusammenbrüche als 1997.

Die Lebenshaltungskosten erhöhten sich im vergangenen Jahr nur unwesentlich. Der Preisindex der Gesamtlebenshaltung stieg lediglich um 0,8 Prozent; dies war der niedrigste Preisanstieg seit 1987. Überdurchschnittlich hoch war dabei wie in der Vergangenheit der Preisauftrieb der Wohnungsmieten (einschließlich Nebenkosten). Allerdings flachte sich die Steigerungsrate weiter ab und erreichte mit 1,5 Prozent das geringste Niveau der letzten elf Jahre. Als preistreibend erwiesen sich 1998 wieder die Gebühren für Abwasserbeseitigung (3,3%) und für Müllabfuhr (10%). Dämpfend auf den Preisanstieg der Lebenshaltungskosten wirkte dagegen die Entwicklung der Energiepreise, die gegenüber dem Vorjahr um drei Prozent sanken. Im nächsten Jahr dürften sich allerdings die Energiepreise aufgrund der Ökosteuer deutlich erhöhen.

Für 1999 wird allgemein ein schwächeres Wachstum als 1998 vorhergesagt. Dies dürfte auch für Nordrhein-Westfalen der Fall sein. Begründet wird diese Prognose vor allem mit zurückgehenden Exporten, die durch eine stärkere Binnennachfrage nicht vollständig kompensiert werden können. Bemerkbar macht sich dies bereits an den Auftragseingängen der Industrie. Bei verbesserter Inlandsnachfrage (1,5%) haben die Aufträge aus dem Ausland um über zwei Prozent nachgelassen. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit wird sich - wenn überhaupt - lediglich geringfügig fortsetzen. Nur über die Schaffung von neuen, wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen ist ein nachhaltiger Abbau der Arbeitslosigkeit möglich. Hierzu ist aber ein deutlicher Anstieg der Investitionen notwendig. Vom Preisniveau sind auch 1999 keine negativen Einflüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung zu erwarten. Die Preissteigerung dürfte moderat bleiben.

2 Wohnungsangebot

2.1 Vorgelagerte Faktoren des Wohnungsangebots

Die Rezession auf dem Baumarkt ist noch nicht überwunden. Die Nettoproduktion nahm trotz positiver Vorgaben aus 1997 nochmals ab und der Abbau von Arbeitsplätzen hielt unverändert an. Lichtblicke kamen aus dem Ausbaugewerbe, wo infolge gestiegener Umsatzzahlen die Beschäftigung kräftig wuchs. An der insgesamt schlechten Baukonjunktur wird sich so schnell nichts ändern, da die Auftragseingänge rückläufig waren. Der Baulandmarkt verzeichnete trotz gesunkener Verkaufszahlen steigende Flächen- und Geldumsätze. Dies ist darauf zurückzuführen, daß gegenüber 1997 größere Grundstücke zu höheren Preisen veräußert wurden. Dabei besteht zwischen den regionalen Baulandpreisen eine deutliche Diskrepanz. Das Zinsniveau setzte 1998 seinen Abwärtstrend fort. Erst im Frühjahr 1999 zogen die Konditionen für Hypothekenkredite leicht an. Allerdings bestehen immer noch sehr günstige Finanzierungsvoraussetzungen.

2.1.1 Baumarkt

Trotz leicht gestiegener Auftragseingänge 1997 hat sich die ohnehin schwierige Situation der Bauwirtschaft im vergangenen Jahr weiter verschlechtert. Der Index der Nettoproduktion im Bauhauptgewerbe sank um 1,6 Prozent. Dabei war sowohl im Hochbau (-1,8%) als auch im Tiefbau (-1,3%) die Produktion niedriger als 1997. Innerhalb des Hochbaus verzeichneten der öffentliche Hochbau (-6,3%) sowie der gewerbliche und industrielle Hochbau (-2,2%) die deutlichsten Rückgänge. Im Wohnungsbau lag die Bauleistung leicht unterhalb des Vorjahresergebnisses (-0,9%).

Der Abbau von Arbeitsplätzen im Bauhauptgewerbe hielt weiter an. Die Zahl der Arbeitskräfte sank um knapp drei Prozent auf 186.000 Beschäftigte. Positiv hat sich dagegen die Beschäftigungssituation im Ausbaugewerbe gestaltet. Bedingt durch den gestiegenen Umsatz in diesem Zweig hat die Zahl der Arbeitsplätze um sieben Prozent zugenommen. Die Baupreise haben sich wegen der gedämpften Baukonjunktur nur moderat erhöht. Zwar ist der Preisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude stärker gestiegen als im Vorjahr, allerdings ist dies zum Teil auf die Mehrwertsteuererhöhung im April 1998 zurückzuführen.

Für 1999 ist nicht mit einer Gesundung des Bauhauptgewerbes zu rechnen. Der die künftige Entwicklung anzeigende Auftragseingangsindex war im Jahresdurchschnitt um gut einen Prozentpunkt niedriger als der entsprechende Vorjahreswert. Dieser Rückgang resultiert aus einem spürbaren Einbruch der Nachfrage im Hochbau (-6,2%), der nicht durch den Zuwachs im Tiefbau (6%) kompensiert werden konnte. Innerhalb des Hochbaus verzeichneten alle Bereiche weniger Aufträge. Besonders gravierend fiel die rückläufige Nachfrage im öffentlichen Hochbau aus, die mit einem Rückgang von über 27 Prozent nahezu eingebrochen ist. Aber auch im Wohnungsbau zeichnet sich aufgrund der Auftragseingänge (-3,5%) eine geringere Produktionstätigkeit ab.

2.1.2 Bodenmarkt

Die verfügbaren Statistiken zu Kaufwerten von Bauland sind nur eingeschränkt aussagekräftig, da ihnen die Voraussetzungen für eine Preisstatistik fehlen.¹ Deshalb sind insbesondere Vergleiche zu den Vorjahren nur eingeschränkt möglich.

Die Anzahl der Verkäufe von baureifem Land, die vom LDS im Rahmen der Statistik „Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht werden, nahm gegenüber dem Vorjahr nochmals ab, allerdings fiel der Rückgang mit 0,6 Prozent nur gering aus. Da gleichzeitig aber größere Grundstücke als 1997 verkauft wurden, stieg die insgesamt umgesetzte Fläche um 2,4 Prozent an. Neben der Fläche verzeichneten auch die Baulandpreise einen erneuten Zuwachs (4,4%). Im Landesdurchschnitt betrug 1998 der Preis für einen Quadratmeter baureifes Land ca. 177 DM/m². Beide Zuwächse bewirkten, daß die Geldumsätze für Bauland deutlich (7%) zunahmen.

Exkurs: Die Bodenpreise der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

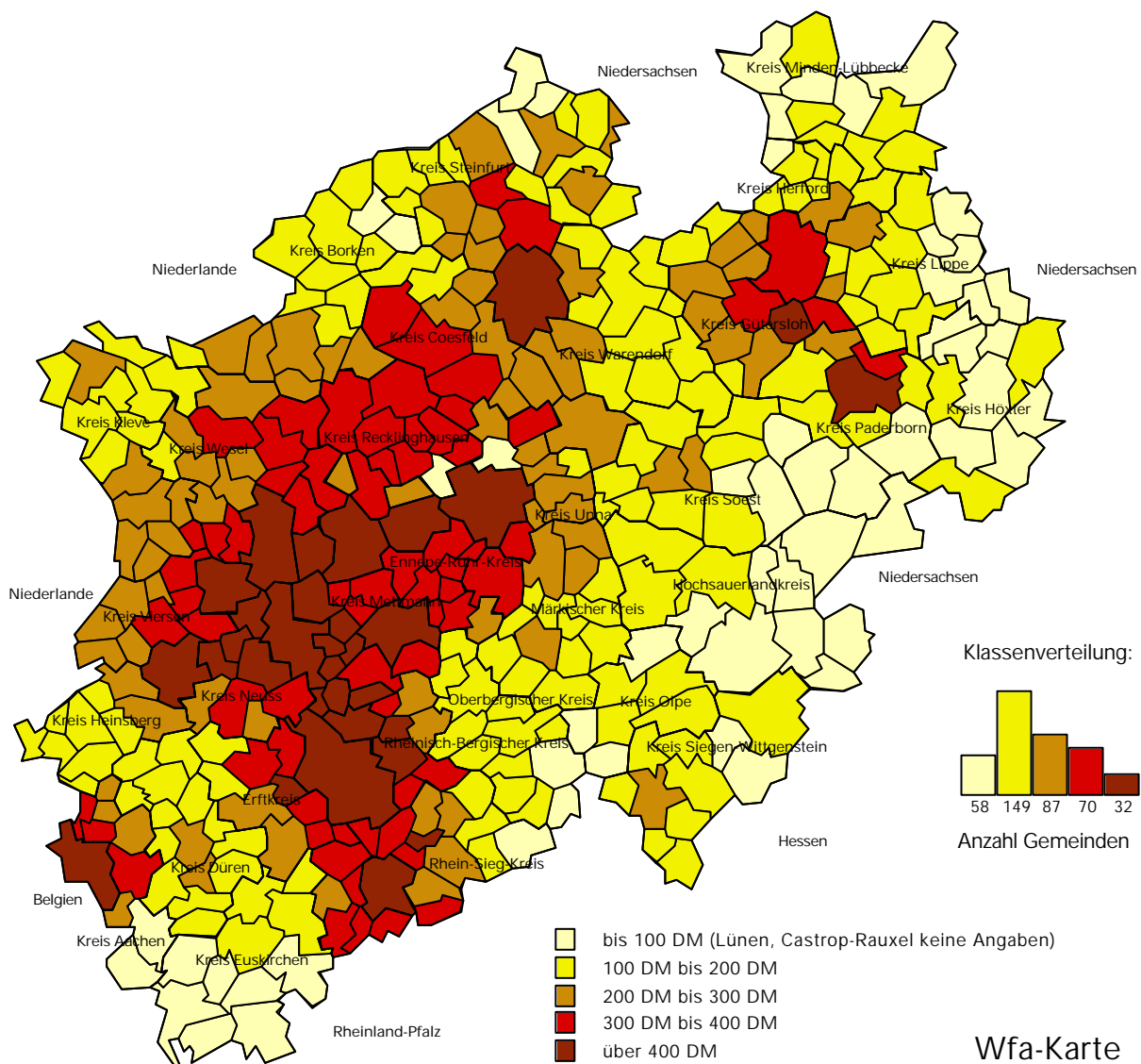
Eine andere Grundlage zur Analyse der Bodenpreise als die Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik sind die Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die 86 Ausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind Einrichtungen des Landes und haben ihren Sitz in allen kreisfreien Städten, den Kreisen sowie großen kreisangehörigen Städten. Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches gehören unter anderem die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung **aller** notariell beurkundeten Kaufverträge von Grundstücken und Immobilien zu ihren Aufgaben. Aus dieser Sammlung werden jährlich Daten und Preise zum Immobilien- und Grundstücksmarkt ermittelt und nach Diskussion und Beschluß des Gutachterausschusses in einem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Liegen für bestimmte Preis- und Lagekategorien keine ausreichenden Werte vor, werden diese vom Ausschuß festgelegt. Für eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ist es notwendig, Entwicklungen auf dem Markt anhand konstant ermittelter Indikatoren zu erfassen. Die Datengrundlage der Gutachterausschüsse variiert jedoch jährlich sehr stark. In jedem Beobachtungszeitraum werden Grundstücke und Gebäude unterschiedlicher Qualität und Lage veräußert. Darüber hinaus ist es nur eingeschränkt möglich, die Lagewerte einzelner Gemeinden miteinander zu vergleichen. So ist unter einer guten Lage in einer ländlichen Gemeinde etwas anderes zu verstehen als in Düsseldorf oder Köln. Daher können diese Werte die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage nicht als eine reine Preisstatistik abbilden. Die Preise spiegeln zwar die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt in Form einer Momentaufnahme wider, können aber nicht für Zeitreihenvergleiche genutzt werden.

Die Verkaufstätigkeit von baureifem Land hat im Regierungsbezirk Köln gegenüber 1997 deutlich zugenommen, obwohl die Baulandpreise dort überproportionale Zuwächse verzeichneten. Ungeachtet dieser Entwicklung wurden im Durchschnitt 1998 größere Grundstücke verkauft als noch ein Jahr zuvor. Per Saldo ist deshalb der Umsatz von baureifem Land um rund 34 Prozent gestiegen. Auch im Regierungsbezirk Münster wurden 1998 deutlich mehr Verkaufsfälle registriert (+15%) als im Vorjahr. Die Baulandpreise verzeichneten dabei aber einen leichten Rückgang. In den drei anderen Regierungsbezirken war dagegen die Verkaufstätigkeit geringer als 1997, wofür zumindest im Bezirk Arnsberg

¹ Es gehen z.B. unterschiedliche Lagequalitäten ein, die statistisch nicht oder nur unzureichend erfaßt werden. Die zugrundeliegenden Fallzahlen sind sehr unterschiedlich und möglicherweise nicht repräsentativ.

höhere Quadratmeterpreise eine Ursache sein könnten. Trotz niedrigerer Baulandpreise machte sich im Regierungsbezirk Detmold die gesunkene Anzahl an Verkäufen am stärksten bemerkbar (-23%). Obwohl im Regierungsbezirk Düsseldorf die Preise für baureifes Land geringfügig gesunken sind, kostet hier der Quadratmeter Bauland mit durchschnittlich 245 DM/m² mehr als doppelt so viel wie im Regierungsbezirk Detmold, wo ein baureifes Grundstück im Durchschnitt für 113 DM/m² veräußert wurde. Diese Vergleiche dürfen aber nicht außer acht lassen, daß in Einzelfällen die Preisunterschiede wesentlich ausgeprägter sind (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Wohnlagen 1998



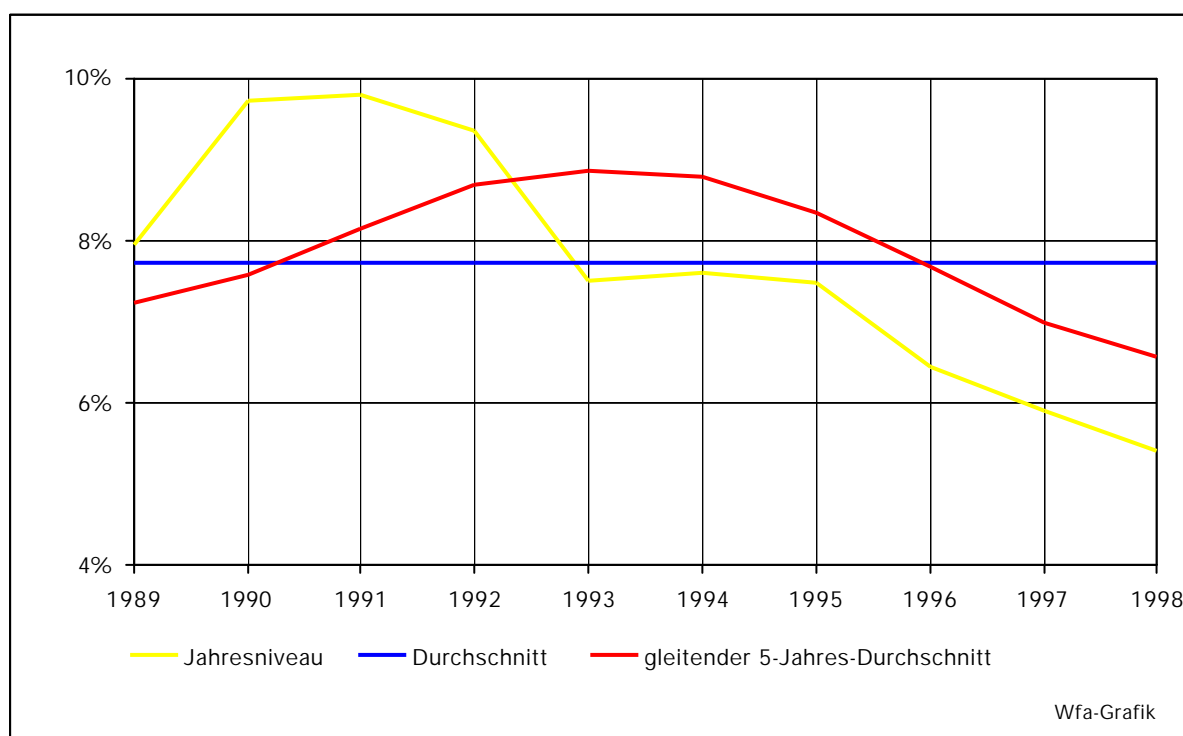
Quelle: Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, 1999

Nach wie vor entfiel auf Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern das Gros der Verkaufsfälle (ca. 90%). In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern stieg die Zahl der Verkäufe von baureifem Land entgegen dem Landesdurchschnitt um sieben Prozent an. Gleichzeitig erhöhten sich die umgesetzte Fläche um knapp 16 Prozent und die Quadratmeterpreise für baureifes Land um fast 7 Prozent. Damit ist in größeren Städten Bauland doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt und fast viermal so teuer wie in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern. Rückläufige Baupreise waren nur in Kommunen mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern festzustellen. Diese wurden u.U. dazu genutzt, größere Grundstücke zu erwerben. Während nämlich die Anzahl der Verkaufsfälle in diesen Orten weitgehend konstant blieb, nahm die durchschnittliche Fläche pro Verkauf um 40 m² bzw. ca. fünf Prozent zu.

