



Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Info 2002

zur Situation der Wohnungsmärkte

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)

Anstalt der Landesbank
Nordrhein-Westfalen

Wfa-Infocenter 101-6653

Postfach 10 55 63
40046 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211/826-04

Telefax +49 (0)211/826-5153



Internet: www.wfa-nrw.de

verantwortlich:

Karl Hofmann

Bearbeitung:

Ulrich Kraus, Rebekka Späth,
Michael Wucherpfennig

Rückfragen unter:

+49 (0)211-826-7655/-7656/-7660
wfa-infocenter@lbnrw.de

*Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind
nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können wir auch
einzelne Abbildungen zur Verfügung stellen.*

Düsseldorf, im September 2002

In eigener Sache

Landesbank Nordrhein-Westfalen

Als Folge der wettbewerbsrechtlichen Auseinandersetzungen um die Gewährträgerhaftung wurde mit dem „Gesetz zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in Nordrhein-Westfalen“ am 1. August 2002 die Landesbank NRW gegründet. Die bisherige WestLB Girozentrale wurde in drei selbstständige Unternehmen aufgeteilt: In der neuen *WestLB AG, Tochtergesellschaft der Landesbank NRW* (Gründungsdatum 1. September 2002), ist das Wettbewerbsgeschäft zusammengefasst. In der öffentlich-rechtlichen *Landesbank NRW* sind alle Tätigkeiten gebündelt, die zum öffentlich-rechtlichen Bereich gehören. In der *LBS West* ist das Bauspargeschäft separiert worden.

Daher ändert sich der Name der Wfa in *Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa), Anstalt der Landesbank NRW*. Unter dem neuen Logo wird die Wohnungsmarktbeobachtung mit ihren Berichten unverändert weitergeführt.

Unser Internet-Auftritt ist dem neuen Design der Landesbank angepasst worden. Die gewohnte Adresse (www.wfa-nrw.de) bleibt bestehen; sie erreichen uns aber auch unter www.lbnrw.de. Ergänzende Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland finden Sie weiterhin unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de, der Webseite des Bundesarbeitskreises.

Zehn Jahre Wohnungsmarktbeobachtung (WoB)

Seit zehn Jahren ist bei der Wfa die Wohnungsmarktbeobachtung für das Land Nordrhein-Westfalen (WoB NRW) angesiedelt. Aus einer Vielzahl von quantitativen und qualitativen Indikatoren wird die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten analysiert. Dabei greift die Wfa sowohl auf amtliche Daten und Daten wohnungswirtschaftlicher Verbände als auch auf eigene Datenbestände und empirische Erhebungen zurück. Die Ergebnisse werden regelmäßig in Berichten der Wfa veröffentlicht und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auch über Seminare und Vorträge vermittelt die Wfa ihre Ergebnisse und Methodiken aus der landesweiten und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Die letzten zehn Jahre waren von unterschiedlichen Phasen der Anspannung auf den Wohnungsmärkten geprägt. Die Wfa hat die unterschiedlichen Situationen analysiert und auf Veränderungen und Probleme aufmerksam gemacht. Die regional und lokal differenzierte Situation macht eine detaillierte Analyse notwendig. Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, hat die Wfa ihre Methoden kontinuierlich weiter verfeinert. Auch in Zukunft soll die Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungspolitik und der wohnungspolitisch interessierten Öffentlichkeit als Ratgeber und Informationsquelle dienen.

Über den Modellversuch KomWoB und das neue Beratungsangebot für Kommunen und Regionen, die eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung einrichten möchten, informiert das Kapitel „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“.

Inhalt

Schlüsseldaten zum Wohnungsmarkt	4
Inhalt	3
Zusammenfassung	5
1 Wirtschaftliche Entwicklungen	6
2 Entwicklung der Angebotsseite	8
2.1 Vorgelagerte Faktoren	8
2.2 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	12
3 Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage	19
3.1 Sozioökonomische Faktoren	19
3.2 Demografische Entwicklung	22
4 Bilanz	26
4.1 Die Wohnungsversorgung	26
4.2 Mieten und Nebenkosten	27
4.3 Grad der Marktanspannung	29
5 Wohnungswirtschaft regional	33
6 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW	34
Glossar	36

Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2001	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2002
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttoinlandsprodukt NRW	+0,2 %	-2,8 %-Punkte	stagnierend
Arbeitslosenzahl	766.300	-1,5 %	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (1995=100)	109,9	+2,3 %	leicht steigend
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (1995=100)	104,7	+0,3 %	leicht steigend
Nettoproduktionsindex Bauhauptgewerbe (1995=100) – gesamt	78,1	-7,5 %	sinkend
– Wohnungsbau	76,7	-14,5 %	sinkend
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (1995=100) – gesamt	74,6	-5,6 %	sinkend
– Wohnungsbau	67,4	-17,9 %	sinkend
Baureifes Land: – Kauffälle gesamt	4.756	-7,3 %	sinkend
– umgesetzte Fläche	3.383.000 m ²	-13,4 %	leicht sinkend
– Preise	110 €/ m ²	-3,5 %	konstant
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	5,68 %	-0,7 %-Punkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	6,08 %	-0,6 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand – insgesamt	8.217.000	+0,8 %	leicht steigend
– Sozialwohnungen (1. Förderweg)	1.062.700	-2,6 %	leicht sinkend
Baufertigstellungen	67.100	-18,4 %	stark sinkend
Baugenehmigungen	57.600	-15,4 %	leicht sinkend
Bauabgänge	4.100	+6,1 %	konstant
Bauintensität	8,2	-1,9 %	sinkend
Wohnfläche pro Wohnung	83,7 m ²	+0,2 %	leicht steigend
pro Einwohner	38,1 m ²	+0,8 %	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	661.800	+2,0 %	steigend
Wohngeldempfänger	779.400 (Stand 2000)	2,4 %	steigend
Obdachlose	23.100	-9,8 %	sinkend
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg)	96.000	+0,1 %	konstant
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	18.052.000	+0,2 %	konstant
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,15	-0,01	leicht sinkend
Zahl der Haushalte	8.396.300	+0,7 %	leicht steigend
Mieten und Marktanspannung			
Wohnungsdefizit	179.000	-2,7 %	abnehmend
Leerstände	1,7 %	+0,4 %-Punkte	leicht steigend
Umzugsquote (Mobilitätsrate) NRW	8,2 %	-0,6 %-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) Großstädte	8,5 %	-0,5 %-Punkte	konstant
Fluktuationsquote d. Wohnungsunternehmen	10,3 %	+1,0 %-Punkte	leicht steigend
Preisindex Bruttomieten (1995=100)	113,1	+1,8 %	steigend
Preisindex Nettomieten (1995=100)	111,6	+1,4 %	steigend
davon Altbauwohnungen	114,8	+1,7 %	steigend
davon Neubauwohnungen	110,7	+1,3 %	leicht steigend
Preisindex Wohnnebenkosten	122,6	+4,3 %	steigend
Miete in Zeitungsinseraten (Veränderung)	-	leicht gestiegen	leicht steigend
Mietrückstände (% d. Gesamtmietolls)	1,5 %	-0,3 %-Punkte	konstant
Räumungsverfahren (je Wohnung)	1,4 %	+/-0 % Punkte	konstant

Zusammenfassung

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen.

In der Bauwirtschaft haben sich Auftragslage und Produktion weiter verschlechtert. Nach Meinung der Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers ist auch für die kommenden Jahre keine entscheidende Verbesserung des Investitionsklimas zu erwarten – trotz nach wie vor günstiger Finanzierungsbedingungen. Auf dem Bodenmarkt stagnierten wegen der weiter sinkenden Umsätze die Preise für baureifes Land.

Die Bautätigkeit ist im Jahr 2001 erneut deutlich zurückgegangen. Insgesamt wurden rund 67.100 Wohnungen fertig gestellt – knapp ein Fünftel weniger als im Vorjahr. Die Bautätigkeit sank damit fast auf den Stand von 1991, liegt aber noch deutlich über dem Niveau der späten achtziger Jahre. Wie schon im Vorjahr ist der Geschosswohnungsbau am stärksten eingebrochen, nämlich um ein knappes Drittel. Die ebenfalls rückläufigen Baugenehmigungen verheißen für die nächste Zukunft keine Änderung. Auch die aktuellen Zahlen für 2002 bestätigen den Trend.

Trotz sinkender Fertigstellungen und steigender Abgänge erhöhte sich der Wohnungsbestand auf 8,217 Mio. und umfasst damit rund 1 Mio. Wohnungen mehr als gegen Ende der achtziger Jahre. Die Wohnungsgröße ist im Jahr 2001 ebenfalls wieder gestiegen. Der preis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand nimmt dagegen weiter ab, besonders in den Ballungskernen.

Auf der Nachfrageseite gingen zumindest von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wenig Impulse aus. Nach einem guten Start hat sich die Wirtschaftsleistung aufgrund der trüben Weltkonjunktur ab der zweiten Jahreshälfte 2001 deutlich verschlechtert. Auch im laufenden Jahr zeichnet sich keine Erholung ab. Diese negativen Entwicklungen schlugen im Jahr 2001 kaum auf den Arbeitsmarkt durch. Die Einkommen der privaten Haushalte dürften sich real nur geringfügig verändert haben. Allerdings ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger wieder leicht angestiegen.

Bei der Bevölkerung hat ein hoher Wanderungsüberschuss erneut für Zuwachs gesorgt. Ebenfalls gestiegen ist die Zahl der Haushalte; auch, weil die durchschnittliche Haushaltgröße weiter gesunken ist. Entsprechend hat sich der individuelle Wohnflächenverbrauch weiter erhöht. Auch die Obdachlosigkeit ging zurück. Dass die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte (im 1. Förderweg) zum ersten Mal seit langem nicht weiter abnahm, kann entweder ein Anzeichen für zunehmende Engpässe im preisgünstigen Bestand sein oder darauf hindeuten, dass die Haushalte sich länger Zeit lassen, eine „optimale“ Wohnung bzw. eine Wohnung an einem gewünschten Standort zu finden. Insgesamt hat es im Jahr 2001 einerseits positive Impulse auf die Wohnungsnachfrage gegeben, andererseits hat sich die Nachfragekraft wirtschaftlich schwächerer Haushalte jedoch etwas verschlechtert.

Die Daten aus der Wohnungswirtschaft deuten auf eine entspannte Marktsituation hin: Zum einen haben die Mietrückstände und Räumungsklagen abgenommen oder zumindest nicht weiter zugenommen, zum anderen stehen mehr Wohnungen in diesem Jahr leer. Die Leerstandsquote hat im Jahr 2001 um 0,4 Prozentpunkte auf 1,7 % zugenommen.

Demzufolge gab es nur wenig Änderungen bei der Marktanspannung. Die Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers schätzen die Wohnungsmarktlage in allen Segmenten als entspannt ein. Die innerstädtische Wohnmobilität stagniert, liegt jedoch nach wie vor auf hohem Niveau. Die Mieten sind insgesamt moderat gestiegen; deutlicher erhöhten sich die Mieten in den ausgewerteten Zeitungsannoncen. Allerdings steht den Mietgesuchen weiterhin eine große Zahl von Angebotsanzeigen gegenüber.

1 Wirtschaftliche Entwicklungen

Das Jahr 2001 war für die nordrhein-westfälische Wirtschaft nicht allzu erfolgreich. Mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 % bildet Nordrhein-Westfalen das Schlusslicht der alten Bundesländer. Zum Ende des Jahres 2001 hatte man noch mit einer Konjunkturwende gerechnet. Doch die Zahlen für das laufende Jahr belegen nur eine leichte Besserung der Lage ohne nennenswerte Impulse. Die Preisentwicklung blieb moderat. Auch die für das Jahr 2002 im Zuge der Euro-Umstellung erwarteten Preissteigerungen sind statistisch nicht eingetreten. Im Gegenteil: Der Anstieg der Verbraucherpreise flachte in Folge sinkender Energiekosten ab.

Rückblick auf das Jahr 2001

Konjunkturkrise drückte das Wachstum

Krasser hätte der Unterschied zwischen 2001 und dem Boomjahr 2000 wohl kaum ausfallen können: Hatte die nordrhein-westfälische Wirtschaft im Jahr 2000 noch das höchste Wachstum seit der Wiedervereinigung erzielt, ist das reale Bruttoinlandsprodukt 2001 lediglich um 0,2 % gewachsen. Dies ist das schlechteste Ergebnis seit 1996, als vor allem die Exportwirtschaft unter den Folgen der DM-Höherbewertung litt. Mit dem Jahresergebnis blieb Nordrhein-Westfalen um 0,6 % hinter dem westdeutschen Durchschnitt zurück und bildete das Schlusslicht der westdeutschen Bundesländer.

Dabei hatte sich die wirtschaftliche Entwicklung noch bis Sommer 2001 recht vielversprechend angelassen: In der ersten Jahreshälfte wuchs die Wirtschaftsleistung immerhin noch um 0,7 %. Mitte des Jahres machten sich allerdings zunehmend die Auswirkungen des weltweiten Konjunkturabschwungs bemerkbar, die sich nach den Terroranschlägen in den USA noch verstärkten. Die Folge waren starke Rückgänge der Inlands- wie der Auslandsnachfrage. So kam es in der zweiten Hälfte des Jahres zu einer Schrumpfung des Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %, die den Zuwachs aus dem ersten Halbjahr nahezu vollständig kompensierte.

Industrie besonders betroffen

Ein Hauptfaktor für die Wachstumsschwäche war der deutliche Rückgang der industriellen Wertschöpfung (-2,6 %). Auch die anderen Zweige des produzierenden Gewerbes, der Bergbau, die Energie- und die Bauwirtschaft erwiesen sich als Konjunkturbremsen. Ähnliches gilt für jene Bereiche öffentlicher und privater Dienstleistungen, die von den Sparmaßnahmen der öffentlichen Hand betroffen waren. Stabilisierend wirkte allein das überdurchschnittliche Wachstum der übrigen Dienstleistungsbereiche.

Entwicklungen im laufenden Jahr

Erwartete Wende der Weltkonjunktur blieb aus

Anfang des Jahres 2002 rechnete man allgemein noch mit dem Nachlassen der rezessiven Tendenzen und einer Erholung der Weltkonjunktur, die sich im Jahresverlauf auch auf die nordrhein-westfälische Wirtschaft auswirken sollte. Inzwischen wird jedoch immer deutlicher, dass mit einer durchgreifenden Belebung in Nordrhein-Westfalen für dieses Jahr nicht mehr zu rechnen ist. Nach ersten Berechnungen des LDS lag das nordrhein-westfälische Bruttoinlandsprodukt im 1. Halbjahr um real 1,0 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Das Konjunkturklima hatte sich bereits zur Jahresmitte wieder merklich abgekühlt. Maßgebliche Ursache war ein neuerlicher weltweiter Einbruch der Aktienmärkte. Dieser war allerdings in erster Linie das Resultat des durch Bilanzfälschungen erschütterten Vertrauens und ist nicht durch volkswirtschaftliche Daten gedeckt. Auch die drohende Gefahr einer amerikanischen Intervention im Irak hat die Stimmung zuletzt deutlich getrübt. Die Konjunktur wird erst dann wieder an Fahrt gewinnen, wenn die belastenden Faktoren abebben. Das dürfte hierzulande aller Voraussicht nach erst im kommenden Jahr der Fall sein.

Zum trüben Klima der Weltkonjunktur tritt im Inland die unerfreuliche Lage des Einzelhandels, der vor allem unter der Verunsicherung der Verbraucher bei der Einführung des Euro-Bargeldes und der Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation leidet. Auch aus den anderen Wirtschaftszweigen gibt es kaum positive Neuigkeiten. Vor allem in der Bauwirtschaft hat sich die leise Hoffnung auf eine Besserung wieder zerschlagen. Aufgrund der desolaten öffentlichen Haushaltslage und der Zurückhaltung im Wohnungsbau gab es keine Anzeichen für ein Ende der Strukturkrise, in der sich die Bauwirtschaft jetzt seit über sieben Jahren befindet. Alles in allem wird der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr kaum höher ausfallen als im Vorjahr.

*Wenig Positives
auch im Inland*

Preisentwicklung

Im Jahr 2001 stieg der Verbraucherpreis-Index des Statistischen Landesamtes um 2,5 Punkte (2,3 %); der Anstieg war damit ähnlich stark wie im Vorjahr. Hauptfaktor waren die deutlich gestiegenen Lebensmittelpreise – eine Folge der ungewöhnlich schlechten Witterung in Südeuropa und der erneuten Tierseuchen. Im Jahr 2002 sind die Verbraucherpreise – entgegen aller Diskussion um die Einführung des Euro-Bargeldes – nur mehr moderat gestiegen: Der Anstieg fiel in den ersten 9 Monaten dieses Jahres mit 1,2 % weniger als halb so hoch wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hält der Anstieg der Rohölpreise an, könnte die vorhergesagte Teuerungsrate von +1,3 % überschritten werden.

*Preissteigerungen
blieben hinter den
Befürchtungen
zurück*

2 Entwicklung der Angebotsseite

2.1 Vorgelagerte Faktoren

In der Bauwirtschaft zeichnet sich keine Trendwende ab: Produktionsindex und Auftragseingänge sind trotz des niedrigen Niveaus weiter rückläufig. Die Kapazitäten schwinden immer weiter, sowohl die Zahl der Betriebe als auch die Zahl der Beschäftigten ist zum wiederholten Male gesunken. Aktuelle Halbjahreszahlen 2002 belegen, dass dieser Trend auch in diesem Jahr ungebrochen andauern wird. Der Baulandmarkt ist weiter eingebrochen: Neben sinkenden Verkaufszahlen stagnierten erstmals die Preise, wenn auch das regionale Preisgefälle dennoch erhalten blieb. Das stabile Niveau der Hypothekenzinsen bleibt nach Expertenmeinung auch künftig bestehen.

Bauwirtschaft

Die allgemeine Krise der Bauwirtschaft hält sowohl auf bundesdeutscher als auch auf nordrhein-westfälischer Ebene weiter an. Die wichtigsten Kenngrößen der Bauwirtschaft Produktionsindex, Beschäftigtenzahl und Auftragseingänge sind auch 2002 zurückgegangen.

