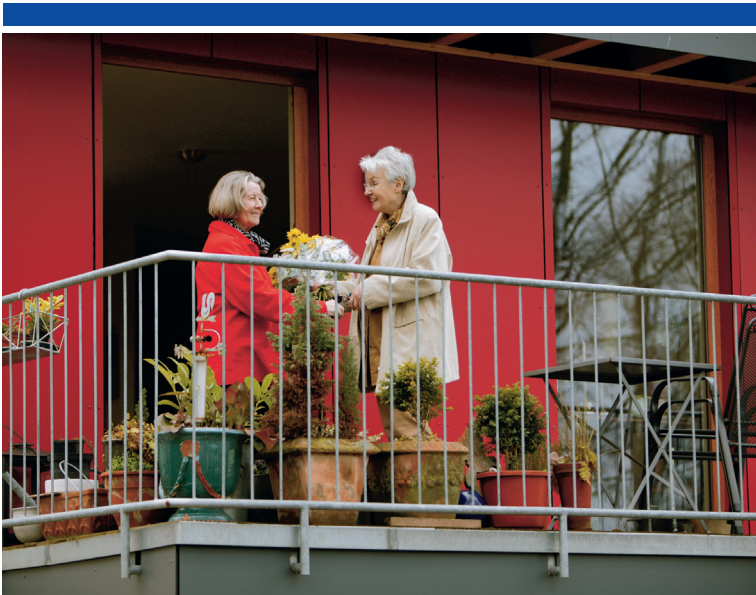


Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
**Info 2007**  
Schwerpunkt: Preise für Wohnen





# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>	<b>7</b>
1.1 Demografische Faktoren	7
1.2 Sozioökonomische Faktoren und Hartz IV	11
1.3 Fazit	17
<b>2 Entwicklung des Wohnungsangebots</b>	<b>18</b>
2.1 Investitionsbedingungen	18
2.2 Neubautätigkeit	21
2.3 Sozialer Wohnraum	24
2.4 Wohnungsverkäufe und Vermieterstrukturen	26
2.5 Investitionen in den Wohnungsbestand	28
2.6 Fazit	32
<b>3 Bilanz: Preise und Marktanspannung</b>	<b>33</b>
3.1 Leerstände und Wohnmobilität	33
3.2 Struktur und Entwicklung der Mieten	35
3.3 Hartz IV und der Mietmarkt	40
3.4 Kaufpreise für Wohneigentum	45
3.5 Fazit	49
<b>4 Datengrundlagen und Methoden</b>	<b>50</b>
4.1 Datengrundlage	50
4.2 Anmerkungen zur Methodik	53
<b>5 Veröffentlichungen der Wfa zur Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung</b>	<b>55</b>

Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2006	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2007
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Bruttoinlandsprodukt NRW	-	-	steigend
Arbeitslosenzahl	1.012.715	-4,2 %	sinkend
Verbraucherpreisindex (2000=100)***	109,6	+1,5 %	steigend
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>			
Preisindex für Bauleistungen (2000=100)	104,4	+2,1 %	steigend
Nettoproduktionsindex Bauhauptgewerbe** (2000=100)	72,4	+2,8 %	steigend
– gesamt			
– Wohnungsbau	66,3	+3,3 %	steigend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe** (2000=100)	75,0	+3,9 %	steigend
– gesamt			
– Wohnungsbau	60,8	-0,3 %	konstant
Baureifes Land: – Kauffälle gesamt	2.650	-25,9 %	sinkend
– umgesetzte Fläche	1.794.000	-23,1 %	sinkend
– Preise	139 €	+11,2 %	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	4,10 %	-0,3 %-Punkte	konstant
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt	8.460.000	+0,5 %	steigend
darunter Sozialmietwohnungen (1. Förderweg)	711.000	-10,5 %	sinkend
Baufertigstellungen	46.800	-7,1 %	sinkend
Baugenehmigungen	49.900	-0,6 %	sinkend
Bauabgänge	4.900	+14,0 %	steigend
Bauintensität	5,6	-0,4 %-Punkte	sinkend
Wohnfläche - pro Wohnung	84,7 m <sup>2</sup>	+0,2 %	steigend
– pro Einwohner	39,7 m <sup>2</sup>	+0,8 %	steigend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	18.028.800	-0,2 %	konstant
Haushaltsgröße (in Personen)	-	-	-
Bedarfsgemeinschaften Alg II/SG*	876.886	+0,2 %	steigend
Leistungsempfänger nach SGB II	1.687.700	+9,7 %	steigend
Haushalte mit Wohngeldbezug*	145.000	-16,5 %	sinkend
Obdachlose	15.000	-10,8 %	sinkend
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg)	82.570	-0,7 %	sinkend
<b>Mieten und Marktanspannung</b>			
Leerstände	1,9 %	+0,3 %-Punkte	steigend
Umzugsquote (Wohnmobilität) NRW	7,3 %	-0,6 %-Punkte	sinkend
Umzugsquote (Wohnmobilität) Großstädte	7,5 %	-0,6 %-Punkte	sinkend
Fluktuation bei Wohnungsunternehmen	10,3 %	-	konstant
Preisindex Bruttomieten (2000=100)	107,5	+0,8 %	steigend
Preisindex Nettomieten (2000=100)	106,4	+0,9 %	steigend
– davon Altbauwohnungen	106,6	+0,7 %	steigend
– davon Neubauwohnungen	106,3	+0,9 %	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten	114,8	+1,1 %	steigend
Mietrückstände (% des Gesamtmietsoills)	1,7	-0,04 %-Punkte	konstant
Räumungsquote (je 100 Wohnungen)	0,5	-0,08 %-Punkte	konstant

