



Wfa
Anstalt der Landesbank NRW

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Info 2003

zur Situation der Wohnungsmärkte





Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der Landesbank NRW

Heerdter Lohweg 35
40549 Düsseldorf



Telefon (0211) 826-04
Telefax (0211) 826-6128+49

www.lbnrw.de
wfa@lbnrw.de

*verantwortlich:
Bearbeitung:*

Karl Hofmann
Ulrich Kraus,
Rebekka Späth,
Michael Wucherpennig,
unter Mitarbeit von Sandra Brockers

Rückfragen unter:

+49 211 826-7655/-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 2003

In eigener Sache

Ein Jahr Landesbank Nordrhein-Westfalen

Seit einem Jahr gehören die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) sowie die Bereiche Investitionsbank, Beteiligungen, Kapitalmärkte und Spezialfinanzierungen zur Landesbank NRW. Zum Tätigkeitsbereich der Wfa gehört seit nunmehr zehn Jahren die Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen. Seit 1998 berät und unterstützt die Wfa außerdem Kommunen bei dem Aufbau einer eigenen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Der zehnte Bericht Info 1994 bis Info 2003

Die Wfa hat in den letzten zehn Jahren in einer Vielzahl von Veröffentlichungen und Veranstaltungen über die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen informiert. Die Ergebnisse der Arbeit und die Methoden zur landesweiten und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurden über Seminare weitervermittelt.

In den letzten zehn Jahren hat die Wohnungsmarktbeobachtung den Wandel der Marktlage von einer allgemeinen Anspannung zu einer regional differenzierten Marktlage begleitet. Eine Differenzierung, die auch eine immer weitere Untersuchung der regionalen und lokalen Situation notwendig macht, die über das Niveau der landesweiten Beobachtung in der gewohnten Weise hinausgeht. Daher hat sich die Wfa entschieden mit diesem Bericht eine Reihe von Regionalporträts zu beginnen, die in loser Folge die Lage in

den Regionen des Landes beleuchten. Den Anfang machen in diesem Jahr die Regionen Düsseldorf/ Niederrhein, Paderborn und das östliche Ruhrgebiet.

Das bewährte Konzept bleibt aber bestehen: Auf den ersten 40 Seiten findet sich ein ausführlicher Überblick über die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Der abschließende Teil stellt die Entwicklung in drei ausgewählten Regionen innerhalb der letzten zehn Jahre dar, soweit dies anhand der Daten aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung möglich ist.

Über die Aktivitäten des Initiativkreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB) und die ersten Schritte des Modellversuchs „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet“ berichtet das letzte Kapitel.

Unser Internet-Auftritt informiert neben den Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung auch über die neuesten Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung (www.wfa-nrw.de oder www.lbnrw.de). Ergänzende Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland finden Sie auch unter der Webseite des Bundesarbeitskreises www.wohnungsmarktbeobachtung.de oder www.komwob.de. Für Kritik oder Anmerkungen zu den Ergebnissen unserer Arbeit oder unserer Methodik sind wir dankbar. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Inhalt

	Seite
In eigener Sache	3
Zusammenfassung	7
1. Wirtschaftliche Entwicklungen	8
2. Entwicklung der Angebotsseite	10
3. Entwicklung von Wohnungsbedarf und –nachfrage	20
4. Bilanz	27
5. Regionale Analysen	39
6. Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	49
Glossar	51

Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2002	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2003
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttoinlandsprodukt NRW	-	-0,2 %	stagnierend
Arbeitslosenzahl	812.300	+6,0 %	leicht steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2000=100)	104,2	+1,3 %	leicht steigend
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000=100)	104,6	-0,1 %	stagnierend
Nettoproduktionsindex Bauhauptgewerbe (1995=100) – gesamt	70,1	-10,2 %	sinkend
– Wohnungsbau	67,5	-12,0 %	sinkend
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (1995=100) – gesamt	72,5	-2,8 %	sinkend
– Wohnungsbau	61,1	-9,4 %	sinkend
Baureifes Land – Kauffälle gesamt	4.855	+2,1 %	sinkend
– umgesetzte Fläche	3.459.000 m ²	+2,3 %	sinkend
– Preise	114 €/m ²	+3,6 %	konstant
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	5,53 %	-0,2 %-Punkte	sinkend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	6,00 %	-0,1 %-Punkte	sinkend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand – insgesamt	8.268.000	+0,6 %	leicht steigend
– Sozialwohnungen (1. Förderweg)	1.029.200	-3,2 %	leicht sinkend
Baufertigstellungen	55.100	-18,0 %	sinkend
Baugenehmigungen	56.700	-1,6 %	sinkend
Bauabgänge	4.500	+9,8 %	konstant
Bauintensität	6,7	-1,5 %-Punkte	sinkend
Wohnfläche pro Wohnung	83,9 m ²	+0,2 %	leicht steigend
pro Einwohner	38,4 m ²	+0,8 %	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	656.100	-0,9 %	steigend
Wohngeldempfänger	726.900	+12,8 %	steigend
Obdachlose	21.200	-8,2 %	sinkend
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg)	97.300	+1,2 %	konstant
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	18.076.400	+0,1 %	konstant
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,14	-0,01	leicht sinkend
Zahl der Haushalte	8.446.900	+0,6 %	leicht steigend
Mieten und Marktanspannung			
Wohnungsdefizit	178.000	-0,6 %	sinkend
Leerstände	1,7 %	-1,0 %-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) NRW	8,2 %	+/-0 %-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) Großstädte	8,3 %	-0,2 %-Punkte	konstant
Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen	9,3 %	-0,1 %-Punkte	leicht steigend
Preisindex Bruttomieten (2000=100)	103,2	+1,4 %	steigend
Preisindex Nettomieten (2000=100)	102,8	+1,3 %	steigend
– davon Altbauwohnungen	103,3	+1,9 %	steigend
– davon Neubauwohnungen	102,7	+1,2 %	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2000=100)	105,8	+1,7 %	steigend
Miete in Zeitungsinseraten (Veränderung)	-	stagnierend	stagnierend
Mietrückstände (% des Gesamtmietsolls)	1,6 %	+0,1 %-Punkte	konstant
Räumungsverfahren (je 100 Wohnungen)	1,2 %	-0,2 %-Punkte	konstant

Zusammenfassung

Schlechte Wirtschaftslage dämpft Investitionsklima

Als Folge der schlechten gesamtwirtschaftlichen Lage herrscht auch auf den Wohnungsmärkten ein Klima der Unsicherheit: Gewerbliche Investoren wie private Bauherren halten sich trotz günstiger Finanzierungsbedingungen zurück, die Strukturanpassung der Bauwirtschaft hat noch kein Ende erreicht. Auf dem Baulandmarkt stagnieren seit drei Jahren Umsätze und Preise.

Wohnungsbau trotz kurzfristiger Belegung weiter rückläufig

Im Geschosswohnungsbau ist die Bautätigkeit weiter eingebrochen und hat inzwischen das Niveau von 1990 erreicht. Seit zwei Jahren ist aber auch der Eigenheimsektor betroffen; 2002 sogar etwas stärker als im Vorjahr. Jedoch lässt die Entwicklung der Baugenehmigungen eine Belegung erwarten: Verunsichert von Diskussionen um die Eigenheimzulage wollten offenbar viele Haushalte noch von den aktuellen Förderbedingungen profitieren und haben ihre Eigenheim-Pläne vorgezogen. Im Geschosswohnungsbau haben ähnliche Effekte (Änderung von Abschreibungen und öffentlicher Förderung) den Rückgang der Genehmigungen zumindest abgemildert. Eine Trendwende ist allerdings nicht zu erwarten.

Bevölkerung und Haushaltszahl wachsen weiter

Dank des positiven Wanderungssaldos ist die nordrhein-westfälische Bevölkerung trotz hoher Geburtendefizite erneut leicht gewachsen. Deutlicher stieg die Zahl der Haushalte. Erstmals verzeichneten auch die ländlichen Räume mehr Todesfälle als Geburten, was sie durch Zuzüge allerdings noch ausgleichen konnten. Die Ballungskerne verbuchten im zweiten Jahr in Folge Wanderungsüberschüsse.

Sozialindikatoren stagnieren oder verschlechtern sich

Wie sich dieser Mehrbedarf in Nachfrage umsetzen wird, ist angesichts der sozioökonomischen Situation unklar: Der Arbeitsmarkt hat sich wieder deutlich verschlechtert; erstmals seit 1997 ist die Zahl der Arbeitslosen wieder gestiegen. Der Rückgang der Sozialhilfeempfängerzahlen hat offenbar sein endgültiges Ende erreicht, ebenso die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte. Hier ist in Zukunft mit einer Zunahme zu rechnen - während die Zahl der preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich abnimmt.

Märkte vielerorts immer noch entspannt

Dennoch: An der Einschätzung der Marktlage durch die befragten Experten hat sich seit nunmehr vier Jahren kaum etwas verändert: Je nach Preissegment gelten die Mietmärkte als ausgeglichen bis entspannt. Nur im Eigenheimsektor hat sich die Lage offenbar noch weiter entspannt. Unstrittig ist, dass die quantitative Versorgung mit Wohnraum wohl für die allermeisten Bevölkerungsteile kein Problem mehr darstellt: Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist 2002 erneut um knapp 1 % auf 38,4 m² angestiegen.

Hinweise auf partielle Wiederanspannung verdichten sich

Dennoch gibt es auch Hinweise auf Anspannungstendenzen: So ist die Leerstandsquote - ohnehin auf niedrigem Niveau - in den letzten Jahren zwar kontinuierlich angestiegen, 2002 aber wieder abgesunken. Allerdings wäre es zu früh, daran bereits eine Trendwende abzulesen. In den Beständen der befragten Wohnungsunternehmen sind die Durchschnittsmieten überraschend deutlich angestiegen (3,7 %). Dabei hat sich der Abstand zwischen frei finanzierten und preisgebundenen Mieten nochmals leicht vergrößert und liegt nun bei durchschnittlich 0,50 €/m². Die bisher rückläufigen Mietrückstände stagnieren erstmalig. Allerdings sind die Neuvertragsmieten aus Zeitungsanzeigen und Maklerpreisspiegeln im Gegensatz dazu gesunken oder konstant geblieben.

Die Wohnmobilität sank das zweite Mal in Folge - fast auf das Niveau wie Mitte der 1990er Jahre, als die Marktsituation noch relativ angespannt war. Die durchschnittliche Suchdauer nach frei finanzierten Mietwohnungen hat sich zum ersten Mal seit 1995 wieder erhöht. Hauptgrund dafür ist offenbar die mangelnde Qualität der besichtigten Wohnungen, doch hat auch die Zahl der Absagen der Vermieter zugenommen.

Regionale Disparitäten

Vergleicht man die Trends der Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit, zeigen sich in einigen Regionen Disparitäten: Im Sauerland und im südlichen Ostwestfalen besteht die Gefahr, dass über Bedarf gebaut wird. In Aachen, Bielefeld und den Großstädten der Rheinschiene wird trotz steigender Bevölkerungsentwicklung relativ wenig gebaut. Mittelfristig drohen hier tendenziell wieder stärkere Engpässe. Auch die Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers rechnen in diesen Regionen mit Anspannungstendenzen, vor allem in den preisgünstigen Marktsegmenten.

1 Wirtschaftliche Entwicklungen

Rückblick auf das Jahr 2002

Die Schwächephase der nordrhein-westfälischen Wirtschaft, die bereits Mitte 2000 eingesetzt hat, hat sich im vergangenen Jahr ausgeweitet. Das reale Bruttoinlandsprodukt ist im Jahresdurchschnitt 2002 um 0,2 % gesunken. Das Minus fiel zwar etwas geringer aus, als nach den Halbjahreszahlen zu erwarten war, dennoch war es der erste Rückgang seit 10 Jahren. Mit diesem Ergebnis bildet Nordrhein-Westfalen das Schlusslicht unter den westdeutschen Bundesländern. Das Wachstumsgefälle zum Bundesdurchschnitt hat sich damit weiter vergrößert. Bundesweit war das Bruttoinlandsprodukt 2002 real leicht gestiegen und zwar um 0,2 %.

Bis zur Jahresmitte 2002 hatte noch einiges auf eine Erholung der Konjunktur gedeutet, doch die Sorge um einen Einbruch der Weltkonjunktur, die schwelende Irak-Krise und die andauernde Schwäche auf dem Aktienmarkt haben die ohnehin flauere Konjunktur zusätzlich gebremst. Die Abschwächung der Weltwirtschaft hat schließlich eine deutliche Reduzierung des Außenhandelsvolumens nach sich gezogen: Die Importe sind um 10,9 % und die Exporte um 4,1 % geschrumpft. Schwachstellen im Konjunkturmodell waren vor allem das Verarbeitende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft, deren Struktur Anpassung bereits seit 1995 andauert. In den Bereichen Bergbau und Gewinnung von Bau, Steinen und Erden sowie der Energie- und Wasserversorgung nahm dagegen die Wertschöpfung um insgesamt 3,6 % zu. Auch die Entwicklung im Dienstleistungsbereich wirkte mit einem Plus von 1,2 % stabilisierend.

Entwicklungen im laufenden Jahr

Auch in der ersten Jahreshälfte 2003 hielt die Wirtschaftsschwäche in Nordrhein-Westfalen ebenso wie im Bundesgebiet insgesamt an. Als problematisch hat sich vor allem der Rückgang der Auslands-

nachfrage erwiesen, die bislang eine konstante Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung war. Sowohl in der Industrie als auch in der Bauwirtschaft wurde die Produktion in der ersten Jahreshälfte zurückgenommen. Im Einzelhandel wurde zumindest das reale Umsatzniveau des Vorjahres gehalten. Nach den Berechnungen der Volkswirte der WestLB AG dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt in den ersten sechs Monaten dieses Jahres landesweit um schätzungsweise 0,5 % gesunken sein.

Anhand „harter“ statistischer Daten lässt sich bislang keine Besserung nachweisen. Immerhin haben sich die Erwartungen von Unternehmen und Verbrauchern für die kommenden Monate sichtlich gebessert, so dass eine moderate Erholung der Konjunktur im Winterhalbjahr 2003/04 durchaus wahrscheinlich ist. Der wesentliche Faktor der künftigen Entwicklung wird das Auslandsgeschäft sein: Mit dem Ende des Irak-Konflikts haben sich die Aussichten für eine Belebung der Weltwirtschaft in der zweiten Jahreshälfte spürbar verbessert. Anzeichen hierfür sind bereits sichtbar. Angesichts der deutlichen Höherbewertung der europäischen Gemeinschaftswährung an den internationalen Devisenmärkten, die einen merklichen Verlust an preislicher Wettbewerbsfähigkeit heimischer Exporteure nach sich gezogen hat, muss man sich allerdings darauf einstellen, dass die nordrhein-westfälische Wirtschaft – ähnlich wie die der Bundesrepublik insgesamt – hiervon nur unterdurchschnittlich profitieren wird. Auch von der Binnennachfrage sind für dieses Jahr keine großen Sprünge zu erwarten. Trotz der verbesserten Erwartungen dürfte die anhaltende Diskussion über den Abbau von Steuerergünstigungen und die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme die privaten Haushalte kaum dazu veranlassen, kurzfristig ihre Konsumausgaben nennenswert zu steigern. Die Ankündigung der Bundesregierung, die dritte Stufe der Ein-

kommenssteuerreform vorzuziehen und die zweite Stufe zu Beginn des kommenden Jahres in Kraft zu setzen, hat zwar zur Aufhellung der konjunkturellen Stimmungslage beigetragen. Ob es allerdings ausreichen wird, um der wirtschaftlichen Entwicklung tatsächlich einen positiven Impuls zu geben, dürfte davon abhängen, inwieweit die privaten Haushalte an anderer Stelle belastet werden. Je niedriger letztlich die Nettoentlastung ausfallen wird, desto geringer werden auch die Auswirkungen auf die Konjunktur sein. Immerhin dürfte im Verlauf des kommenden Winterhalbjahres die Schwächephase überwunden werden. Gleichwohl rechnen die Volkswirte der WestLB AG für den Jahresdurchschnitt 2003 mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsproduktes um rund 0,5 %.

Preisentwicklung

Die Verbraucherpreise stiegen im Durchschnitt des vergangenen Jahres um

1,3 %, nach 2,0 % im Jahr zuvor. Zum Preisanstieg trugen vor allem die erhöhten Steuern auf Tabakwaren (6,0 %) und die im Zuge der Euro-Bargeldeinführung gestiegenen Preise in der Gastronomie (3,8 %) sowie für Beherbergungsdienstleistungen (3,8 %) bei. Dagegen sanken die Kosten für Haushaltsenergie. So waren Heizöl um 8,6 %, Gas um 4,7 % und Fernwärme um 4,5 % preiswerter als vor Jahresfrist. Auch im laufenden Jahr wird der Preisauftrieb moderat bleiben. Durch die Hitze- und Dürreperiode werden die Preise für einzelne Lebensmittel wahrscheinlich deutlich anziehen. Auf den durchschnittlichen statistischen Warenkorb, der der Berechnung der Verbraucherpreise zugrunde liegt, wird dies voraussichtlich aber keinen allzu großen Einfluss haben. Nach wie vor befindet sich die Preissteigerung auf einem auch langfristig niedrigen Niveau.

2 Entwicklung der Angebotsseite

2.1 Vorgelagerte Faktoren

Die Bauwirtschaft befindet sich weiter auf Talfahrt. Die Bodenpreise steigen nur leicht, die Finanzierungsbedingungen sind optimal.

Bauwirtschaft

Die Strukturanpassung der Bauwirtschaft ist noch nicht abgeschlossen. Im Jahr 2002 zeigt sich kein Ende der bundesweiten Talfahrt der Bauwirtschaft: Alle Indikatoren - Beschäftigte, Produktions- und Auftragsindex - bestätigen den ungebrochenen Abwärtstrend. Auch die Zahlen für das aktuelle Jahr verheißen keine Besserung (Abb. 2-1).

Seit Ende 1996 mussten die Betriebe in Nordrhein-Westfalen mehr als 50.000 Stellen abbauen. Im Jahr 2002 waren nur noch 144.000 Personen in der Baubranche beschäftigt, gegenüber 2001 nahm ihre Zahl um weitere 4 % ab.

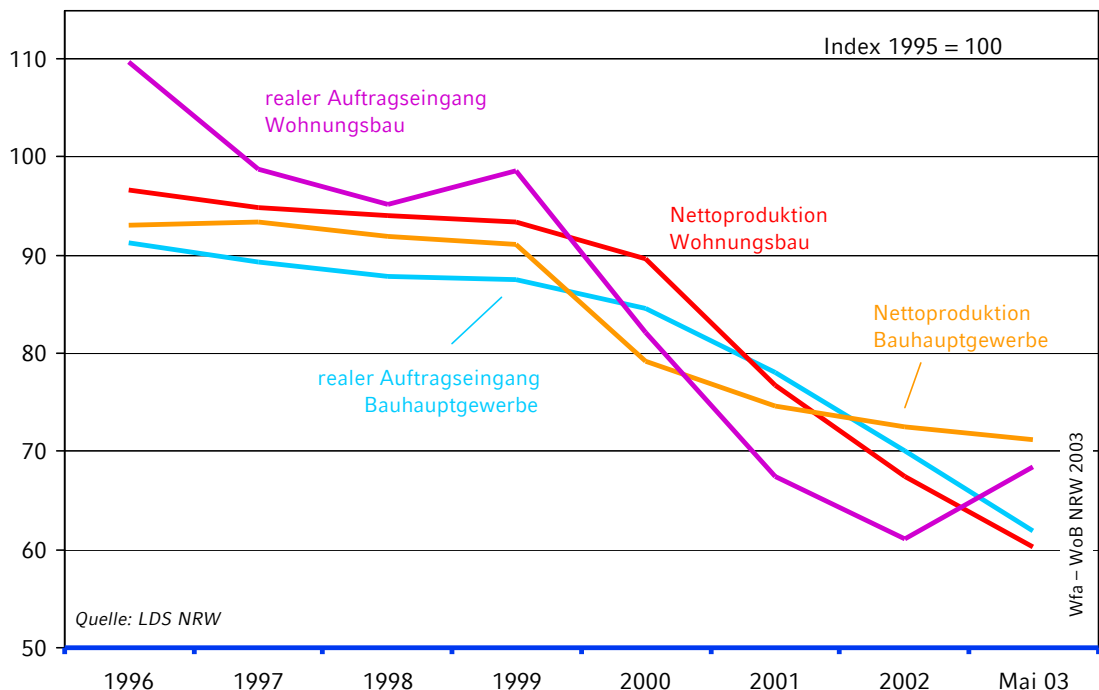
Produktion und Aufträge weiter im Minus

Auch die Produktion im Bauhauptgewerbe reduzierte sich weiter: Im Vergleich zum

Vorjahr nahm der Index nochmals um rekordverdächtige 10,2 % ab. Damit schrumpfte die Produktionsleistung seit 1995 um ein Drittel. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau: Die Produktion sank im letzten Jahr um 12,0 %. Der Tiefbau kam mit einem Minus von 8,0 % glimpflicher davon.

Das negative Produktionsergebnis setzt sich bei den Auftragseingängen nicht in gleicher Weise fort. Vermutlich haben temporäre Sonderentwicklungen, vor allem im Wohnungsbau (Kapitel 2.2), die Auftragsbücher der Bauunternehmen besser gefüllt als in den letzten Jahren. Im gesamten Baugewerbe nahm das Auftragsvolumen nur um 2,8 % ab, der Hochbau verbuchte 3,2 % weniger Aufträge. Der Wohnungsbau bleibt mit einem Minus von 9,4 % zwar noch Schlusslicht, der Abwärtstrend wurde aber leicht ge-

Abb. 2-1:
Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen 1996-Mai 2003



bremst. Die Zahlen des 1. Quartals 2003 bessern die getrüben Aussichten weiter auf. Bis Mai 2003 sank die Auftragslage gegenüber dem Vorjahresstand lediglich um 0,5 %. Dennoch bedeutet das aktuelle Niveau eine Schrumpfung der Aufträge seit Mitte der 1990er Jahre um 40,0 %.

Mit der Entwicklung der Baupreise¹ lässt sich die aktuelle Entwicklung sicher nicht begründen. Zwar liegt das Preisniveau um mehr als 30 % über dem Wert von 1990, dennoch hat es sich seit drei Jahren nicht geändert. Erstmals seit 25 Jahren sind die Preise in 2002 sogar leicht gesunken (0,1 %).

Baulandmarkt

Jährlich werden auf dem Baulandmarkt Grundstücke unterschiedlicher Größe, Qualität und Lage gehandelt. Diese Unterschiede machen eine kurzfristige Preisanalyse schwierig. Die gewonnenen Daten sind daher nur mit Vorsicht zu interpretieren und machen die Untersuchung längerer Zeitreihen und die Interpretation unterschiedlicher Quellen notwendig, um ein fundiertes Bild der Marktentwicklung zu erhalten.

Zu den Datenquellen gehören die Angaben nordrhein-westfälischer Finanzämter, die einen umfassenden Überblick über die Verkaufstätigkeit und Preise baureifen Landes in Nordrhein-Westfalen liefern. Trotz leicht steigender Bodenpreise (114 €/m²; +4 €) wurden im letzten Jahr mit 4.855 Grundstücken knapp 100 Kauf-

der Verkäufe allerdings deutlich unter dem Mittel der 1990er Jahre von 11.000 Fällen.

Mehr Verkäufe - konstante Preise

Mehr Verkäufe als im Vorjahr wurden in erster Linie in kleinen Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern getätigt (336 Fälle; +39,4 %) und in Kleinstädten mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern (652 Fälle; +27,3 %). Das Gros der Verkaufsfälle spielt sich mit mehr als 2.200 (45,3 %) in den Mittelstädten (20.000 bis 50.000 Einwohner) ab.

Der gesamte Umsatz an Fläche hat sich mit 345 ha ebenfalls leicht erhöht (2,3 %). Überraschenderweise orientiert sich die Größe der an- und verkauften Grundstücke nicht an den durchschnittlichen Bodenpreisen, sondern verteilt sich gleichmäßig über das Land. Die durchschnittlich gehandelte Grundstücksgröße hat sich leicht auf 712 m² erhöht. Grund dafür dürfte sein, dass in die Statistik sowohl Grundstücke für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau eingehen.

Dagegen ist das Preisgefälle weiterhin gravierend: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern kostet der Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich 216 €, in den kleinen Gemeinden unter 10.000 Einwohner sind nur 64 € zu bezahlen. Seit Mitte der 1990er Jahre weisen die Bodenpreise in den kleinen Gemeinden die höchste Dynamik auf (+49,6 %).

