

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Info 2004
zur Situation der Wohnungsmärkte



In eigener Sache

Förderung hat einen (neuen) Namen

Am 31. März 2004 wurde aus der Landesbank NRW die NRW.BANK. Trotz des neuen Namens sowie einer geänderten rechtlichen Grundlage bleibt die NRW.BANK das, was die Landesbank schon war: Die Förder- und Strukturbank für Nordrhein-Westfalen. Unter ihrem Dach sind verschiedenste Dienstleistungen vereint. So ist die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) im Bereich Wohnen neben der Realisierung der Wohnraumförderungsprogramme des Landes auch mit der Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen, einer umfassenden Marktberichterstattung, betraut.

Wohnungsmarktbeobachtung 2004

Neben den bewährten Analysen der landesweiten Wohnungsmarktentwicklungen hat die Wfa bereits im vergangenen Jahr in einem Sonderteil des Infos die Entwicklungen in drei nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktregionen detaillierter untersucht. Hintergrund ist die Erkenntnis, dass sich die Wohnungsmärkte des Landes immer weiter ausdifferenzieren und die landesweite Betrachtung regionale Sonderentwicklungen nicht genügend berücksichtigen kann. Die Reihe wird in diesem Jahr mit den Porträts der Regionen Aachen, Bielefeld und Siegen fortgesetzt. Nach wie

vor finden Sie wie gewohnt im ersten Teil des Berichts die Analyse der landesweiten Trends.

Gleichzeitig möchten wir Sie im letzten Teil der Broschüre über die Arbeitsergebnisse des Initiativkreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB) sowie des Modellversuchs Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet (RegioWoB) informieren.

die Wfa im www

Im Zuge der Umbenennung der Bank wurde auch der Internetauftritt überarbeitet. Er informiert neben den Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung auch über die neusten Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung unter www.wfa-nrw.de oder www.nrwbank.de. Weitere Informationen finden sich auf www.wohnungsmarktbeobachtung.de, der Webseite des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung oder unter www.komwob.de, der Internetplattform für die Marktbeobachtung der Kommunen. Für Kritik oder Anmerkungen zu den Ergebnissen unserer Arbeit oder unserer Methodik sind wir dankbar. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Inhalt

1	Wirtschaftliche Entwicklungen	8
2	Entwicklung der Angebotsseite.....	9
3	Entwicklung von Wohnungsbedarf und –nachfrage	21
4	Bilanz	30
5	Regionale Analysen	41
6	Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung.....	52
7	Glossar	54
8	Broschüren der Wfa zur Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung.....	56

Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2003	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2004
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttoinlandsprodukt NRW	-	-0,4 %	leicht steigend
Arbeitslosenzahl	872.900	+7,5 %	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2000=100)	104,5	+1,2 %	leicht steigend
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000=100)	100,2	-	stagnierend
Nettoproduktionsindex Bauhauptgewerbe (2000=100)	76,5	-7,7 %	sinkend
– Wohnungsbau	70,7	-5,9 %	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2000=100)	83,3	-9,5 %	sinkend
– Wohnungsbau	75,9	+1,9 %	sinkend
Baureifes Land: – Kauffälle gesamt	5.500	+13,4 %	leicht sinkend
– umgesetzte Fläche	3.585.000 m ²	-3,6 %	sinkend
– Preise	121 €/m ²	+6,0 %	leicht steigend
Hypothekarzinsen (5 bis 10)	5,01 %	-0,5 %-Punkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (mehr als 10 Jahre)	5,08 %	-0,9 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand – insgesamt	8.319.100	+0,6 %	leicht steigend
– Sozialwohnungen (1. Förderweg)	982.700	-4,5 %	sinkend
Baufertigstellungen	53.100	-3,6 %	leicht sinkend
Baugenehmigungen	57.900	+2,2 %	konstant
Bauabgänge	4.400	-2,0 %	konstant
Bauintensität	6,6	-0,1 %-Punkte	konstant
Wohnfläche pro Wohnung	84,0 m ²	+0,1 %	leicht steigend
pro Einwohner	38,7 m ²	+0,8 %	leicht steigend
Wohnungsbedarf und –nachfrage			
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	685.200	+4,4 %	steigend
Haushalte mit Wohngeld	807.000	+11,0 %	konstant
Obdachlose	19.500	-8,0 %	sinkend
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg)	91.600	-5,8 %	sinkend
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	18.079.700	-	konstant
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,14	-	konstant
Zahl der Haushalte	8.448.000	+0,02 %	leicht steigend
Mieten und Marktanspannung			
Wohnungsdefizit	129.000	-27,5 %	sinkend
Leerstände	1,9 %	+0,2 %-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) NRW	7,9 %	-0,3 %-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) Großstädte	8,1 %	-0,2 %-Punkte	konstant
Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen	9,9 %	+0,6 %-Punkte	leicht steigend
Preisindex Bruttomieten (2000=100)	104,4	+1,2 %	steigend
Preisindex Nettomieten (2000=100)	103,7	+0,9 %	steigend
– davon Altbauwohnungen	104,2	+0,9 %	steigend
– davon Neubauwohnungen	103,6	+0,9 %	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten	109,3	+3,3 %	steigend
Miete in Zeitungsinseraten (Veränderung)	-	stagnierend	stagnierend
Mietrückstände (% des Gesamtmietolls)	1,6	+/-0 %-Punkte	konstant
Räumungsverfahren (je 100 Wohnungen)	2,0	+0,8 %-Punkte	steigend

Zusammenfassung

Trotz erster Anzeichen einer leichten Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation, ist dieser Trend noch nicht auf den Wohnungsmärkten des Landes spürbar. Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Bauherren scheinen in wirtschaftlich unsicheren Zeiten wenig Anreize zu bieten. Einzig von den Auswirkungen der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage gehen leichte Impulse für die Bauwirtschaft aus. Erstmals stieg die Zahl der landesweit verkauften Grundstücke wieder, gleichzeitig erhöhten sich die Preise leicht.

Genehmigungsboom im Ein- und Zweifamilienhausbereich

Während das Fertigstellungsergebnis im Geschosswohnungsbau weiter rückläufig ist, bleibt der Ein- und Zweifamilienhausbereich die Stütze der Bautätigkeit. Erneut nahmen hier die Genehmigungen zu, während die Fertigstellungszahlen das Niveau des Vorjahres hielten. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass sich dieser Genehmigungsboom nach der Änderung der Eigenheimzulage weiter fortsetzen wird.

Bevölkerungszahl und Zahl der Haushalte stagniert

Das Bevölkerungswachstum hat sein vorläufiges Ende erreicht. Trotz anhaltender Wanderungsüberschüsse kommt der Sterbeüberschuss immer stärker zum Tragen. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Zahl der Haushalte: Sie wächst nur noch minimal. Erstmals ist auch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zum Stillstand gekommen. Amtlichen Prognosen zufolge wird sich die Zahl der Haushalte jedoch bis 2015 weiter erhöhen.

Zahl der einkommensschwächeren Haushalte nimmt weiter zu

Gleichzeitig verschlechtert sich die sozio-ökonomische Situation einzelner Nachfragergruppen: So erreicht die Arbeitslosigkeit landesweit einen neuen Höchststand. Auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger ist weiter gestiegen und deutlich mehr Haushalte erhalten Wohngeld. Der Sozialwohnungsbestand, der die Versorgung dieser einkommensschwachen Gruppen sicherstellt, nimmt jedoch weiter ab.

dennoch: Marktlage insgesamt weiterhin entspannt

Grundsätzlich scheint landesweit die Versorgung mit Wohnraum weiterhin unproblematisch. Nichts desto trotz variiert

die Wohnkostenbelastung für unterschiedliche Haushaltstypen erheblich. Insbesondere Alleinerziehende, Wohngeldempfänger und kinderreiche Familien müssen überdurchschnittliche Belastungen tragen. Auch die von der Wfa befragten Fachleute, die die Marktlage nach wie vor entspannt einschätzen, erwarten für die Zukunft insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment eine deutliche Wiederanspannung.

erste Anzeichen einer Wiederanspannung werden offensichtlicher

Darauf weisen bereits einige Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung hin: So ist, obwohl die Mietrückstände stagnieren, die Zahl der Räumungsverfahren bei den Wohnungsunternehmen deutlich angestiegen. Auch die innerstädtische Wohnmobilität ist nochmals leicht zurückgegangen, ebenso hat sich die Wohnungssuchdauer der Umzugswilligen erstmals wieder leicht erhöht. Eine der Ursachen hierfür ist die Tatsache, dass die Suchenden mehr Wohnungen ablehnen als früher. Im Gegensatz dazu zeigen einige Indikatoren auch eine gegenläufige Entwicklung an: So sind die Leerstände der befragten Wohnungsunternehmen gestiegen und die Entwicklung der Mieten ist weiterhin moderat. Steigerungen beschränken sich eher auf einzelne Segmente, Regionen oder Städte.

Auswirkungen Hartz IV?

Abzuwarten bleibt, welche Folgen die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe (Hartz IV) auf den Wohnungsmarkt haben wird. Einige Experten erwarten eine zunehmende Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen.

regionale Unterschiede nehmen zu

Besonders deutlich werden die landesweiten Unterschiede bei der regionalen Betrachtung der Wohnungsmärkte. Nach wie vor wird in der Region Paderborn sowie im Münsterland viel gebaut. Gleichzeitig nimmt hier auch die Bevölkerung weiter zu. Im Gegensatz dazu ist insbesondere an der Rheinschiene die Bautätigkeit trotz weiter steigender Einwohnerzahlen rückläufig. Auch aus Sicht der von der Wfa befragten Fachleute ist daher gerade für die Rheinschiene zukünftig eine Wiederanspannung der Marktlage insbesondere in den preisgünstigen Segmenten zu erwarten.

1 Wirtschaftliche Entwicklungen

das Jahr 2003 – ein Rückblick

Die Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen konnte im Herbst vergangenen Jahres die konjunkturelle Talsohle durchschreiten. Dennoch hat das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2003 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % abgenommen. Auch bundesweit war die gesamtwirtschaftliche Produktion rückläufig und zwar um 0,1 %.

Bei anhaltender Schwäche der Binnenwirtschaft machte sich auch das Ausbleiben außenwirtschaftlicher Impulse negativ bemerkbar. Die Verlangsamung des globalen Wirtschaftswachstums, die bis in den Frühsommer 2003 hinein anhielt, sorgte dafür, dass das Auslandsgeschäft der nordrhein-westfälischen Unternehmen merklich ins Stocken geriet. Hierunter litt die Industrie in besonderem Maße; die Bruttowertschöpfung ging erneut zurück. Auch in der Bauwirtschaft nahm sie weiter ab. Dagegen gingen vom Energie- und Dienstleistungssektor positive Impulse aus.

Entwicklungen im laufenden Jahr

Im Verlauf dieses Jahres hat sich die Erholung der Konjunktur fortgesetzt. Allerdings ist die Dynamik nach wie vor verhalten. Am weitesten ist die Konjunkturerholung in der Industrie, die vom kräftigen Aufschwung der Weltwirtschaft profitiert. Trotz der anhaltenden Höherbewertung der europäischen Gemeinschaftswährung hat die Auslandsnachfrage deutlich angezogen und sorgte für einen merklichen Anstieg der Ausfuhren.

Weit weniger günstig sieht es in anderen Bereichen der nordrhein-westfälischen Wirtschaft aus. In der Bauwirtschaft und im Einzelhandel ist eine Wende zum Besseren bislang ausgeblieben. Die Konsumnachfrage leidet nach wie vor unter der schwachen Einkommensexpansion, deren Ursache neben der schwierigen Lage auf dem Arbeitsmarkt auch in einer hohen Steuer- und Abgabenbelastung zu finden ist. Zwar wurden die privaten Haushalte zu Beginn dieses Jahres bei der Einkommenssteuer merklich entlastet, allerdings wurden die Entlastungen durch Belastun-

gen an anderer Stelle mehr als kompensiert.

Für den weiteren Jahresverlauf erwarten die Volkswirte der WestLB AG, dass sich die Konjunkturerholung fortsetzt und die wirtschaftliche Dynamik noch etwas zunimmt. Ihren Schätzungen zufolge wird das reale Bruttoinlandsprodukt in Nordrhein-Westfalen im Jahresdurchschnitt 2004 um 1,75 % höher sein als 2003. Merkliche Probleme würden der Konjunktur hierzulande drohen, wenn der Ölpreis nachhaltig auf 45 US-\$/b oder mehr steigen sollte, was angesichts der geopolitischen Unsicherheiten keineswegs auszuschließen ist. Dann wäre eine Abwärtsrevision der Wachstumsprognose unvermeidlich.

Preisentwicklung

Im Jahr 2003 war der Anstieg der Verbraucherpreise mit 1,2 % ähnlich moderat wie im Jahr zuvor (1,3 %). Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten die Preise für alkoholische Getränke und Tabakwaren sowie für Verkehr und Bildungswesen. Auch der Preisindex für Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe stieg stärker als der Gesamtindex.

Im bisherigen Jahresverlauf hat sich der Preisdruck leicht verstärkt. Die im Vorjahresvergleich gemessene Teuerungsrate kletterte von 1,2 % zu Beginn des Jahres 2004 auf 1,8 % im Juli. Maßgeblich ist dieser Anstieg auf die preislichen Auswirkungen der Gesundheitsreform, die Waren und Dienstleistungen der Gesundheitspflege und Tabakwaren merklich verteuert haben, sowie höhere Energiepreise zurückzuführen. Die hieraus resultierenden Mehrbelastungen sind für die Verbraucher zwar spürbar, werden für sich genommen jedoch die konjunkturelle Erholung nicht gefährden, zumal der gesamtwirtschaftliche Preisauftrieb ansonsten unverändert moderat ist. Für den Jahresdurchschnitt erwarten die Volkswirte der WestLB AG einen Anstieg der Verbraucherpreise von knapp 1,75 %. Damit bliebe die Teuerungsrate das siebte Jahr in Folge unter der Marke von 2 %.

2 Entwicklung der Angebotsseite

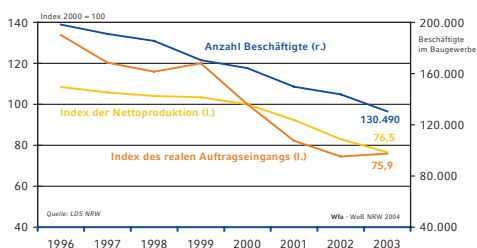
2.1 Vorgelagerte Faktoren

Die durch die Diskussion um die Eigenheimzulage ausgelösten Vorzieheffekte haben nur einen geringen Impuls in der Bauwirtschaft ausgelöst: Die Talfahrt setzt sich fort. Dagegen sind die Finanzierungsbedingungen bei weiter günstigen Zinsen und geringen Preissteigerungen gut.

Massive Investitionsrückgänge kennzeichnen den Wohnungsbau in der Bundesrepublik (-20 Mrd € in den letzten vier Jahren). Dennoch macht der Wohnungsbau mit knapp 58 % noch immer mehr als die Hälfte aller Bauinvestitionen aus. Dank der Vorzieheffekte auf Grund der Diskussion um die Eigenheimzulage gab es im letzten Jahr erstmals einen kleinen Lichtblick in der Entwicklung der Bauwirtschaft.

Bauwirtschaft trotz Lichtblick schwach

Dieser kann jedoch über die allgemeine Krise der Branche nicht hinwegtäuschen: Knapp 30 % der Arbeitsplätze im Bauhauptgewerbe wurden seit 1998 abgebaut, aktuell sind es nur noch 130.500 in Nordrhein-Westfalen. Ebenso deutlich sank auch die Produktion im Bauhauptgewerbe (Abb. 2-1). Seit 1995 ist die Produktionsleistung um mehr als 36 % geschrumpft. Vergleichbar ist die Lage im Wohnungsbau, der ebenfalls über ein Drittel seit 1995 verloren hat.



Aufträge im Wohnungsbau einziger Impuls

Allein der Auftragseingang im Wohnungsbau verheißt eine kurzfristige Besserung der Situation. Die Diskussion um die Eigenheimzulage hat die Auftragsbücher in der Bauwirtschaft etwas besser gefüllt (1,9 %). Auf das gesamte Bau-

hauptgewerbe konnte dieser Effekt jedoch nicht durchschlagen. Hier sanken die Auftragseingänge um weitere 9,5 %. Dies ist eine Folge der Schwäche der öffentlichen Haushalte. Die Aufträge im öffentlichen Hochbau brachen um knapp ein Viertel ein. Die Zahlen für das erste Quartal 2004 bestätigen den allgemeinen Abwärtstrend auch für den Wohnungsbau. Im Vergleich zum ersten Vorjahresquartal schrumpften die Auftragseingänge um 9,2 %. Schuld daran sind sicherlich nicht die Baupreise: Diese verblieben auf dem Niveau von 2002. Damit sind sie in den letzten fünf Jahren nur um 1,5 % gestiegen. Ursache für die aktuellen Auftragsrückgänge sind die im Zuge des Booms zum Jahresende 2003 vorgezogenen Investitionen.

Baulandmarkt

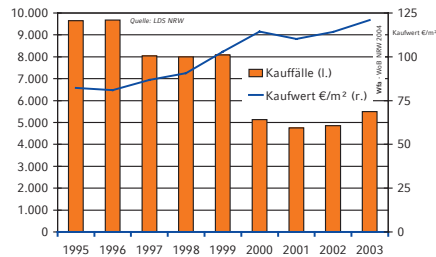
Wesentliche Voraussetzung für einen funktionierenden (Neu-)Baumarkt ist die Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke. Kurzfristige Preisanalysen auf dem Baulandmarkt sind schwierig. Zu unterschiedlich sind die gehandelten Grundstücke in Größe, Qualität und Lage. Ein Vergleich der Zeitreihen mehrerer Quellen ist daher notwendig, um die Marktentwicklungen interpretieren zu können.

konstante Verkäufe – steigende Preise

Eine Quelle sind die Angaben, die durch die Finanzämter an das LDS (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW) gemeldet werden. Die Diskussion um die Eigenheimzulage trug zu einem Anstieg der Kauffälle bei. Im Jahr 2003 wurden mehr als 5.500 Grundstücke gehandelt (Abb. 2-2).

Abb. 2-1
Produktionsindex,
Auftragseingangsin-
dex im Wohnungsbau,
Beschäftigte
1996-2003

Abb. 2-2
Kaufwerte und Verkaufsfälle baureifes Land 1995–2003



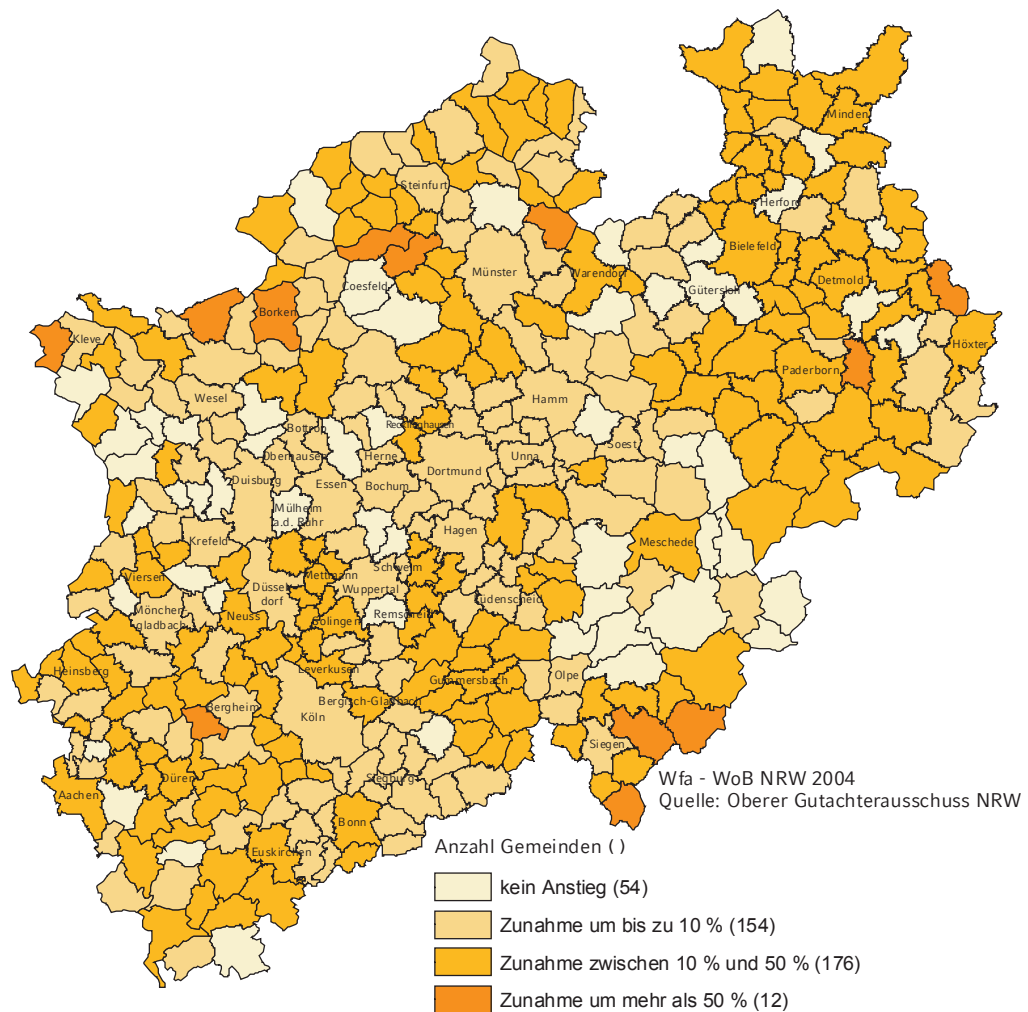
Noch 1995 lag das Volumen der Verkäufe knapp doppelt so hoch (1995: 9.700). Die konstant hohe Nachfrage hat zu steigenden Preisen geführt. Der Quadratmeter Bauland kostet im Landesdurchschnitt 121 € (seit 2002: 6 %).

Einwohnern (-6,5 %) rückläufig. Dennoch bleibt ein starkes Gefälle im Preisniveau zwischen Stadt und Land. In Gemeinden bis 10.000 Einwohner kostet der Quadratmeter baureifes Land 72 €, in den Großstädten muss man mit 202 € knapp das Dreifache bezahlen.

gefördertes Wohneigentum – steigende Preise auf dem Land

Die von der Wfa im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erfassten Förderanträge enthalten Informationen über die Größe und den Preis¹ der gehandelten Grundstücke. Nach wie vor finden sich die

Abb. 2-3
Entwicklung der Bodenpreise für den Ein- und Zweifamilienhausbau 1999-2003



divergierende Preisentwicklungen

Die Preisentwicklung in den kleineren Gemeinden des Landes und in den Großstädten hat sich weitgehend voneinander abgekoppelt. In den Gemeinden unter 10.000 Einwohnern zogen die Preise an (11,7 %), in Gemeinden mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern hat der Preis sogar von 74 €/m² auf 90 €/m² (21,3 %) zugelegt. Dagegen ist die Preisentwicklung in den Großstädten mit mehr als 100.000

höchsten Grundstückskosten für selbst genutztes Wohneigentum in den Großstädten der Rheinschiene von Bonn bis Düsseldorf, zum Teil aber auch im Ruhrgebiet. Den höchsten durchschnittlichen Wert erreicht die Stadt Mettmann mit

¹ Allerdings ist zu berücksichtigen, dass einige Kommunen Grundstücke für berechnete Familien subventionieren bzw. unter dem Marktwert verkaufen. In solchen Fällen sind die ermittelten Werte verzerrt und entsprechen nicht den Marktgegebenheiten.

über 640 €/m² Grundstücksfläche (Düsseldorf: 328 €/m²; Köln: 299 €/m²). In den ländlich strukturierten Räumen liegen die Kosten deutlich niedriger, zum Teil unter 75 €/m² Grundstücksfläche. Eine langfristige Analyse der Daten zeigt, dass die Kosten gerade in den ländlichen Räumen weiter aufholen.

Gutachterausschüsse: steigende Preise

Dieses Bild bestätigen auch die Zahlen der Gutachterausschüsse. Seit 1999 sind die Bodenpreise in mehr als 180 Gemeinden um 10 % und mehr gestiegen. Zunahmen sind eher in den ländlich geprägten Randregionen des Landes zu finden. Gerade in den ostwestfälischen Kreisen haben die Preise deutlich zugelegt. Die absolute Spitzengruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert: Düsseldorf (430 €/m²), Meerbusch (335 €/m²), Langenfeld (320 €/m²), Köln (315 €/m²) und Hilden (310 €/m²). Die Karte zeigt auch, dass die Entwicklung im Land keineswegs einheitlich ist (Abb. 2-3). Die Unterschiede zwischen den Regionen, aber auch innerhalb einer Region entwickeln sich nach keinem einheitlichen Muster, sondern differenzieren sich weiter aus. Häufig finden sich Gemeinden mit hohen Preissteigerungen in direkter Nähe zu Gebieten mit stagnierenden Preisen.

Bestandsmarkt: Daten des Rings Deutscher Makler (RDM)

So schwierig es ist, fundierte Informationen über den Grundstücksmarkt zu erhalten, so unsicher ist auch das Datenmaterial zum Ersterwerbs- und Gebrauchtimmobiliemarkt. Hier zeigen sich in der Bewertung häufig noch größere Probleme, da neben den unterschiedlichen Grundstücksqualitäten auch der Zustand der Bestandsgebäude eine wichtige Rolle spielt. Verlässliche Markttrends und regionalisierte Aussagen sind aus dem vorhandenen Datenmaterial nur schwer zu gewinnen. Die Wfa untersucht einige ausgewählte Ergebnisse der Preisstatistik des RDM, um zumindest ein grobes Bild der Marktlage liefern zu können.

Eigentumswohnungen: geringere Nachfrage, sinkende Preise

Die Nachfrage nach dem „kleinen Eigentum“ in Eigentumswohnungen hat in den

letzten fünf Jahren im ganzen Land nachgelassen. Hier sind die Preise vielerorts deutlich gesunken. Gleichzeitig sind allerdings die Wohnungen in den großen Städten des Landes deutlich teurer als in den ländlichen Gemeinden. Die Preise in Großstädten liegen mit mehr als 2.200 €/m² doppelt so hoch wie in den kleinen Gemeinden. Im Segment der Reihenhäuser zeigt sich folgendes Bild: Zumindest in einem Teil der großen Städte haben die Preise weiter angezogen. In den ländlichen Regionen sind die Preise für Reiheneigenheime dagegen rückläufig, auch wenn sie im 10-Jahresrückblick meist ein Plus verbuchen konnten. Die höchsten Summen sind im Eigentumsbereich für freistehende Eigenheime zu bezahlen. In den Großstädten kostet ein durchschnittliches Eigenheim mittlerer Qualität² zum Teil mehr als 400.000 €. Diese Objekte sind in kleineren Gemeinden allerdings schon für unter 180.000 € zu haben.