\* starke Sprünge wegen einer Systemumstellung im Rahmen von Hartz IV  
Werte gerundet

\*\*Neuer Indexbezug auf das Jahr 2000; vorher 1995

\*\*\*\*vormals Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte

# Zusammenfassung

## **Landesweit gültige Aussagen zu den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen werden zunehmend schwieriger**

Sowohl auf der Nachfrageseite (demografische und sozioökonomische Entwicklungen) als auch hinsichtlich des Angebots (etwa Bautätigkeit) sind deutliche regionale Unterschiede zu erkennen.

Insbesondere entlang der Rheinschiene liegen diejenigen Städte und Gemeinden, die nach wie vor Bevölkerungszuwächse, eine steigende Bautätigkeit und insgesamt hohe Preise für Wohnraum, sei es Miete oder Erwerb von Eigentum, aufweisen. Demgegenüber stehen die Entwicklungen der Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet, wo sich sinkende Bevölkerungszahlen in wachsenden Leerständen, einer insgesamt geringeren Bautätigkeit und einem relativ niedrigen Preisniveau ausdrücken. Einerseits verzeichnen die meisten ländlichen Regionen im Westen des Landes und im Münsterland sowie einige dynamische Mittelstädte Ostwestfalens nach wie vor Bevölkerungszuwächse. Andererseits müssen diese Gemeinden Konzepte entwickeln, um auf die starke Zunahme älterer Menschen reagieren zu können.

## **Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und nach barrierefreien Wohnungen wird zunehmen**

Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist im vergangenen Jahr leicht gesunken; damit setzt sich der Vorjahrestrend fort. Wichtiger zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs ist jedoch die Entwicklung der Haushaltszahlen. Da diese bis 2025 noch steigen werden, ist zunächst nicht mit einem Rückgang des quantitativen Wohnungsbedarfs zu rechnen.

Mit der Verschiebung der Alterstruktur, werden mehr ältere und weniger jüngere Menschen in Nordrhein-Westfalen wohnen. Dadurch wird sich die qualitative Nachfrage ändern. So ist ein vermehrtes Interesse an Wohnungen anzunehmen, deren Ausstattung einen erneuten Umzug im hohen Alter vermeiden kann. Zudem steigt die Zahl derjenigen Haushalte, die Probleme haben, sich auf dem frei finan-

zierten Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. In den wachsenden Märkten kommt dem sozialen Wohnungsbau wieder eine höhere Bedeutung zu. Vor allem Haushalte, die Hartz IV-Leistungen beziehen, sind auf ein insgesamt ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum angewiesen.

## **Rückbau vermindert Wachstum des Wohnungsbestands und preisgebundene Wohnungsbestände müssen massive Rückgänge hinnehmen**

Durch Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum haben sich die Bauabgänge mit 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (5.000 Wohnungen) deutlich erhöht. Dies ist ein Beleg dafür, dass auch in Nordrhein-Westfalen der nicht mehr marktgängige Wohnungsbestand bei zunehmenden Leerständen durch Abriss reduziert wird. Insgesamt ist der nordrhein-westfälische Wohnungsbestand um 42.500 Wohnungen auf 8.461.000 Wohnungen gewachsen. Im Bereich des preisgebundenen Wohnungsbestandes sind die Bestandszahlen weiter gesunken. So ging der preisgebundene Mietwohnungsbestand um 9 Prozent, der preisgebundene selbst genutzte Bestand um 1 Prozent zurück. Damit macht der soziale Wohnraum 2006 nur noch 10 Prozent des Gesamtbestands aus. In Zusammenhang mit den nach wie vor sinkenden Förderzahlen können sich daraus in den kommenden Jahren Engpässe im preisgebundenen Wohnungsangebot ergeben. Dass die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte zum ersten Mal seit 2002 nicht weiter gesunken ist, ist ein erstes Indiz für diese Entwicklung.

## **Energetische Sanierung und Modernisierungen im Bestand nehmen zu, die Bautätigkeit im Neubau nimmt ab**

Die Bautätigkeit (sowohl frei finanziert als auch im preisgebundenen Segment) hat sich im Geschosswohnungsbau und bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2006 reduziert. Im Bereich der Investitionen in den Wohnungsbestand wurde im Vorjahresvergleich ein Zuwachs verzeichnet. Aus

den Erhebungen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW.BANK (Wfa) geht hervor, dass Wohnungseigentümer vermehrt in die energetische Sanierung ihrer Bestände investieren. Modernisierungen von Küche und Badezimmer werden ebenfalls häufig realisiert. Demgegenüber besteht weiterhin großer Handlungsbedarf bezüglich des Abbaus von Barrieren im Wohnungsbestand.