Gemeinden mit ... Einwohnern	aktueller Kaufwert in €/m ²	Kaufwert 1995 in €/m ²	Steigerung in €	Steigerung seit 1995
weniger als 10.000	64 €	43 €	21 €	49,6 %
10.000 bis 20.000	74 €	54 €	20 €	35,7 %
20.000 bis 50.000	109 €	76 €	33 €	43,2 %
50.000 bis 100.000	147 €	103 €	44 €	42,2 %
mehr als 100.000	216 €	189 €	27 €	14,4 %

Tabelle 2-1:
Bodenpreise für
baureifes Land nach
Gemeindegrößen-
klassen
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

verträge mehr abgeschlossen als im Vorjahr. Ausschlaggebend für diese Zunahme dürfte die aktuelle Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage sein: Viele private Bauherren haben offenbar ihre Investitionspläne kurzfristig vorgezogen. Langfristig gesehen, liegt die Zahl

Auch die Steigerungsraten in den mittelgroßen Städten des Landes von 20.000 bis 50.000 Einwohnern (+43,2 %) bzw. 50.000 bis 100.000 Einwohnern (+42,2 %) sind beachtlich (Tabelle 2-1). Dagegen stieg der Bodenpreis in den Großstädten seit 1995 ausgehend von einem bereits hohen Niveau nur um 14,4 %.

¹ Bauleistungen am Bauwerk (Wohngebäude)

Preissteigerungen auf dem Land bei Grundstücken geförderten Eigentums

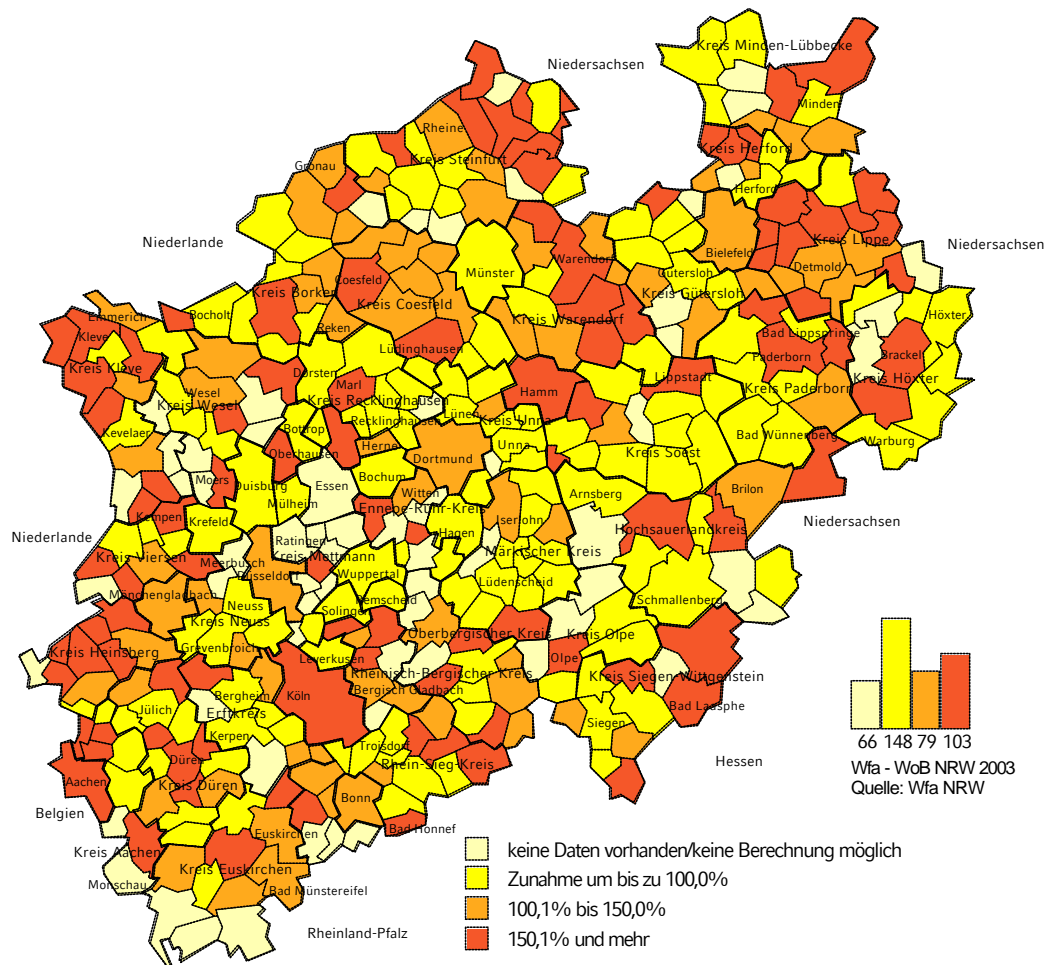
Aus dem Bewilligungsgeschäft liegen der Wfa seit mehreren Jahren Daten über die Grundstücksgrößen und –kosten der geförderten Wohnungen vor. Die Analyse der Grundstückskosten für selbst genutztes Wohneigentum zeigt das bekannte Bild: In den Großstädten der Rheinschiene von Bonn bis Duisburg und im Ruhrgebiet sind die Grundstückskosten am höchsten.

Der höchste durchschnittliche Wert findet sich 2002 mit 358 €/m² Grundstücksfläche in Gevelsberg (zwischen Wuppertal und Hagen). Kosten von unter 75 €/m²

den sich in den letzten zehn Jahren in den ländlichen Regionen des Landes (Abb. 2-2). Vor allem in den Kreisen Warendorf, Lippe, Steinfurt, Kleve und Heinsberg sind die Bodenpreise deutlich gestiegen, in zehn Jahren um 150 % und mehr. Der Entwicklungsdruck scheint hier besonders hoch zu sein, während die Preise in den Zentren nur leicht steigen oder sogar stagnieren.

Die Angaben der Gutachterausschüsse bestätigen das Bild der Wfa-Statistik. Die höchsten Bodenpreise finden sich in den Zentren des Landes und deren Umland: Absoluter Spitzenreiter sind die Regionen

Abb. 2-2: Prozentuale Veränderung der Grundstückskosten je m² Grundstücksfläche für geförderte Eigenheime 1993-2002²



Grundstücksfläche finden sich überwiegend in den ländlichen Räumen; der geringste Wert wurde für Nieheim im Kreis Höxter mit 10 €/m² festgestellt. Auch anhand der Kosten für geförderte Objekte zeigt sich: Die höchsten prozentualen Kostensteigerungen für Grundstücke fi-

um Düsseldorf und Köln. Das niedrigste Bodenpreisniveau findet sich an den ländlich geprägten Rändern des Landes: im Sauerland, im östlichen Ostwestfalen, im Norden des Kreises Minden-Lübbecke und im südlichen Kreis Euskirchen (Tabelle 2-2).

² ohne Ersterwerbsfälle und Bestandserwerb

Preisgefälle in NRW

Untersucht man die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre anhand der Daten der Gutachterausschüsse ergibt sich ein erstaunliches Bild: In immerhin 70 Gemeinden ist der durchschnittliche Grundstückspreis gesunken, dafür im gleichen

Zeitraum in mehr als 80 Gemeinden um über 20 % gestiegen. Häufig finden sich gleichzeitig unterschiedliche Trends in den gleichen Kreisen: Die regionale Entwicklung differenziert sich weiter aus. Es wird immer schwieriger die regionale Marktsituation zu beurteilen; die Situation vor Ort kann sich deutlich anders als der übrige Teil der Region entwickeln.

die teuersten ...	
1	Düsseldorf 430 €/m ²
2	Meerbusch 330 €/m ²
3	Köln 315 €/m ²
4	Langenfeld 310 €/m ²
5	Bonn 275 €/m ²

... und die günstigsten Gemeinden	
Hallenberg	25 €/m ²
Borgentreich	26 €/m ²
Nieheim	28 €/m ²
Marienmünster	28 €/m ²
Steinheim	34 €/m ²

Tabelle 2-2: Bodenpreise von Grundstücken für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau 2002 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss)

Zeitraum in mehr als 80 Gemeinden um über 20 % gestiegen. Häufig finden sich gleichzeitig unterschiedliche Trends in den gleichen Kreisen: Die regionale Entwicklung differenziert sich weiter aus. Es wird immer schwieriger die regionale Marktsituation zu beurteilen; die Situation vor Ort kann sich deutlich anders als der übrige Teil der Region entwickeln.

Finanzierungsbedingungen

Sowohl Investoren des Mietwohnungsbaus als auch private Bauherren profitieren vom aktuell niedrigen Zinsniveau: 2002 sanken die Hypothekenzinsen unter das Vorjahresniveau. Die Zinsen für Aus-

Günstige Aussichten für Investoren

Die aktuellen Monatsdaten (Mai 2003, 5,02 %) zeigen, dass dieses Minimum in diesem Jahr unterschritten werden könnte. Seit Mai 2002 sinken die Hypothekenzinsen kontinuierlich. Hält die konjunkturelle Schwäche weiter an, könnte auch das Zinsniveau weiter fallen. Die Finanzierungsbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau bleiben also weiterhin günstig. Aktuell sind für Bauherren die Kosten für einen Kredit von 150.000 € um fast 1.500 € p.a. gegenüber dem letzten Jahr günstiger.

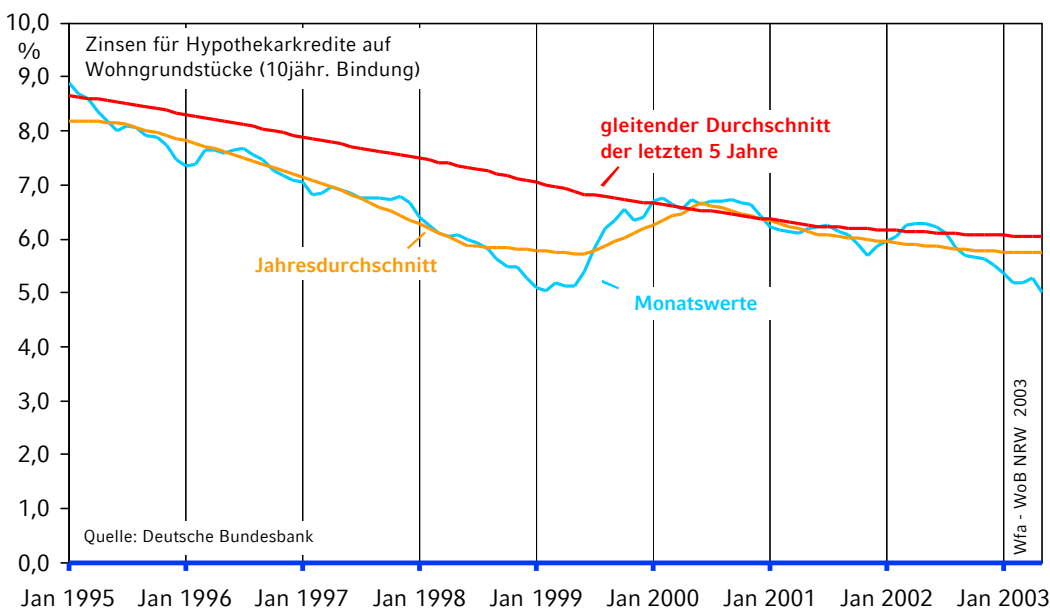


Abb. 2-3: Zinsentwicklung Hypothekarkredite Jan 1995 – Jan 2003

2.2 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Auch 2002 gab es in Nordrhein-Westfalen wieder weniger Fertigstellungen, trotzdem wächst der Wohnungsbestand langsam weiter. Bei den Genehmigungen zeigt sich ein Ansturm auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bautätigkeit geht bundesweit zurück

Auch im Jahr 2002 setzte sich auf Bundesebene der Rückgang der Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen fort. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden 11,2 % (-36.600) weniger Wohnungen fertig gestellt und 6,7 % (-12.500) weniger genehmigt. Dabei nahm die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den alten Bundesländern um 6,3 % (-9.400) ab, die der genehmigten nur um 2,7 % (-3.700). Im Geschosswohnungsbau setzte sich der rückläufige Trend der letzten Jahre fort, wenn auch in leicht abgeschwächter Form: Die Zahl der Fertigstellungen nahm um 18,4 % (-71.000), die der Genehmigungen um 14,8 % (-62.300) ab.

Landesweit rückläufige Bautätigkeit

In Nordrhein-Westfalen wurden 2002 insgesamt 55.100 Wohneinheiten fertig gestellt (-18,0 %), der Rückgang war damit leicht schwächer als in 2001 (-18,3 %). Wie bereits im Jahr 2001 betraf die Abnahme vor allem den Geschosswohnungsbau. Hier gingen die Fertigstellungen um 25,9 % zurück. Dabei hat sich der Rückgang in den Ballungskernen mit 24,1 % nochmals verstärkt (2001: -17,7 %). Auch im ländlichen Raum nahm die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um weitere 11,5 % (2001: -17,3 %) ab, nahezu konstant war der Rückgang in den Ballungsrändern (-22,0 %), im Jahr zuvor betrug der Rückgang hier 21,8 %.

Ebenfalls rückläufig war die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau³: Wie bereits in den letzten Jahren gingen die Fertigstellungen in 2002 insgesamt

um weitere 3.100 auf 12.400 zurück. Das entspricht einer Abnahme von 19,8 %.

Auch die Bauintensität⁴ setzt auf Landesebene ihren Abwärtstrend der letzten Jahre fort: Ende 2002 betrug sie 6,7 und hat damit nahezu wieder den Tiefststand vom Ende der 1980er Jahre erreicht. Am höchsten ist die Bauintensität mit 10,8 in den ländlichen Räumen; in den Ballungskernen fällt sie mit 4,1 erheblich niedriger aus.

Genehmigungen ziehen leicht an

Während die Zahl der Fertigstellungen weiterhin deutlich zurückging, wurde die negative Entwicklung bei den Genehmigungen im Jahr 2002 abgebremst. Dies hat in erster Linie seinen Grund in gesetzlichen Änderungen bzw. Diskussionen bei der Subventionierung und Besteuerung des Eigenheim- und Mietwohnungsbaus (s.u.). Zwar gingen die Genehmigungen immer noch zurück, der Rückgang fiel aber mit 1,6 % (-900) deutlich geringer aus als im Vorjahr mit 15,4 % (-10.500). Bei den Genehmigungen hat sich die Abnahme in den Ballungskernen im Vergleich zum Vorjahr jedoch wieder verstärkt; es wurden 17,0 % weniger Wohnungen genehmigt. Ganz anders dagegen an den Ballungsrändern (+0,5 %) und im ländlichen Raum (+9,2 %). In der ersten Jahreshälfte 2003 liegen die Genehmigungszahlen sogar 14,1 % über dem Ergebnis der Vorjahresvergleichsmonate.

Auf Grund einer Sonderentwicklung (s.u.) wurden landesweit 10,2 % (1.300) mehr öffentlich geförderte Wohneinheiten bewilligt als im Vorjahr (+0,8 %).

³ 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.

⁴ Fertig gestellte Wohnungen am Ende des Jahres pro 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres.

Wohnungsbestand erneut leicht gewachsen

Der nordrhein-westfälische Wohnungsbestand umfasst Ende 2002 insgesamt 8,2 Mio. Wohneinheiten und ist erneut schwächer gewachsen als im Vorjahr. Sein Wachstum, das aus Bauabgängen und Fertigstellungen ermittelt wird, beträgt 0,6 % (2001: 0,8 %); das entspricht einem Plus von 51.700 Wohnungen. Die Zahl der Bauabgänge beläuft sich 2002 auf 4.500 Wohneinheiten. Insgesamt gibt es landesweit 3,5 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 4,7 Mio. Geschosswohnungen.

Sozialwohnungsbestand nimmt weiter ab

Der preis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand (alle Förderwege) nahm im Jahr 2002 weiter ab: Er umfasst 1,1 Mio. Wohneinheiten, das sind 3,4 % weniger als noch im Jahr zuvor. Dabei war der Bestand an selbst genutztem Wohneigentum 2002 weiter rückläufig. Im 1. Förderweg nahm er um weitere 11,8 % auf 122.000 sowie im 2. und 3. Förderweg um 11,1 % auf 35.400 Wohnungen ab.

Der Mietwohnungsbestand des 1. Förderwegs (in der Darlehensverwaltung und in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist⁵) ging im Jahr 2002 um 17.700 bzw. 1,9 % auf 907.200 Wohnungen zurück. Der 2. und 3. Förderweg umfasst insgesamt noch 37.400 Mietwohnungen.

Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der 1. Förderweg (Mietwohnungen in der Darlehensverwaltung) 5,0 % mehr Wohnungsabgänge, das entspricht einer Abnahme des Bestandes um 27.500 Wohnungen. Davon lassen sich 18.600 Abgänge auf vorzeitige außerplanmäßige Rückzahlungen zurückführen, d.h. die Wohnungen verlieren die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf der Nachwirkungsfrist.

⁵ 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 Wohnungen weiterhin als öffentlich gefördert gelten. Die Frist beginnt mit dem Ende der vorzeitigen Rückzahlung und dauert maximal zehn Jahre, jedoch nicht länger als der ursprünglich geplante Tilgungszeitraum.

Das weitere Abschmelzen des Wohnungsbestandes ist absehbar: Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (1. Förderweg) ist mit 315.800 Wohneinheiten nahezu konstant geblieben. Der Zuwachs beträgt 0,8 % und ist damit moderater als noch im Vorjahr (+2,6 %).

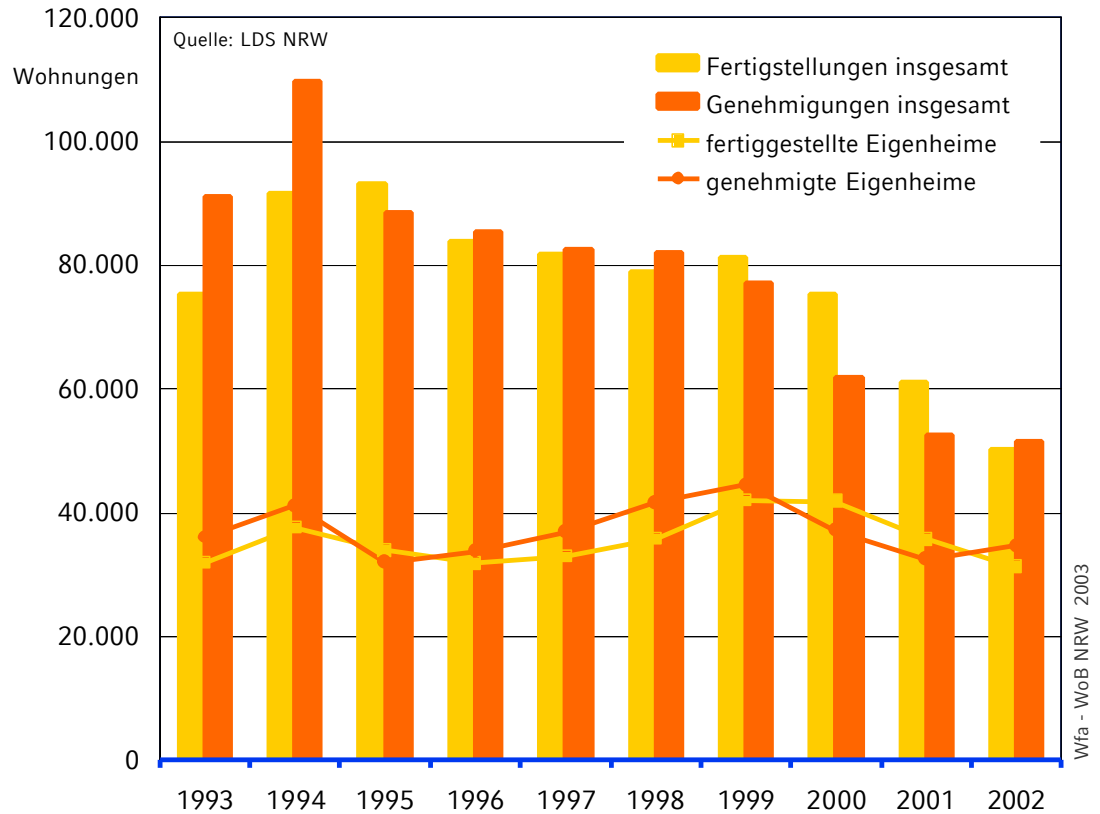
Insgesamt werden in den kommenden Jahren immer weniger Sozialmietwohnungen zur Verfügung stehen. Seit Mitte der 1980er Jahre hat sich der Bestand mehr als halbiert. Schätzungen der Wfa zufolge wird es im Jahr 2009 noch rund 430.000 Wohnungen im 1. Förderweg geben, bis 2019 werden es sogar nur noch 307.000 Wohnungen sein.

Mietwohnungen und Eigentum – unterschiedliche Entwicklungen

Weder die Bautätigkeits- noch die Wohnungsbestandsstatistik ermöglichen eine gesicherte Unterscheidung von selbst genutzten und vermieteten Wohnungen. Die Statistik liefert jedoch die Zahl der Wohnungen im Gebäude, die daher als Orientierung verwendet wird. Gebäude 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 selbst genutzte Eigentumswohnungen sind).

Abb. 2-4 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren. Während in der ersten Hälfte der 1990er Jahre die Genehmigungszahlen insbesondere aufgrund der Einführung der Eigenheimzulage die Fertigstellungen noch deutlich übertrafen, glich sich diese Differenz in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts langsam an. Seit 1999 wurden dann jährlich mehr Wohnungen fertig gestellt als genehmigt. Im Jahr 2002 kehrt sich diese Entwicklung jedoch wieder um, denn mit der Ankündigung der Bundesregierung zur Abschaffung der Eigenheimzulage setzte eine Sonderentwicklung ein. Viele Bauherren reichten noch vor Ablauf des Jahres 2002 ihre Bauanträge ein, um sich einen Anspruch auf Förderung durch die Eigenheimzulage zu sichern.

Abb. 2-4:
Entwicklung der
Bautätigkeit in NRW
1993-2002



Erneut weniger fertig gestellte Wohnungen in Ballungskernen und Ballungsrändern

Insgesamt wurden im Jahr 2002 landesweit 31.200 Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt, das sind 12,5 % weniger als in 2001. Dabei hat sich in den Ballungskernen und den Ballungsrändern die Abnahme der Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr nochmals verstärkt. Belief sich der Rückgang in 2001 auf 11,5 % (Ballungskerne) bzw. 15,8 % (Ballungsränder), so wurden 2002 24,7 % bzw. 21,8 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt. Im ländlichen Raum hingegen, wo die Abnahme letztes Jahr noch bei 15,7 % lag, hat sie sich auf 3,3 % abgeschwächt. Wie bereits im vergangenen Jahr ist der Rückgang vor allem mit abnehmenden Fertigstellungszahlen bei Zweifamilienhäusern zu erklären.

Eine Auswertung der ersten Monatsdaten 2003 zeigt, dass bis Juni 7,6 % weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt wurden als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Abwärtstrend setzt sich fort, wenn auch nicht mit der Dynamik der Vorjahre.

Abb. 2-5 zeigt die Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1993. 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 immerhin bis zu 10 % in den letzten zehn Jahren erhöht.

Genehmigungsboom im Eigenheimbereich

Entgegen dem Trend der letzten Jahre hat die Zahl der Baugenehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich 2002 aufgrund der oben bereits beschriebenen Sonderentwicklung um 6,8 % zugenommen, nachdem sie zwei Jahre in Folge zurückgegangen war (2001: -12,7 %). Gewinner waren insbesondere die ländlichen Räume (+15,4 %) und die Ballungsränder (+3,1 %). Lediglich in den Ballungskernen wurden 5,2 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2003 sind die Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen: Das Ergebnis von 18.400 Wohnungen umfasst annähernd die Hälfte des gesamten Vorjahresergebnisses (46,7 %).