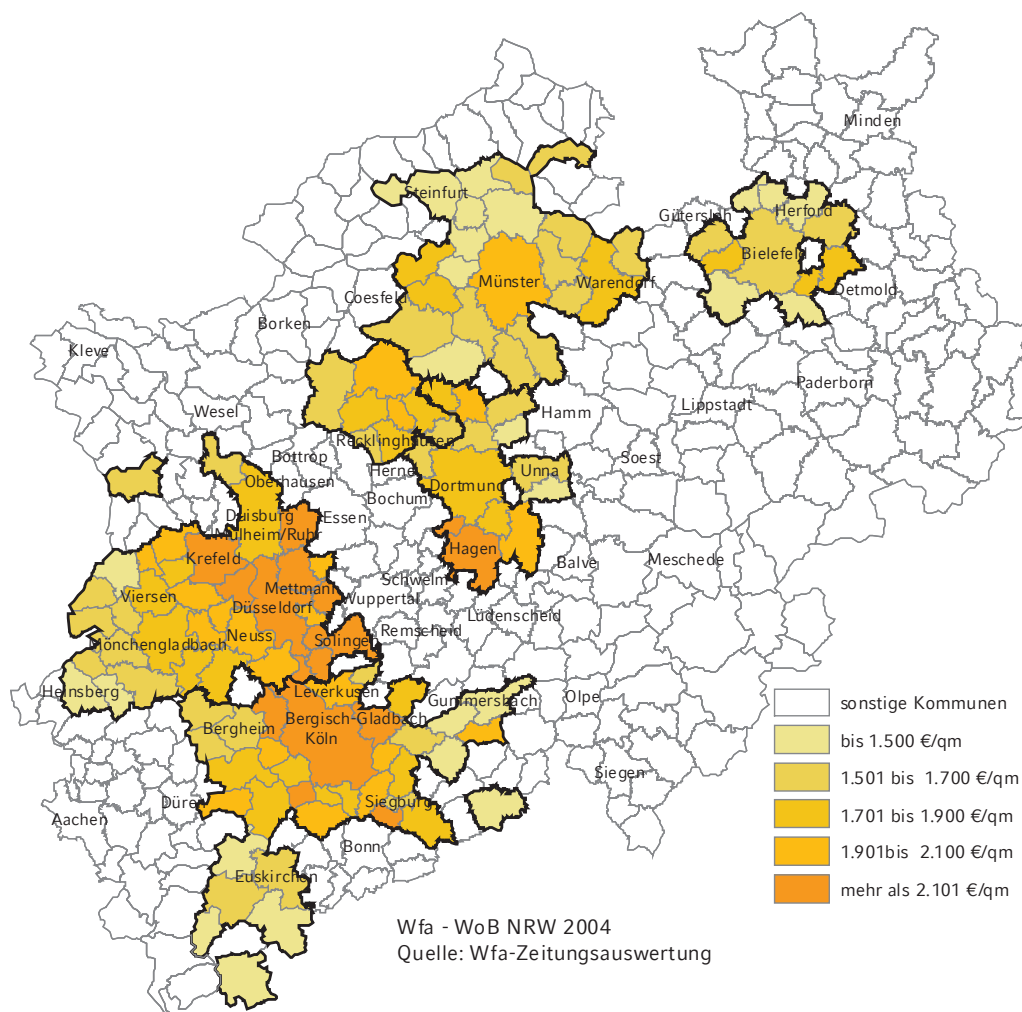
Wfa-Zeitungsanalyse: regionale Preisunterschiede erheblich

Die Wfa wertet halbjährlich die Angebote für Eigenheime der führenden Zeitungen in sechs Stadtregionen des Landes aus. Dort werden sowohl Gebrauchtimmobilien als auch Neubauobjekte angeboten. Die uneinheitliche Verteilung der Angebote je nach Baualter, Haustyp und Lagequalität macht eine Zeitreihenbetrachtung schwierig³. Dennoch lassen sich an der Karte zwei Dinge ablesen (Abb. 2-4): Zum einen zeigt sich ein teils deutliches Preisgefälle zwischen den Kernstädten und ihrem direkten Umland sowie den peripherer gelegenen Regionen. Zum anderen lassen sich anhand der Verteilung der Ergebnisse regionale Wohnungsmärkte erkennen. Während der Düsseldorfer und Kölner Markt weit in den ländlichen Raum hinausragen, sind die anderen Märkte eher vom direkten Umland geprägt.

² Der RDM versteht unter einem mittleren Wohnwert eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m² sowie Bad, WC und Zentralheizung.

³ Ausgewertet wurden Zeitungsanzeigen aus dem Herbst 2003 und Frühjahr 2004. Die dargestellten Städte waren zumindest mit fünf Angeboten vertreten.

Abb. 2-4
Wfa-Zeitungs-
auswertung: Eigen-
heimpreise 2003/2004



LBS-Experten: Gebrauchtmarkt wächst - Bauland wird teurer

Die Experten des Immobilienbarometers⁴ der LBS glauben an eine wachsende Bedeutung des Gebrauchtmarktes in Nordrhein-Westfalen. Dem Barometer zufolge wird sowohl die Nachfrage als auch das Angebot bei gebrauchten Immobilien weiter zunehmen, während die Nachfrage nach Wohnbauland und Neubauprojekten zurückgeht.

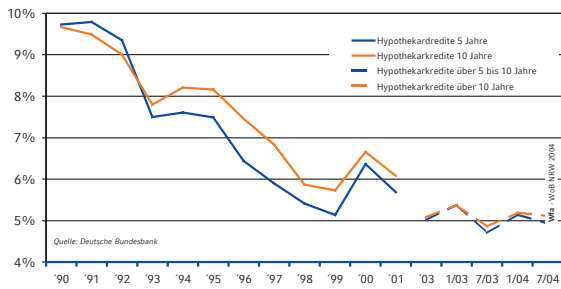
Gleichzeitig werden für alle Teilmärkte - neue und gebrauchte Eigenheime sowie Eigentumswohnungen - Preisrückgänge erwartet. Das Angebot an Wohnbauland wird sich den Experten zufolge regional unterschiedlich entwickeln. Im Münsterland und im Regierungsbezirk Detmold wird ein wachsendes Baulandangebot erwartet, während im südlichen Westfalen, im Ruhrgebiet, an der Rheinschiene und im Sauerland das Angebot zurückgehen wird.

⁴ LBS-Immobilienbarometer – Auswertung für Nordrhein-Westfalen, Frühjahr 2003, Empirica 2003

Finanzierungsbedingungen

Der aktuell leichte Anstieg der Bautätigkeit ist im Wesentlichen zwei Entwicklungen zu verdanken: Zum einen der Diskussionen um die Zukunft der Eigenheimzulage, zum anderen dem unverändert günstigen Zinsniveau. Davon profitieren gewerbliche, aber auch private Bauherren. Im Durchschnitt des Jahres 2003 waren für einen Hypothekenkredit mit mehr als 10 Jahren Laufzeit nur 5,08 % zu bezahlen⁵.

⁵ Die Deutsche Bundesbank hat ab Januar 2003 ihre Berichterstattung geändert: Die bisherigen Werte für Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von fünf Jahren werden mit den neuen Werten der Kredite mit einer Laufzeit von 5 bis zu 10 Jahren fortgeführt. Die Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von 10 Jahren werden mit der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Laufzeit von 10 und mehr Jahren fortgesetzt.



Damit unterschreitet der aktuelle Wert nochmals das schon niedrige Zinsniveau des Vorjahres und liegt gleichzeitig auch unter dem bisherigen historischen Tiefstand von 1999 (5,87 %) (Abb. 2-5). Auch die Zinsen für kurzfristige Kredite

(von fünf bis zu 10 Jahren) sanken auf 5,01 %.

Zinsen: günstiges Geld und Perspektiven?

Auch in der ersten Hälfte des Jahres 2004 war das Zinsniveau noch niedrig (März 2004: 4,98 % bei einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren). Viele Experten erwarten jedoch eine moderate Erhöhung in den nächsten Monaten. Wenn die allgemeine konjunkturelle Schwäche weiter anhält, wird sich dies sicherlich weiter verzögern. Damit bleiben die Investitionsbedingungen vorerst gut.

Abb. 2-5
Zinsentwicklung
Hypothekarkredite
1990-2004

2.2 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

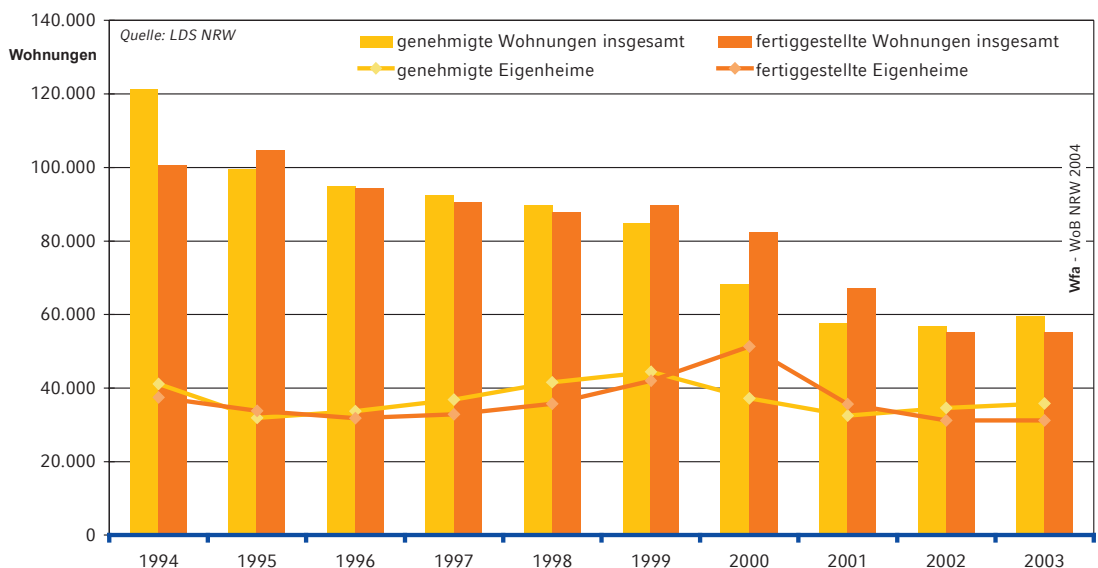
Leicht steigende Genehmigungszahlen und weiter sinkende Fertigstellungen prägen die Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen. Eine Analyse des Wohnungsbestands zeigt große Unterschiede in der Eigentümerstruktur, dem Baualter und den Wohnungstypen.

Abwärtstrend bundesweit nur kurzfristig gebremst

Die Bautätigkeit war bundesweit auch 2003 von Vorzieheffekten im Ein- und Zweifamilienhausbereich geprägt. Die wiederholte Diskussion um die Zukunft

stellungsergebnis um 3,6 % geringer aus als im Vorjahr, die Genehmigungen nahmen auf 57.900 Einheiten zu (2,2 %) (Abb. 2-6). Ein Ergebnis das im Wesentlichen auf die positive Entwicklung im Ein- und Zweifamilienhausbereich zurückzu-

Abb. 2-6
Wohnungsbau-
tätigkeit in Nordrhein-
Westfalen 1994-2003



der Eigenheimzulage am Jahresende hat viele private Bauherren zu einer vorzeitigen Investitionsentscheidung bewegt. Daher stiegen die Genehmigungen in diesem Segment⁶ bundesweit auf 192.700 (12,1 %) Wohneinheiten an. Rückläufig war dagegen die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen mit 69.900 (-0,9 %) Einheiten. Die Zahl der Fertigstellungen insgesamt nahm auf 268.000 (-7,4%) ab.

NRW: Fertigstellungen im Minus - Genehmigungen im Plus

Für Nordrhein-Westfalen ergibt sich ein ähnliches Bild: Mit 53.100 fiel das Fertig-

führen ist (3,4 %). Eine Schlüsselposition nimmt die Bautätigkeit in den Ballungskernen ein. Bei den Baugenehmigungen konnten diese mit 6,0 % deutlich profitieren. Auch die gestiegenen Fertigstellungszahlen, ein Ergebnis des hohen Genehmigungsvolumens der Vergangenheit, beweist eine konstante Bauintensität in den Ballungsräumen des Landes. Die Fertigstellungszahlen ließen dagegen im Ballungsrand auf 9.800 Einheiten ein Minus von 6,5 % und im ländlichen Raum auf 26.300 (-5,0 %) Wohnungen nach. Seit Mitte der 1990er Jahre lässt sich ein fast kontinuierlicher Abwärtstrend beobachten. Allein der hohe Anteil der Genehmigungen und Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich hat die Bautätigkeit vor einem noch weiteren Absinken bewahrt.

⁶ Bautätigkeits- und Wohnungsbestandsstatistik ermöglichen keine gesicherte Unterscheidung von selbst genutzten und vermieteten Wohnungen. Zur Orientierung dient daher die Zahl der Wohnungen im Gebäude. Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen gelten als selbst genutzt (obwohl auch die Zahl der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser zunimmt), während Gebäude mit drei und mehr Wohnungen mehrheitlich als Mietwohnungen gelten (obwohl ein nicht unbedeutender Anteil selbst genutzte Eigentumswohnungen sind).

hohe Genehmigungszahlen lassen Bauüberhänge anwachsen – Bauabgänge weiter konstant

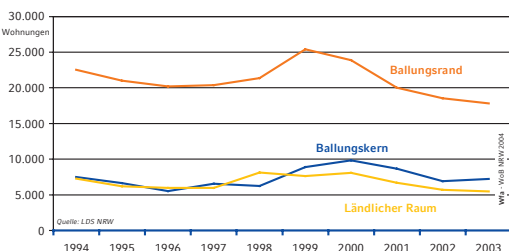
Die hohe Zahl der Genehmigungen führt zu einer erhöhten Zahl an Bauüberhängen. Insgesamt sind 86.200 Bauvorhaben genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt. Insbesondere die Zahl der noch nicht begonnen Eigenheime hat im Zuge der wiederholten Diskussionen um die Eigenheimzulage um 68 % auf 31.300 zugenommen. Trotz einer anhaltenden Debatte um zunehmende Leerstände weist die amtliche Statistik nur wenige Wohnungsabgänge aus. Die Zahl von 4.400 Wohnungen⁷ liegt im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

soziale Wohnraumförderung: parallele Entwicklung zum Gesamtmarkt

Eine parallele Entwicklung zum Gesamtmarkt findet sich auch in der sozialen Wohnraumförderung. Die Zahl der Bewilligungen erreicht nicht ganz das Rekordergebnis des Vorjahres, es ist jedoch mit 12.000 Wohnungen wiederum beachtlich. Auch in 2003 ging die Zahl der Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau auf 12.000 Einheiten zurück (-3,5 %).

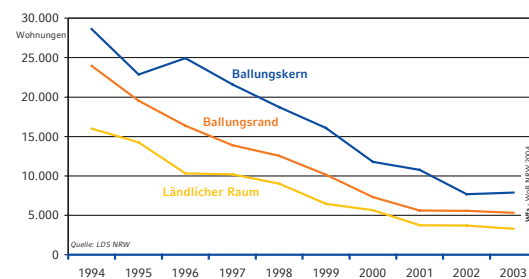
Geschosswohnungen: Genehmigungsvolumen und Fertigstellungsvolumen schwinden weiter

Von der noch 1994 beachtlichen Gesamtzahl von 68.600 genehmigten Mietwohnungen ist im Jahr 2003 ein Volumen von nur noch 16.500 Einheiten erhalten. Dies ist eine Reduzierung um mehr als zwei



Drittel. Damit konnte sich die kurzfristige Stagnation des vergangenen Jahres nicht fortsetzen. Allein die Ergebnisse in den Ballungskernen des Landes sind positiv (2,8 %) (Abb. 2-7). Das gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % geringere Fertigstel-

lungsergebnis von 17.100 Mietwohnungen liegt bei nur noch einem Drittel des



Volumens Mitte der 1990er Jahre. Ein Rückgang, der sich in allen Regionen des Landes zeigt. Die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik des Jahres 2004, die bis Redaktionsschluss vorlagen, bestätigen den Trend: Die Zahl der fertig gestellten Geschosswohnungen ging im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres um weitere 9,5 % zurück.

Bei der Bautätigkeit der letzten zehn Jahre zeigt sich ein deutliches Übergewicht in den ländlichen Regionen des Landes. In knapp einem Viertel aller Gemeinden, zumeist im ländlichen Raum des Landes, hat sich die Zahl der Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren um 50 % erhöht. Die höchsten Effekte hatten die Fertigstellungen im nördlichen Münsterland, im westlichen Ostwestfalen und in der Eifel (Abb. 2-9).

soziale Wohnraumförderung: Mietwohnungen im Minus

Mit nur 3.940 bewilligten Mietwohnungen reduzierte sich das Förderergebnis in der sozialen Wohnraumförderung zum wiederholten Mal. In den kreisfreien Städten halbiert sich die Zahl der bewilligten Einheiten fast (-46,9 %), in den Kreisen sank die Zahl ebenso um 28,7 %.

Von den insgesamt fertig gestellten Geschosswohnungen (17.100) im letzten Jahr war knapp ein Drittel (5.300) öffentlich gefördert.

Experten: leichter Aufwärtstrend bei Mietwohnungen erwartet

Die von der Wfa jährlich befragten Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarmeters (vgl. Glossar) schätzen das aktuelle Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen schlechter ein als im Vorjahr. Dennoch sehen die Fachleute

Abb. 2-7 genehmigte Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen

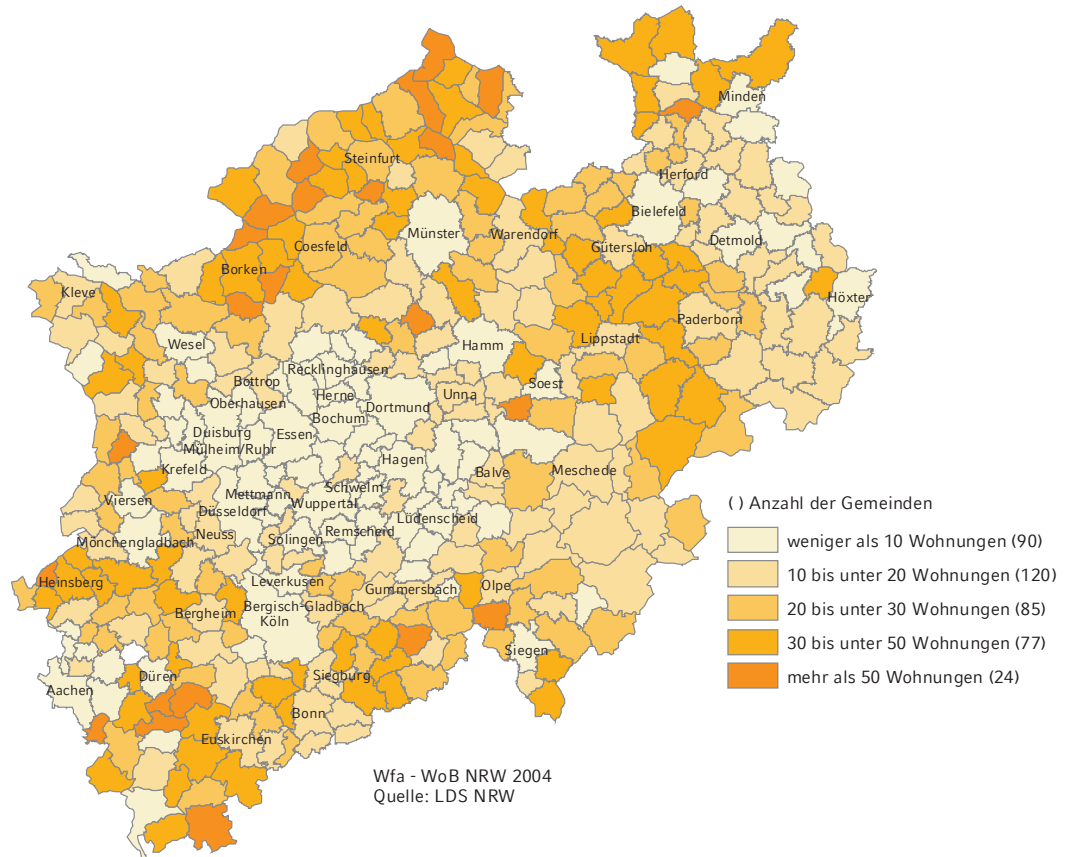
Abb. 2-8 fertig gestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1994-2003

⁷ Die Statistik der Bauabgänge unterliegt einer hohen Unsicherheit, da nicht alle Umnutzungen oder Zusammenlegungen von Wohnungen gemeldet werden. Daher gelten die Bauabgänge in der Regel als unterschätzt.

optimistisch in die Zukunft. Sowohl für Maßnahmen im Bestand (Modernisierung) als auch für den Neubau erwarten sie eine geringfügige Besserung der Investitionsaussichten.

Summe der Genehmigungen zwischen 1994 und 2003, zeigt sich eine hohe Bautätigkeit in den ländlichen Regionen, insbesondere in Ostwestfalen, im nördlichen Münsterland, am unteren Niederrhein, im Kreis Kleve, in den Kreisen

Abb. 2-9
fertig gestellte Geschosswohnungen je 100 Bestandswohnungen 1994-2003



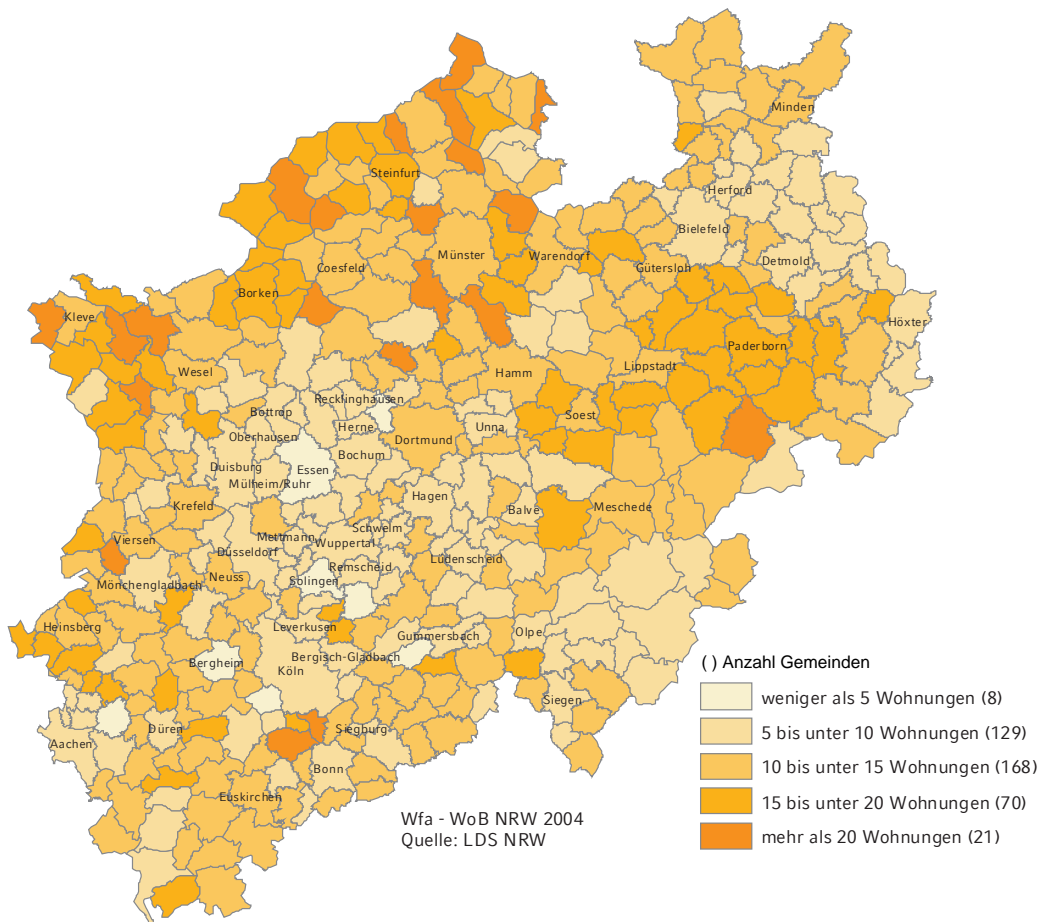
Ein- und Zweifamilienhäuser: weiter Stütze der Baukonjunktur

Die Stütze der Baukonjunktur bleibt der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (3,4 %). Der Genehmigungsboom hat sich vor allem in den Ballungskernen fortgesetzt (6,1 %; 8.200 Wohnungen). Parallel konnten die Ballungsränder nur 1,8 % gewinnen, im ländlichen Raum stieg die Zahl der Genehmigungen nur um knapp 1,1 %. Hier wurden allerdings wiederum mit 20.700 die meisten Wohnungen genehmigt. In den kleinen Gemeinden (weniger als 10.000 Einwohner) des Landes zeigt sich allerdings ein deutlicher Rückgang um 11,0 %. Untersucht man die

Heinsberg, Euskirchen und im Rhein-Sieg Kreis (Abb. 2-10).

Eine Auswertung der ersten Monatsdaten 2004 zeigt, dass bis Mai 22,6 % mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt wurden als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Dagegen sank die Zahl der Genehmigungen um 7,5 %. Damit ist das Ende des Genehmigungsbooms auch in diesem Segment absehbar. Dies ist ein Hinweis auf die durch die Eigenheimzulagediskussion ausgelösten Vorzieheffekte.