#### **Räumliche Muster der Mieten bestätigen die Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktregionen**

Bei den Preisen liegen die Rheinschiene, ihr Umland sowie die Städte Münster und Aachen im Mietsegment an der Spitze. Darauf folgen die Großstädte am Niederrhein und in Ostwestfalen sowie die beiden Ruhrgebietsstädte Essen und Bochum. In den übrigen Landesteilen liegen die Mieten deutlich darunter. Insgesamt spiegeln sich die hohen Mieten in der Rheinschiene, Münster und Aachen auch in den Mietbelastungen der Haushalte in diesen Regionen wider. Im Betrachtungsjahr 2006 lag die landesweite Mietbelastung der Haushalte im frei finanzierten Wohnungsbau bei fast 33 Prozent des

Nettoeinkommens und damit auf dem höchsten Stand seit Jahren. Ähnlich der räumlichen Muster der Mietpreise führen die Rheinschiene, Aachen und Münster auch die Kaufpreise für selbst genutztes Wohneigentum an. Nach wie vor beeinflussen die regionalen Baulandpreise die unterschiedliche Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich.

#### **Schlussbetrachtung**

Die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte differenzieren sich weiter aus, sodass landesweit gültige Aussagen zunehmend als Vergleichswerte dienen, in deren Rahmen sich die Regionen miteinander vergleichen können.

Der Abstand zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen wird sich wohl noch verstärken. Um auf diese Entwicklungen reagieren zu können und steuernd eingzugreifen, müssen flächendeckende Informationen vorliegen. Damit gewinnen die kommunalen und regionalen Wohnungsmarktbeobachtungssysteme sowie darauf aufbauend wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte zunehmend an Bedeutung.

# 1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

## 1.1 Demografische Faktoren

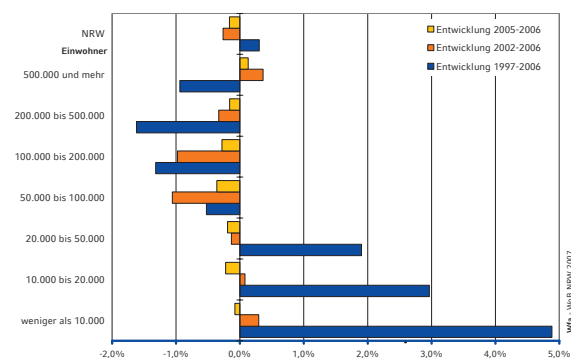
Die Gesamtbevölkerung geht leicht zurück. Die Anzahl der Haushalte nimmt weiter zu. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Bevölkerung sinkt. Eine vermehrte Rückkehr der Älteren in die Kernstädte ist nicht feststellbar.

### Bevölkerungsentwicklung setzt sich landesweit mit leichter Abnahme fort...

Mit 18.029.000 Einwohnern gehört Nordrhein-Westfalen nach wie vor zu den bevölkerungsreichsten Bundesländern. Gleichwohl setzt sich auch 2006 die bereits seit einigen Jahren zu beobachtende Bevölkerungsabnahme (-0,2 % bzw. -29.300 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr) fort.

### ...und zeigt ein differenziertes Bild in den Regionen

Dabei sind die verschiedenen Siedlungsstrukturräume des Landes in einem unterschiedlichen Maß von den Bevölkerungsverlusten betroffen. In Fortsetzung der Vorjahresentwicklung (2004 zu 2005) verlieren Gebiete der Ballungsräume von 2005 auf 2006 (-0,1 %) weniger Einwohner als die des ländlichen Raums (-0,2 %) oder auch als das direkte Umland der Ballungsräume (-0,3 %). Es sind die Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern (EW) die einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen können, während insbesondere Groß- und Mittelstädte (10.000 bis 500.000 EW) sowie Kleinstädte (weniger als 10.000 EW) Einwohner verlieren (Abb. 1.1).



Auch regional bestehen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung. Während

das Ruhrgebiet, das Sauer- und Siegerland sowie Kommunen zwischen Minden und Höxter zum Teil erheblich an Einwohnern verlieren, wachsen die Kommunen der Rheinschiene, der Region Aachen und des Kreises Wesel sowie der Region Paderborn und des Münsterlands (Abb. 1.2).

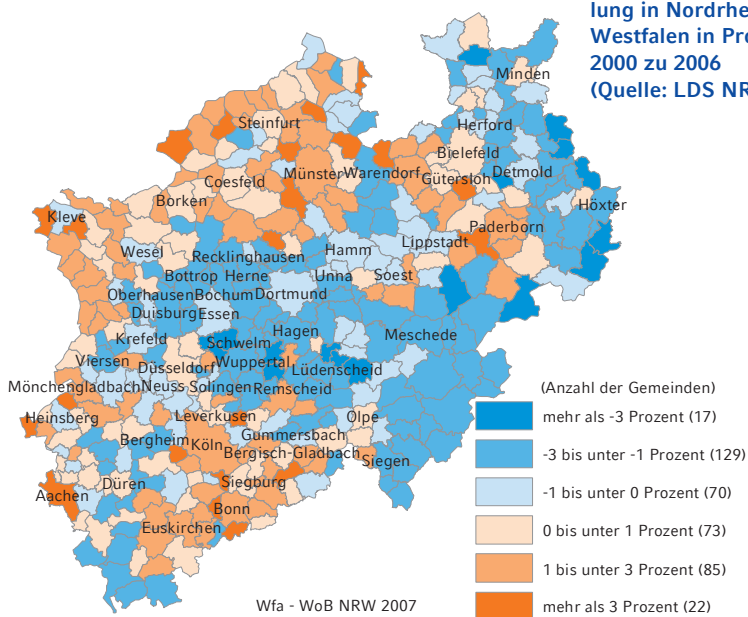


Abb. 1.2: Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen in Prozent 2000 zu 2006 (Quelle: LDS NRW)