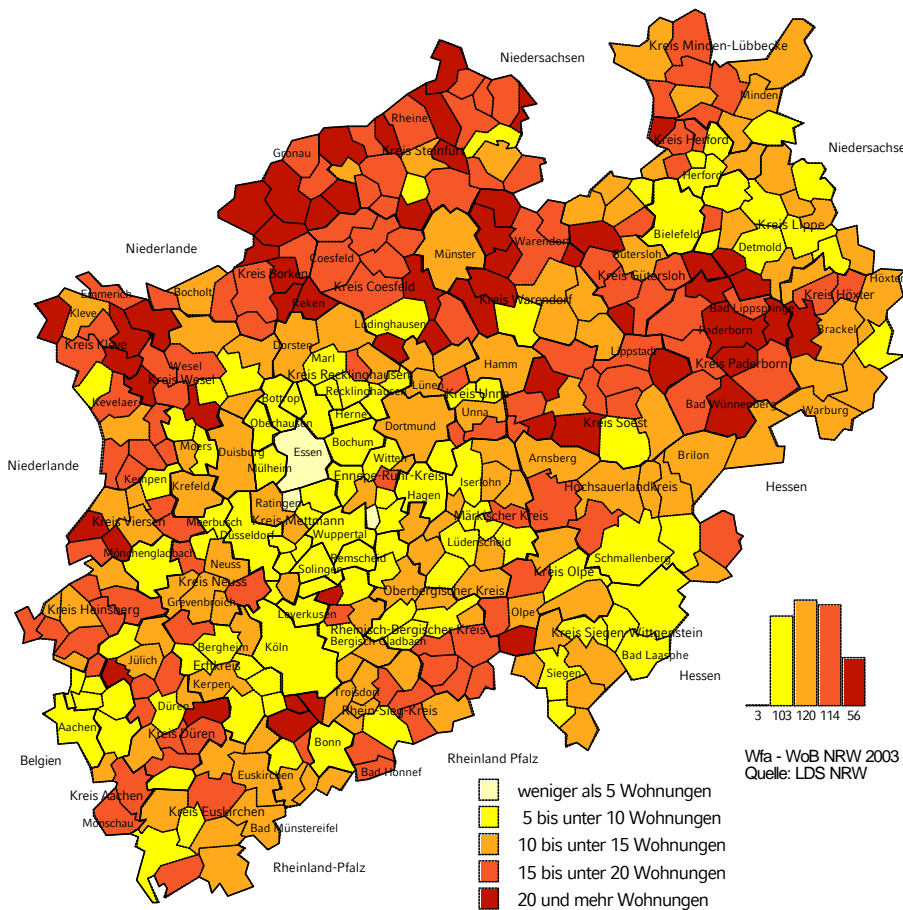
Förderergebnis beim selbst genutzten Wohneigentum gestiegen

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums ist die Zahl der bewilligten Einheiten erneut angestiegen vor allem in den Ballungskernen und am Ballungsrand. 2002 wurden landesweit wurden 7.100 Wohneinheiten gefördert.

Geschosswohnungsbau

Auch im Geschosswohnungsbau gab es ähnlich wie im Eigenheimbereich im letzten Jahr verschiedene Sonderentwicklungen. Zum einen hatte die Bundesregierung im Oktober 2002 angekündigt, die degressive Abschreibung für Mietwohnungen abzuschaffen. Durch eine

Abb. 2-5: Bauintensität Ein- und Zweifamilienhäuser 1993-2002 je 100 Bestandswohnungen



Experten optimistisch

Erste Anhaltspunkte für eine zukünftige Entwicklung im Eigenheimbereich gibt das Wfa-Wohnungsmarktbarometer (vgl. Glossar) aus dem Frühjahr 2003. Als Ergebnis schätzen die Fachleute das momentane Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen „durchschnittlich“ bzw. „eher gut“ ein. Jeweils knapp die Hälfte der Experten beurteilt das Klima sogar als „sehr gut“ bis „eher gut“. Für die nächsten ein bis drei Jahre erwarten sie eine Verbesserung: 57 % der Experten schätzen die Lage zukünftig als „eher gut“ ein.

kurzfristige Investitionsentscheidung konnten sich die Investoren erhöhte Steuersätze sichern. Zum anderen konnten die Investoren bei der sozialen Mietwohnraumförderung letztmalig von den Bedingungen des Kostenmietprinzips profitieren.

Abb. 2-6 zeigt für die Bauintensität im Geschosswohnungsbau 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 aus, sehr viel stärker zu als in den Ballungskernen. Dabei konnten über zwei Drittel der nordrhein-westfälischen Kom-

munen Bestandszuwächse von über 15 % erzielen.

Zeitraum des Vorjahres um weitere 10,1 % zurück.

Erneut weniger Geschosswohnungen fertig gestellt

Wie in den Vorjahren war die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2002 ebenfalls rückläufig: Landesweit wurden 18.900 Geschosswohnungen fertig gestellt; das sind 25,9 % weniger als im Vorjahr. Damit manifestiert sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen resultiert insbesondere aus der im Vergleich zum Vorjahr stärkeren Abnahme in den Ballungskernen um 32,5 % (2001: -21,7 %). An den Ballungsrändern fiel die Entwicklung ähnlich aus wie in 2001: Hier wurden 31,0 % weniger Wohnungen fertig gestellt. Im ländlichen Raum hingegen fiel der Rückgang mit 12,1 % schwächer aus als im Jahr zuvor (-22,0 %).

Die ersten Monatszahlen bis Juni 2003 bestätigen den anhaltenden Trend: Die Zahl der fertig gestellten Geschosswohnungen ging im Vergleich zum selben

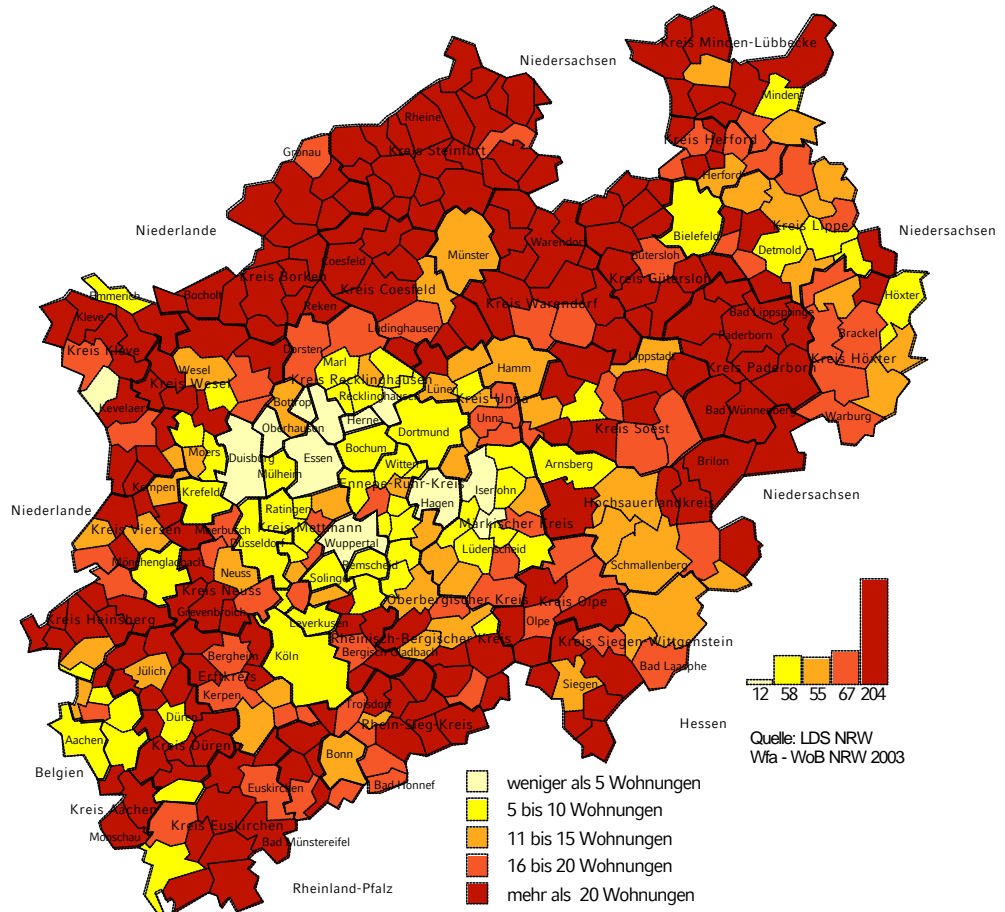
Anhaltender Einbruch der Bautätigkeit im öffentlichen Mietwohnungsbau

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ging die Zahl der Fertigstellungen mit 33,9 % noch stärker zurück als im frei finanzierten Segment (-30,9 %). Das Fertigstellungsergebnis hat mit 6.000 Wohnungen immerhin einen Anteil von 31,6 % am gesamten Neubau im Geschosswohnungsbereich.

Genehmigungszahlen weiter rückläufig

Im Gegensatz zum Eigenheimbereich setzt sich beim Geschosswohnungsbau der Abwärtstrend der Baugenehmigungen fort. Während in 2002 insbesondere in den Ballungskernen 28,7 % weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden als ein Jahr zuvor (-8,8 %), stagniert die Entwicklung sowohl an den Ballungsrändern mit -1,6 % (Vorjahr: -33,4 %) als auch im ländlichen Raum mit -1,1 % (2001: -23,1 %). Erste

Abb. 2-6: Bautintensität im Geschosswohnungsbau 1993-2002 je 100 Bestandswohnungen



Quelle: LDS NRW
Wfa - WoB NRW 2003

Genehmigungszahlen bis zum Juni 2003 zeigen allerdings eine Trendumkehr: Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ist die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen um 6,5 % gestiegen.

Preisgebundene Wohnungen – mehr Bewilligungen

Aufgrund des hohen Bewilligungsergebnisses aus 2002 ist für die nächsten drei bis fünf Jahre mit einer erhöhten Anzahl an fertig gestellten belegungsgebundenen Mietwohnungen zu rechnen: Im Jahr 2002 wurden Anträge für 6.500 Mietwohnungen gestellt, das sind 17,3 % mehr als noch im Jahr zuvor. Während die Zahl der Bewilligungen in den Ballungskernen um 41,2 % und in den Ballungsrändern um 11,5 % zunahm, wurden im ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens 15,0 % weniger Mietwohnungen bewilligt.

Experten eher pessimistisch

Fast alle von der Wfa im Frühjahr 2003 befragten Wohnungsmarkexperten schätzen das aktuelle Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen als „eher schlecht“ bzw. „sehr schlecht“ ein. Auch für die nächsten ein bis drei Jahre erwarten die Fachleute nur eine minimale Verbesserung. Über 90 % beurteilen die Investitionsbedingungen in diesem Segment zukünftig als „eher schlecht“.

Perspektiven

In den letzten beiden Jahren ließ sich für die Bautätigkeit eine Annäherung der Entwicklungstrends zwischen Stadt und Land erkennen. Grundsätzlich setzt sich dieser Trend auch in diesem Jahr fort, mit Ausnahme der Genehmigungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich.

Der Abwärtstrend des preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes hat sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere bei den Mietwohnungen weiter verstärkt. Betroffen sind hier vor allem die Ballungskerne, die in besonderem Maße den Bedarf bestimmter Bevölkerungsgruppen an preisgünstigem Wohnraum bei hoher Nachfrage decken müssen. Sie werden von dem anhaltenden Bestandsrückgang in den kommenden Jahren besonders betroffen sein.

Wohnungsbedarf steigt laut verschiedener Prognosen weiter

Eine jüngst vom Pestel-Institut⁶ im Auftrag der LBS erarbeiteten Studie zum „Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015“ kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund steigender Haushaltszahlen und Wohnungsabgänge ein zusätzlicher rechnerischer Wohnungsbedarf von 660.000 Wohneinheiten entsteht. Dies entspricht bis 2015 durchschnittlich 47.100 fertig zu stellenden Wohnungen pro Jahr. Ungeachtet des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs werden jedoch regional neue Wohnungsempässe erwartet, sobald das Fertigstellungsniveau unter den jährlichen Neubaubedarf sinkt. Für die Kreise Paderborn, Coesfeld, Kleve, Düren, Euskirchen und den Rhein-Sieg-Kreis erwarten die Verfasser bis 2015 sogar einen Wohnungsbedarf von mehr als 15 % des Bestandes von 2001. Insgesamt prognostiziert die Studie eine Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern in Höhe von 56 % (370.000 Wohneinheiten). Eine Studie des IfS⁷ aus dem Jahr 1999 errechnete sogar einen Neubaubedarf von 965.000 Wohneinheiten für Nordrhein-Westfalen bis 2014. Dieser Bedarf wird sich zu 69 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser erstrecken. Trotz der zahlenmäßig unterschiedlichen Ergebnisse der zwei Studien verweisen beide auf zunehmende regionale Entwicklungsunterschiede: ein Überangebot in den Kernstädten und weiterer Wohnungsbedarf in den ländlichen Regionen. Hier stellt sich die Frage, ob und wie diesen Ungleichgewichten, in Zukunft begegnet werden soll.

⁶ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse: Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster, 2003.

⁷ Eine Kurzfassung der Studie steht auf der Website der Wfa (www.wfa-nrw.de) zum Download bereit („Perspektiven für die Wohnungsmärkte“).

3 Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage

3.1 Sozioökonomische Faktoren

Die Einkommenssituation privater Haushalte in NRW gibt Hinweise auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Im letzten Jahr ist eine leichte Zunahme der Gruppen festzustellen, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben oder haben werden.

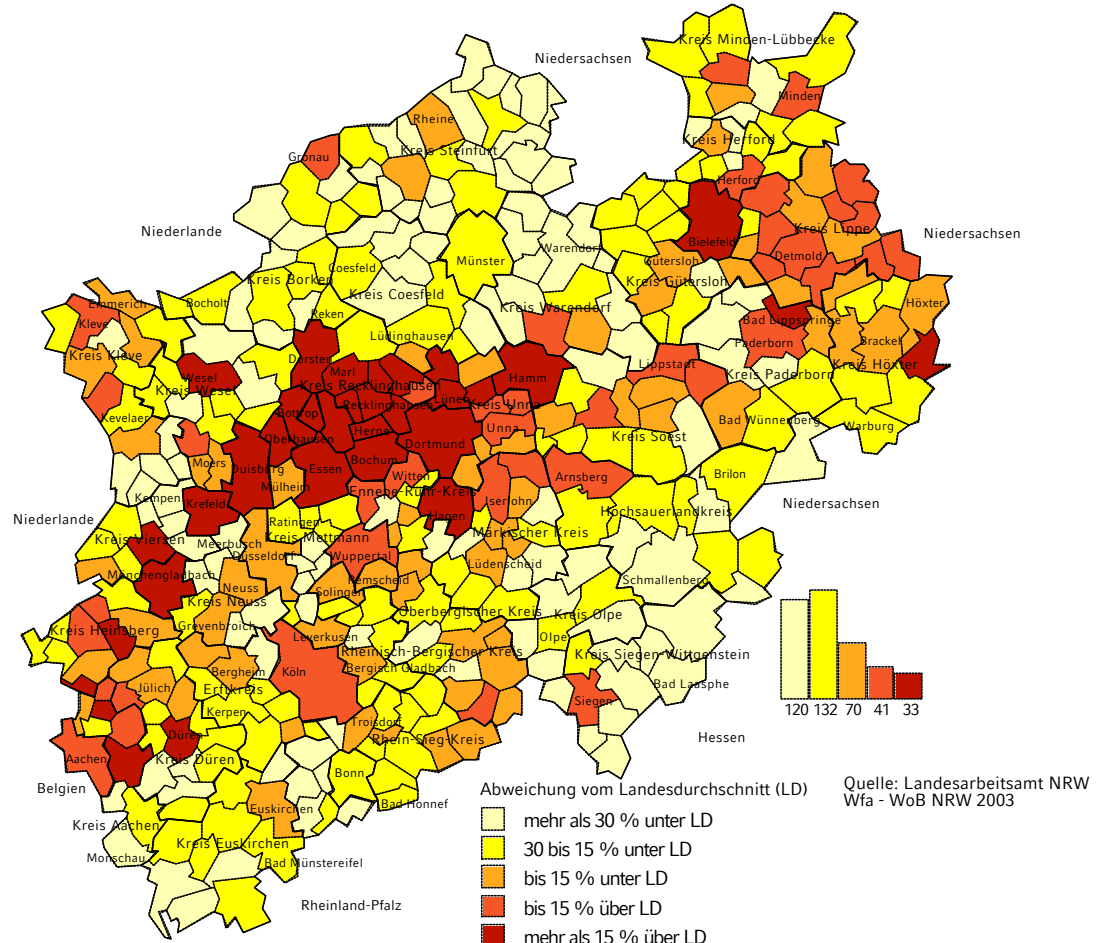
Arbeitslosigkeit weiter gestiegen

Anders als noch 2001 hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen wieder verschärft. Im Jahresdurchschnitt 2002 waren 812.300 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 46.000 (+6,0 %) mehr als in 2001. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich damit auf 10,1 % der abhängigen Erwerbspersonen (2001:

9,6 %).

Aufgrund von Vorruhestandsregelungen fällt ein Großteil der älteren Arbeitslosen über 54 Jahre aus der Arbeitslosenstatistik, ihr Anteil ging nochmals um 15,9 % zurück. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ging dagegen nur um 1,7 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch um 9,5 % abgenommen hatte. Insbesondere bei den

Abb. 3-1: Arbeitslosenquoten in NRW 2002: Abweichung vom Landesdurchschnitt



jüngeren und auch bei den qualifizierten Arbeitskräften hat sich die Situation weiter verschlechtert.

Die anhaltende Konjunkturschwäche hat die Lage auf dem Arbeitsmarkt noch weiter verschärft: In den ersten Monaten des Jahres 2003 hat die Arbeitslosenzahl ihren höchsten Stand seit dem Frühjahr 1998 erreicht. So waren im April 2003 897.000 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 100.800 Personen mehr als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote beträgt 11,1 % (April 2002: 9,9 %).

Daten nur auf das Jahr 2001. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist im Jahr 2001 bundesweit um 3,8 % gestiegen (2000: +2,8 %). In Nordrhein-Westfalen ist es nur um 3,4 % gestiegen. Insgesamt ist das verfügbare Einkommen in den letzten zehn Jahren (bis 2001) um 21,3 % gestiegen. Es ergibt sich ein Wert von 17.400 € je Einwohner. Aktuellere Entwicklungen lassen sich stellvertretend an den monatlichen Bruttolöhnen und -gehältern⁹ ablesen: Im Jahr 2002 sind die Löhne um 1,2 % gestiegen, das ist deutlich weniger als in den Vorjahren. Der

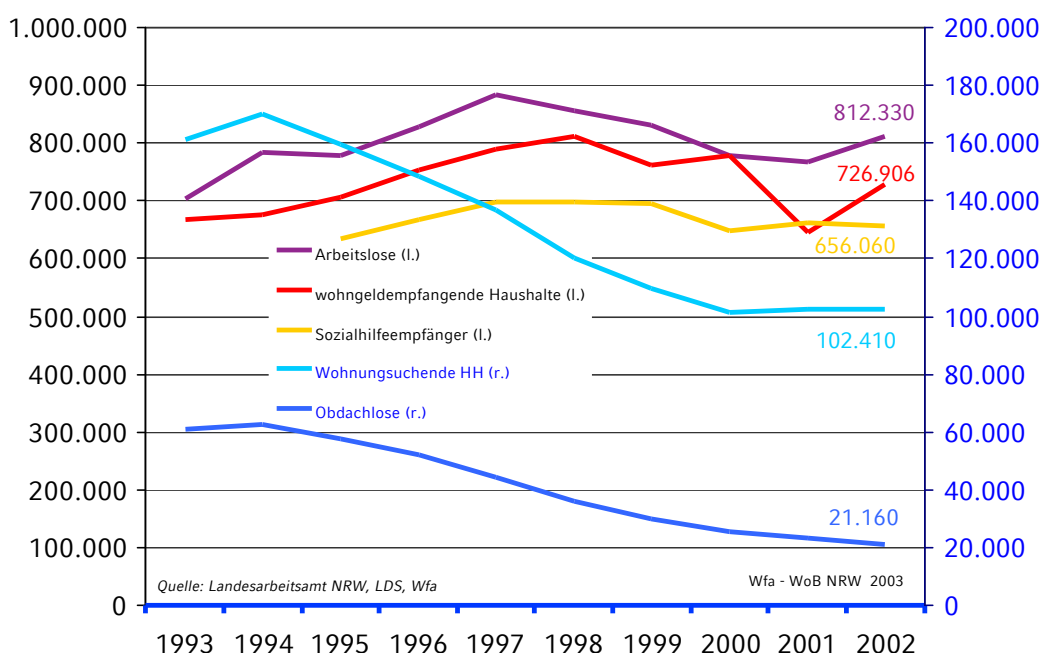


Abb. 3-2: Entwicklung sozio-ökonomischer Indikatoren 1993-2002

Die Arbeitslosenquote auf Gemeindeebene⁸ (Abb. 3-1) beschreibt ein bekanntes Bild: Die eher strukturell und wirtschaftlich schwachen Großstädte und die Gebiete am Rande des Landes haben mit hohen Arbeitslosenquoten zu leben. Vor allem im Münsterland und auch im Sauer- und Siegerland ist die Quote dagegen relativ niedrig und liegt zum Teil deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Verfügbares Einkommen

Die meisten Einkommensstatistiken liegen erst mit einiger Zeitverzögerung vor. Daher beziehen sich die hier verwendeten

Durchschnitt in den vergangenen fünf Jahren lag bei 2,5 %. (2000: +3,4 %; 1999: +3,0).

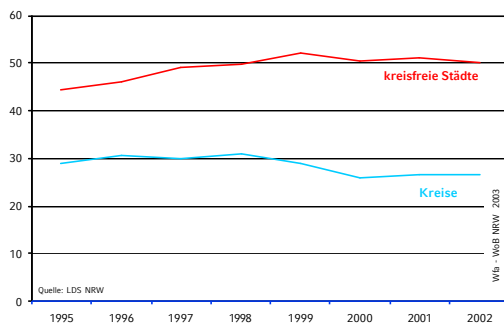
Weniger Sozialhilfeempfänger in NRW

Landesweit war die Zahl der Personen, die „Hilfe zum Lebensunterhalt“ erhalten, im Jahr 2002 rückläufig: Insgesamt waren 656.100 Personen auf Sozialhilfe angewiesen, das entspricht einem Rückgang von 0,9 % (2001: +2,0 %). Damit beziehen 3,6 % der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens Sozialhilfe. Allerdings lassen sich in den Regionen erhebliche Unterschiede erkennen. Insbesondere die Kreise Lippe, Wesel und Rhein-Sieg sowie

⁸ Für die Berechnung der "offiziellen" Arbeitslosenquote werden Daten zu Grunde gelegt, die auf Gemeindeebene nicht verfügbar sind. Daher entsprechen die hier veröffentlichten Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene nicht den aus anderen Veröffentlichungen bekannten Werten.

⁹ Durchschnittliche Bruttomonatsverdienste der Angestellten im Produzierenden Gewerbe und in ausgewählten Dienstleistungsbereichen

Abb. 3-3:
Sozialhilfeemp-
fänger je
1.000 Einwohner
1995-2002



Insgesamt fiel die Entwicklung in den Kreisen ähnlich aus wie im letzten Jahr und blieb mit einem leichten Plus von 0,8 % nahezu konstant. In den kreisfreien Städten ging die Zahl der Sozialhilfeempfänger im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % zurück. Nichtsdesto trotz ist der Anteil der Sozialhilfeempfänger und damit die finanzielle Belastung für die Kommunalhaushalte in den kreisfreien Städten immer noch höher als in den Kreisen (Abb. 3-3).

Zahl der Wohngeldempfänger

Ein direkter Indikator für Nachfrageschwäche auf dem Wohnungsmarkt ist die Zahl der Wohngeldempfänger. Der insgesamt steigende Trend der letzten Jahre hält aufgrund der Wohngeldnovelle, die zum 1. Januar 2001 in Kraft trat und durch die sich der Kreis der Begünstigten erweitert hat, an. Im Jahr 2002 bezogen in Nordrhein-Westfalen 726.900 Haushalte Wohngeld, das sind 12,8 % mehr als noch im Jahr zuvor. Dabei war die Zahl der Haushalte in den kreisfreien Städten mit 392.400 höher als in den Kreisen des Landes, wo lediglich 334.500 Haushalte einen Mietzuschuss bezogen.

Zahl der Wohnungssuchenden stagniert

Seit 1994 war die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte kontinuierlich rückläufig. Ab dem Jahr 2001 konnte jedoch eine Stagnation dieser Entwicklung beobachtet werden: Auch blieb 2002 die Gesamtzahl mit 102.400 nahezu konstant, das entspricht einem Zuwachs von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Ähnliches gilt für die nordrhein-westfälischen Ballungkerne. Hier erhöhte sich die Zahl um lediglich 0,4 %. Demgegenüber nahm die Zahl

im ländlichen Raum nach der Zunahme in 2001 (+2,5 %) um 6,0 % ab, im Ballungsrand ließen sich 6,6 % mehr Haushalte als wohnungssuchend registrieren.

Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden mit einem Anteil von 39,3 % (40.200 Personen) bilden weiterhin die Alleinstehenden. Hier ließen sich insbesondere Geringverdienende, ältere Menschen und Jugendliche, die zur Zeit noch im elterlichen Haushalt leben, registrieren. Am stärksten nahm jedoch im vergangenen Jahr die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte zu. Sie stieg um 3,9 %.

Als Hauptgründe für einen Wohnungswechsel nennen kleinere Haushalte vor allem den Wunsch nach einer größeren Wohnung sowie eine zu hohe Miete bzw. zu hohe Heizkosten. Eine unzureichende Ausstattung der Wohnung als Umzugsgrund wird von den Wohnungssuchenden immer weniger angegeben, was darauf hindeutet, dass ein Großteil der preisgünstigen Wohnungen eine Modernisierung durchlaufen hat.