Abb. 2-10
genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1994-2003 je 100 Bestandswohnungen



Experten: Perspektiven für Investitionen weiterhin gut

Dagegen sehen die Experten der landesweiten Befragung der Wfa für den Neubau von Eigenheimen und den Erwerb von Gebrauchtimmobilien ein gutes Investitionsklima. In den kommenden Jahren wird es sich ihrer Einschätzung nach sogar noch weiter verbessern.

selbst genutztes Wohneigentum: mehr Bewilligungen und Fertigstellungen

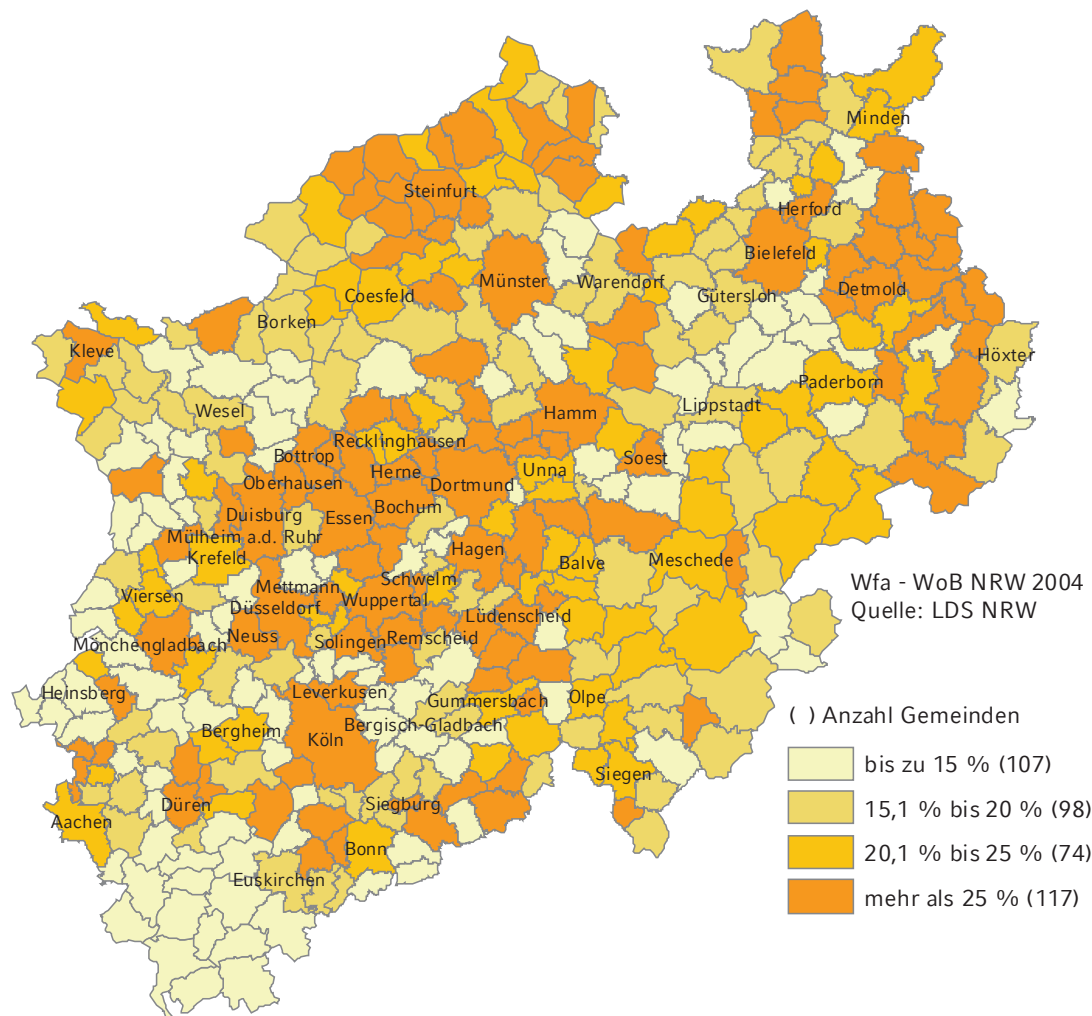
Die Diskussion um die Zukunft der Eigenheimzulage hat auch im Bereich des geförderten selbst genutzten Wohneigentums ihre Spuren hinterlassen. Mit knapp 8.100 Bewilligungen für geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen wurde das höchste Ergebnis seit 1994 erzielt. Damit konnte das schon hohe Ergebnis aus 2002 um weitere 15 % übertroffen werden.

Insgesamt wurden 6.700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt, ein Plus von 4,3 % gegenüber dem Vorjahr.

soziale Wohnraumförderung als wichtige Stütze des Wohnungsmarkts

Wie hoch der Beitrag der sozialen Wohnraumförderung an der Versorgung mit Wohnraum ist, zeigt die folgende Karte (Abb. 2-11). Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist jede fünfte fertig gestellte Wohnung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt worden. Die Einwohner des Ruhrgebiets, aus Ostwestfalen und dem nördlichen Münsterland haben die günstigen Förderbedingungen in den letzten zehn Jahren am stärksten genutzt. Hier ist der Zuwachs an Wohnraum zu mehr als einem Viertel der Förderung zu verdanken.

Abb. 2-11
Anteil preisgebundener Wohnung an allen fertig gestellten Wohnungen
1994-2003



Aussichten verhalten

Auch wenn sich die Diskussion um die Eigenheimzulage in 2004 fortsetzen sollte⁸, wird sich ein ähnlicher Genehmigungsboom nicht wiederholen. Eher ist mit einer Reduzierung der Genehmigungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich auf ein niedrigeres Niveau zu rechnen. Die durch die Debatte ausgelösten Vorzieheffekte werden ihre Entsprechung in einer Stagnation der Genehmigungszahlen finden. Allerdings bietet der leicht gestiegene Bauüberhang noch Potenzial für einen Zuwachs der Fertigstellungsergebnisse der kommenden Jahre.

Auch im Mietwohnungsbau gibt es für die Zukunft keine Hinweise auf eine erhöhte Bautätigkeit. Sollte das Hypothekenzinsniveau künftig wieder steigen, wird eher noch eine Reduzierung der Investitionen in den Neubau die Folge sein.

Bautätigkeit unter prognostiziertem Bedarf

Aktuell liegen drei Studien zu Wohnungsbedarf bzw. -nachfrage in Nordrhein-Westfalen vor (vgl. Glossar). Eine Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR, 2001), eine des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS, 2001) und eine des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung (2003). Die Bedarfsprognose des BBR hält für Nordrhein-Westfalen eine Fertigstellungszahl von jährlich 58.600 und das IfS von 64.300 Wohnungen zur Deckung der Wohnungsnachfrage für notwendig. Diese Erwartungen wurden in 2003 mit 55.000 fertig gestellten Wohnungen deutlich unterschritten. Die Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose des Pestel Instituts werden allerdings um mehr als 11.000 Wohnungen übertroffen.

Diese Werte für das ganze Land müssen regional differenziert betrachtet werden: In den Ruhrgebietsstädten und den strukturschwachen ländlichen Regionen

⁸ die Bundesregierung hat Mitte 2004 die Abschaffung der Eigenheimzulage beschlossen, allerdings steht die parlamentarische Diskussion noch aus

des Landes wird ein geringerer Neubaubedarf erwartet als in den noch wachsenden Regionen mit einem geringeren Altersdurchschnitt der Bevölkerung. Die künftigen Entwicklungen zeichnen sich in der aktuellen Verteilung der Bautätigkeit schon heute ab. Übereinstimmend erwarten die drei Studien eine sinkende Bautätigkeit gegenüber der Mitte und dem Ende der 1990er Jahre. Bei sinkenden Neubauzahlen muss der Wohnungsbestand immer weiter in den Fokus wohnungswirtschaftlicher Analysen rücken.

Wohnungsbestand erneut leicht gewachsen

Seit 1994 ist die Zahl der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen um 9,2 % gestiegen. Dabei wuchs der Bestand allerdings in den letzten fünf Jahren nur um 3,0 %. In erster Linie ist dieser Anstieg auf die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich zurückzuführen (18,0 %). Insgesamt gibt es in Nordrhein-Westfalen 8.319.000 Wohnungen.

Problem: Bestand gebundener Wohnungen wird weiter abnehmen

Zur Zeit unterliegen 1.051.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen einer Miet- und Belegungsbindung⁹. Damit hat sich der Bestand im vergangenen Jahr um 4,7 % reduziert. Zu 14,0 % handelt es sich bei den geförderten Wohnungen um selbst genutztes Wohneigentum. Der Mietwohnungsbestand des 1. Förderwegs (Wohnungen in der Darlehensverwaltung und in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist¹⁰) ging im Jahr 2003 um 41.000 bzw. 4,5 % auf 866.100 Wohnungen zurück. Der 2. und 3. Förderweg umfassen insgesamt 37.600 Mietwohnungen (0,5 %).

Aus dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand sind 35.800 Abgänge zu

⁹ In dieser Zahl sind die Wohnungen zusammengefasst, die nach dem II. WoBauG gefördert wurden (Förderwege 1-3) und solche Wohnungen, die seit 2002 nach dem WoFG (Wohnraumförderungsgesetz – Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B) gefördert wurden.

¹⁰ nicht abkürzbare Nachwirkungsfrist: Im Normalfall enden Miet- 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.

verzeichnen. Die Wohnungen stehen dem Markt zwar weiter zur Verfügung, jedoch sind die Miet- und Belegungsbindung entfallen. Diese Reduzierung des gebundenen Bestands wird sich auch in Zukunft fortsetzen. So wird der Mietwohnungsbestand nach Schätzungen der Wfa im Jahr 2010 nur noch rund 410.500 Wohnungen umfassen. Im Jahr 2019 werden es sogar nur noch circa 306.000 Wohnungen sein. Damit werden sich für einkommensschwache Haushalte insbesondere in den Ballungsgebieten zunehmend Engpässe auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen.

Geschosswohnungen in der Stadt – Häuschen auf dem Land

Landesweit stehen den 3.478.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 4.705.000 Wohnungen in Gebäuden mit

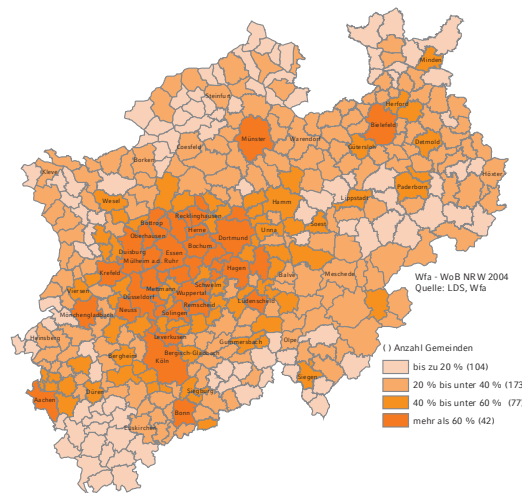


Abb. 2-12 Anteil Geschosswohnungen am gesamten Bestand 2003

drei und mehr Wohnungen gegenüber.¹¹ Diese Verteilung ist regional sehr unterschiedlich. Bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Bodenpreise ist der Anteil der Geschosswohnungen in den Ballungskernen sehr hoch. In knapp einem Drittel der Gemeinden sind mehr als 40 % der Wohnungen Geschosswohnungen. Rund 100 Gemeinden weisen einen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von über 80 % auf.

Dazu gehören vor allem die ländlichen Gebiete der Eifel, des nördlichen Münsterlandes sowie die Regionen um Minden und Paderborn.

¹¹ Die Differenz zur Gesamtzahl der Wohnungen ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

neue und alte Wohnungen: regional unterschiedliche Strukturen

Für die Entwicklung des Wohnungsmarkts ist die Qualität des Bestands von ent-

Abb. 2-13
Baujahr vor 1948

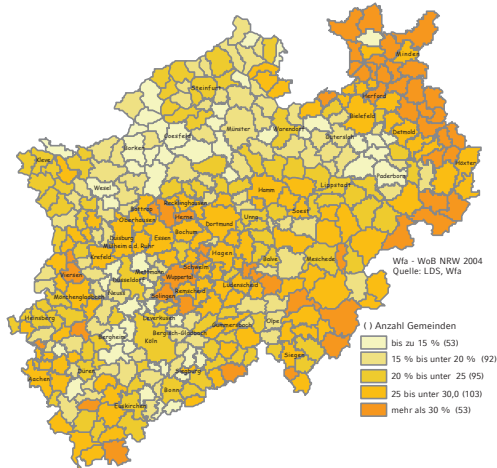


Abb. 2-14
Baujahr ab 1988

Investitionsbedarf. Die höchsten Bestandsinvestitionen werden in Ostwestfalen, im Sauer- und Siegerland, aber auch im Ruhrgebiet notwendig sein. Eine Einschätzung, die die Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers teilen. Der Modernisierungsbedarf wird in eher ländlich geprägten Regionen auf Grund einer hohen Quote von Selbstnutzern, die ihre Immobilien laufend an den Bedarf anpassen, geringer ausfallen als in Regionen mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungen.

scheidender Bedeutung. Aus der amtlichen Statistik liegen jedoch keine Informationen darüber vor. Ein Indiz kann das Baualter der Gebäude sein.¹² In Regionen mit älterem Wohnungsbestand sind Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen eher notwendig als in Regionen mit relativ jungem Wohnungsbestand. Die beiden Karten „Baujahr vor 1948“ und „Baujahr ab 1988“ (Abb. 2-13, Abb. 2-14) liefern einen Überblick über die Altersstruktur der Bestände. Etwa ein Viertel der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen stammt aus der Zeit vor 1948 (Altbau). Im Zeitraum 1949 bis 1968 sind 36 % des Bestands erbaut worden, auf den Zeitraum 1969 bis 1987 entfällt wiederum rund ein Viertel. Über 14 % des Bestands sind erst in den letzten 15 Jahren entstanden. Die Wohnungen in den kreisfreien Städten stammen zu 69 % aus der Zeit vor 1968, in den Kreisen nur zu 54 %.

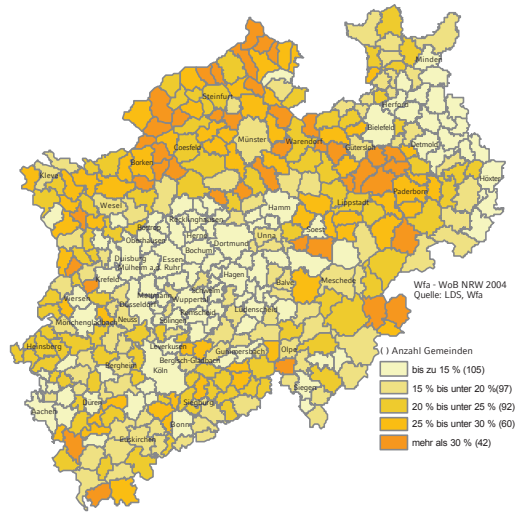
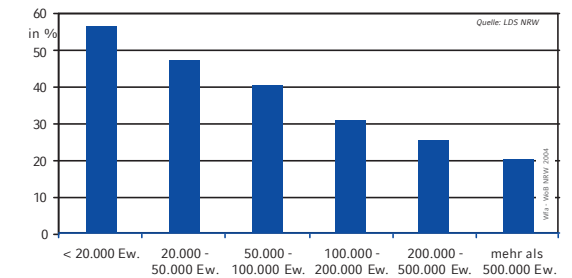


Abb. 2-15
Wohneigentumsquote nach Gemeindegröße

Eigentumsquote: Gemeindegröße macht den Unterschied



Der Bauboom der späten 1980er und frühen 1990er Jahre hat das Ruhrgebiet weit weniger geprägt als das Münsterland oder Ostwestfalen. In mehr als der Hälfte der Gemeinden (192), ist jede vierte Wohnung in den letzten 15 Jahren entstanden. Die Karten belegen eine deutlich uneinheitliche Altersstruktur des Bestands in Nordrhein-Westfalen und damit auch einen sehr differenzierten Erneuerungs- und

Ähnlich schwierig zu beurteilen wie die Altersstruktur der Wohnungen ist auch die Besitzform. Zuletzt wurde in der Mikrozensus Zusatzerhebung 2002 die Eigentumsquote ermittelt. Aktuell liegt sie bei 36,1 %. Landesweit differiert sie jedoch erheblich. In den Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern ist sie mit knapp 60 % am höchsten. In Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern liegt sie bei 40 %. Dagegen ist der Anteil der Selbstnutzer in den größten Städten des Landes mit nur knapp 20 % mit Abstand am niedrigsten (Abb. 2-15).

¹² Die amtliche Statistik liefert keine genauen Informationen zur Verteilung des Baualters im Gebäudebestand. Zuletzt wurden diese Daten 1987 flächendeckend erhoben. Die Wfa auf diese Zahlen aufbauend die aktuelle Altersstruktur hochgerechnet.

3 Entwicklung von Wohnungsbedarf- und nachfrage

3.1 Sozioökonomische Faktoren

Die schwierige wirtschaftliche Lage macht sich immer deutlicher bemerkbar: Die Zahl der Arbeitslosen, Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger steigt weiter an und erzeugt Druck auf die preisgünstigen Marktsegmente.

Arbeitslosigkeit erreicht Höchststand

Wie bereits im Vorjahr hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in allen Regionen des Landes 2003 weiter verschlechtert. Erstmals verzeichnete auch der tertiäre Sektor Beschäftigungsverluste. Im Jahresdurchschnitt 2003 waren 872.900 Personen arbeitslos registriert, das sind 60.600 mehr als im Vorjahr (7,5 %) (vgl. Abb. 3-2). Die Arbeitslosenquote liegt bei 13,3 % der abhängigen zivilen Erwerbstätigen und ist im zweiten Jahr in Folge gestiegen (2002: 10,1 %). Damit erreicht die Quote mit 13,5 % fast wieder den Höchstwert von 1997. Die ersten Anzeichen des konjunkturellen Aufschwungs konnten eine weitere Zunahme der Arbeitslosigkeit noch nicht bremsen. Gleichzeitig zeigt sich die zunehmende Verfestigung der Arbeitslosigkeit besonders deutlich in der gestiegenen Zahl der Langzeitarbeitslosen. Diese nahm im Vergleich zum Vorjahr um 11,5 % zu.

Bedingt durch ein umfangreiches Angebot an arbeitsmarktpolitischen Hilfen verlief die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Gruppe der unter 25-Jährigen am günstigsten. Ebenfalls rückläufig ist die Zahl der Arbeitslosen in der Gruppe der über 55-Jährigen. Eine Entwicklung, die in erster Linie auf eine Inanspruchnahme eines vorruhestandsähnlichen Status ab dem 58. Lebensjahr zurückzuführen ist.

Die Statistik zeigt zudem, dass sich die Arbeitslosigkeit in den einzelnen Arbeitsamtsbezirken recht unterschiedlich entwickelt hat. Köln unterlag in 2003 landesweit der ungünstigsten Entwicklung (Arbeitslosenquote oberhalb und Entwicklung der Arbeitslosigkeit gegenüber 2002 ebenfalls oberhalb des Landes-

durchschnitts). Im Gegensatz dazu war die Entwicklung in den Bezirken Düsseldorf, Paderborn und Soest mit einer geringeren Arbeitslosenquote und einer gegenüber dem Vorjahr rückläufigen Arbeitslosigkeit günstiger als im Landesdurchschnitt.

Auch seit Beginn des Jahres 2004 konnte der Arbeitsmarkt noch nicht vom konjunkturellen Aufschwung profitieren. Die Arbeitslosenzahl erreicht in Nordrhein-Westfalen die magische 900.000-Marke und das, obwohl seit Jahresbeginn die Personen, die an von der Bundesagentur für Arbeit geförderten Eignungsfeststellungs- und Trainingsmaßnahmen teilnehmen, nicht mehr als arbeitslos registriert werden. Auch für den Rest des Jahres 2004 ist keine nennenswerte Besserung der Arbeitsmarktlage zu erwarten.

Verfügbares Einkommen

Einkommensstatistiken zählen zu den Datenquellen, die nur mit großer Zeitverzögerung vorliegen. Daher stehen für die Analyse 2003 nur die Daten des Jahres 2002 zur Verfügung. Das verfügbare Einkommen privater Haushalte in Nordrhein-Westfalen ist demnach seit dem Jahr 2000 um 3,3 % gestiegen und beläuft sich auf 17.500 € je Einwohner. Bundesweit ist das Einkommen mit 3,8 % etwas stärker gestiegen. Einen Anhaltspunkt für die aktuelle Entwicklung liefern stellvertretend die monatlichen Bruttolöhne und -gehälter¹³, die im Jahr 2003 um 1,3 % und damit etwas geringer als im Vorjahr (1,7 %) zugenommen haben.

¹³ durchschnittliche Bruttomonatsverdienste der Angestellten im Produzierenden Gewerbe und in ausgewählten Dienstleistungsbereichen

höhere Kaufkraft im suburbanen Raum

Die Kaufkraftdaten der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) geben die Summe aller Nettoeinkünfte an, die den Haushalten in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens im Jahr 2004 zur Verfügung stehen. Erwartungsgemäß ist die durchschnittliche Haushaltskaufkraft in den Ballungsrändern und den ländlichen Räumen am höchsten, während sie in den größeren Städte des Ruhrgebiets und in Teilen Ostwestfalens unterdurchschnittlich ist (Abb. 3-1). Gleichzeitig konnten in den vergangenen fünf Jahren jedoch die kreisfreien Städte bzw. die Städte in den Ballungskernen des Landes die höchsten absoluten Zuwächse je Haushalt erzielen. Die höchsten Nettoeinkünfte und damit die meiste Kaufkraft steht den Haushalten in den Kommunen Odenthal (43,1 % über Landesdurchschnitt), Meerbusch (39,1 % über Landesdurchschnitt) und Roetgen (32,9 % über Landesdurchschnitt) zur Verfügung. Im Gegensatz dazu ist die Kaufkraft in Alsdorf, Herne und Gelsenkir-

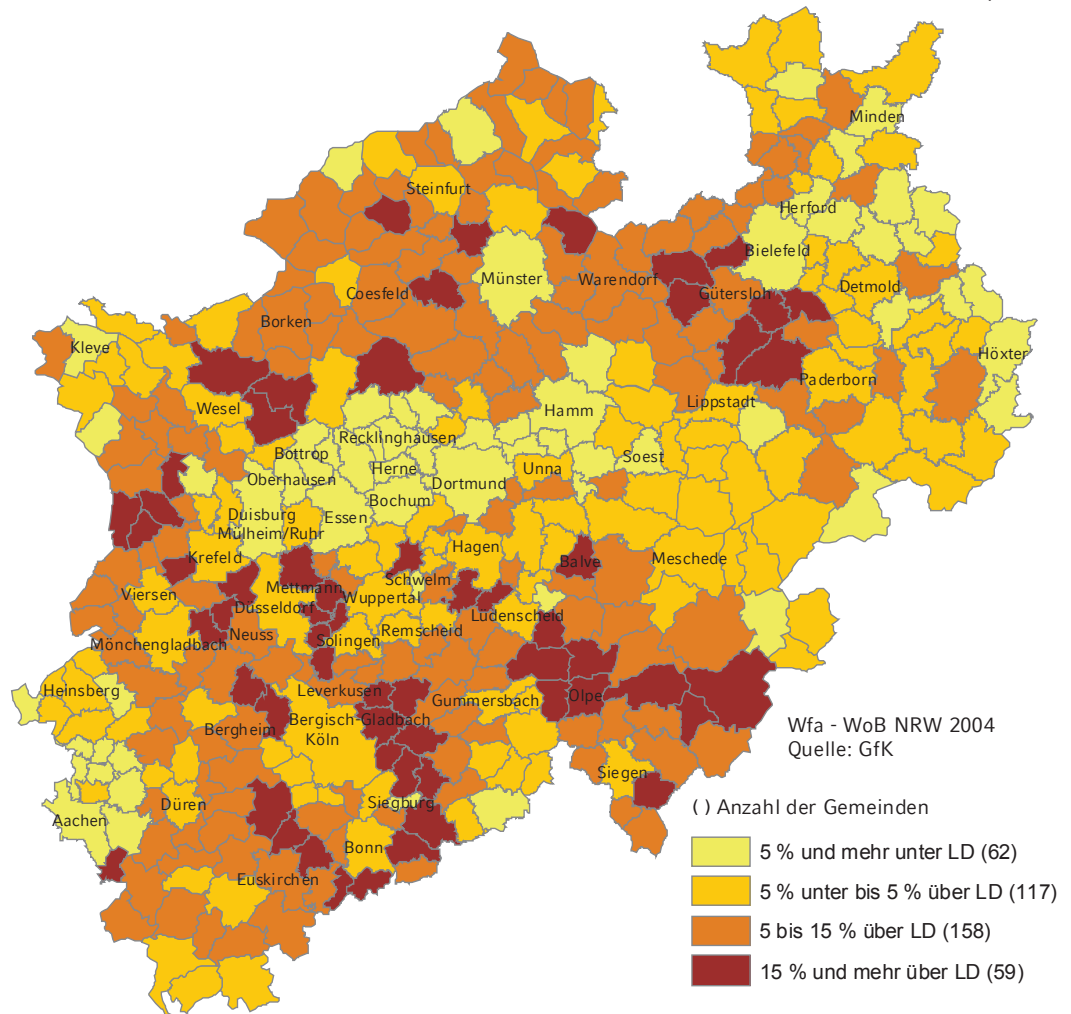
chen am niedrigsten (19 bis 21 % geringer als im Landesdurchschnitt).

Zahl der Sozialhilfeempfänger steigt wieder

Erstmals erhielten im Jahr 2003 landesweit wieder mehr Personen „Hilfe zum Lebensunterhalt“. Insgesamt waren 685.200 Personen auf Sozialhilfe angewiesen (Abb. 3-2), das entspricht einer Zunahme von 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Derzeit sind 3,8 % der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens auf diese Form der Unterstützung angewiesen.