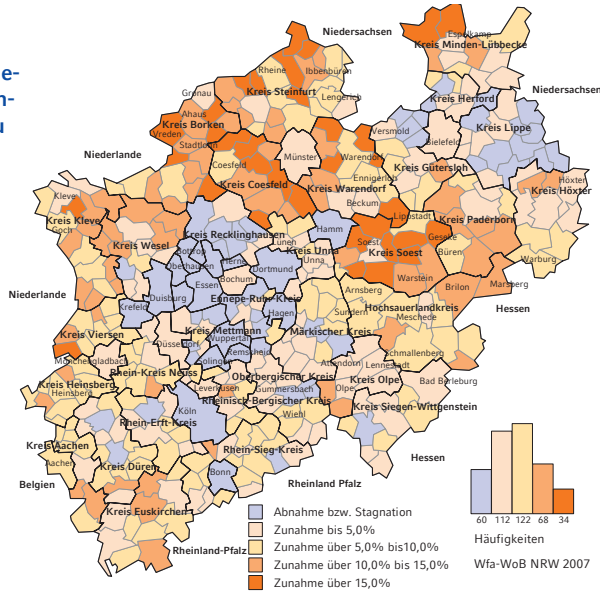
### Haushaltszahlen nehmen weiter zu

In Bezug auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage, ist die Zu- oder Abnahme der Haushaltszahlen ausschlaggebend. Denn anhand der Haushaltszahlen lassen sich Wohnungsbedarfe und Wohnungsnachfragen konkreter ableiten als aus der Bevölkerungsentwicklung. Für Nordrhein-Westfalen wurde im 5-Jahreszeitraum (2002 bis 2006) ein Zuwachs der Haushaltszahlen festgestellt (+1,8 %). Dabei verlief diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich. So wuchsen die Haushaltszahlen in den Ballungsgebieten deut-

Abb. 1.1: Bevölkerungsentwicklung nach Gemeindegröße und Zeithorizont in Prozent (Quelle: LDS NRW)

lich geringer als in den ländlichen Regionen des Landes. Im Betrachtungszeitraum wird erkennbar, dass auch die ländlichen Gebiete (rund um Bielefeld) Haushaltsabnahmen oder zumindest keine positive Haushaltsentwicklung mehr verzeichnen konnten.

**Abb. 1.3:**  
Entwicklung der Haushalte in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2002 zu 2006  
(Quelle: GfK)



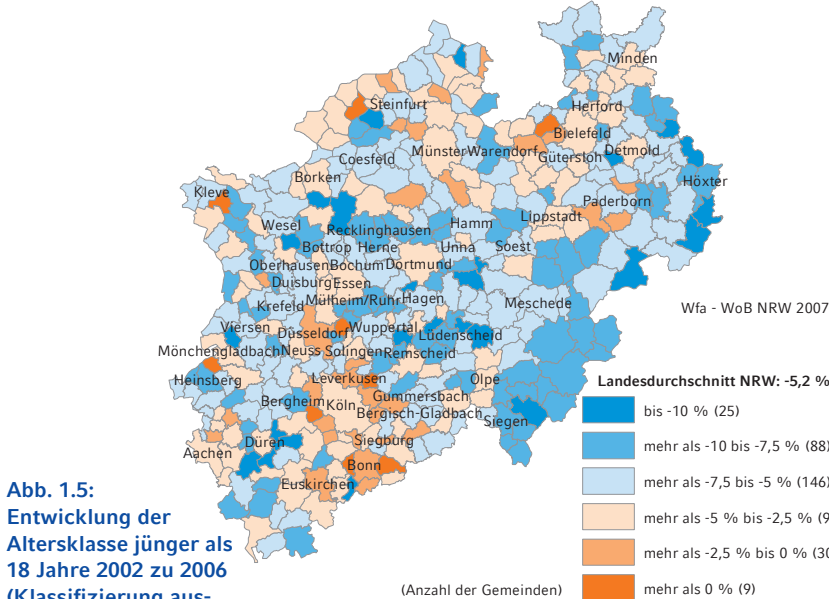
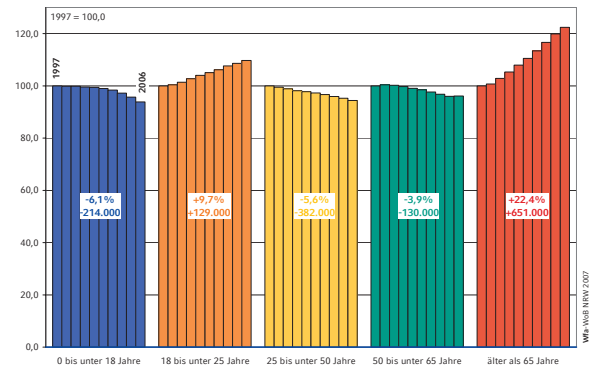
**Abb. 1.4:**  
(rechte Spalte)  
Veränderung der Altersgruppen 1997-2006  
(Quelle: LDS NRW)

Verbunden mit den weiter unten beschriebenen Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur, werden sich mit wachsenden Haushaltszahlen neue Nachfragemuster nach Wohnraum ergeben (Abb. 1.3).