Obdachlosigkeit auf niedrigstem Stand seit Mitte der 1990er Jahre

Erneut verzeichnet die Zahl der Obdachlosen in den Kommunen und Kreisen Nordrhein-Westfalens einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Obwohl Obdachlosigkeit in den meisten Fällen auf individuellen Problemlagen basiert, ist sie auch ein Indikator für die Wohnversorgung wirtschaftlich sehr instabiler Haushalte. In 2002 waren landesweit rund 21.200 Personen bzw. 11.200 Haushalte obdachlos gemeldet, das entspricht einem Anteil von ca. 0,1 % an der Bevölkerung. Dies ist der niedrigste Stand seit Mitte der 1990er Jahre. Insbesondere in den Großstädten Nordrhein-Westfalens gibt es erneut weniger Obdachlose als noch im Jahr zuvor. Allerdings wird mit der Statistik nicht die tatsächliche Wohnungslosigkeit erfasst. Diese liegt in der Regel deutlich höher, da statistisch lediglich solche Personen erfasst werden, deren Unterbringung in die Zuständigkeit der kommunalen Ordnungsbehörden fällt. Immerhin spiegeln jedoch die Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslo-

senhilfe für das Bundesgebiet einen

ähnlichen Trend wider.

3.2 Demografische Entwicklung

In Nordrhein-Westfalen gab es wieder mehr Todesfälle als Geburten, die Zunahme der Bevölkerung basiert allein auf einem deutlichen Wanderungsgewinn. Die Haushalte werden immer kleiner, ihre Zahl steigt.

Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens liegt auch im dritten Jahr in Folge oberhalb der Marke von 18 Millionen Einwohnern. Die Bevölkerung wuchs 2002 leicht um 0,1 % auf 18.076.400 Einwohner an. Dieser Zuwachs resultiert wie in der Vergangenheit aus dem positiven Wanderungssaldo. Mehr als 250.000 Einwohner zogen 2002 aus Nordrhein-Westfalen fort, allerdings suchten sich auch mehr als

und Todesfällen leicht positiv. Wie die einzelnen Komponenten zur Bevölkerungsentwicklung beigetragen haben zeigt Abb. 3-4.

Mehr Einwohner auf dem Land – Rückgang in den Zentren

Regional betrachtet setzen sich die Entwicklungen der Vergangenheit weitgehend fort: Die Großstädte und Ballungskerne des Landes verlieren weiter Einwohner (-6.900; -0,1 %), dafür gewinnen

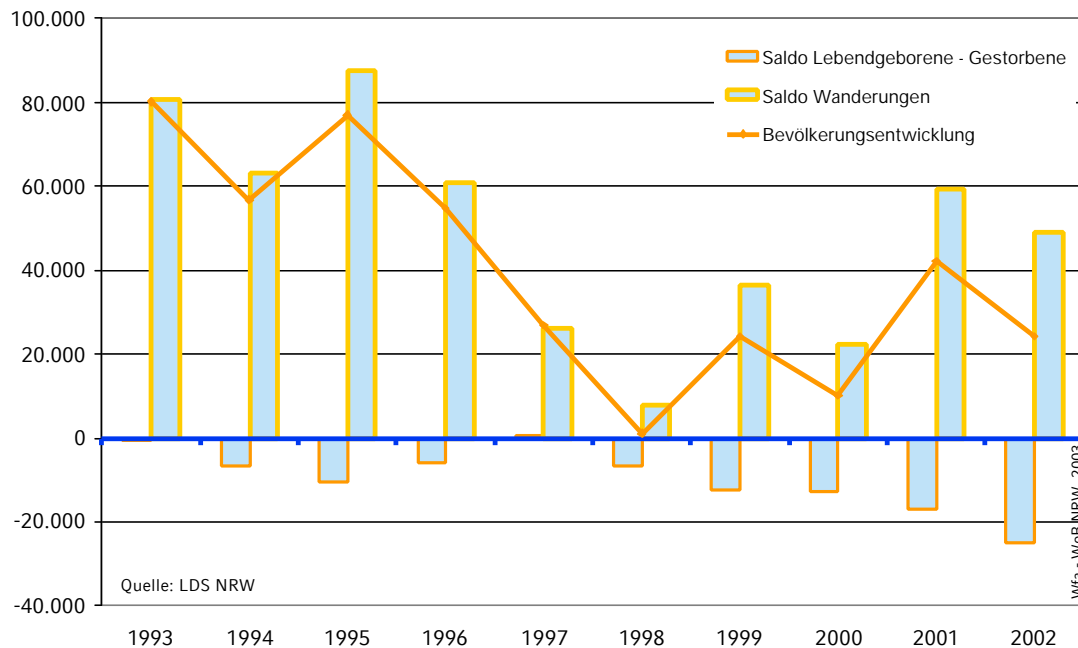
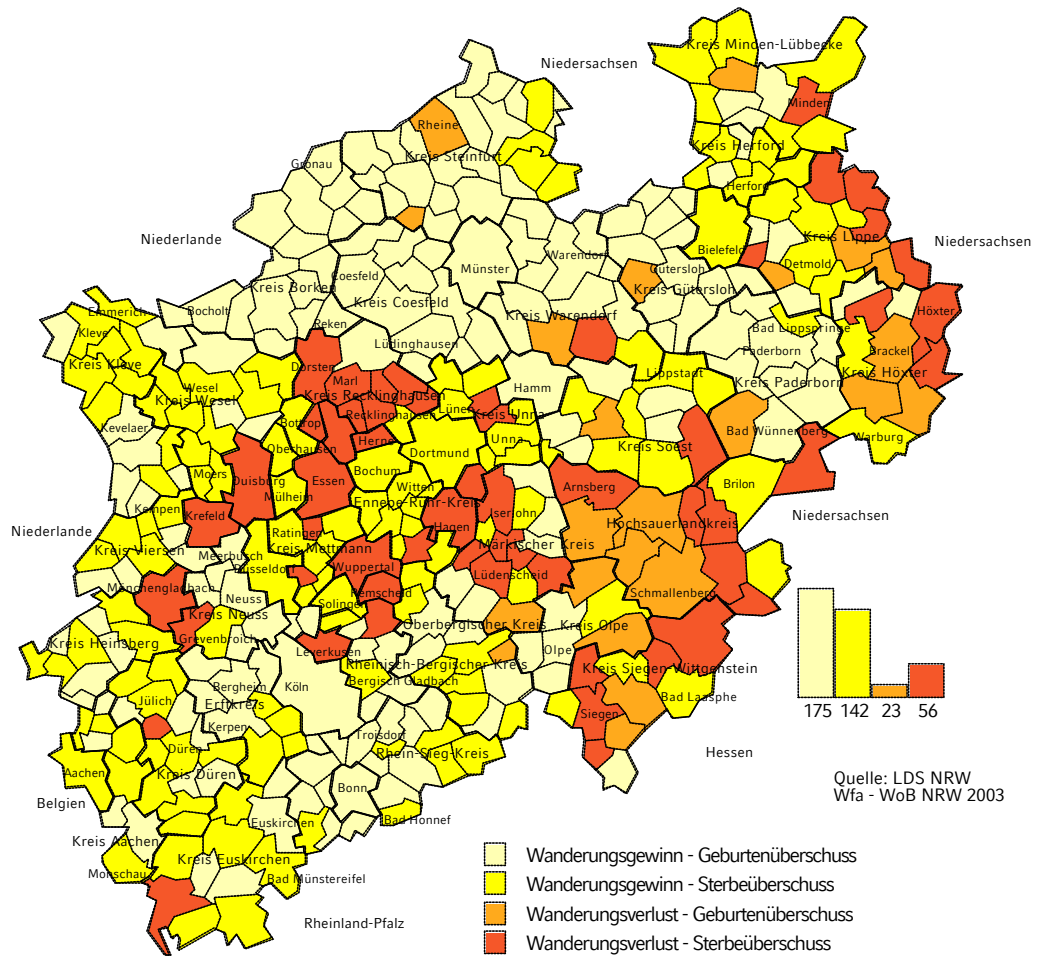


Abb. 3-4: Einwohnerentwicklung 1993-2002

300.000 Personen in Nordrhein-Westfalen ein neues Zuhause. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war 2002 deutlich negativ: Mit fast 25.000 übertrafen die Todesfälle die Zahl der Geburten. Allein dadurch verliert Nordrhein-Westfalen Wohnbevölkerung in der Größenordnung einer Stadt von Meckenheim oder Olpe. Noch 1997 war der Saldo aus Geburten

die Ballungsränder (6.000 Einwohner; +0,2 %) und der ländliche Raum (25.100 Einwohner; +0,4 %). In den letzten zehn Jahren haben die Großstädte in Nordrhein-Westfalen mehr als 164.000 Einwohner eingebüßt. Immerhin konnten sie 2002 im zweiten Jahr in Folge einen positiven Wanderungssaldo verbuchen (11.000).

Abb. 3-5:
Natürliche Bevölkerungsentwicklung
und Wanderungen
1993-2002



In den Ballungsrändern schlägt seit 1998 die niedrige Geburtenrate immer deutlicher zu Buche. Diese können allerdings die kontinuierlichen Wanderungsgewinne, die vermutlich teilweise aus den Kernstädten stammen, mehr als ausgleichen.

Erstmals weniger Geburten als Sterbefälle auch auf dem Land

In den ländlichen Räumen fällt der Saldo aus Geburten und Sterbefällen erstmalig negativ aus. Zwar steht dem Sterbeüberschuss (-2.200) ein Wanderungsgewinn von mehr als 27.000 Personen gegenüber, dennoch zeigt dieses Resultat eine Entwicklung auf, die die Zukunft des Landes prägen wird: Selbst bei kontinuierlicher Zuwanderung wird die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen abnehmen. Das Statistische Landesamt rechnet bis 2015 mit einem Rückgang auf 17.760.000 Einwohner, einem Minus von mehr als 316.000 Personen. Dies entspricht etwa der heutigen Einwohnerzahl der Stadt Bonn.

Die Karte zur Bevölkerungsentwicklung (Abb. 3-5) belegt diesen Trend schon für die Vergangenheit. Mehr als 170 Städte haben Einwohner verloren. Nur knapp 110 Kommunen hatten eine insgesamt positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren.

Das Alter macht den Unterschied

Wesentlich für die weitere demografische Entwicklung ist der aktuelle Altersaufbau der Bevölkerung, der regional und auch nach Stadtteilen stark differieren kann. Lag noch 1993 der Anteil der 25 bis 45 Jährigen - das Alter der Familiengründungsphase - an der Gesamtbevölkerung bei 31,5 %, beträgt er aktuell nur noch 29,9 %. Auch der Anteil der Kinder unter 6 Jahren hat sich von 1993 mit 6,8 % auf nur noch 5,9 % reduziert.

Mehr und kleinere Haushalte

Wesentliche Größe für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte, die sich allerdings nicht direkt aus der Einwohnerzahl ableiten lässt. Seit 1987 hat es keine

flächendeckende Haushaltserhebung mehr gegeben. Grundlage für die Berechnung der Haushaltszahl ist daher die jährliche Stichproben-Befragung der Mikrozensus des Statistischen Landesamts.

2002 gab es in Nordrhein-Westfalen rund 8.446.900 Haushalte, dies entspricht einem Zuwachs von mehr als 0,6 % gegenüber dem Vorjahr. In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner nur um 1,8 % die Zahl der Haushalte dagegen um 6,5 % zugenommen. Der Bedarf an Wohnungen wuchs damit stärker als die Bevölkerung.

Viele kleine Haushalte in den Städten – mehr große auf dem Land

Der Blick auf die Regionen in Nordrhein-Westfalen macht unterschiedliche Trends deutlich¹⁰: In den Großstädten des Ruhrgebiets ging die Zahl der Haushalte in den

lich positiv wie in einigen ländlichen (Umland-)Kreisen: Rhein-Sieg Kreis mit 8,6 % (+20.700 Haushalte) und Kreis Wesel mit 5,7 % (+11.100 Haushalte).

Der langjährige Trend zur Verkleinerung der Haushalte hat sich auch in 2002 weiter fortgesetzt. Durchschnittlich leben in einem Haushalt 2,14 Personen (2001: 2,15). Der Anteil und die absolute Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist in den letzten Jahren weiter angestiegen: Die Ein-Personen-Haushalte haben um 15,1 % zugenommen und belaufen sich auf über 3 Mio. Haushalte. Die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte ist mit einem Zuwachs von 13,2 % auf 2,9 Mio. Haushalten in den letzten zehn Jahren ebenfalls deutlich gewachsen. Dagegen sind die Haushalte mit 3 und mehr Personen weiter leicht rückläufig: Ihre Zahl sank um 9,2 % auf 2,5 Mio. Haushalte.

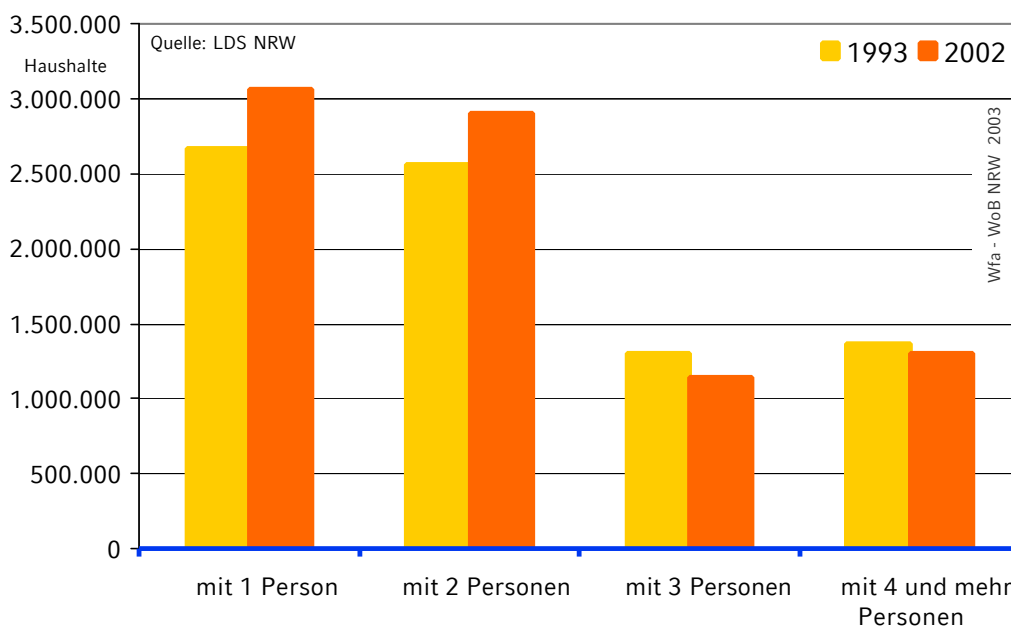


Abb. 3-6: Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen 1993 und 2002

letzten fünf Jahren erheblich zurück. Duisburg hat 4.700 Haushalte (-1,8 %) verloren, Essen 1.400 (-0,5 %) und Gelsenkirchen 1.100 Haushalte (-0,8 %). Die höchsten prozentualen Verluste hatte Wuppertal mit 4,7 % (-8.700 Haushalte). Dagegen zeigte sich in Düsseldorf ein Zugewinn von 10.100 (+3,4 %) Haushalten. Damit ist hier die Entwicklung äh-

Besonders hoch ist der Anteil kleiner Haushalte in den Kernstädten des Ruhrgebiets und der Rheinschiene (bspw. Düsseldorf 1,83 Personen je Haushalt), in den ländlichen Regionen sind die Haushalte in der Regel deutlich größer (bspw. Märkischer Kreis 2,21 Personen je Haushalt). So unterschiedlich die Entwicklung der Haushaltsgrößen ist, so unterschiedlich sind auch die Nachfrage und die Ansprüche an Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik.

¹⁰ Die regionalen Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf die Kreise oder kreisfreien Städte, die als eigenständige Anpassungsschicht (Erhebungsgebiet) im Mikrozensus untersucht werden.

Entwicklung von Wohnungsbedarf- und nachfrage

Insgesamt können die leicht gestiegenen Haushaltszahlen die Auswirkungen negativen demographischen Entwicklung nicht auffangen. Das bedeutet letztendlich eine geringere Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und damit einen immer stärker werdenden Trend zum Mietermarkt. Auf einem Mietermarkt müssen sich die Vermieter stärker auf die Wünsche der Konsumenten einrichten: Den Versuch, diese Wünsche näher zu ergründen, haben verschiedene Forschungsprojekte

gestartet. Mit Hilfe kommunaler Daten und Daten privater Anbieter versuchen diese Projekte kleinräumig mehr über die Wohnverhältnisse und –ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen oder Milieus zu erfahren. Derzeit führt beispielsweise das Volksheimstättenwerk – vhw in Zusammenarbeit mit Prof. Schmals, Universität Dortmund Fakultät Raumplanung – eine Studie zur nachfrageorientierten Wohnungsmarktanalyse in verschiedenen Beispielstädte durch.

4 Bilanz

4.1 Die Wohnungsversorgung

Die rechnerische Wohnungsversorgung verbessert sich weiter. Einzelne Haushalte können aber nicht an dieser Besserung teilhaben. Die Leerstände konnten leicht gesenkt werden.

Wie in den vergangenen Jahren hat sich die Wohnungsversorgung in Nordrhein-Westfalen weiter verbessert. Die Differenz zwischen den rechnerisch zu versorgenden Haushalten und den zur Verfügung stehenden Wohnungen hat sich weiter verringert. Ende 2002 gab es in Nordrhein-Westfalen 8.446.900 Haushalte und 8.268.700 Wohnungen.

Rechnerisches Wohnungsdefizit leicht gesunken

Damit sank das rechnerische Wohnungsdefizit im Vergleich zum Vorjahr nur marginal um 0,6 % (1.000) auf 178.000 Wohnungen. Der Rückgang der letzten fünf Jahre lag dagegen im jährlichen Mittel bei 11,9 %.

Wohnflächenverbrauch steigt kontinuierlich an

Statistisch gesehen nutzt jeder Einwohner in Nordrhein-Westfalen 38,4 m² Wohnfläche (+0,3 m² im Vergleich zu 2001). Damit stehen den Einwohnern landesweit 1,8 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt. Die Wohnfläche pro Kopf hat sich allerdings in den letzten zehn Jahren um 3,3 m² vergrößert. Nach wie vor gibt es aber deutliche regionale Niveauunterschiede: Einwohner kleiner Gemeinden (weniger als 20.000 Einwohner) verfügen über 39,6 m², während den Bewohnern der Großstädte knapp 2 Quadratmeter weniger zur Verfügung stehen.

Der Niveaunterschied bei der Wohnungsgröße ist ungleich höher: Aufgrund mangelnder Flächenpotenziale und höherer Grundstückskosten sind die Wohnungen

in den Ballungskernen Nordrhein-Westfalens um fast 25 m² kleiner als die Wohnungen in den ländlichen Regionen. In den Großstädten des Landes ist die durchschnittliche Wohnung 74,3 m² groß, in den Ballungsrändern 85,4 m² und in den ländlichen Räumen sogar 98,1 m².¹¹

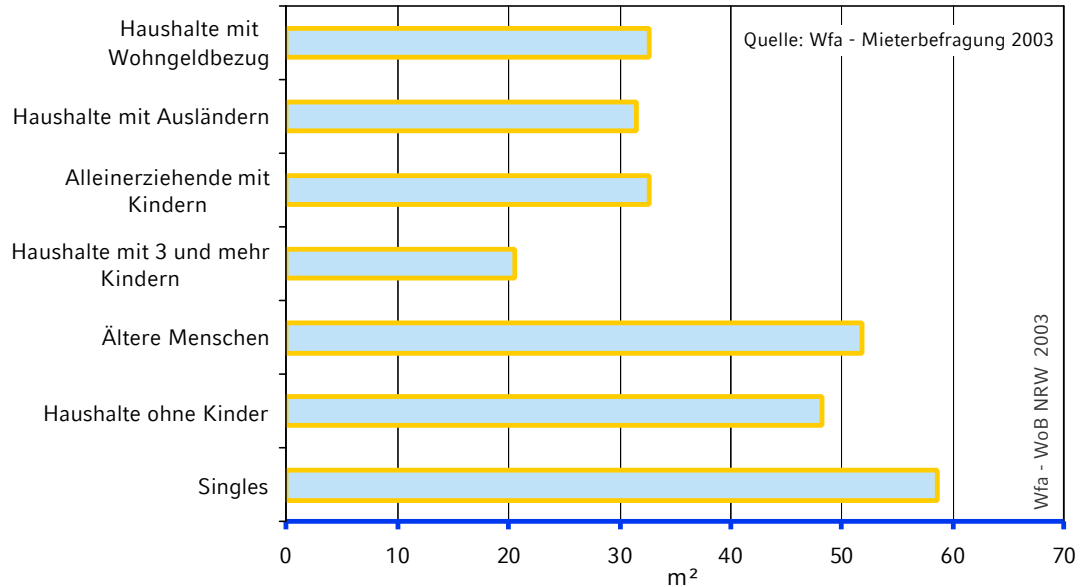
Deutliche Unterschiede bei der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf

Wie unterschiedlich die Situation einzelner Nachfragergruppen trotz der allgemeinen Besserung ist, belegt die aktuelle Mieterbefragung der Wfa. Sowohl die Wohnfläche pro Kopf als auch die Fläche je Wohnung sind je nach Haushaltstyp deutlich unterschiedlich (Abb. 4-1).

Mit knapp 20 m² Wohnfläche pro Kopf nutzen die Haushalte mit mehr als 2 Kindern nur ein Drittel der Fläche von Single-Haushalten (58,8 m²). Der Flächenverbrauch von Haushalten ohne Kinder (48,2 m²) und Haushalten älterer Menschen (51,8 m²) liegt deutlich über der durchschnittlichen Ausstattung der Haushalte von 42,1 m². Diese Unterschiede sind bereits seit einigen Jahren erkennbar, auch wenn sich das durchschnittliche Niveau der Versorgung mit Wohnraum erhöht hat. Durch den sogenannten Remanenzeffekt wird sich gerade für ältere Haushalte die Wohnfläche weiter überdurchschnittlich entwickeln: Ursprünglich

¹¹ Die Analyse der Wohnungsversorgung mittels amtlicher statistischer Daten ist problematisch: Beispielsweise tragen leerstehende Wohnungen effektiv nicht zu einer Verbesserung der Versorgung der Haushalte bei, dennoch werden sie statistisch mit erfasst und es ergibt sich rechnerisch eine verbesserte Versorgungssituation.

Abb. 4-1:
Wohnflächenversorgung nach Haushaltstypen 2003



von ganzen Familien genutzte Wohnungen oder Häuser werden nach dem Auszug der Kinder und auch dem Tod des (Ehe-) Partners weiter von dem verbliebenen Haushaltsmitglied bewohnt.

Ein anderer Weg, die Versorgungssituation zu erfassen, ist die Untersuchung der verfügbaren Zimmer¹² je Haushalt in Bezug zur Bewohnerzahl. Im Jahr 2003 hatten 12 % der Haushalte weniger Zimmer als Haushaltsmitglieder, noch Mitte der 1990er Jahre hatte dieser Anteil 17 % betragen. Bei 35 % der Haushalte entsprach die Zahl der Bewohner der Zimmerzahl. Mehr als die Hälfte der Haushalte (53 %) hatten mehr Zimmer als Bewohner zur Verfügung.

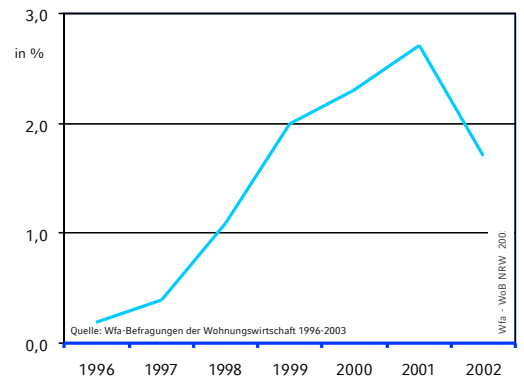
Leerstände entwickeln sich unterschiedlich

Die verbesserte Versorgung, die größeren Auswahlmöglichkeiten der Haushalte und die allgemeine Marktentspannung lässt die Frage der Leerstände immer weiter ins allgemeine Interesse rücken. Die Wfa hat auch 2003 in der jährlichen Befragung der Wohnungsunternehmen wieder den Leerstand untersucht. Die Leerstandsquote¹³ ist 2002 entgegen der aktuell an-

¹² ohne Küche und Bad

¹³ Hinweis: Um die Vergleichbarkeit mit anderen Erhebungen zu verbessern, berechnet die Wfa nun (auch rückwirkend) die Gesamtleerstandsquote des erfassten Bestandes (Summe Leerstände bezogen auf die Summe der Wohnungen), statt wie bisher den Mittelwert der Unternehmensquoten. Daher weichen die hier genannten Werte zum Teil von den bisher veröffentlichten Zahlen ab.

dauernden Diskussion gesunken: Sie beträgt nur noch 1,7 % des Bestandes und liegt damit unter dem Höchstwert von 2,7 % im letzten Jahr (Abb. 4-2). Die Situation in den einzelnen Unternehmen zeigt allerdings ein völlig heterogenes Bild der Marktsituation: Immer weniger Unter-



nehmen verzeichnen gar keine Leerstände sind also von der Leerstandsproblematik betroffen, auch wenn sich die Situation insgesamt nicht weiter verschärft hat. Mehr als die Hälfte aller Unternehmen hat einen Leerstand von weniger als 1 %.