Dabei gibt es eine deutlich abweichende Entwicklung der Zahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten des Landes. Während die Zahl der Sozialhilfeempfänger in den kreisfreien Städten lediglich um 2,2 % zugenommen hat, mussten die Kreise eine Zunahme von 7,4 % verkräften. Gleichzeitig weisen die Kreise aber eine im Landesvergleich unterdurchschnittliche Sozialhilfedichte von 2,6 %

Abb. 3-1
Abweichung der
Haushaltskaufkraft
vom Landesdurchschnitt 2004



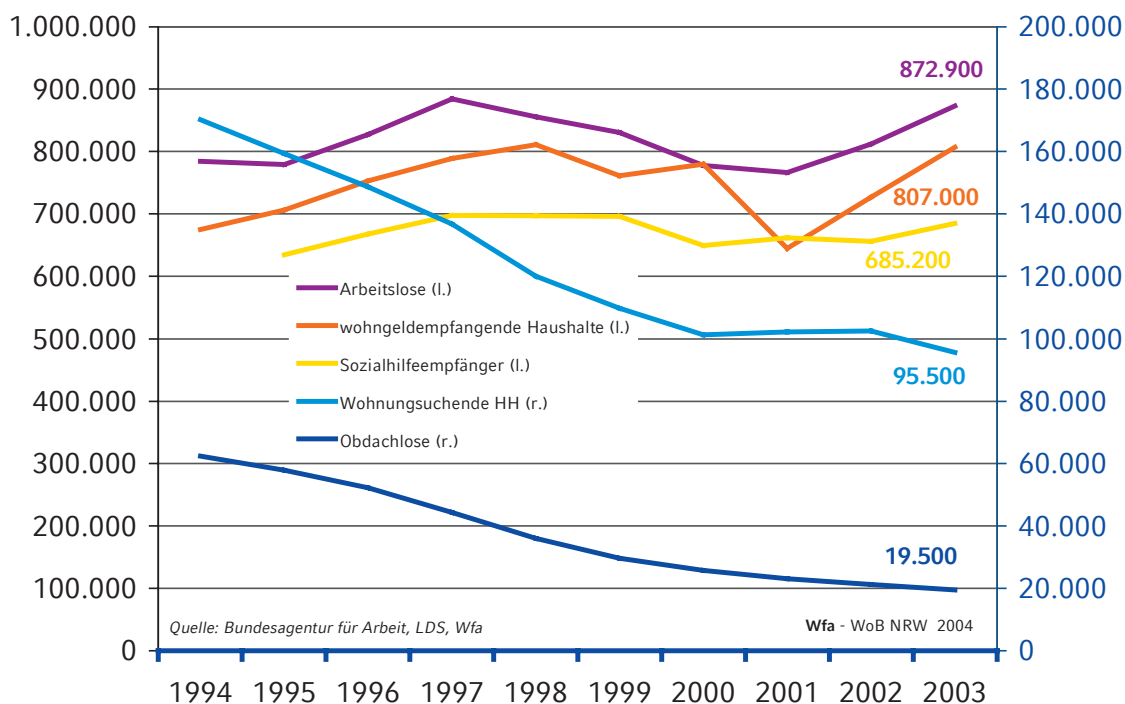


Abb. 3-2
Entwicklung der
sozioökonomischen
Indikatoren 1994-2003

auf. Im Gegensatz dazu erreichen in den kreisfreien Städten die Sozialhilfeempfänger einen Anteil von 5,1 % an der Gesamtbevölkerung. Somit müssen die kreisfreien Städte immer noch eine höhere finanzielle Belastung in diesem Bereich tragen als die Kreise. Insbesondere die Städte Bielefeld, Hagen, Wuppertal und Solingen, die ohnehin in den letzten fünf Jahren die höchsten Zuwachsraten verkräften mussten, waren auch 2003 wieder von einem Anstieg der Personenzahl, die „Hilfe zum Lebensunterhalt“ erhält, betroffen (teilweise deutlich über 10 %).

Zahl der Wohngeldempfänger

Wohngeld erhalten Mieter und Eigentümer, wenn die Aufwendungen für eine angemessene Wohnung im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen unzumutbar hoch sind. In Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2003 circa 807.000 Haushalten Wohngeld ausbezahlt (Abb. 3-2). Damit ist der Kreis der Berechtigten gegenüber dem Vorjahr um 11,0 % gewachsen.

Zahl der Wohnungssuchenden wieder rückläufig

Im Jahr 2003 setzte sich der im Vorjahr kurzfristig unterbrochene Rückgang der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte (alle Förderwege) weiter fort: 99.000 Haushalte waren bei den kommunalen Wohnungsämtern wohnungssuchend

gemeldet (Abb. 3-2), das sind 3,3 % weniger als noch in 2002. Damit hat sich die Zahl in den letzten zehn Jahren um nahezu 70 % reduziert. Eine ähnliche Entwicklung wie auf Landesebene zeichnet sich 2003 auch für die unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen ab. Selbst in den Ballungskernen sind 0,8 % weniger wohnungssuchende Haushalte gemeldet als im Vorjahr. 2002 hatte hier die Zahl noch leicht zugenommen. Am stärksten gingen die registrierten Haushalte mit 11,0 % in den Ballungsrandzonen zurück. Immerhin eine Abnahme von 3,9 % erreichten die ländlichen Gebiete Nordrhein-Westfalens.

Nach wie vor überwiegt der Anteil der kleinen Haushalte an den Wohnungssuchenden. Über 60 % entfallen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte (37.000). Ältere Menschen machen dabei wiederum den größten Anteil der Einpersonenhaushalte aus, während Alleinerziehende die größte Gruppe innerhalb der Zweipersonenhaushalte bilden. Etwa 40 % der Wohnungssuchenden geben an, dass ihnen die jetzige Wohnung zu klein ist. Knapp 15 % der Umzugswilligen nennen eine zu hohe Miete bzw. zu hohe Heizkosten als Grund für einen Umzug. Auffällig ist, dass bei den Alleinstehenden außer den beiden bereits genannten Gründen eine zu große bzw. eine unzureichende Ausstattung der Wohnung ebenfalls ausschlaggebend für einen Um-

zugswunsch ist. Dies könnte zum einen auf den höheren Anteil älterer Menschen an dieser Gruppe zurückzuführen sein, denen nach dem Tod des Lebenspartners die alte Wohnung zu groß ist. Zum anderen lebt genau diese Gruppe vielleicht seit vielen Jahren in derselben Wohnung, in der keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die jetzt nicht mehr den Anforderungen einer altengerechten Wohnung entspricht.

Obdachlosigkeit sinkt weiter

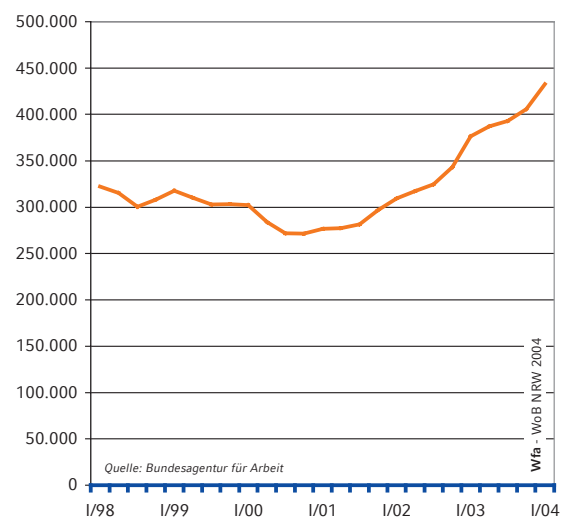
Obwohl mit der Statistik zur Obdachlosigkeit nicht alle tatsächlich obdachlosen Personen erfasst werden, sondern nur solche, deren Unterbringung in die Zuständigkeit der kommunalen Ordnungsbehörden fällt, gibt sie dennoch Aufschluss über die Wohnversorgung wirtschaftlich sehr instabiler Haushalte. Im Jahr 2003 nahm die Zahl der obdachlos gemeldeten Personen erneut ab. Landesweit waren es 19.500 Personen (Abb. 3-2), das entspricht einem Anteil von circa 0,1 % der nordrhein-westfälischen Gesamtbevölkerung. Damit erreicht die Obdachlosigkeit den niedrigsten Stand seit Mitte der 1990er Jahre. Dennoch hat sich gleichzeitig der rückläufige Trend weiter abgeschwächt. Grundsätzlich haben insbesondere die Großstädte weniger Obdachlose zu verzeichnen, während die Zahl in einigen Kreisen des Landes leicht ansteigt. In der Statistik wohnungssuchend gemeldeter Haushalte werden auch obdachlose Haushalte erfasst. Hier zeigt sich ein identischer Trend: Seit 1995 hat sich die Zahl der Haushalte auf ein Drittel reduziert. Aktuell sind es nur noch 10.400 Haushalte.

Hartz IV und das Arbeitslosengeld II

Derzeit sorgen sich Städte und Kreise, Wohnungsunternehmen und Mietervereine um die Auswirkungen des als Hartz IV bekannten Reformpakets auf den Wohnungsmarkt, das zum 1. Januar 2005 in Kraft tritt. Im Zusammenhang mit der Umstellung der Arbeitslosenhilfe (Alhi) auf das Arbeitslosengeld II (Alg II) werden ein Kaufkraftrückgang und eine Nachfrageverlagerung auf preisgünstige und kleine Wohnungen befürchtet.

Die Umstellung betrifft in Nordrhein-Westfalen eine nicht unbedeutende Bevölkerungsgruppe: Die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger ist in den letzten Jahren ständig gewachsen und hat landesweit zuletzt einen Stand von 440.000 erreicht (Mai 2004, Abb. 3-3). Die einzige bekannte Abschätzung möglicher Folgen hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998 vorgelegt. Die dort für Westdeutschland ermittelten Quoten werden hier - als Orientierungswerte - auf Nordrhein-Westfalen umgerechnet. Für die meisten Alhi-Empfänger ist Hartz IV demnach mit Einkommenseinbußen verbunden. Davon sind entsprechend auch die übrigen Haushaltsmitglieder betroffen. Abzuwarten bleibt auch, wie sich die Reformen auf den Arbeitsmarkt auswirken.

Abb. 3-3
Entwicklung der
Bezieher von
Arbeitslosenhilfe in
NRW



Unveränderte bis leicht erhöhte Bezüge erhalten hingegen die schätzungsweise 270.000 erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger, die künftig ebenfalls Alg II beziehen.

Abb. 3-4
Veränderungen im
Leistungsbezug nach
Hartz IV in NRW
(geschätzt)

Alhi-Empfänger (Mai 2004)	Anzahl	Anteil
Leistungen nach Hartz IV ab 1/05:	440.000	100 %
- keine mehr	87.900	20 %
- geringere	224.400	51 %
- etwa gleiche	48.400	11 %
- höhere	79.200	18 %

eigene Berechnung für NRW nach Bundestagsdrucksache 15/1279 (S. 23) und BA Arbeit (Mai 2004)

Wohngeld entfällt dafür

„alle Leistungen aus einer Hand“

Die größte Neuerung für Kommunen und Kreise ist jedoch der Umgang mit den Wohnkosten. Gemäß dem Hartz-IV-Prinzip „alle Leistungen aus einer Hand“ erhalten die Bezieher von Alg-II (oder Sozialhilfe) kein Wohngeld mehr; die Kosten für Unterkunft und Heizung tragen künftig Kreise und Kommunen. Entsprechend der bisherigen Sozialhilfepraxis werden die Kosten für Unterkunft und Heizung zusätzlich zu den Regelleistungen übernommen, wenn sie *angemessen* sind. Liegen sie darüber, können die Träger einen Umzug in eine günstigere Wohnung verlangen. Die Träger müssen dann allerdings auch die Umzugskosten (Spedition, Wohnungssuche, Renovierung, Kautions) bezahlen. Bis zum Umzug, längstens jedoch sechs Monate, müssen sie die tatsächlichen, danach nur noch die angemessenen Wohnkosten übernehmen.

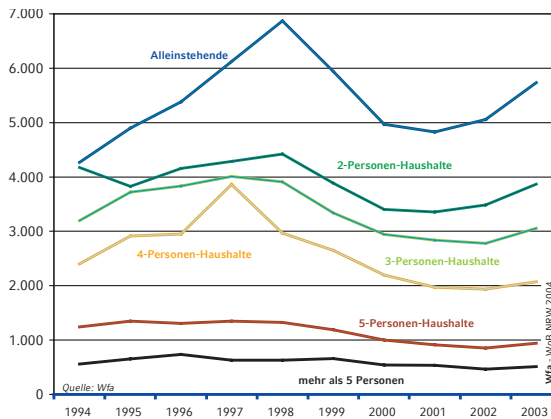


Abb. 3-5
Wohnungssuchende Haushalte mit Begründung "zu hohe Miete/Heizkosten"

Abb. 3-6 gibt eine Orientierung über das Problempotenzial in den Regionen.

Was ist angemessen?

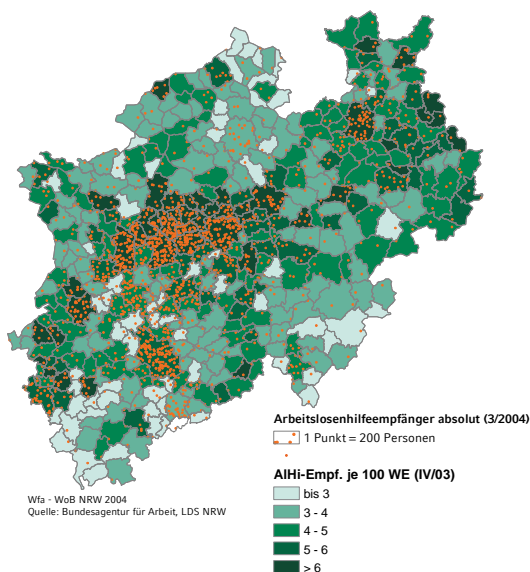
Nach bisherigem Sachstand bleibt es den Sozialämtern überlassen, wie sie *angemessen* definieren und wie strikt sie den Maßstab anwenden. In Rahmen der Sozialhilfe haben viele Kommunen bereits Mieten- und Wohnflächenobergrenzen entwickelt, die sich an Mietspiegeln, der Wohngeldstatistik oder den Höchstmieten des Wohngeldrechts anlehnen.

Auch wenn allenthalben angemahnt wird, die Regeln für die Alg-II-Bezieher großzügig zu interpretieren, wird letztendlich die kommunale Haushaltssituation über den Ermessensspielraum entscheiden.

Die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, dass, trotz insgesamt rückläufiger Zahlen, immer mehr Haushalte eine neue Wohnung suchen, weil die bisherige zu teuer ist. Nach Einschätzung von Kommunen handelt es sich dabei in der Mehrzahl um Sozialhilfeempfänger, die vom Sozialamt zum Umzug aufgefordert wurden. Insgesamt sind das immerhin 18 % der Wohnungssuchenden.

Bund, Land sowie Kreise und Kommunen sind aufgefordert, die Entwicklung zu beobachten und gegebenenfalls frühzeitig ergänzende Maßnahmen zu ergreifen.

Abb. 3-6
Empfänger von Arbeitslosenhilfe absolut und in Relation zum Wohnungsbestand



Wenn, wie in der öffentlichen Diskussion befürchtet, viele Alg-II-Bezieher *unangemessen* wohnen und zum Umzug veranlasst werden, könnte sich der Bedarf an preisgünstigen und kleinen Wohnungen schlagartig erhöhen. Viele Städte fürchten, angesichts zurückgehender Sozialwohnungsbestände diesen Bedarf nicht mehr decken zu können. Das gilt vor allem für Städte und Regionen mit angespannten Märkten (Münster, Rheinschiele etc.). Andere fürchten um die *soziale Mischung* in den geförderten Beständen, wenn sich eine desegregative Belegungspolitik nicht mehr aufrechterhalten lässt.

3.2 Demographische Entwicklung

Nur durch Zuwanderung kann Nordrhein-Westfalen seine Bevölkerungszahl halten. Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße hat ihren vorläufig niedrigsten Wert erreicht; die Zahl der Haushalte wächst nur minimal.

Noch schlagen sich die allgemein diskutierten demographischen Veränderungen in Nordrhein-Westfalen nicht in einer insgesamt sinkenden Einwohnerzahl nieder.

Einwohnerzahl stagniert

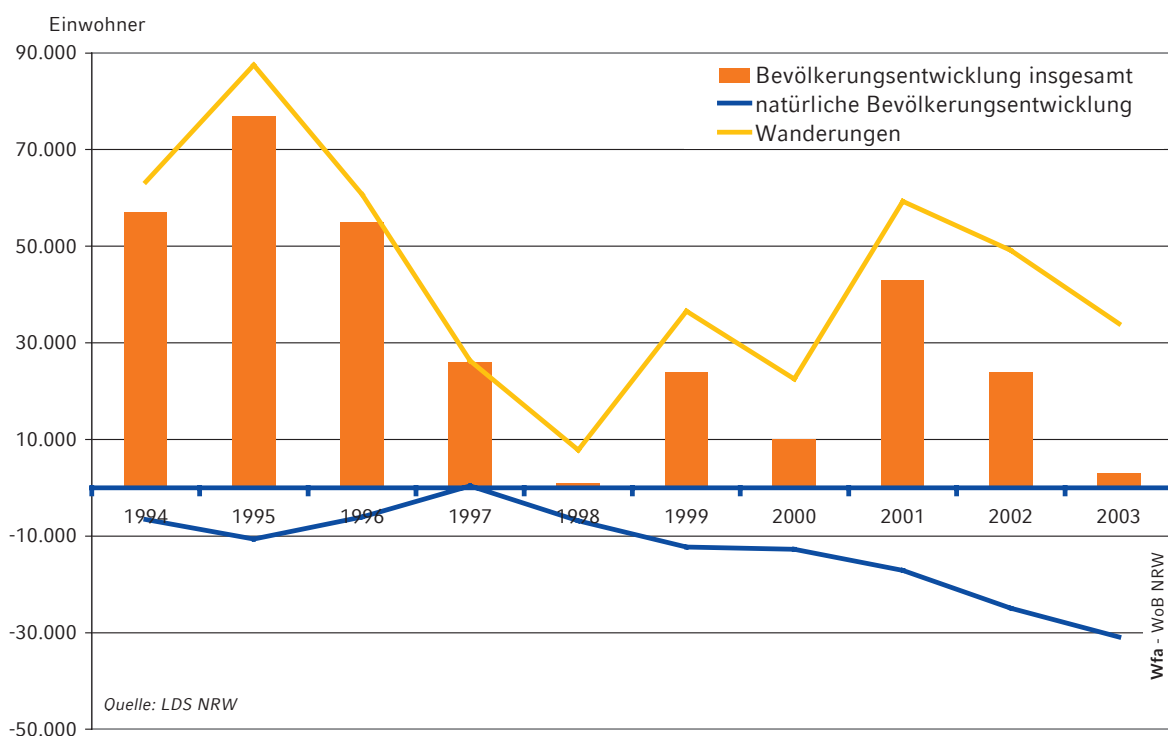
Nach deutlichen Zuwächsen in den vergangenen Jahren stagniert die Einwohnerentwicklung aktuell: Ende 2003 lebten 18.079.700 Menschen in Nordrhein-Westfalen (+3.300). Dies ist der geringste Zuwachs seit 1997. Auch in diesem Jahr standen Wanderungsgewinne wachsenden Sterbeüberschüssen entgegen. Seit 1997 steigt der Sterbeüberschuss stetig. 2003 standen den 84.400 Gestorbenen nur 63.800 Geborene gegenüber. Positiv schlug die Zahl der Zuzüge nach Nordrhein-Westfalen zu Buche, die mit 290.400 Personen leicht unter dem Niveau des Vorjahres lag. Den Zuzügen standen 256.100 Fortzüge aus Nordrhein-Westfalen gegenüber (Abb. 3-7). Die Fortzüge aus Nordrhein-Westfalen entspre-

chen einer Stadt in der Größe von Aachen oder Krefeld. Allein durch die Nettozuwanderung gewinnt Nordrhein-Westfalen so Wohnbevölkerung in der Größenordnung einer Stadt wie Steinfurt oder Kempen.

Ruhrgebiet bremst Bevölkerungswachstum in Nordrhein-Westfalen

Seit Jahren verläuft die Bevölkerungsentwicklung im Ruhrgebiet ungünstiger als im Rest des Landes. Während die Einwohnerzahl im Ruhrgebiet in den letzten zehn Jahren um 2,3 % auf 5.317.000 abgenommen hat, stieg sie im Rest des Landes um 3,2 % auf 12.763.100 Personen. Dabei haben die Ballungskerne (-0,1 %) und die Ballungsränder (-0,2 %) minimal Einwohner verloren, während im ländlichen Raum Zuwächse zu verzeichnen waren. Für die Ballungsränder ist ein erstmaliger Bevölkerungsverlust (-5.400) seit vielen Jahren zu verzeichnen. Ursache ist vermutlich die geringere Zahl an Haushalten, die aus den Kernstädten in

Abb. 3-7
Einwohnerentwicklung 1994-2003



das Umland abwandern. Allein die Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern (8.400) und solche mit 200.000 bis unter 500.000 Einwohner (6.500) haben Zuwächse zu verzeichnen.

Sterbefälle und Geburten ungleich verteilt

Ursache für den Bevölkerungsverlust in weiten Teilen des Landes ist die hohe Zahl der Sterbefälle. Auch in den ländlichen Gemeinden ist die Zahl der Sterbefälle weiterhin höher als die der Geburten (-4.500). In den Ballungsrändern (-5.900) und vor allem den Ballungskernen hat sich dieses Verhältnis sogar weiter verschlechtert (-20.500).

In 164 Gemeinden des Landes sind in den letzten zehn Jahren Einwohnerzuwächse durch Wanderungsgewinne bei gleichzeitigen Geburtenüberschüssen zu verzeichnen. Vor allem in den Städten des Ruhrgebietes sowie im Sauer- und Siegerland ist der Anteil der Gemeinden mit Verlus-

ten durch Fortzüge und hohe Sterbefallzahlen beachtlich.

Mittelstädte ohne Zuwanderung

Von dem fast flächendeckenden Zuwachs durch Zuwanderung sind allein die mittelgroßen Gemeinden (zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern) ausgenommen. Hier zeigen sich Verluste von insgesamt 2.800 Einwohnern. Im Gegensatz dazu konnten 2003 die Ballungskerne beachtlich zulegen (20.700). In den Ballungsrändern halten sich Zuzug und Fortzug wiederum fast die Waage (450). Während im Ruhrgebiet im Saldo seit 1994 nur 1.200 Personen zuwanderten, suchten 445.800 Personen im Rest des Landes eine neue Bleibe.

Schrumpfung auch bei konstanter Zuwanderung nicht aufzuhalten

Alle demographischen Prognosen (vgl. Glossar) zeigen, dass die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen in Zukunft abnehmen wird. Für das Jahr 2015 rechnet das

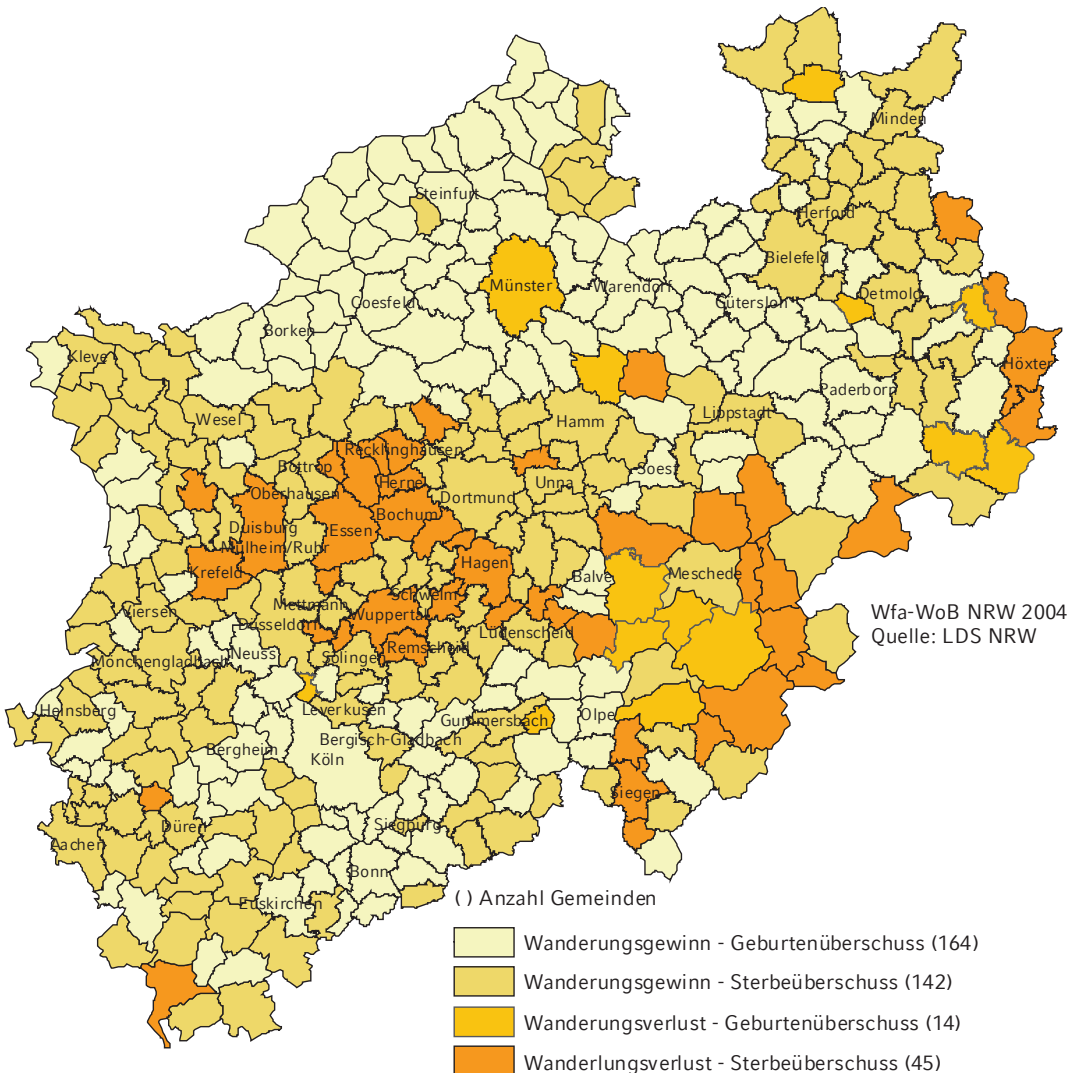
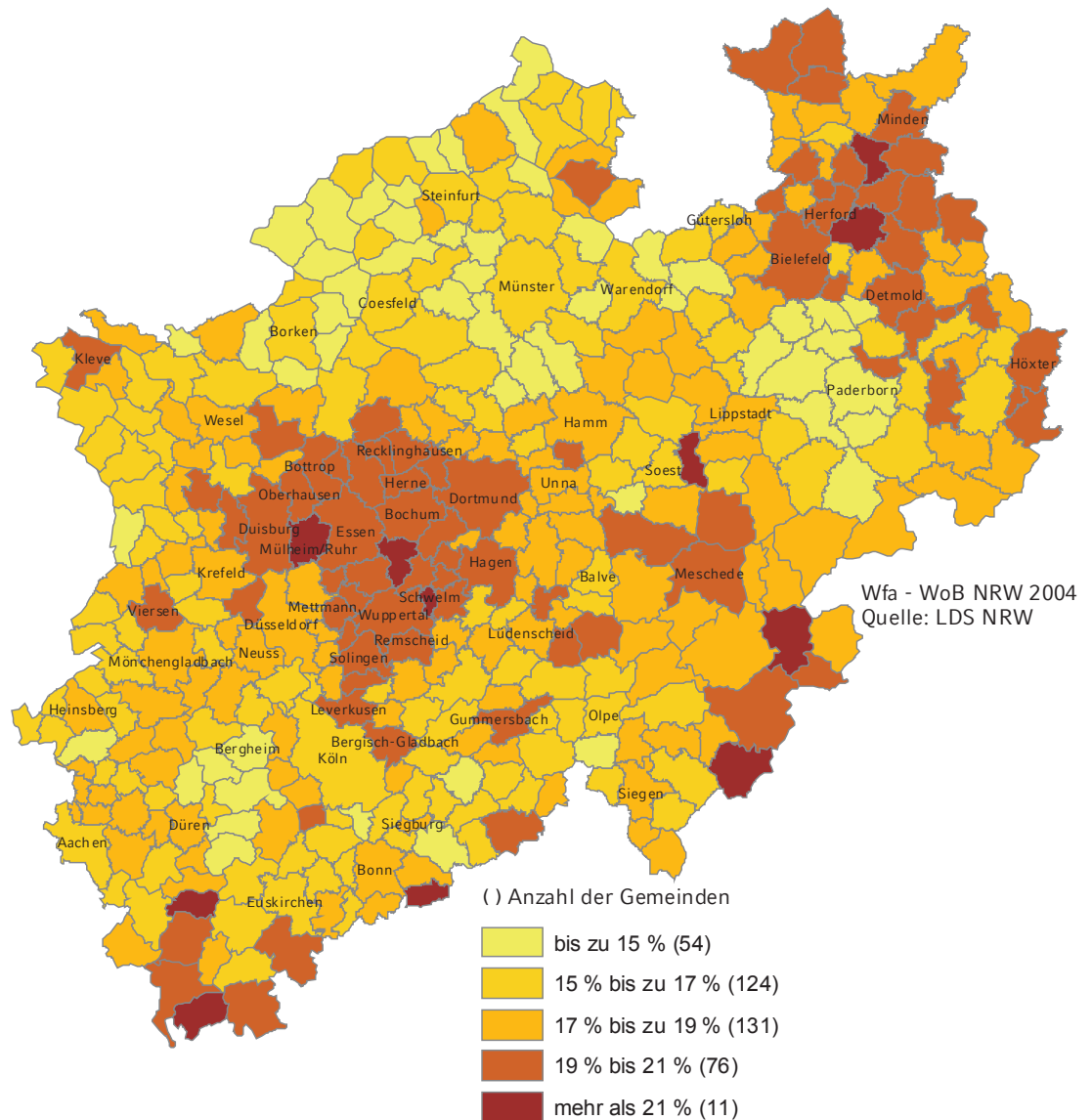


Abb. 3-8 natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 1994-2003

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik noch mit einer Einwohnerzahl von 18.046.000 Personen. Dies ist ein Minus von 0,2 % gegenüber 2003; 2020 werden noch 17.952.000 erwartet (-0,7 %). In Nordrhein-Westfalen wäre damit die Bevölkerungszahl von 1995 erreicht. Dieses ist gleichzusetzen mit dem Verschwinden einer Stadt in der heutigen Größenordnung von Paderborn oder Recklinghausen.

und durchschnittliche Haushaltsgrößen liefern¹⁴. Abb. 3-9 zeigt beispielhaft die landesweite Verteilung der Gruppe der über 65-Jährigen. Insbesondere im Ruhrgebiet und in der Region Bielefeld-Herford-Minden, teilweise auch im Sauer- und Siegerland, ist die Bevölkerung bereits heute überdurchschnittlich alt. Dagegen findet sich im Münsterland und in der Region Paderborn nur ein vergleichsweise geringer Anteil an über 65-Jährigen.