Nach der LDS-Haushaltsprognose<sup>1</sup> ist bis zum Jahr 2025 mit einer Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen (+1,9 %<sup>2</sup>). Diese Zunahme wird sich abflachen bis 2040 die Haushaltszahlen erstmals unter den Wert von 2005 sinken. Auch diese Entwicklung wird in den Regionen des Landes unterschiedliche Ausprägungen haben.

**Entwicklungen der Altersstruktur beeinflussen qualitative Wohnungsnachfrage**

Für den steigenden Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung sind zwei Entwicklungen maßgeblich. Zum einen nimmt die Anzahl der jüngeren Alterskohorten ab und die Anzahl der Über-64jährigen zu (Abb. 1.4). Zum anderen sinken die absoluten Bevölkerungszahlen, wodurch der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung zunimmt, während der von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung abnimmt.



**Abb. 1.5:**  
Entwicklung der Altersklasse jünger als 18 Jahre 2002 zu 2006  
(Klassifizierung ausgerichtet am Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen)  
(Quelle: LDS NRW)

Es sind insbesondere die Gemeinden des Ruhrgebiets und des Sauerlands sowie die des östlichen Westfalen, die einem deutlichen Rückgang der Unter-18jährigen unterliegen (Abb. 1.5). Die Abnahme jüngerer Bevölkerungsgruppen ist nicht mehr ausschließliches Problem der Städte, sondern auch in den ländlichen Gebieten und Ballungsrändern erkennbar.

Zukünftig werden sich durch die Entwicklungen der Alterskohorten, auch in Bezug auf die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum Veränderungen ergeben. Die in Abb. 1.4 dargestellte Abnahme der

<sup>1</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, ausführlich dazu: Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen Info 2006  
<sup>2</sup> ausgehend von den Haushaltszahlen 2005 aus der LDS-Prognose 2006



Altersgruppe, die zu den potentiellen Eigentumsbildern (25 bis 50 Jahre) gehört, wird sich fortsetzen und in Nachfrageausfällen nach Einfamilienhäusern auf dem Wohnungsmarkt spürbar werden<sup>3</sup>.

Für die Bevölkerungsgruppe der Senioren können in der Betrachtung über 10 Jahre (1997 bis 2006), insbesondere für die ländlichen Gebiete im Süden und im Nordwesten des Landes, starke Zunahmen der Altersgruppe festgestellt werden. In Nordrhein-Westfalen bestehen zum Teil deutliche Unterschiede in der Intensität, mit der der Anteil älterer Menschen zunimmt. Jedoch zeigt sich, dass diese Bevölkerungsgruppe in keiner siedlungsstrukturellen Einheit des Landes kleiner wird. Es sind die Kernstädte, die auf hohem Niveau weniger deutliche Zunahmen erfahren (Abb. 1.6).

	durchschnittliche jährliche Veränderung 2006 zu 1997		durchschnittliche jährliche Veränderung 2006 zu 2002	
	absolut	Prozent	absolut	Prozent
<b>NRW</b>	<b>72.320</b>	<b>2,5</b>	<b>86.250</b>	<b>2,7</b>
Ballungskern	25.089	1,8	30.993	2,0
Ballungsrand	17.606	3,3	20.273	3,3
ländlicher Raum	29.625	3,1	34.983	3,3
weniger als 10.000 EW	1.915	3,2	2.192	3,2
10.000 bis 19.999 EW	8.638	3,3	9.945	3,3
20.000 bis 49.999 EW	21.335	3,2	24.925	3,3
50.000 bis 99.999 EW	14.454	2,9	17.152	3,1
100.000 bis 199.999 EW	7.957	2,2	9.390	2,3
200.000 bis 499.999 EW	9.725	1,6	11.973	1,9
mehr als 500.000 EW	8.296	1,8	10.674	2,1

Wfa - WöB NRW 2007

Diese Zunahme älterer Menschen wird sich auf den Wohnungsmärkten bemerkbar machen, wenn sich durch die Stärke der Bevölkerungsgruppe im Seniorenalter Wohnungsnachfragen mit neuen Ansprüchen an die Qualitäten der Wohnungen generieren. Um diesen Auswirkungen zu begegnen, sind in einigen der nordrhein-westfälischen Kommunen Initiativen und Arbeitskreise entstanden, die sich insbesondere mit den Wirkungen der Zunahme von älteren Menschen auseinandersetzen, um langfristig die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum sicherzustellen.

### Rückwanderung in die Kernstädte?

Anhand der Analyseergebnisse der letzten Jahre und auch unter Berücksichtigung der aktuellen Auswertungen wird deutlich,

dass ältere Menschen als Nachfragegruppe nach Wohnraum an Bedeutung gewinnen. Zudem wurden die Diskussionen um die rein qualitative Ausstattung von altersgerechtem beziehungsweise barrierearmen Wohnraum (Kap. 2.5) um den Aspekt der Rückwanderung der Senioren in die Kernstädte erweitert. Am Beispiel von Bielefeld und Duisburg werden eben diese Wanderungsmuster genauer betrachtet.

### Die Beispielstädte

Die Beispielstädte Bielefeld und Duisburg unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Lage innerhalb von Nordrhein-Westfalen, ihrer Einwohnerstärke, der wirtschaftlichen Situation und weiterer Strukturmerkmale wie der Infrastrukturausstattung und der verkehrlichen Anbindung. Dennoch können ähnliche Wanderungsmuster in den beiden Regionen beobachtet werden.