Bei den wichtigsten Leerstandsgründen¹⁴ ergaben sich in den letzten Jahren kaum Veränderungen: Recht allgemein wurde auch für 2002 eine geringe Nachfrage bzw. ein Angebotsüberhang am häufigsten genannt (24 %). Als ebenso wesentlich wird die Wohnungsausstattung und der Wohnungszuschnitt eingeschätzt

¹⁴ Die befragten Wohnungsunternehmen konnten drei wesentliche Leerstandsgründe je nach Wichtigkeit angeben.

(24 %). Die Lage der Wohnung wird von einem Fünftel als ausschlaggebender Grund für Leerstand genannt. Das Wohnumfeld und eine zu hohe Miete spielen hier eine deutlich geringere Rolle (unter 5 %). Die Erhebung der Ausgleichszah-

lung wurde von nur zwei Unternehmen als zweit- bzw. drittichtigster Leerstandsgrund genannt.

4.2 Mieten und Nebenkosten

Die Mieten entwickeln sich moderat, nur in wenigen Regionen und Segmenten hat es deutliche Zuwächse gegeben. Trotzdem bleibt die Wohnkostenbelastung hoch und ist vor allem ungleich verteilt.

Wesentlicher Marktindikator für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist der Preis für das Wohnen – die Miete. Seit mittlerweile 16 Jahren – seit der Volkszählung 1987 – steht keine umfassende und aktuelle Datengrundlage über die Mieten mehr zur Verfügung. Die verfügbare Statistik spiegelt nur Entwicklungen der Wohnungsteilmärkte wider. Die Wfa versucht daher Teilinformationen unterschiedlicher Quellen zu einem Gesamtbild der Mietentwicklung zusammenzuführen¹⁵.

Verbraucherpreisindex umgestellt – Mietentwicklung moderat

Der Verbraucherpreisindex, der zu Beginn des Jahres 2002 auf das neue Basisjahr 2000 umgestellt wurde, liefert Informationen zur allgemeinen Mietentwicklung. Im Jahr 2002 stiegen die Brutto- und die Nettomieten parallel zur gesamten Preisentwicklung um 1,4 % bzw. 1,3 %. Die Entwicklung der Mieten in Alt- und Neubauten verlief dabei ebenfalls parallel. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Nebenkosten dagegen um 1,7 %. Trotz dieser moderaten Entwicklung bleiben die Nebenkosten in der Einschätzung der Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers weiterhin Spitzenreiter der Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.

Wfa-Zeitungsmieten aktuelle Informationsquelle

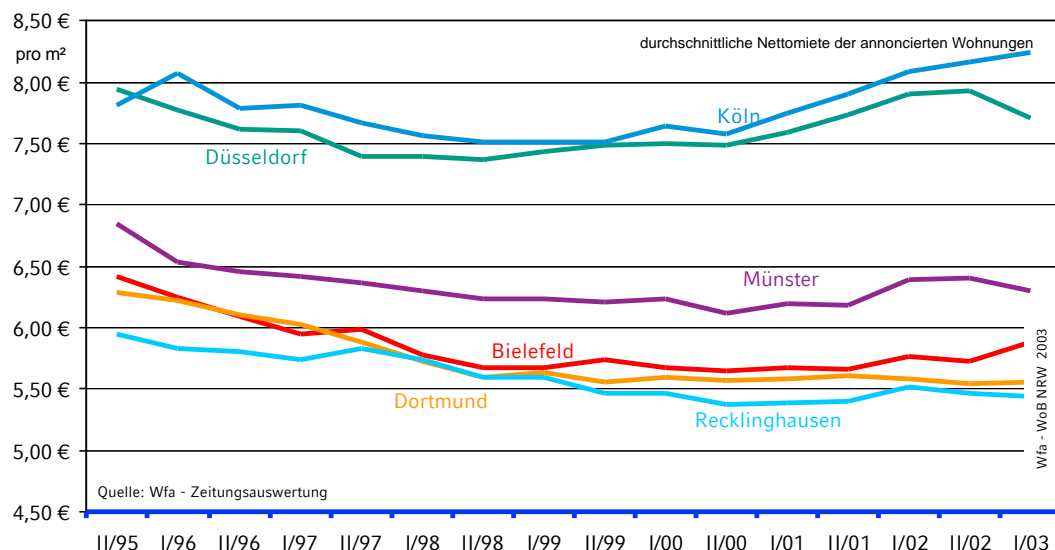
Die Wfa-Zeitungsauswertung ist die aktuellste verfügbare Datenquelle. Die in den Zeitungen veröffentlichten Mietpreise bilden das Marktgeschehen zeitnah ab und erlauben auch eine Differenzierung nach Wohnungstypen.

Seit mittlerweile acht Jahren wertet die Wfa diese Daten regelmäßig für sechs Stadtregionen in Nordrhein-Westfalen aus (vgl. Glossar). Seit dem letzten Jahr zeichnet sich im Bereich der Mieten nur in zwei Städten ein weiterer Anstieg ab. In Köln (8,24 €/m²) und Bielefeld (5,88 €/m²) haben die Mieten um 7 bzw. 16 Cent/m² zugenommen (Abb. 4-3). Zwar ist in beiden Städten auch die Zahl der angebotenen Wohnungen gestiegen, jedoch ist Köln seit jeher für seine deutlich angespanntere Marktsituation bekannt. In den Ruhrgebietsstädten Dortmund und Recklinghausen hingegen stagniert die Entwicklung seit dem Frühjahr 2002: Ein Hinweis auf eine entspannte Marktsituation. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ging die Miete erstmals seit 1998 zurück: Die Mieten sind hier mit durchschnittlichen 7,73 €/m² auf das Niveau vom Herbst 2001 gesunken.

Die Zahl der angebotenen Wohnungen ist gegenüber dem Frühjahr 2002 um ein Viertel geschrumpft. Die Ergebnisse der Zeitungsauswertung im Herbst 2003 werden zeigen, ob sich erste Anzeichen einer Markanspannung verdichten.

¹⁵ Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Quellen und ihre Ergebnisse hat die Wfa 2002 in einem Sonderbericht „Mieten in Nordrhein-Westfalen“ zusammengestellt.

Abb. 4-3:
Mieten aus der Wfa-
Zeitungsauswertung
1995-2003



Hohe Preise für kleine Wohnungen in Uni-Städten

Wie unterschiedlich die Nachfrage in den einzelnen Stadtregionen ist, lässt sich an den Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungstypen ablesen: In den vom studentischen Wohnungsmarkt geprägten Städten Bielefeld, Köln und Münster sind die Preise für Ein-Raum-Wohnungen am höchsten. Im Gegensatz dazu führt der Wunsch nach großen Wohnungen in Düsseldorf und Dortmund zu einer besonderen Entwicklung: Üblicherweise werden die Quadratmetermieten günstiger je größer die Wohnungen sind. In diesen beiden Städten sind für diese Objekte jedoch die höchsten Quadratmetermieten zu bezahlen. Insbesondere im Einfamilienhaussegment scheint die Nachfrage das Angebot zu übertreffen.

Auch Maklermieten entwickeln sich moderat

Die Preisstatistiken des Rings Deutscher Makler (RDM) liegen auf Gemeindeebene, aber leider nicht flächendeckend vor. Bei den Maklermieten handelt es sich wie bei der Zeitungsauswertung um Neuvertragsmieten. Anhand der Abb. 4-4 ist zu sehen, wie sich die durchschnittliche Nettokaltmiete für verschiedene Baualtersgruppen seit 1990 entwickelt hat¹⁶. Nach einer Anspannung in allen Markt-

segmenten stagniert die Mietentwicklung seit Ende der 1990er Jahre. Im letzten Jahr haben sich Mieten für Bestandswohnungen, die nach 1948 erstellt wurden und für erstmals vermietete Neubauten leicht erhöht (0,5 %). Alle anderen Mieten sind leicht gesunken. Die Mieten für Altbauten in kreisfreien Städten sanken sogar um 1,5 %. In den eher ländlich geprägten Kreisen ist das Preisniveau nach wie vor geringer als in den dichter besiedelten kreisfreien Städten.

Auch die moderate Mietentwicklung in den Beständen der Wohnungsunternehmen¹⁷ bestätigte den Trend der Marktspannung seit Mitte der 1990er Jahre. Zuletzt sind die hier jedoch die Nettokaltmieten wieder deutlich gestiegen (+3,7 %). Die Mieten der frei finanzierten und der sozial gebundenen Bestände haben sich zunächst weitgehend parallel entwickelt. In den letzten vier Jahren allerdings war die Dynamik im frei finanzierten Segment deutlich höher: Seit 1995 stiegen die Mieten dort um 23 % von 3,62 €/m² auf 4,48 €/m², in den öffentlich geförderten Beständen aber nur um knapp 13 % von 3,56 €/m² auf 4,02 €/m². Damit liegen derzeit die Mieten für preisgebundene Wohnungen um 0,46 €/m² unter den frei finanzierten Mieten. Mit 4,39 €/m² liegt das durchschnittliche Mietniveau der Rheinschiene im Mittel der letzten drei Jahre um mehr als

¹⁶ Referenzwohnung ist eine Wohnung mit drei Zimmern, 70 m² Wohnfläche und Standardausstattung in mittlerer Lage.

¹⁷ Bei der Befragung der Wohnungsunternehmen wird die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche erhoben.

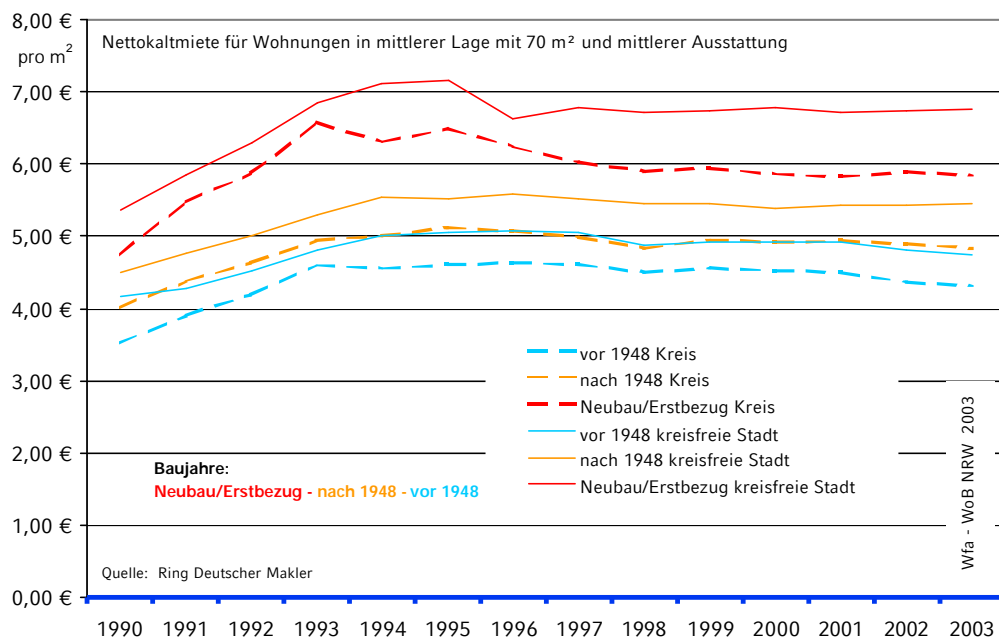


Abb. 4-4:
Entwicklungen der
RDM-Mieten in
Kreis- und kreis-
freien Städten
1990-2003

0,50 €/m² über dem Mietpreis im Sauerland/ Siegerland und Ostwestfalen. Auf ähnlich niedrigem Niveau bewegen sich die Mieten im Münsterland und am Niederrhein (3,96 €/m²), auch im Ruhrgebiet sind die Wohnungen kaum teurer (4,02 €/m²).

Im Zuge der Mieterbefragung erfasst die Wfa ausschließlich die Mieten in frei finanzierten Wohnungen (vgl. Glossar). Die durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von 6,41 €/m² ist im Jahr 2003 im Vergleich zu den Vorjahren weiter geklettert. Gegenüber der Befragung 2001 ist die Miete um 0,10 €/m² bzw. 1,6 % gestiegen. Noch 1993 betrug die Bruttokaltmiete nur 5,63 €/m². Das Mietpreinsniveau der Neumieter¹⁸ liegt aktuell mit 6,66 €/m² über dem der Altmieten mit 6,15 €/m² Wohnfläche.

Weniger Mieterhöhungen

Die Mieterbefragung gibt auch Aufschluss über Zahl und Begründung für Mieterhöhungen.¹⁹ Der geringe Anteil der von Mieterhöhungen betroffenen Befragten signalisiert eine Wohnungsmarktentspannung: Mit etwas über einem Drittel (31 %) hatten so wenig Befragte wie noch nie eine Mieterhöhung hinzunehmen; hier

lag der Anteil Mitte der 1990er Jahre immerhin bei knapp 50 %. Grund für die Mieterhöhung war in mehr als der Hälfte der Fälle (55,1 %) die Erhöhung der Betriebskosten. Die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete war in 29,5 % der Fälle der ausschlaggebende Grund, gefolgt von Modernisierungen oder baulichen Veränderungen mit einem Fünftel (20,5 %).

Wohnkostenbelastung hat sich erhöht

Steigender Wohnflächenverbrauch und sinkende Haushaltseinkommen bei stagnierenden Mieten führen zu einer leicht erhöhten Wohnkostenbelastung für die Mieterhaushalte von 28,5 % an ihrem Einkommen. Im Vergleich zur Befragung 2001 ist dies eine Steigerung von nur 0,5 %-Punkten. Die Neumieter verzeichnen eine höhere Belastung (29,1 %) als die Altmieten, die nur 27,8 % für das Wohnen aufbringen müssen. Für die verschiedenen Haushaltstypen schlagen sich die Kosten für die Miete natürlich unterschiedlich nieder: Die niedrigste Belastung tragen Haushalte ohne Kinder (27,8 %). Single-Haushalte liegen mit 29,2 % nur knapp über dem Gesamtdurchschnitt. Die höchsten Anteile des Einkommens geben Haushalte mit zwei und mehr Kindern (31,7 %), Alleinerziehende (35,3 %) und Wohngeldempfänger (35,6 %) für das Wohnen aus. Dennoch scheint die Wohngeldnovelle zum

¹⁸ Neumieter sind solche Haushalte, die weniger als drei Jahre in ihrer aktuellen Wohnung leben.

¹⁹ Gefragt wird nach den Mieterhöhungen in den letzten drei Jahren.

1. Januar 2001 ein Erfolg zu sein: Berechtigte Haushalte konnten ihre absolute Belastung gegenüber 1999 um 8 %-Punkte reduzieren.

Weniger Mietrückstände trotz höherer Kosten

Wie die Haushalte mit den gestiegenen Belastungen zurecht kommen, zeigen die Mietrückstände und Räumungsverfahren²⁰ der Wohnungsunternehmen: Die Mietrückstandsquote²¹ hat den Rückgang der letzten Jahre nicht fortgesetzt und sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert (1,6 %) (Abb. 4-5).

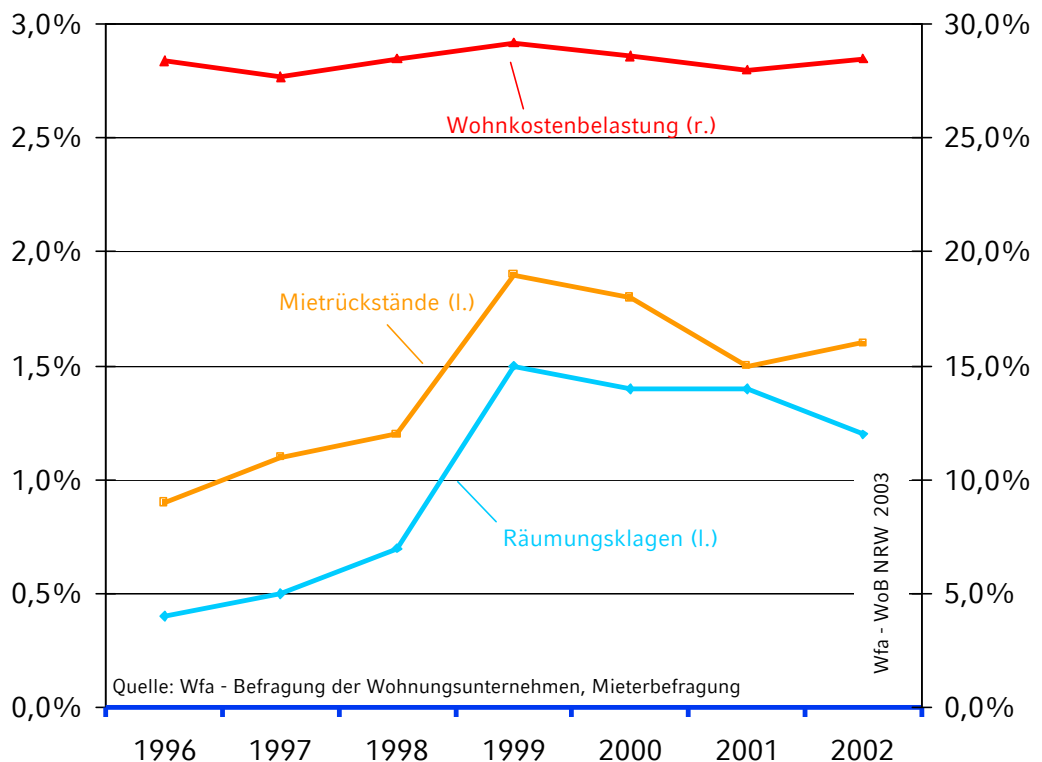
Dagegen ist die Quote der Räumungsverfahren auf 1,2 % gesunken und setzt da-

Probleme nicht kannte, sind es 2002 nur 13 %.

Fazit: stagnierende Mieten – hohe Wohnkosten

Auch 2002 hat sich der Trend der Marktentspannung in einer stagnierenden Mietentwicklung niedergeschlagen. Deutliche Mietpreissteigerungen sind nur in wenigen Städten und Segmenten zu entdecken. Dennoch müssen die Haushalte weiterhin hohe Anteile ihres Einkommens in das Wohnen stecken. Bisher schlägt sich dies allerdings nicht in erhöhten Mietrückständen und Räumungsklagen nieder.

Abb. 4-5: Entwicklung von Mietrückständen, Räumungsklagen und Wohnkostenbelastung 1996-2002



mit den rückläufigen Trend seit 1999 fort. Damit scheint sich die Situation für die Vermieter leicht zu entspannen. Ein anderes Bild zeigt die Zahl der Unternehmen ohne Räumungsklagen: Seit 1998 geht die Zahl der Unternehmen ohne solche Probleme zurück. Während noch 1998 ein Viertel der Wohnungsunternehmen solche

²⁰ Die Wfa stellt die angedrohten und durchgeführten Räumungsverfahren der Zahl der Bestandswohnung gegenüber.

²¹ Mietrückstand in Prozent des Jahresmietsolls.

4.3 Grad der Marktanspannung

Die allgemeine Marktlage ist entspannt. Eine konstant hohe Mobilität und eine verkürzte Dauer der Wohnungssuche belegen die für Mieter günstige Marktsituation. Regionale und segmentspezifische Analysen zeigen aber, dass in einigen Bereichen Tendenzen zur Anspannung vorhanden sind.

Wohnmobilität

Je größer und attraktiver das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist, desto eher werden Haushalte bereit sein, ihren bisherigen Wohnstandort aufzugeben und eine neue Wohnung zu beziehen. Daher versucht die Wfa, mittels unterschiedlicher Indikatoren zur Wohnmobilität Hinweise auf die Entwicklung der Marktanspannung zu gewinnen.

Die Mieterfluktuation, die Zahl der umgezogenen Personen innerhalb eines Stadtgebietes je 100 Einwohner, hat sich nach Rückgängen im letzten Jahr stabilisiert.

preisgebundenen Wohnungsbestand²² zeigt eine ähnliche Entwicklung. Durchschnittlich liegt diese zwar auf einem höheren Niveau, sie vollzieht aber den Trend des Gesamtmarktes nach. Nach einem Maximum in 1999 sind die Werte leicht abgerutscht, dennoch stagniert die Entwicklung aktuell auf hohem Niveau.

Mobilität rückläufig aber auf hohem Niveau

Auch die Fluktuationsquote²³ in den Wohnungsunternehmen hat sich nach einem deutlichen Anstieg seit 1996 auf einem Niveau von etwa einem Zehntel des Woh-

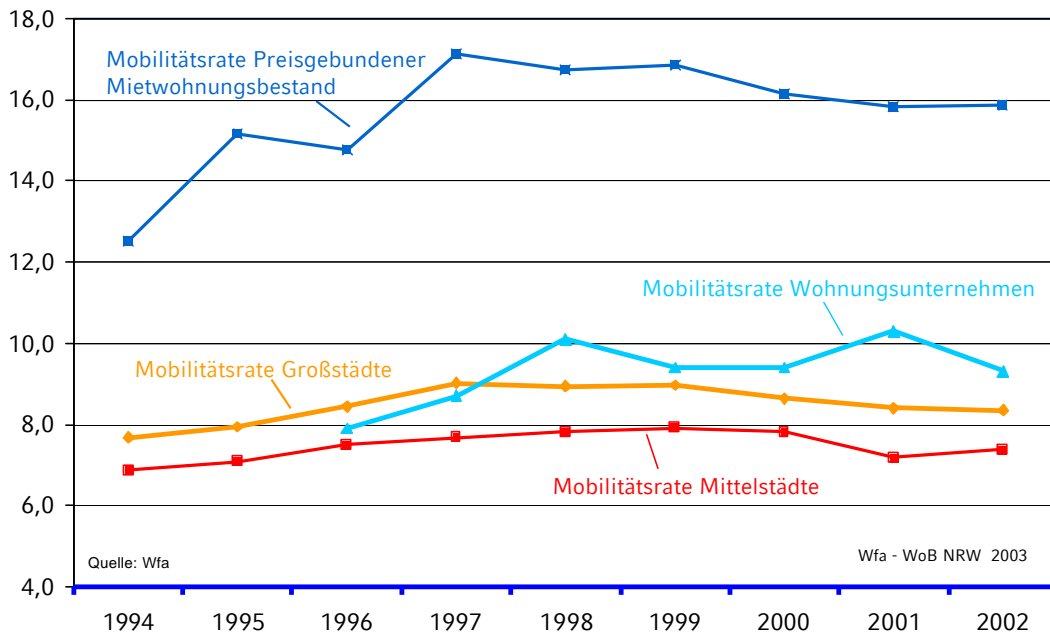


Abb. 4-6: Innerstädtische Mobilitätsraten und Fluktuation in Wohnungsunternehmen und preisgebundenem Wohnungsbestand 1994-2002

Mit einer Umzugsquote von 8,3 % in Großstädten und einer Quote von 7,4 % in den Mittelstädten des Landes liegen die Mobilitätswerte zwar wieder auf dem Stand von vor sechs Jahren aber im langjährigen Vergleich noch auf hohem Niveau (Abb. 4-6). Auch die Fluktuation im

Wohnungsbestandes eingependelt. Im Jahr 2002 ist die Fluktuation auf 9,3 % zu-

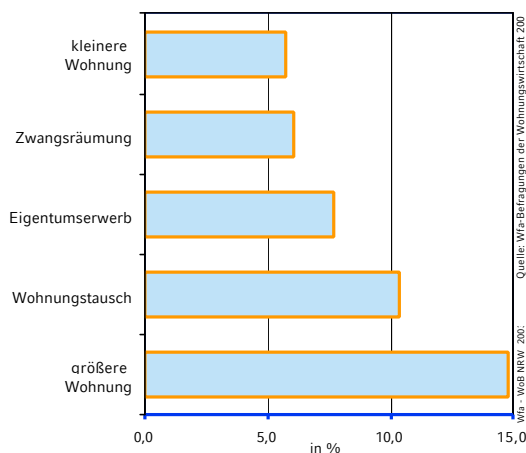
²² Bezogen auf die Wiederbelegungen in den Städten für die auch Zahlen für die innerstädtischen Umzüge vorliegen.