Abb. 3-9
Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 2003



„Alte und junge Regionen“

Entscheidend ist neben der Zahl der Einwohner auch die Altersstruktur der Bevölkerung. Für die Wohnungsnachfrage ist wesentlich, in welcher Phase des Lebenszyklus sich ein Haushalt befindet – Ausbildung, Familiengründungsphase oder Ruhestand. Die Erfassung solcher Lebensstilgruppen ist jedoch nur schwer möglich. Anhaltspunkte können Altersstruktur

¹⁴ Eine genaue Analyse der Altersgruppen würde den Umfang des Berichtes sprengen. Eine Orientierung können allerdings die im Glossar erwähnten Prognosen liefern. Diese basieren im Wesentlichen auch auf einer Prognose der aktuellen Verteilung der Altersgruppen.

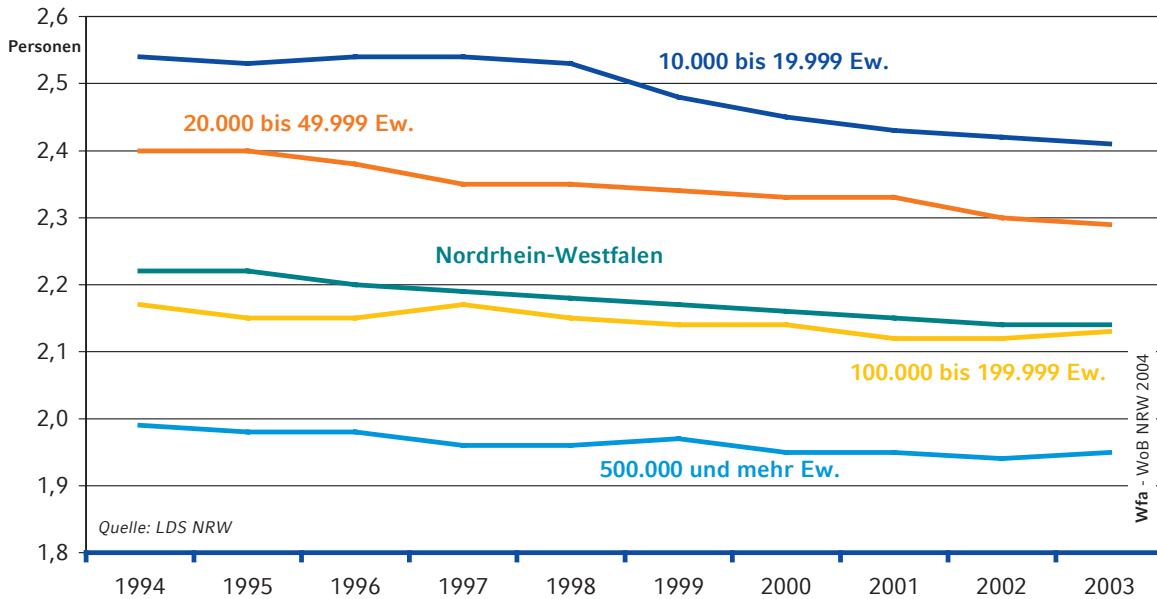


Abb. 3-10 durchschnittliche Haushaltsgrößen in ausgewählten Gemeindegrößenklassen 1994-2003

Hat die Haushaltsgröße ihr Minimum erreicht?

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte von besonderer Bedeutung, diese lässt sich allerdings nicht direkt aus der Bevölkerungszahl ableiten. Die Haushaltsgröße ist in den letzten Jahren weiter gesunken. Daher hat sich die Zahl der Haushalte stärker erhöht, als allein durch den Einwohnerzuwachs zu erwarten gewesen wäre. Verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen haben dabei zur Haushaltsverkleinerung beigetragen (hohe Scheidungsraten, der Trend zum Single-Dasein und ein wachsender Anteil alleinlebender Senioren). Dieser Trend scheint in 2003 erstmals gestoppt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,14 Personen je Haushalt auf dem Vorjahresniveau. Dadurch ist die rechnerische Zahl der Haushalte parallel zur Einwohnerzahl nur leicht auf 8.448.000 gestiegen (0,02 %), der geringste Zuwachs seit 1990.

kleine Haushalte in großen Städten – große Haushalte in kleinen Städten

Die Übersicht zur Verteilung der Haushaltsgrößen¹⁵ im Land zeigt, dass weiterhin die durchschnittlich kleinsten Haushalte in den großen Städten des Landes zu finden sind (Abb. 3-10). Hier leben mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte, während sich in den kleineren Gemeinden häufig größere Familienhaushalte finden.

¹⁵ Die hier ausgewählten Daten stammen aus dem jährlichen Mikrozensus des LDS Nordrhein-Westfalen.

4 Bilanz

4.1 Die Wohnungsversorgung

Die rechnerische Wohnungsversorgung verbessert sich nochmals deutlich. Die Leerstandsquote nimmt wieder leicht zu. Einzelne Nachfragergruppen sind jedoch nach wie vor unterdurchschnittlich versorgt.

Landesweit hat sich im Jahr 2003 die rechnerische Wohnungsversorgung abermals weiter verbessert. Den rund 8.448.000 Haushalten steht ein Bestand von 8.319.100 Wohnungen zur Verfügung. Nur noch 129.000 Wohnungen fehlen rechnerisch, um eine Versorgung aller Haushalte zu erreichen. Das entspricht einem Rückgang von 27,5 % gegenüber dem Vorjahr, der stärkste in den vergangenen zehn Jahren.

Anstieg des Wohnflächenverbrauchs liegt auf Vorjahresniveau

Durchschnittlich wohnt in Nordrhein-Westfalen jeder Einwohner auf 38,7 m², ein Plus von 0,3 m² gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt der Anstieg der Wohnflächeninanspruchnahme exakt auf dem Vorjahresniveau (0,8 %).

Nach wie vor nimmt die Wohnfläche pro Kopf in den Ballungskernen langsamer zu als in den Ballungsrändern und den ländlichen Gebieten. In letzteren ist die Wohnfläche pro Person in den vergangenen zehn Jahren mit einem Plus von 3,6 m² am stärksten gestiegen. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für die Kreise und kreisfreien Städte erkennen. Während in den Kreisen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Laufe des Jahres nochmals um 0,4 m² anstieg, nahm sie in den kreisfreien Städten nur um 0,2 m² zu. Weiter wohnen die Einwohner kleinerer Kommunen Nordrhein-Westfalens mit 40,1 m² noch immer auf gut 2,1 m² pro Person mehr als die der Großstädte.

Deutlicher fallen die regionalen Abweichungen bei der Wohnungsgröße aus. Die Bewohner der ländlichen Räume leben in Wohnungen mit durchschnittlich 98,3 m², während in den Kernstädten die Wohnungsgröße bei 74,5 m² liegt. Noch diffe-

renzierter wird das Bild bei einer Betrachtung der unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen: Während in kleinen Kommunen (weniger als 10.000 Einwohner) die Wohnungen eine Durchschnittsgröße von 107,9 m² besitzen, sind die Wohnungen in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern rund 36,3 m² kleiner.¹⁶

durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf variiert in unterschiedlichen Nachfragergruppen

Die Analyse von Durchschnittswerten lässt jedoch keine Aussagen über die Situation unterschiedlicher Nachfragergruppen zu. Antworten liefern in diesem Fall die Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung 2003, die eine Differenzierung der Wohnfläche pro Kopf und der durchschnittlichen Wohnungsgröße nach unterschiedlichen Nachfragergruppen zulassen. Haushalte mit drei und mehr Kindern mit 20,8 m² Wohnfläche pro Kopf nur ein Drittel der Fläche von Single-Haushalten (58,6 m²) (Abb. 4-1). Gleichzeitig liegt der Flächenverbrauch von Haushalten ohne Kinder (48,2 m²) und Haushalten älterer Menschen (51,8 m²) erheblich über dem Gesamtdurchschnitt aller Haushalte von 42,1 m². Auf Grund der sehr unterschiedlichen Einkommenssituationen dieser Nachfragergruppen ist ein weiteres Auseinanderdriften wahrscheinlich. Gleichzeitig wird auch zukünftig der sogenannte Remanenzeffekt¹⁷ insbesondere bei den älteren Haushalten für überdurchschnittliche Wohnflächenzuwächse sorgen.

¹⁶ 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.

¹⁷ Auch nach dem Tod des (Ehe)partners bleibt die Person in der angestammten Wohnung und verdoppelt damit die von ihr nachgefragte Wohnfläche.

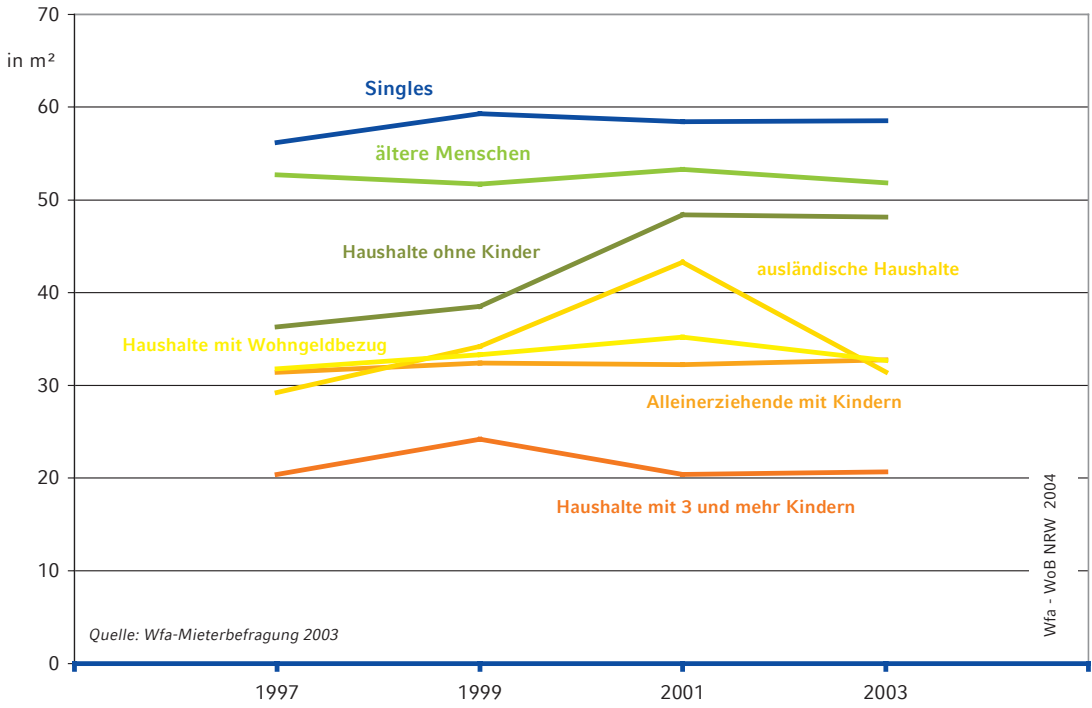


Abb. 4-1
Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf nach Haushaltstypen 1997-2003

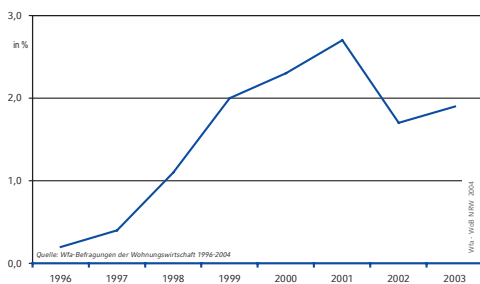
Leerstände steigen leicht

In Zeiten entspannter Märkte, während der die Mieter aus einem größeren Angebot auswählen können und damit gleichzeitig unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte meiden können, spielt das Thema Leerstände eine größere Rolle. Wie jedes Jahr hat die Wfa auch 2004 eine Befragung von Wohnungsunternehmen durchgeführt, in der sie u. a. die Gesamtzahl der in den einzelnen Unternehmen

Als Gründe für die Leerstände geben die Unternehmen insbesondere eine schlechte Wohnungsausstattung (15,9 %), ein problematisches soziales Umfeld (15,4 %) sowie eine ungünstige Lage der Wohnungen (15,2 %) an.

Eine Betrachtung einzelner Unternehmen zeigt allerdings ein völlig heterogenes Bild der Marktsituation. Immer weniger Unternehmen verzeichnen gar keine Leerstände, d.h. immer mehr sind von der Leerstandsproblematik betroffen, auch wenn sich die Situation insgesamt nicht weiter verschärft hat. Der Anteil der Unternehmen ohne Leerstand ist von 23 % auf 18 % zurück gegangen. Mehr als die Hälfte aller Unternehmen verzeichnet jedoch einen moderaten Leerstand von weniger als 1 %.

Abb. 4-2
Entwicklung der Leerstände der Wohnungsunternehmen 1996-2003



leerstehenden Wohnungen abfragt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsquote¹⁸ nach dem Rückgang in 2002 wieder leicht gestiegen. Mit 1,9 % legt sie um 0,2-Prozentpunkte zu (Abb. 4-2).

¹⁸ Hinweis: Um die Vergleichbarkeit mit anderen Erhebungen zu verbessern, berechnet die Wfa nun (auch rückwirkend) die Gesamtleerstandsquote des erfassten Bestands (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.

4.2 Mieten und Nebenkosten

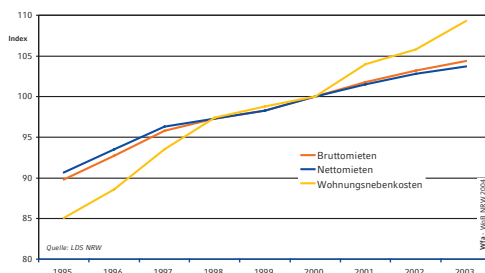
Preistreiber bei den Mieten sind die Nebenkosten. Die Maklermieten bleiben auf konstantem Niveau, auch die Mieten in Zeitungsanzeigen entwickeln sich moderat. Gleichzeitig verzeichneten die Wohnungsunternehmen einen Rekordwert bei den Räumungsverfahren.

Die Entwicklung der Mieten, dem Preis für das Wohnen, ist ein wichtiger Indikator zur Beschreibung der Situation auf den Wohnungsmärkten. Oftmals verwechseln jedoch die statistischen Durchschnittswerte für das Land die unterschiedlichen regionalen Ausprägungen. Zudem spiegeln die verfügbaren Statistiken meist nur Entwicklungen bestimmter Wohnungsteilmärkte wider. Daher wird im Folgenden versucht, die Teilinformationen unterschiedlicher Quellen zu einem Gesamtbild der Mietentwicklung zusammenzuführen.¹⁹

Verbraucherpreisindex attestiert moderate Mietentwicklung

Informationen zur allgemeinen Mietentwicklung liefert der Verbraucherpreisindex. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die Brutto- als auch die Nettokaltmiete nur moderat gestiegen. Während die Bruttomiete um 1,2 % zunahm, hat sich die Erhöhung der Nettomieten erneut verlangsamt (0,9 %). Preistreiber waren in 2003 die Nebenkosten: Sie nah-

Abb. 4-3
Entwicklung des
Verbraucherpreisindex
1995-2003



men gegenüber 2002 um 3,3 % zu, in 2002 nur 1,7 % zu. Ausschlaggebend für die Preiserhöhungen waren insbesondere steigende Preise für Gas, Strom und flüssige Brennstoffe sowie die höheren Kosten für Abwasser (4,5 %), Müllabfuhr

¹⁹ Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Quellen und ihre Ergebnisse hat die Wfa 2002 in einem Sonderbericht „Mieten in Nordrhein-Westfalen“ zusammengestellt.

(5,9 %) und Straßenreinigung (8,3 %). Auch die Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung bestätigen, dass die Anpassung der Betriebskosten einer der Hauptgründe für Mieterhöhungen ist.

aktuelle Informationen: die Wfa-Zeitungsmieten

Das aktuellste Datenmaterial liefert die Wfa-Zeitungsauswertung. Die in den Zeitungen veröffentlichten Mieten bilden das Marktgeschehen zeitnah ab und erlauben eine differenzierte Betrachtung einzelner Wohnungstypen. Nur in zwei der sechs untersuchten Städte (vgl. Glossar) zeigen sich aktuell steigende Mieten. In Dortmund (5,87 €/m²) und Münster (6,43 €/m²) haben die Mieten im letzten Jahr angezogen, obwohl sich das Angebot gleichzeitig ausgeweitet hat. Dagegen zeigen sich in den Städten mit den höchsten durchschnittlichen Mieten Düsseldorf (7,54 €/m²) und Köln (8,14 €/m²) nun schon zum wiederholten Mal Abwärtstendenzen bzw. eine Stagnation. Hier scheint die Preisspirale des Mietwohnungsmarkts am oberen Ende angekommen zu sein. Gleichzeitig konnte die Zahl der angebotenen Wohnungen in beiden Städten zulegen. Die Mieten für Wohnungen auf dem Bielefelder Markt stagnieren ebenfalls weiter. Mit 5,79 €/m² schwankt der Mietpreis seit 1998 nur minimal. Die Preise im nördlichen Ruhrgebiet (Recklinghausen) gehen kontinuierlich zurück. Seit Anfang 1998 sind die Mieten um 0,45 €/m² gesunken.

große Wohnungen in Düsseldorf besonders teuer

In Düsseldorf sind große Wohnungen sehr gefragt. Die Mieten für große Wohnungen mit vier und mehr Räumen liegen um mehr als 0,40 €/m² über dem städtischen

Durchschnitt. Dagegen zeigt sich gerade in den durch die örtlichen Universitäten geprägten Wohnungsmärkten Bielefeld, Köln und Münster, dass hier die Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen hoch ist. In Münster liegt der Quadratmeterpreis um 1,50 €/m² höher als in

Im Gegensatz dazu ist die Mietentwicklung für Wohnungen in Nachkriegsgebäuden oder Neubauten in den kreisfreien Städten vollständig zum Erliegen gekommen, während die Altbaumieten erstmals wieder gestiegen (1,9 %) sind.

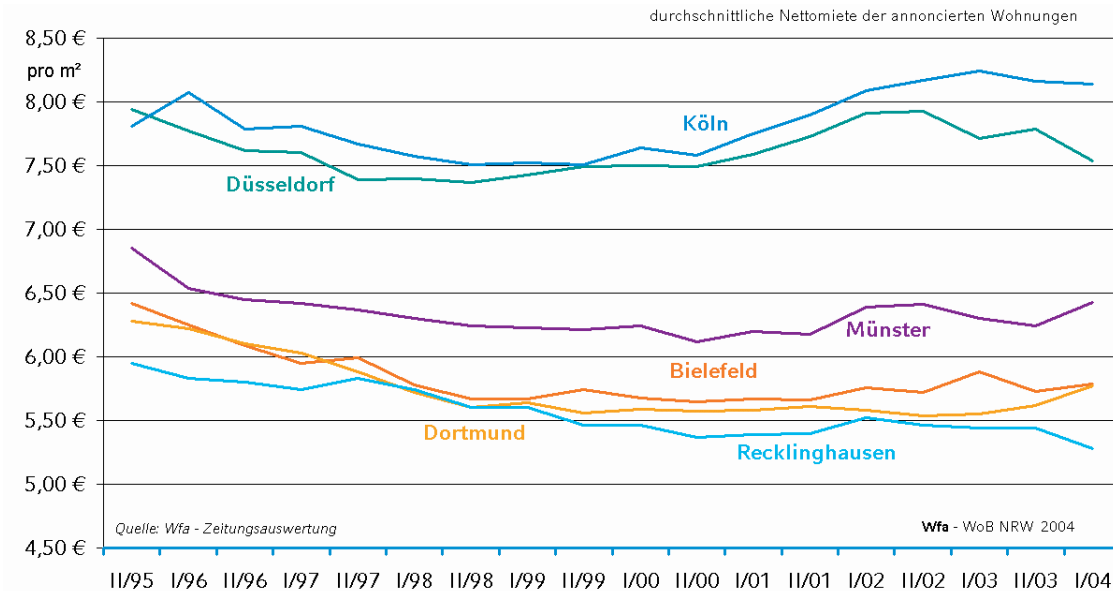


Abb. 4-4
Mieten aus der Wfa-
Zeitungsauswertung
1995-2004

einer Vier-Zimmer Wohnung.

Neuvertragsmieten stagnieren erneut

Die Preisstatistiken des Rings Deutscher Makler (RDM) liefern Angaben zu durchschnittlichen Nettokaltmieten in verschiedenen Baualtersgruppen.²⁰ Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Neuvertragsmieten für einzelne Städte. Diese liegen jedoch nicht für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen flächendeckend vor. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten erneut in allen Baualtersklassen gesunken, wenn auch weniger stark. Damit hält der Abwärtstrend jetzt seit Mitte der 1990er Jahre ungebrochen an. Während die Mieten für Altbauwohnungen insbesondere in den letzten fünf Jahren stark zurück gegangen sind (5,4 %), waren sie für Nachkriegswohnungen sowie für Neubauten vor allem von Mitte bis Ende der 1990er Jahre rückläufig (5,9 % und 10,6 %).

In den Kreisen ging der durchschnittliche Quadratmeterpreis in allen Baualtersklassen stärker zurück als auf Landesebene.

Bestandsmieten bei Wohnungsunternehmen stagnieren ebenfalls

Auch die Ergebnisse der diesjährigen Befragung der Wohnungsunternehmen bestätigen die Stagnation der Mietentwicklung.²¹

Im Gegensatz zu den Maklermieten, die bereits seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig waren, stiegen die Mieten der Wohnungsunternehmen im gleichen Zeitraum kontinuierlich weiter an. Seit dem

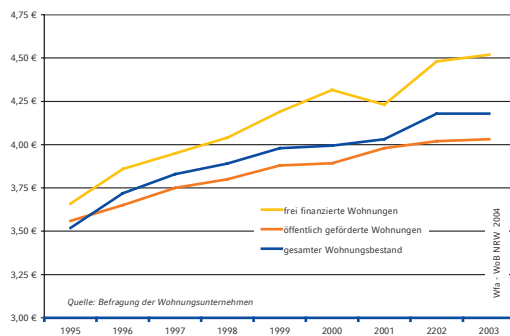


Abb. 4-5
Entwicklung der
Mieten der Wohn-
ungsunternehmen
1995-2003

Jahr 2000 hat sich diese Erhöhung jedoch zunehmend abgeschwächt. Im Jahr 2003 liegt die durchschnittliche Quadratmetermiete bei 4,18 € und damit exakt auf dem Wert des Vorjahres (vgl. Abb. 4-5). Seit

²⁰ Referenzwohnung ist eine Wohnung mit drei Zimmern, 70 m² Wohnfläche und Standardausstattung in mittlerer Lage.

²¹ Bei der Befragung der Wohnungsunternehmen wird die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche erhoben.

2000 hat sich die Miete somit um 0,19 €/m² bzw. 4,8 % erhöht. Deutliche Unterschiede zeigen sich dabei zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen. Während die Mieten in frei finanzierten Wohnungen seit 2000 um 0,30 €/m² auf 4,52 €/m² stiegen, waren öffentlich geförderte Wohnungen mit 4,03 €/m² nur um 0,14 €/m² teurer als vier Jahre zuvor. Durchschnittlich zahlen die Mieter frei finanzierter Wohnungen damit rund 0,49 €/m² mehr als die öffentlich geförderter Wohnungen.