2.1.3 Kapitalmarkt

Gegenwärtig existieren für den Wohnungsbau günstige Finanzierungsvoraussetzungen. Die Konditionen für Hypothekarkredite haben jedoch das Zinstal durchschritten. In den letzten Monaten haben diese Zinsen geringfügig angezogen, befinden sich aber weiterhin auf Tiefständen. Im Mai 1999 lag der Zinssatz für Kredite mit fünfjähriger Festschreibung bei 4,47 Prozent und der für Kredite mit zehnjähriger Bindung bei 5,14 Prozent. Im Vergleich zum Mai 1998 ist dies ein Rückgang um einen Prozentpunkt. Im Jahresdurchschnitt 1998 haben die Zinsen gegenüber 1997 je nach Festschreibung zwischen 0,5 und einem Prozentpunkt nachgegeben. Der Zinssatz für Hypothekarkredite mit zehnjähriger Bindung liegt derzeit fast 2,5 Prozentpunkte unterhalb des langfristigen Durchschnitts (vgl. Abbildung 2). Bei einem Kreditvolumen von 300.000 DM bedeutet dies für einen Bauherren eine Entlastung um 7.500 DM jährlich bzw. 625 DM monatlich.

Abbildung 2: Entwicklung der Zinsen mit zehnjähriger Festschreibung



Quelle: Deutsche Bundesbank

Zwar läßt sich gegenwärtig nicht genau prognostizieren, ob die extrem günstigen Finanzierungsbedingungen erhalten bleiben, zahlreiche Experten rechnen jedoch bis zum Jahresende 1999 mit einem weiteren Anstieg des Zinsniveaus. Allerdings dürfte der Zinssatz dann immer noch um gut zwei Prozentpunkte unterhalb des langfristigen Durchschnitts liegen. Deshalb sind auch 1999 vom Kreditmarkt keine spürbaren negativen Einflüsse auf den Wohnungsbau zu erwarten.

2.2 Veränderung des Wohnungsangebots

1998 setzte sich die in mehrfacher Hinsicht gespaltene Neubautätigkeit fort. Zwar gab es erneut ein Fertigstellungsergebnis auf hohem Niveau, dieses fiel aber gegenüber dem Vorjahr wiederum niedriger aus. Positiv auf die Wohnungsbautätigkeit wirkte sich der Eigenheimbau aus, der Geschoßwohnungsbau verzeichnete dagegen einen neuerlichen Einbruch. Rückläufig war auch die Zahl der Baufertigstellungen in den Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten. In den anderen Kommunen verbuchte der Neubau hingegen positive Zuwächse. Die Baugenehmigungen signalisieren, daß diese Tendenzen auch im laufenden Jahr die Wohnungsmarktentwicklung kennzeichnen werden. Der insgesamt verbesserten Wohnungsversorgung in Nordrhein-Westfalen steht ein geringeres Angebot preis- und belegungsgebundener Wohnungen gegenüber, da der Bestand an Sozialwohnungen wieder gesunken ist.

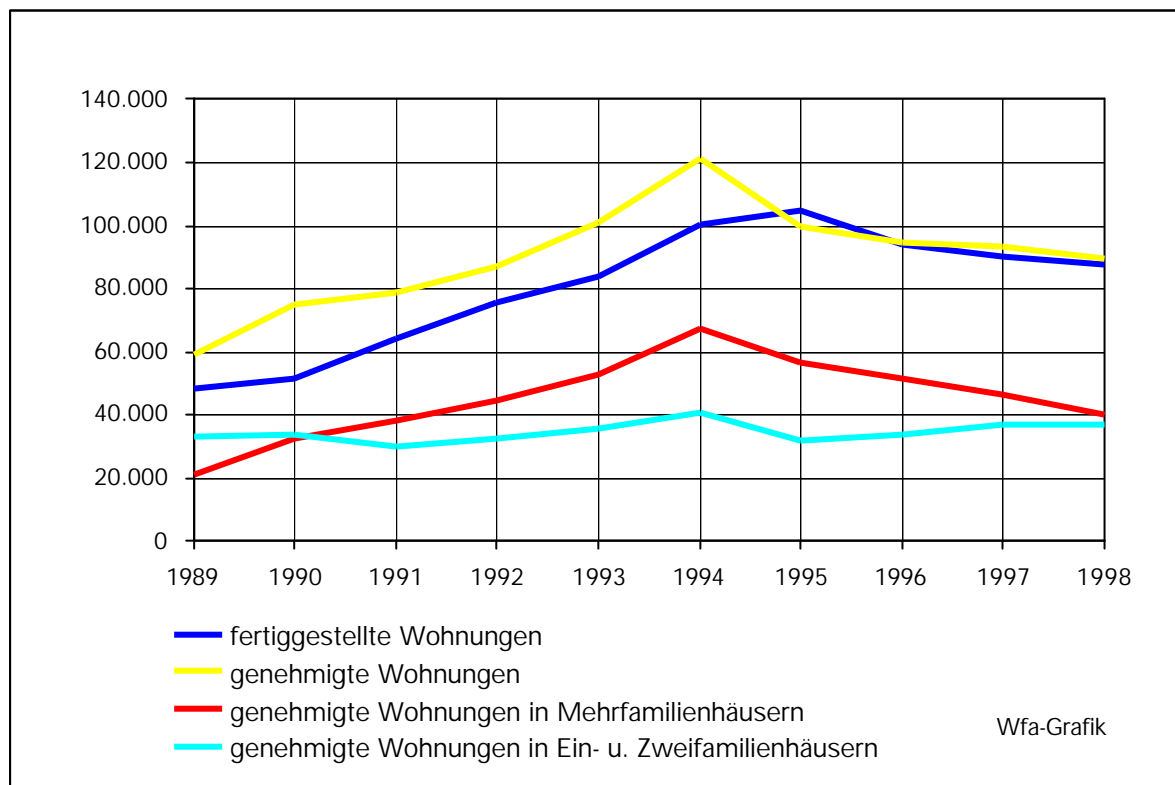
Im vergangenen Jahr stieg der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen um 1,1 Prozent auf knapp acht Millionen Wohnungen. Dies ist das Resultat einer weiterhin hohen Neubauleistung und einer relativ konstanten Zahl von gut 3.000 Wohnungsabgängen. Allerdings fiel das Fertigstellungsergebnis mit 87.900 Wohnungen um fast drei Prozent niedriger aus als 1997. Damit hat sich der Trend rückläufiger Bautätigkeit auf immer noch verhältnismäßig hohem Niveau fortgeschrieben. Gegenüber dem Jahr 1995, dem Höhepunkt der Bautätigkeit dieses Jahrzehnts, wurden 1998 fast 17.000 Wohnungen weniger gebaut (vgl. Abbildung 3).

Dies schlägt sich auch darin nieder, daß die Bauintensität 1998, die die Anzahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen zu Beginn des Jahres mißt, von 11,6 auf 11,1 gesunken ist. Der soziale Wohnungsbau hat zum Fertigstellungsergebnis mit mehr als 23.000 Eigenheimen und Mietwohnungen wieder einen hohen Beitrag geleistet. Allerdings machte die rückläufige Bautätigkeit auch vor dem preisgebundenen Segment nicht halt, denn die Zahl geförderter Neubauten sank gegenüber dem Vorjahr um 6,7 Prozent (vgl. Tabelle 1, S. 16).

Dem gestiegenen Gesamtangebot an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen steht ein geringeres Angebot an preis- und belegungsgebundenem Wohnraum gegenüber. Trotz der 23.300 neuen Wohnungen und Eigenheime setzte sich die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes fort. Die Summe aller öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) sank um weitere 3,5 Prozent auf 1.130.000 Wohnungen. Mit einem Rückgang um sieben Prozent war der Rückgang der Wohnungen in der Darlehensverwaltung doppelt so hoch. Aufgrund zahlreicher vorzeitiger Darlehensrückzahlungen reduzierte sich die Gesamtzahl dieser Wohnungen und

Familienheime auf ca. 870.000. Eine wesentliche Ursache für diese Entwicklung dürfte das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland sein. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes wird in den nächsten Jahren weiter anhalten. Allein 1998 befanden sich fast 260.000 Wohnungen in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist, die bis 2009 aus den Bindungen herausfallen werden. Auch für 1999 muß mit einem hohem Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes gerechnet werden, weil die außerplanmäßigen Rückzahlungen im 1. Halbjahr 1999 erheblich über dem Niveau des Jahres 1998 liegen.

Abbildung 3: Baugenehmigungen und –fertigstellungen



Quelle: LDS

Die rückläufige Bautätigkeit ist vor allem auf den Einbruch im Geschößwohnungsbau zurückzuführen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank um über elf Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Boom der Einfamilienhäuser ist dagegen ungebrochen: 1998 wurden fast zwölf Prozent mehr Eigenheime fertiggestellt als 1997. Das Ergebnis für Zweifamilienhäuser stieg mit 0,4 Prozent nur geringfügig an. Begünstigt wird die positive Entwicklung der Eigenheime vor allem durch das niedrige Zinsniveau. Aber auch die direkte staatliche Wohnungsbauförderung von Bund und Land leistet hierzu einen großen Beitrag. 1998 wurden 7.400 Eigenheime fertiggestellt (+1,3%), die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden.

Die gespaltene und insgesamt rückläufige Bautätigkeit wird sich auch 1999 fortsetzen. Darauf deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen in 1998 hin. Die Zahl genehmigter Wohnungen sank um fast drei Prozent auf 89.700. Dies ist das geringste Genehmigungsergebnis seit 1992. Ursächlich für diesen Rückgang war der Einbruch im Geschößwohnungsbau, der mit 11,3 Prozent noch stärker ausfiel als im Vorjahr. Dem steht

ein enormer Zuwachs im Segment der Eigenheime gegenüber; im vergangenen Jahr wurden rund 18 Prozent mehr Einfamilienhäuser genehmigt als 1997. Die Zahl genehmigter Zweifamilienhäuser hat sich geringfügig reduziert. Insgesamt wurden 1998 mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt als Geschoßwohnungen. Da derzeit immer noch gute Voraussetzungen zur Eigentumsbildung herrschen, dürfte sich diese Tendenz auch 1999 fortsetzen.

Tabelle 1: Prozentuale Veränderung der Baufertigstellungen und -genehmigungen gegenüber dem Vorjahr

| | Insgesamt | Ein- und Zwei- familienhäuser* | Mehr- familienhäuser* |
|--|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | Baufertigstellungen | | |
| freifinanzierter Wohnungsbau | -1,3 | 10,5 | -12,1 |
| preisgebundener Wohnungsbau ⁺ | -6,7 | 1,3 | -10,0 |
| Nordrhein-Westfalen | -2,8 | 8,5 | -11,3 |
| kreisfreie Städte | -14,9 | -8,6 | -16,3 |
| Kreise | 3,3 | 11,9 | -7,7 |
| Kernstädte/ solitäre Verdichtungsgebiete | -14,1 | -4,8 | -16,4 |
| Ballungsrand | 10,8 | 36,0 | -2,3 |
| ländliche Zone | 0,8 | 4,8 | -10,2 |
| Baugenehmigungen | | | |
| Nordrhein-Westfalen | -2,9 | 12,9 | -11,8 |
| kreisfreie Städte | -10,0 | 19,3 | -16,4 |
| Kreise | 0,4 | 11,7 | -8,2 |
| Kernstädte/ solitäre Verdichtungsgebiete | -6,3 | 21,3 | -13,2 |
| Ballungsrand | -0,7 | 16,2 | -11,8 |
| ländliche Zone | -1,2 | 9,2 | -9,6 |

*: Neubauten, ohne Baumaßnahmen im Bestand; +: Wohnungszugänge im 1., 2. und 3. Förderweg
Quelle: LDS, Wfa

Im laufenden Jahr ist auf Basis der Baugenehmigungen von 1998 mit einem nochmaligen leichten Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen. Der Zuwachs im Segment der Eigenheime wird nicht ausreichen, den starken Rückgang im Geschoßwohnungsbau auszugleichen. Die aktuelle Entwicklung der Neubautätigkeit stützt diese Prognose. Bis Ende Mai 1999 wurden rund fünf Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Einer annähernd konstanten Zahl an Eigenheimen steht ein Rückgang von sieben Prozent im Geschoßwohnungsbau gegenüber. Auf Grundlage dieser Zahlen rechnet die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa für 1999 mit einer Zahl von 85.000 neuen Wohnungen.

Im vergangenen Jahr ist erstmals seit 1995 der ohnehin hohe Bauüberhang, der seit Beginn der neunziger Jahre entstanden ist, wieder gewachsen. Insgesamt gab es rund 125.000 genehmigte Bauvorhaben (+11,4%), die am Jahresende noch nicht abgeschlossen waren. Ein gutes Drittel des Überhangs ist darauf zurückzuführen, daß mit den Bauarbeiten noch

nicht begonnen wurde. Die absolute Zahl dieser Vorhaben (40.700) ist der höchste Wert, der in den letzten 18 Jahren gemessen wurde.

Die rückläufige Bautätigkeit konzentriert sich vor allem auf Ballungskerne und solitäre Verdichtungsgebiete. In den kreisfreien Städten brach der Wohnungsbau nahezu ein, die Neubauleistung lag um fast 15 Prozent unter dem Vorjahresniveau (vgl. Tabelle 1). In den Kreisen war dagegen ein Zuwachs von über drei Prozentpunkten festzustellen. Ein ähnliches Ergebnis stellt sich ein, wenn die Fertigstellungen differenziert nach der Siedlungsstruktur betrachtet werden. Einem starken Rückgang der Neubautätigkeit in Kernstädten bzw. solitären Verdichtungsgebieten (-14,1%) steht ein kräftiger Zuwachs (10,8%) in Gemeinden des Ballungsrandes gegenüber. In ländlichen Gebieten nahm die Anzahl fertiggestellter Wohnungen mit 0,8 Prozent nur geringfügig zu. Die regional unterschiedlich ausgeprägte Neubautätigkeit schlägt sich auch in der Bauintensität nieder, die in kleinen Kommunen wesentlich stärker ist als in großen Städten. So werden in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern fast dreimal soviel neue Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen errichtet wie in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern oder in Kernstädten.