Krise hält an

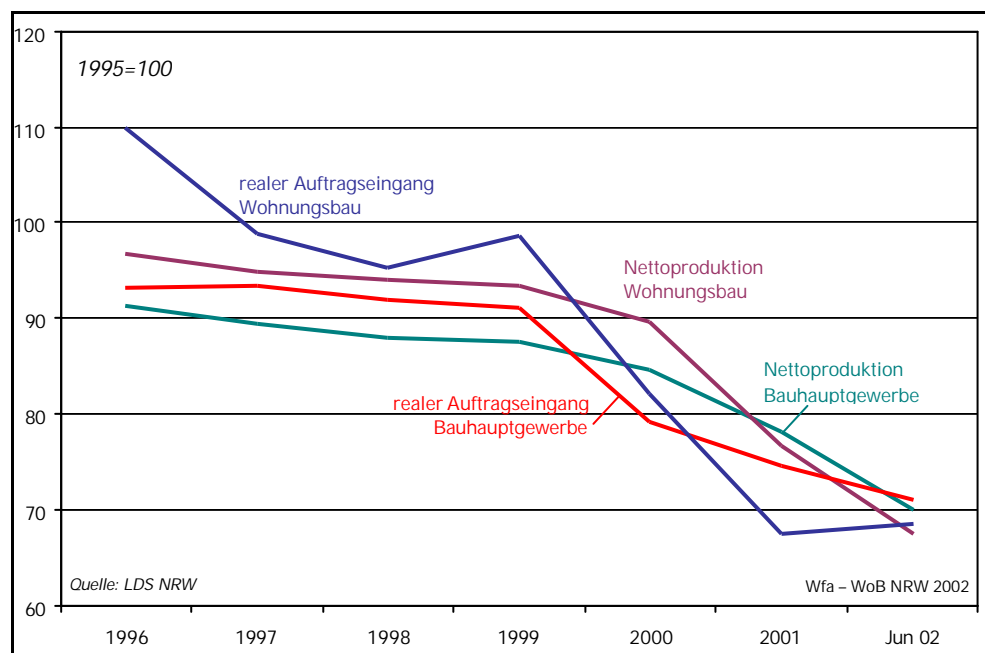
Die Produktion im Bauhauptgewerbe nahm im vergangenen Jahr um 7,5 % ab. Damit ist sie seit 1995 insgesamt um ein Drittel zurückgegangen. Die Abnahmen waren in allen Bereichen des Hochbaus auch im letzten Jahr beachtlich. Etwas weniger problematisch sieht die Situation im Straßenbau aus, hier hat die Produktion um 1,6 % zugenommen.

Im Wohnungsbau hat sich in 2001 die schlechte Auftragslage in einem desolaten Produktionsergebnis fortgesetzt. Der Produktionsindex ging parallel zu den Fertigstellungen um 14,5 % zurück und liegt damit um ein Viertel unter dem Stand Mitte der neunziger Jahre. Aktuell setzt sich diese negative Tendenz fort. Die Werte des ersten Halbjahres 2002 liegen erneut um 12,2 % unter dem des Vorjahres.

Baukosten nur leicht gestiegen

Im Zuge der schwachen Entwicklung auf dem Baumarkt sind die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden nur sehr leicht angestiegen. Der Anstieg war mit nur 0,3 % der niedrigste in den letzten 20 Jahren.

Abb. 2-1:
Auftrags- und
Produktions-
indices
1996-2002



Die schlechte Lage der Baukonjunktur hat in den letzten Jahren zu einem konstanten Abbröckeln der Kapazitäten auf dem Baumarkt geführt. Seit 1998 sind mehr als 20 % der Betriebe im Bauhauptgewerbe vom Markt verschwunden und damit natürlich auch eine große Zahl an Beschäftigten. Allein im letzten Jahr hat die Bauwirtschaft nochmals knapp 14.500 Arbeitsplätze abgebaut (seit 1996 knapp 50.000).

Eine Besserung dieser Krisenstimmung verheißen auch die aktuellen Auftragseingänge nicht: Im letzten Jahr reduzierte sich das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe laut Auftragseingangsindex um 5,6 %. Allein der Straßen- und Tiefbau verbuchte leicht positive Auftragseingänge. Im Wohnungsbausektor dagegen ist ein massiver Einbruch zu verzeichnen, hier ließen die Auftragseingänge um 17,9 % nach, seit 1995 insgesamt um 32,6 %. Auch die aktuellen Genehmigungszahlen des ersten Quartals 2002 bestätigen diese Entwicklung.

Kapazitäten und Aufträge schwinden

Baulandmarkt

Bodenpreisstatistiken sind aufgrund der unterschiedlichen Qualität und Lage der gehandelten Grundstücke nur mit Vorsicht zu interpretieren. Die Preisschwankungen sind zum Teil erheblich, so dass die Betrachtung längerer Zeitreihen notwendig ist.

Aus den Angaben der nordrhein-westfälischen Finanzämter ergibt sich eine umfassende Übersicht der Verkaufstätigkeit und der Preise von baureifem Land in Nordrhein-Westfalen: Der massive Einbruch an Verkaufsfällen im Jahr 2000 fand in 2001 seine weitere Fortsetzung. Mit 4.760 (-7,3 %) Grundstücken wurde 13,4 % weniger Fläche umgesetzt als im letzten Jahr. Die Zahl der Verkaufsfälle liegt damit knapp bei der Hälfte der durchschnittlichen Zahl der neunziger Jahre (Abb. 2-2). Besonders drastisch war der Einbruch in den Großstädten (-24,9 %) und gleichzeitig auch in kleinen Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern (-18,5 %).

Kaufwerte von Bauland: wiederholter Umsatzeinbruch

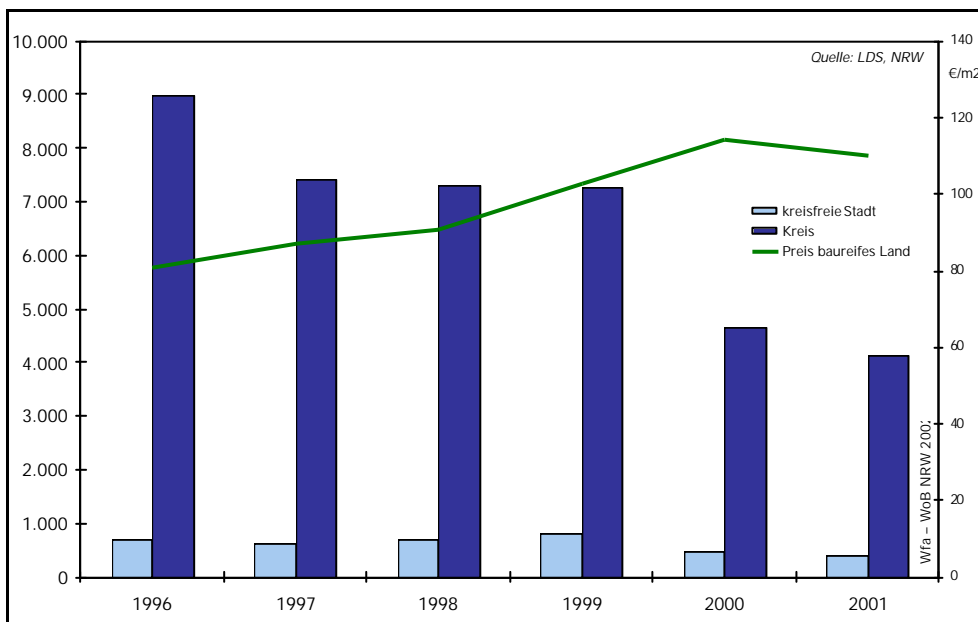


Abb. 2-2:
Baulandmarkt
(Preise und Verkaufsfälle)
1996-2001

Dadurch hat sich der Flächenumsatz weiter verringert: 2001 wurden 338 ha baureifem Landes gehandelt, dies entspricht einer Abnahme von 60,2 % seit 1995. Parallel dazu hat auch die durchschnittliche Größe der verkauften Grundstücke weiter abgenommen auf 711 m² (2000: 750 m²).

im Landesschnitt stagnierende Preise

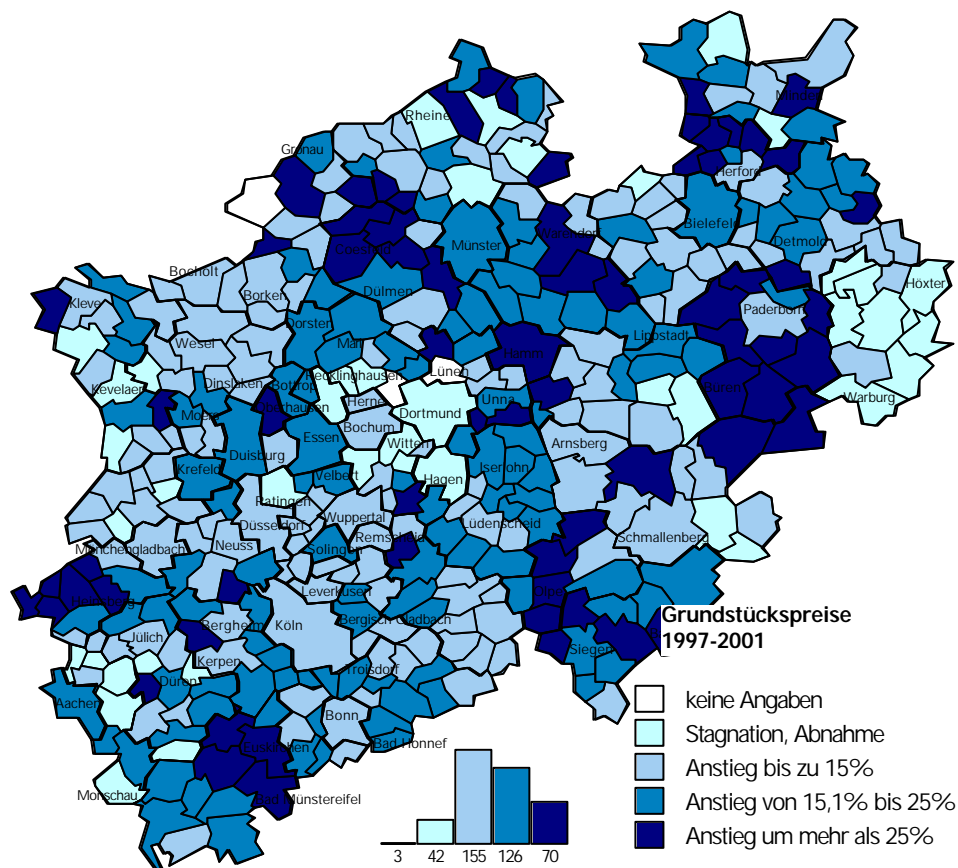
regionale Steigerungen

Gutachterausschüsse: weiter steigende Bodenpreise

Zur Kaufzurückhaltung können die kontinuierlich Preissteigerungen der letzten Jahren beigetragen haben. Auch im Jahr 2001 stiegen die Baulandpreise weiter; zumindest in einem Teil der Gemeinden. In den kleinen Gemeinden (unter 10.000 Einwohner) stieg der Preis um 9,2 % an, in den Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern mussten noch 6,6 % mehr bezahlt werden. Dagegen stiegen die Preise in den anderen Regionen des Landes nur moderat an oder sanken sogar. Landesweit lassen sich, wohl aufgrund der mangelnden Aktivität auf dem Bodenmarkt, erstmals seit 1990 im Durchschnitt stagnierende Baulandpreise ermitteln. Mussten im Jahr 2000 noch 114 € je Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden, waren dies 2001 nur noch 110 €.

Diese umfassende Betrachtungsweise verwischt natürlich regionale Unterschiede. Die Zahlen der Gutachterausschüsse für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern weisen eine sehr große Differenz der Kaufwerte in einzelnen Gemeinden nach. Mit 430 € ist Düsseldorf die teuerste Stadt in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Köln (315 €), Meerbusch (310 €) und Langenfeld (300 €). Das Preisniveau liegt hier zehn Mal höher als im Sauerland (Hallenberg: 25 €, Medebach: 30 €) oder in Ostwestfalen (Petershagen, Stewede: 30 €) zu zahlen ist. Baulandausweisungen unterliegen in Ballungszentren deutlich mehr Auflagen, so dass das Angebot hier wesentlich knapper ist als in den ländlichen Regionen.

Abb. 2-3: Bodenpreisentwicklung seit 1997 (Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)



Wfa - WoB NRW 2002

Quelle: Oberer Gutachterausschuss

Preisniveau: das Land holt auf

Wie sich die Preise regional entwickeln, zeigt die Karte (Abb. 2-3): Die Preise im ländlichen Raum steigen weiter an, auch wenn sie von einem niedrigeren Niveau ausgehen als die der Ballungskerne. Die Preise für Grundstücke im Ein- und Zweifamilienhausbau haben sich in fast allen Gemeinden des Landes erhöht. Es zeigt sich, dass vor allem in den ländlichen Gemeinden die Preise überdurchschnittlich gestiegen sind. Die Regionen um die solitären Kerne Münster, Paderborn und Bielefeld weisen die höchsten Steigerungen auf.

Aber auch die Suburbanisierungsbereiche um die Zentren Düsseldorf und Köln verzeichnen hohe Preiszuwächse. Außerdem sind die Zuwächse im Sauerland beachtlich, wobei hier das Ausgangsniveau niedrig ist.

Aus den Anträgen auf Fördermittel verfügt die Wfa über eine umfangreiche Datenbasis von Grundstücksgrößen und -kosten der geförderten Wohnungen. Diese Daten bestätigen das Bild der Gutachterausschüsse. Auch hier zeigt sich eine deutlich höhere Preissteigerung in den Gemeinden des ländlichen Raumes. In 85 Gemeinden stiegen die Baulandpreise in den letzten zehn Jahren um mehr als 150 %. Vor allem am Niederrhein (Kreise Kleve, Heinsberg und Viersen), sowie in der Eifel und im Münsterland (Kreis Coesfeld) zeigt sich eine erhebliche Erhöhung der Kosten beim Grundstückskauf. Dieser Trend ist Folge eines hohen Entwicklungsdrucks auf die ländlichen Regionen.

Die Experten des LBS-Immobilienbarometers erwarten für die Zukunft in Nordrhein-Westfalen kaum Veränderungen im Baulandangebot. Die Situation in den ländlichen Räumen wird weiterhin entspannter bleiben als in den Ballungszentren. Für einige ländliche Regionen wird mit einer Angebotserweiterung gerechnet. Trotz weiter leicht steigender Preise erwarten die Experten in Zukunft eine konstante Nachfrage nach Bauland.

Wfa-Förderstatistik: Preisanstieg um bis zu 150 %

LBS-Immobilienbarometer

Finanzierungsbedingungen

Dank der anhaltenden Niedrigzinsphase herrschen für Wohnungsinvestitionen nach wie vor günstige Finanzierungsbedingungen. Im Jahresdurchschnitt 2001 sind die Hypothekenzinsen gegenüber dem Vorjahr sogar wieder gesunken. Der Tiefstand von 1999 haben sie allerdings nicht erreicht.

Hypothekarkredite weiterhin günstig

Bei Krediten mit zwei-, fünf- und zehnjähriger Zinsbindung verlief die Entwicklung parallel. Der Zinssatz lag mit zehnjähriger Zinsbindung im Jahresmittel 2001 bei 6,08 % (2000: 6,66 %), mit fünfjähriger Zinsbindung bei 5,68 % (2000: 6,36 %). Die Monatszahlen zeigen, dass die Zinssätze im Herbst 2001 auf ein Zwischentief abgesunken und bis Sommer 2002 wieder angestiegen sind. Bis Sommer 2002 erreichten sie wieder das Vorjahresniveau (Abb. 2-4). Experten rechnen damit, dass sich die Zinssätze auch mittel- bis langfristig zwischen 5,5 und 6,5 % bewegen werden.

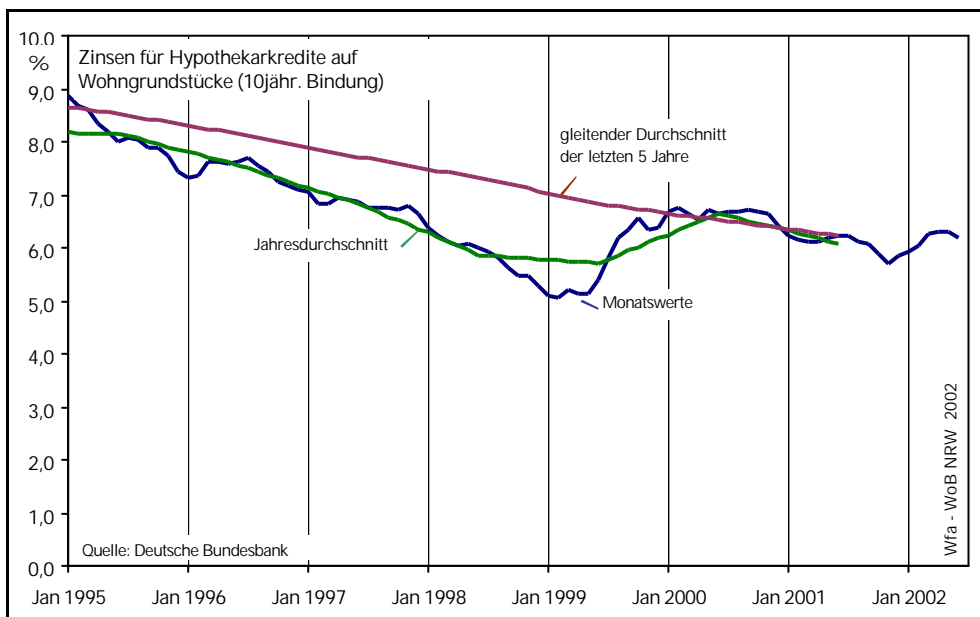


Abb. 2-4: Entwicklung der Hypothekenzinsen (10-jähr. Bindung)

2.2 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Auch im Jahr 2001 setzt sich der Rückgang der Fertigstellungszahlen fort. Erstmals sind von dieser Entwicklung auch die Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Das Ende des Eigenheim-Booms bestätigt die zum zweiten Mal in Folge rückläufige Zahl der Fertigstellungen für das Jahr 2001. Auch die Genehmigungen im Geschosswohnungsbau sind landesweit weiter eingebrochen. Im preis- und belegungsgebundenen Segment ließ sich für das Jahr 2001 ebenfalls keine Stabilisierung der Bautätigkeit feststellen.

Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Bautätigkeit in 2001 weiter rückläufig

Bundesweit wurden 2001 erneut weniger Wohnungen fertiggestellt und genehmigt als im Vorjahr. Die Zahl der Baufertigstellungen ist um 20,4 %, die der Genehmigungen um 14,6 % zurückgegangen. Das sind die niedrigsten Fertigstellungszahlen seit Anfang der neunziger Jahre. Auffällig ist der starke Rückgang der Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr (2000: -3,5 %), während der Rückgang der Genehmigungen nicht ganz so stark ausgeprägt war wie im Jahr 2000 (-18,3 %). In den alten Bundesländern wurden im Vergleich zum Vorjahr 17,6 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt und 13,5 % weniger genehmigt. Im Geschosswohnungsbau nahmen die Fertigstellungen um 24,5 % und die Genehmigungen um 16,8 % ab.

auch in NRW wieder weniger Fertigstellungen

Der Rückgang der Fertigstellungen lag in Nordrhein-Westfalen bei 18,4% und war damit deutlich stärker als 2000 (-8,3 %). Dieser Einbruch entfällt vor allem auf den Geschosswohnungsbau (-30,6 %). Ähnlich schwach war die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau.¹ Ende 2001 waren 3.900 weniger öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr, das entspricht einem Rückgang um 20,1 %. Die Zahl der Genehmigungen ging 2001 landesweit in geringerem Maße zurück als in 2000. Die Abnahme ist jedoch mit 15,4 % noch immer recht deutlich.