Der Blick auf die unterschiedlichen Regionen des Landes zeigt das erwartete Bild: die Rheinschiene (4,53 €/m²), der Niederrhein (4,35 €/m²) und das südwestliche Rheinland (4,25 €/m²) weisen die höchsten Durchschnittsmieten auf.²² Gleichzeitig verzeichnen der Niederrhein und das Südwestliche Rheinland mit 0,48 €/m² und 0,52 €/m² im vergangenen Jahr die höchsten Mietzuwächse.

weniger Mieterhöhungen in den vergangenen drei Jahren

Auch die rückläufige Zahl der Mieterhöhungen, ein Ergebnis der Wfa-

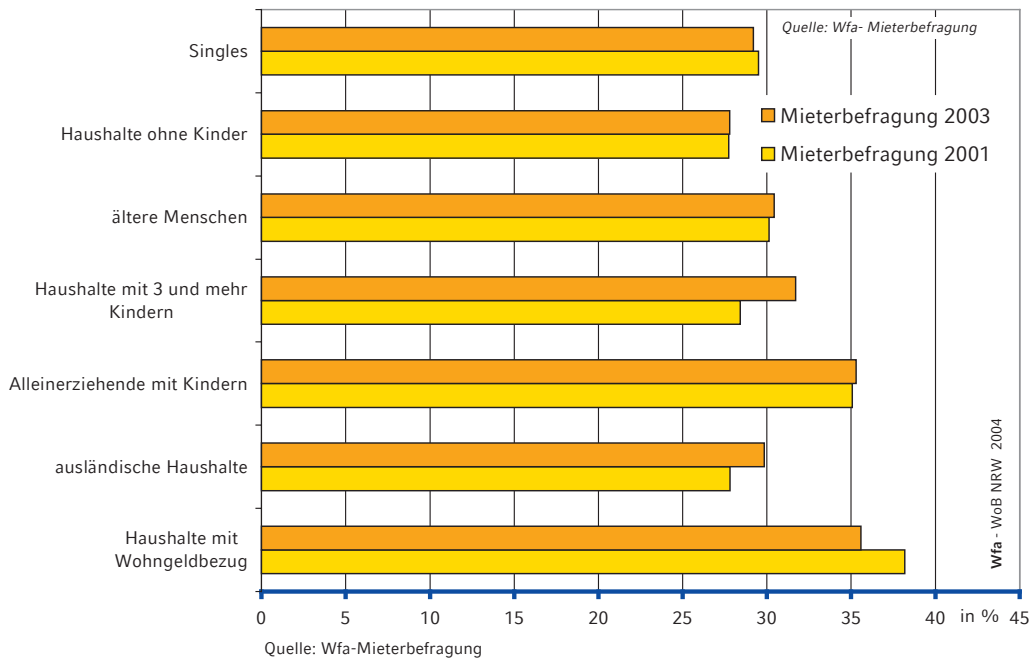
Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten.²³

In 2003 hatten so wenig Befragte wie nie zuvor eine Mieterhöhung zu verzeichnen (30,5 %). Mitte der 1990er Jahre lag der Anteil immerhin noch bei fast 50 %. Wie bereits bei den Mieten aus dem Verbraucherpreisindex, deren Anstieg insbesondere durch die Erhöhung der Betriebskosten verursacht war, nannten die Befragten in mehr als der Hälfte der Fälle (55,1 %) diesen Grund für ihre Mieterhöhung. Zweitwichtigster Grund war die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (29,5 %), gefolgt von Modernisierungen oder baulichen Veränderungen (20,5 %).

Wohnkostenbelastung moderat gestiegen

Einige der im Rahmen der Wfa-Mieterbefragung befragten Haushaltstypen sehen sich zunehmend mit höheren Wohnkostenbelastungen konfrontiert. Zuletzt lag die Wohnkostenbelastung der befragten Haushalte bei durchschnittlich 28,5 % ihres Einkommens. Das entspricht einer Zunahme von 0,5 %-Punkten gegenüber 2001.

Abb. 4-6
Entwicklung der Wohnkostenbelastung nach Haushaltstypen 2001 und 2003



Mieterbefragung auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt, bestätigt die entspannte

Eine Betrachtung der Belastungen für unterschiedliche Haushaltgruppen zeigt eine deutliche Ungleichverteilung. So

²² Durchschnitt aus frei finanzierten Mieten und Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau

²³ Gefragt wird nach den Mieterhöhungen in den letzten drei Jahren.

tragen Haushalte ohne Kinder und Single-Haushalte mit Abstand die niedrigsten Belastungen (27,8 % und 29,2 %) (Abb. 4-6). Im Gegensatz dazu müssen Haushalte mit zwei und mehr Kindern (31,7 %), Alleinerziehende (35,3 %) und Wohngeldempfänger (35,6 %) die höchsten Anteile ihres Einkommens in das Wohnen investieren. Die Belastung der Wohngeldempfänger ist jedoch gegenüber den letzten Befragungen zurück gegangen: Seit 1997 ist sie als Folge der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 um 4,6 %-Punkte gesunken.

Zahl der Mietrückstände stagniert – Räumungsklagen nehmen zu

Die steigende Zahl der Haushalte, die auf Grund ihrer schwierigen wirtschaftlichen Situation in Mietzahlungsschwierigkeiten gerät, schlägt sich in Mietrückständen und Räumungsverfahren²⁴ nieder. Im Vergleich zum Vorjahr zeigen die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen, dass sich die allgemeine Zahlungsfähigkeit - bei stagnierendem Mietniveau - nicht weiter verschlechtert hat. Die Quote der Mietrückstände²⁵ hält sich mit 1,6 % auf dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig geht aber die Zahl der Unternehmen deutlich zurück, die keinerlei Mietrückstände zu verzeichnen haben. Im Gegensatz dazu klettert die Quote der Räumungsverfahren auf den höchsten Wert seit Beginn der Befragung und erreicht 2,0 % (seit 2002: 1,2 %). Auch die Zahl der angedrohten Räumungsverfahren hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Ein Indiz dafür, dass die Gruppe der Haushalte, die sich in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation befindet, zunimmt.

Fazit: Mietenentwicklung moderat – hohe Wohnkostenbelastung sorgt jedoch für eine deutliche Zunahme der Räumungsverfahren

Wie bereits im Vorjahr waren auch in 2003 keine dramatischen Veränderungen bei der Mietpreisentwicklung zu erkennen. Steigerungen beschränken sich eher auf einzelne Segmente, Regionen oder Städte. Gleichzeitig verteilt sich die Wohnkostenbelastung sehr unterschiedlich auf die Nachfragegruppen. Obwohl die Zahl der Mietrückstände im Vorjahresvergleich nicht weiter zugenommen hat, ist die Quote der Räumungsverfahren insbesondere auf Grund der Zahlungsunfähigkeit der Mieter deutlich gestiegen.

²⁴ Die Wfa stellt die angedrohten und durchgeführten Räumungsverfahren der Zahl der Bestandswohnung gegenüber.

²⁵ Mietrückstände in Prozent des Jahresmietsolls

4.3 Grad der Marktanspannung

Obwohl die Wohnungsmärkte landesweit als entspannt gelten können, gibt es deutliche regionale Unterschiede. Auch die Versorgung einkommensschwacher Gruppen könnte bei weiter rückläufiger Bautätigkeit zunehmend Schwierigkeiten bereiten.

Wohnmobilität

In Zeiten entspannter Märkte können die Mieter im Falle eines Umzugs aus einem größeren und teilweise auch attraktiveren Wohnungsangebot auswählen. Verschiedene Indikatoren aus dem Bereich Wohnmobilität geben hier Aufschluss über den Grad der Marktanspannung.

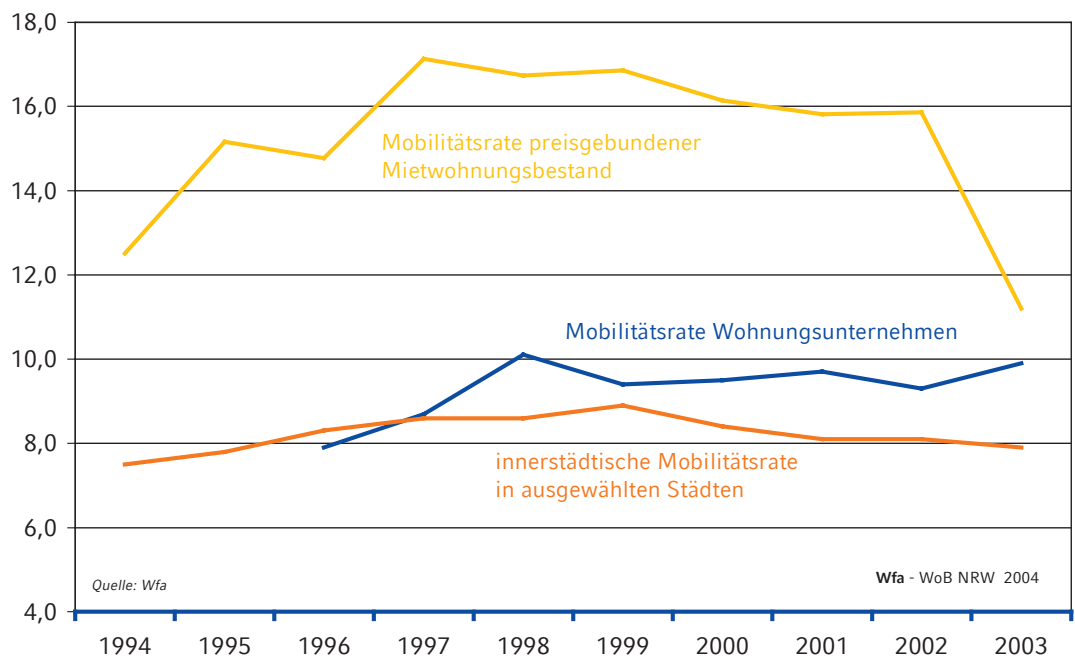
Die innerstädtische Umzugsquote²⁶ (vgl. Glossar) ist im vergangenen Jahr nochmals leicht zurück gegangen. Die aktuelle Quote für Nordrhein-Westfalen beläuft sich auf 7,9 % und hat damit wieder ein Niveau wie Mitte der 1990er Jahre er-

reicht. Bereits im vierten Jahr ist die Entwicklung nun rückläufig (Abb. 4-7). In den Mittelstädten des Landes stagniert die Fluktuation bei 7,1 %. In den Großstädten ist die innerstädtische Umzugsrate mit einem Wert von 8,1 % weiter zurückgegangen. Dies könnte ein Zeichen dafür sein, dass die Situation auf den landes-

Fluktuation bei Wohnungsunternehmen erreicht Höchststand

Im Gegensatz dazu ist die Fluktuation in den Beständen der befragten Wohnungsunternehmen seit dem Vorjahr deutlich angestiegen. Die Quote²⁷ von 9,9 % er-

Abb. 4-7
innerstädtische Mobilitätsraten, Fluktuation in Wohnungsunternehmen und preisgebundenem Mietwohnungsbestand 1994-2003



reicht. Bereits im vierten Jahr ist die Entwicklung nun rückläufig (Abb. 4-7). In den Mittelstädten des Landes stagniert die Fluktuation bei 7,1 %. In den Großstädten ist die innerstädtische Umzugsrate mit einem Wert von 8,1 % weiter zurückgegangen. Dies könnte ein Zeichen dafür sein, dass die Situation auf den landes-

reicht damit fast wieder den Höchstwert aus dem Jahr 1998. Die regionalen Unterschiede sind erheblich: Die höchsten Fluktuationsquoten und damit der Hinweis auf eine eher entspanntere Marktlage zeigen sich im Sauer- und Siegerland,

²⁶ innerhalb eines Stadtgebietes umgezogene Personen je 100 Einwohner

²⁷ Fluktuationsquote: Anzahl der Wohnungswechsel in Prozent des Wohnungsbestands. Die hier veröffentlichten Zahlen weichen auf Grund einer veränderten Berechnungsmethode leicht von den bisher veröffentlichten Zahlen ab.

im Bergischen Land, in Ostwestfalen sowie am Niederrhein. Im Gegensatz dazu ist die vergleichsweise niedrige Quote entlang der Rheinschiene Ausdruck der insgesamt eher angespannten Marktsituation dieser Region.

Grundsätzlich bedeutet die steigende Quote jedoch nicht, dass die Umziehenden in den Beständen der Wohnungsunternehmen nicht das passende Angebot finden. Denn der Großteil der Umzüge lässt sich auf personenbezogene Gründe, wie den Wechsel des Arbeitsplatzes, eine Krankheit, das Alter oder den Tod des jeweiligen Mieters zurückführen. Darüber hinaus spielen vor allem Gründe wie der Wunsch nach einer größeren Wohnung oder der Erwerb von Wohneigentum eine entscheidende Rolle für einen Umzug.

Überraschend ist der deutliche Rückgang der Umzugshäufigkeit in den preisgebundenen Wohnungsbeständen der untersuchten Städte. Die Umzugsquote sank von 15,9 % auf nur noch 11,2 %. Dass sich dieser Trend landesweit fortsetzt, zeigt die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen insgesamt.

Erst- und Wiederbelegungen: Tendenz sinkend

Im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle erhebt die Wfa jährlich, wie viele öffentlich geförderte Wohnungen erst- oder wiederbelegt wurden. Entsprechend dem langfristigen Trend hat die Zahl seit 2000 weiter abgenommen und liegt jetzt bei 59.900 Fällen.²⁸ Der Rückgang lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen: Auf Grund des sinkenden miet- und belegungsgebundenen Wohnungsbestands können weniger Wohnungen wiederbelegt werden, zusätzlich ist die Zahl der fertig gestellten neuen Wohnungen rückläufig, so dass auch die Zahl der Erstbelegungen zurückgeht. Auf 100 erst- oder wiederbelegte Sozialwohnungen kommen aktuell 112 wohnungssuchende Haushalte.

wiederholt weniger Freistellungen

Rund 10.300 Wohnungen wurden in 2003 von Miet- und Belegungsbindungen freigestellt. Nach dem Maximum von 13.500 in 2001 ist die Zahl zum wiederholten Mal gesunken. In den letzten beiden Jahren ist auch die Quote der Freistellungen je wiederbelegter Sozialmietwohnung rückläufig, sie liegt bei knapp 14 %. In 5.500 Fällen wurde aus wohnungswirtschaftlichen Gründen eine Freistellung erteilt. Die Zahl der Wohnungen, die zum Erhalt sozial stabiler Mieterstrukturen freigestellt wurden, hat auf 440 abgenommen. Um die Konzentration nachfrageschwacher Haushalte zu vermeiden, soll es wirtschaftlich stabileren Mietern ermöglicht werden, in öffentlich geförderten Beständen zu bleiben.

Wohnungssuche

Informationen zum Aufwand der Wohnungssuche, der insbesondere durch die Dauer und die Zahl der besichtigten Wohnungen bestimmt wird, liefern die Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung. Im Vergleich zur vorangegangenen Befragung 2001 suchen Mieter durchschnittlich wieder rund einen halben Monat länger bevor sie fündig werden. Nichts desto trotz dauert die Wohnungssuche mit circa 2,7 Monaten immer noch erheblich kürzer als noch Mitte der 1990er Jahre (über 5 Monate).

Gleichzeitig besichtigen die Umzugswilligen jedoch auch deutlich mehr Wohnungen als noch 2001. Während sie damals im Durchschnitt weniger als vier Wohnungen prüften, bevor sie sich zu einem Umzug entschlossen, sind es bei der letzten Befragung schon mehr als vier.

Zudem sind die Suchenden, wahrscheinlich auch bedingt durch die allgemein entspanntere Marktlage, wählerischer geworden. Fünf mal häufiger lehnen sie selbst eine Wohnungen ab, als dass sie durch den Vermieter einer Wohnung abgelehnt werden. Mitte der 1990er Jahre war dieses Verhältnis noch ausgewogen.

²⁸ Die Werte beziehen sich auf 93 Kommunen, deren Daten seit 1984 vollständig vorliegen.

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Das Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage in Zeitungsanzeigen hat sich seit 2002 in fast allen Städten verbessert. Damit wurde die Beobachtung des letzten Jahres in einen eindeutigen Trend verwandelt: Auch die relativ engen Märkte der Rheinschiene in Düsseldorf und Köln zeigen ein verbessertes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Hier ist zwar ebenfalls die Zahl der Nachfragen gestiegen, jedoch nicht so stark wie die der Angebote. Nur in der Stadtregion Recklinghausen bleibt das Verhältnis von Angeboten zu Nachfragen nahezu konstant.

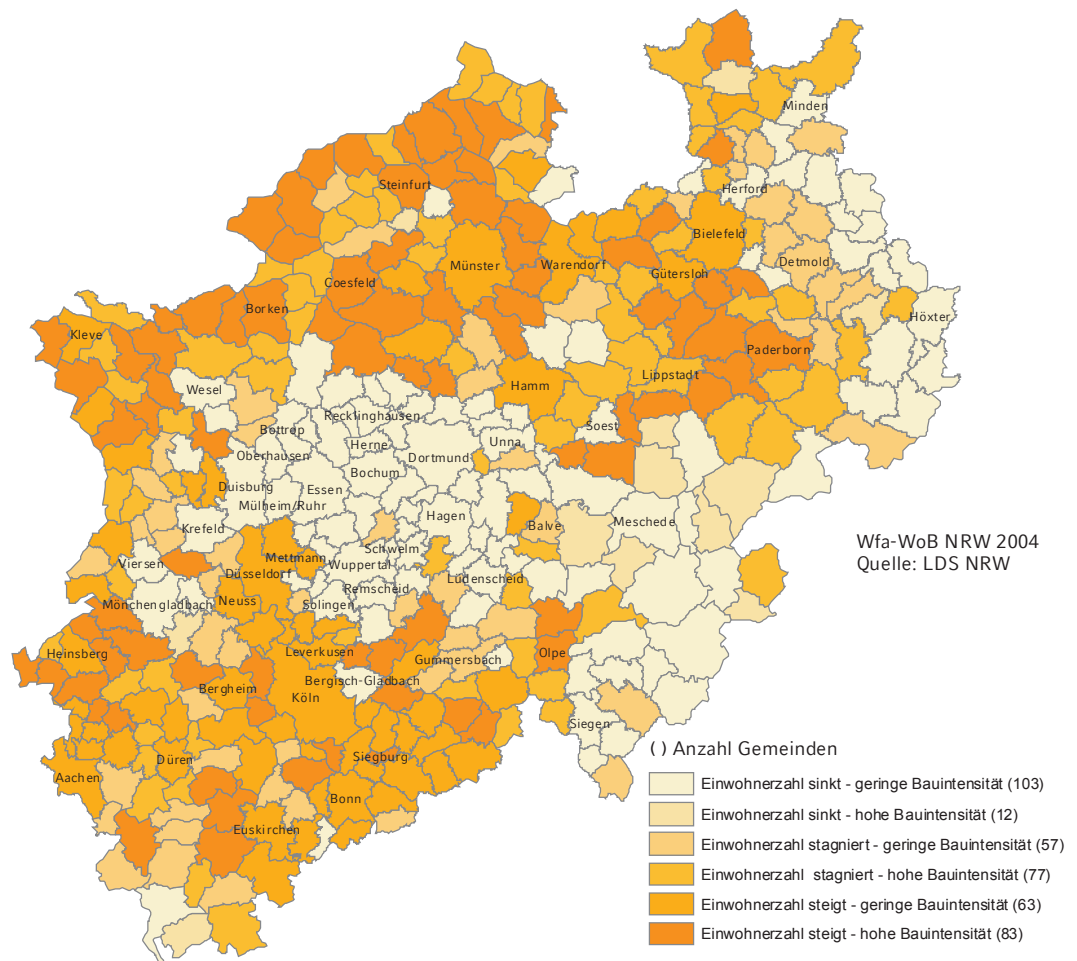
Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Die Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs ist ein schwieriges Kapitel. Obwohl über die Wohnungsbestandsentwicklung auf Grund der Fortschreibung

der Einwohnerzahlen dienen, da gesicherte Werte zur Zahl der Haushalte nicht vorliegen. Dennoch muss beachtet werden, dass sinkende Bevölkerungszahlen nicht gleichzusetzen sind mit einem abnehmenden Wohnungsbedarf. Wohnungsmarktrelevant ist nämlich die Zahl der Haushalte und diese wird den amtlichen Prognosen (vgl. Glossar) zufolge zunächst weiter ansteigen.

Die Veränderung des Verhältnisses von Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung über die letzten fünf Jahre gibt Aufschluss über die abweichenden Entwicklungen in den unterschiedlichen Regionen des Landes. So scheint sich in circa einem Viertel der nordrhein-westfälischen Kommunen, insbesondere in den Großstädten des Ruhrgebietes, im Sauer- und Siegerland sowie in einigen Gemeinden Ostwestfalens an der Grenze zu Niedersachsen, die

Abb. 4-8
Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit
1999-2003



der Bautätigkeitsstatistik relativ zuverlässige Informationen vorliegen, gestaltet sich die Bestimmung des genauen Bedarfs erheblich schwieriger. Als Orientierungswert kann lediglich die Entwicklung

Bautätigkeit bereits an die Einwohnerentwicklung anzupassen (Abb. 4-8). Hier steht einer abnehmenden Bevölkerungszahl eine geringe Bautätigkeit gegenüber. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen

wird Schätzungen zufolge auch in diesen Regionen die Zahl der auf dem Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte noch bis 2015 weiter zunehmen. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand in einem Großteil dieser Städte verhältnismäßig alt und entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Nutzer, so dass die rückläufige Neubautätigkeit auch unter diesem Aspekt kritisch zu sehen ist. Zukünftig ist hier mit einem erheblichen Ersatzbedarf zu rechnen.

In rund einem weiteren Drittel der nordrhein-westfälischen Kommunen ist die Bauintensität trotz stagnierender bzw. steigender Einwohnerzahlen ebenfalls rückläufig. Diese Entwicklung trifft insbesondere für die Stadt Münster sowie die größeren Städte der Rheinschiene samt deren Umland zu. In diesen Teilen des Landes, in denen sich die allgemeine Marktsituation in den vergangenen Jahren nie soweit entspannt hat wie in den übrigen Teilen des Landes, ist mit neuen Engpässen auf den Wohnungsmärkten zu rechnen. Die veränderten Anforderungen, die die steigende Zahl immer kleiner und älter werdender Haushalte an ihre Wohnungen stellt, können nur mit gezieltem Um- und Ausbau der Bestände oder Neubau gedeckt werden.

Steigende Einwohnerzahlen bei gleichzeitig hoher Bauintensität findet man hingegen insbesondere in der Region Paderborn sowie in den Kreisen um Münster (Warendorf, Coesfeld und Steinfurt) und in den Kreisen Borken und Heinsberg. Aber auch in diesen Regionen werden früher oder später die Folgen des demographischen Wandels zum Tragen kommen. Dann wird die Zukunftsfähigkeit der heutigen Neubauten sowie der Bestände auf dem Prüfstand stehen.

Anforderungen unterschiedlicher Nachfragergruppen

Über die Wohnsituation und -wünsche der einzelnen Haushaltstypen liegen kaum Informationen vor. Die Wfa hat mit ihrem Bericht *Wohnen zur Miete* versucht, die Wohnsituation einzelner Haushaltstypen

abzubilden.²⁹ Dabei wurde auch die Wohnzufriedenheit analysiert. Insbesondere Alleinerziehende, Wohngeldempfänger und kinderreiche Familien sind auf Grund steigender Wohnkostenbelastungen bei gleichzeitig niedriger Pro-Kopf-Wohnfläche überdurchschnittlich häufig unzufrieden mit ihrer Wohnsituation und planen daher häufiger einen Umzug. Die Ergebnisse lassen Rückschlüsse auf die Wohnansprüche unterschiedlicher Haushaltstypen zu. Das Wissen um diese differenzierten Ansprüche wird in Zukunft noch an Bedeutung gewinnen, da im Zuge sinkender Bevölkerungszahlen der Trend zum Mietermarkt noch stärker ausgeprägt sein wird. Die Vermieter werden sich intensiver mit den Wünschen der Mieter auseinandersetzen müssen.

Aktuell versuchen unterschiedliche Forschungsprojekte aus kommunalen Daten und den Daten privater Marktforschungsinstitute, mehr Informationen über die Wohnverhältnisse und Wohnwünsche auch auf kleinräumiger Ebene zu gewinnen. So hat das Volksheimstättenwerk (vhw) in einigen Städten nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalysen durchgeführt und erste Ergebnisse vorgelegt.

Von der Wfa befragte Experten eine Anspannung für unteres und mittleres Preissegment

Obwohl die Experten die aktuelle Marktlage für Nordrhein-Westfalen immer noch als entspannt bis ausgewogen bezeichnen, erwarten sie für die kommenden Jahre – mit Ausnahme des Eigenheimbereichs – eine deutliche Wiederanspannung der Märkte. Die Auswirkungen der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe (Hartz IV) auf den Wohnungsmarkt lassen sich momentan noch nicht abschätzen. Grundsätzlich erwarten die Fachleute insbesondere in den Ballungskernen des Landes eine steigende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Regional werden insbesondere in der Rheinschiene Engpässe im unteren und preisgebundenen Marktsegment entstehen.

²⁹ Wfa: Wohnen zur Miete - Ergebnisse der Mieterbefragung 2003. Düsseldorf 2004

Fazit

Insgesamt zeigt sich die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nach wie vor entspannt, wenn auch nicht mehr ganz so ausgeglichen wie noch Ende der 1990er Jahre. Gleichzeitig lassen sich für bestimmte Teilmärkte in einzelnen Regionen Anspannungstendenzen erkennen. Vor allem einkommensschwache Mieter, so zumindest die Einschätzung der von der Wfa befragten Fachleute, könnten zukünftig wieder Probleme bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum bekommen. Auch der erneute Rückgang der Mobilität lässt vermuten, dass die Entspannung der Wohnungsmärkte ein vorläufiges Ende gefunden hat. Daher sollte die Versorgung wirtschaftlich schwächerer Nachfragergruppen auf den Wohnungsmärkten ein wichtiges Thema der Wohnungspolitik sein. Gleichzeitig wird die Anpassung der Bestände an die sich verändernden demographischen Rahmenbedingungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

5 Regionale Analysen

5.1 Wohnungsmarktreregionen

Regional differenzieren sich die Wohnungsmärkte immer weiter aus. Gleichzeitig werden die Verflechtungen einzelner Gemeinden untereinander stärker. Regionale Analysen geben Aufschluss über abweichende Entwicklungen.

Die Gleichzeitigkeit von angespannten und entspannten Wohnungsmärkten im Land zeigt, dass sich die regionalen und lokalen Märkte immer weiter ausdifferenzieren. Zudem werden die Verflechtungen der Gemeinden untereinander im Bereich Wohnen stärker und machen regionale Analysen unerlässlich. Die Ergebnisse dieser Ausdifferenzierung stellen besondere Anforderungen an Wohnungspolitik und Wohnraumförderung, die sich auf den Umgang mit regional differenzierten Märkten und Perspektiven stärker als bisher einstellen sollten. Mit den vorliegenden Auswertungen setzt die Wfa ihre

im vergangenen Jahr begonnenen Analysen zu jeweils drei unterschiedlichen Wohnungsmärkten in Stadtregionen fort. Obwohl sie jetzt bereits im zweiten Jahr auf eine Abgrenzung zurückgreift, die auf Vorarbeiten des Verbandes der Deutschen Städtestatistiker (VDSt) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) basiert (vgl. Glossar) hat, ist sich die Wfa noch immer der methodischen Diskussionswürdigkeit bewusst. Allerdings wurden in diesem Jahr nur solche Stadtregionen ausgewählt, deren Abgrenzung im Gegensatz zur Rhein-Ruhr-Metropole recht eindeutig ist.