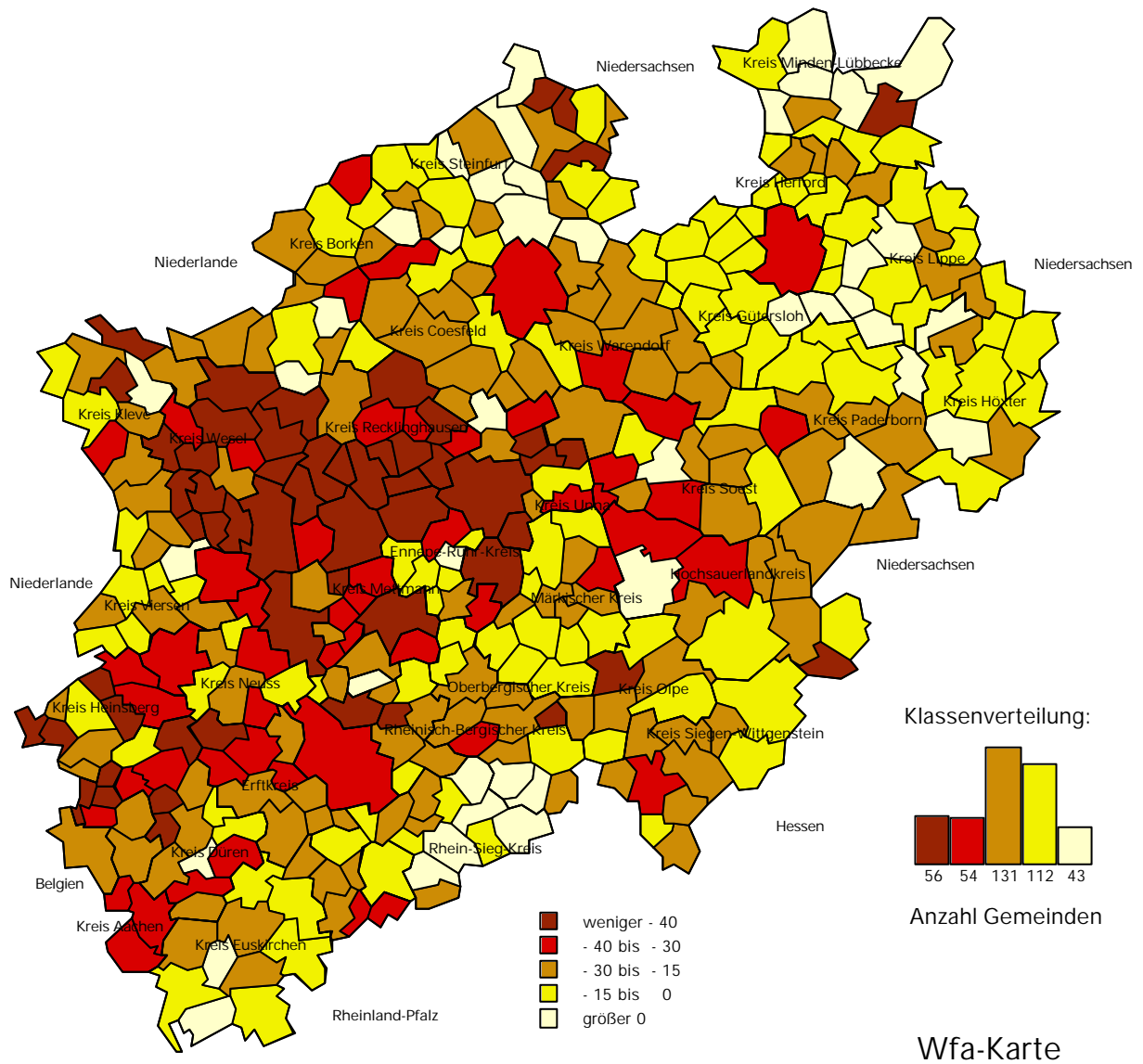
Große Unterschiede in der Bautätigkeit werden auch dann sichtbar, wenn das Fertigstellungsergebnis nach den verschiedenen Gebäudetypen differenziert betrachtet wird. Während der Geschößwohnungsbau, mit Ausnahme der Gemeinden des Ballungsrandes, überall starke Rückgänge aufweist, verzeichnete der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Gebieten bzw. kleineren Kommunen deutliche Zuwächse. Am stärksten fiel dieser in Kommunen des Ballungsrandes aus; dort stieg die Anzahl fertiggestellter Eigenheime um 36 Prozent. In Großstädten und kreisfreien Städten wurden dagegen spürbar weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Eine wesentliche Rolle für diese Entwicklung dürften die Baulandpreise spielen, die in hochverdichteten Gebieten nach wie vor überdurchschnittlich teuer sind.

Das Baugenehmigungsergebnis deutet darauf hin, daß sich die beschriebenen Tendenzen weiter fortschreiben werden. In den kreisfreien Städten bzw. den Kernstädten und solitären Verdichtungsgebieten sank die Zahl der Baugenehmigungen nochmals deutlich, und zwar trotz erheblicher positiver Zuwächse im Ein- und Zweifamilienhausbau (vgl. Tabelle 1). Ursächlich hierfür ist der erneute Einbruch um mehr als 16 Prozent im Segment der Mehrfamilienhäuser. In den anderen Gebieten ist mit einer relativ konstanten Bautätigkeit zu rechnen, da die Baugenehmigungen entweder leicht zunahmten (Kreise) oder leicht sanken (Ballungsrand und ländliche Gebiete). Der Geschößwohnungsbau wird aber auch in diesen Gebieten weiter an Gewicht verlieren.

Im kommenden Jahr ist deshalb damit zu rechnen, daß sich die bereits bestehende Diskrepanz zwischen Stadt und Land noch verschärft. Die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung dürfte dazu beitragen, daß sich die ohnehin schwierige Situation einkommensschwacher Haushalte und Familien in größeren Kommunen noch weiter verschlechtert. Diese Tendenz findet ihre Ursache zum einen darin, daß der Sozialwohnungsbestand in großen Städten stärker gesunken ist als in kleinen Gemeinden

(vgl. Abbildung 2), und zum anderen trägt der Geschößwohnungsbau kaum noch zu einer Verbesserung des Angebots an preiswertem Wohnraum bei.

Abbildung 4: Prozentuale Veränderung des Sozialwohnungsbestandes von 1990 bis 1998



Quelle: Wfa

3 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

3.1 Vorgelagerte Faktoren der Wohnungsnachfrage

Die Auswertungen der vorgelagerten Faktoren der Nachfrage bilden die weitere Ausdifferenzierung der Zugangsmöglichkeiten zum Wohnungsmarkt ab. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit und Einkommenssteigerungen deuten auf eine Verbesserung der Situation privater Haushalte hin. Auch die gesunkenen Zahlen der Obdachlosen und der nach § 25 II. WoBauG wohnberechtigten wohnungsuchenden Haushalte sprechen für eine Verbesserung der Wohn- und Einkommenssituation privater Haushalte. Andererseits weist eine Zunahme der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger, die verstärkt in den kreisfreien Städten zu verzeichnen ist, auf einen erhöhten Bedarf nach preiswertem Wohnraum hin. Steigende Mietrückstandsquoten belegen, daß viele Haushalte die Wohnkostenbelastungen nicht tragen können.

Die Frage, ob Wohnungsbedarf sich auch als Wohnungsnachfrage äußert, ist stark von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Privathaushalte abhängig. Nicht alle Bevölkerungsgruppen verfügen über ausreichende Mittel, um als gleichberechtigte Nachfrager am Wohnungsmarkt aufzutreten. Die im folgenden analysierten sozioökonomischen Indikatoren können zur Einschätzung der Wirtschaftskraft der privaten Haushalte herangezogen werden. Die Entwicklung dieser Größen gestaltet sich sehr unterschiedlich. Auf der einen Seite läßt sich eine leichte Zunahme der Löhne und Gehälter feststellen, auf der anderen Seite sprechen mehr Empfänger von Sozialhilfe und Wohngeld für das Anwachsen von Problemgruppen auf dem Wohnungsmarkt.

Die reale, d.h. preisbereinigte Bruttolohn und -gehaltssumme je Arbeitnehmer hat sich nach einer Verringerung im Vorjahr um 0,7 Prozent erhöht. Die Nettoeinkommen sind aufgrund der hohen Sozialversicherungsabgaben nur um 0,4 Prozent angestiegen. Positiv ist ebenfalls festzustellen, daß sich auf dem Arbeitsmarkt eine Entspannung abzeichnet. Die Zahl der Arbeitslosen hat im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent abgenommen; die Arbeitslosenquote beträgt nun 11,7 Prozent. Nach wie vor sind Personen über 55 Jahre und Ausländer überdurchschnittlich von Arbeitslosigkeit betroffen. Besonders problematisch ist die nochmalige Zunahme der Langzeitarbeitslosen auf 127.000. Sie lag Ende des Jahres 1998 um etwa zwei Prozent höher als 1997. Da kein durchgreifender wirtschaftlicher Wandel erwartet wird, ist allenfalls mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenzahl, sowie mit einer weiteren Zunahme der genannten Problemgruppen am Arbeitsmarkt zu rechnen.

Die Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt hat sich nochmals auf knapp 700.000 in Nordrhein-Westfalen erhöht. Damit ist jetzt eine Quote von 38 je 1.000 Einwohner erreicht. Gegenüber 1997 ist dieser Personenkreis um 4,8 Prozent, seit 1995 sogar um zehn Prozent gestiegen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist wie in den Jahren zuvor auch 1998 gestiegen. Der Anstieg lag mit 2,7 Prozent deutlich unter dem Wert der letzten Jahre. Insgesamt erhielten über 800.000 Personen Wohngeld, was einer Quote von 45 je 1.000 Einwohner entspricht. In den kreisfreien Städten hat sich die Zahl der Wohngeldempfänger mit 3,9 Prozent deutlich stärker erhöht als in den Kreisen mit nur 1,4 Prozent. Damit wurde der Anstieg der Zahl der

Wohngeldempfänger in den Kreisen erstmals gebremst, diese hatten in den letzten Jahren immer höhere Wachstumsraten erreicht, die zum Teil höher als die der kreisfreien Städte waren.

Die Zunahme der Wohngeldzahlungen, die als tabelliertes und als pauschaliertes Wohngeld gewährt werden, ist auf eine Zunahme der Empfänger des pauschalierten Wohngeldes um 4,7 Prozent zurückzuführen.² Die Zahl der Empfänger von tabelliertem Wohngeld ist um 2,1 Prozent zurückgegangen. Einerseits weist die Zunahme der Empfänger pauschalierten Wohngeldes auf eine wachsende Gruppe einkommensschwacher Haushalte hin. Andererseits ist eine geringere Zahl von Empfängern tabellierten Wohngeldes angesichts der seit 1990 unveränderten Einkommensgrenzen ein Hinweis auf gestiegene Nominal-einkommen. Aus dieser Entwicklung kann allerdings nicht auf eine reale Einkommensverbesserung dieser Haushalte geschlossen werden, weil der Wegfall des Wohngeldes zu einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung führt. Die Wfa-Mieterbefragung weist zudem auf eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung unterer Einkommensgruppen hin. Haushalte mit Wohngeldbezug haben mit rund 40 Prozent die höchste Wohnkostenbelastung aller befragten Haushalte zu tragen (vgl. Kapitel 5.2).

Neben der wirtschaftlichen Situation einiger Mieterhaushalte hat sich auch die Einkommenssituation vieler Eigentümerhaushalte in den letzten Jahren als problematisch erwiesen. In fast allen nordrhein-westfälischen Großstädten nahm die Zahl der Zwangsversteigerungen deutlich zu.³ Die Zahl der Zwangsversteigerungen lag 1993 noch bei 35 je 100.000 Einwohner und hat heute einen Wert von fast 57 erreicht. Diese Entwicklung ist ein Anzeichen für unsichere Einkommens- und Arbeitsplatzsituationen der Haushalte, die Haus- und Grundbesitz erworben haben. Die Zahl der Haushalte, die aufgrund veränderter Einkommensverhältnisse vor finanziell unlösbare Probleme gestellt werden, wächst kontinuierlich an.

Im vierten Jahr hintereinander ist die Zahl der nach § 25 II. WoBauG wohnberechtigten Wohnungsuchenden zurückgegangen. Die Zahl der wohnungsuchenden Haushalte im 1. Förderweg liegt mit knapp 120.000 auf dem Niveau Ende der achtziger Jahre. Die allgemeine Abnahme der wohnungsuchenden Haushalte dürfte seine Ursache auch in den stagnierenden Mieten des freifinanzierten Wohnungsmarktes haben. Tatsächlich ist hier eine gespaltene Entwicklung zu beobachten: Die Zahl der wohnungsuchenden Haushalte in den kreisfreien Städten hat in den letzten Jahren weiter zugenommen; in den Kreisen ist diese Zahl zurückgegangen. Diese Entwicklung geht mit einem starken Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in den kreisfreien Städten einher.

Auch 1998 hat sich der Trend der Verringerung der Obdachlosenzahl⁴ fortgesetzt. Waren

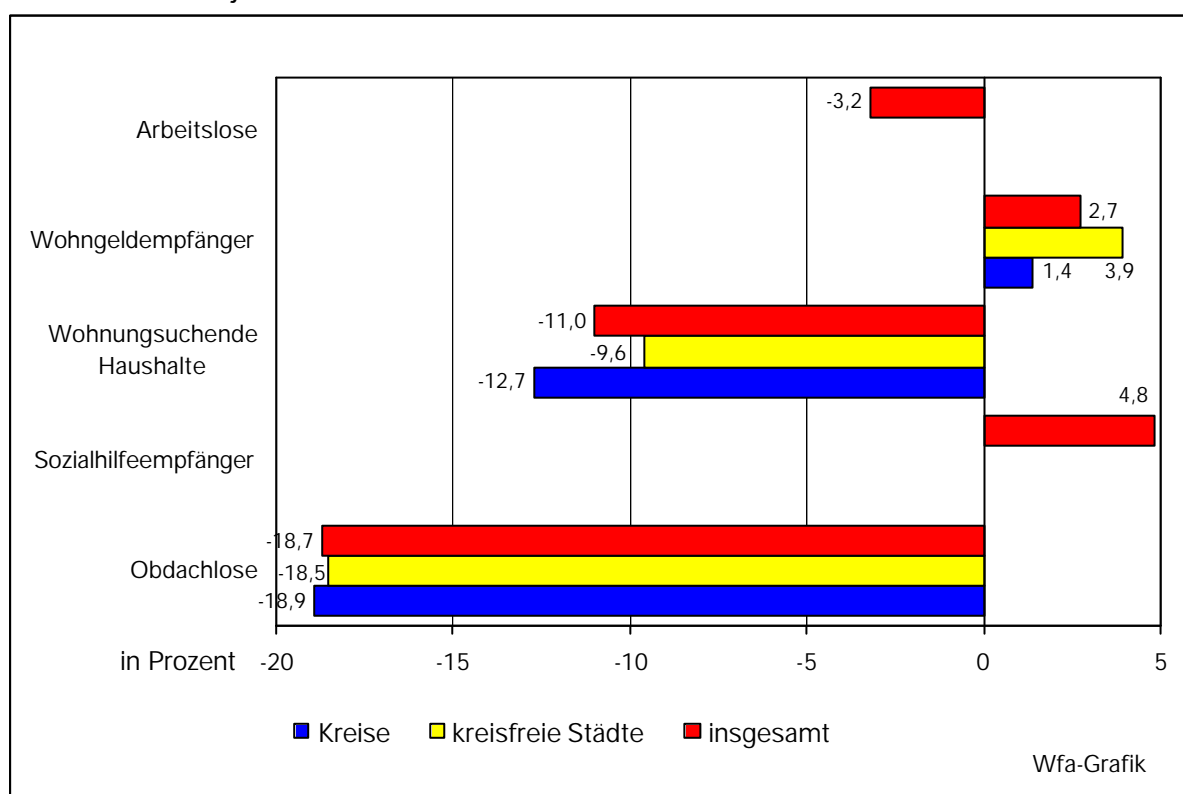
2 Pauschalisiertes Wohngeld steht Empfängern von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge zu. Zum Berechtigtenkreis gehören nur Mieter. Allen anderen Mieter- und Eigentümerhaushalten steht bei der Einhaltung der Einkommensgrenzen Wohngeld als Miet- oder Lastenzuschuß (tabelliertes Wohngeld) zu.

3 In diesen Zahlen sind Gewerbe- und Wohnobjekte enthalten, dabei stellen Wohnimmobilien etwa zwei Drittel der Objekte. Die Zahlen entstammen den Angaben der ARGETRA Verlagsagentur, Ratingen.

4 Zu den Obdachlosen werden die Personen gezählt, denen der Verlust der Unterkunft droht, die ohne Unterkunft sind, deren Unterkunft unzureichend ist oder die in einer öffentlichen Notunterkunft untergebracht sind. Nicht berücksichtigt sind Nichtseßhafte, bei Verwandten oder Freunden untergekommene Personen etc.

1997 noch 19.200 Haushalte obdachlos, liegt diese Zahl heute um knapp 18 Prozent niedriger bei 16.400 Haushalten. Die Zahl der obdachlosen Personen sank von 44.400 auf 36.000 Personen in 1998, damit reduzierte sich die Zahl auf 2,0 Personen je 1.000 Einwohner. Dies ist der niedrigste Wert seit mehr als zehn Jahren. Der Anteil der Obdachlosen an der Bevölkerung ist in kreisfreien Städten höher als in kreisangehörigen Gemeinden, wo die Zahl der obdachlosen Personen nur bei 1,5 Personen je 1.000 Einwohner liegt. Der Rückgang dieser Zahlen könnte auf ein größeres, preiswerteres Wohnungsangebot zurückgeführt werden. Jedoch kann dieser Trend auch als „Landflucht“ beschrieben werden: Die sozial schwachen Haushalte wandern in die großen Städte ab, weil sie sich dort größere Chancen ausrechnen. Nicht zuletzt scheint wie in den letzten Jahren ein frühzeitigeres Eingreifen der Sozialämter bei der Unterstützung der von Obdachlosigkeit bedrohten Personen für einen Rückgang der Zahlen verantwortlich zu sein.⁵

Abbildung 5: Entwicklung ausgewählter sozioökonomischer Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: LDS, Wfa

Der Trend weiter stagnierender bzw. nur leicht ansteigender Mieten sollte zu einer Entlastung der Privathaushalte und zu einer geringeren Wohnkostenbelastung führen. Dem steht die in den letzten Jahren stagnierende und zunehmend ungleiche wirtschaftliche Entwicklung der Privathaushalte entgegen. Die Wohnkostenbelastungen unterer Einkommensgruppen sind fast doppelt so hoch wie die von Haushaltstypen mit höherem Einkommen. Die Wfa-Mieterbefragung belegt auch aktuell einen Anstieg der Wohnkostenbelastung unterer Einkommensgruppen (vgl. Kapitel 5.2).