### Bielefeld – Ältere Menschen

Für diese Altersklasse (älter als 64 Jahre) gilt, dass sich die Fortzüge in ihren Auswirkungen in ein nahes räumliches Umfeld einordnen lassen. Wieder sind es die direkten Nachbarkommunen, die deutlichen Wirkungen der Fortzüge aus Bielefeld unterliegen (Abb. 1.7).

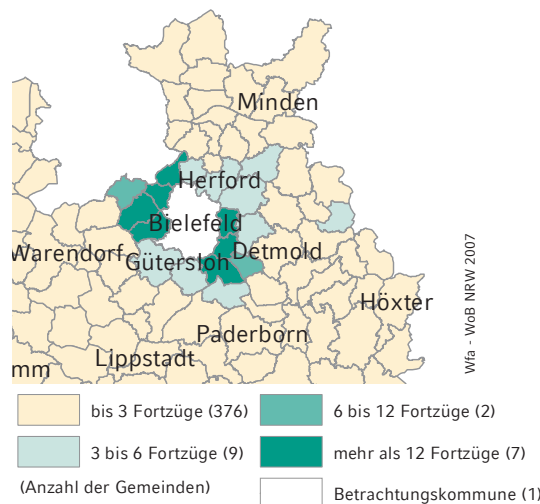


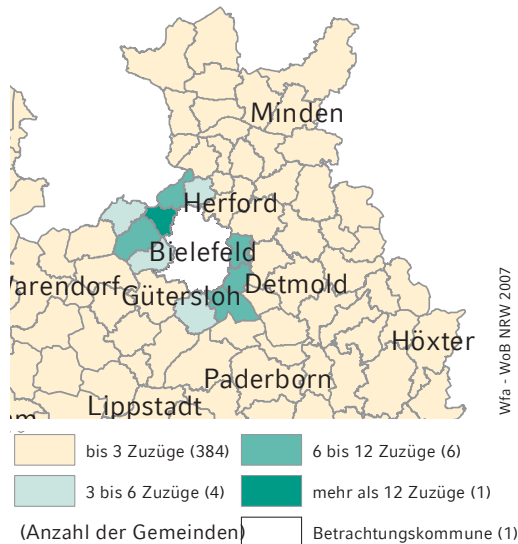
Abb. 1.6: Entwicklung der Altersklasse älter als 64 Jahre nach Gemeindegrößenklassen und Siedlungsstruktur 1997 zu 2006 und 2002 zu 2006 (Quelle: LDS NRW)

Abb. 1.7: Fortzüge aus Bielefeld je 1.000 Einwohner der Zielgemeinde, Altersklasse älter als 64 Jahre – gemittelte Fortzüge 2003-2005 (Quelle: LDS NRW)

In Bezug auf die Zuzüge nach Bielefeld in dieser Altersklasse, sind es die direkten Umlandgemeinden die ihre älteren Einwohner an Bielefeld verlieren (Abb. 1.8).

<sup>3</sup> vgl. Veränderungen der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025; MBV NRW

**Abb. 1.8:**  
Zuzüge nach Bielefeld  
je 1.000 Einwohner  
der Quellgemeinde,  
Altersklasse älter als  
64 Jahre – gemittelte  
Zuzüge 2003-2005  
(Quelle: LDS NRW)

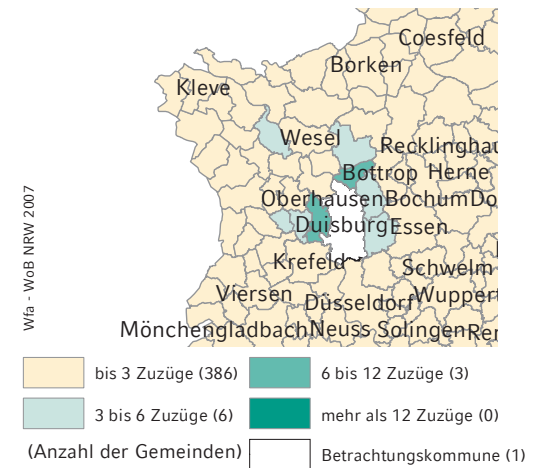


**Abb. 1.10:**  
(rechte Seite) Zuzüge  
nach Duisburg je  
1.000 Einwohner der  
Quellgemeinde, Al-  
tersklasse älter als 64  
Jahre – gemittelte  
Zuzüge 2003-2005  
(Quelle: LDS NRW)

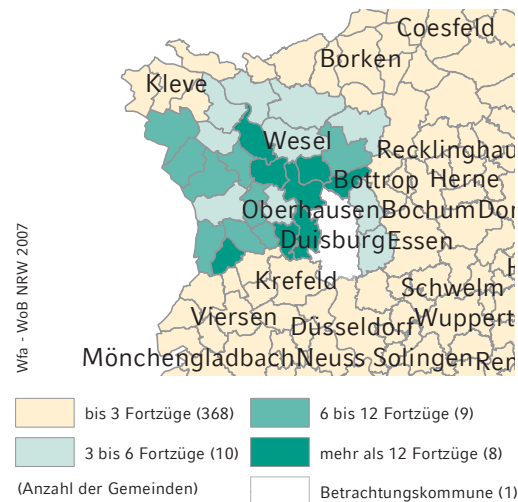
Dabei ziehen weit weniger ältere Menschen in die Kernstadt als aus der Kernstadt ins Umland (Zuzüge nach Bielefeld aus dem direkten Umland 310 Einwohner; Fortzüge aus Bielefeld ins Umland 880 Einwohner). Mit dieser Betrachtung kann festgestellt werden, dass es durchaus eine Wanderung der älteren Menschen in die Kernstädte gibt, diese aber nicht die Fortzüge dieser Generation ins Umland kompensiert.