²³ Fluktuationsquote: Anzahl der Wohnungswechsel in Prozent des Wohnungsbestandes. Die hier veröffentlichten Zahlen weichen aufgrund einer veränderten Berechnungsmethode leicht von den bisher veröffentlichten Zahlen ab.

rückgegangen. Die Höhe der Fluktuation ist regional recht unterschiedlich: Während sie in den eher entspannten Wohnungsmärkten des Sauer-/ Siegerlands und im Münsterland im Durchschnitt 12,4 % betrug, lag die Fluktuationsquote mit 7,3 % in der Rheinschiene auf dem niedrigsten Niveau.

Ein Großteil der Umzüge ist von der Lage auf dem Wohnungsmarkt unabhängig: Soweit bekannt, endeten die meisten Mietverhältnisse (40 %) wegen eines Arbeitsplatzwechsels, einer Krankheit sowie des Alters oder Todes des Mieters. Wohnungspolitik und Bestandsmanagement allein sind also kein Mittel gegen hohe Fluktuationsraten. Zu den wichtigsten wohnungsbezogenen Gründen zählt der Wunsch nach einer größeren Wohnung (15 %). Eine besser ausgestattete Wohnung oder ein angenehmeres Wohnumfeld gaben je 7 % an (Abb. 4-7). Nur 6 % bezogen eine kleinere Wohnung. Der Erwerb von Wohneigentum war für knapp 8 % der Mieter der entscheidende Auszugsgrund.

Abb. 4-7:
Die fünf wichtigsten wohnungsbezogenen Umzugsgründe



Weniger Erst- und Wiederbelegungen

Die Fluktuation im gesamten preisgebundenen Wohnungsbestand erhebt die Wfa jährlich durch die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen: Gegenüber dem langjährigen Maximum von knapp 70.000 Fällen in 2000 ist die aktuelle Zahl auf nur noch 61.300 Fälle²⁴ gesunken. Dahinter verbergen sich zwei Prozesse: Aufgrund der Zurückhaltung im Mietwohnungsbau können weniger Wohnungen neu belegt

werden. Zum anderen nimmt die Zahl der gebundenen Mietwohnungen weiter ab, während die Zahl der Wohnungssuchenden nahezu unverändert bleibt.

Rückgang der Freistellungen

2002 ist die Zahl der Freistellungen von der Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnungen auf nur noch 7.100 Fälle gegenüber 9.100 in 2001 deutlich zurückgegangen. In 5.900 Fällen waren wohnungswirtschaftliche Verhältnisse der Grund für die Freistellungen. 540 mal wurden Wohnungen frei gestellt, um sozial stabile Strukturen der Bewohner zu erhalten. In diesen Fällen wird wirtschaftlich stabileren Mietern, die die zulässigen Einkommensgrenzen überschreiten, das Wohnen in öffentlich geförderten Beständen ermöglicht. Auf diese Weise soll die räumliche Konzentration nachfrage-schwacher Haushalte vermieden werden.

Wohnungssuche

Der Aufwand für die Wohnungssuche ist bestimmt von der Dauer und von der Zahl der besichtigten Wohnungen. Hierzu liefert die Wfa-Mieterbefragung ausführliche Informationen: Während der angespannten Marktlage Mitte der 1990er Jahre dauerte die durchschnittliche Suche für Neumieter mehr als 5 Monate, heute hat sich die Wohnungssuche auf 2,7 Monate reduziert (Abb. 4-8). Gegenüber der vorherigen Erhebung 2001 hat sich die Wohnungssuche aber wieder leicht verlängert (+ 0,5 Monate).

Die Zahl der besichtigten Wohnungen hat sich für Neumieter mit durchschnittlich 4,3 im Vergleich zur vorhergehenden Befragung (3,8) erhöht. Dass diese Entwicklung keine Trendänderung bedeutet, zeigt sich deutlich anhand des Verhältnisses der selbst abgelehnten Wohnungen zu der Zahl der vom Vermieter nicht überlassenen Wohnungen. Die suchenden Mieter lehnen die angebotenen Wohnungen fünfmal häufiger selbst ab als umgekehrt. 1995 entsprach die Zahl der selbst abgelehnten Wohnungen noch fast den Ablehnungen der Vermieter. Die Mieter lassen sich bei der Auswahl ihrer neuen Bleibe zunehmend mehr Zeit.

²⁴ Die Werte beziehen sich auf 93 Kommunen, deren Daten seit 1984 vollständig vorliegen.

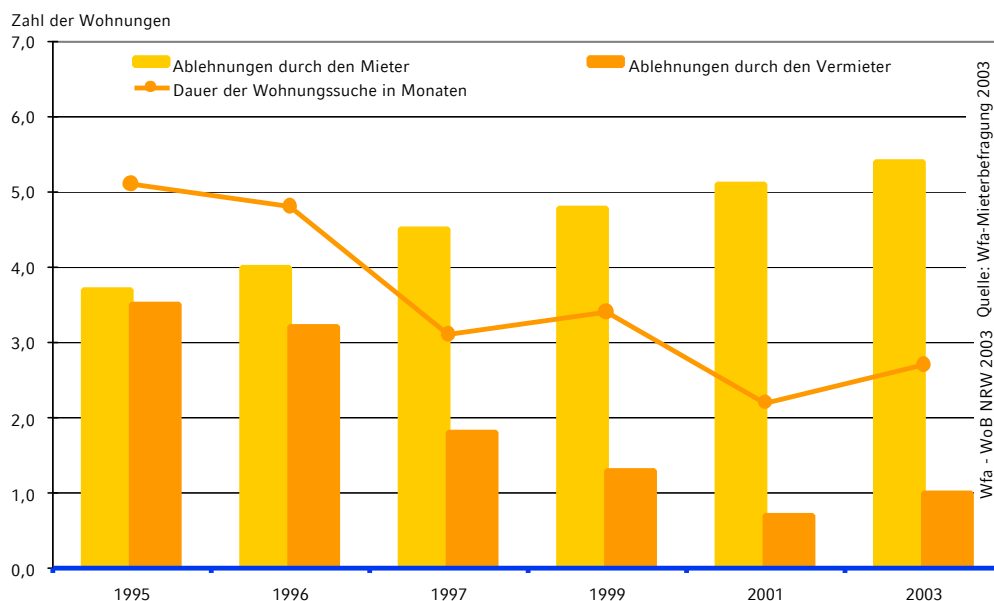


Abb. 4-8:
Dauer der Wohnungssuche und besichtigte Wohnungen

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Von Ende 1998 bis Ende 2001 hatte sich das Verhältnis von Angeboten und Nachfragen in den Zeitungsanzeigen der sechs von der Wfa untersuchten Stadtregionen kontinuierlich verschlechtert. Dieser Trend hat sich allerdings seitdem umgekehrt: Im Frühjahr 2003 hat sich die Angebots-Nachfrage-Relation im langfristigen Vergleich in fast allen Städten günstig entwickelt. Erstaunlich ist vor allem die deutliche Verbesserung in Köln und Düsseldorf. Ob dies nur eine saisonale Schwankung oder ein allgemeiner Trend ist, bleibt abzuwarten. Nur in den Stadtregionen Münster und Recklinghausen blieb das Verhältnis relativ konstant.

Bevölkerungsentwicklung und Bauintensität

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes ist statistisch über die Bautätigkeit relativ sicher erfasst. Allerdings liegen über die Entwicklung der Wohnungsnachfrage keine oder kaum verlässliche Informationen vor. Daher muss die Entwicklung der Einwohnerzahl als Orientierung dienen.

Anhand der Veränderung des Verhältnisses²⁵ von Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung in den letzten fünf Jahren lassen sich verschiedene Entwicklungen beobachten (Abb. 4-9): In mehr als 70 Kom-

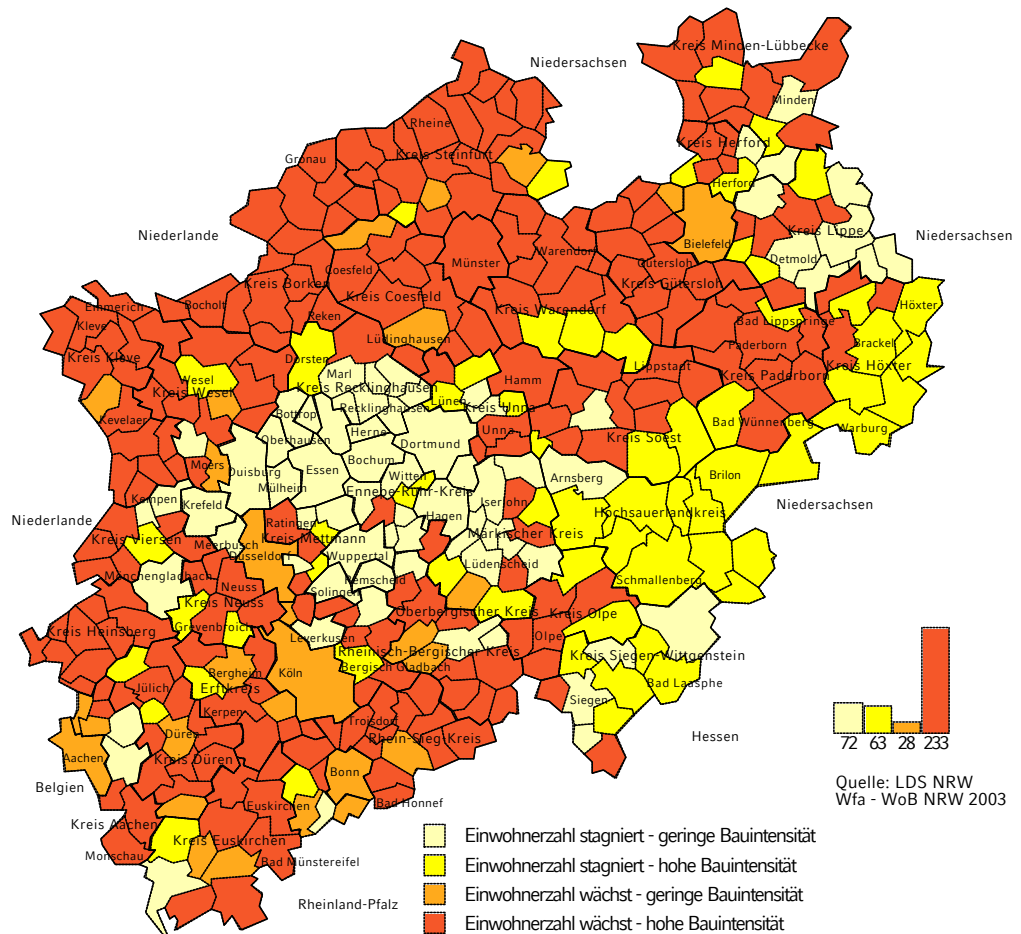
munen waren Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung unterdurchschnittlich. Dies gilt zum einen für einige ostwestfälische Gemeinden und im wesentlichen für die Großstädte des Ruhrgebietes sowie den angrenzenden Raum von Mönchengladbach und Krefeld. Hier scheint sich die Bautätigkeit der Marktlage anzugleichen.

Eine nach wie vor hohe Bauintensität bei unterdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung findet man in erster Linie im Sauer- und Siegerland sowie im östlichen Ostwestfalen. Hier werden aufgrund niedriger Bodenpreise und noch vorhandener Flächenreserven mehr und großzügigere Wohneinheiten fertiggestellt als im Rest des Landes. Bei weiter rückläufiger Bevölkerungsentwicklung besteht jedoch das Risiko hoher Leerstände. Diese Gefahr zeigt sich schon in der Befragung der Wohnungsunternehmen: Die höchsten Leerständen finden sich in der Region Sauer- und Siegerland.

Zu den Städten, die nur eine geringe Bauintensität aufweisen, aber einen hohen Einwohnerzuwachs verbuchen konnten, gehören die Städte der Rheinschiene Düsseldorf, Köln und Bonn sowie Aachen, aber auch Bielefeld; hier ist die Nachfrage größer als das Angebot. Allerdings handelt es sich bei diesen Städten auch um Universitätsstädte, die immer zu Semesterbeginn im Frühjahr und Herbst mit saisonalen Nachfrageschüben zurecht kommen müssen. Aus anderen Analysen

²⁵ Beide Größen orientieren sich jeweils am Landesdurchschnitt.

Abb. 4-9:
Bautätigkeit und
Einwohnerentwick-
lung 1998-2002



ist bereits bekannt, dass die Märkte in diesen Städten besonders eng sind. Für Investoren zeigt sich hier noch ein Spielraum, der genutzt werden kann.

Das Gros der Gemeinden weist eine überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung und eine hohe Bauintensität auf. Die stärkste Entwicklung zeigte sich in den ländlichen Räumen am Niederrhein, dem Münsterland, im östlichen Ostwestfalen und im Bergischen Land. Hier entspricht die Entwicklung der Bautätigkeit auch der Einwohnerentwicklung. Die Frage bleibt aber, ob die dort entstandenen und noch entstehenden baulichen Strukturen bei einer weiteren Verkleinerung der Haushalte und einem hohen Durchschnittsalter zukunftsfähig sind. Wichtig ist, im ländlichen Raum und den großen Städten für qualitativ vollen Ersatz und Neubau zu sorgen, um insbesondere neu entstehenden Wohnraum auch für künftige Generationen attraktiv zu halten.

Unterschiedliche Aufgaben für Nachfragergruppen

Auch wenn die allgemeine Marktsituation sich verbessert hat, bleibt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte eine wesentliche Aufgabe künftiger Wohnungspolitik. Die Ergebnisse der Mieterbefragung zeigen, dass nach wie vor die Versorgungsunterschiede und Kosten für das Wohnen vor allem bei Haushalten mit zwei und mehr sowie ohne Kinder erheblich sind (Abb. 4-10). Mit knapp 28 % liegt die Wohnkostenbelastung von Haushalten ohne Kinder um 4 %-Punkte unter dem Aufwand der Haushalte mit zwei und mehr Kindern. Zusätzlich zu den höheren Kosten stehen letzteren 21 m² Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung, während Haushalte ohne Kinder in der Regel über mehr als 48 m² Wohnfläche pro Kopf verfügen.

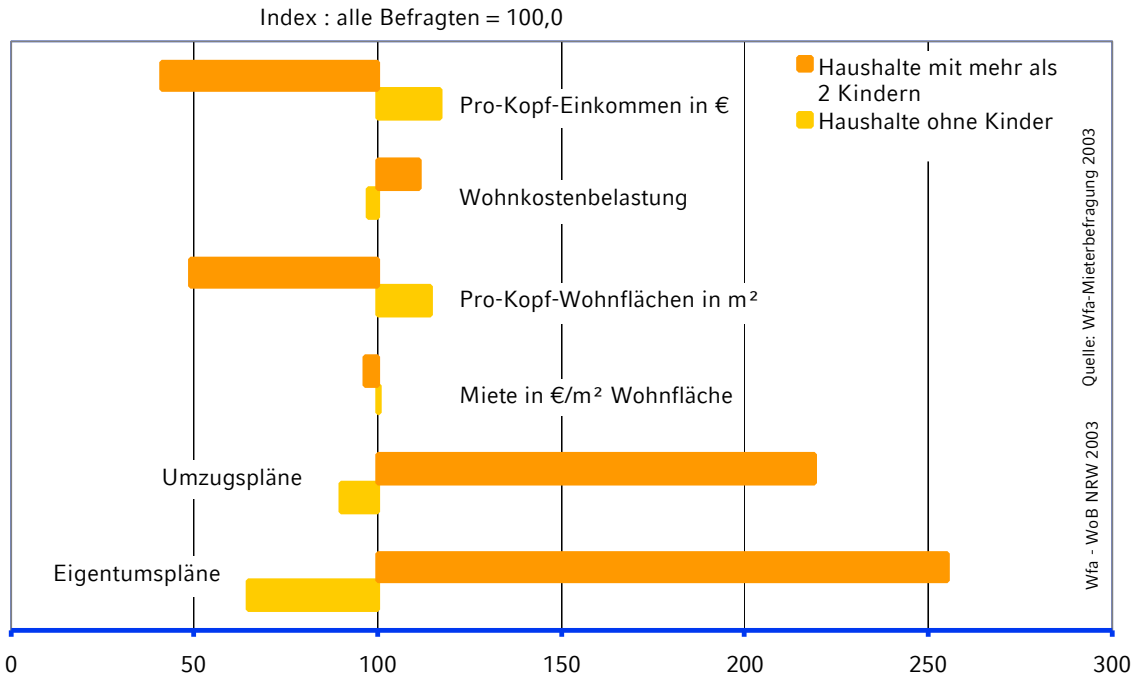


Abb. 4-10: Wohnprofil von Haushalten mit und ohne Kinder

Auch bei der Wohnungssuche werden die Vorteile von Haushalten ohne Kinder überdeutlich: Ein allgemeiner Mangel an ausreichend großen Wohnungen führt für Haushalte mit mehr als zwei Kindern zu einer vergleichsweise fast doppelt so langen Dauer bei der Wohnungssuche (4,7 Monate) wie für Haushalten ohne Kinder, die im Schnitt 2,5 Monaten suchen. Trotz dieser Erfahrungen hegt fast die Hälfte der kinderreichen Haushalte (45,8 %) Umzugspläne und ein Fünftel plant innerhalb eines Jahres in Wohneigentum zu ziehen.

Experteneinschätzung der Wohnungsmarktsituation

Auch aus Sicht der Experten bleibt die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten, wenn auch regional durchaus unterschiedlich, „entspannt“ bis „ausgeglichen“ (Abb. 4-11). Sie prognostizieren für die kommenden Jahre allerdings eine Wiederanspannung insbesondere für das untere und preisgebundene Segment. Davon werden in besonderem Maße die Großstädte an der Rheinschiene und teilweise auch im Ruhrgebiet betroffen sein. Hier wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ansteigen.

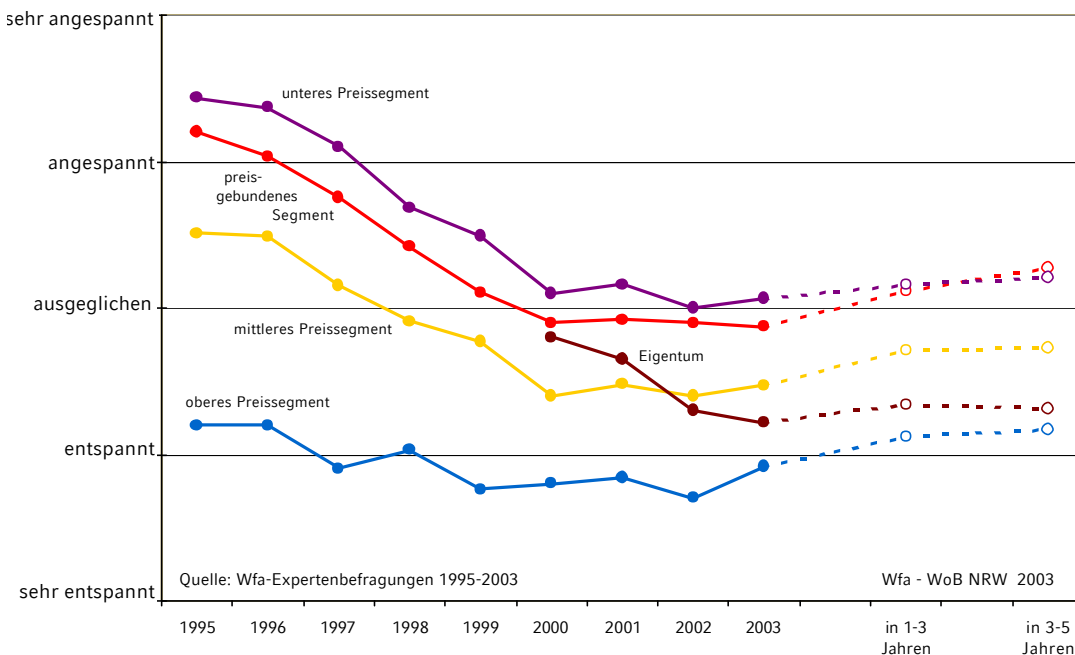


Abb. 4-11: Experteneinschätzung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktsituation 1995-2003

Fazit

Zur Zeit sind die Wohnungsmärkte insgesamt trotz niedriger Bautätigkeit weiterhin entspannt. Allerdings deuten einige Indikatoren auf eine regionale oder segment-spezifische Anspannung hin: Vor allem im preisgebundenen Segment zeigen sich dafür erste Anzeichen. Weitere Indikatoren wie die Mobilitätsrate oder die Dauer der Wohnungssuche haben sich zudem nicht weiter verbessert. Der Prozess der

Entspannung hat wohl endgültig seinen Höhepunkt überschritten. Regionale Analysen und die Untersuchung einzelner Nachfragegruppen zeigen, dass sich gerade für diese Gruppen (Alleinerziehende, kinderreiche Familien) besondere Probleme auf dem Wohnungsmarkt ergeben können. Auch die Experten erwarten eine Anspannung der Marktlage im unteren und preisgebundenen Marktsegment.

5 Regionale Analysen

5.1 Wohnungsmarktregionen

Abgrenzungen von Wohnungsmarktregionen sind bisher kaum erforscht und untersucht. Drei Beispielregionen sollen das Spektrum der Entwicklungsperspektiven aufzeigen.

Das Geschehen auf den Wohnungsmärkten ist in den letzten Jahren komplexer geworden: Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben sich nach einer Phase der allgemeinen Anspannung weitgehend entspannt. Dabei treten die regionalen Unterschiede und die (stadt-)regionalen Verflechtungen deutlicher zutage; eine Entwicklung, die sich auch in Zukunft weiter fortsetzen wird. Diese regionale Differenzierung stellt besondere Anforderungen an Wohnungsbauförderung und Wohnungspolitik, die sich auf den Umgang mit regional differenzierten Märkten und Perspektiven stärker als bisher einstellen sollten. Die Wfa hat sich daher entschlossen, in loser Folge zusätzlich die Wohnungsmarktentwicklung einzelner Regionen zu untersuchen.

Keine anerkannte Methode

Da es für die Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen bisher noch keine anerkannte Lösung gibt, hat die Wfa auf Arbeiten des Verbandes der Deutschen Städtestatistiker (VDSt) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zurückgegriffen (vgl. Glossar) und Regionen abgegrenzt und analysiert (Abb. 5-1).²⁶ Mit diesem Modell wurden in Deutschland insgesamt 62 Stadtregionen ausgewiesen, davon 7 in Nordrhein-Westfalen. Die bundesweit größte Stadtregion ist der Ballungsraum Rhein-Ruhr, der das Ruhrgebiet, die Bergischen Städte und die Rheinschiene mit Düsseldorf, Köln und

Bonn umfasst. Dazu kommen die Stadtregion Aachen, die Region Düren, die Stadtregionen Siegen, Münster und Paderborn sowie die polyzentrale Agglomeration um Bielefeld, Gütersloh, Herford und Minden. Die Abgrenzung basiert auf funktionalen und strukturellen Kriterien, in erster Linie auf den Pendlerbeziehungen zwischen größeren Städten und ihrem Umland.

Der Ballungsraum Rhein-Ruhr ist für eine Auswertung allerdings zu groß und fasst zudem Teilräume mit bekanntermaßen sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklungen zusammen. Die Wfa hat die Stadtregion daher pragmatisch weiter aufgegliedert, und zwar in folgende fünf Regionen, die sich zum Teil überlappen: Ruhrgebiet Ost, Ruhrgebiet West, Düsseldorf/ Niederrhein, das Bergische Städtedreieck und Köln/ Bonn.²⁷

Informationen aus dem Indikatoren-system

Anhand der Daten aus dem Indikatoren-system der Wohnungsmarktbeobachtung hat die Wfa drei Regionen beispielhaft analysiert. Dabei geht es zum einen um eine Analyse des Bestandes und Aktivitäten auf der Angebotsseite sowie die Entwicklung des Bedarfs, der in der Regel nur über die Einwohnerentwicklung abgebildet werden kann.