Auch die Bauintensität² ist auf Landesebene erneut zurück gegangen und lag Ende des Jahres 2001 bei 8,2. Das ist der niedrigste Wert seit Beginn der neunziger Jahre. Erwartungsgemäß höher fällt die Bauintensität mit 12,1 in den ländlichen Räumen aus, wohingegen sie in den Ballungskernen mit 5,5 deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts liegt.

Weitere Erhöhung des Wohnungsbestandes

Im Jahr 2001 wurden 4.100 Bauabgänge statistisch erfasst. Die aus Bauabgängen und Fertigstellungen ermittelte Zunahme des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen beträgt 0,8 %; das entspricht einem Zuwachs von 63.500 Wohnungen. Der Wohnungsbestand beläuft sich damit auf insgesamt 8,2 Mio. Wohneinheiten. Aufgrund der stetig rückläufigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen ist zu erwarten, dass sich die Bestandszuwächse in den kommenden Jahren weiter abschwächen werden. Im Gegensatz dazu reduzierte sich der preis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand (alle Förderwege) im Jahr 2001 um weitere 2,9 % auf 1,14 Mio. Wohneinheiten. Das ist der niedrigste Stand in den letzten 20 Jahren.

¹ Basis dieser Auswertung ist in diesem Jahr die Wfa-Förderstatistik. Im Gegensatz zur Bestandsstatistik, in der zum Teil Fertigstellungen aus den Vorjahren nicht erfasst werden, liefert die Förderstatistik das aktuellere Zahlenmaterial.

² Fertiggestellte Wohnungen am Ende des Jahres pro 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres

Mietwohnungen und Eigentum

Eine gesicherte Unterscheidung zwischen vermieteten und selbstgenutzten Wohneinheiten ermöglichen weder Bautätigkeits- noch Wohnungsbestandsstatistik. Bekannt ist jedoch die Zahl der Wohnungen im Gebäude, die daher oft zur Orientierung verwendet wird: Häuser mit ein oder zwei Wohnungen gelten als Eigenheime (obwohl auch die Zahl der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser zunimmt), während Geschosswohnungen mehrheitlich als Mietwohnungen gelten (obwohl ein nicht unbedeutender Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind).

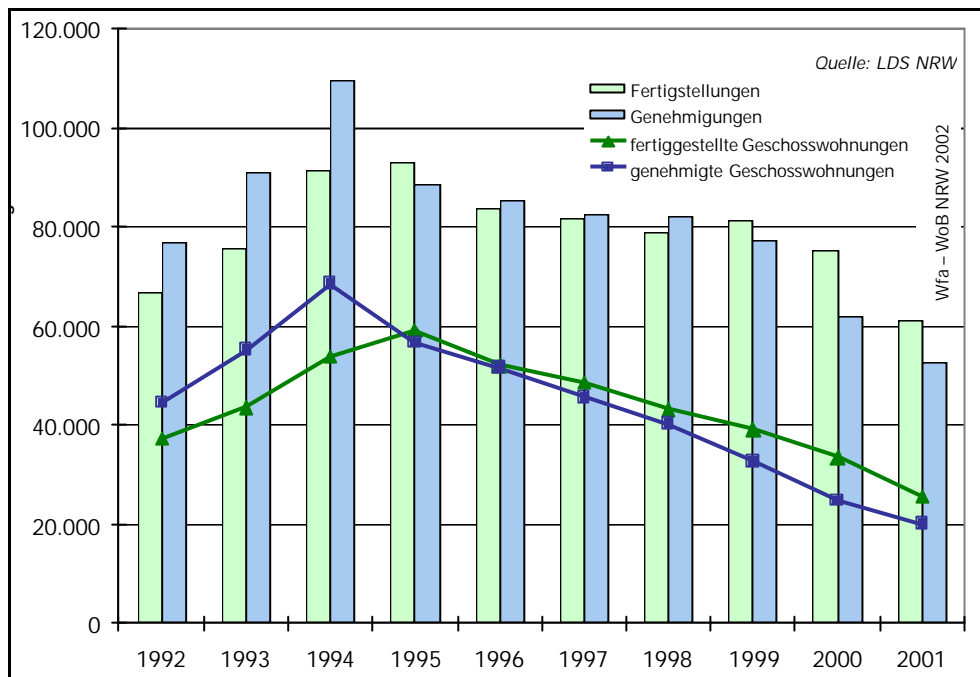


Abb. 2-5:
Entwicklung der
Bautätigkeit in
NRW 1992–2001

Abb. 2-5 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit seit 1992. Während in der ersten Hälfte der neunziger Jahre deutlich mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt wurden, gleicht sich diese Differenz in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts langsam an. Seit 1999 wurden jährlich mehr Wohneinheiten fertiggestellt als genehmigt. Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im betrachteten Zeitraum höhere Genehmigungszahlen in den Folgejahren von höheren Fertigstellungszahlen abgelöst wurden, verlief die Entwicklung im Geschosswohnungsbau nicht so gleichförmig: Bis in die Mitte der neunziger Jahre lag die Zahl der Baugenehmigungen deutlich über der der Fertigstellungen. Die vergleichsweise geringe Zahl an fertiggestellten Wohnungen in den Jahren nach 1995 hat zur Folge, dass der Bauüberhang bei den Geschosswohnungen bis heute nicht vollständig abgebaut werden konnte.

Der landesweite Rückgang der Fertigstellungszahlen im Jahr 2001 ist insbesondere der Abnahme in den Ballungsrändern geschuldet. Hier, wo die Bautätigkeit in 2000 noch um 2,3 % zunahm, gab es 21,8 % weniger fertiggestellte Wohnungen als im Vorjahr. Im Vergleich dazu ging in den Ballungskernen und in den ländlichen Räumen die Bautätigkeit um 17,7 % bzw. 17,3 % zurück.

Während sich der Rückgang der Genehmigungen in den Ballungskernen und den ländlichen Räumen Nordrhein-Westfalens im Jahr 2001 abschwächte, nahm er in den Ballungsrändern im Vergleich zum Vorjahr um 22 % zu.

*Fertigstellungen
und Genehmigungen
landesweit
rückläufig*

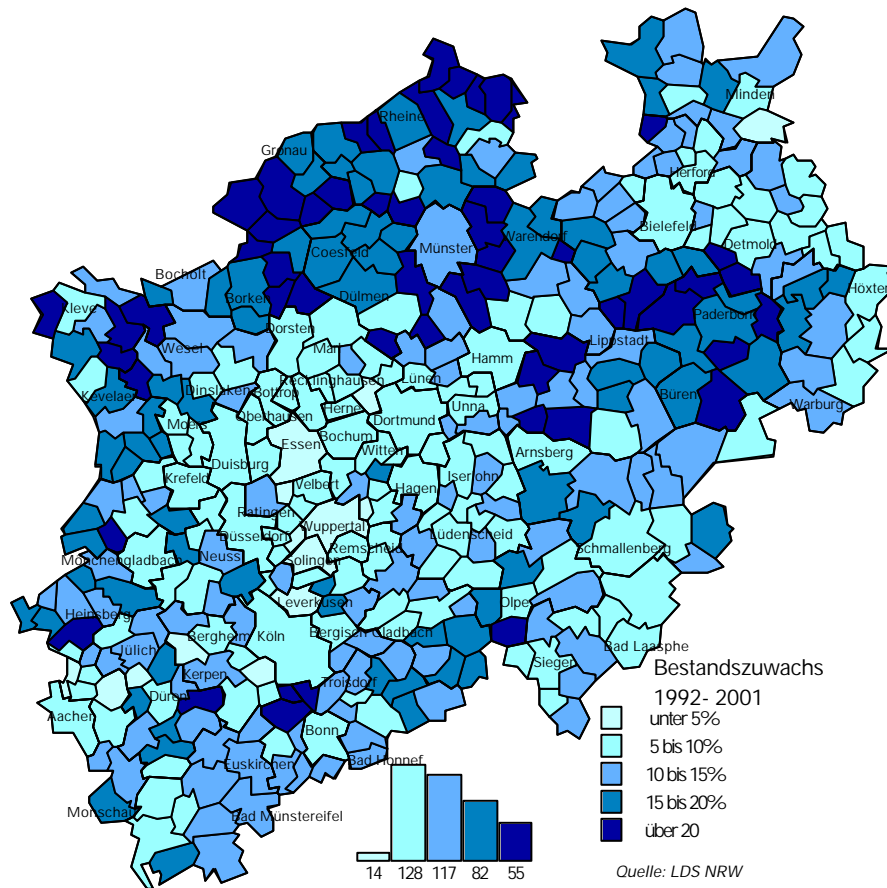
Ein- und Zweifamilienhäuser

Einbruch der Fertigstellungszahlen im Eigenheimsektor

Die Fertigstellungszahlen für 2001 zeigen wohl das endgültige Ende des Eigenheimbooms der späten neunziger Jahre: Nach der Stagnation in 2000 wurden nun 14,7 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt. Im ländlichen Raum, wo der Rückgang bereits letztes Jahr spürbar war, hat sich die Entwicklung verstärkt (-15,7 %). Die Kernstädte und Ballungsränder, die im Vorjahr noch Zuwächse verbuchen konnten, verzeichneten nun Rückgänge zwischen 11,5% (Kernstädte) und 15,8 % (Ballungsränder). Dieser Rückgang betraf insbesondere die Zweifamilienhäuser. Erste Auswertungen der Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2002 zeigen, dass die Zahl der Fertigstellungen um 22,2 % niedriger ist als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Abwärtstrend setzt sich also ungebremst fort.

Abb. 2-6 zeigt die Zunahme des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1992. Es lassen sich erhebliche Zuwächse im ländlichen Raum, besonders in unmittelbarer Nähe der beiden Großstädte Münster und Paderborn erkennen. Aber auch in den großen Kernstädten des Ruhrgebiets hat sich der Bestand um bis zu 10 % erhöht.

Abb. 2-6:
Wohnungsbestand
in Ein- und Zwei-
familienhäusern:
Zuwachs
seit 1992



Erneuter Rückgang der Baugenehmigungen

Auch die Zahl der Baugenehmigungen hat mit -12,7 % im Jahr 2001 weiter abgenommen. Während der Rückgang in den Ballungsrändern mit -13,8 % und dem ländlichen Raum mit -11,8 % etwas schwächer ausfiel, hat er erstmals auch auf die Ballungkerne übergreifen. Der Rückgang betrug dort 13,8 %. Im ersten Halbjahr 2002 waren die Genehmigungen insgesamt weiter rückläufig (-11,7%), bei Ein- und Zweifamilienhäusern blieb das Niveau mit einer Abnahme von 1,4 % relativ moderat.

Über die Ursachen für das Ende des Eigenheimbooms wird viel spekuliert. Am plausibelsten erscheint jedoch die Erklärung, dass das Abflauen dieser

(Sonder-)Entwicklung lediglich als Sättigung der im folgenden beschriebenen Nachhol- und Vorzieheffekte zu werten ist.

Die 1996 eingeführte Eigenheimzulage hat die Förderbedingungen für viele Haushalte erheblich verbessert. Das galt besonders für die sogenannten Schwellenhaushalte, deren Einkommen zu hoch für den sozialen Wohnungsbau, zugleich aber zu niedrig für eine selbständige Finanzierung eines Eigenheims lag. Zugleich sanken die Hypothekenzinsen bis 1999 auf ein sehr niedriges Niveau. Daher bauten nun zum einen diejenigen Haushalte, die in der ersten Hälfte der neunziger ihre Eigentumspläne nicht hatten realisieren können; zum anderen nutzten viele junge Haushalte die günstigen Voraussetzungen und verwirklichten ihre Eigentumswünsche früher als geplant.

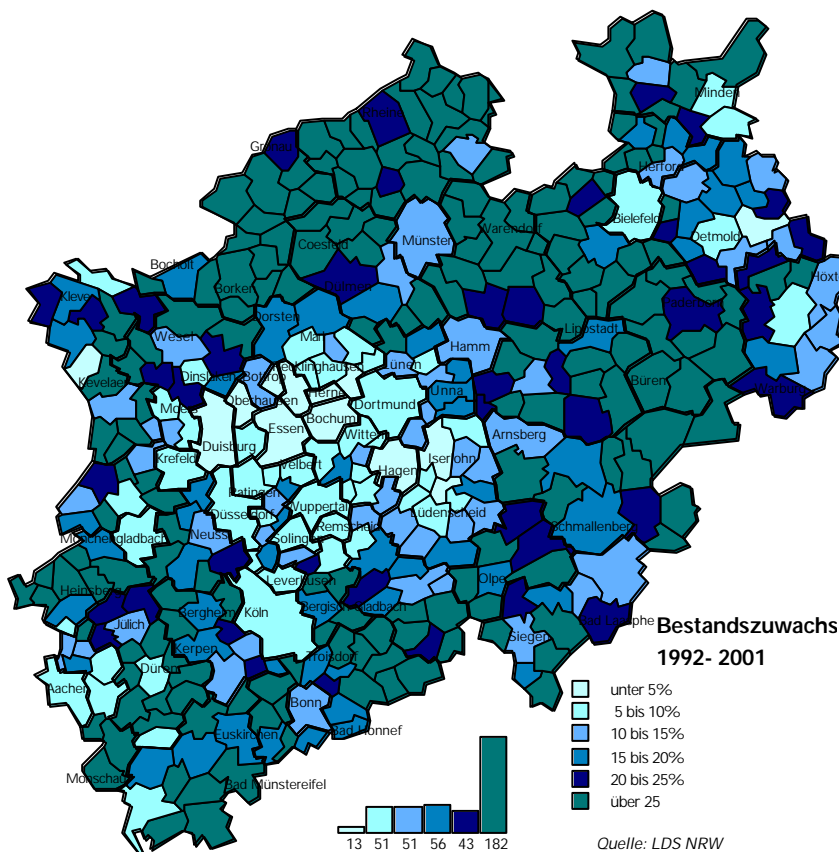
Erste Anhaltspunkte für eine mögliche zukünftige Entwicklung gibt die im Frühjahr 2002 im Rahmen des Wfa-Wohnungsmarktbarometers (vgl. Glossar) durchgeführte Befragung von ca. 200 Experten. Sie zeigt, dass das Investitionsklima bei Eigenheimen in den kommenden Jahren als nahezu gleichbleibend eingeschätzt wird. Ca. 70 % der Experten schätzen das Investitionsklima in den kommenden Jahren „gut“ bis „sehr gut“ ein. Die Investitionsbedingungen sind also nach wie vor gut, doch ist ein vergleichbarer Boom nicht zu erwarten.

*Experten:
Bei Eigenheimen
bleibt das Investi-
tionsklima gut*

Geschosswohnungsbau

Abb. 2-7 zeigt für die Entwicklungen des Wohnungsbestandes in Geschosswohnungen ein ähnliches Bild wie im Eigenheimsektor, lediglich auf einem höheren Niveau: Sowohl in den Ballungsrändern als auch in den ländlichen Räumen nahm die Zahl der Wohnungen, wenn auch von niedrigerer Basis, sehr viel stärker zu als in den Ballungskernen. Dabei konnten über zwei Drittel der nordrhein-westfälischen Kommunen Bestandszuwächse von über 15 % erzielen.

Abb. 2-7:
Geschoss-
wohnungsbestand:
Zuwachs
seit 1992



Erneut weniger Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau

Auch im Geschosswohnungsbau ging die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2001 zurück. In Nordrhein-Westfalen wurden in diesem Segment 25.500 weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Das entspricht einer Abnahme um 23,9 % und setzt den rückläufigen Trend der vergangenen Jahre ungebrochen fort. Gründe sind vor allem die allgemein als entspannt geltenden Märkte. Sie lassen Bauvorhaben im Mietwohnungsbereich für Investoren momentan wenig attraktiv erscheinen.

... erstmals auch an den Ballungsrändern

Der Blick auf die einzelnen Regionen zeigt am Ende des Jahres 2001 erstmalig ein verändertes Bild. Der Rückgang der Bautätigkeit, der sich in den Ballungskernen mit 21,7 % und den ländlichen Räumen mit 22,0 % ungebrochen fortsetzte, war erstmals auch für die Ballungsränder festzustellen. Hier wurden 5.551 weniger Wohnungen fertiggestellt, das entspricht einem Rückgang von 30,5 %.

Monatszahlen 2002: Trendwende nicht in Sicht

Die ersten Monatszahlen des Jahres 2002 bestätigen den allgemeinen Trend: Die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen ging um weitere 30,6 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum zurück.

Genehmigungen weiter rückläufig; Einbruch an den Ballungsrändern

Auch bei den Baugenehmigungen für Geschosswohnungen setzte sich die Talfahrt fort. Insbesondere in den Ballungskernen und ländlichen Räumen fiel sie im Vergleich zum Vorjahr moderater aus. Während letztere einen Rückgang um 23,1 % verzeichneten, schwächte sich der rückläufige Trend in den Ballungskernen mit 8,8 % gegenüber dem Jahr 2000 (-26,7 %) erheblich ab. Ähnlich gravierend wie bei den Fertigstellungen war jedoch der Einbruch in den Ballungsrändern Nordrhein-Westfalens. Obwohl die Zahl der genehmigten Wohnungen bereits im Jahr 2000 abnahm (-12,4 %), betrug die diesjährige Veränderung nochmals -33,4 %. In den ländlichen Räumen wurden 23,1 % weniger Wohnungen genehmigt als noch im Jahr zuvor.

Erste Genehmigungszahlen des Jahres 2002 zeigen einen anhaltenden Rückgang um weitere 27,3 %. Diese Zahl steht in deutlichem Gegensatz zu der moderaten Abnahme im Eigenheimbereich (1,4 %).

Investitionsklima auch zukünftig schlecht

Nach Meinung der Experten, die die Wfa im Frühjahr 2002 zu den Entwicklungen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten befragt hat, wird sich das Investitionsklima für Geschosswohnungsbauten zukünftig kaum verändern. Nahezu 90 % der Experten erwarten für die kommenden Jahre ein „schlechtes“ bis „sehr schlechtes“ Investitionsklima.

Preisgebundene Wohnungen

Dem Trend der letzten Jahre folgend wurden 2001 erneut 3.900 weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut (-20,1 %). Dagegen ist die Zahl der Bewilligungen mit 12.300 Wohnungen erstmals wieder leicht gestiegen (+ 0,8 %). Diese Entwicklung entspricht jedoch nicht dem Trend des Gesamtmarktes. Der Anteil der Bewilligungen an allen Baugenehmigungen ist mit 21,3 % ebenfalls zum ersten Mal seit zwei Jahren wieder positiv. Im Jahr 2001 umfasste der preis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen 1,14 Mio. Wohnungen und verringerte sich damit im Lauf des Jahres um 2,9 %.