⁵ Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Die Obdachlosigkeit in Nordrhein-Westfalen am 30. Juni 1998. Düsseldorf 1999.

Die zurückgehende Zahlungsfähigkeit der Mieter äußert sich auch in zunehmenden Mietrückständen und einer steigenden Zahl Räumungsklagen. Diese Ergebnisse stammen aus der aktuellen Befragung der Wohnungsunternehmen, die eine wiederholte Steigerung der Mietrückstandsquote und der Räumungsklagenquote belegt (vgl. Kapitel 5.1). Die Entwicklung dieser Quoten macht deutlich, daß es immer mehr Haushalte gibt, denen es schwer fällt, sich insbesondere im freifinanzierten Segment des Wohnungsmarktes zu behaupten.

3.2 Veränderungen des Wohnungsbedarfs

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich weiter verringert. Weil die Bevölkerungsentwicklung stagnierte, nahm die Zahl der Haushalte jedoch nur moderat zu. Die Bevölkerung hat in den kreisfreien Städten abgenommen, während in den Kreisen Gewinne zu beobachten waren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den kreisfreien Städten nach wie vor niedriger als in ländlichen Gemeinden.

Die Zahl der Einwohner Nordrhein-Westfalens hat sich innerhalb des vergangenen Jahres nur leicht erhöht. Sie lag Ende 1998 bei 17,98 Millionen, was einem Plus von knapp 1.000 Einwohnern entspricht. Diese Zahlen entsprechen einem in den letzten Jahren verlangsamten Bevölkerungswachstum.

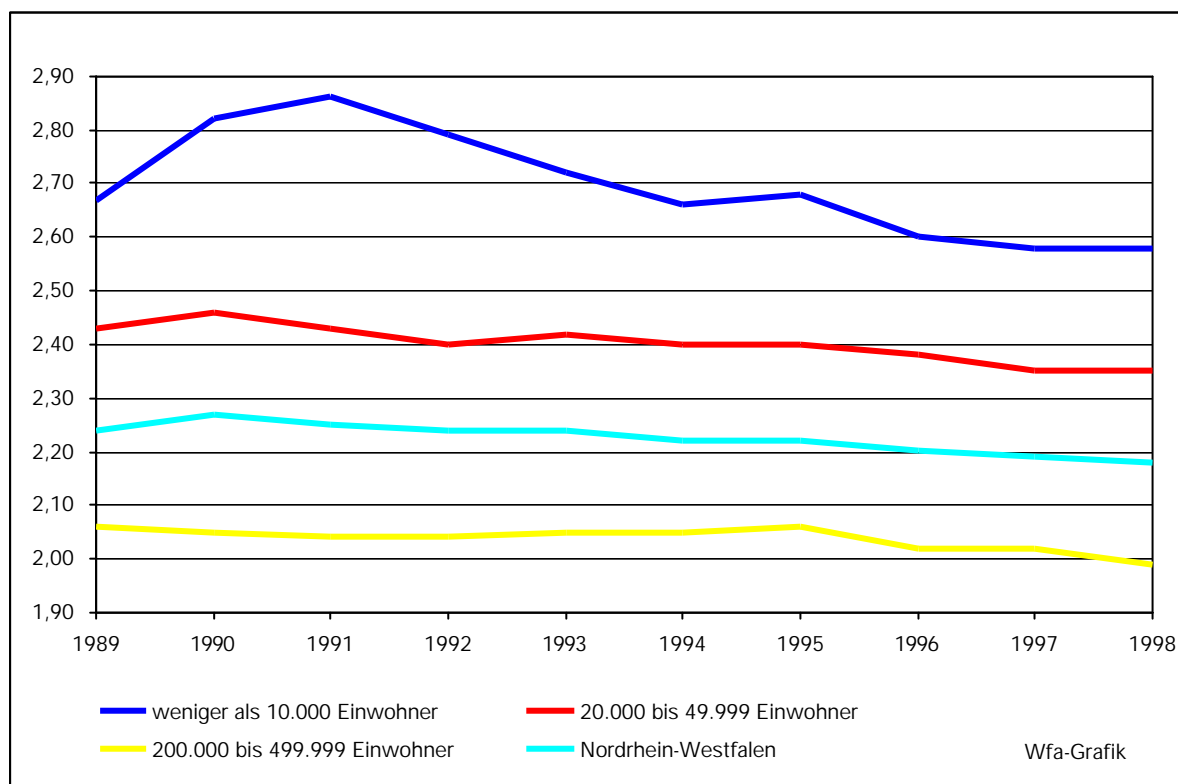
In den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg ist die Bevölkerungszahl gesunken, während die anderen Regierungsbezirke Zugewinne zwischen 0,2 und 0,3 Prozent verzeichnen konnten. Differenziert nach kreisfreien Städten und Kreisen läßt sich auch in diesem Jahr feststellen, daß der Zuwachs der Bevölkerung von der Entwicklung in den Kreisen getragen wird, während die kreisfreien Städte 0,5 Prozent ihrer Bevölkerung verlieren. Im Gegensatz dazu konnten die Kreise etwa ein halbes Prozent Zuwachs verbuchen. Dieser Trend spiegelt sich auch bei einer Differenzierung nach Gemeindegrößenklassen wider. Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern gewannen 1,1 Prozent Bevölkerung, die Ballungszentren mit mehr als 200.000 Einwohnern verloren dagegen 0,6 Prozent.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt in Nordrhein-Westfalen weiter ab. Aus den Ergebnissen des Mikrozensus 1998 geht hervor, daß sie sich auf 2,18 Personen je Haushalt reduziert hat. Diese Entwicklung ist in beinahe allen Gemeindegrößenklassen durchgängig zu beobachten. In kleinen Kommunen gibt es nach wie vor mehr größere Haushalte als in großen Kommunen, so daß die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern bei 2,53 liegt, in Großstädten finden sich dagegen mit 1,96 Personen durchschnittlich kleinere Haushalte (vgl. Abbildung 6).

Aus der Bevölkerungszahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße läßt sich die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen ableiten. 1998 gibt es in Nordrhein-Westfalen 8,24 Millionen Haushalte, dies entspricht gegenüber 1997 einem Zuwachs von etwa 40.000 Haushalten (0,6%). Der Anstieg der Haushaltszahlen resultierte wie in der Vergangenheit weniger aus einer Zunahme der Bevölkerung als vielmehr aus dem fortschreitenden Trend

der Haushaltsverkleinerung. Für diese ist entscheidend, ob Personen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktlage dazu bereit und finanziell in der Lage sind, einen neuen Haushalt zu gründen. In Zeiten entspannter Wohnungsmärkte wird sich aus dem Wohnungsbedarf eher effektive Wohnungsnachfrage entwickeln als bei angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entwicklung beruht in erster Linie auf einer Zunahme der Zwei-Personenhaushalte und einer Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte, während die Zahl der Einpersonenhaushalte auf dem Niveau der Vorjahre geblieben ist.⁶

Abbildung 6: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in ausgewählten Gemeindegrößenklassen



Quelle: LDS

Diese Tendenzen lassen sich auch an den Daten der fünf Stadt-Umland-Achsen festmachen, die seit 1995 exemplarisch betrachtet werden, um auf kleinräumiger Ebene Wohnungsmarktprozesse analysieren zu können (vgl. Kapitel 4.1). Alle kreisfreien Städte haben rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die Kreise weisen dagegen Bevölkerungsgewinne auf. Die Haushaltsgröße nimmt nur in Dortmund und Düsseldorf entgegen dem allgemeinen Trend leicht zu. Die Zahl der Haushalte in den Untersuchungsregionen Bonn und Bielefeld mit ihren Umlandregionen hat sich leicht erhöht (1,5%), während die anderen kreisfreien Städte Rückgänge zu verzeichnen haben.

⁶ Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen, Statistischer Jahresbericht 1998. Düsseldorf 1999.

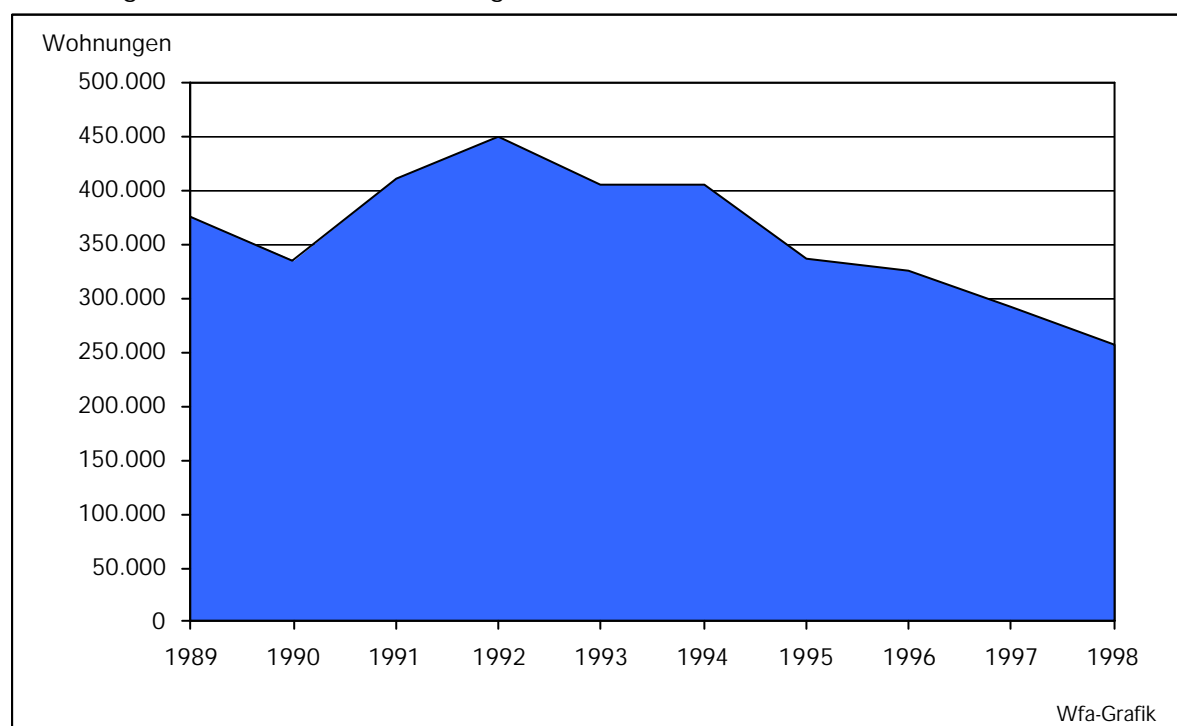
4 Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen

4.1 Wohnungsversorgung

Das Wohnungsdefizit, das als Gradmesser der quantitativen Wohnungsversorgung dient, ist weiter gesunken, da der Zuwachs an neuen Wohnungen den der Haushalte übertraf. Von der verbesserten Versorgung mit Wohnraum profitierten sowohl die Haushalte in Kreisen als auch in kreisfreien Städten. Während in den Kreisen dafür aber vor allem die hohe Neubauleistung verantwortlich war, wirkten sich in den kreisfreien Städten rückläufige Haushaltszahlen aus. In den seit mehreren Jahren analysierten fünf Einzelbeispielen setzte sich der Trend einer in den kreisfreien Städten weniger dynamisch als in den angrenzenden Umlandkreisen verlaufenden Wohnungsmarktentwicklung fort.

Eine Beurteilung der Wohnungsversorgung in Nordrhein-Westfalen kann anhand einer Gegenüberstellung der Entwicklung der Haushaltszahlen und des Wohnungsbestandes vorgenommen werden. Unter der Annahme der normativen Vorstellung, daß jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll, ergibt sich bei 7,99 Millionen Wohnungen und 8,24 Millionen privaten Haushalten in Nordrhein-Westfalen ein rechnerisches Defizit von 258.000 Wohnungen (vgl. Abbildung 7).⁷

Abbildung 7: Das normative Wohnungsdefizit in Nordrhein-Westfalen



Quelle: eigene Berechnungen

Damit hat sich die Verringerung des Fehlbestandes seit 1992 weiter fortgesetzt. Obwohl die Zahl der fertiggestellten Wohnungen rückläufig war, ist aufgrund des geringeren

⁷ Das normative Wohnungsdefizit kann nur als Trendindikator gewertet werden. Die Berechnung der Haushaltszahlen beruht auf der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, damit werden auch nicht wohnungsmarktrelevante Gruppen erfaßt, sowie Untermietverhältnisse nur unzureichend berücksichtigt. Zudem sagt das normative Defizit nichts über die tatsächliche Nachfrage aus.

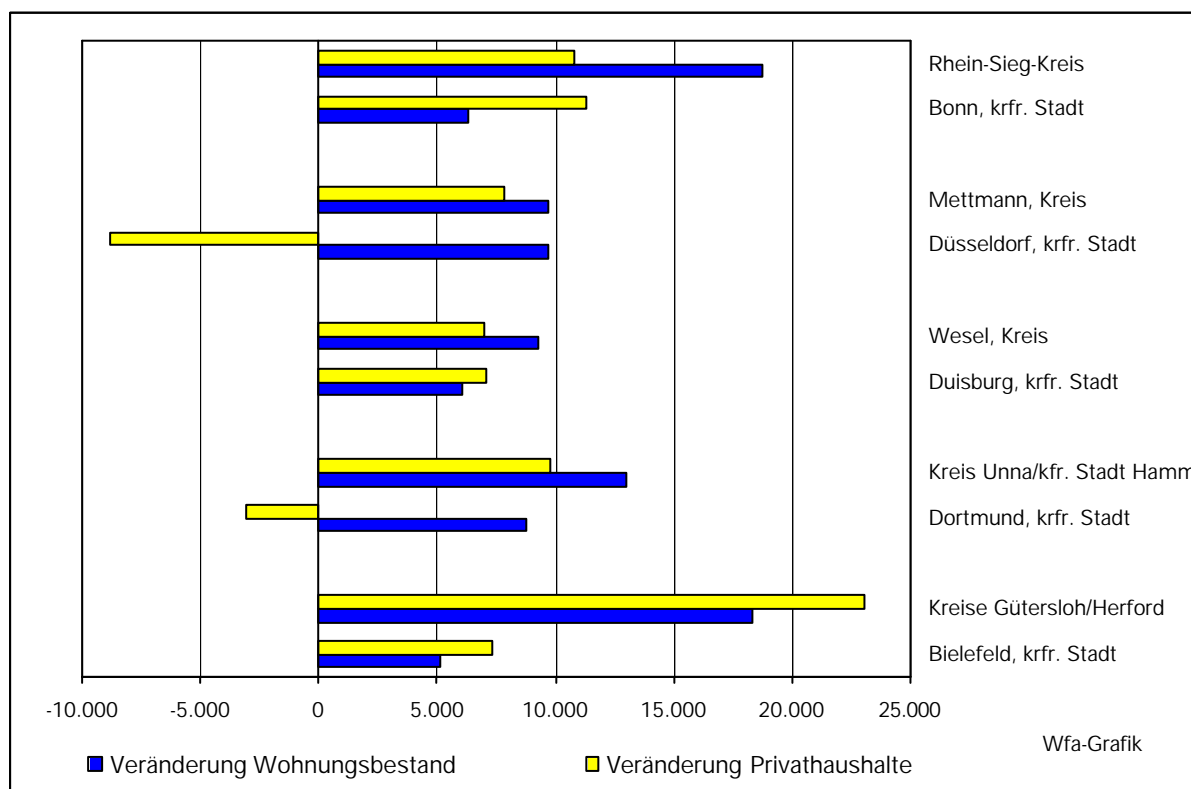
Bevölkerungswachstums das Wohnungsdefizit weiter gesunken. Das Defizit des vergangenen Jahres befand sich auf dem niedrigsten Stand seit 1988.