### Duisburg – Ältere Menschen

Die Generation der über 64jährigen in Duisburg bevorzugt die nördlich der Stadt gelegenen Kommunen und wandert, räumlich betrachtet, in einem wesentlich größerem Radius als die Bielefelder Senioren). Auch für Duisburg bestätigt sich eine vermehrte Rückkehr der Senioren in die Kernstadt nicht. Wie in der Karte (Abb. 1.9) deutlich wird, sind es weniger ältere Menschen die aus einigen wenigen Umlandkommunen nach Duisburg ziehen. In Zahlenwerten ergibt sich, dass 780 ältere Menschen nach Duisburg zuwanderten, während 1.600 Senioren fortzogen (Abb. 1.10).



**Abb. 1.9:**  
Fortzüge aus Duis-  
burg je 1.000 Einwoh-  
ner der Zielgemeinde,  
Altersklasse älter als  
64 Jahre – gemittelte  
Fortzüge 2003-2005  
(Quelle: LDS NRW)



Zumindest bei den Wanderungen zwischen Kernstadt und Umlandkommunen wird die vermehrte Rückwanderung älterer Menschen in die Kernstädte zurzeit nicht festgestellt. Um Aussagen treffen zu können, ob sich die Rückwanderungen älterer Menschen in den kommenden Jahren verstärken, werden die Wanderungsdaten weiter ausgewertet.

## 1.2 Sozioökonomische Faktoren und Hartz IV

Trotz anziehender Konjunktur und zunehmender Erwerbstätigkeit ist eine wachsende Zahl von Haushalten auf soziale Transferleistungen angewiesen. Die sozialen Disparitäten werden größer.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die sich in der zweiten Jahreshälfte 2005 bereits abzeichnende konjunkturelle Belebung hat sich im Jahr 2006 fortgesetzt und ihren Niederschlag in steigenden Beschäftigungs- und sinkenden Arbeitslosenzahlen gefunden: Die Zahl der Erwerbstätigen hat gegenüber dem Vorjahr um 47.700 zugenommen und ist damit seit 1996 – mit einem leichten Einbruch zwischen 2001 und 2003 - kontinuierlich angewachsen. Im 10-Jahresvergleich hat sich die Zahl der Erwerbstätigen um 7,5 Prozent erhöht, wenngleich diese Entwicklung sektoral sehr unterschiedlich verlief: Starke Einbrüche im produzierenden Gewerbe und dem Bauhauptgewerbe von knapp 20 Prozent stehen deutliche Zuwächse im Sektor Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen gegenüber und belegen damit die wachsende Bedeutung des tertiären und quartären Sektors in Nordrhein-Westfalen (Abb. 1.11).

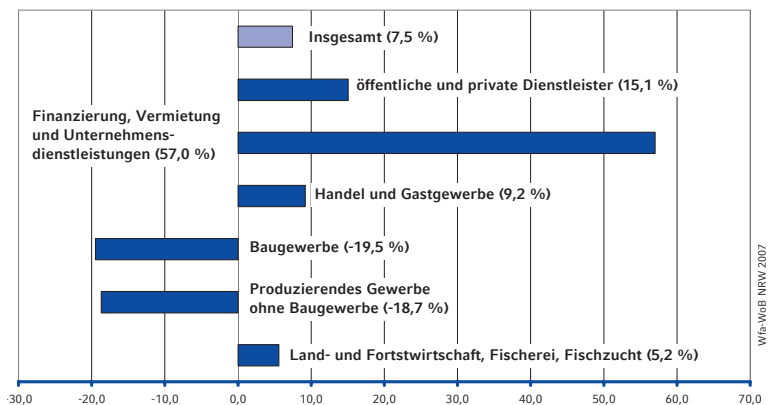
Von den 47.700 neuen Erwerbspersonen arbeitet der Großteil (40.400 Personen) als Arbeitnehmer, 7.300 Arbeitsplätze finden sich im Segment „Selbstständige bzw. mithelfende Familienangehörige“, das in den letzten Jahren ständig an Bedeutung gewonnen hat: Innerhalb von 10 Jahren hat sich die Zahl der Selbstständigen um 20,8 Prozent erhöht, die der Arbeitnehmer dagegen nur um 6,1 Prozent. Die Arbeitnehmerquote, d.h. das Verhältnis von abhängig Beschäftigten zu den Selbstständigen ist seit 1996 mit einem Anteil von 91,1 Prozent auf 90,0 Prozent im Jahr 2006 gesunken, wofür steigende Zahlen von Ich-AGs und verstärkte Schein-Selbstständigkeit<sup>4</sup> verantwortlich sein können.

<sup>4</sup> Eine Schein-Selbstständigkeit liegt vor, wenn eine erwerbstätige Person als selbstständiger Unternehmer auftritt, obwohl sie von der Art ihrer Tätigkeit her zu den abhängig Beschäftigten zählt. Zum Beispiel: Auf Dauer und im Wesentlichen nur für einen Auftraggeber tätig, ein fester zugewiesener Arbeitsplatz und feste Arbeitszeiten.