Gefördertes Wohneigentum:

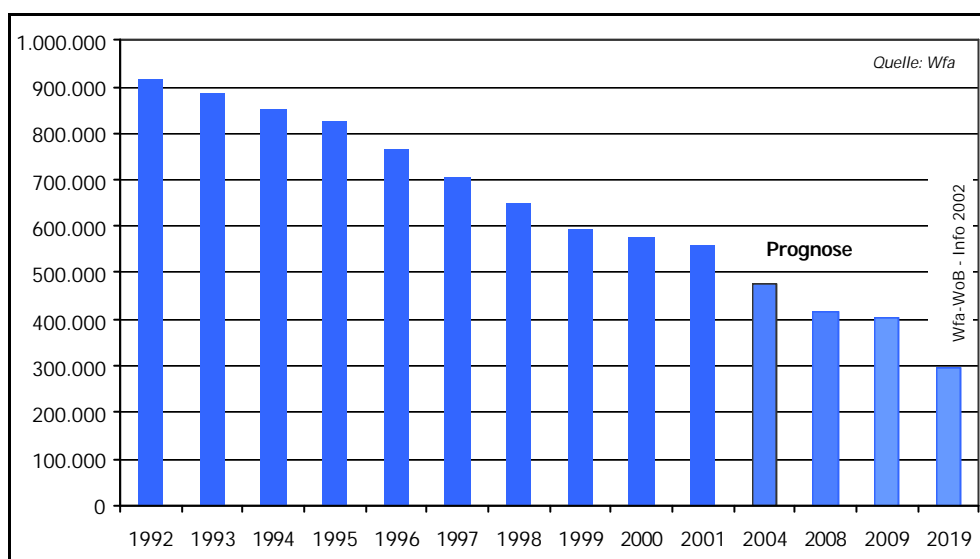
Beim selbst genutzten Wohneigentum wurden im Jahr 2001 weniger Wohneinheiten fertiggestellt, jedoch mehr bewilligt als im Vorjahr. 5.800 Eigenheime und Sozialeigentumswohnungen konnten fertiggestellt werden – das entspricht einem Rückgang von 10,1 %. Die Zahl der Bewilligungen hingegen lag mit 6.800 wieder deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres (5.800). Diese Zunahme lässt sich auf den Anstieg der Bewilligungen in den Ballungskernen und den ländlichen Räumen zurückführen. So wurden in den Ballungskernen 23,9 % und in den ländlichen Räumen 10,4 % mehr Familienheime bewilligt.

Mehr Bewilligungen, aber weniger Neubau ...

Im Jahr 2001 schrumpfte der Bestand an selbstgenutztem Wohneigentum im 1. Förderweg auf 138.300 Wohneinheiten (-12,1 %), im 2. und 3. Förderweg auf 39.800 Wohnungen (-11,6 %). Die Möglichkeit einer frühzeitigen Ablösung mit Schuldnachlass wurde mit der Einführung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zum 1. Januar 2002 abgeschafft. Viele Eigentümer machten daher kurzfristig von einer Ablösung der Förderkredite Gebrauch, um noch von den günstigen Bedingungen zu profitieren.

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nahm die Bautätigkeit mit 27,3 % noch stärker ab als im frei finanzierten Segment (-23,9 %). Nichts desto trotz hat das Fertigstellungsergebnis von 9.100 Wohnungen noch immer einen Anteil von 35,7 % am gesamten Neubau im Geschosswohnungsbereich. Bei Mietwohnungen des 1. Förderwegs, den klassischen Sozialwohnungen, lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit 8.100 Einheiten um 23,1 % unter dem Wert des Vorjahres. Erheblich stärker reduzierte sich die Bautätigkeit im 2. und 3. Förderweg, wo 49,7 % weniger Wohnungen fertiggestellt wurden als im Jahr zuvor.

Für die Zukunft lässt das Bewilligungsergebnis 2001 eine weitere Abnahme der Baufertigstellungen im Neubau erwarten. Aufgrund der sinkenden Zahl an Förderanträgen wurden lediglich 5.500 Mietwohnungen bewilligt. Das ist ein Rückgang um 12,5 %. Während sowohl in Ballungskernen Nordrhein-Westfalens 19,4 % als auch in den Ballungsrändern 29,7 % weniger Förderanträge bewilligt wurden, konnten die ländlichen Räume einen Zuwachs von 10,6 % verbuchen.



... und ein weiterer Bestandsrückgang

Geförderte Mietwohnungen:

Erneut weniger Fertigstellungen ...

... und weniger Bewilligungen

Abb. 2-8: Sozialmietwohnungen (1. Förderweg) in der Darlehensverwaltung

Die Wohnungsabgänge im 1. Förderweg lagen mit 26.200 Mietwohnungen (-18,4 %) unter dem Vorjahresniveau. Die Fertigstellungen konnten die Bestandsverluste dennoch nicht kompensieren. 19.000 Fälle waren außerplanmäßig: Hier entfiel die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Ablauf der Nachwirkungsfrist³, die einsetzt, wenn ein Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt wird. Die 84 Wohnungsabgänge aufgrund von Zweckentfremdung oder Abbruch spielen quantitativ kaum eine Rolle.

1. Förderweg: Weniger Abgänge ...

³ nicht abkürzbare Nachwirkungsfrist: Im Normalfall enden Preis- und Belegungsbindungen für geförderte Mietwohnungen, wenn die Förderdarlehen vollständig getilgt sind. Werden die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, entfallen die Bindungen nicht sofort, sondern bleiben für eine Nachwirkungsfrist bestehen, während der die Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert gilt. Die Frist beginnt mit dem Ende der vorzeitigen Rückzahlung und dauert maximal zehn Jahre, jedoch nicht länger als der ursprünglich geplante Tilgungszeitraum.

... doch
die Bestände
schrumpfen
weiter

Per Saldo schrumpfte der soziale Mietwohnungsbestand des 1. Förderwegs um 9.400 (-1,0 %) auf 924.600 Wohnungen. Etwas schwächer ging der Bestand im 2. + 3. Förderweg auf insgesamt 37.400 Wohneinheiten zurück. Bei zahlreichen weiteren Wohnungen ist das Ende der Bindungen absehbar: Der Bestand in der Nachwirkungsfrist nahm per Saldo erneut zu. Dass diese Zunahme mit +2,6 % jedoch moderater ausfiel als in den Vorjahren, ist wohl dem Aussetzen der Zinsanhebung und dem steigende Hypothekenzinssatz auf dem freien Kapitalmarkt zuzuschreiben, die vorzeitige Tilgungen weniger attraktiv machen.

Nicht desto trotz wird sich der Rückgang des gesamten Sozialmietwohnungsbestandes in den kommenden Jahren stetig fortsetzen. Bereits heute gibt es insgesamt 40,6 % Sozialmietwohnungen weniger als 1990. Im Jahr 2009 wird der Mietwohnungsbestand des 1. Förderwegs nach Schätzung der Wfa noch rund 444.000 Wohnungen und im Jahr 2019 lediglich die Hälfte des heutigen Bestands umfassen (Abb. 2-8).

Perspektiven

Angekündigt durch eine Stagnation im Vorjahr, ging die Bautätigkeit im Jahr 2001 nicht mehr nur im Geschosswohnungsbau, sondern auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zurück. Baugenehmigungen und die aktuellen Fertigstellungsdaten aus 2002 lassen erwarten, dass diese Entwicklung mittelfristig anhält. Aufgrund der nach wie vor günstigen Förder- und Finanzierungsbedingungen für Eigenheime ist jedoch eine Stabilisierung der Bautätigkeit auf einem niedrigeren Niveau denkbar.

Polarisierung
zwischen Stadt
und Land
nimmt ab

Bereits im vergangenen Jahr zeichnete sich bei den Fertigstellungen und Genehmigungen eine geringere Polarität zwischen Stadt und Land ab. Die aktuellen Rückgänge des Geschosswohnungsbaus in den Ballungsrändern bestätigen diesen Trend und lassen eine Fortsetzung für die kommenden Jahre erwarten.

Die Entwicklung des preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes ist weiter rückläufig. Insbesondere in den Ballungszentren, die nach wie vor preisgünstigen Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen in erheblichem Umfang zur Verfügung stellen müssen, fällt der Rückgang in den nächsten Jahren besonders deutlich aus. Ob sich die aktuelle Zunahme der Fertigstellungen und Bewilligungen beim selbstgenutzten Wohneigentums in den kommenden Jahren fortsetzen wird, bleibt abzuwarten.

Prognose:
Wohnungsbedarf
sinkt weiter

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik hat im vergangenen Jahr eine Prognose zum Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2014 erarbeitet⁴. Danach ist mit recht unterschiedlichen regionalen Entwicklungen zu rechnen: In einigen ländlichen Regionen wird der rechnerische Bedarf weiter ansteigen, während er in den Ballungsgebieten stagnieren wird. Im Ballungsraum Ruhrgebiet und in den nördlich und südlich angrenzenden Gebieten liegt die derzeitige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau deutlich über dem prognostizierten Bedarf. Bleibt die Bautätigkeit auf dem aktuellen Niveau, wird man dort mit einem Wohnungsüberangebot rechnen müssen. Ein erhöhter Bedarf, vor allem im Eigenheimsektor, ist dagegen an den Ballungsrändern und im ländlichen Raum zu erwarten.

Prognose: Regio-
nale Ungleichge-
wichte nehmen zu

Die Prognose lässt eine Verstärkung der regionalen Ungleichgewichte im Wohnungsbau und damit auch in der Stadtentwicklung erwarten. Damit stellt sich nicht nur für die Wohnungspolitik die Frage, ob die prognostizierten Ungleichgewichte hingenommen werden sollen, oder ob ein Gegensteuern erforderlich ist.

⁴ Eine Kurzfassung („Perspektiven der Wohnungsmärkte“) steht auf der Website der Wfa zum Download bereit (www.wfa-nrw.de).

3 Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage

3.1 Sozioökonomische Faktoren

Ein wichtiger Faktor dafür, ob sich Wohnungsbedarf und -wünsche in marktwirksame Nachfrage umsetzen, ist die Einkommenssituation der Privathaushalte. Zwar müssen vom Einkommen vielerlei Ausgaben bestritten werden, das Wohnen hat traditionell jedoch eine gewisse Priorität. Daher betrachtet die Wfa jedes Jahr eine Reihe von Indikatoren, die Rückschlüsse auf die Einkommensentwicklung in Nordrhein-Westfalen ermöglichen. Dazu zählen die Beschäftigung, die Haushaltseinkommen, die Sozialhilfe, das Wohngeld und die Obdachlosigkeit. Während sich Beschäftigung und Durchschnittseinkommen im Jahr 2001 offenbar noch verbessert haben, weisen die vorläufigen Daten für 2002 auf eine Verschlechterung hin. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger dagegen ist bereits 2001 angestiegen; bei den wohnungssuchenden Haushalten hat sich zumindest der Rückgang nicht weiter fortgesetzt. Nur die (statistisch erfasste) Obdachlosigkeit ist weiter rückläufig. Zusammenfassend kann man unterstellen, dass es vermutlich weitere Impulse auf die Wohnungsnachfrage gab, die Nachfragekraft wirtschaftlich schwächerer Haushalte jedoch abgenommen hat.

Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Arbeitslosigkeit ist seit Sommer 2001 auch in Nordrhein-Westfalen wieder angestiegen – entsprechend der konjunkturellen Entwicklung und der getrübbten Zukunftsaussichten. Dennoch hat sich die Arbeitsmarktlage im Jahresdurchschnitt gegenüber 2000 noch einmal verbessert: Nach Angaben des Landesarbeitsamtes sank die Arbeitslosenzahl um 54.500 (-1,5 %) auf 766.300 (Abb. 3-1 und Abb. 3-2), die Arbeitslosenquote ging von 10,1 % (2000) auf 9,6 % der abhängigen Erwerbspersonen zurück. Überdurchschnittlich und noch stärker als im Vorjahr war der Rückgang bei den älteren Arbeitslosen über 54 Jahren (-12,6 %), von denen eine große Anzahl in den Ruhestand ging und damit aus der Arbeitslosenstatistik herausfiel. Dies ist die Ursache dafür, dass auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen deutlich gesunken ist (-9,5 %). Eine unerfreuliche Trendwende gab es bei jüngeren und qualifizierten Arbeitslosen. Deren Zahl ist infolge des Einstellungsstopps bei vielen Unternehmen zum ersten Mal seit 1997 wieder gestiegen.

Weniger Arbeitslose als 2000, aber steigende Tendenz

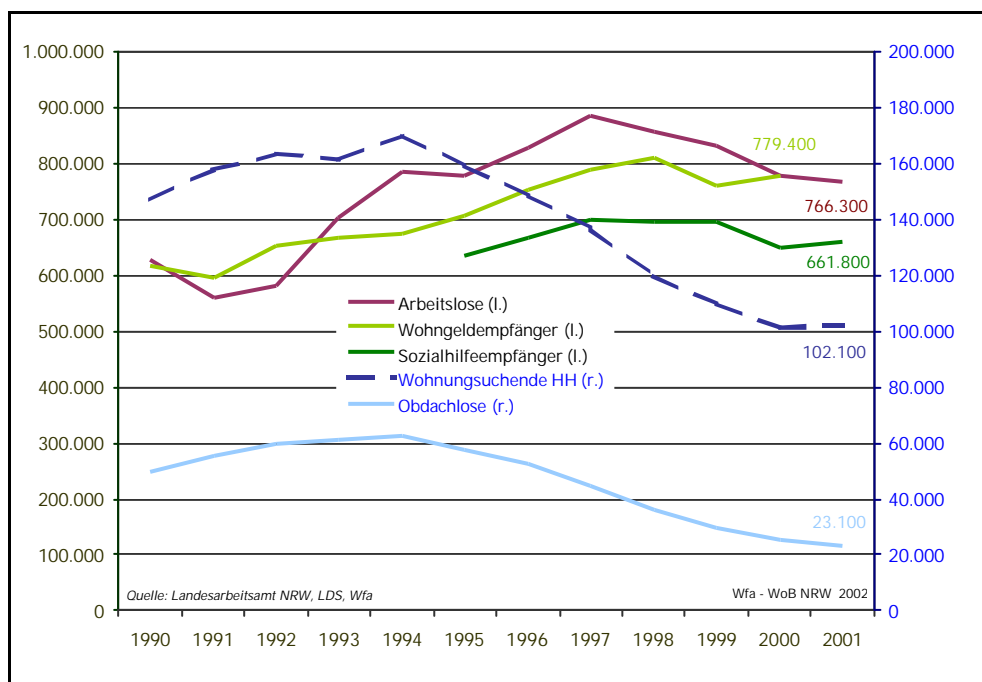
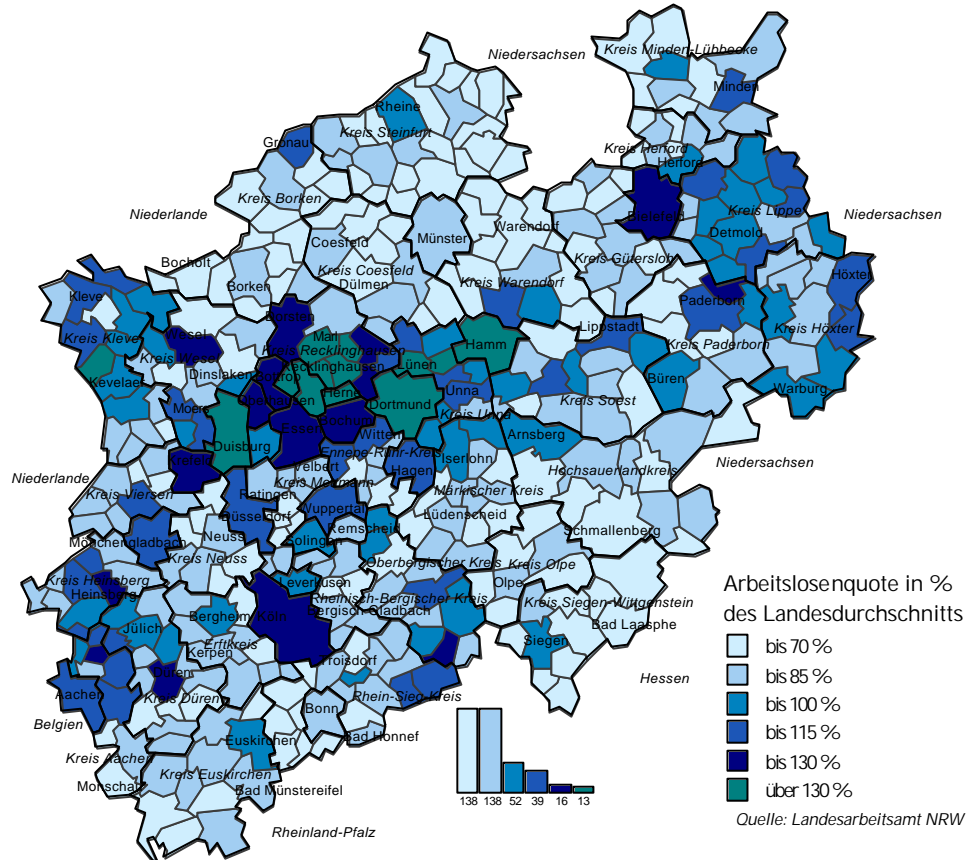


Abb. 3-1: Entwicklung sozioökonomischer Indikatoren seit 1990

2002:
Arbeitslosigkeit steigt

Deutlich zeigen sich die Folgen der schlechten Konjunktur in den Arbeitsmarktzahlen des laufenden Jahres: Im Juli 2002 waren in Nordrhein-Westfalen 821.900 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies sind 54.400 mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote kletterte auf 10,2 % (Juli 2001: 9,5 %). Mit einer Belegung am Arbeitsmarkt ist erst dann zu rechnen, wenn die konjunkturellen Auftriebskräfte wieder die Oberhand gewinnen und die Kapazitätsauslastung zunimmt. Zur Zeit ist die Nachfrage nach Arbeitskräften allerdings gering: Seit dem Konjunkturrückgang im Sommer 2000 ist die Zahl der den Arbeitsämtern gemeldeten offenen Stellen um 40 % geschrumpft.