Die Wohnflächen je Einwohner und je Wohnung nahmen auch 1998 zu. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 36,89 m² je Einwohner hat sich die Wohnfläche seit 1990 um mehr als sieben Prozent erhöht. Die Wohnfläche je Wohnung ist gegenüber 1997 nur leicht um 0,2 Prozent gestiegen.

Die Wohnungsversorgung hat sich sowohl in Kreisen als auch in kreisfreien Städten verbessert. In den kreisfreien Städten stieg der Wohnungsbestand um knapp 0,7 Prozent, während die Zahl der Haushalte um etwa 0,1 Prozent sank. In den Kreisen nahm die Zahl der Wohnungen um 1,4 Prozent zu, wobei sich die Zahl der Haushalte um ein Prozent erhöhte.

Die Analyse der fünf Stadt-Umland-Achsen im Zeitraum 1994 bis 1998 führt zu ähnlichen Ergebnissen, wie sie für Kreise und kreisfreie Städte gelten (vgl. Abbildung 8). Die Zunahme der Wohnungen und Haushalte vollzieht sich in allen Kreisen deutlich stärker als in den kreisfreien Städten. Nur in Düsseldorf und Dortmund haben die Haushaltszahlen abgenommen. In Bonn war der Zuwachs der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten höher als im angrenzenden Rhein-Sieg Kreis. Das Wohnungsdefizit reduzierte sich mit Ausnahme der Umlandkreise Gütersloh und Herford in allen Kreisen. In Düsseldorf und Dortmund reichte die Ausweitung des Angebotes bei sinkenden Haushaltszahlen aus, einen rechnerischen Ausgleich von Angebot und Nachfrage herzustellen. In den anderen kreisfreien Städten hat sich das Defizit leicht erhöht.

Abbildung 8: Veränderung von Haushalten und Wohnungen in fünf Regionalachsen



Die hier beschriebenen Ergebnisse sagen nichts über die tatsächlich auftretende Wohnungsnachfrage aus, da den Berechnungen die normative Zielsetzung „jedem Haushalt eine Wohnung“ zugrundeliegt und Veränderungen der wirtschaftlichen Perspektiven der privaten Haushalte ausgeblendet werden. Aufgrund der besseren finanziellen Situation der privaten Haushalte in den Kreisen wird sich der dort aufgestaute Bedarf bei einer Verbesserung der Situation eher in effektive Wohnungsnachfrage umwandeln als in den kreisfreien Städten. Der starke Rückgang der Bautätigkeit und der Zahl der preisgebundenen Wohnungen in den kreisfreien Städten reduziert die Chancen einkommensschwacher Gruppen, preiswerten Wohnraum zu finden.

4.2 Mietenentwicklung

Die verbesserte quantitative Wohnungsversorgung findet ihren Ausdruck in der Mietenentwicklung. Der Anstieg der Bestandsmieten hat sich spürbar beruhigt. Dies gilt sowohl für Brutto- und Nettokaltmieten als auch für die Mieten in den unterschiedlichen Marktsegmenten. Große regionale Unterschiede werden aber durch die Auswertung der nordrhein-westfälischen Mietspiegel sichtbar. Nach wie vor ist das Mietenniveau in großen Städten deutlich höher als in kleineren Kommunen. Neu abgeschlossene Mietverträge verzeichneten zwar im vergangenen Jahr noch Preisrückgänge, allerdings nahmen auch diese weiter ab. Dies gilt sowohl für die im Rahmen der Zeitungsanalyse ermittelten Mietpreisforderungen der Vermieter, als auch für die Auswertung des Mietpreisspiegels des RDM. Letztere weisen für die Erstvermietung von Neubauten erstmals seit 1993 wieder leichte Zuwächse auf. Dies könnte bereits Ausdruck der seit Jahren rückläufigen Bautätigkeit im Geschößwohnungsbau sein. Die Mietenentwicklung symbolisiert zwar immer noch eine Entspannung des Wohnungsmarktgeschehens in Nordrhein-Westfalen, allerdings ist mit weiteren Mietrückgängen nicht mehr zu rechnen.

Die Veränderungen der Mieten im Zeitablauf sind komplexe Indikatoren zur Einschätzung der Wohnungsmarktlage, da die Mietpreise das Zusammenspiel von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage abbilden. Aufgrund der Heterogenität der einzelnen Teilmärkte läßt sich die Mietenentwicklung aber nicht anhand einer Größe ablesen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden deshalb unterschiedliche Mietpreise aus verschiedenen Datenquellen analysiert. Dieses Vorgehen gewährleistet eine differenzierte Einschätzung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente.

Die Wohnungsmieten sind 1998 in Nordrhein-Westfalen nur moderat gestiegen. Der Mietenindex des LDS, der den Anstieg der Bruttokaltmiete (Kaltmiete einschließlich Nebenkosten) mißt, wies mit 1,5 Prozent die niedrigste Steigerungsrate seit 1987 auf. Allerdings war der Anstieg dieser Mieten fast doppelt so hoch wie die Zunahme der gesamten Lebenshaltungskosten (0,8%). Der Anstieg der Nettokaltmiete belief sich auf ein Prozent.

Der Anstieg der Mieten verlief innerhalb der unterschiedlichen Marktsegmente annähernd gleich. Die Mietpreise für Altbauwohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen haben mit 1,6 Prozent nur unwesentlich stärker zugenommen als der Gesamtmietpreisindex. Freifinanzierte Neubauwohnungen weisen mit 1,4 Prozent hingegen einen Zuwachs auf, der lediglich geringfügig unterhalb des Durchschnitts liegt.

Die aktuelle Auswertung der nordrhein-westfälischen Mietspiegel zeigt, daß unabhängig von der betrachteten Baualtersklasse das Mietniveau in großen Städten deutlich oberhalb des Durchschnittsniveaus liegt (vgl. Tabelle 2).⁸ Bezogen auf den Landesdurchschnitt sind die Mieten von Altbau- und Neubauwohnungen besonders teuer (jeweils 110%). Mit sinkender Einwohnerzahl je Gemeinde nimmt der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche spürbar ab. Ein Mieter einer Altbauwohnung muß beispielsweise in einer Kommune mit weniger als 50.000 Einwohnern mit 7,14 DM/m² knapp 30 Prozent weniger Miete bezahlen als ein Mieter in einer Stadt mit mehr als 200.000 Einwohnern. Insgesamt betragen die Mietspiegelwerte von kleineren Kommunen je nach Baualter zwischen 85 und 90 Prozent des Landesdurchschnitts. In jeder Gemeindegrößenklasse und auch landesweit ist zwischen den Mieten und der Baualtersklasse ein deutlicher negativer Zusammenhang festzustellen. Überall sind die Quadratmetermieten um so niedriger, je älter eine Wohnung ist. Im Durchschnitt ist eine Neubauwohnung um fast 4,50 DM/m² teurer als eine Altbauwohnung.

Tabelle 2: Mietspiegelwerte nach Baualters- und Gemeindegrößenklassen

| | Baualtersklasse | | | | |
|----------------------------|--|------------------|------------------|------------------|--------------|
| | vor 1948 | 1960 bis 1970 | 1970 bis 1980 | 1980 bis 1990 | nach 1990 |
| | Mietspiegelwert in DM/m ² | | | | |
| Nordrhein-Westfalen | 8,40 | 9,60 | 10,36 | 11,21 | 12,80 |
| über 200.000 Einwohner | 9,23 | 10,38 | 11,10 | 11,93 | 14,04 |
| 100.000-200.000 Einwohner | 8,35 | 9,46 | 10,52 | 11,40 | 12,49 |
| 50.000-100.000 Einwohner | 7,63 | 8,81 | 9,58 | 10,50 | 11,75 |
| unter 50.000 Einwohner | 7,14 | 8,33 | 9,30 | 10,10 | 11,48 |
| | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent | | | | |
| Nordrhein-Westfalen | 2,5 | 1,6 | 1,3 | 0,8 | 0,5 |
| über 200.000 Einwohner | 2,6 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 0,7 |
| 100.000-200.000 Einwohner | 2,3 | 2,4 | 1,8 | 0,1 | -1,5 |
| 50.000-100.000 Einwohner | 2,2 | 1,1 | 0,8 | 0,6 | 0,6 |
| unter 50.000 Einwohner | 2,5 | 1,8 | 1,1 | 0,7 | 0,9 |

Quelle: Mietspiegel in Nordrhein-Westfalen

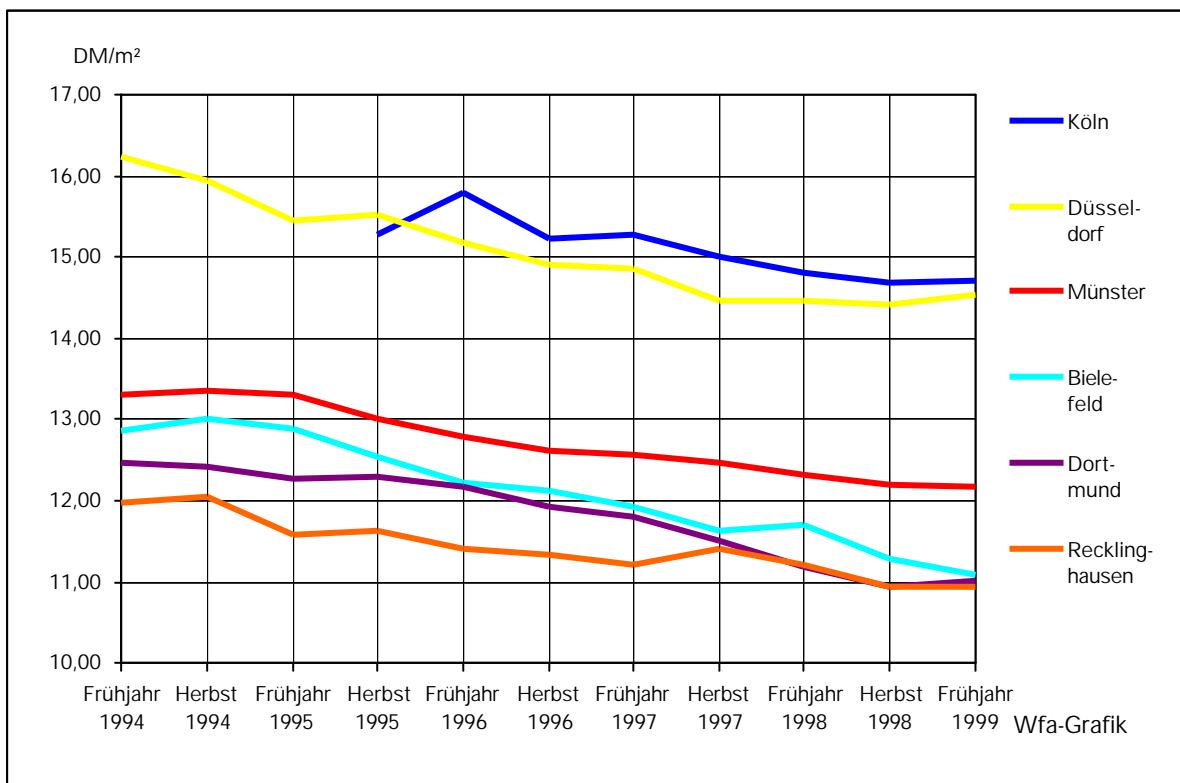
Die Veränderungsdaten der Mietspiegelwerte weisen darauf hin, daß die Mieten von Altbauwohnungen mit 2,5 Prozent nach wie vor überdurchschnittlich stark zunehmen. Dabei fällt der Zuwachs der Altbauwohnungen in großen Städten weiterhin am höchsten aus. Allerdings ist die Steigerungsrate landesweit um gut einen Prozentpunkt niedriger als im Vorjahr. Auch in den anderen Baualtersklassen ist der Anstieg geringer als in der Vergangenheit, wobei die Mieten von Neubauwohnungen nur noch unwesentlich gestiegen sind (0,5%). Ebenso wie der Mietenindex des LDS zeigen die Ergebnisse der Mietspiegelauswertung, daß sich der Mietenanstieg in Nordrhein-Westfalen weiter verlangsamt hat. In Gemeinden mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern haben die Mietpreise für Neubauwohnungen sogar abgenommen. Unabhängig von der Gemeindegrößenklasse gilt, daß die Mietsteigerungsdaten tendenziell

⁸ Die Auswertung basiert auf 168 Mietspiegeln, deren durchschnittliches Erstellungsdatum der 1. Juli 1997 ist.

mit dem Alter der Wohnungen ansteigen. Da in älteren Wohnungen häufig einkommensschwächere Haushalte leben, müssen damit in erster Linie die Haushalte überdurchschnittliche Mietzuwächse in Kauf nehmen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Dieses Ergebnis dürfte darauf zurückzuführen sein, daß angesichts der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit weiterhin eine große Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen existiert. Da das freifinanzierte Angebot solcher Wohnungen kurzfristig konstant ist, schlägt sich die höhere Nachfrage in überproportional steigenden Mietpreisen nieder. Erschwerend wirkt sich in diesem Zusammenhang aus, daß der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Darlehenstilgungen in den letzten Jahren stark abgenommen hat.

Neu abgeschlossene Mietverträge weisen im Gegensatz zu den Mietspiegelwerten und dem Mietenindex des LDS, die nur Veränderungen in bestehenden Mietverhältnissen berücksichtigen, tendenziell weiterhin Preisrückgänge auf. Die im Rahmen der Zeitungsanalyse vom Frühjahr 1999 ermittelten Mietpreisforderungen der Wohnungsanbieter sind gegenüber dem Frühjahr 1998 insgesamt gesunken (vgl. Abbildung 9).⁹

Abbildung 9: Entwicklung geforderter Mieten in Zeitungsangeboten



Quelle: Wfa

Lediglich in Düsseldorf verzeichneten die Mieten innerhalb des letzten Jahres einen leichten Anstieg um 0,4 Prozent. In Bielefeld fiel dagegen der Rückgang der geforderten Mieten mit fast 5,5 Prozent am stärksten aus. Das höchste absolute Niveau der Mietpreisforderungen herrscht weiterhin in Düsseldorf und Köln. Dort liegen die Quadratmeterpreise im

⁹ Vgl. Exkurs: Zeitungsanalyse Seite 32 und Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zeitungsanalyse 1998. Düsseldorf 1999.

Durchschnitt um drei DM/m² oberhalb der Mieten der anderen Städte. Die hohen Mietpreise der beiden rheinischen Zentren werden auch dadurch dokumentiert, daß der Anteil sehr teurer Wohnungen (Miete über 20 DM/m²) ca. fünf Prozent beträgt. In den anderen vier Städten wird dagegen solcher Wohnraum nur in Ausnahmefällen angeboten.

Die insgesamt gesunkenen Mietpreisforderungen, die Ausdruck eines unverändert hohen Angebotsvolumens sind, dürfen allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, daß der Rückgang der Mieten in nahezu allen Kommunen abnimmt. Dies gilt insbesondere für die Landeshauptstadt Düsseldorf, wo die in Zeitungsannoncen geforderten Mietpreise bereits seit dem Herbst 1997 stagnieren. Gegenwärtig ist jedoch unklar, ob sich die Mieten auf diesem hohen Niveau stabilisieren oder ob eine Phase mit steigenden Mieten eingeleitet wird. Denn im Vergleich zum Herbst 1998 gab es in Dortmund, Düsseldorf und Köln jeweils einen leichten Anstieg der annoncierten Mieten.

Die Auswertung des Mietpreisspiegels des RDM deutet darauf hin, daß in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens nicht mit weiteren Mieterückgängen zu rechnen ist.¹⁰ Die Mietpreise für Wiedervermietungen sind zwar um 0,4 Prozent gesunken, jedoch ist dies der geringste Rückgang seit 1994. Dieses Ergebnis ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß in den meisten der untersuchten Städte die Mieten konstant geblieben sind. Lediglich in Münster sind in allen Altersklassen und Lagen die Preise für Wiedervermietungen um ca. vier Prozent gesunken. Die Erstvermietung von Neubauten weist dagegen im Durchschnitt mit 0,7 Prozent erstmals seit 1993 wieder eine Zunahme auf. Allerdings werden bei der Betrachtung der einzelnen Ergebnisse große regionale Unterschiede deutlich. Während in Bonn und Düsseldorf die Mieten für Erstvermietungen um mehr als fünf Prozent zugelegt haben, sind sie in Essen und Münster um ca. drei Prozent gesunken und in den übrigen Städten unverändert geblieben. Da in der Regel auf Änderungen des Wohnungsangebots zuerst die Mieten für Neubauten reagieren, könnten die Mietpreissteigerungen ihre Ursache in der stark gesunkenen Zahl fertiggestellter Geschößwohnungen haben.