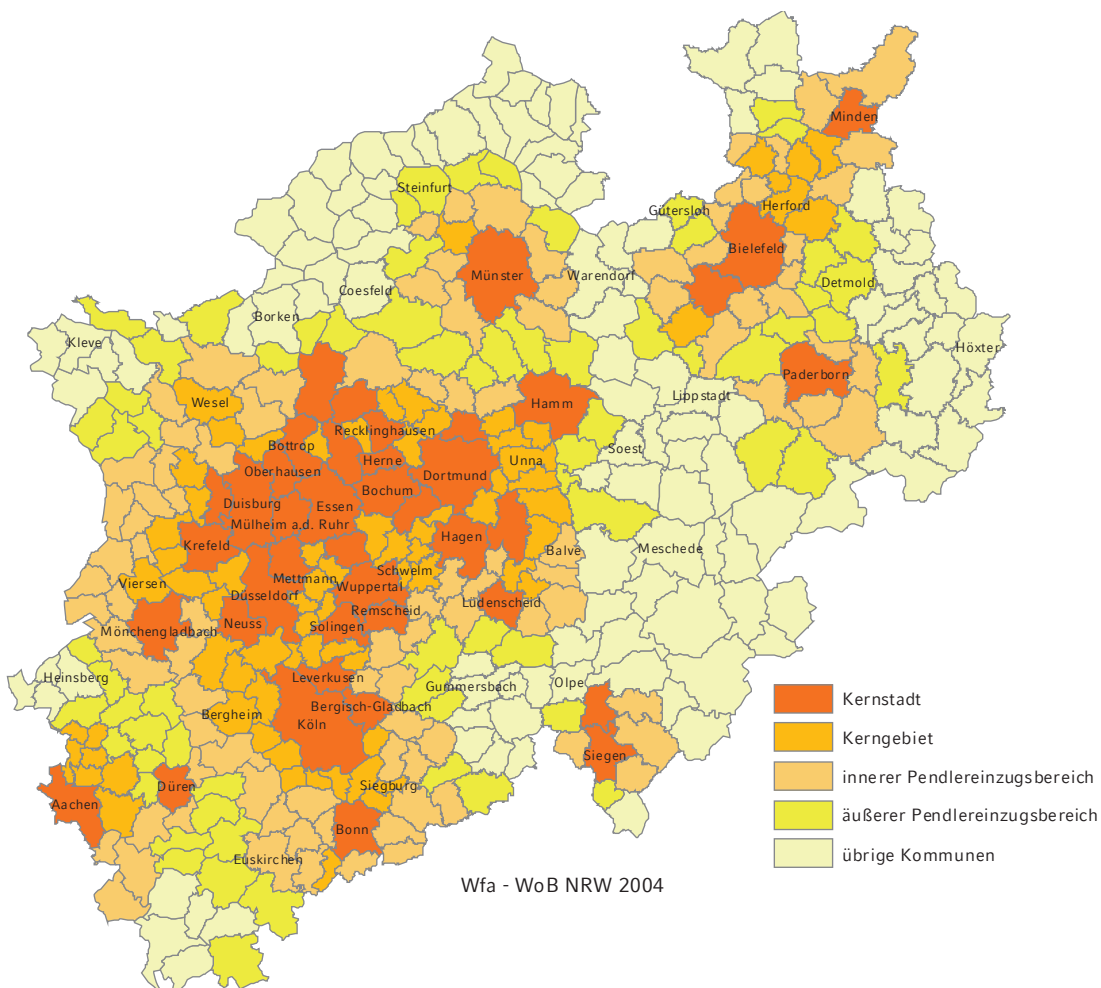


Abb. 5-1
Stadtregionen in
Nordrhein-Westfalen

methodisches Vorgehen

Da es für die Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen bisher noch keine anerkannte Methode gibt, hat die Wfa auf Arbeiten des VSt und des BBR zurückgegriffen (vgl. Glossar). Auf der Grundlage dieses Modells ergeben sich für Deutschland 62 Stadtregionen, sieben davon liegen in Nordrhein-Westfalen (Abb. 5-1).³⁰ Die bundesweit größte Stadtregion bildet der Ballungsraum Rhein-Ruhr, der das Ruhrgebiet, die Bergischen Städte und die Rheinschiene mit Düsseldorf, Köln und Bonn umfasst. Weitere Stadtregionen finden sich im Bereich der Städte Aachen, Düren, Siegen, Münster und Paderborn sowie in der polyzentralen Agglomeration um Bielefeld, Gütersloh, Herford und Minden. Die Abgrenzung basiert auf funktionalen und strukturellen Kriterien, in erster Linie jedoch auf den Pendlerbeziehungen zwischen größeren Städten und ihrem Umland.³¹

Bericht der Enquetekommission - „Zukunft der Städte“

Im Sommer 2004 hat die Enquete-Kommission „Zukunft der Städte“ des Landtags Nordrhein-Westfalen ihren Abschlussbericht³² vorgelegt. Die Wfa hat für basierend auf dem Monitoringsystem der Wfa und einer Auswertung der Stadtregionen in Nordrhein-Westfalen einen Bericht zur „Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen“ für die Kommission erarbeitet.

Verknüpfung mit dem Indikatorensystem der WoB NRW

Die Analyse der drei Stadtregionen Aachen, Bielefeld und Siegen orientiert sich am Indikatorensystem der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung. Hier werden zunächst die Ergebnisse der Angebots- und der Nachfrageseite vorgestellt

und in einem weiteren Teil bilanziert. Die Auswertungen greifen in der Regel die Entwicklungen der letzten fünf bzw. zehn Jahre auf.

Allerdings sind den Analysen auf regionaler Ebene auf Grund der Verfügbarkeit des statistischen Materials Grenzen gesetzt. Nicht alle Daten, die in der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung Verwendung finden, liegen auch auf Gemeindeebene vor.

Gleichzeitig gibt es in diesem Jahr hinsichtlich der ausgewählten Stadtregionen eine weitere Besonderheit: Jede der drei Stadtregionen grenzt in direkter Nachbarschaft an ein anderes Bundesland oder, wie im Fall von Aachen, an die europäischen Nachbarländer Belgien und Niederlande. Mit ziemlicher Sicherheit sind in allen Fällen Verflechtungen im Bereich Wohnen vorhanden, die die Wfa allerdings nicht über das ihr zur Verfügung stehende Datenmaterial abbilden kann.

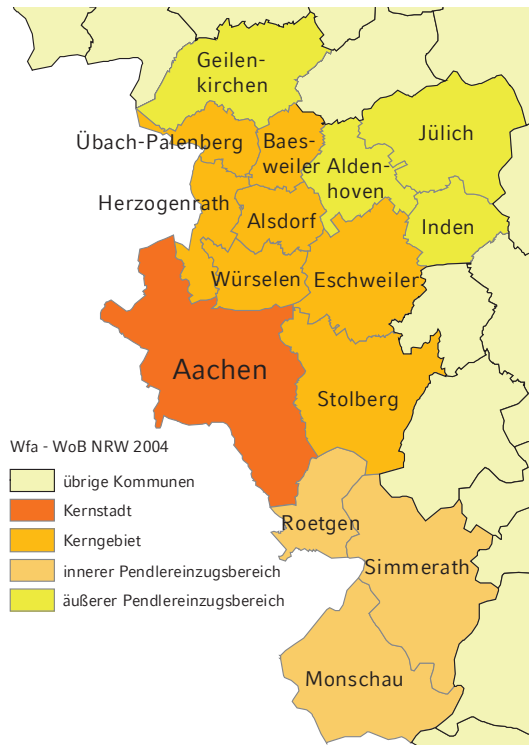
³⁰ Götdecke-Stellmann, Jürgen; Kuhlmann, Petra: Abgrenzung der Stadtregion. Bonn, März 2000.

³¹ 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).

³² Eine elektronische Version findet sich unter www.landtag.nrw.de.

5.2 Stadtregion Aachen

Verhaltene Entwicklungsdynamik in der Kernstadt Aachen bei gleichzeitig positiver Entwicklung des Umlandes.



Zur Stadtregion Aachen zählen neben der Kernstadt Aachen die Gemeinden des Kerngebietes Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen, Übach-Palenberg. Die beiden Pendlereinzugsbereiche werden gebildet aus den Gemeinden Monschau, Roetgen, Simmerath im inneren sowie Aldenhoven, Inden, Jülich, Geilenkirchen im äußeren Pendlereinzugsbereich. Im Westen grenzt die Region an Belgien und die Niederlande, mit denen Verflechtungen im Bereich Wohnen bestehen. In der Stadtregion leben insgesamt 676.000 Einwohner. Sie ist mit 2.730 Einwohnern je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche re-

lativ dicht besiedelt.

Mehrheit der Wohnungen stammt aus der Zeit vor 1969

Von den 308.400 Wohnungen der Stadtregion finden sich jeweils knapp über 40 % in der Kernstadt und dem Kerngebiet, während nur circa 17 % auf die beiden Pendlereinzugsgebiete entfallen. Über 60 % des Wohnungsbestands stammen aus der Zeit bis 1968. Circa weitere 25% der Wohnungen wurden zwischen 1969 und 1987 fertig gestellt. Im Vergleich zu den anderen beiden Untersuchungsregionen konnte die Stadtregion Aachen in den letzten fünf Jahren den schwächsten Bestandszuwachs (2,6 %) erreichen. Rund ein Viertel aller Wohnungen der Kernstadt befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Gegensatz dazu sind es im Kerngebiet 55 %, im inneren sogar 83 % und im äußeren Pendlereinzugsbereich 64 % aller Wohnungen, die auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen.

In der gesamten Stadtregion ist der Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands im Verlauf der letzten fünf Jahre mit 7,0 % im Vergleich zu den anderen Stadtregionen Bielefeld und Siegen der niedrigste. In der Kernstadt beträgt die Abnahme sogar nur 0,9 %, weil hier ein deutlich höherer Anteil an Wohnungen bereits Mitte bis Ende der 1990er Jahre aus der Bindung fiel. Im Kerngebiet standen dagegen in den vergangenen fünf Jahren 13,2 % weniger Sozialwohnungen zur Verfügung. Deutlicher Verlierer mit

Abb. 5-2
Stadtregion Aachen

Aachen	Wohnungsbestand		Bauintensität* 1994-2003	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2003 in %
	1994	2003		
Kernstadt	119.840	126.980	7,3	23,9
Kerngebiet	119.580	129.960	10,1	55,2
innerer PEB	13.500	15.600	19,8	82,8
äußerer PEB	31.580	35.870	18,5	64,2

* fertig gestellte Wohnungen 1994-2003 je 1.000 Bestandswohnungen 1993

Abb. 5-3
Angebots-Kennzahlen
(Quelle: LDS NRW,
eigene Berechnungen)

einer Abnahme um 41,1 % ist der innere Pendlereinzugsbereich. Demgegenüber reduziert sich der preisgebundene Wohnungsbestand im äußeren Pendlereinzugsbereich nur um 8,7 %.

geringe Bauintensität in der gesamten Region

Die durchschnittliche Bauintensität³³ der vergangenen zehn Jahre der gesamten Region ist mit 10,3 die niedrigste der drei Stadtregionen und lässt sich mit der seit Ende der 1990er Jahre stark abnehmenden Bauintensität im Geschosswohnungsbereich erklären. Die Kernstadt weist dabei mit einer durchschnittlichen Bauintensität von 7,3 die niedrigste Intensität innerhalb der Region auf, während das Kerngebiet mit 10,1 den regionalen Durchschnitt erreicht. Seit Mitte der 1990er Jahre ist die Entwicklung in der Kernstadt und ihrem Kerngebiet insbesondere der hohen Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich geschuldet. Spitzenreiter in Sachen Bauintensität ist der innere Pendlereinzugsbereich mit 19,8; nur knapp darunter liegt der äußere Einzugsbereich mit 18,5.

Die Zahl der Baufertigstellungen hat bis zur Mitte der 1990er Jahre in der gesamten Stadtregion ihren Höhepunkt erreicht und schwächt sich seitdem kontinuierlich ab. In den vergangenen fünf Jahren reduzierte sie sich erneut um mehr als ein Drittel. Diese Entwicklung lässt sich insbesondere auf die abnehmenden Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau zurückführen, die eine nur leicht rückläufige Entwicklung der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser merklich verstärken. Begünstigt durch die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage übertrafen in den letzten

Geschosswohnungsbau um circa das Doppelte.

Bodenpreise in der Kernstadt dreimal so hoch wie im Umland

Während der Preis für baureifes Land in den vergangenen fünf Jahren in der Stadt Aachen um 35 €/m² auf 265 €/m² relativ stark zugenommen hat (15,2 %), war für das Kerngebiet mit einem Plus von 8 €/m² auf 144 €/m² nur eine geringere Preissteigerung (5,9 %) zu verzeichnen. Vergleichsweise am stärksten, wenn auch auf deutlich niedrigerem Ausgangsniveau, haben im gleichen Zeitraum die Preise im äußeren Pendlereinzugsbereich auf 96 €/m² für baureifes Land zugenommen (15,7 %). Insgesamt sind im Vergleich zu den beiden Pendlereinzugsbereichen die Bodenpreise in der Kernstadt um ein Dreifaches höher.

natürliche Bevölkerungsentwicklung im näheren Umland erstmals negativ

2003 lebten in der Stadtregion 676.000 Einwohner, davon 82 % in der Kernstadt und dem Kerngebiet. Rund 40 % der Bevölkerung sind im Alter zwischen 19 und 45 Jahren, das ist der höchste Anteil in den drei Stadtregionen. Diese Altersgruppe ist für den Wohnungsmarkt besonders interessant, da die Personen in dieser Phase mit äußerst differenzierten Anforderungen am Wohnungsmarkt auftreten (von der Einraumwohnung bis hin zur Familienwohnung). Die Bevölkerungsentwicklung der gesamten Region verlief über die letzten fünf Jahren positiv. Dieses Ergebnis ist insbesondere Folge des überschüssigen Wanderungssaldo, da in der Region die natürliche Bevölkerungsentwicklung im angegebenen Zeitraum bereits negativ verlief. Ob der innere Pendlereinzugsbereich, der 2003 erstmals eine

Abb. 5-4
Bedarfs-Kennzahlen
Aachen (Quelle: LDS
NRW, eigene Berechnungen)

Aachen	Einwohner	Veränderung in %	Wanderungssaldo	nat. Bevölkerungsentwicklung
	2003	1994-2003	1994-2003	1994-2003
Kernstadt	256.610	3,8	5.440	330
Kerngebiet	298.280	2,4	2.710	-970
innerer PEB	36.790	8,4	8.840	420
äußerer PEB	84.320	7,0	9.610	720

beiden Jahren die Fertigstellungszahlen in diesem Segment jedoch wieder die im

unter dem Strich negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte, Trendsetter für die Entwicklung der übrigen Region ist, bleibt abzuwarten.

³³ fertig gestellte Wohnungen 1994-2003 je 1.000 Bestandswohnungen 1993

deutliche Unterschiede bei der Wohnfläche

Mit 2,19 Einwohnern je Wohnung liegt der regionale Gesamtdurchschnitt über dem Niveau des Landes Nordrhein-Westfalen. Dabei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen der Kernstadt Aachen mit 2,02 Einwohnern je Wohnung und dem Kerngebiet sowie den beiden Pendlereinzugsbereichen, in denen der Wert zwischen 2,30 und 2,36 Einwohnern pro Wohnung liegt. Dies ist u.a. ein Ergebnis des höheren Anteils an Single-Haushalten in Studentenstädten. Ebenfalls deutliche Abweichungen gibt es bei der Wohnfläche je Einwohner: In der Stadtregion Aachen bewohnen die Einwohner des inneren Pendlereinzugsbereiches fast zehn Quadratmeter pro Person mehr (45,7 m²/Einwohner) als die der Kernstadt (36,5 m²/Einwohner). Damit erreicht der innere Pendlereinzugsbereich den höchsten Wert der drei Stadtregionen.

Erfreulich ist der Rückgang der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte³⁴ von 10,3 auf 6,2 in den letzten zehn Jahren. Dabei verzeichnete der innere Pendlerreinzugsbereich die höchste, das Kerngebiet die geringste Abnahme.

Ausblick

Der jüngsten Bevölkerungsprognose des LDS (vgl. Glossar) zufolge wird die Stadt Aachen bis zum Jahr 2010 knapp über 3 % ihrer Bevölkerung³⁵ verlieren. Bis 2020 sogar prognostizierte 5,7 %. Im Gegensatz dazu wird im Kreis Aachen die Bevölkerung bis 2010 noch leicht wachsen (0,5 %) und erst im Jahr 2020 unter das Niveau von 2002 sinken. Die IfS-Prognose zur Entwicklung des Wohnungsbedarfes in den Wohnungsregionen Nordrhein-Westfalens (vgl. Glossar) geht für die Kernstadt Aachen bis 2015 von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen aus und erwartet für den dortigen Wohnungsmarkt in erster Linie Ersatzbedarf für nicht mehr marktgängige Bestände.³⁶ Im Kreis Aachen hingegen ist auf Grund des weiteren Anstiegs der

Haushaltszahlen mit zusätzlichem Neubaubedarf zu rechnen. Der prognostizierte Ersatzbedarf wird für den Kreis mit 40 % angesetzt.

Aktuell ist die gesamte Region Aachen, insbesondere jedoch die Kernstadt, von einer eher geringen Bautätigkeit geprägt, während sich das Umland noch deutlich positiv entwickelt. Kurz: Das Umland wächst, die Kernstadt stagniert. Gleichzeitig weist die Stadtregion heute noch eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung auf. Ein Trend der sich der LDS-Prognose (vgl. Glossar) zufolge jedoch in der Zukunft ändern wird. Besonders stark wird in den kommenden zehn Jahren die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen anwachsen, die u.a. eine Auseinandersetzung mit dem Thema altengerechtes Wohnen zunehmend notwendiger machen wird. Insgesamt ist in der Region zukünftig mit einer abnehmenden Entwicklungsdynamik für die Kernstadt zu rechnen, während sich das Umland noch leicht positiv entwickelt.

³⁴ Zahl der wohnungssuchenden Haushalte je 1.000 Einwohner

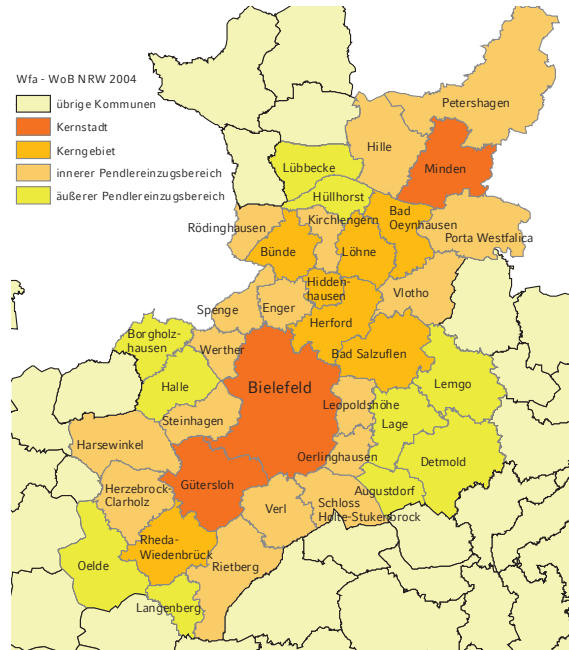
³⁵ bezogen auf die Bevölkerungszahl 2002

³⁶ mit einem Anteil von ca. 54 % am gesamten Neubaubedarf

5.3 Stadtregion Bielefeld

Die positive Entwicklungsdynamik der Gesamtregion ist der günstigen Entwicklung des Umlandes geschuldet, geht jedoch zulasten der Kernstädte

Abb. 5-5
Stadtregion Bielefeld



Zur Stadtregion Bielefeld zählen im Bereich der Kernstadt die Städte Bielefeld, Gütersloh, Minden, sowie die Gemeinden des Kerngebietes Rheda-Wiedenbrück, Bünde, Herford, Hiddenhausen, Löhne, Bad Salzuflen und Bad Oeynhausen. Die beiden Pendlereinzugsbereiche werden aus 27 Gemeinden der Kreise Gütersloh, Herford, Lippe, Minden-Lübbecke und Warendorf gebildet.³⁷ Im Bereich Wohnen

Einwohnern je Quadratmeter Siedlungs- und Verkehrsfläche ist sie vergleichsweise weniger dicht besiedelt.

kaum Bestandszuwächse in den letzten fünf Jahren

Die 632.600 Wohnungen der Stadtregion verteilen sich zu rund 60 % auf den Bereich der Kernstadt sowie deren Kerngebiet. Den größten Zuwachs im Wohnungsbestand konnte seit 1988 mit einem Plus von 22,8 % der innere Pendlereinzugsbereich erreichen; 6,9 % allein in den letzten fünf Jahren. Größere Abweichungen in den einzelnen Gebietskategorien vom regionalen Durchschnitt lassen sich sonst kaum erkennen. Etwas über ein Viertel aller Wohnungen stammt aus der Baualtersklasse vor 1948, knapp ein weiteres Drittel wurde zwischen 1949 und 1968 errichtet. Aus der Zeit zwischen 1969 und 1987 stammen nochmals 25 % des Bestands. Nur circa 5 % aller Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren erbaut. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in der gesamten Region ist mit 54,8 % eher durchschnittlich. Er steigt jedoch von der Kernstadt mit 40 % auf 57,3 % im Kerngebiet und

Abb. 5-6
Angebots-Kennzahlen
Bielefeld (Quelle: LDS
NRW, eigene Berechnungen)

Bielefeld	Wohnungsbestand		Bauintensität*	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser
	1994	2003	1994-2003	2003 in %
Kernstadt	216.960	232.850	8,9	40,1
Kerngebiet	131.250	146.400	14,2	57,3
innerer PEB	118.310	138.340	20,2	71,9
äußerer PEB	103.100	115.040	13,5	60,8

* fertig gestellte Wohnungen 1994-2003 je 1.000 Bestandswohnungen 1993

sind Beziehungen zu den benachbarten niedersächsischen Gemeinden zu erwarten. In der Stadtregion Bielefeld leben insgesamt 1.446.200 Personen. Mit 2.080

erreicht im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich mit 71,9 % bzw. 60,8 % erwartungsgemäß die höchsten Werte.

Gleichzeitig sind in den vergangenen fünf Jahren in der Region 9,6 % des preisgebundenen Wohnungsbestands aus der Bindung gefallen. Grund hierfür waren umfangreiche Ablösungen im Eigentumsbereich. Dabei waren das Kerngebiet

³⁷ zum inneren Pendlereinzugsbereich gehören: Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rietberg, Schloss Holte-Stukenbrock, Steinhausen, Verl, Werther, Enger, Kirchlingern, Rödinghausen, Spenge, Vlotho, Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Hille, Petershagen, Porta Westfalica; zum äußeren Pendlereinzugsbereich zählen: Oelde, Borgholzhausen, Halle, Langenberg, Augustdorf, Detmold, Lage, Lemgo, Hüllhorst, Lübbecke

(12,3 %) und der innere Pendlereinzugsbereich (15,6 %) von den größten Verlusten betroffen. Der Blick auf die letzten zehn Jahre zeigt jedoch, dass die Kernstadt Bielefeld die größten Verluste hinnehmen musste (-19,0 %).

In der gesamten Stadtregion ist die Bauintensität³⁸ seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig, bis sie im Jahr 2003 auf Grund der hohen Bauintensität im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zum ersten Mal wieder auf 10,4 anstieg. In der Kernstadt betrug die Bauintensität 4,3. Die Bauintensität im Kerngebiet lag bei 14,2. Die höchste Bauintensität wird mit 20,2 im inneren Pendlereinzugsbereich erreicht, während der äußere Pendlereinzugsbereich mit 13,5 im Vergleich zu den beiden anderen Stadtregionen deutlich unterhalb des Durchschnitts liegt.

Bauintensität steigt 2003 erstmals wieder

In den letzten fünf Jahren sind die Fertigstellungszahlen der Region sowohl im Ein- und Zweifamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhausbereich rückläufig. Ein Ergebnis von ebenfalls sinkenden Genehmigungszahlen. Diese entwickelten sich in 2003 wohl auf Grund der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage zum ersten Mal wieder positiv.

Bodenpreise: Kernstadt stagniert – Umland leicht steigend

Während man im Bereich der Kernstadt für den Quadratmeter baureifes Land mit 163 € durchschnittlich am meisten be-

Gegensatz dazu sind in den beiden Pendlereinzugsbereichen die Preise um 3,6 % im inneren bzw. 7 % im äußeren Bereich gestiegen.

überdurchschnittlicher Anteil an unter 18-Jährigen

In der Region leben insgesamt 1.446.200 Einwohner, davon mehr als die Hälfte (57,5 %) in der Kernstadt und deren Kerngebiet. Im Vergleich zu den anderen beiden Stadtregionen hat die Region Bielefeld den höchsten Anteil an Einwohnern unter 18 Jahren (20,7 %) und damit einen erhöhte Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Im Alter zwischen 19 und 45 Jahren, einer Gruppe mit recht unterschiedlichen Anforderungen an den Wohnungsmarkt, sind 36 % der Einwohner. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen in dieser Region auch der höchste. Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre ist dem positiven Wanderungssaldo geschuldet, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung im gesamten Zeitraum bereits negativ verlief. Der äußere Pendlereinzugsbereich war im Jahr 2003 erstmals sowohl von einem negativen Wanderungssaldo als auch von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung betroffen. Insgesamt ist der Wanderungssaldo der Stadtregion Bielefeld von allen drei Stadtregionen am schwächsten positiv.