Abb. 3-2:
Arbeitslosenquoten in NRW:
Abweichung vom
Landesschnitt



Leichter Anstieg
der verfügbaren
Einkommen

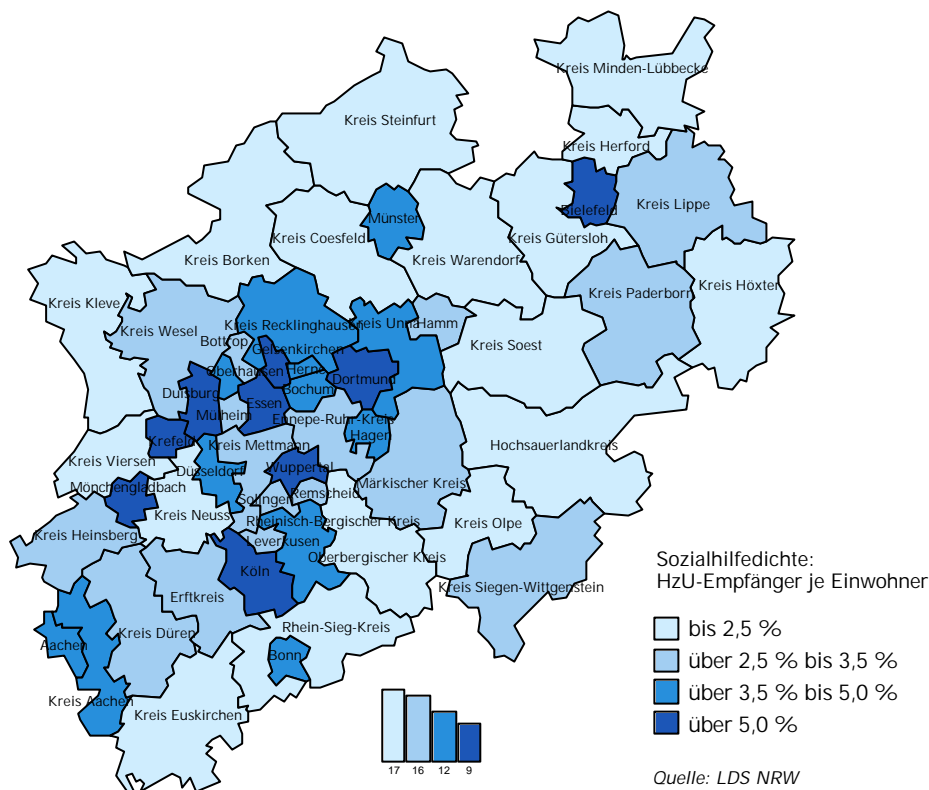
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist im Jahr 2001, u.a. infolge der Steuerreform, bundesweit um 3,8 % gestiegen (2000: +2,8 %). Auch hier spiegelt sich in der aktuellen Entwicklung die konjunkturelle Verschlechterung wider: Im ersten Halbjahr 2002 betrug der Anstieg nur noch 0,75 %. In Nordrhein-Westfalen, für das die Daten erst bis zum Jahr 2000 vorliegen, lag der Anstieg zuletzt höher (2000: +3,5 %). Einen Hinweis auf aktuellere Entwicklungen geben ersatzweise die Bruttolöhne und -gehälter: Die sind im Jahr 2001 insgesamt um 1,5 % gestiegen. Das ist deutlich weniger als in den Vorjahren (2000: +3,4 %; 1999: +3,0). Relativ, d.h. pro Arbeitnehmer, fiel der Anstieg mit 1,1 % jedoch genauso hoch aus wie im Vorjahr; höhere Steigerungsraten gab es nur bis 1995. Unter Berücksichtigung der Preissteigerung kann man zumindest gleichbleibende Impulse auf die Wohnungsnachfrage unterstellen.

Sozialhilfeemp-
fänger

Bei der "Hilfe zum Lebensunterhalt" war der Rückgang im Vorjahr nicht von Dauer: Die Zahl der Sozialhilfeempfänger ist im Jahr 2001 leicht auf 661.800 angestiegen (+2,0 %). Landesweit hält sie damit seit 1996 ungefähr ihr Niveau (Abb. 3-1); in den einzelnen Regionen können die Schwankungen jedoch erheblich sein. Hohe Zuwächse von 10–15 % verbuchten neben den Städten Mönchengladbach, Bielefeld und Hamm die beiden Bergischen Kreise und der Kreis Steinfurt. Überraschenderweise fiel der Anstieg insgesamt in

den Kreisen (+3,3 %) stärker aus als in den kreisfreien Städten (+1,1 %). Letztere bilden aber nach wie vor den räumlichen Schwerpunkt der Sozialhilfe (Abb. 3-3).

Abb. 3-3:
Sozialhilfedichte
2001



Ein direkter Indikator für Nachfrageschwäche auf dem Wohnungsmarkt ist die Zahl der Wohngeldempfänger. Der insgesamt steigende Trend der letzten Jahre (Abb. 3-1) wird sich aufgrund der Wohngeldnovelle, die zum 1. Januar 2001 in Kraft trat, weiter fortgesetzt haben. Aktuelle Zahlen lagen bis Redaktionsschluss jedoch noch nicht vor.

*Wohngeld-
empfänger*

Obwohl Obdachlosigkeit in erster Linie Resultat individueller Problemlagen ist, kann sie auch ein Indikator für die Wohnversorgung wirtschaftlich sehr instabiler Haushalte sein. Im Jahr 2001 haben die Kommunen und Kreise rund 23.100 Personen bzw. 11.800 Haushalte als obdachlos gemeldet. Damit hat die Zahl wieder einen neuen Tiefststand erreicht und liegt nun 60,1 % unter dem Höchstwert von 1995 (Abb. 3-1). Das entspricht ca. 0,13 % der Bevölkerung. Die Statistik erfasst jedoch nur Personen, mit deren Unterbringung die kommunalen Ordnungsbehörden betraut sind. Die tatsächliche Wohnungslosigkeit liegt wesentlich höher. Immerhin spiegeln die Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe für das Bundesgebiet einen ähnlichen Trend wieder. Entgegen diesem Trend verzeichneten etwa die Städte Köln, Aachen und Münster mehr Obdachlose als im Vorjahr.

*Obdachlosigkeit
weiter rückläufig*

Die Zahl der Haushalte, die sich bei den kommunalen Wohnungsämtern als wohnungssuchend gemeldet hatten und die Zugangsvoraussetzungen für Wohnungen des 1. und 2. Förderwegs erfüllen, war seit 1994 kontinuierlich weniger geworden. 2001 kam dieser Trend jedoch zum Stillstand: Die Zahl der Haushalte hat sich mit 102.100 (+0,9 %) auf dem Vorjahresniveau stabilisiert (Abb. 3-1). In den Ballungskernen war sogar eine Zunahme von 2,0 % zu verzeichnen; ebenso im ländlichen Raum (+2,5 %). In den Ballungsrandzonen hingegen waren 4,1 % weniger Haushalte als wohnungssuchend registriert.

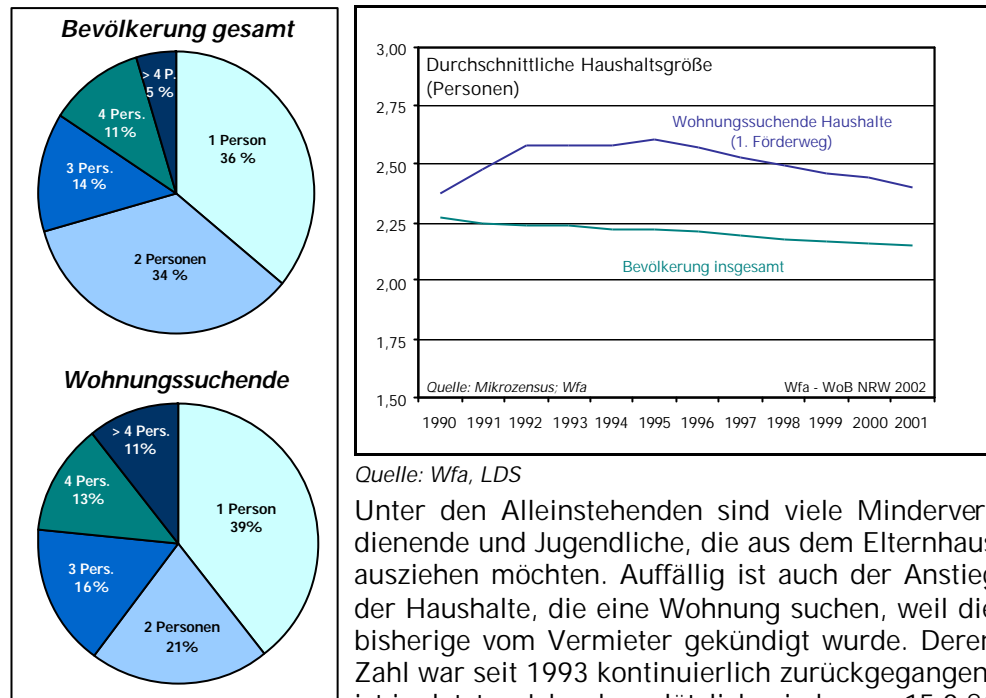
*Wohnungs-
suchende:
kein weiterer
Rückgang*

Verschiebungen gab es auch bei der Haushaltsstruktur der Wohnungssuchenden: Rückgängen bei den Familienhaushalten (mind. 3 Personen) von rund 1.100 (-2,7 %) steht – zum ersten Mal seit 1994 – ein Zuwachs der Alleinstehenden von rund 1.500 gegenüber (+3,8 %). Vergleicht man die Haushaltsgrößen der Wohnungssuchenden mit denen der Gesamtbevölkerung,

*Zunahme bei den
Alleinstehenden*

lässt sich über die Jahre eine langsame Annäherung erkennen. Dennoch haben nach wie vor die größeren Haushalte offenbar erhebliche Schwierigkeiten, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen (Abb. 3-4 a/b).

Abb. 3-4 a/b:
Haushaltsgröße
der Wohnungs-
suchenden



Mehr Kündigung
als Grund für die
Wohnungssuche

Quelle: Wfa, LDS

Unter den Alleinstehenden sind viele Minderverdienende und Jugendliche, die aus dem Elternhaus ausziehen möchten. Auffällig ist auch der Anstieg der Haushalte, die eine Wohnung suchen, weil die bisherige vom Vermieter gekündigt wurde. Deren Zahl war seit 1993 kontinuierlich zurückgegangen, ist im letzten Jahr aber plötzlich wieder um 15,0 % gestiegen. Dies könnte auf Wohnungsprivatisierungen oder aber erhöhte Schwierigkeiten beim Bezahlen der Miete hindeuten. Besonders betroffen sind Alleinstehende (+20,7 %).

3.2 Demografische Entwicklung

Auch im Jahr 2001 hat ein hoher Wanderungsgewinn für einen weiteren Bevölkerungszuwachs in Nordrhein-Westfalen gesorgt. Bei erneuter Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße wuchs erneut auch die Zahl der Haushalte. Die Beobachtung, dass deren Zunahme in den ländlichen Räumen vor allem auf Wanderungsgewinnen, in den Ballungsgebieten dagegen auf der Zunahme kleiner Haushalte basiert, trifft auch für das Jahr 2001 wieder zu. In den Ballungsrändern und den ländlichen Räumen setzten sich die Zuzugsgewinne der letzten Jahre fort. Erstmals seit 1992 konnten aber auch die Kernstädte – insgesamt gesehen – ein Bevölkerungswachstum verbuchen.

Einwohnerzahl

Bevölkerung
wächst deutlich

Nach der stagnierenden Entwicklung der vergangenen Jahre wuchs die nordrhein-westfälische Bevölkerung im Jahr 2001 um 0,2 % auf 18.052.100 Personen. Der Zuwachs beruht wie in den Vorjahren auf dem gestiegenen Wanderungssaldo, der mit 59.300 fast dreimal so hoch lag wie im Vorjahr und damit den ebenfalls gestiegenen Sterbeüberschuss (-17.100) überkompensieren konnte. Ein Blick auf die Siedlungsstrukturtypen der Landesplanung zeigt, dass sich dort, mit Ausnahme der Ballungskerne, die bisherigen Entwicklungen fortgesetzt haben (Abb. 3-5).

Ballungskerne:
Bevölkerung
stabilisiert sich

Die Kernstädte (Ballungskerne und solitäre Verdichtungsräume) haben seit dem Ende des zuwanderungsbedingten Wachstums im Jahr 1992 insgesamt 162.300 Einwohner verloren (-2,0 %), davon 91.200 in den letzten fünf Jahren (-1,1 %). Das entspricht einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 0,2 % pro Jahr. Im Jahr 2001 konnten die Kernstädte jedoch ihren

Bevölkerungsstand per Saldo stabilisieren (+2.100 Personen/+0,03 %). Damit hat der Schrumpfungstrend zumindest eine Atempause eingelegt (Abb. 3-5). Bei der aktuellen Entwicklung profitierten die Ballungskerne vom leichten Anstieg der Zuzüge (+3,0 %), besonders aber vom deutlichen Rückgang der Abwanderungen (-4,8 %). Das Geburtendefizit blieb hingegen in etwa konstant.

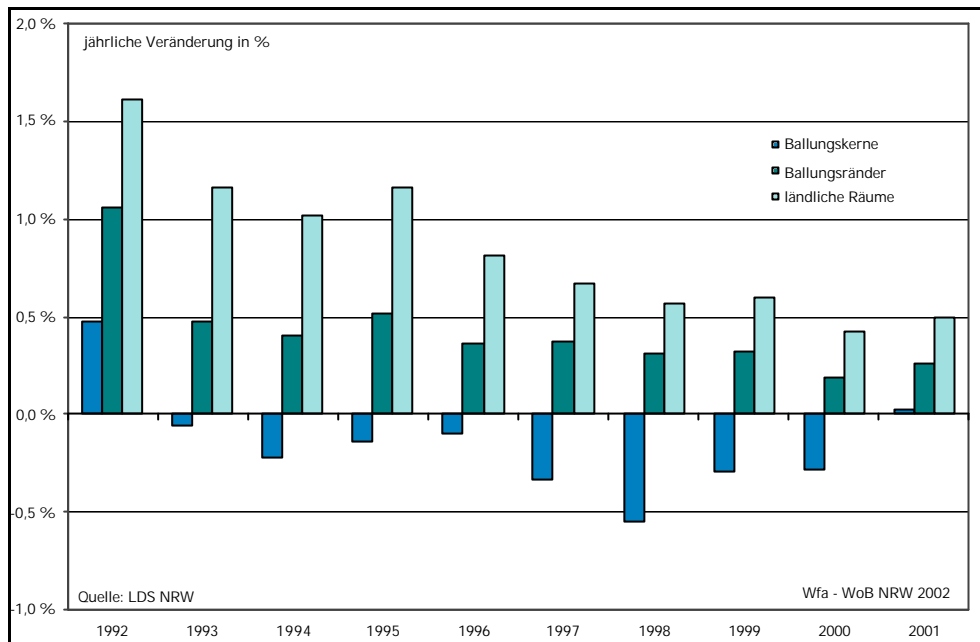


Abb. 3-5:
Bevölkerungs-
entwicklung in den
Siedlungsstruktur-
typen

In den Ballungsrändern halten sich Geburten und Todesfälle nach wie vor die Waage, jedoch sorgen Zuzüge für Bevölkerungsgewinne: Seit 1997 sind sie jährlich um 7.500 Einwohner gewachsen (+0,2 %). Seit Mitte der neunziger Jahre schwächen sich die Zuzüge jedoch ab; auf der anderen Seite sinkt auch die Abwanderung. Im Jahr 2001 haben sie einen leichten Bevölkerungsgewinn von 8.900 Personen (+0,3 %) verbuchen können.

*Nach wie vor
Zuwächse für die
Ballungsränder ...*

Die ländlichen Räume erlebten während der gesamten neunziger Jahre sowohl Geburten- als auch Wanderungsüberschüsse. Letztere haben sich 2001 – nach dem deutlichen Rückgang im Jahr 2000 – wieder erhöht. Dafür hat sich der Geburtenüberschuss spürbar reduziert. In der Summe stieg die Bevölkerungszahl um 31.300 Personen (+0,6 %). Der Zuwachs liegt damit etwas über dem Mittel der vergangenen 5 Jahre von +0,4 %.

*... und für die
ländlichen Räume*

Entwicklung der Haushalte

Maßgeblich für den Wohnungsbedarf ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Anzahl der Haushalte. Die lässt sich nur indirekt über die durchschnittliche Haushaltsgröße bestimmen, die das Statistische Landesamt in der jährlichen Stichproben-Befragung des Mikrozensus ermittelt. Demzufolge gab es im Jahr 2001 rund 8,396 Mio. Haushalte in Nordrhein-Westfalen (+0,7 %). Wegen des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten (s.u.) lag der Anstieg erneut höher als bei der reinen Einwohnerzahl. In den letzten 5 Jahren ist die Haushaltszahl um insgesamt 2,5 % gestiegen (Einwohnerzahl: +0,4 %); in den letzten 10 Jahren um 6,4 % (Einwohnerzahl: +2,1 %).

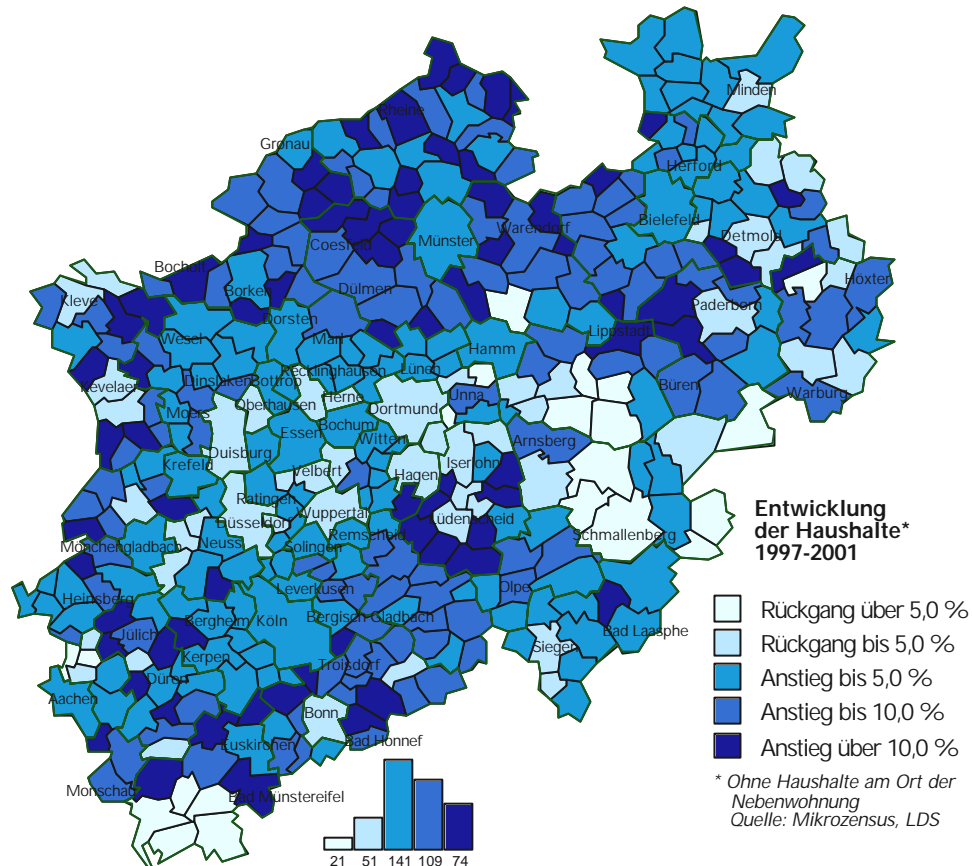
*Erneut mehr
Haushalte ...*

Blickt man in die einzelnen Regionen, erkennt man sehr unterschiedliche Entwicklungen (Abb. 3-6⁵). In weiten Bereichen der Rhein-Ruhr-Agglomeration – insbesondere an ihren Rändern –, aber auch in vielen ländlichen Zonen verlief der Zuwachs in etwa wie im Landesdurchschnitt. Einige Ruhrgebietsstädte hatten jedoch einen Verlust zu verbuchen. In der Rechnung fehlen allerdings Studenten, Wochenpendler, Besitzer von Ferienwohnungen und an-

*... in manchen
Regionen aber
Rückgänge*

dere mit Nebenwohnsitz gemeldete Haushalte, die gerade in Großstädten auch Wohnungen nachfragen. Verluste erlitten auch einige Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, wo die Daten allerdings mit Zurückhaltung zu interpretieren sind⁵.