4.3 Grad der Anspannung

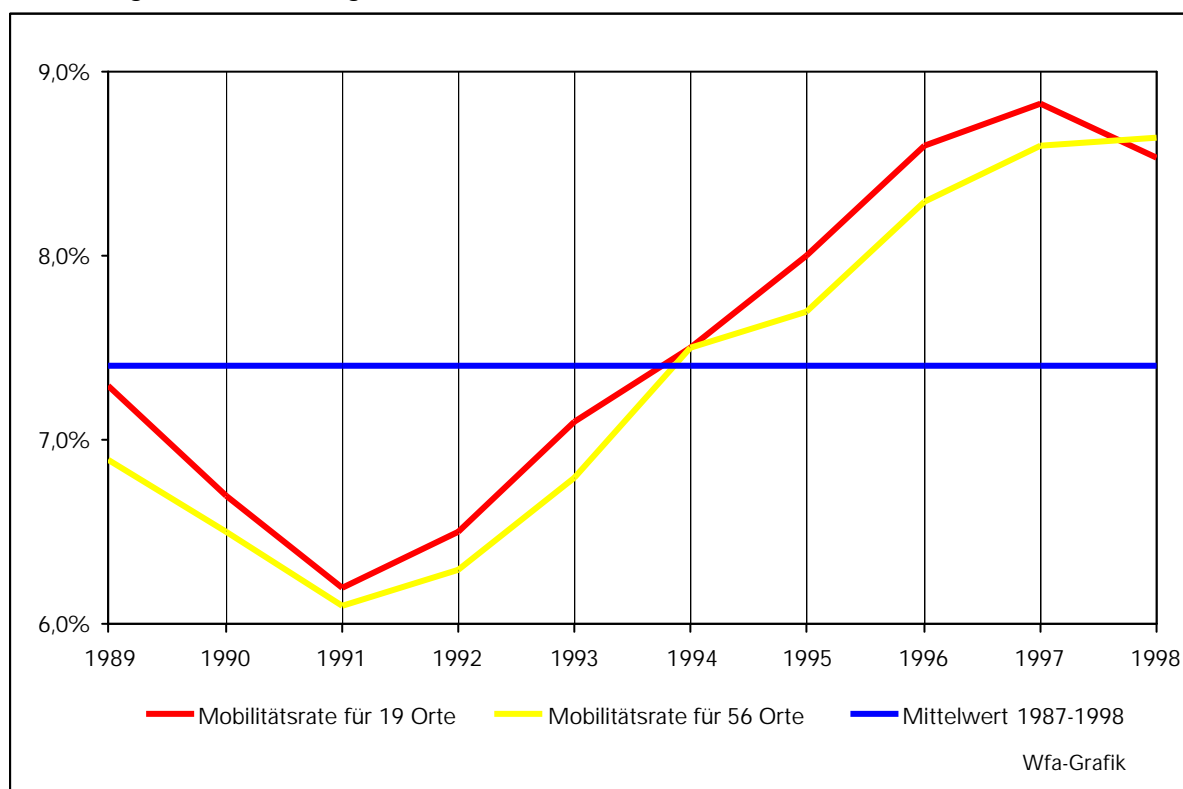
Wie in den vergangenen Jahren deutet die Entwicklung verschiedener Indikatoren auf eine Fortsetzung der Entspannung am Wohnungsmarkt hin. Die Mobilitätsrate sowie die Fluktuations- und Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen sind wiederum angestiegen. Auch die Ergebnisse der Zeitungsanalyse signalisieren allgemeine Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt. Ergebnis der Zeitungsanalyse ist aber auch, daß die Zahl preisgünstiger Wohnungen rückläufig ist. Angesichts eines weiterhin starken Rückgangs der Zahl preisgebundener Wohnungen, vor allem in kreisfreien Städten, zeichnet sich für untere Einkommensgruppen eine zunehmend problematische Wohnungsversorgung ab. Zur weiteren Anspannung dieser Situation trägt die nur geringe Abnahme der Zahl der wohnungsuchenden Haushalte in den großen Städten und Ballungszentren bei. Problematische Entwicklungen der Wohnungssituation im unteren Preissegment wurden auch von den Experten des Stimmungsbarometers prognostiziert. Diese erwarten im oberen und mittleren Preissegment des Wohnungsmarktes in näherer Zukunft eine Entspannung der Situation, während für das untere und preisgebundene Segment Probleme speziell aufgrund des schrumpfenden Sozialwohnungsbestandes und sinkender Einkommen erwartet werden.

¹⁰ Grundlage dieser Auswertung sind die Mietpreisspiegel ausgewählter Großstädte in Nordrhein-Westfalen.

Verschiedene Indikatoren, anhand derer der Grad der Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten bewertet werden kann, deuten darauf hin, daß sich die allgemeine Entspannung der vergangenen Jahre fortgesetzt hat. Allerdings gibt es auch Anzeichen dafür, daß infolge der zurückgehenden Bautätigkeit, insbesondere der des Geschößwohnungsbaus, eine spürbare Fortschreibung dieser Entwicklungen künftig nicht mehr zu erwarten ist.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden zwei Mobilitätsraten¹¹ erhoben. Zum einen die **Mobilitätsrate-56**, die die Umzüge in 56 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen seit 1986 abbildet, zum anderen die Mobilitätsrate-19, die auf den Umzugs- und Einwohnerdaten von 19 Städten mit über 100.000 Einwohnern seit 1979 basiert. Die Mobilitätsrate-56 hat den „Höhenflug“ der vergangenen Jahre fortgesetzt. 1998 stieg sie nochmals an und erreichte seit 1986 mit 8,7 Prozent das Höchstniveau (vgl. Abbildung 10). Seit 1991, als der geringste Wert gemessen wurde, ist die Mobilitätsrate-56 um über 40 Prozent gestiegen. Allerdings verdeutlicht der Kurvenverlauf auch, daß sich der Anstieg in den beiden letzten Jahren abgeflacht hat. Erstmals seit sieben Jahren ist die Mobilitätsrate-19 wieder rückläufig. Dies könnte ein Hinweis dafür sein, daß sich die Wohnungsmarktlage in größeren Städten nicht weiter verbessert bzw. sogar wieder anspannt.

Abbildung 10: Entwicklung der Mobilitätsrate seit 1989



Quelle: Wfa

¹¹ Die Mobilitätsrate steigt (sinkt), wenn Mieter mit zunehmendem (sinkendem) Wohnungsangebot und stabilen bzw. sinkenden (steigenden) Mieten leichter (schwerer) ihre Umzugswünsche realisieren können. Die Mobilitätsraten messen die Zahl der innerstädtischen Umzüge von Personen je 100 Einwohner.

Auch die **Fluktuationsquote**¹² und die **Leerstandsquote**¹³ der Wohnungsunternehmen, die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung befragt wurden, sind wie im vergangenen Jahr angestiegen (vgl. ausführlich Kapitel 5.1). Eine Differenzierung der Fluktuationsquote zeigt, daß die Quoten in kleineren Gemeinden höher liegen. Damit kann von einer entspannteren Wohnungsmarktlage in kleineren Orten gesprochen werden. Die Leerstandsquote von 0,59 liegt deutlich über dem Niveau des Vorjahres, sie ist aber noch weit entfernt von der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von 2,5 bis 3 Prozent des Wohnungsbestandes.

Die Zahl der in der **Zeitungsanalyse** untersuchten Wohnungsangebote ist in allen Städten weiterhin sehr hoch, allerdings verzeichneten Bielefeld, Dortmund und Münster gegenüber dem Frühjahr 1998 leichte Rückgänge. In den anderen drei Kommunen ist das Angebot unverändert geblieben. Der Anteil von Sozialwohnungen, die über die örtlichen Tageszeitungen angeboten werden, ist mit Ausnahme von Bielefeld konstant geblieben. Dieser erhöhte sich hier um drei Prozentpunkte auf 4,5 Prozent. Die Zahl der Haushalte, die mittels eines Zeitungsinserts aktiv eine Wohnung suchen, ist in der Mehrzahl der Städte entweder unverändert geblieben oder sogar gesunken. Lediglich in Köln war ein geringfügiger Anstieg wohnungsuchender Haushalte festzustellen, der aber mit 1,8 Prozent nur leicht ins Gewicht fällt. Dies dürfte ein Indiz dafür sein, daß derzeit viele Haushalte mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind oder angesichts des großen Wohnungsangebots es nicht für erforderlich halten, selbst ein Inserat aufzugeben. Die augenblicklich günstige Situation bei der Wohnungssuche zeigt sich auch daran, daß das Versprechen einer Belohnung für die erfolgreiche Vermittlung einer Wohnung oder die Angabe der beruflichen Position so gut wie keine Rolle mehr spielt. Auf der anderen Seite enthalten immer weniger Wohnungsangebote eine Einschränkung bezüglich des künftigen Mieters oder Mietverhältnisses. Dominierende Restriktion ist dabei wie im vergangenen Jahr die Forderung nach einer Abstandszahlung für Möbel, Teppiche oder sonstige Einrichtungsgegenstände.

Trotz dieser insgesamt positiven Tendenzen bleibt die Wohnraumversorgung für viele einkommensschwächere Haushalte und Familien schwierig. Der zum Teil deutliche Rückgang preisgebundener Wohnungen, von dem alle sechs Wohnungsmärkte der Zeitungsanalyse betroffen sind, wird nicht durch preiswerte freifinanzierte Wohnungen kompensiert. Diese ungünstige Entwicklung betrifft vor allem große Haushalte bzw. Familien mit Kindern, da in den letzten Jahren vergleichsweise wenig in große Wohnungen investiert worden ist. Aber auch einkommensschwache Singles haben in einigen Städten, insbesondere in den großen Universitätsstädten Köln und Münster, nur geringe Möglichkeiten, eine preiswerte freifinanzierte Wohnung zu finden.

¹² Die Fluktuationsquote mißt die Zahl der Kündigungen von Haushalten in Bezug zum Wohnungsbestand in Prozent.

¹³ Die Leerstandsquote ist definiert als die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes. Voraussetzung ist, daß ein struktureller, also marktbedingter Leerstand von drei oder mehr Monaten vorliegt.

Exkurs: Zeitungsanalyse

In der Zeitungsanalyse werden regelmäßig Mietwohnungsinserate ausgewählter Tageszeitungen in den Städten Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Recklinghausen untersucht.¹⁴ Andere Märkte wie z.B. der für Eigenheime, Eigentumswohnungen oder sonstige Immobilien werden zur Zeit nicht berücksichtigt. Die Zeitungsanalyse wurde im Herbst 1992 erstmalig durchgeführt. Seit 1994 werden zweimal jährlich, im Frühjahr und Herbst, die entsprechenden Wohnungsinserate analysiert. Zu jedem Termin werden jeweils vier Wochenendausgaben ausgewertet. Das Volumen (Zahl der Mietangebote und -gesuche) der einzelnen Auswertungen ist dabei seit 1992 gewachsen. Allein im vergangenen Jahr wurden über 60.000 Inserate erfaßt und analysiert.

Die Auswertung zahlreicher Indikatoren gewährleistet ein differenziertes und zeitnahes Bild kommunaler Wohnungsmärkte. Da die Zeitungsanalyse zweimal jährlich durchgeführt wird, kommt ihr aufgrund der hohen Aktualität eine Frühwarnfunktion zu. Die Indikatoren dieser Auswertung erfassen bereits Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten, bevor sie durch die Zahlen der amtlichen Statistik widergespiegelt werden. Darüber hinaus bietet die Zeitungsanalyse die Möglichkeit, auf kleinräumige Trends hinzuweisen. Damit entspricht sie dem Anspruch, das Wohnungsmarktgeschehen so regional bzw. kommunal wie möglich darzustellen. Schließlich liefert die Zeitungsanalyse auch Anhaltspunkte über die Wohnungsnachfrage, wozu es gerade auf kommunaler Ebene in der amtlichen Statistik kaum Informationen gibt.

Die Zeitungsanalyse gibt auch über sehr spezielle Fragestellungen Auskunft, die gegenwärtig im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Diskussion stehen. Die allgemeine Wohnungsmarktentspannung blendet den Aspekt aus, daß nach wie vor viele einkommensschwache Haushalte Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vor dem Hintergrund des sinkenden Sozialwohnungsbestandes ist deshalb die Erkenntnis wichtig, inwieweit auch solche Bevölkerungsgruppen von der insgesamt verbesserten Wohnungsverorgung profitieren. Die gestiegene Zahl der inserierten Wohnungen sagt nicht unbedingt etwas darüber aus, ob die Wohnungsangebote auch den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen. Insbesondere das Angebot großer Mietwohnungen bleibt oftmals Mangelware.

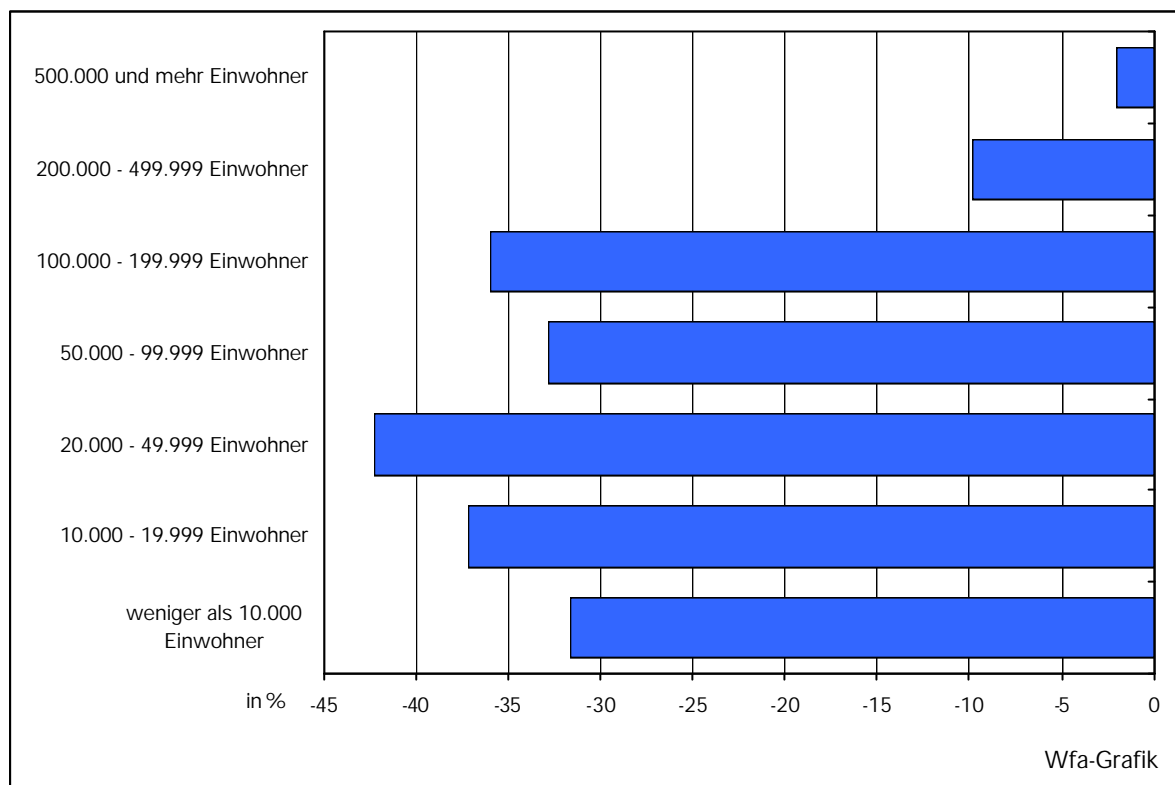
Ein Rückgang preisgebundener Wohnungen ist wie in den vergangenen Jahren für alle Regionen Nordrhein-Westfalens zu beobachten. In kreisfreien Städten war die Abnahme des Sozialwohnungsbestandes deutlich höher als in den Kreisen. Zum ersten Mal seit 1990 hat sich 1998 die Zahl der Wiederbelegungen reduziert. Die Mieter von Sozialwohnungen konnten aufgrund eines geringeren Angebotes an Sozialwohnungen ihre Umzugswünsche in dem bisherigen Umfang nicht realisieren.

Die Zahl der **Wohnungsuchenden** nach § 25 II. WoBauG (1. Förderweg) hat zum wiederholten Male deutlich abgenommen. Wie die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes verläuft diese Abnahme allerdings räumlich deutlich differenziert (vgl. Abbildung 11). Die Abnahme der wohnungsuchenden Haushalte war in den Kreisen wesentlich stärker als in den kreisfreien Städten. Damit ist in ländlichen Gebieten eine

¹⁴ Vgl. ausführlich Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zeitungsanalyse 1998. Düsseldorf 1999.

bessere Wohnungsversorgung sozial schwacher Haushalte gegeben als in den Ballungszentren.