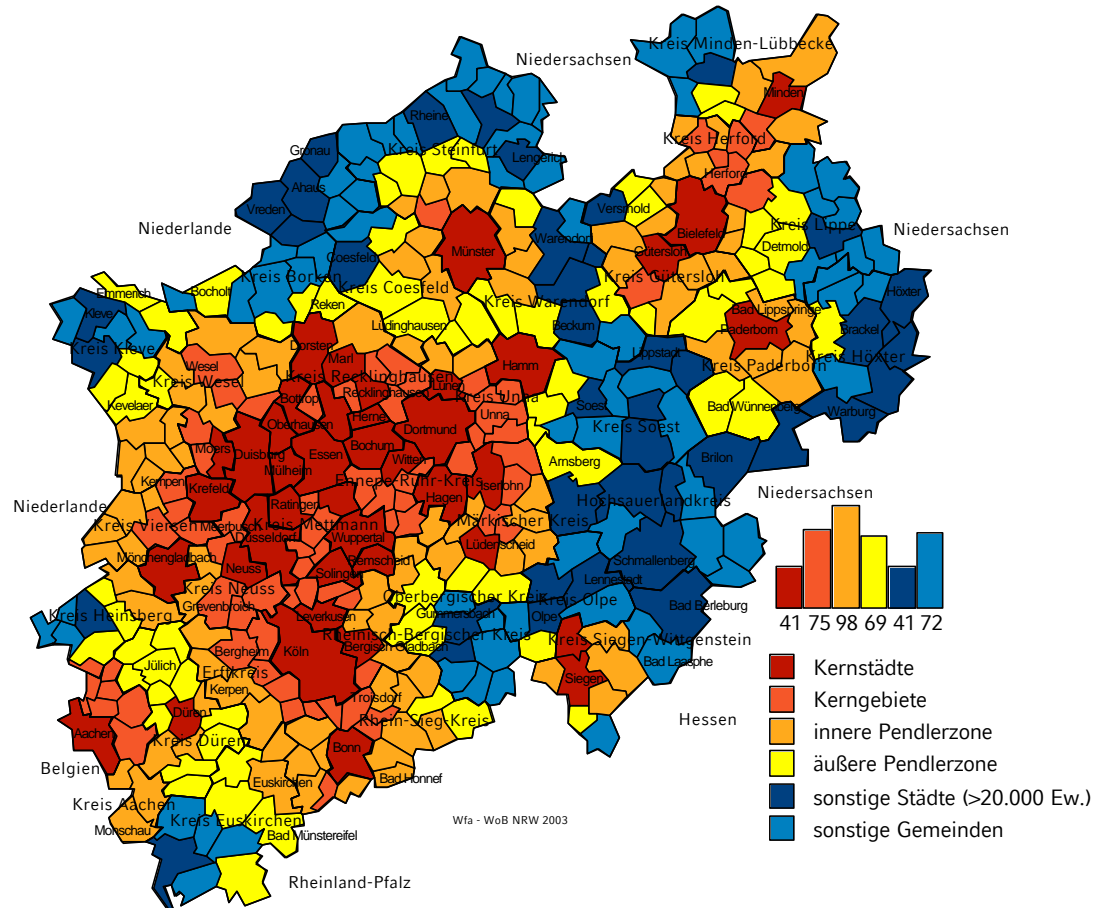
²⁶ Göddecke-Stellmann, Jürgen; Kuhlmann, Petra: Abgrenzung der Stadtregion. Bonn, März 2000.

²⁷ Details hierzu finden sich im Bericht der Wfa „Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Städten Nordrhein-Westfalens“ erstellt im Auftrag der Enquete-Kommission „Zukunft der Städte“ des Landtags NRW (2002, unveröffentlicht).

Bei einer Analyse auf regionaler Ebene zeigen sich schnell Probleme des statistischen Materials: Nicht alle Daten, die in der Wohnungsmarktbeobachtung analysiert werden, liegen auch auf Gemeindeebene vor. Daher hat sich die Wfa im Wesentlichen auf eine Auswertung der Daten

beschränkt, die auch auf kommunaler Ebene vorliegen. Die Auswertungen sind meist auf die Trends der letzten zehn Jahre bezogen.

Abb. 5-1:
Stadtregionen in
Nordrhein-Westfalen



5.2 Region Düsseldorf/ Niederrhein

Die Region entwickelt sich insgesamt noch dynamisch. Die Zuwächse gehen aber eher zugunsten des Umlandes und zulasten der Kernstadt.

Die Stadtregion Düsseldorf/Niederrhein umfasst die zur Kernstadt zugehörigen Kommunen Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Ratingen und Neuss. Das Kerngebiet bilden 18 Städte aus den Kreisen Mettmann, Neuss und Viersen.²⁸ Zum inneren und äußeren Pendlereinzugsbe-

reich gehören insgesamt 19 Kommunen der Kreise Neuss, Viersen, Wesel und Kleve (Abb. 5-2). In der Region leben ca. 2,47 Mio. Menschen. Sie ist mit knapp 3.000 Einwohnern je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche sehr dicht besiedelt.

²⁸ Erkrath, Haan, Heiligenhaus, Hilden, Langenfeld, Mettmann, Monheim, Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Meerbusch, Rommerskirchen, Kempen, Tönisvorst, Viersen, Willich, Kamp-Lintfort und Neukirchen-Vluyn

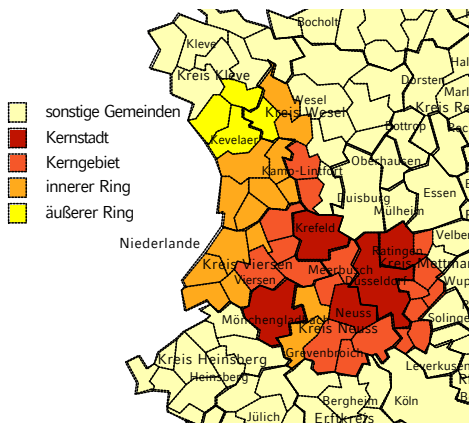


Abb. 5-2:
Region Düsseldorf/
Niederrhein

Preisgebundener Wohnungsbestand nimmt kontinuierlich ab

Dagegen ist die Zahl der preisgebundenen Wohnungen deutlich rückläufig: Für mehr als 35.500 Wohnungen sind seit 1993 die Bindungen weggefallen. Den deutlichsten Einbruch erlebten die Kernstädte mit der Abnahme um 22,5 %, im Kerngebiet sank der Bestand um 13,6 %, im äußeren Pendlereinzugsbereich um 11,7 %. Allein der innere Pendlereinzugsbereich verbuchte eine Reduzierung im einstelligen Bereich von 7,9 %.

Über ein Drittel der Wohnungen stammen aus den 1950er und 1960er Jahren

Von den insgesamt 1,18 Mio. Wohnungen der Stadtregion Düsseldorf/Niederrhein entfallen 58 % auf die Kernstadt und 30 % auf das Kerngebiet. Die meisten Gebäude in der Region sind in der Zeit von 1948-1968 entstanden (36 %). Die Bautätigkeit hat sich im Zeitverlauf immer weiter von der Kernstadt auf das Umland ausgeweitet. Das Gebäudealter in den Kernstädten ist vergleichsweise hoch:

Hohe Bauintensität vor allem in der Vergangenheit

Die Bauintensität der Region war in den Kernstädten mit Werten von weniger als 10 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen in den letzten zehn Jahren am geringsten. Deutlich höher liegen diese Werte im Kerngebiet: 1994 lag der Wert noch bei 17,7, sinkt seitdem aber kontinuierlich und belief sich im letzten Jahr auf nur noch 6,4. Erstaunlich

Düsseldorf / Niederrhein	Wohnungsbestand		Bauintensität* 1993-2002	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2002
	1993	2002		
Kernstadt	636.800	681.530	8,0	24,6 %
Kerngebiet	324.000	361.250	12,9	46,8 %
innerer Ring	99.470	115.800	17,9	72,5 %
äußerer Ring	18.020	21.400	20,3	74,5 %

Tabelle 5-1:
Angebots-
Kennzahlen Düssel-
dorf/ Niederrhein
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berech-
nungen)

* fertiggestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen im Durchschnitt 1993-2002

Mehr als 65 % der Wohnungen wurden bis 1968 fertiggestellt, nur 10 % seit 1988. Rund ein Viertel der Wohnungen der Kernstadt befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Deren Anteil steigt im Kerngebiet auf 47 % und liegt im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich sogar bei jeweils über 70 %.

Kernstädte legen mäßig zu

Mit einem Zuwachs von über 44.000 wurden die meisten neuen Wohnungen seit 1993 in der Kernstadt errichtet. Prozentual ist dies gering (+7 %), im Kerngebiet wurden 11 % zusätzliche Wohnungen (37.200) gebaut und in den Pendlereinzugsbereichen wurde ein Plus von rund 14 % erzielt (19.700 Wohnungen).

hoch war dagegen die Bauintensität in den beiden Pendlereinzugsbereichen: Bis 1999 lag sie bei 20 und mehr, seitdem hat allerdings eine Abnahme auf 12,3 im inneren und 13,7 im äußeren Pendlereinzugsbereich eingesetzt. Dieser Rückgang hat seine Ursache in der Zurückhaltung der Investoren im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Seit 2000 rückläufige Bautätigkeit in allen Bereichen

Die Entwicklung der Fertigstellungen verlief in Kernstadt und Kerngebiet ähnlich. Bis zu ihrem Höhepunkt im Jahr 1997 nahm die Zahl der fertiggestellten Wohnungen kontinuierlich zu. Seitdem verläuft die Entwicklung vor allem aufgrund der stark rückläufigen Zahl fertiggestellter Wohnungen im Geschosswohnungsbau negativ. Seit dem Jahr 2000

haben die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich die fertiggestellten Geschosswohnungen zahlenmäßig überholt. Im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich zeichnet sich seit drei Jahren ebenso eine Abnahme der Fertigstellungszahlen ab. Davon sind sowohl der Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch der Geschosswohnungsbau betroffen.

Hohe Bodenpreisunterschiede in der Region – Preissteigerung gebremst

In der Stadtregion Düsseldorf/Niederrhein weisen die Kernstadt, das Kerngebiet und der innere und äußere Pendlereinzugsbereich deutliche Unterschiede im Bodenpreisniveau auf. Kostet der Quadratmeter in der Kernstadt im Jahr 2002 durchschnittlich nahezu 300 € (in der Stadt Düsseldorf sogar durchschnittlich 430 €), bezahlt man im Kerngebiet nur 230 €. Die beiden Pendlereinzugsbereiche liegen im inneren um 80 € bzw. im äußeren Ring um knapp 130 € unter dem Preis im Kerngebiet.

+11,9%) basiert in erster Linie auf Wanderungsgewinnen. Die Zahl der Geburten liegt seit zwei Jahren auch in diesen beiden Bereichen unter der Zahl der Sterbefälle.

Kleinere Haushalte in der Stadt aber Wohnfläche pro Kopf gleichverteilt

In der Kernstadt leben durchschnittlich 1,9 Einwohner in einer Wohnung. Im Kerngebiet ist der Wert mit 2,2 Einwohnern je Wohnung leicht höher. Im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich teilen sich statistisch 2,5 bzw. 2,6 Einwohner eine Wohnung. Der niedrige Wert in der Kernstadt und im Kerngebiet lässt sich auf den hohen Anteil an Single-Haushalten in den Großstädten zurückführen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist regional kaum unterschiedlich, sie liegt zwischen 39 und 40 m².

Nicht nur die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat abgenommen, auch die Quote bezogen auf die Einwohnerzahl hat sich weiter verringert. Die wohnungssuchenden Haushalte in der Kernstadt ha-

Tabelle 5-2:
Bedarfs-Kennzahlen
Düsseldorf/ Niederrhein
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

Düsseldorf / Niederrhein	Einwohner		Veränderung in % 1993-2002	Wanderungssaldo 1993-2002
	1993	2002		
Kernstadt	1.328.800	1.318.800	-0,8	8.036
Kerngebiet	785.500	807.100	2,7	24.286
innerer Ring	261.300	286.900	9,8	27.653
äußerer Ring	48.900	54.700	11,9	6.220

Stagnierende Einwohnerentwicklung in Kernstadt und Kerngebiet

In der Region Düsseldorf/Niederrhein leben insgesamt 2,47 Mio. Menschen; davon mehr als 86 % in der Kernstadt und dem Kerngebiet. In den letzten zehn Jahren war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt durchweg negativ (ca. -2.000 p.a.). In den Kerngebieten setzte dagegen erst Ende der 1990er Jahre eine negative Entwicklung ein. Die Einwohnerentwicklung war dennoch kaum rückläufig, da der Wanderungssaldo deutlich positiv war. Die Zahl der Einwohner sank seit 1993 in der Kernstadt leicht um 0,8 %, im Kerngebiet leben heute etwas mehr als 800.000 Einwohner. Das sind 2,7 % mehr als noch 1993. Die in den beiden Pendlereinzugsbereichen deutlich positive Einwohnerentwicklung (innen +9,8 %, außen

ben sogar um mehr als ein Fünftel (22,1 %) in den letzten zehn Jahren abgenommen und liegen aktuell bei 8,0 wohnungssuchenden Haushalten je 100 Einwohner. Dieser Wert sinkt nach außen weiter ab: In der Kernstadt sind es 6,8, in der inneren Pendlerzone noch 3,8 und im äußeren Pendlereinzugsbereich 2,4.

Die innerstädtische Mobilität (vgl. Glossar) stagniert in der Region. Sowohl in den Kerngebieten als auch in den Kernstädten ist jedoch kein eindeutiger Trend abzulesen.

Stagnierende Mieten

Auch die Mietpreise aus der Wfa-Zeitungsanalyse deuten auf eine Stagnation der Marktsituation hin. Nach einer langen Phase der Steigerung der Mietpreise scheint der Markt aktuell keine weiteren Erhöhungen der Neuvertrags-

mieten zuzulassen. Ebenso vermitteln die Zahlen des RDM-Preisspiegels kein einheitliches Bild. In allen Zonen finden sich Gemeinden mit leicht steigenden aber auch mit leicht sinkenden Preisen. Sogar die Mietpreise Düsseldorfs, der größten Stadt der Region, befinden sich sowohl im Alt- als auch im Neubau auf einem leichten Abwärtstrend. Dennoch gehört die Region Düsseldorf zu den teuersten Wohnstandorten in Nordrhein-Westfalen.

Ausblick

Der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des LDS zufolge, werden bis zum Jahr 2015 insbesondere die Städte Düsseldorf und Krefeld sowie der Kreis Mettmann ca. 5-6 % ihrer heutigen Einwohner verlieren. Für die Stadt Mönchengladbach wird mit einer Stagnation gerechnet, während für den Kreis Neuss sowie die Kreise Kleve und Viersen noch geringfügige bzw. stärkere Einwohnerge-

winne zu erwarten sind. Die Altersklasse 40 bis 60 Jahre wird am stärksten zunehmen und damit zukünftig den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung haben. Ebenso wird die Zahl der Haushalte weiter ansteigen.

Für die Region ergibt sich auf der Grundlage der IfS-Prognose (vgl. Glossar) in der Kernstadt ein Neubaubedarf fast ausschließlich in Form von Ersatz- bzw. Anpassungsbedarf (Um- und Ausbau sowie Ersatz von Wohnungen aufgrund von Abriss oder sonstigen Bestandsverlusten, z.B. Umwidmung) für zukünftig nicht mehr marktfähige Wohnungsbestände.

Insgesamt ist für die Region Düsseldorf/Niederrhein eine abnehmende Entwicklungsdynamik, insbesondere in der Kernstadt und im Kerngebiet zu erwarten, während sich die beiden Pendlereinzugsbereiche weiter leicht positiv entwickeln werden.

5.3 Region Paderborn

Sowohl in der Kernstadt als auch im Umland zeigt sich, dass die hohe Dynamik vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich auch in den nächsten Jahren anhalten wird.

Die ostwestfälische Stadtregion Paderborn umfasst die Kernstadt Paderborn, die Gemeinden Bad Lippspringe, Altenbeken, Lichtenau, Borchlen und Salzkotten, die dem inneren Pendlereinzugsbereich angehören, sowie die Gemeinden Bad Wünnenberg, Büren, Delbrück, Hövelhof, Schlangen und Bad Driburg, die den äußeren Pendlereinzugsbereich bilden. Im Gegensatz zu den anderen beiden Untersuchungsregionen gehört zur Stadtregion Paderborn kein Kerngebiet (Abb. 5-3). Im Jahr 2002 leben in der Region 323.500 Einwohner; mit 1.640 Einwohnern je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche ist sie vergleichsweise weniger dicht besiedelt.

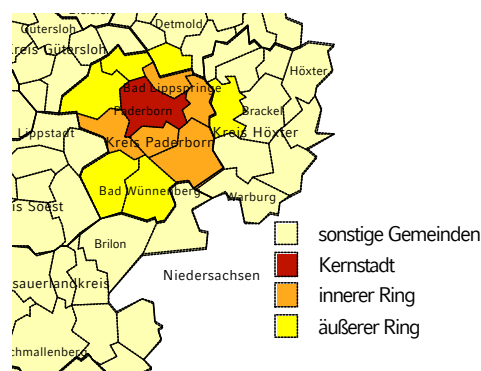


Abb. 5-3:
Region Paderborn

Wohnungsbestand geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser – auch in der Kernstadt

Der Wohnungsbestand der Stadtregion beläuft sich auf 134.000 Wohnungen, davon liegen über zwei Drittel in den beiden Pendlereinzugsbereichen. Der Gebäudebestand ist noch recht jung: Über

Tabelle 5-3:
Angebots-
Kennzahlen Pader-
born
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berech-
nungen)

Paderborn	Wohnungsbestand		Bauintensität*	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2002
	1993	2002	1993-2002	
Kernstadt	55.090	65.340	20,0	41,5 %
innerer Ring	22.700	27.590	21,8	71,4 %
äußerer Ring	33.640	41.230	23,3	72,5 %

* fertiggestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen im Durchschnitt 1993-2002

55 % wurden in den letzten dreißig Jahren errichtet. Ein Viertel des Gesamtbestandes zählt zu den Neubauten, die seit 1988 fertiggestellt wurden. Bezeichnend für die Region Paderborn ist der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand, der auch in der Kernstadt mit 41,5 % vergleichsweise hoch ist. Im inneren wie im äußeren Pendlereinzugsbereich beträgt er über 70 %. In den letzten zehn Jahren hat sich der Wohnungsbestand der Region deutlich positiv entwickelt. So hat er in der Kernstadt um 18,6 % und im inneren und dem äußeren Pendlereinzugsbereich um 21,5% bzw. 22,6 % zugenommen.

Im Gegensatz dazu ist der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in den letzten zehn Jahren, wenn auch vergleichsweise moderat, zurück gegangen. Am stärksten von der Abnahme betroffen war der innere Pendlereinzugsbereich (-10,7 %), gefolgt vom äußeren Pendlereinzugsbereich (-5,6 %).

Die rege Bautätigkeit in der Kernstadt lässt sich überwiegend durch hohe Fertigstellungszahlen im Bereich der Mehrfamilienhäuser erklären. In den letzten Jahren werden jedoch zunehmend mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, so dass die Zahl der Fertigstellungen jetzt sogar die in Mehrfamilienhäusern übertrifft. Allerdings hat es in den Jahren 2001 und 2002 einen deutlichen Einbruch gegeben. Ob sich dies so weiter entwickelt bleibt abzuwarten. Im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich ist die Bautätigkeit vor allem durch Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment geprägt. Hier stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 1999 kontinuierlich an. Seit 2001 nahm sie deutlich ab und erholte sich allerdings in 2002 dank der Diskussion um die Eigenheimzulage wieder.

Moderate Entwicklung der Bodenpreise

Die Baulandpreise, die der Gutachterausschuss für den Kreis Paderborn erhebt, zeigen deutliche Unterschiede zwischen

Tabelle 5-4:
Bedarfs-Kennzahlen
Paderborn
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

Paderborn	Einwohner		Veränderung in %	Wanderungssaldo
	1993	2002	1993-2002	1993-2002
Kernstadt	130.130	141.530	8,8	7.380
innerer Ring	66.100	72.850	10,2	9.020
äußerer Ring	99.300	109.160	9,9	4.750

Hohe Bauintensität in der ganzen Region

Eine günstige Entwicklung der Bauintensität der Stadtregion in den 1990er Jahren findet sich sowohl in der Kernstadt als auch in den beiden Pendlereinzugsbereichen und sorgte dort für starke Zuwächse des Wohnungsbestandes. Sogar in der Kernstadt liegt die durchschnittliche Bauintensität der letzten zehn Jahre mit 20 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen auf dem Niveau des inneren und äußeren Pendlereinzugsbereichs.

der Kernstadt und den beiden Pendlereinzugsbereichen. Während die durchschnittlichen Grundstückspreise in der Stadt Paderborn im Jahr 2002 bei ca. 200 €/m² lagen, mussten im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich nur 110 €/m² bezahlt werden. Für die gesamte Stadtregion gilt, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren nur moderat zugenommen haben.

Konstanter Einwohnerzuwachs

Im Jahr 2002 leben in der Region insgesamt 323.500 Einwohner. Im Vergleich zu den anderen beiden Untersuchungsregionen leben mit einem Anteil von 56 % an

der Gesamtbevölkerung mehr Einwohner in den beiden Pendlereinzugsbereichen als in der Kernstadt Paderborn. Die Untersuchung der Altersstruktur der Bevölkerung für den Kreis Paderborn zeigt, dass über 50 % der Bewohner unter 40 Jahre sind. Der Anteil der 19 bis 40 Jährigen an dieser Gruppe liegt wiederum bei fast 60 %. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadtregion verlief über die Jahre durchweg positiv. Sie war in der Kernstadt und im äußeren Pendlereinzugsbereich geprägt von einem positiven natürlichen Zuwachs. Nur im inneren Pendlereinzugsbereich ist seit zwei Jahren eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Diese Zunahme wurde in allen Bereichen durch deutliche Wanderungsgewinne gestärkt.

Mehr Wohnfläche als im Landesdurchschnitt

In der Stadtregion Paderborn wird in der Kernstadt eine Wohnung von je 2,2 Einwohnern bewohnt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich mit 2,7 Bewohnern je Wohnung, stellt jedoch zugleich den höchsten Wert der drei hier untersuchten Kernstädte dar. Die Wohnfläche je Einwohner beträgt in der gesamten Stadtregion rund 40 m² und liegt damit über dem landesweiten Durchschnitt.

In Paderborn ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge zum zweiten Mal in Folge gesunken. Damit scheint sich der Markt zumindest in der Kernstadt wieder leicht anzuspinnen.

Ausblick

In der Stadtregion Paderborn ist nach der Abnahme der Fertigstellungszahlen der letzten Jahre auch für die Zukunft mit einem weiteren leichten Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen. Von dieser Entwicklung wird der Geschosswohnungsbau bei weitem stärker betroffen sein als das Ein- und Zweifamilienhaus-Segment.

Laut der Bevölkerungsprognose des LDS wird die Bevölkerung des Kreises Paderborn bis 2015 noch um ca. 7,5 % wachsen. Über diesen Zeitraum hinaus gehende Prognosen sagen allerdings auch für die Region Paderborn eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung voraus. Die stärkste Zunahme wird dabei auf die Altersklasse der 40 bis 60 Jährigen entfallen, die heute bereits die größte Gruppe darstellt. Aufgrund der anhaltenden Verkleinerung der Haushaltsgröße wird die Entwicklung der Zahl der Haushalte über dem Niveau der Bevölkerungsentwicklung liegen. Welche Ansprüche sich daraus an die Wohnungsmärkte ergeben, ist nach Altersklassen differenziert zu betrachten. Während die Altersklasse der 19 bis 40 Jährigen, die zu den klassischen Bauherren zählt, abnimmt und damit wohl einen weiteren Rückgang der Bautätigkeit nach sich zieht, ergeben sich aus der zunehmend anwachsenden Gruppe älterer Menschen veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Neben der Anpassung der Bestände werden veränderte Wohnformen für altengerechtes Wohnen stärker an Bedeutung gewinnen. Aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern in der gesamten Stadtregion ist für die Zukunft außerdem damit zu rechnen, dass Häuser, die heute von mehreren Personen bewohnt werden, nach dem Auszug der jüngeren Generation nur noch von zwei bzw. einer Person genutzt werden. Diese Entwicklung wird zu einer stetigen Zunahme der Wohnfläche pro Person führen.

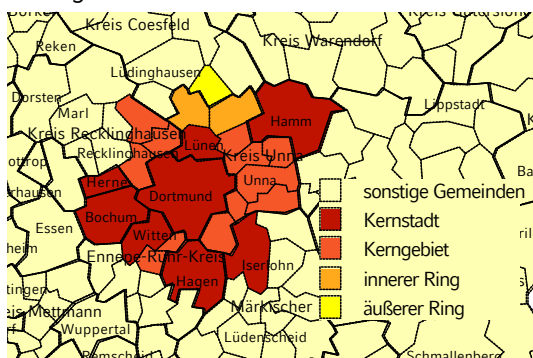
Die Wohnungsmärkte der Stadtregion Paderborn gehören insgesamt zu der Gruppe, die auch zukünftig noch weiteren Wohnungsbedarf aufweisen wird. Ausgehend von der heutigen Situation lässt sich laut IfS-Prognose (vgl. Glossar) im Vergleich zu den beiden anderen Untersuchungsregionen ein hoher Neubaubedarf insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten.