Abb. 3-6:
Veränderung der
Haushaltszahl in
den vergangenen
fünf Jahren



Zunahme der kleinen Haushalte hält an

Bei der Haushaltsgröße hat sich der langjährige Trend zu immer kleineren Haushalten auch 2001 fortgesetzt: Ein nordrhein-westfälischer Haushalt umfasst derzeit im Schnitt 2,15 Personen (2000: 2,16). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ist in den letzten 5 Jahren um 4,5 % gewachsen, die der Zwei-Personen-Haushalte sogar um 5,4 %. Haushalte mit drei (-6,2%) und vier Personen (-2,0 %) sind etwas weniger geworden.

Je nach Lebensstil, Familien- und Alterstruktur sind die Unterschiede zwischen den Regionen aber nach wie vor beträchtlich (Abb. 3-7⁵). Am kleinsten ist der Durchschnittshaushalt in den Verdichtungsräumen an Rhein und Ruhr und in der Region Bielefeld. Doch die Entwicklung hat auch weit über Ränder dieser Stadtregionen hinaus gegriffen; insbesondere im südlichen Rheinland sowie vor den Toren des Ruhrgebiets. Entsprechend unterschiedlich ist die Nachfrage nach Wohnungen verschiedener Größe, auf die sich Politik und Wohnungswirtschaft einstellen müssen.

⁵ Die gemeindegroße Abbildung von Haushaltsgröße und -zahl in Abb. 3-6 und Abb. 3-7 ist mit großer Vorsicht zu betrachten. Bei der geringen Stichprobengröße des Mikrozensus sind derart kleinräumige Aussagen eigentlich nicht haltbar. Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass die Werte in Städten unter 500.000 Einwohnern eher als Wahrscheinlichkeiten zu verstehen sind. Da keine besseren Daten existieren, hat sich die Wfa dennoch für diese Darstellung entschieden. Die Karten sollen ein grobes Bild der räumlichen Unterschiede vermitteln, für die einzelnen Kommunen lassen sich jedoch keine "sauberen" Angaben herauslesen.

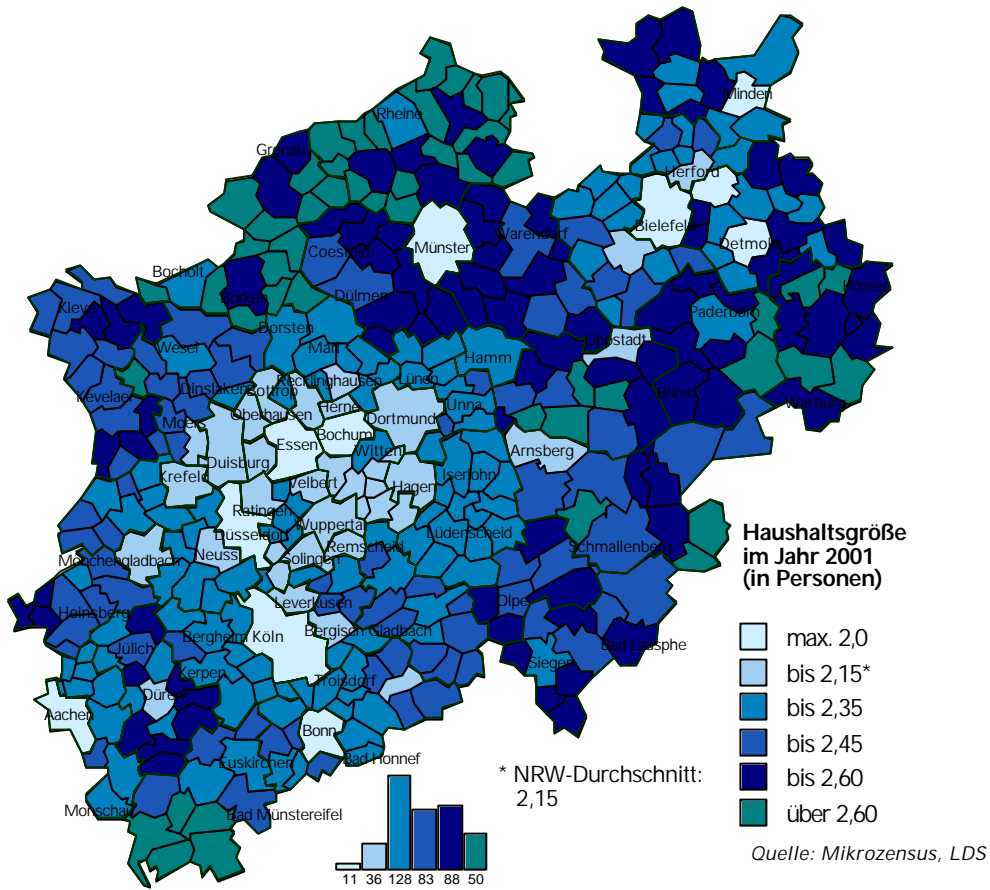


Abb. 3-7: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2001

4 Bilanz

4.1 Die Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung hat sich im rechnerischen Durchschnitt wieder verbessert; das Wohnungsdefizit hat einen neuen Tiefstand erreicht. Erneut steht je Wohnung und je Einwohner mehr Wohnfläche zur Verfügung. Auf der anderen Seite steigt auch die Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen.

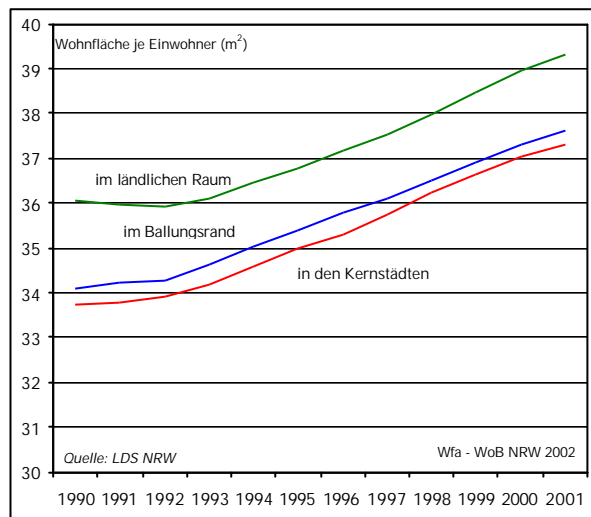
Wohnungsdefizit
erneut reduziert

Stellt man die Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestands gegenüber, zeigte sich auch 2001 noch ein rechnerisches Wohnungsdefizit. Der Rückgang der letzten Jahre setzte sich fort (-2,7%), fiel aber geringer aus als im Durchschnitt der letzten 5 Jahre (-7,8 % p.a.). Derzeit bleibt ein Defizit von 179.000 Wohnungen – etwa 40 % des Niveaus von vor 10 Jahren.

Wohnungsversorgung
verbessert

An der Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs lässt sich die Versorgungssituation recht gut ablesen. Die Wohnfläche, die jedem Einwohner zur Verfügung steht, stieg nach einer Phase der Stagnation (während der Wohnungsknappheit) stetig an. Die Niveauunterschiede zwischen ländlichen und

Abb. 4-1:
Entwicklung
des individuellen
Wohnflächen-
verbrauchs
seit 1990



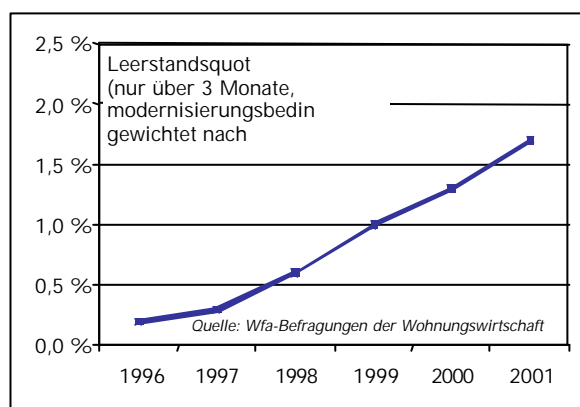
verstäderten Räumen blieben dabei unverändert. Zuletzt haben sich die Anstiege allerdings etwas abgeflacht.

Stetig, aber nicht so stark verändert hat sich die Wohnungsgröße. Sie ist in den letzten 10 Jahren um 0,1 m² pro Jahr gewachsen und liegt nun bei 83,7 m². In den Kernstädten liegt sie bei 74,2 m², am Ballungsrand bei 85,2 m² und im ländlichen Raum sogar bei 97,9 m².

Leerstände
gestiegen

Da mit der Marktentspannung auch die Frage nach Angebotsüberhängen immer wichtiger wird, erhebt die Wfa in einer jährlichen Befragung der Wohnungswirtschaft (vgl. Glossar) den Wohnungsleerstand.

Abb. 4-2:
Entwicklung der
Leerstandsquote
seit 1995



Im Jahr 2001 ist die Leerstandsquote⁶ weiter gestiegen und hat den neuen Höchstwert von 1,7 % erreicht. Ein alarmierendes Niveau ist damit noch nicht erreicht, wohl aber bei einzelnen Unternehmen,

deren Quoten z.T. wesentlich höher liegen. Eine regionale Analyse ist auf S. 33 ff. dargestellt.

⁶ Hinweis: Statt wie früher den Mittelwert der Unternehmensquoten berechnet die Wfa nun (auch rückwirkend) die Gesamtquote des erfassten Bestandes (Summe Leerstände/Summe Wohnungen).

4.2 Mieten und Nebenkosten

Die Wohnungsmieten müssen sich der relativ entspannten Marktlage anpassen und bewegen sich daher seit einigen Jahren zwischen Stagnation und moderatem Anstieg. Für einen Großteil der Mieterhöhungen sind die Nebenkosten verantwortlich, die sich im Jahr 2001 wieder deutlich erhöht haben. Die Nettomieten selbst sind zuletzt vor allem in der Rheinschiene angestiegen. Die Wfa-Zeitungsauswertung, die aktuelle Marktentwicklungen als erste widerspiegelt, zeigt zuletzt aber auch in den anderen untersuchten Städten Preissteigerungen.

Seit der Volkszählung 1987 gibt es keine aktuelle Datengrundlage mehr, die umfassende und differenzierte Informationen über die Mietentwicklung liefern könnte.⁷ Die Wohnungsmarktbeobachtung nutzt daher Mietendaten aus verschiedenen Quellen, um Teilaussagen über bestimmte Marktbereiche zu einem Gesamtbild zusammenzuführen. Eine umfassende Auswertung dieser Daten hat die Wfa im Jahr 2002 bereits als Sonderbericht „Mieten in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht. An dieser Stelle wird der Bereich daher nur cursorisch behandelt.

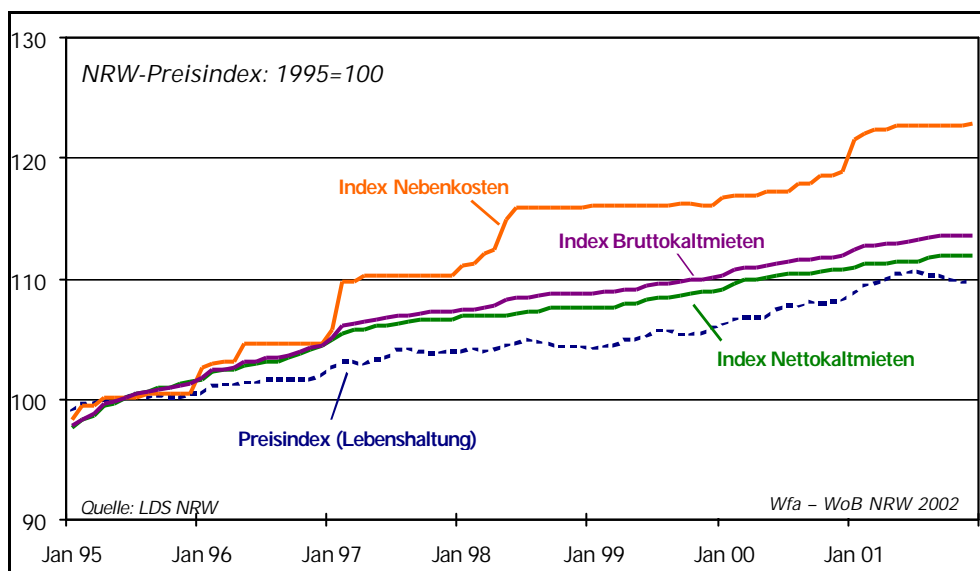


Abb. 4-3:
Mietenindex NRW
1995-2001

Im Rahmen des Verbraucherpreisindex ermittelt das Statistische Landesamt auch einen Index der Mietentwicklung (Abb. 4-3). Danach stiegen die Nettomieten im Jahr 2001 mit +1,3 % deutlich schwächer als im Vorjahr (2000: +1,8 %), aber immer noch stärker als im Durchschnitt der letzten 5 Jahre (+1,0 %). Die Zunahme der Bruttomieten um 1,6 % ist insbesondere auf die im Vergleich zum Vorjahr stärker gestiegenen Entsorgungsgebühren zurückzuführen. Wieder stiegen die Mieten im Altbau stärker als im Neubau. Seit 1995 sind erstere um 15 % gestiegen, letztere aber nur um 11 %.

Mietenindex
des LDS NRW

Während der Mietenindex überwiegend Bestandsmieten repräsentiert, basieren die Daten der Wfa-Zeitungsauswertung (vgl. Glossar) auf aktuellen Preisen, die schneller auf das Marktgeschehen reagieren. Möglicherweise deutete sich hier zuletzt eine Trendwende an.

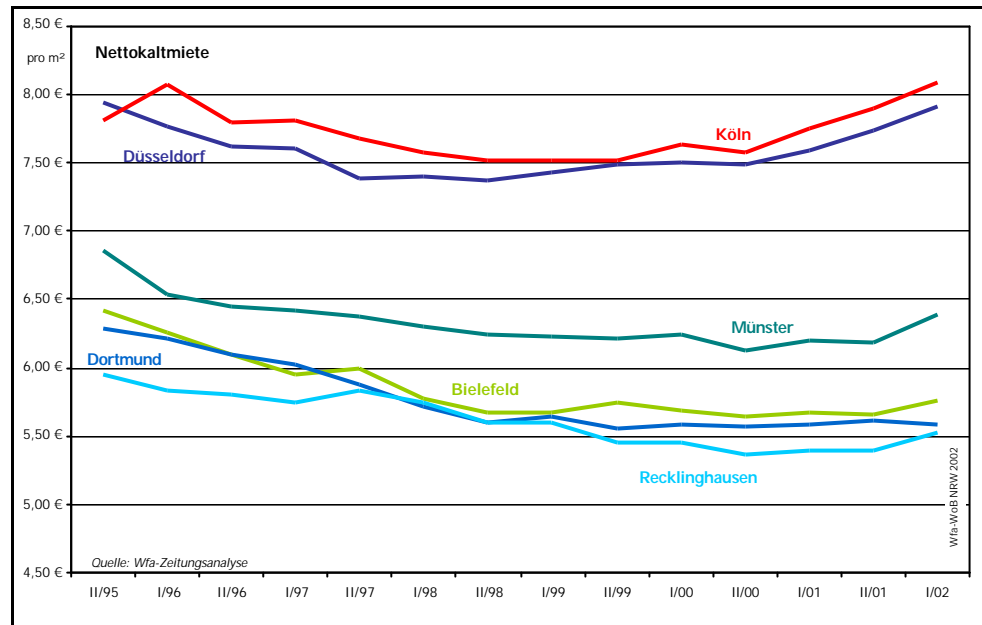
Zeitungsanzeigen:
Mietenanstieg
nicht nur mehr in
der Rheinschiene

Zum Zeitpunkt der ersten Auswertungen ab 1995 waren die Mieten in allen Städten rückläufig: Aufgrund der zunehmenden Entspannung mussten die Vermieter ihre Preisvorstellungen drastisch herunterschrauben. Etwa 1998 endete der Preisrückgang in Düsseldorf und Köln. Dort hat sich die Wohnungsmarktlage wegen der guten Wirtschaftsentwicklung nie so deutlich

⁷ Die Wfa hat im August 2002 eine Broschüre zur Mietentwicklung in Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Hier wird das Niveau und die Dynamik der Wohnungsmieten seit 1990 dokumentiert.

entspannt wie anderswo. Während dort die Mieten wieder stiegen, verzeichneten die anderen Städte nach wie vor Rückgänge. Bei der letzten Auswertung wurden jedoch auch in den anderen Städten, mit Ausnahme von Dortmund, erstmals wieder höhere Mieten festgestellt. Ob sich damit eine Trendwende ankündigt oder sich darin nur die Folgen der Euroeinführung zeigen, lässt sich aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststellen.

Abb. 4-4:
Mieten aus der
Zeitungs-
auswertung
seit 1995



Mietrückstände und Räumungs- klagen

Einen Anhaltspunkt darüber, wie Mieter mit den veränderten Mieten zurecht kommen, geben die Quoten zu Mietrückständen und Räumungsklagen. Während erstere im Jahr 2001 zum ersten Mal seit zwei Jahren um 0,3 Prozentpunkte auf 1,5 % abgenommen hat, hält sich die Räumungsklagenquote mit 1,4 % auf dem Niveau des Vorjahres.

4.3 Grad der Marktanspannung

Im allgemeinen sind die Wohnungsmärkte offenbar nach wie vor entspannt. Den Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt steht weiter eine hohe Zahl von Angeboten gegenüber. Im Gegensatz zum letzten Jahr schätzen die Experten die Wohnungsmarktlage in allen Marktsegmenten aktuell als entspannt ein. Allerdings wiesen einige Indikatoren zuletzt gegensätzliche Tendenzen auf, aus denen sich jedoch noch keine Trendänderung ableiten lässt. Das gilt etwa bei der Wohnmobilität, die zum Teil rückläufig ist. Auch zeigen regionale Analysen Probleme, die in Zukunft auch weitere Landesteile betreffen könnten.

Wohnungsangebot und Wohnungssuche

Entscheidend für die Erfolgsaussichten der Mieter, neuen geeigneten Wohnraum zu finden, ist das Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Ein Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sind die Ergebnisse der Wfa-Zeitungsauswertung (Abb. 4-5).