Abbildung 11: Prozentuale Veränderung der Wohnungsuchenden nach Gemeindegrößenklassen 1993-1998



Quelle: Wfa

Die Statistik der Wohnungsuchenden belegt, daß nach wie vor Aussiedler, Alleinerziehende und ältere Menschen die größte Gruppe der wohnungsuchenden Haushalte stellen. Über ein Fünftel dieser Haushalte belegt eine öffentlich geförderte Wohnung und sucht eine Wohnung anderer Qualität. Der Anteil der Minderverdienenden an den Wohnungsuchenden ist mit knapp zwei Drittel konstant geblieben. Als häufigste Gründe für einen Wohnungswechsel wurden die zu hohen Mieten und die nicht ausreichende Größe der Wohnung genannt. Der Anteil der Umzugswünsche wegen zu hoher Mieten ist in den letzten Jahren konstant gestiegen. Anhand dieser Zahlen wird die Problematik des schrumpfenden Sozialwohnungsbestandes wiederum offensichtlich. Das Angebot preiswerten, von der Wohnungsgröße her geeigneten Wohnraums nimmt weiter ab, so daß sich die Zahl der Haushalte, die entsprechenden Wohnraum suchen, erhöht.

Auch die Ergebnisse des **Stimmungsbarometers**¹⁵ zeigen eine gespaltene Entwicklung des Wohnungsmarktes auf. Sie deuten auf eine weitere Entspannung des aktuellen

¹⁵ Im Stimmungsbarometer werden Meinungen von Experten (in diesem Jahr 150) aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, Kommunalverwaltung, Politik, Wissenschaft, Finanzierungsinstituten und Interessenverbänden in Nordrhein-Westfalen erhoben. Die ausführlichen Ergebnisse dieser Befragung werden im Herbst 1999 in einem gesonderten Bericht veröffentlicht.

Wohnungsmarktgeschehens hin, jedoch ist nach Meinung der befragten Experten in Zukunft eine weitere Anspannung in Teilbereichen des Wohnungsmarktes wahrscheinlich.

Die Situation im mittleren und oberen Preissegment wird von den meisten Experten als entspannt bezeichnet, fast 40 Prozent der Befragten werteten die aktuelle Wohnungsmarktsituation im oberen Preissegment sogar als sehr entspannt. Noch immer bewertet die Mehrheit der Experten die Wohnungsmarktlage im unteren und preisgebundenen Marktsegment als angespannt, im Vergleich zu den Vorjahren hat sich diese Situation allerdings gebessert. Die Experten haben im Rahmen ihres Tätigkeitsfeldes insbesondere sinkende Realeinkommen und eine hohe Arbeitslosigkeit als Problemfelder genannt. Ebenso wird die Zunahme von Problemgruppen am Wohnungsmarkt und damit die zunehmende Zahl schwer vermittelbarer Haushalte als ein wesentliches Problem der Wohnungsversorgung eingeschätzt. Die Experten erwarten im Zuge dieser Entwicklung eine zurückgehende soziale Mischung in den Wohnungsbeständen und sehen diese zunehmende Segregation als Aufgabenfeld künftiger Wohnungspolitik.

Richtet man den Blick in die Zukunft, zeichnen die Experten ein ähnliches Bild der Wohnungsmarktsituation. Auch weiterhin wird eine differenzierte Entwicklung der einzelnen Marktsegmente erwartet. Die Mehrheit der Experten prognostiziert auch in drei bis fünf Jahren eine ausgewogene bis sehr entspannte Wohnungsmarktsituation im oberen Preissegment. Dagegen werden sich das untere und das preisgebundene Marktsegment deutlich anspannen. Diese Entwicklung wird sich mittelfristig, d.h. in drei bis fünf Jahren weiter verschärfen. Etwa 40 Prozent der befragten Fachleute gehen von einer Verschlechterung der Situation im unteren und preisgebundenen Segment aus, nur knapp ein Prozent rechnet mit einer zukünftigen Entspannung dieses Marktes. Die Gründe für diese negative Entwicklung werden in der hohen Zahl auslaufender Bindungen von Sozialwohnungen und der nachlassenden Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau gesehen. Aber auch die stagnierende wirtschaftliche Situation vieler Privathaushalte, speziell der unteren Einkommensgruppen, trägt zu dieser Einschätzung bei. Die Experten erwarten eine Verknappung preiswerten Wohnraums und rechnen mit einer problematischen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Gruppen.

Das allgemeine Investitionsklima im Wohnungsbau hat sich aus Sicht der Experten im letzten Jahr deutlich verschlechtert. Die Situation im Eigenheimbereich verbesserte sich dagegen leicht, während das Investitionsklima im Mietwohnungsbau von der überwiegenden Mehrheit als negativ beschrieben wird. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich nach Expertenmeinung auch in den folgenden Jahren ab. Zu den Hemmnissen noch größerer Investitionen im Eigenheimbereich zählen unzureichende Baulandausweisungen und unsichere Einkommensperspektiven potentieller Nachfrager nach Eigentum. Zurückhaltende Investitionen im Mietwohnungsbau sind nach Einschätzung der Experten in erster Linie auf ungenügende Baulandausweisungen, beeinträchtigte Renditeerwartungen und möglicherweise veränderte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zurückzuführen.

5 Der Wohnungsmarkt aus der Sicht der Vermieter und Mieter

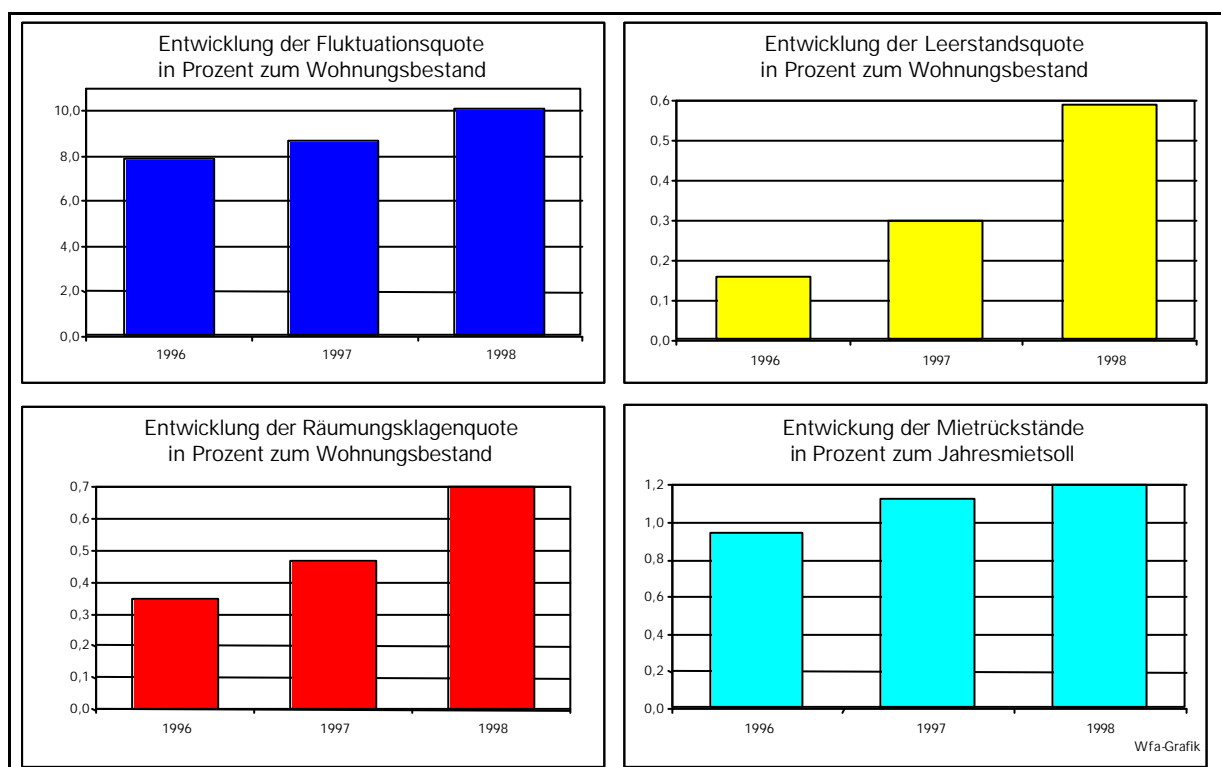
Das durch amtliche statistische Daten gewonnene Bild des Wohnungsmarktgeschehens wird durch eigene Primärerhebungen quantitativ und qualitativ intensiver beleuchtet. Zu diesen gehören die Befragung von Wohnungsunternehmen und die Wfa-Mieterbefragung. Die Ergebnisse der beiden Erhebungen geben Aufschluß über die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes aus Sicht der Anbieter und Nachfrager.

5.1 Der Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsunternehmen

Die Befragung der Wohnungsunternehmen bestätigt die gespaltene Entwicklung des Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen. Zum einen sind die Fluktuations- und die Leerstandsquote gestiegen, was auf ein größeres Wohnungsangebot hindeutet. Zum anderen belegen steigende Mietrückstands- und Räumungsklagenquoten, daß zunehmende Teile der Bevölkerung ihren Wohnraumbedarf nicht finanzieren können. Für die Unternehmen bedeuten diese Entwicklungen einen erhöhten Vermietungsaufwand.

Im Rahmen der Befragung von Wohnungsunternehmen wurden zum zweiten Mal alle im rheinisch-westfälischen Verband organisierten Wohnungsunternehmen, sowie etwa 80 freie Unternehmen angeschrieben. Die Rücklaufquote, die bei ca. 50 Prozent lag, ist ein Indiz für das weiterhin große Interesse der Wohnungswirtschaft an den Ergebnissen dieser Befragung. Die an der Befragung beteiligten Unternehmen verfügen über ca. 750.000 Wohnungen, rund einem Zehntel des gesamten nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes. Die Aussagen können damit als repräsentativ angesehen werden.

Abbildung 12: Ausgewählte wohnungswirtschaftliche Kennziffern im Zeitvergleich



Quelle: Wfa

Die Indikatoren deuten nur zum Teil auf eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes hin. Anhand der Fluktuations- und der Leerstandsquote läßt sich eine Entspannung belegen. Die Fluktuationsquote hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Je entspannter der Wohnungsmarkt ist, desto eher werden Mieterhaushalte bei Unzufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation bereit sein, in eine andere Wohnung umzuziehen. Mit ungefähr zehn Prozent liegt die Fluktuationsquote um mehr als einen Prozentpunkt über dem Vorjahreswert. Insgesamt weisen 40 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen eine Fluktuationsquote von über zehn Prozent auf. Die Quoten liegen in allen Gemeindegrößenklassen über dem Niveau des Vorjahres.

Zur Bestimmung der aktuellen Nachfragesituation nach Wohnraum ist die Leerstandsquote für die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Indikator. Die befragten Wohnungsunternehmen weisen im Durchschnitt einen Leerstand von 0,59 Prozent ihres Wohnungsbestandes auf. Damit hat sich die Leerstandsquote in diesem Jahr im Vergleich zu 1997 fast verdoppelt. Erwähnenswert ist allerdings, daß nach wie vor ein großer Teil der Unternehmen gar keine Leerstände ausweist. Aktuell liegt dieser Wert bei 40 Prozent, während es 1997 noch 46,5 Prozent der Unternehmen waren, die keine Leerstände in ihren Beständen angezeigt haben. Nur wenige Unternehmen haben Leerstände in einer Größenordnung von mehr als drei Prozent zu verzeichnen und damit eine problematische Vermietungssituation. Die Tendenz der Leerstände weist eindeutig nach oben, doch sind die Wohnungsunternehmen von der wohnungspolitisch als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von 2,5 bis 3 Prozent nach wie vor weit entfernt. Eine Erhebung des Verbandes rheinisch-westfälischer Wohnungsunternehmen hat bereits für das Jahr 1997 eine Leerstandsquote von 0,55 Prozent festgestellt. Allerdings waren darin zu rund zwei Dritteln Leerstände von weniger als drei Monaten enthalten.

Aufschluß über die Gründe für die Beendigung von Mietverhältnissen gibt die zum ersten Mal im Rahmen der Befragung der Wohnungsunternehmen differenziert erhobene Statistik der Fluktuations- und Kündigungsgründe. Von den über 75.000 erfaßten Kündigungen sind in rund 48.500 Fällen die Gründe bekannt.

Tabelle 3: Prozentuale Verteilung
der Fluktuations- und Kündigungsgründe

| Fluktuations-, Kündigungsgründe | in Prozent |
|---------------------------------------|------------|
| Größere, besser ausgestattete Wohnung | 22,2 |
| Alter, Krankheit des Mieters | 13,2 |
| Tod des Mieters | 12,9 |
| Wohnungstausch | 9,4 |
| Wechsel des Arbeitsplatzes | 7,8 |
| Änderung des Familienstandes | 7,7 |
| Erwerb von Eigentum | 7,7 |
| Kleinere Wohnung | 5,6 |
| Räumung der Wohnung | 5,2 |
| Einkommenseinbußen | 4,4 |
| Besseres Wohnumfeld | 4,0 |

Quelle: Wfa

Zählt man zu den natürlichen Ursachen der Fluktuation Alter, Krankheit bzw. Tod des Mieters, Änderung des Familienstandes und Wechsel des Arbeitsplatzes hinzu, so sind hierdurch bereits 41 Prozent aller Fälle abgedeckt. Als Indiz für einen entspannten Wohnungsmarkt kann der relativ hohe Anteil der Umzüge in größere und besser ausgestattete Wohnungen angesehen werden. In Zeiten entspannter Wohnungsmärkte können

Haushalte aufgrund des größeren Angebotes problemloser in eine andere Wohnung wechseln. Ebenso deuten die fast zehn Prozent getauschten Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes eines Unternehmens auf eine hohe Zahl verfügbarer Wohnungen hin.

Eine zunehmend schwierige wirtschaftliche Situation von Mieterhaushalten wird durch die Entwicklung der Räumungsklagen belegt. Die Räumungsklagenquote¹⁶ hat sich von 0,35 in 1996 auf 0,7 Prozent 1998 verdoppelt. Dieser Wert liefert einen Hinweis auf die zurückgehende Mietzahlungsfähigkeit oder -bereitschaft der Mieter, da für Räumungsklagen unter anderem Mietschulden als Grund angenommen werden können. Etwa ein Viertel der befragten Unternehmen hat dagegen weder Räumungsklagen angedroht noch veranlaßt.

Neben der Erhöhung der Zahl der Räumungsklagen deutet auch die Zunahme der Mietrückstände auf eine problematische Einkommenssituation der Mieterhaushalte hin. Die Mietrückstandsquote¹⁷ ist von 0,3 in 1996 auf 1,2 Prozent in 1998 gestiegen. Die befragten Wohnungsunternehmen haben in der Mehrheit (58%) nur Mietrückstände von unter einem Prozent zu verzeichnen, während etwa ein Drittel der Unternehmen Mietrückstände zwischen einem und fünf Prozent aufweisen. Diese problematische Entwicklung der Einkommenssituation vieler Mieterhaushalte deckt sich mit den Einschätzungen der Experten des Stimmungsbarometers, die sinkende Realeinkommen als wichtiges Problem der künftigen Wohnungsmarktentwicklung sehen.

Insgesamt kann sicherlich nicht von einer akuten Vermietungsproblematik gesprochen werden. Allerdings haben die Wohnungsunternehmen einen zunehmend höheren Aufwand, ihre Wohnungen zu vermarkten. Die steigenden Quoten der Mietrückstände und Räumungsklagen deuten auf zum Teil gespannte Verhältnisse zwischen Mietern und Unternehmen hin. Die Androhung und die Durchsetzung von Räumungsklagen wird von den Unternehmen offenbar unterschiedlich gehandhabt. Zunehmend werden die Kosten abgeschrieben, weil die juristische Lösung zu langwierig oder aussichtslos ist. Mittlerweile sind auch Segregationsprozesse, d.h. die stabilere, finanzkräftigere Mieterschaft wandert ab, der Anteil der Problemmieter wächst, häufiger zu beobachten. Dies betrifft insbesondere belegungsgebundene und hochverdichtete Wohnungsbestände.