5.4 Region Östliches Ruhrgebiet

Nach einer verhaltenen Entwicklung in den letzten zehn Jahren drohen Kernstadt und Kerngebiet Stagnation.

Abb. 5-4:
Region Östliches
Ruhrgebiet

Für die vorliegende Analyse wurden zur Untersuchungsregion Östliches Ruhrgebiet alle Kommunen gezählt, die sich bisher für den Modellversuch regionale Wohnungsmarktbeobachtung interessiert haben (Abb. 5-4). Zu dieser Gruppe gehören in erster Linie Kommunen²⁹, die zum Kerngebiet oder zur Kernstadt des Ruhr-



Raumes zählen. Die Siedlungsdichte beträgt in der Kernstadt 3.500 und im Kerngebiet 2.700 Einwohner je Quadrat-kilometer. Die Region ist also sehr dicht besiedelt.

Die meisten Wohnungen stammen aus den 1950er und 1960er Jahren

Der Wohnungsbestand der Stadtregion Östliches Ruhrgebiet beläuft sich auf insgesamt 1,14 Mio. Wohnungen. 79,0 % davon befinden sich in der Kernstadt und 18 % im Kerngebiet. Etwa 28,9 % der

nur knapp 8,4 % in der Zeit nach 1988 erstellt wurden. Ähnliche Strukturen finden sich auch im Kerngebiet: 36 % des Bestandes stammen aus den 1950er und 1960er Jahren, Neubauten (Baujahr nach 1987) sind hier nur zu 12,8 % zu finden.

Auffällig ist der mit nur 10,8 % geringe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in der Kernstadt. Auch im Kerngebiet ist er mit 24,9 % relativ gering. In den Städten der Pendlereinzugsbereiche liegen diese Werte bei weit über 60 %. Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen der Region hat insbesondere in der Kernstadt und dem Kerngebiet seit 1993 um 16,5 % bzw. 8,5 % abgenommen.

Geringe Bauintensität in der ganzen Region

Die Bauintensität dieser Region ist ähnlich gering wie in der Region Düsseldorf/ Niederrhein: In den letzten zehn Jahren lag die durchschnittliche Bauintensität in der Kernstadt nur bei 7,1 neuen Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen; in den Gemeinden des Kerngebietes bei 10,3. Die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit 1999 rückläufig. Die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen hatte bereits Mitte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt erreicht. Mit ins-

Tabelle 5-5:
Angebots-
Kennzahlen Östli-
ches Ruhrgebiet
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

östliches Ruhrgebiet	Wohnungsbestand		Bauintensität* 1993-2002	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2002
	1993	2002		
Kernstadt	847.220	899.410	7,1	10,9 %
Kerngebiet	192.250	210.080	10,3	24,9 %

* fertiggestellte Wohnungen je 100 Bestandswohnungen im Durchschnitt 1993-2002

Wohnungen in der Kernstadt gehören zum Altbaubestand (vor 1948). Den größten Teil machen Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren aus, während

gesamt nur noch 4.200 fertiggestellten Wohnungen in der Kernstadt hat die Bautätigkeit 2002 ihren niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre erreicht. Im Kerngebiet ist nicht nur der niedrigste Wert erreicht worden, im Vergleich zum Vorjahr gab es aktuell einen regelrechten Einbruch von 50 % auf nur noch knapp 1.000 Einheiten.

²⁹ Zum Kerngebiet gehören: Bergkamen, Bönen, Castrop-Rauxel, Datteln, Fröndenberg, Herdecke, Holzwickede, Kamen, Schwerte, Unna, Waltrop und Wetter. Zur Kernstadt zählen: Bochum, Dortmund, Hagen, Hamm, Herne, Iserlohn, Lünen und Witten. Der innere und äußere Pendlereinzugsbereich mit den Kommunen Nordkirchen, Selm und Werne ist sehr klein.

Kein hohes Bodenpreisgefälle – parallele Entwicklung

In der Stadtregion Östliches Ruhrgebiet sind die Niveauunterschiede der Bodenpreise nicht so stark ausgeprägt wie in den anderen untersuchten Regionen. Im Jahr 2002 lag der durchschnittliche Bodenpreis in der Kernstadt bei 174 €/m², im Kerngebiet kostet der Quadratmeter 162 €. Auch in den umliegenden Gemeinden wurden ähnliche Preise erzielt. Die Preisentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren weitgehend parallel; beide Gebiete legten um rund 20 €/m² zu.

Erstmalig wieder Wanderungsgewinne in der Kernstadt

In der Region des Östlichen Ruhrgebiets leben 2002 insgesamt 2,31 Mio. Menschen; diese verteilen sich zu etwa 80 % auf die Kernstadt, ca. 20 % wohnen im Kerngebiet. Etwa ein Drittel der Bevölkerung ist zwischen 19 und 40 Jahre, die zweitgrößte Gruppe bilden die 40 bis 60 Jährigen. Die Kernstadt musste sowohl natürliche als auch wanderungsbedingte Verluste hinnehmen. Seit dem Jahr 2001 sind hier die Zahlen bei den Wanderungen allerdings wieder positiv; mehr als 7.400 Einwohner wanderten zusätzlich in die Kernstädte der Region Östliches Ruhrgebiet. Diese Wanderungsgewinne konnten allerdings die Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht

östliches Ruhrgebiet	Einwohner	
	1993	2002
Kernstadt	1.874.860	1.832.000
Kerngebiet	472.700	481.100

ausgleichen. Im Gegensatz zur Kernstadt gab es im Kerngebiet 2001 nur ein leicht negatives Wanderungssaldo. Dennoch nimmt die Bevölkerung auch hier ab, da die Verluste im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich die Wanderungsgewinne übersteigen.

Wenig Wohnfläche auch bei kleinen Haushalten

Mit 2,0 Einwohnern je Wohnung liegt die Kernstadt der Stadtregion Östliches Ruhrgebiet zwischen den Werten für die anderen Untersuchungsregionen. Im Kernge-

biet sind die Wohnungen mit 2,3 Einwohnern je Wohnung dichter belegt. Mit 36,4 m² Wohnfläche nutzen die Einwohner der Kernstädte dieser Region im interregionalen Vergleich die geringste Wohnfläche. Im Kerngebiet sind es 36,3 m².

Erfreulich ist der deutliche Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte in der Region: In der Kernstadt finden sich nur noch 5,7 wohnungssuchende Haushalte je 100 Einwohner, ihre Zahl hat seit 1993 um 42,3 % abgenommen. Noch stärker war im gleichen Zeitraum der Rückgang im Kerngebiet auf 5,1 (-49,8 %).

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge ist auch in dieser Region uneinheitlich: Zum einen stagniert sie, zum anderen steigt sie leicht an. Insgesamt kann von einer entspannten Marktlage gesprochen werden.

Ausblick

Der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des LDS zufolge, werden in der Region bis 2015 insbesondere die großen Städte hohe Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Bis 2015 soll Dortmund 10,3 % seiner Einwohner verlieren, Hamm 8,7 % und Hagen 8,0 %. Die Kreise Soest und Unna stagnieren in ihrer Bevölkerungsentwicklung. Ähnlich wie in den anderen beiden Stadtregionen wird der Anteil der 40 bis 60 Jährigen am stärksten wachsen (+3,0 %). Gleichzeitig wird aber auch der Anteil der Gruppe der Einwohner, die 75 Jahre und älter sind

Veränderung in % 1993-2002	Wanderungssaldo 1993-2002
1,8	15.790

nochmals um 2,7% ansteigen, während die Zahl der unter 19 Jährigen sinkt.

In den Kernstädten ist nicht nur mit einer abnehmenden Einwohnerzahl, sondern auch mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte zu rechnen. Dies hat gravierende Auswirkungen auf die Bautätigkeit: Laut IfS-Prognose (vgl. Glossar) ist im Östlichen Ruhrgebiet sowohl in den Kernstädten und den Kerngebieten als auch in den beiden Pendlereinzugsbereichen mit einem weiteren Einbruch der Bautätigkeit zu rechnen.

Tabelle 5-6:
Bedarfs-Kennzahlen
Östliches Ruhrgebiet
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

Investitionen in die Bestände gewinnen an Bedeutung

Die Ermittlung des Neubaubedarfs für die Stadtregion ergibt laut IfS-Prognose für die Ruhrgebietsstädte, die alle von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ausschließlich Ersatzbedarf in Form des Ausgleichs von Abrissen und sonstigen Bestandsverlusten. Die Region wird zukünftig mit anhaltenden Schrumpfungs- bzw. Stagnationsprozessen in der Kernstadt und dem Kerngebiet konfrontiert. Zwei wesentliche Entwicklungen prägen die Zukunft der Stadtregion: Zum einen wird der Konsum der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person ansteigen und sich langsam an den Landesdurchschnitt angleichen. Zum anderen wird die Modernisierung der Gebäudebestände aus der Zeit zwischen 1949 und 1968 zu einer zentralen Aufgaben werden. Im Vergleich zu den anderen beiden untersuchten Stadtregionen weist die Region Östliches Ruhrgebiet die schwächste Entwicklungsdynamik auf.

Gesamtfazit

Die drei untersuchten Stadtregionen Düsseldorf/Niederrhein, Paderborn und Östliches Ruhrgebiet weisen neben gewissen Parallelen auch deutliche Unterschiede in ihren Entwicklungen auf. Die Region Paderborn verfügt über eine hohe Dynamik, bei der sich neben den beiden Pendlereinzugsbereichen auch die Kernstadt durchweg positiv entwickelt hat. Im Vergleich dazu zeigt die Stadtregion Düsseldorf/Niederrhein in der Kernstadt eine schwächere Entwicklungsdynamik als im Kerngebiet und den beiden Pendlereinzugsbereichen. Neben der Kernstadt entwickelt sich in der Stadtregion Östliches Ruhrgebiet auch das Kerngebiet deutlich negativ. Die Umlandkreise haben in allen

drei untersuchten Regionen eine positivere Gesamtentwicklung zu erwarten, als die Kernstädte. Zusätzliche Aufgaben für die Wohnungspolitik werden sich aus einer Differenzierung der Altersstruktur der Bevölkerung ergeben. Anpassungen im Gebäudebestand und der künftige Neubaubedarf hängen stark mit den örtlichen Strukturen zusammen.

Die vorliegenden regionalen Analysen zeigen jedoch die unterschiedlichen regionalen Entwicklungspfade auf. Die Beobachtung der regionalen und lokalen Marktentwicklung wird für die Wohnungspolitik und regionale Investitionsentscheidungen immer wichtiger, um regionale und lokale Umbrüche im Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen.

Wie stark Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung solche regionalen Unterschiede beeinflussen können und sollen, hängt stark von der Kooperationsfähigkeit und -bereitschaft der Akteure vor Ort ab. Die regionalen und lokalen Besonderheiten müssten im gemeinschaftlichen regionalen Konsens analysiert und angegangen werden. Da die skizzierten Entwicklungen für den Wohnungsmarkt bereits absehbar sind, ist ein schnelles Handeln empfehlenswert.

Die hier vorgenommene Typisierung und Regionalisierung ist diskussionswürdig. Auch ist die Methodik der Abgrenzung weiter kritisch zu hinterfragen, da einige Indikatoren wie z.B. die regionale Wirtschaftsdynamik nicht ausreichend in die Untersuchung eingegangen sind. Eine regionale Abgrenzung ist in Nordrhein-Westfalen als dem bevölkerungsreichsten Bundesland mit dem Ballungsraum Rhein-Ruhr ohnehin nicht ohne räumliche Überschneidungen möglich.

6 Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa beschreibt die allgemeinen Trends auf den Wohnungsmärkten und liefert eine Übersicht über regionale Disparitäten und Sonderentwicklungen. Darüber hinaus wirft sie hin und wieder einen vertiefenden Blick auf einzelne Regionen. Keinesfalls kann sie regionale und lokale Informationen aber flächendeckend bereit stellen. Für investive und politische Entscheidungen auf lokaler Ebene, die solcher Informationen bedürfen, ist daher eine lokale Ergänzung notwendig: Je besser die kommunale Informationsgrundlage, desto geringer ist das Risiko von Fehlsteuerung und Fehlinvestitionen.

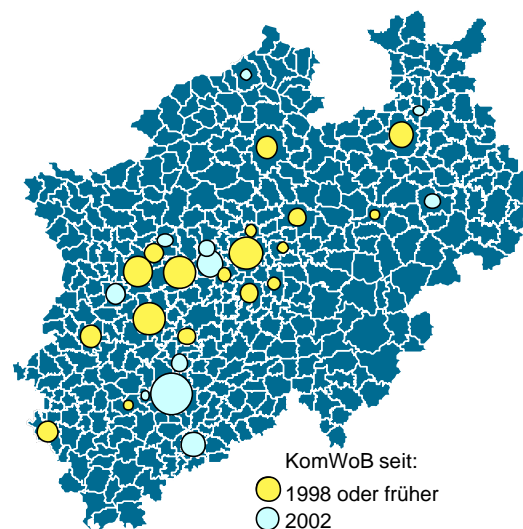
Immer mehr Städte mit kommunaler Marktbeobachtung

Bis Mitte der 1990er Jahre verfügten lediglich die Städte Dortmund und Oberhausen über eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. In einer gemeinsamen Initiative mit der Universität Dortmund (Prof. Kreibich) und der Stadt Dortmund richtete die Wfa daher 1998 den Modellversuch *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen* (KomWoB) ein. Die 16 Städte, die sich daran beteiligten, richteten innerhalb von vier Jahren nach einem gemeinsam entwickelten Konzept eigene Beobachtungssysteme ein. Dabei gelang es ihnen, durch den Aufbau von Netzwerken und Kooperationsbeziehungen innerhalb der Verwaltung sowie der Analyse und Vernetzung wohnungsmarktrelevanter Daten aktuelle Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Ihre Wohnungsmarktberichte sind inzwischen zu wichtigen Informationsquellen für Entscheidungsträger in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft geworden. Darüber hinaus fördern die Berichte den Dialog innerhalb und außerhalb der Verwaltungen

und rücken das Thema Wohnen verstärkt in die kommunalpolitische Diskussion.

Beratung für Neueinsteiger

Nach Abschluss des Modellversuchs entschlossen sich die Kommunen, die Arbeit in Form eines „Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (IK KomWoB) weiterzuführen. Der IK will einen regelmäßigen und intensiven Wissens- und Informationsaustausch gewährleisten und neuen Kommunen die Möglichkeit geben, beim Einstieg in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung von den Erfahrungen der anderen zu profitieren.



Diese Möglichkeit haben inzwischen weitere elf Städte wahrgenommen - entweder mit der kostenlosen Mitgliedschaft im IK KomWoB oder im Rahmen eines (kostenpflichtigen) Zusatzangebots der Wfa, den Einführungsprozess beratend zu begleiten (AG KomWoB II). Bereits nach einem Jahr werden derzeit die ersten Wohnungsmarktberichte der Neueinsteiger veröffentlicht.

Daneben arbeitet der Initiativkreis an der Vertiefung aktueller Themen und der Weiterentwicklung der methodischen Ansätze. In verschiedenen Arbeitsgruppen diskutieren die Städte derzeit u.a. über

Wohnungsleerstände, Haushaltsdaten, Ansätze zur Marktbeobachtung auf Stadtteilebene, regionale Kooperation und die Verbesserung der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.

Mehr zum Beratungsangebot für Neueinsteiger erfahren Sie unter www.komwob.de, zum Städtenetzwerk IK KomWoB und den dort diskutierten Themen unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de. Dort finden Sie ebenfalls eine Liste der beteiligten Städte mit Hinweisen auf Ansprechpartner und aktuelle Berichte.

Ansprechpartner bei der Wfa ist Ulrich Kraus (Tel. 0211/ 826 7656).

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Eine weiteres Projekt hat sich im östlichen Ruhrgebiet entwickelt. Schon im Modellversuch trafen sich die Wohnungsmarktbeobachter der Städte Dortmund, Lünen, Unna, Hagen und Hamm in einem regionalen Arbeitskreis. Später stießen Vertreter weiterer Kommunen und der Wohnungswirtschaft hinzu. In mehreren Veranstaltungen entstand die Idee, eine gemeinsame regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Anlass war die Erkenntnis, dass die Verflechtungen zwischen den Kommunen der Region zwar offenkundig zunehmen, jedoch ein enormes Defizit über den Charakter und die

Folgen dieser Verflechtungen besteht. Generell waren offenbar kaum Kenntnisse über die Wohnungsmärkte der Nachbargemeinden vorhanden. Ohne eine regionale Informationsgrundlage kann sich aber auch kein regionales Bewusstsein, geschweige denn eine aktive Zusammenarbeit innerhalb der Wohnungsmarktregion entwickeln.

Modellversuch RegioWoB

Nach verschiedenen Anläufen zeigte eine Tagung im November 2002 das große Interesse der meisten Kommunen und Wohnungsunternehmen am Aufbau einer Kooperation. Dabei sollen zunächst eine Wohnungsmarktbeobachtung und ein regionaler Erfahrungsaustausch aufgebaut werden. Daraufhin erklärte sich die Wfa bereit, diesen Prozess im Rahmen eines Modellversuchs zu unterstützen. Der Modellversuch *Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet* (RegioWoB) ist auf eine Laufzeit von zunächst 1-2 Jahren angelegt. Bis zum Herbst 2004 wird die Wfa gemeinsam mit den Akteuren vor Ort den ersten regionalen Wohnungsmarktbericht erarbeiten.

Ansprechpartnerin bei der Wfa ist Kerstin Jochimsen (Tel. 0211 / 826 8860).

Glossar

Mieterbefragung

Die aktuell vorliegende Mieterbefragung 2003 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.

Innerstädtische Umzüge

Die Wfa erhebt in ausgewählten Kommunen die Zahl der innerstädtischen Umzüge (die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Personen je 100 Einwohner). Die Mobilitätsrate Nordrhein-Westfalen basiert auf den Umzugsdaten aus ca. 50 nordrhein-westfälischen Gemeinden und liegt seit 1986 vor. Die Mobilitätsrate Großstädte bezieht sich auf 26 Städte über 100.000 Einwohner; dort sind seit 1979 Umzugsdaten vorhanden.

Preisgebundener Wohnungsbestand

Die Wfa veröffentlicht jährlich einen Bericht zur 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 2002 erscheint voraussichtlich im Herbst 2003.

Befragung der Wohnungsunternehmen

Einmal jährlich befragt die Wfa alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern wie Bestand, Mietniveau, Leerstände und Mietrückstände. Die Rücklaufquote liegt regelmäßig bei etwa 50 % (2003: etwa 220 Unternehmen). Damit ermöglicht die aktuelle Befragung Aussagen zu etwa 19 % des nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbestandes (828.000 Wohnungen).

Wohnungsmarktbarometer

Das Wfa-Wohnungsmarktbarometer (früher: Stimmungsbarometer) ist eine Befragung von Wohnungsmarkt-Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen und wird jährlich durchgeführt. An der letzten Befragung im Frühjahr 2003 haben ca. 200 Experten aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Fragen beziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage. Da sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen regional inzwischen sehr unterschiedlich entwickeln und diese Entwicklung von den Expertengruppen auch recht unterschiedlich eingeschätzt wird, werden die Ergebnisse bei der Auswertung nach Regionen, Siedlungsstrukturtypen und Expertengruppen differenziert. Da es für Nordrhein-Westfalen bisher keine anerkannte regionale Abgrenzung gibt, hat die Wfa vorläufig eine pragmatische Aufteilung in acht Großregionen vorgenommen: Ruhrgebiet,

Rheinschiene, südwestliches Rheinland, Niederrhein, Münsterland, Ostwestfalen, Sauer- und Siegerland sowie Bergisches Land.

Wfa-Zeitungsanalyse

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 zwei (bisher vier) Ausgaben der jeweils größten lokalen Tageszeitung. Aufgrund der Breite der ausgewerteten Indikatoren und der hohen Aktualität ist es möglich, die Entwicklung dieser Wohnungsmärkte differenziert und zeitnah abzubilden.

IfS-Prognose

Im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen hat das IfS 2001 eine Studie zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs in verschiedenen Wohnungsmarktregionen Nordrhein-Westfalens bis 2014 erstellt. Die Studie macht Aussagen zu den künftigen Wohnungsbedarfen in sechs verschiedenen regionalen Wohnungsmarkttypen. Der Projektbericht kann unter www.ifsbelin.de unter Themen/ Projekte heruntergeladen werden.

Stadtregionenmodell

Die Abgrenzungsmethode basiert auf dem Stadtregionenmodell von Olaf Boustedt und wurde in den 1990er Jahren von einer Arbeitsgruppe des Verbandes der Städtestatistiker (VDSt) weiter entwickelt. Sie basiert auf funktionalen und strukturellen Kriterien, in erster Linie auf den Pendlerbeziehungen zwischen größeren Städten und ihrem Umland. Damit ist auch sichergestellt, dass sowohl die Wohnungs-

märkte der Kernstadt als auch die des Umlands räumlich erfasst werden. Die folgende Beschreibung der Abgrenzungsmethode basiert auf einem Papier des BBR (Göddecke-Stellmann/Kuhlmann 2000).

Das Stadtregionenmodell unterscheidet zwischen dem Kern der Agglomeration und dem damit verflochtenen Außenbereich. Boustedt untergliedert das Kerngebiet der Stadtregion weiter in Kernstadt und Ergänzungsgebiet. Boustedts Grundkonzept ist mehrfach modifiziert und den sich verändernden Gegebenheiten angepasst worden. Das methodische Vorgehen bei der aktuellen Abgrenzung durch das BBR orientiert sich ebenfalls an Boustedts Modell. In der ersten Stufe wird der Kernbereich der Stadtregion definiert (Kernstadt und Ergänzungsgebiet). Daran anschließend mittels Verflechtungsanalysen der Einzugsbereich der Stadtregion festgelegt (innerer und äußerer Pendlereinzugsbereich).

Untersuchungsindikatoren
Kernstadt:
80.000 oder mehr Einwohner (Bezugsjahr: 1996)
Kerngebiet (Ergänzungsgebiet):
Tagesbevölkerungsdichte ≥ 500 Einwohner je km ²
Einpender-Auspender-Relation ≥ 1 (Einpenderüberschuss)
mind. 50% Auspendler in eine Kernstadt
flächenmäßiger Zusammenhang
innerer Pendlereinzugsbereich:
mind. 50% der Auspendler pendeln in das Kerngebiet der Stadtregion
äußerer Pendlereinzugsbereich:
25% der Auspendler pendeln in das Kerngebiet der Stadtregion
Zuordnung zu einzelnen Stadtregionen
erfolgt aufgrund der stärksten Verflechtung mit einem stadtreionalen Kernbereich

Da ein flächenmäßiger Zusammenhang aller Gemeinden des Kernbereichs gegeben sein soll, werden in Einzelfällen Gemeinden außerhalb des Kerngebiets dem Umland zugeordnet, Enklaven von Umlandgemeinden innerhalb des Kerngebiets werden diesem zugeordnet.

Broschüren der Wfa zur Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung

Info – jährlicher Wohnungsmarktbericht
seit 1994 – aktuell: Info 2003

Tabellenband – Daten und Zeitreihen
zum Info
seit 1998 - aktuell: 2003

Einzelergebnisse und Sonderberichte

Demografie und Wohnungsmarkt
1996

Siedlungsentwicklung in NRW 1996

Zeitungsanalyse 1995, 1998

Mieterbefragung Jahrgang 1997, 1999,
2001

Wohnungsmarktbarometer (jährliche
Expertenbefragung) seit 1997

Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten. Positionspapier der Wfa 2001

Mietspiegel-Auswertung 1998

Mieten in Nordrhein-Westfalen 2002

Empirische Ergebnisse 2003 – Wohnungsmarktbarometer – Wohnungswirtschaftliche Befragung – Mieterbefragung

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

Dokumentation der Startertagung
zum Modellversuch

Begriffserläuterungen (Fachlexikon
Wohnungswesen und Statistik;
auch online unter www.wfa-nrw.de)

diverse Berichte der Teilnehmerstädte

Kontakt siehe www.komwob.de

Sozialer Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der
geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2002

Bericht zur Ausgleichszahlung
(ehem. Fehlbelegungsabgabe)
jährlich seit 1996 – aktuell: 2001
nächste Ausgabe: Herbst 2003

Geförderter Wohnungsbau
Förderstatistik des Wohnungsbau- und
Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2002

Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage www.wfa-nrw.de. 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.

www.wfa-nrw.de

wfa-infocenter@lbnrw.de

Telefax 0211/826-5153

Telefon 0211/826-7655, -7656 oder -7660

Postadresse: Wfa-InfoCenter 101-6653

40199 Düsseldorf