Seit Ende 1998 lässt sich für die untersuchten Stadtregionen eine leichte Verschlechterung des Verhältnisses der Angebote zu den Nachfragen feststellen. Die letzte Erhebung zeigt zwar eine Besserung, doch scheint die Phase eines deutlichen Angebotsüberhangs vorüber zu sein. Hinter dieser Gesamtzahl verbergen sich in den Städten unterschiedliche Trends: In Dortmund und Recklinghausen bleibt das Verhältnis nach wie vor günstig. Die Stadtregionen Münster und Bielefeld weisen seit Herbst 2001 ein leicht ungünstigeres Verhältnis auf. Dagegen stagniert die Situation in der Rheinschiene: In Köln und Düsseldorf ist sie im langfristigen Vergleich ungünstig, was sich auch in kontinuierlich steigenden Mietpreisen niederschlägt. Die Zahl der Angebote, die mit einer Restriktion verbunden sind (z.B. Vermietung nur an Ehepaare oder Haushalte ohne Haustiere), hat seit dem Frühjahr 2001 in fast allen Regionen zugenommen, nur in Dortmund blieb der Anteil konstant.

*Zeitungs-
auswertung:
Nachfrage-
überhänge
schrumpfen*

*zuletzt jedoch
Besserung*

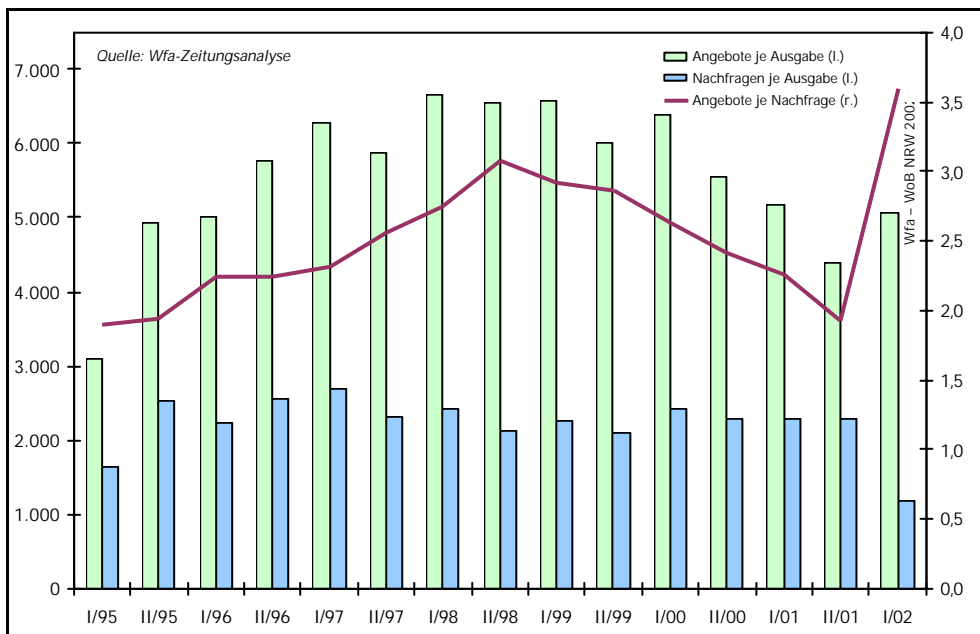


Abb. 4-5:
Wohnungsangebote
und -gesuche
in Zeitungen

Dass das Angebot auf dem Wohnungsmarkt den Suchenden mehr Möglichkeiten bietet und damit auch die Suchdauer verkürzt, hat die Mieterbefragung der Wfa bereits im letzten Jahr ergeben. Von 1995 bis heute hat sich die Dauer der Suche auf 2,6 Monate halbiert. Allerdings deutet die erstmalige Stagnation der Wohnungssuchenden-Zahl an, dass dieser Trend zu Ende sein könnte. Speziell die Benachteiligung einiger Gruppen auf dem Wohnungsmarkt könnte sich hier noch stärker bemerkbar machen. 2001 benötigten ausländische Haushalte fast ein halbes Jahr, um eine Wohnung zu finden;

*Mieterbefragung:
Wohnungssuche
kürzer*

Wohngeldempfänger noch 4,5 Monate. Diese Gruppen erfuhren auch deutlich häufiger eine Absage von den Vermietern. Kinderreiche Haushalte (mit drei und mehr Kindern) erhielten im Durchschnitt erst 6 Absagen bevor, sie eine Wohnung fanden, während Singlehaushalte und kinderlose Paare häufig zwischen Wohnungen wählen konnten oder kaum Absagen erhielten.

Wohnmobilität

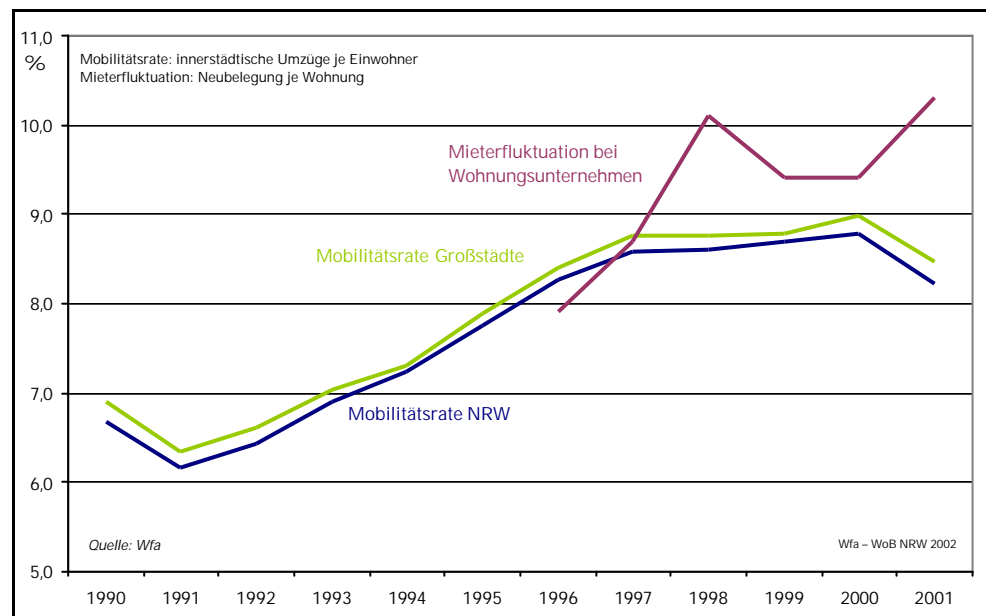
*Wohnmobilität:
Widersprüchliche
Entwicklungen*

Mit Hilfe verschiedener Indikatoren zur Wohnmobilität, versucht die Wfa, Hinweise auf die Entwicklung der Marktanspannung zu erhalten. Die Erhebung der Mieterfluktuation bei den Wohnungsunternehmen (vgl. Glossar) zeigt für 2001 einen deutlichen Anstieg auf über 10 %. Ein Großteil der Mietverhältnisse endet – soweit bekannt – wegen eines Arbeitsplatzwechsels, einer Krankheit, des Alters oder Todes des Mieters und ist damit wohnungsmarktunabhängig. Nahezu unverändert sind auch die wohnungsbedingten Gründe: Rund ein Viertel der Haushalte suchte eine größere, nur 8 % eine kleinere Wohnung. 13 % der Haushalte wechselte in eine Wohnung mit besserer Ausstattung oder schönerem Wohnumfeld.

*Weniger Umzüge
ins Eigenheim*

Die Zahl der Haushalte, die ins Wohneigentum umzogen, nahm auf 12 % ab. Dies entspricht auch den Ergebnissen der letzten Wfa-Mieterbefragung (vgl. Glossar): Nur noch knapp 10 % der befragten Mieterhaushalte plante 2001 einen Umzug ins Wohneigentum. Insgesamt trug sich etwa ein Fünftel mit konkreten Umzugsplänen in den nächsten zwölf Monaten.

Abb. 4-6:
Entwicklung der
Wohnmobilität



*Innerstädtische
Fluktuation geht
zurück*

Anders als die Mieterfluktuation zeigte ein anderer Indikator der Wohnmobilität, die Umzugshäufigkeit innerhalb des Stadtgebietes, einen negative Entwicklung. Deutliche Rückgänge verzeichnete sowohl die Mobilitätsrate der Städte (-0,6 Prozentpunkte) als auch die der Großstädte (-0,5 Prozentpunkte). Auf eine Trendwende lässt sich damit noch nicht schließen. Im langjährigen Vergleich liegt der Wert nach wie vor auf hohem Niveau.

*Stagnation im ge-
förderten Bestand*

Auch im preisgebundenen Wohnungsbestand ist die Wohnmobilität offenbar gesunken: Die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen geförderter Wohnungen, die die Wfa-Statistik ausweist, ist von rund 69.300 Fällen im Jahr 2000 auf 64.400 in 2001 gesunken⁸. Die Zahl liegt allerdings nur leicht unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

⁸ Die Werte beziehen sich auf 93 Kommunen, deren Daten seit 1984 vollständig vorliegen.

Aus der Wfa-Statistik zum preisgebundenen Wohnungsbestand liegen der Wfa auch Informationen über die Freistellungen im Sozialwohnungsbestand vor. Auch in diesem Jahr haben sich die Freistellungen weiter erhöht. Das Ziel der Freistellungen ist heute in der Regel, wirtschaftlich stabileren Mietern, die die zulässigen Einkommensgrenzen überschreiten, das Wohnen in öffentlich geförderten Beständen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll die räumliche Konzentration nachfrageschwacher Haushalte aufgelockert oder vermieden werden. Allerdings stehen die frei gestellten Wohnungen den nachfrageschwachen Haushalten dann auch nicht mehr zur Verfügung. Vor dem Hintergrund schrumpfender Sozialwohnungsbestände ließen sich die Wohnraumversorgung nachfrageschwacher Gruppen und das Ziel ausgewogener Belegungsstrukturen besser vereinbaren, wenn die Wohnungseigentümer als Ausgleich für die Freistellung eine entsprechende Anzahl frei finanzierter Wohnungen in nicht segregierten Nachbarschaften zur Verfügung stellen.

Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageentwicklung

Die Entwicklung der Marktanspannung ist immer vom Verhältnis von Angebot und Nachfrage abhängig. Da wenig Daten zur quantitativen Nachfrage vorliegen, kann die Einwohnerentwicklung als Orientierung herangezogen werden. Deren Entwicklung seit 1997 wurde in Abb. 4-7 der Bautätigkeit gegenübergestellt.

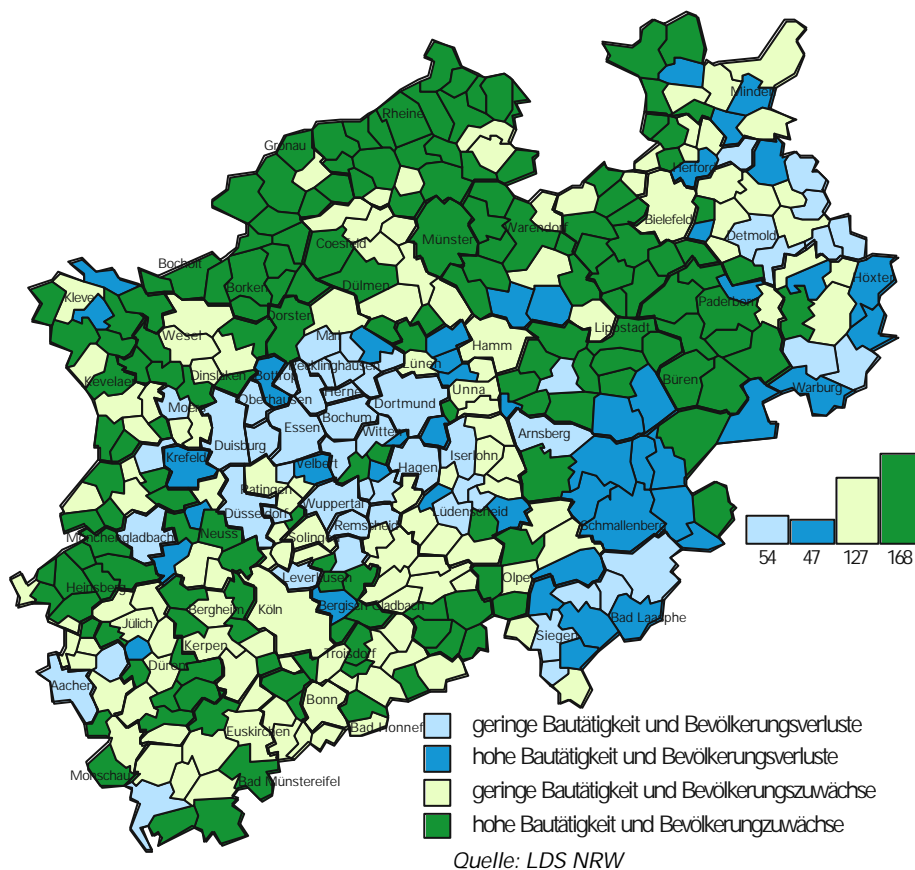


Abb. 4-7:
Bevölkerungs-
entwicklung und Bau-
tätigkeit je 100
Einwohner in den
letzten fünf Jahren
(1997–2001)

Sowohl Regionen mit Bevölkerungswachstum als auch Regionen mit Schrumpfungstendenz verzeichneten eine hohe Bautätigkeit. Die Gemeinden im Münsterland, in Ostwestfalen und auch am Niederrhein weisen die höchste Bautätigkeit auf. Einwohnerverluste gibt es im Ruhrgebiet, in einigen Ballungszentren, im Sauerland und in Teilen Ostwestfalens. Dennoch ist dort die Bautätigkeit nicht überall zum Erliegen gekommen. Während die Bautätigkeit im Ruhrgebiet niedrig ist, erzielen im Sauerland, in Teilen Ostwestfalens und einigen anderen Bereichen weiterhin hohe Fertigstellungen. In diesen ländlichen Regionen wird trotz schwindender Bevölkerung weiter investiert, vor

allem in den Ein- und Zweifamilienhausbau. Günstige Grundstückspreise und die hohe Verfügbarkeit baureifen Landes machen den Neubau eines Eigenheims dort attraktiv.

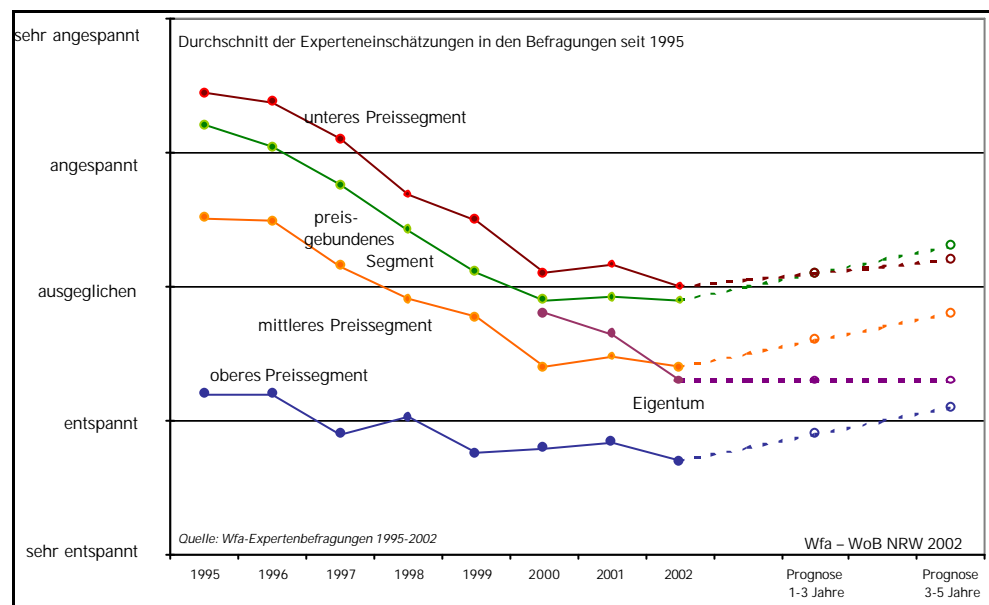
Landesweit zeigen sich hier also deutlich unterschiedliche Entwicklungen, die ihre Ursache auch in der Konkurrenz der Städte um Einwohner haben. Aber auch in den Ballungszentren des Landes, die Einwohner verlieren, bleibt der Neubau von Wohnungen notwendig. Qualitätsvoller Ersatz und Neubau sind ein wesentliches Element, um die Bewohner mit attraktivem Wohnraum in der Stadt zu halten.

Experteneinschätzung der Wohnungsmarktsituation

Wohnungsmarktbarometer:
Insgesamt
entspannte
Marktlage...

In ihrem Wohnungsmarktbarometer befragt die Wfa jährlich ca. 200 Kenner der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte zu deren Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Marktsituation. Nach der kurzfristigen Tendenz zur Wiederanspannung, die das Vorjahresbarometer zeigte, setzt sich nun offenbar wieder der langjährige Trend zur weiteren Entspannung fort (Abb. 4-8). Dabei wird das obere Preissegment sowie der Eigenheimsektor am entspanntesten eingestuft, gefolgt vom mittleren Preissegment. Aber auch im unteren und im preisgebundenen Segment beurteilen die Experten die Lage als ausgeglichen. In den Mietwohnungssegmenten rechnen die Befragten kurz- bis mittelfristig wieder mit einer leichten Anspannung. Allerdings wurde die künftige in Entwicklung auch in den Vorjahren schon ähnlich eingeschätzt, ohne dass sich dies in den Folgebefragungen bestätigt hätte.

Abb. 4-8:
Experten-Einschätzung der Wohnungsmarktlage 1995–2002



... aber Ausnahmen in einzelnen Segmenten und Regionen

Die einzelnen nordrhein-westfälischen Regionen unterscheiden sich vor allem dadurch, wie weit die einzelnen Marktsegmente in den Expertenmeinungen auseinander liegen. Im Bergischen Land, im Sauer- und Siegerland sowie in Ostwestfalen wird der Markt als sehr geschlossen (und entspannt) wahrgenommen, während in den anderen Regionen das preisgebundene und das untere Segment auf der einen, sowie das mittlere und obere Segment auf der anderen Seite in der Einschätzung deutlich voneinander abweichen. Dies gilt besonders für das Ruhrgebiet, die Rheinschiene und das Münsterland. Im Ruhrgebiet stufte über die Hälfte der Experten das untere Preissegment noch als angespannt ein, während das preisgebundene Segment als ausgeglichen beurteilt wird. Entlang der Rheinschiene schätzt fast ein Viertel die Lage im unteren und im preisgebundenen Segment als angespannt ein.

5 Wohnungswirtschaft regional

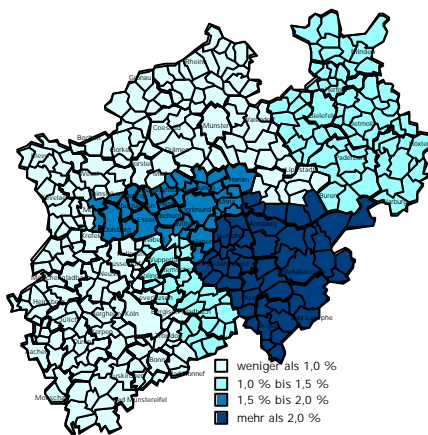
Wie im Vorjahr hat die Wfa in ihrer wohnungswirtschaftlichen Befragung auch Daten aus den einzelnen Regionen ermittelt. Dabei zeigt sich, dass etwa die Leerstände nicht gleichermaßen das ganze Land betreffen, sondern in erster Linie die von Bevölkerungsverlusten geprägten Regionen. Die Mieterfluktuation hat überall zugenommen, insbesondere im Münsterland und in Ostwestfalen.