5.2 Die Wfa-Mieterbefragung

Die Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung 1999 deuten auf eine verbesserte allgemeine Wohnungsversorgung hin. Die Zahl der Haushalte, die Mieterhöhungen hinnehmen mußte ist ebenso zurückgegangen wie die durchschnittliche Dauer der Wohnungssuche. Dagegen lassen sich allerdings auch negative Entwicklungen wie eine Erhöhung der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung und eine zurückgehende Zahl von Haushaltsneugründungen beobachten. Eine detaillierte Analyse der Wfa-Mieterbefragung zeigt weiterhin die schwierigere Situation verschiedener Problemgruppen auf dem Wohnungsmarkt auf.

¹⁶ Diese Quote mißt die Zahl der Räumungsklagen bezogen auf den Wohnungsbestand in Prozent.

¹⁷ Die Mietrückstandsquote ist definiert als der Anteil der Mietrückstände an den gesamten Mieteinnahmen in Prozent.

Die Wfa-Mieterbefragung liefert Informationen über die Wohnverhältnisse, die Einkommenssituation und die Umzugs- und Eigentumsabsichten von 2.500 Mieterhaushalten, die in frei-finanzierten Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen leben. Die befragten Haushalte sind jeweils zur Hälfte Neu- und Altm Mieter. Neumieterhaushalte sind vor weniger als drei Jahren in ihre jetzige Wohnung eingezogen.

Die Ergebnisse der diesjährigen Wfa-Mieterbefragung¹⁸ zeigen in Teilbereichen eine verbesserte Wohnungsversorgung. Sie deuten aber auch darauf hin, daß sich die Situation für einkommensschwache Gruppen am Wohnungsmarkt weiterhin als problematisch darstellt.

Zu den Indikatoren, die eine verbesserte Wohnungsversorgung abbilden, zählt die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt und die pro-Kopf-Wohnfläche. Beide haben seit der letzten Befragung 1997 zugenommen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt beträgt aktuell 78,2 m², dies sind 5,3 m² mehr als 1997. Die Wohnfläche pro Kopf liegt für Haushalte mit drei und mehr Kindern, ausländischen Haushalten und Haushalten mit Wohngeldbezug unter dem Durchschnitt von 41,2 m². Ältere Menschen verfügen dagegen über rund 10 m² Wohnfläche mehr als der Durchschnitt.

Die Reduzierung des Anteils der Haushalte, die eine Mieterhöhung hinnehmen mußten, spricht auf den ersten Blick für eine Entspannung des Wohnungsmarktes. Andererseits haben die Quadratmetermieten im Vergleich zur vorhergehenden Befragung zum Teil stark angezogen. Das kann bedeuten, daß das gegenüber der Befragung 1997 hohe aktuelle Mietniveau für zusätzliche Mieterhöhungen kaum noch Raum läßt.

Rund ein Fünftel der Haushalte beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate umzuziehen. Dies entspricht gegenüber 1997 einer Steigerung um zwei Prozent. Die große Bereitschaft vieler Haushalte, eine neue Wohnung zu suchen, weist auf ein größeres bezahlbares Wohnungsangebot hin.

Auch die Wohnungssuche gestaltet sich derzeit leichter als noch 1997. Die durchschnittliche Dauer für die Suche nach einer neuen Wohnung hat sich um 0,4 Monate auf 2,9 Monate verkürzt. Dabei benötigten Haushalte mit drei und mehr Kindern und Alleinerziehende im Schnitt bis zu einem halben Jahr, um geeigneten Wohnraum zu finden. Auffällig ist, daß Haushalte mit drei und mehr Kindern, Wohngeldempfänger und ausländische Haushalte deutlich häufiger vom Vermieter abgelehnt werden als der Durchschnitt, der sich von 1,9 auf 1,3 abgelehnte Wohnungen verringert hat. Ebenso hat sich die Zahl der durch die Mieter selbst abgelehnten Wohnungen erhöht. Im Schnitt lehnte jeder wohnungsuchende Haushalt 5,5 Wohnungen ab, bei der Befragung 1997 lag dieser Wert noch bei 4,5.

Das auf 3.420 DM gestiegene Haushaltsnettoeinkommen der befragten Mieter ermöglicht es ihnen, ihre Wünsche auf dem Wohnungsmarkt eher durchzusetzen. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß viele Haushaltstypen über ein weit geringeres Einkommen ver-

¹⁸ Zu den detaillierten Ergebnissen der Wfa-Mieterbefragung wird im Herbst 1999 eine gesonderte Veröffentlichung erscheinen.

fügen als der Durchschnitt. So beträgt das Haushaltsbudget Alleinerziehender nur etwa 1.600 DM, und das der Haushalte mit Wohngeldbezug ungefähr 2.000 DM im Monat.

Diesen für die Nachfrageseite insgesamt positiv zu beurteilenden Trends stehen einige negative Zahlen gegenüber: Die durchschnittliche Bruttokaltmiete ist gegenüber 1997 gestiegen. Die Quadratmetermiete lag 1997 bei 11,14 DM, die Werte 1999 weisen einen Preis von 12,00 DM/m² Wohnfläche auf. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß die Quadratmetermieten der Neumieterhaushalte leicht gesunken sind (-0,07 DM/m²).

Der Anteil der Haushaltsneugründungen und der Personen, die aus ihrem Elternhaus ausgezogen sind, ist seit der letzten Befragung zurückgegangen. Sie haben 1997 noch einen Anteil von 15,6 Prozent aller Umzugsgründe ausgemacht, aktuell beruhen nur noch 12,7 Prozent aller Umzüge auf diesem Anlaß. Diese Veränderung läuft allerdings dem o.g. Trend der zunehmenden Zahl der Umzugspläne entgegen. Der tatsächliche Wohnungs- und Haushaltswechsel scheint trotz der Umzugsabsichten an den finanziellen Möglichkeiten zu scheitern, so daß sich in diesem Fall aus Wohnungsbedarf keine effektive Nachfrage ergibt.

Die positive Einkommensentwicklung führt nicht zu einer Zunahme der Wünsche der Haushalte nach Eigentum. Statt dessen hat sich der Anteil der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren Wohneigentum bilden wollen, trotz staatlicher Unterstützungen und niedriger Zinsen leicht auf 10,4 Prozent reduziert. In erster Linie wollen ausländische Haushalte (14,1%), gefolgt von Haushalten mit drei und mehr Kindern (10,8%) Eigentum bilden. An der Bildung von Wohneigentum sind ältere Menschen und Single-Haushalte am wenigsten interessiert.

Die Wohnkostenbelastung ist im Durchschnitt aller Mieterhaushalte angewachsen. Sie lag 1999 bei 29,2 Prozent (1997: 27,7%). Besonders problematisch ist die Situation für Alleinerziehende (36,5%) und Haushalte mit Wohngeldbezug (43,4%), die wiederum besonders hohe Aufwendungen für die Miete zu tragen haben.

Aus diesen Ergebnissen wird ersichtlich, daß sich die Wohnungsmarktlage für die meisten Nachfrager weiter gebessert hat. Betrachtet man allerdings einzelne Nachfragergruppen intensiver, so sind auch negative Entwicklungen zu erkennen. Die allgemeine Verbesserung der Wohnungsversorgung trifft nicht auf alle Teilmärkte und -gruppen des Wohnungsmarktes gleichermaßen zu. Im Gegenteil ist zu befürchten, daß gerade einkommensschwache Gruppen auch in Zukunft Schwierigkeiten haben werden, geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen und der Mieterbefragung ergeben ein differenziertes Bild der Wohnungsmarktsituation. Im Zuge einer allgemeinen Entspannung darf der Blick für einkommensschwache Gruppen nicht getrübt werden. Vor dem Hintergrund der Erosion des Sozialwohnungsbestandes und des drastischen Einbruchs im Neubau von Mietwohnungen gilt es, das Augenmerk verstärkt auf diese Problemgruppen zu richten. Diese Ergebnisse stimmen mit den Einschätzungen des Stimmungsbarometers überein (vgl. Kapitel 4.3). Die Experten haben für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung eine weitere Spaltung prognostiziert.

Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) NRW

Der Aufbau der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in den 16 Kommunen, die sich seit Anfang 1998 am Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen beteiligen, schreitet mit der Veröffentlichung der ersten kommunalen Wohnungsmarktberichte zügig voran.

Die jährlich erscheinenden Berichte sind das materiell sichtbare Ergebnis eines laufenden Beobachtungsprozesses, der Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft neue Entscheidungsgrundlagen für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen soll. Die Teilnehmerkommunen setzen dabei auf die Erkenntnis, daß eine zeitnahe und umfassende Beobachtung des gesamten Wohnungsmarktes – öffentlich gefördert wie frei finanziert – für das Verständnis der zunehmend komplexeren Wirkungsgefüge der Wohnungsmärkte wichtig ist und eine laufende Beobachtung einen Beitrag dazu leisten kann, auch in Zukunft dem Ziel einer adäquaten Versorgung möglichst aller Bedarfsgruppen der Bevölkerung erfolgreich zu entsprechen. Die Analyse reiner Verwaltungsdaten reicht zu diesem Zweck längst nicht mehr aus: In Zukunft wird die intelligente Vernetzung der in den Stadtämtern bzw. Produktbereichen vorhandenen Daten, Informationen und Wissensstände über den Erfolg bzw. Mißerfolg der städtischen Wohnungspolitik mitentscheiden - Kooperation wird zu einem wichtigen städtischen Politikfeld.

Die Teilnehmerkommunen werden bei dieser komplexen Aufgabenstellung in fachlicher wie organisatorischer Hinsicht von der bei der Wfa angesiedelten Beratungs- und Koordinierungsstelle unterstützt. Zur Begleitung der Beratungsstelle wurde eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der Wfa, des Stadtamtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund und der Fakultät Raumplanung an der Universität Dortmund gebildet. Die Beratungsstelle stellt Dienstleistungen bereit, die von themenspezifischen Seminaren und individuellen Beratungen vor Ort über telefonische ad-hoc-Beratungen bis hin zu ergänzenden Datenbereitstellungen reichen. Kleinere Arbeitsgruppen dienen dem direkten Informationsaustausch zwischen den beteiligten Kommunen, der ein weiteres wichtiges Ziel des Modellversuches umschreibt: Den Aufbau eines Netzwerkes zum gegenseitigen Wissenstransfer aller Kommunen, die Wohnungsmarktbeobachtung betreiben wollen.

Die bisherige Laufzeit des Modellversuches wurde von den Teilnehmerkommunen zur Aufstellung eines Mengen- bzw. Arbeitsgerüsts der Beobachtung und zur Einrichtung ämterübergreifender Arbeitsgruppen genutzt. Unter Vorgabe einer Daten- bzw. Indikatorenliste durch die Beratungsstelle identifizierten und lokalisierten sie wohnungsmarktrelevante Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug und verdichteten sie zu Zeitreihen, die eine Trendabbildung erst ermöglichen. Die über die Dateninterpretation gewonnenen Erkenntnisse werden dann in fast allen Teilnehmerkommunen durch weitere qualitative Erhebungen wie Stimmungsbarometer, Zeitungsanalysen und Experteninterviews ergänzt. Damit werden „harte“ mit „weichen“ Daten mit dem Ziel verknüpft, ein vollständigeres Abbild der Realität zu schaffen, um möglichen Fehlinterpretationen rechtzeitig gegensteuern und alle relevanten Akteure des Wohnungsmarktes frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbinden zu

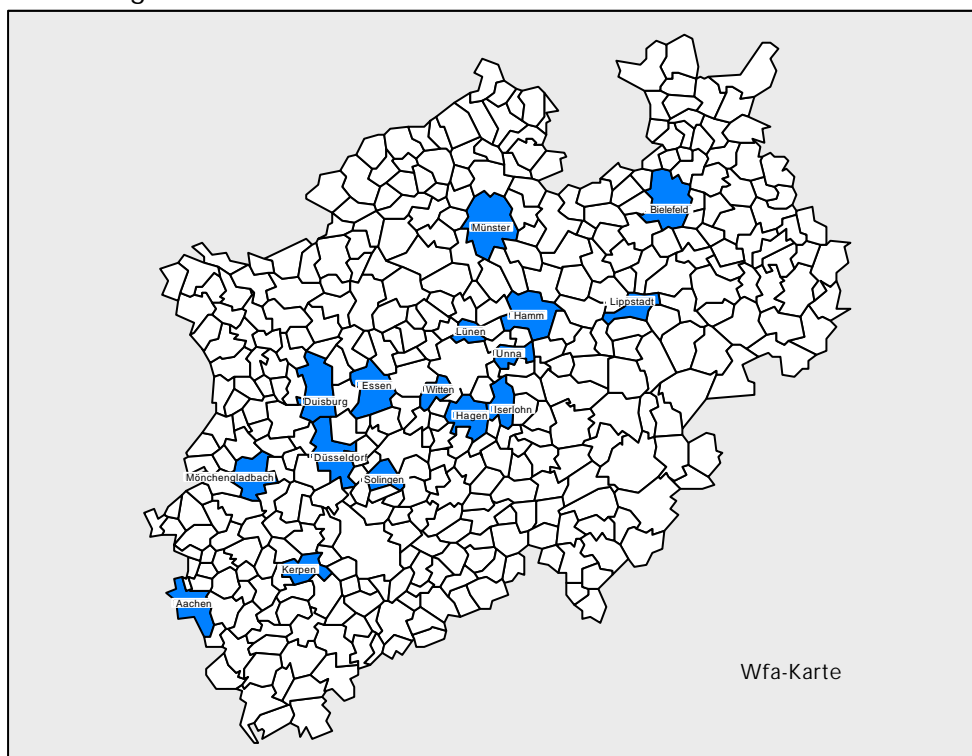
können. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist damit auch ein kommunikativer Prozeß, der von Austauschbeziehungen lebt.

Die 16 Teilnehmerkommunen haben die genannten Arbeitsschritte der Datensammlung und -interpretation fast vollständig abgeschlossen und profitieren bereits von ersten Erkenntnissen und Erfolgen:

- Verbesserung der ämterübergreifenden Arbeit durch Aufbau von Arbeitsgruppen und einen verstärkten Gedanken-, Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den Fachämtern, damit verbunden eine
- Objektivierung der Wohnungspolitik;
- ein schnellerer Informationszugang und -austausch;
- neue Datensammlungen, die in der nun vorliegenden zusammengeführten Form bisher nicht existierten;
- Aufbau eines „Frühwarnsystems“ über qualifizierte Daten und Ergebnisse, die in die Politik einfließen;
- Ergänzung anderer Untersuchungen (z.B. zur Sozialstruktur der Stadt) durch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung;
- Einstieg in überregionale Arbeitsansätze;
- Motivation für die eigene Arbeit durch interkommunalen Austausch.

Der Projektfahrplan sieht vor, daß im Laufe des Jahres 1999 jede Teilnehmerkommune ihren ersten Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Nach seiner eingehenden Analyse - u.a. in der Arbeitsgruppe Berichterstellung - wird der kommunale Wohnungsmarktbericht im Jahr 2000 in jeder Kommune in seiner definitiven Form erscheinen.

Abbildung 13: Teilnehmerkommunen KomWoB



Veröffentlichungen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen**Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen**

- Info 1995
- Info 1996
- Info 1997
- Info 1998
- Info 1999

Sonderveröffentlichungen

- Stimmungsbarometer 1997
- Stimmungsbarometer 1998
- Stimmungsbarometer 1999 (voraussichtlich ab Herbst 1999 verfügbar)
- Mieterbefragung 1997
- Mieterbefragung 1999 (voraussichtlich ab Herbst 1999 verfügbar)
- Tabellenband zur Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Tabellenband zur Wohnungsmarktbeobachtung 1999 (voraussichtlich ab Herbst 1999 verfügbar)
- Demographie und Wohnungsmarkt 1996
- Siedlungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen 1996
- Mietspiegel 1998
- Zeitungsanalyse 1998

Sozialer Wohnungsbau in NRW

- Bericht zum Sozialwohnungsbestand 1995
- Preisgebundener Wohnungsbestand 1996
- Preisgebundener Wohnungsbestand 1997
- Preisgebundener Wohnungsbestand 1998 (voraussichtlich ab September 1999 verfügbar)
- Bericht zur Fehlbelegungsabgabe 1995
- Bericht zur Fehlbelegungsabgabe 1996
- Bericht zur Fehlbelegungsabgabe 1997
- Geförderter Wohnungsbau - Statistische Daten zum Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramm 1996
- Geförderter Wohnungsbau - Statistische Daten zum Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramm 1997
- Geförderter Wohnungsbau - Statistische Daten zum Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramm 1998

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

- Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Tagungsband 1997

Diese Veröffentlichungen können Sie per Fax (0211/ 826-5153), telefonisch (0211/ 826-7655 bzw. 826-7656) oder per e-Mail (karl-friedrich_hofmann@westlb.de) anfordern.