Haushaltsverkleinerung stagniert in der Kernstadt

In den letzten fünf Jahren ist die stetige

Bielefeld	Einwohner	Veränderung in %	Wanderungssaldo	nat. Bevölkerungsentwicklung
	2003	1994-2003	1994-2003	1994-2003
Kernstadt	507.330	1,9	12.950	-2.360
Kerngebiet	323.280	2,7	16.330	-5.580
innerer PEB	346.120	7,2	21.580	4.910
äußerer PEB	269.480	3,6	9.590	1.750

Abb. 5-7 Bedarfs-Kennzahlen Bielefeld (Quelle: LDS NRW, eigene Berechnungen)

zahlen muss, sind die Preise im Kerngebiet und den beiden Pendlereinzugsbereichen zwischen 107 €/m² und 114 €/m² deutlich günstiger. In den vergangenen drei Jahren ist die Entwicklung der Bodenpreise in der Kernstadt und dem Kerngebiet zum Stillstand gekommen. Im

Verkleinerung des Indikators Einwohner je Wohnung im Bereich der Kernstadt nahezu zum Stillstand gekommen. Hier teilen sich aktuell 2,18 Einwohner eine Wohnung. In den beiden Pendlereinzugsbereichen hält die Verkleinerung weiter an. So nahm die Zahl der Einwohner je Wohnung im inneren Einzugsbereich in den vergangenen fünf Jahren von 2,61 auf 2,50 und im äußeren Einzugsbereich von

³⁸ fertig gestellte Wohnungen 1994-2003 je 1.000 Bestandswohnungen 1993

2,42 auf 2,34 ab. Die durchschnittlich geringste Wohnfläche pro Person steht mit 37,8 Quadratmetern den Bewohnern der Kernstadt zur Verfügung, während die des Kerngebietes (40,9 m² und des inneren Pendlereinzugsbereiches (40,8 m²) circa drei Quadratmeter pro Person mehr nutzen.

Vergleichsweise überdurchschnittlich ist der starke Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte³⁹ in der Region Bielefeld. Ihre Zahl hat sich in den letzten zehn Jahren um mehr als 50 % reduziert. Betrag der Wert in 1994 noch 13,7, liegt er in 2003 bei 5,5 wohnungssuchenden Haushalten.

Ausblick

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte erwartet für die Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2020 einen Rückgang der Einwohnerzahl um 4,3 %. Im Gegensatz dazu wird für die zugehörigen Kreise ein weiterer Bevölkerungszuwachs zwischen 4,1 % im Kreis Lippe und 11,4 % im Kreis Gütersloh erwartet. Für den Wohnungsmarkt der Stadt Bielefeld trifft die Wohnungsmarktprognose des IfS (vgl. Glossar) die Aussage, dass die Entwicklung der Bautätigkeit entscheidend von Ersatzbedarf geprägt sein wird.⁴⁰ Für den Kreis Gütersloh wird ein landesweit im oberen Bereich liegender Neubaubedarf geschätzt, bei dem der Ersatzbedarf eine verhältnismäßig geringe Rolle spielt.⁴¹

Insgesamt lässt sich die prägende Entwicklung der Region wie folgt zusammenfassen: das Umland wächst, während die Kernstadt stagniert. Dieser gegensätzliche Trend wird sich zukünftig durch die demographische Entwicklung weiter verstärken. Während die Kernstadt mit deutlichen Einwohnerverlusten zu kämpfen hat, entwickeln sich einzelne Gemeinden der umliegenden Kreise einwohnermäßig zu Gewinnern auf der ganzen Linie. Gleichzeitig werden sich einige Kommunen, insbesondere im Kreis Gütersloh, weiter auf eine deutliche Zunahme an Einwohnern der Altersgruppe über 65 Jahre und den damit verbundenen Ansprüchen im Bereich Wohnen einstellen müssen. Grundsätzlich lässt sich für die Region Bielefeld folglich eine abnehmende Entwicklungsdynamik im Bereich der Kernstadt und eine teilweise nur leicht positive Dynamik im Umland erwarten.

³⁹ wohnungssuchende Haushalte pro 1.000 Einwohner

⁴⁰ mit einem Anteil von 54 % am gesamten Neubaubedarf

⁴¹ mit einem Anteil von 27 % am gesamten Neubaubedarf

5.4 Stadtregion Siegen

Eine deutliche Abschwächung der Bauintensität sowie Einwohnerverluste in der gesamten Region zeugen von einer schwachen Entwicklungsdynamik.



Abb. 5-8
Stadtregion Siegen

den klassischen Altbauten (Baujahr vor 1948), über ein Drittel stammt aus der Zeit zwischen 1949 und 1968. In dem Bereich der Kernstadt liegt der Anteil in dieser Altersgruppe noch etwas höher (37,4 %). Ein weiteres Viertel des regionalen Wohnungsbestands stammt aus den Jahren zwischen 1969 und 1987. Die restlichen Wohnungen (circa 16 %) wurden seitdem erbaut. Im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich liegt der Anteil dieser Baualtersklasse mit 19 bzw. 23 % deutlich höher. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Vergleich zu den anderen beiden Stadtregionen mit 64,8 % am höchsten. Im inneren und äußeren Pendlereinzugsbereich steigt der Anteil sogar auf circa 80 %.

In der Stadtregion Siegen wird der Bereich der Kernstadt von den beiden Städten Siegen und Kreuztal gebildet. Zu den Pendlereinzugsbereichen gehören aus dem Kreis Siegen-Wittgenstein die Kommunen Freudenberg, Hilchenbach, Netphen, Wilnsdorf, Neunkirchen und aus dem Kreis Olpe die Kommune Wenden. Die Stadtregion grenzt im Süden und Osten an die Bundesländer Rheinland-Pfalz und Hessen. Sie zählt zu den kleineren der nordrhein-westfalenweit abgegrenzten Stadtregionen. In ihr leben nur rund 255.400 Einwohner. Gleichzeitig ist sie mit 2.400 Einwohnern je Quadratmeter Siedlungs- und Verkehrsfläche relativ dicht besiedelt. Zur Stadtregion Siegen gehört kein Kerngebiet.

jüngerer Wohnungsbestand im Umland

Von den insgesamt 112.000 Wohnungen der Stadtregion entfallen 58,6 % auf den Bereich der Kernstadt. Ein Viertel des regionalen Wohnungsbestands zählt zu

Mit einem Minus von 12,9 % in den vergangenen fünf Jahren hat die Region Siegen im direkten Vergleich der drei Stadtregionen den höchsten Rückgang im Bereich des preisgebundenen Wohnungsbestands zu verzeichnen. Während die Abnahme in der Kernstadt mit 9,2 % etwas schwächer ausfiel, war der Rückgang in den beiden Pendlereinzugsbereichen überdurchschnittlich: 15,8 % betrug er im äußeren Pendlereinzugsbereich. Die höchsten Verluste innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnet der innere Pendlereinzugsbereich mit 21,3 %. Ursache für den hohen Rückgang sind umfangreiche Ablösungen im Eigentumsbereich.

Bauintensität von Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich gestützt

Die Bauintensität der vergangenen zehn Jahre liegt mit 14,1 im inneren und 20,9 im äußeren Pendlereinzugsbereich deutlich höher als in der Kernstadt, wo ledig-

Siegen	Wohnungsbestand		Bauintensität*	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2003 in %
	1994	2003		
Kernstadt	60.900	65.570	9,0	54,2
innerer PEB	29.560	33.090	14,1	79,0
äußerer PEB	11.310	13.330	20,9	81,2

Abb. 5-9
Angebots-Kennzahlen Siegen (Quelle: LDS NRW, eigene Berechnungen)

* fertig gestellte Wohnungen 1994-2003 je 1.000 Bestandswohnungen 1993

lich 9 Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen fertig gestellt wurden. In den beiden Pendlereinzugsbereichen ist der Anstieg der Bauintensität in den vergangenen zwei Jahren zum überwiegenden Teil eine Folge der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage.

Die Fertigstellungen, deren Zahl in den vergangenen Jahren mit Ausnahme des inneren Pendlereinzugsbereiches kontinuierlich zurück gegangen ist, entfallen zum Großteil auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Nichts desto trotz lag die Zahl der in den letzten zehn Jahren fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt deutlich über der der beiden Pendlereinzugsbereiche.

Bodenpreisentwicklung der Region stagniert

Durchschnittlich kostet im Jahr 2003 ein Quadratmeter baureifes Land im Bereich der Kernstadt 118 €/m². Ein Preis, der die vergangenen drei Jahre konstant geblieben ist. Diese Aussage ist auch für den äußeren Pendlereinzugsbereich gültig, in dem das Bodenpreisniveau mit 73 €/m² allerdings ein Drittel unter dem der Kern-

zugsbereichen positiv, während die Kernstadt insbesondere Ende der 1990er Jahre, aber auch - nach einer zwischenzeitlichen Erholung - im Jahr 2003 erneut starke Einwohnerverluste hinnehmen musste. Gleichzeitig war in den vergangenen zehn Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt rückläufig. Diese Tendenz hat auch auf den inneren Pendlereinzugsbereich übergegriffen, in dem die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen drei Jahren ebenfalls negativ verlief. Im Gegensatz dazu gewinnt der äußere Pendlereinzugsbereich, wenn auch nur minimal, immer noch Einwohner.

keine regionalen Unterschiede bei der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person

In der Kernstadt sind die Wohnungen mit durchschnittlich 2,13 Einwohnern weniger dicht belegt als in den beiden Pendlereinzugsbereichen: Hier teilen sich mit 2,47 bzw. 2,56 schon deutlich mehr Personen eine Wohnung. Ein überraschendes Ergebnis zeigt sich beim Indikator Wohnfläche je Einwohner: Hier bestehen im Gegensatz zu den anderen Stadtregionen

Abb. 5-10
Bedarfs-Kennzahlen
Siegen (Quelle: LDS
NRW, eigene Berechnungen)

Siegen	Einwohner	Veränderung in %	Wanderungssaldo	nat. Bevölkerungsentwicklung
	2003	1994-2003	1994-2003	1994-2003
Kernstadt	139.630	-2,8	-2.800	-1.440
innerer PEB	81.660	1,3	1.260	400
äußerer PEB	34.140	4,2	990	550

stadt liegt. Im inneren Pendlereinzugsbereich dagegen sind die Bodenpreise für baureifes Land im selben Zeitraum um 13,7 % gestiegen. Im Jahr 2003 kostet hier der Quadratmeter 108 €/m².

Bevölkerungsentwicklung der Kernstädte rückläufig

In der Region Siegen leben 255.400 Einwohner; davon 54,7 % im Bereich der Kernstadt. Dabei ist die Bevölkerung in den beiden Pendlereinzugsbereichen deutlich jünger als in der Kernstadt. Knapp 20 % der Einwohner sind hier unter 18 Jahre. 37,6 % der Einwohner sind im Alter zwischen 19 und 45 Jahren und treten in diesem Lebensabschnitt mit sehr unterschiedlichen Wohnbedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt auf. In den vergangenen zehn Jahren war der Wanderungssaldo in den beiden Pendlerein-

nur geringfügige Unterschiede zwischen der Kernstadt und den beiden Pendlereinzugsbereichen. Durchschnittlich wohnen die Einwohner der Stadtregion Siegen auf 40,5 Quadratmetern. Im Vergleich zu den anderen beiden Stadtregionen steht den Bewohnern der Kernstadt damit deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte⁴² ist von 7,1 in 1994 auf 3,2 in 2003 zurückgegangen. Das ist der vergleichsweise niedrigste Wert der drei Stadtregionen. Während die Zahl in den beiden Pendlereinzugsbereichen der Region Siegen mit 1,6 und 1,3 in 2003 relativ gering ist, liegt der Anteil in der Kernstadt bei immerhin 4,7.

⁴² wohnungssuchenden Haushalte pro 1.000 Einwohner

Ausblick

Für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadtregion Siegen lassen sich nur sehr pauschale Aussagen treffen, da die Prognosewerte ausschließlich auf Kreisebene vorliegen. Für den Kreis Siegen-Wittgenstein wird bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerungsabnahme um weitere 5,5 % erwartet. Der Trend der vergangenen Jahre wird sich also deutlich verstärkt fortsetzen.

Die Wohnungsmarktprognose des IfS (vgl. Glossar) räumt der Entwicklung der Gebiete, zu denen der Kreis Siegen-Wittgenstein zählt, durch einen Anstieg der Haushaltszahlen und damit auch einen weiter steigenden Wohnungsbedarf gute Entwicklungschancen ein. Der Neubaubedarf im Wohnungsbereich wird allerdings wie bereits in den anderen Stadtregionen entscheidend vom Ersatzbedarf geprägt sein.⁴³

Der Bereich der Kernstadt wird Bevölkerung verlieren, das Umland wird moderat wachsen, so lässt sich die zukünftig prägende Entwicklung der Region prägnant zusammenfassen. Dabei wird insbesondere die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen in den kommenden zehn Jahren deutlich zunehmen. Folglich werden sich auch in dieser Region die Akteure auf den Wohnungsmärkten zukünftig stärker als bisher auf die Bedürfnisse dieser Gruppe einstellen müssen.

Gesamtfazit

Im Gegensatz zu den drei Stadtregionen des vergangenen Jahres Paderborn, Düsseldorf/Niederrhein und östliches Ruhrgebiet, die in ihrer Entwicklung recht unterschiedlich waren, weisen die Analyseergebnisse der diesjährigen Stadtregionen neben deutlichen Unterschieden auch eine große Gemeinsamkeit auf: die Entwicklungsdynamik der Kernstädte ist in den vergangenen und wird vor allem in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Dabei ist für die Region Siegen die geringste Dynamik und damit die schwächsten Zukunftsaussichten zu erwarten. Hier lassen sich auch im Umland der Kernstadt keine entscheidenden Wachstumsimpulse erkennen.

Wichtige Impulse für die zukünftige Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte werden von der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu erwarten sein. Gleichzeitig spielt in allen drei Regionen im Bereich des Neubaus der Ersatzbedarf eine entscheidende Rolle. In Aachen und Siegen übertrifft er sogar den reinen Neubaubedarf in seinem Umfang. Die hierfür notwendigen Investitionsentscheidungen müssen in Zeiten knapper öffentlicher Kassen sowie angesichts der insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Situation auf möglichst umfassenden Analysen basieren, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und gleichzeitig den Anforderungen der Nachfrager gerecht zu werden. Aus diesem Grund nimmt der Stellenwert regionaler und lokaler Wohnungsmarktanalysen immer weiter zu.

⁴³ mit einem Anteil von 54 % am gesamten Neubaubedarf

6 Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Ergänzend zur landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung benötigen Städte und Wohnungswirtschaft verlässliche lokale Informationsgrundlagen. Die Wfa unterstützt daher Städte und Regionen beim Aufbau eigener Marktbeobachtungssysteme.

kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW (KomWoB)

Die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa beschreibt die allgemeinen Trends auf den Wohnungsmärkten und liefert eine Übersicht über regionale Disparitäten und Sonderentwicklungen. Darüber hinaus analysiert sie seit dem vergangenen Jahr einzelne Regionen, dies kann aber nur punktuell und keineswegs flächendeckend erfolgen.

Für kommunalpolitische und wohnungswirtschaftliche Entscheidungen vor Ort wird daher eine lokale Informationsgrundlage benötigt, die das Risiko falscher Steuerung und Investitionen minimiert. Die Wfa unterstützt daher Städte und Regionen beim Aufbau eigener Marktbeobachtungssysteme.

www.komwob.de

Aus dem *Modellversuch kommunale Wohnungsmarktbeobachtung* (KomWoB) ist Ende 2001 das Städtetzwerk *Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung* (IK KomWoB) hervorgegangen. Die Koordination liegt nach wie vor bei der Wfa, die Städte übernehmen jedoch immer mehr Verantwortung. Ziel des Netzwerks ist es auch, das Wohnungsmarkt-Knowhow der Kommunalverwaltungen zum Thema Wohnen zu verbessern (insbesondere im frei finanzierten Segment) sowie feste Austausch- und Kooperationsbeziehungen zwischen den lokalen Akteuren aufzubauen. In einem Großteil der inzwischen knapp 30 teilnehmenden Städte ist das auch geglückt. Unter anderem veröffentlichten zuletzt die Städte Bochum, Dortmund, Hagen, Lünen, Krefeld, Frechen, Witten und Solingen neue Berichte.

Im Frühjahr 2004 ging das Internetportal des Initiativkreises www.komwob.de an den Start. Dort stehen Informationen über die Teilnehmerstädte und Ansprechpartner sowie die Arbeitsergebnisse des IK und der einzelnen Städte gebündelt zur Verfügung.

demographischer Wandel und Wohnungsmarkt

Der IK KomWoB und seine Arbeitsgruppen (AG) pflegen einen regelmäßigen und intensiven Wissens- und Informationsaustausch zwischen den Städten. Zuletzt waren Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmärkte ein zentrales Thema. So diskutierten die Städte in einer gemeinsamen Veranstaltung mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) neue Erkenntnisse über Stadt-Umland-Wanderungen. Im Rahmen des Forschungsverbundes *Intraregionale Wanderungen*, den das ILS NRW koordiniert, wird das Thema weiter bearbeitet. Derzeit beschäftigen sich die Kommunen jedoch vor allem mit der Ermittlung von Wohnungsleerständen. In mehreren Städten (u.a. Aachen, Dortmund, Essen, Iserlohn, Leverkusen, Mülheim/Ruhr) werden derzeit entsprechende Untersuchungen durchgeführt und von der AG Methoden begleitet.

kommunale Leerstandsstudien

Die ersten Ergebnisse deuten darauf hin, dass Leerstände in den meisten nordrhein-westfälischen Städten noch kein drängendes Problem sind. Örtlich allerdings zeigen sich bisweilen recht hohe Quoten, zumeist begrenzt auf einzelne Siedlungen oder Straßenzüge (Sozialwohnsiedlungen der 1960er/1970er Jah-

re, verlärmte Standorte, gemischt genutzte Objekte in unattraktiven Cityrandlagen). Hinter hohen Quoten verbergen sich in manchen Fällen dauerhafte Leerstände, in anderen kurzfristige, aber hohe Fluktuationsleerstände. Entsprechend müssten sich eventuelle Gegenstrategien unterscheiden. Aus den Erfahrungen der Städte will die Arbeitsgruppe eine Methodenempfehlung entwickeln und als Standardbaustein in die kommunale Marktbeobachtung integrieren.

Transfer der Ergebnisse in die Praxis

Die Frage, wie sich die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung am besten vermitteln und in kommunale Strategien und Maßnahmen umsetzen lassen, bildet den Arbeitsschwerpunkt der AG Strategie. In einer Veranstaltungsreihe hat die AG Vertreter aus Stadtplanung, Politik, Wohnungswirtschaft, Haus & Grund sowie Kreditwirtschaft eingeladen und deren Anforderungen an die Wohnungsmarktberichte diskutiert. Die Ergebnisse fließen in das KomWoB-Konzept ein. Künftig soll der Erfahrungsaustausch zu kommunalen Handlungskonzepten und deren Umsetzung Mittelpunkt der Arbeit sein.

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

Seit Mitte 2003 ist aus der informellen Arbeitsgruppe der Wohnungsmarktbeobachter in der Region Dortmund/ Unna/ Hamm der Modellversuch *Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet* (RegioWoB) entstanden (Abb. 6-1). Die Wfa und die Städte der Region reagieren damit auf ein Defizit der regionalen Kooperation. Zwar ist allseits bekannt, dass die Verflechtungen zwischen den Kommunen einer Wohnungsmarktregion zunehmen. Allerdings dominiert die alte Konkurrenz zwischen Kernstadt und Umland. Die Kenntnisse über die Wohnungsmärkte der Nachbarn sind begrenzt und klischeehaft.

Im Modellversuch RegioWoB sollen diese regionalen Kenntnisse geschaffen werden. Dazu wird insbesondere die jeweilige intraregionale Positionierung der einzelnen Kommune herausgearbeitet.

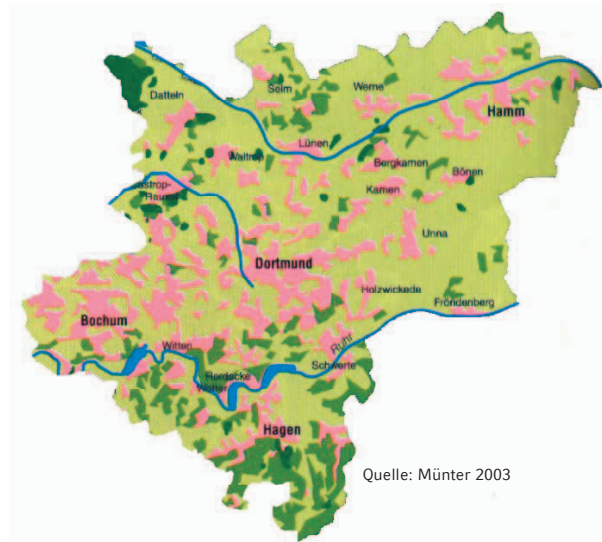


Abb. 6-1
Die Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet⁴⁴

Quelle: Münster 2003

Die Wfa möchte mithilfe der Kooperationsansätze aus der Region weiter zu entwickeln. Aus dem unverbindlichen Erfahrungsaustausch soll ein dauerhaftes Netzwerk entstehen, das in Zukunft möglicherweise auch gemeinsame Strategien formulieren und verbindliche Vereinbarungen tragen kann.

In bisher fünf Veranstaltungen beschäftigten sich die Teilnehmer mit aktuellen Wohnungsmarktthemen, u.a. den demographischen Perspektiven der Region. Als erstes gemeinsames Projekt führten Kommunen und Wfa Anfang 2004 ein regionales Wohnungsmarktbarometer durch, das im Vergleich zur landesweiten Erhebung spezifische regionale Ergebnisse reserviert. Ende des Jahres wird ein gemeinsamer regionaler Wohnungsmarktbericht folgen, an dessen Entstehung die Kommunen beteiligt sind. Weitere Informationen finden sich auf der Website der Wfa sowie unter komwob.de.

⁴⁴ Angelika Münster: Stadtregionale Kooperation in der Wohnungsmarktregion „Östliches Ruhrgebiet“ Diplomarbeit Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund, 2003

Glossar

Mieterbefragung

Die aktuell vorliegende Mieterbefragung 2003 setzt die Reihe der Befragungen fort, die Sozialforschungsinstitute seit 1993 im Auftrag der Wfa durchgeführt haben. Befragt werden 2.500 Mieterhaushalte in frei finanzierten 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 Altmieten, 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 circa 50 nordrhein-westfälischen Gemeinden. Die Mobilitätsrate für Großstädte bezieht sich auf 26 Städte über 100.000 Einwohner.

preisgebundener Wohnungsbestand

Die Wfa veröffentlicht jährlich einen Bericht zur Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen. Dazu gehören neben einer nach Förderwegen differenzierten Darstellung der Bestände auch die Wohnungsabgänge, 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 2003 erscheint voraussichtlich im Herbst 2004.

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 % (2004: etwa 210 Unternehmen). Damit ermöglicht die aktuelle Befragung Aussagen zu etwa 18 % des nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbestands (804.000 Wohnungen).

Wohnungsmarktbarometer

Das Wfa-Wohnungsmarktbarometer ist eine Befragung von Wohnungsmarktfachleuten aus unterschiedlichen Bereichen und wird jährlich durchgeführt. An der letzten Befragung im Frühjahr 2004 haben etwa 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-Zeitungsanalyse 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 im Herbst) Anzeigen in je zwei Ausgaben der jeweils größten lokalen Tageszeitung. Auf Grund 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.ifsberlin.de heruntergeladen werden.

BBR-Prognose

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat 2001 eine „Wohnungsprognose 2015“ herausgegeben. Die Studie ermittelt den Wohnungsbedarf auf Ebene der Raumordnungsregionen.

LBS-Prognose

Das Eduard Pestel Institut für Systemforschung (Hannover) hat 2003 eine Studie zum „Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis 2015“ herausgegeben. Die Studie prognostiziert die Wohnungsnachfrage auf Kreisebene über den reinen Wohnungsbedarf hinaus. Auftraggeber war die LBS-Westdeutsche Bausparkasse Münster. Basis dieser Prognose ist die Kreisebene.

BBR-Stadtregionenmodell

Die Abgrenzungsmethode basiert auf dem Stadtregionenmodell von Olaf Boustedt und wurde in den 1990er Jahren von einer Arbeitsgruppe des Verbandes der Städtestatistiker (VDSt) weiterentwickelt. Sie basiert auf funktionalen und strukturellen

Kriterien, in erster Linie auf Siedlungsdichten und Pendlerbeziehungen. Damit ist auch sichergestellt, dass sowohl die Wohnungsmärkte 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) abgegrenzt.

Untersuchungsindikatoren
Kernstadt:
80.000 oder mehr Einwohner (Bezugsjahr: 1996)
Kerngebiet (Ergänzungsgebiet):
Tagesbevölkerungsdichte ≥ 500 Einwohner je km ²
Einpendler-Auspendler-Relation ≥ 1 (Einpendlerüberschuss)
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 stadtregionalen 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 Wohnungs- marktbeobachtung und Wohnraum- förderung

jährliche Berichte

Info – jährlicher Wohnungsmarktbericht
seit 1994 – aktuell: Info 2004

Tabellenband – Daten und
Zeitreihen zum Info
seit 1998 - aktuell: 2004

Einzelergebnisse und Sonder- berichte

Demographie und Wohnungsmarkt
1996

Siedlungsentwicklung in NRW 1996

Zeitungsanalyse 1995, 1998

Mieterbefragung Jahrgang 1997, 1999,
2001 – aktuell: Wohnen zur Miete 2004

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 – Woh-
nungsmarktbarometer – Wohnungswirt-
schaftliche Befragung – Mieterbefragung

kommunale Wohnungsmarktbeo- bachtung (KomWoB)

Dokumentation der Startertagung
zum Modellversuch

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

**diverse Berichte der Teilnehmer-
städte**

Kontakt siehe www.komwob.de

soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der
geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2003

Bericht zur Ausgleichszahlung
(ehem. Fehlbelegungsabgabe)
jährlich seit 1996 – aktuell: Oktober 2004

Soziale Wohnraumförderung
Förderstatistik des Wohnungsbau- und
Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2003

Den aktuellen Stand finden Sie auf unse-
rer Homepage www.wfa-nrw.de. Sämtli-
che 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 herunterla-
den.

www.wfa-nrw.de

wfa-infocenter@nrwbank.de

Telefax 0211/826-5153

Telefon 0211/826-7655 oder -7660

Postadresse: Wfa-InfoCenter 101-6653
40199 Düsseldorf

Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

Heerdter Lohweg 35
40549 Düsseldorf

Telefon (0211) 826-04
Telefax (0211) 826-6128
www.nrwbank.de
wfa@nrwbank.de

*verantwortlich:
Bearbeitung:*



Rückfragen unter:

Karl Hofmann
Rebekka Späth,
Michael Wucherpennig,
Ulrich Kraus,
*unter Mitarbeit von Dr. Jörg Lüschow
und Thomas Heller*

+49 211 826-7655/-7660
wfa-infocenter@nrwbank.de

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

Düsseldorf, im September 2004