Die Wfa hat 2002 zum zweiten Mal Daten zur Lage der Wohnungswirtschaft auf regionaler Ebene erhoben. Da die Größe und die Struktur der antwortenden Unternehmen unterschiedlich sind, ist eine Betrachtung des Durchschnitts der regionalen Ergebnisse sinnvoll (regionale Abgrenzung vgl. Glossar). Anhand der Zahlen aus den beiden letzten Jahren lässt sich ein regionalisiertes Bild der wohnungswirtschaftlichen Situation⁹ zeichnen.

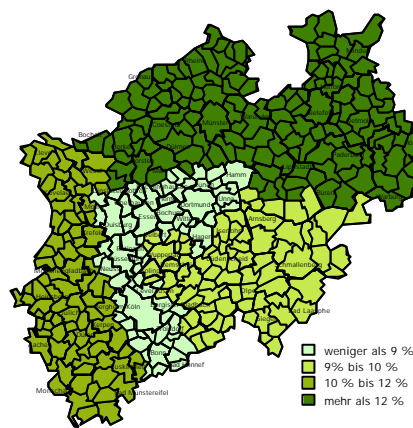
Im regionalen Mietenniveau zeigen sich wie zu erwarten deutliche Unterschiede: Die höchsten Mieten werden in der Rheinschiene (4,35 €) und im Bergischen Land (4,00 €) erzielt. Dagegen muss man in Ostwestfalen 0,59 € weniger Miete als in den Städten der Rheinschiene zahlen.

Leerstände sind in weiten Teilen des Landes offenbar kein Problem. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten der Jahre 2000 (1,3 %) und 2001 (1,7 %) liegen noch auf einem normalen Niveau. Im Münsterland, am Niederrhein, im südwestlichen Rheinland und auch in der Rheinschiene lag sie sogar unter 1,0 %. Problematischere Werte sind im Ruhrgebiet (1,8 %) und im Sauer- und Siegerland (2,6 %) feststellen. In beiden Regionen werden die Leerstände wegen der kontinuierlichen Bevölkerungsabnahme in Zukunft zunehmen (Abb. 5-1).

Leerstände



Fluktuation



Quelle: Wfa

Abb. 5-1:
Leerstände und
Fluktuation

Zunehmende Leerstände bedeuten aber nicht zwingend eine höhere Fluktuation. So hatten Ostwestfalen und das Münsterland mit über 12 % die höchsten Fluktuationsquoten, während der Wert in der prosperierenden Rheinschiene (7,5 %) und im von Leerständen bedrohten Ruhrgebiet (8,7 %) deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 9,9 % lag (Abb. 5-1).

Die Quoten der Mietrückstände und Räumungsklagen hingegen sind landesweit etwa gleich. Weder in der regionalen Betrachtung noch in der Differenzierung nach Ballungskernen, Ballungsrandern und ländlichem Raum werden nennenswerte Unterschiede ersichtlich.

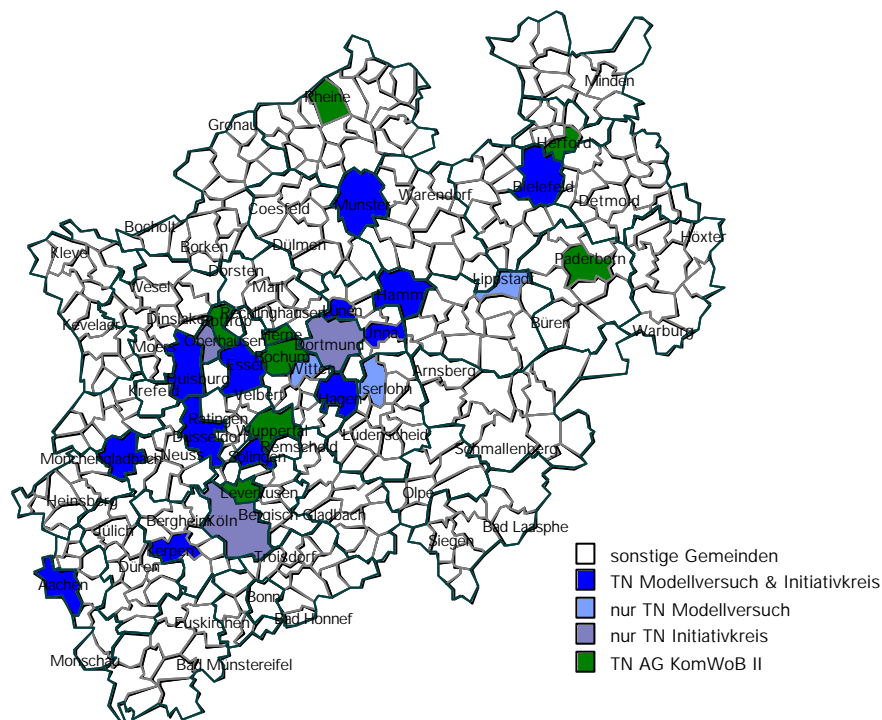
⁹ Nicht allen Unternehmen war es möglich, regionale Angaben zu machen, da sich ihr Wohnungsbestand auf mehrere Regionen erstreckt. Die Wohnungsunternehmen wurden gebeten, ihren Wohnungsbestand einer bestimmten Region zuzuordnen, wenn sich mehr als 75 % des Wohnungsbestandes in dieser Region befanden.

6 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW

Die Situation auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten differenziert sich zunehmend weiter aus. Neben landesweiten Trends lassen sich auf regionaler und lokaler Ebene unterschiedliche Entwicklungen erkennen.

Für investive und politische Entscheidungen in den Kommunen ist daher neben der Übersicht über allgemeine und regionale Trends, wie sie die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa liefert, eine lokale notwendig. Je besser die kommunale Informationsgrundlage, desto geringer ist das Risiko von Fehlsteuerung und Fehlinvestitionen. Durch den Aufbau von Netzwerken und Kooperationsbeziehungen innerhalb der Verwaltung sowie die Analyse und Vernetzung wohnungsmarktrelevanter Daten können frühzeitig aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten aufgedeckt und Handlungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Abb. 6-1:
Kommunale
Wohnungsmarkt-
beobachtung in
NRW



Modellversuch
KomWoB

2002: Gründung
des Initiativkreises
KomWoB

Um die Situation auf den jeweiligen lokalen Wohnungsmärkten besser beurteilen zu können, beteiligten sich 16 Städte an dem vierjährigen Modellversuch *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen* (KomWoB). Er wurde 1998 von der Wfa eingerichtet und durch eine dort angesiedelte Koordinierungs- und Beratungsstelle betreut. Die fachliche Beratung übernahm eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung, der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund und des Wohnungsamtes der Stadt Dortmund. Nach Abschluss des Modellversuchs entschlossen sich die teilnehmenden Kommunen die Arbeit in Form eines Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung weiterzuführen, mit dem Ziel, auch weiterhin einen regelmäßigen und intensiven Wissens- und Informationsaustausch zu ermöglichen.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Die Zusammenführung und Auswertung vorhandener statistischer Daten als ein Baustein wird ergänzt um eigene empirische Erhebungen (z.B. Zeitungsauswertung, Wohnungsmarktbarometer). Ziel ist es, die Entwicklung der Angebots- und Nachfrageseite auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu analysieren und zu kommentieren. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für den Wohnungsmarktbericht. Um einen Transfer der Ergebnisse

in die Öffentlichkeit und in die lokale Politik zu gewährleisten, müssen sie anschließend verständlich und ansprechend aufbereitet werden.

Die Modellversuchsteilnehmer haben diesen Prozess bereits erfolgreich durchlaufen. Alle haben inzwischen einen oder mehrere Wohnungsmarktberichte veröffentlicht, die zu wichtigen Informationsquellen für Entscheidungsträger in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft geworden sind. Die Berichte und der durch sie initiierte Dialog innerhalb und außerhalb der Verwaltungen rücken das Thema Wohnen verstärkt in die kommunalpolitische Diskussion. Nach dem Abschluss des Modellversuchs und der Gründung des Initiativkreises stehen Themen wie die Betrachtung regionaler Wohnungsmärkte oder Ansätze zur kleinräumigen Beobachtung ebenso im Vordergrund wie eine Weiterentwicklung der angewandten Methoden. Eine kooperative, regionale Wohnungsmarktbeobachtung ist ein erster Schritt hin zu einer gemeindeübergreifenden Sicht der Wohnungsmarktprozesse, wie sie die zunehmenden Verflechtungen zwischen den Kernstädten und ihrem Umland erfordert. Ein weiteres Ziel ist die kleinräumige Beobachtung auf Quartiers-ebene. Denn in dem Maße wie sich die Wohnungsmärkte landesweit ausdifferenzieren, sind diese Entwicklungen auch auf kommunaler Ebene erkennbar. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung versucht mit Hilfe von qualitativen Ansätzen, diese kleinräumigen Entwicklungen zu analysieren.

Im Jahr 2002 haben zahlreiche weitere Kommunen Interesse an einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung gezeigt. Ergänzend zum Initiativkreis wurde daher die Arbeitsgruppe "KomWoB II" eingerichtet. Darin wollen Wfa und Initiativkreis den Neueinsteigern das im Modellversuch erarbeitete Know-how in kompakter Form vermitteln. Die Teilnahme an dieser intensiven Beratung ist kostenpflichtig (2.500 € je Kommune). Bislang haben die Städte Bochum, Bottrop, Herford, Herne, Paderborn und Rheine ihre Teilnahme erklärt. Innerhalb eines Jahres wollen sie ein Indikatoren- und Berichtssystem zum Wohnungsmarkt aufbauen. Da diese Kommunen zusätzlich zu der Arbeitsgruppe für Neueinsteiger auch Mitglieder im Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sind, können sie sich im Austausch mit den Teilnehmern des Modellversuchs über deren Erfahrungen informieren.

Das nächste Arbeitstreffen im Herbst rückt das Thema Öffentlichkeitsarbeit in den Mittelpunkt. Der Transfer der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in die unterschiedlichen Bereiche der Verwaltung, die Politik oder aber auch in eine breitere Öffentlichkeit erfordert je nach Zielgruppe eine andere Aufbereitung der Ergebnisse und damit auch ein anderes Vorgehen.

Beobachtungssysteme etabliert

Angebot der Wfa: Einsteigerberatung für weitere Städte und Regionen

Glossar

Mieter- befragung

Die aktuell vorliegende Mieterbefragung 2001 setzt die Reihe der Befragungen fort, die Sozialforschungsinstitute im Auftrag der Wfa durchgeführt haben. Befragt wurden 2.500 Mieterhaushalte in freifinanzierten Wohnungen in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen. Aus den Ergebnissen lassen sich Rückschlüsse auf die Entwicklung der Wohnverhältnisse, die Einkommenssituation, sowie die Umzugs- und Eigentumsabsichten der Befragten ableiten. Die Haushalte sind geschichtet nach Gemeindegröße und nach Wohndauer (je 50 % Neu- und Altm Mieter, d.h. Wohndauer in der jetzigen Wohnung kürzer/länger als drei Jahre). Neben den Daten zur Wohnsituation werden auch sozioökonomische Daten erhoben, so lassen sich über Haushaltstypisierungen Entwicklungen besonderer Gruppen auf dem Wohnungsmarkt verfolgen.

Mietspiegel- auswertung

Die Wfa erfasst laufend alle Mietspiegel in Nordrhein-Westfalen. Mietspiegel beschreiben Mietniveau und -dynamik unterschiedlicher Wohnungstypen und Baualtersklassen im lokalen frei finanzierten Wohnungsmarkt. Ausgewertet werden Angaben zu einem definierten Wohnungstyp (ca. 65 m², Heizung/Bad, mittlere Lage) für unterschiedliche Baujahre (vor 1948, 1955, 1965, 1975, 1985 und 1991/95).

Um die Mietspiegel, die zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten aktualisiert werden, vergleichen zu können, werden die Werte auf einen einheitlichen Stichtag hochgerechnet (in der aktuellen Auswertung: Mietniveau zum 1.1.2001). Die Veränderungsrate wurde umgerechnet auf einen Zeitraum von 1 Jahr). Problematisch für die Auswertung bleibt jedoch, dass Mietspiegel nicht flächendeckend verfügbar sind und sich in Struktur und Aufstellungsmethode stark unterscheiden.

Mobilitätsrate NRW

Die Wfa erhebt in ausgewählten Kommunen die Zahl der innerstädtischen Umzüge (genauer: die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Personen je 100 Einwohner). Die Mobilitätsrate NRW basiert auf den Umzugsdaten aus 50 nordrhein-westfälischen Gemeinden und liegt seit 1986 vor. Die Mobilitätsrate Großstädte bezieht sich auf 19 Städte über 100.000 Einwohner; dort sind seit 1979 Umzugsdaten vorhanden.

Mobilitätsrate Großstädte

Preisgebundener Wohnungs- bestand

In diesem jährlichen Bericht veröffentlicht die Wfa Informationen über die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen. Dazu gehören neben einer nach Förderwegen differenzierten Darstellung der Bestände auch die Wohnungsabgänge und die Bestände in der Darlehensverwaltung sowie die Bestände in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist. Innerhalb dieser Statistik werden auch die Wohnungssuchenden und ihre soziale Situation erfasst. Diese Daten liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor. Der Bericht für das Jahr 2001 erscheint im Herbst 2002.

Befragung der Wohnungs- unternehmen

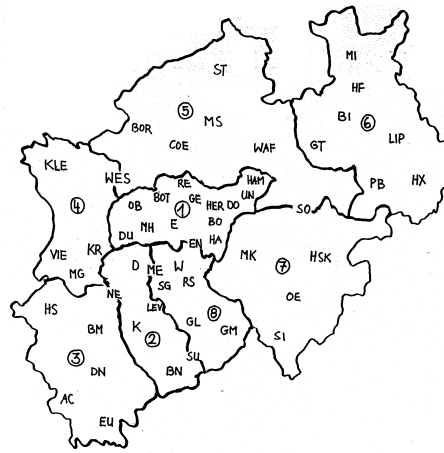
Seit sechs Jahren befragt die Wfa einmal jährlich alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern wie Bestand, Mietniveau, Leerständen und Mieterückständen. Die Rücklaufquote liegt regelmäßig bei etwa 50 % (2001: etwa 200 Unternehmen). Damit ermöglicht die aktuelle Befragung Aussagen zu etwa 16 % des nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbestandes. Von den 762.000 Wohnungen, für die Angaben vorliegen, unterliegen knapp die Hälfte Preis- und Belegungsbindungen.

Wohnungsmarkt- barometer

Das Wfa-Wohnungsmarktbarometer (früher: Stimmungsbarometer) ist eine Befragung von Wohnungsmarkt-Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen und wird jährlich durchgeführt. An der letzten Befragung im Frühjahr 2002 haben ca. 200 Experten aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Fragen be-

ziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage. Die Antworten können nach Akteursgruppe, Region und Siedlungsstrukturtyp ausgewertet werden. Eine umfassendere Auswertung des aktuellen Wohnungsmarktbarometers ist als Veröffentlichung in Planung.

Da sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen regional inzwischen sehr unterschiedlich entwickeln, wird es immer wichtiger, die Indikatoren räumlich zu differenzieren. Die Wfa hat deshalb auch die Angaben in der Befragung der Wohnungsunternehmen und im Wohnungsmarktbarometer nach Regionen unterscheidbar gemacht. Da es bisher keine anerkannte regionale Abgrenzung gibt, hat die Wfa vorläufig eine pragmatische Aufteilung in acht Großregionen vorgenommen: Ruhrgebiet (1), Rheinschiene (2), südwestliches Rheinland (3), Niederrhein (4), Münsterland (5), Ostwestfalen (6), Sauer- und Siegerland (7) sowie Bergisches Land (8).



Regionale Abgrenzungen

In der Wfa-Zeitungsauswertung werden seit 1992 Zeitungsinserate ausgewertet, in denen Mietwohnungen gesucht oder angeboten werden. Untersuchungsraum sind die sechs Großstadtregionen Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Recklinghausen. Erfasst werden dabei zweimal jährlich (im Frühjahr und Herbst) Anzeigen in je vier Ausgaben der jeweils größten lokalen Tageszeitung. Aufgrund der Breite der ausgewerteten Indikatoren und der hohen Aktualität ist es möglich, diese Wohnungsmärkte differenziert und zeitnah abzubilden. Seit dem Frühjahr 2000 wurden mehr als 80.000 Anzeigen ausgewertet.

*Zeitungs-
auswertung für
Mietwohnungen*

Seit 1998 erfasst die Wfa dabei zusätzlich Eigenheim-Angebote und -gesuche (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser). Erfasst werden Kriterien wie der Ort des angebotenen Objektes, die Wohnfläche, die Grundstücksgröße, der Verkaufspreis, der Vertriebsweg (Eigentümer, Makler, Wohnungsunternehmen), höherwertige Ausstattungsmerkmale, das Baujahr und der Haustyp.

*Zeitungs-
auswertung für
Eigenheime*

Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
Jahrgänge 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 (vergriffen), 2000, 2001, 2002

Tabellenband – Daten und Zeitreihen zum Info 2002

Einzelergebnisse

Zeitungsauswertung 1998

Mieterbefragung Jahrgang 1997, 1999

Wohnungsmarktbarometer (ehem. Stimmungsbarometer)
Jahrgänge 1997, 1998, 1999, 2000 (alle vergriffen)

Sonderauswertungen

Demografie und Wohnungsmarkt 1996
Siedlungsentwicklung in NRW 1996 (vergriffen)
Mietspiegel-Auswertung 1998 (vergriffen), 2002
Perspektiven für die Wohnungsmärkte in NRW 2001
Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten 2001

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Tagungsband 1997: Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Begriffserläuterungen (Fachlexikon Wohnungswesen und Statistik)

Die Berichte der einzelnen Teilnehmerstädte bitte direkt dort anfordern

Sozialer Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

Preisgebundener Wohnungsbestand
Berichte zur Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände
Jahrgänge 1996, 1997, 1998 (vergriffen), 1999, 2000, 2001 (Herbst 2002)

Bericht zur Ausgleichszahlung (ehem. Fehlbelegungsabgabe)
Jahrgänge 1996, 1997, 1998, 1999/2000

Geförderter Wohnungsbau
Statistische Daten zum Ergebnis des Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramms in
Nordrhein-Westfalen Jahrgänge 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 (nur als Download im Internet)

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per e-Mail, Telefon oder Fax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als pdf-Datei herunterladen.

Internet:	www.wfa-nrw.de
e-Mail:	wfa-infocenter@lbnrw.de
Fax	+49 (0)211/826-5153
Telefon	+49 (0)211/826-7655 bzw. -7656 oder -7660