### Arbeitslosenzahlen sinken

Nach der Umstellung der sozialen Leistungssysteme im Zuge der Hartz IV-Reformen, wodurch viele arbeitsfähige Sozialhilfeempfänger erstmals als arbeitslos registriert wurden, ermöglichen die Zahlen aus 2006 einen ersten Vergleich.

Abb. 1.11: Entwicklung der Erwerbstätigen nach Wirtschaftsabschnitten 1996 zu 2006 in Prozent (Quelle: LDS NRW)



Demnach ist die Zahl der Arbeitslosen landesweit von 1,06 Mio. Arbeitslosen (2005) um 45.000 Personen auf 1,01 Mio. im Jahr 2006 gesunken. Aktuell (September 2007) beträgt die Zahl der Arbeitslosen 796.000 Personen und hat sich damit zum Vorjahresmonat um knapp 16 Prozent verringert (Abb. 1.12).

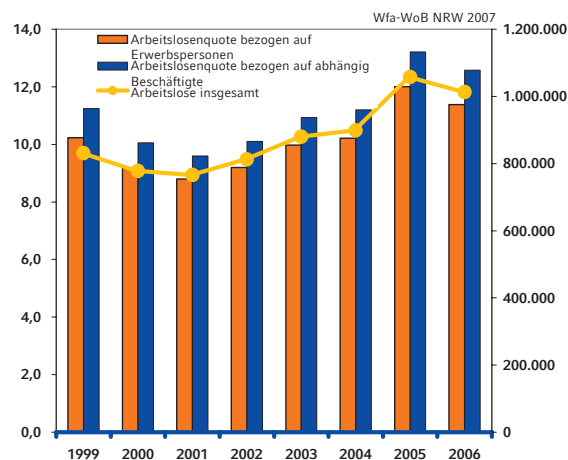
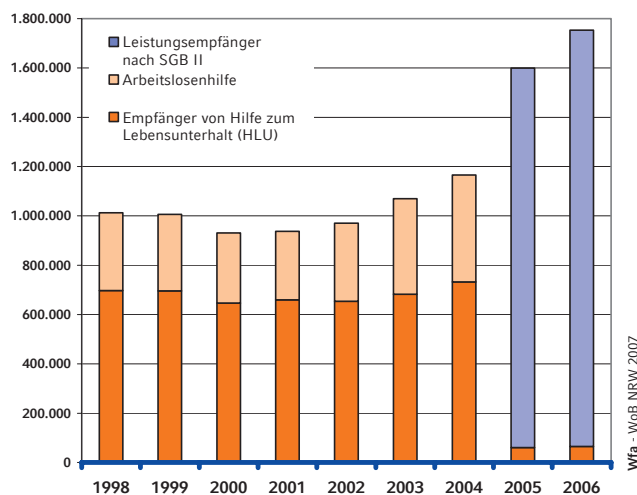


Abb. 1.12: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Die Arbeitslosenquote (bezogen auf die abhängigen Erwerbspersonen) sank von 13,2 Prozent im Jahr 2005 auf 12,6 Prozent im Jahr 2006 und verzeichnet mit 8,9 Prozent im September 2007 einen neuen Tiefstand. Die höchsten Quoten im

Jahr 2006 verzeichnen die Städte des Ruhrgebietes mit 15,0 Prozent in Bochum bis 21,6 Prozent in Gelsenkirchen. Die niedrigsten Quoten finden sich im Kreis Olpe (7,4 %), im Kreis Coesfeld (7,5 %) und im Kreis Steinfurt (7,6 %). Ein Blick auf die Struktur der Arbeitslosenstatistik verdeutlicht, dass sich die konjunkturelle Belebung des Wirtschaftsgeschehens in Nordrhein-Westfalen für aktive Arbeitslose über 55 Jahre positiv ausgewirkt hat: Deren Anteil ist zwischen 1999 und 2006 von 23,2 auf 12,9 Prozent gesunken. Ausländern fällt es dagegen weiterhin schwer, sich am Arbeitsmarkt zu etablieren, hier hat sich im Jahr 2006 der Anteil an allen Arbeitslosen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozentpunkte auf 19,6 Prozent erhöht.

Abb. 1.13: Entwicklung der Empfänger von Sozialleistungen 1987-2006 (Quelle: LDS NRW, Bundesagentur für Arbeit)



### Weiterer Anstieg der Hartz IV-Empfänger

Die Zahl der Hartz IV-Empfänger<sup>5</sup> hat sich von 1,11 Mio. im Jahr 2005 auf 1,69 Mio. Leistungsempfänger im Jahr 2006 erhöht (jeweils Jahresdurchschnittswerte) (Abb. 1.13). Ein Durchschnittswert von 1,71 Mio. SGB-II-Berechtigten aus den ersten vier Monaten des Jahres 2007 belegen weitere Zunahmen trotz rückläufiger Arbeitslosenzahlen.

Die Hartz IV-Reformen bedingen auch veränderte Anforderungen bei der Inanspruchnahme von Hilfe zum Lebensunterhalt, die die nicht erwerbsfähigen Personen unterstützt. Hier ist zwischen 2004 und 2005 ein enormer Einbruch von 732.000 Personen auf 60.000 festzustellen,

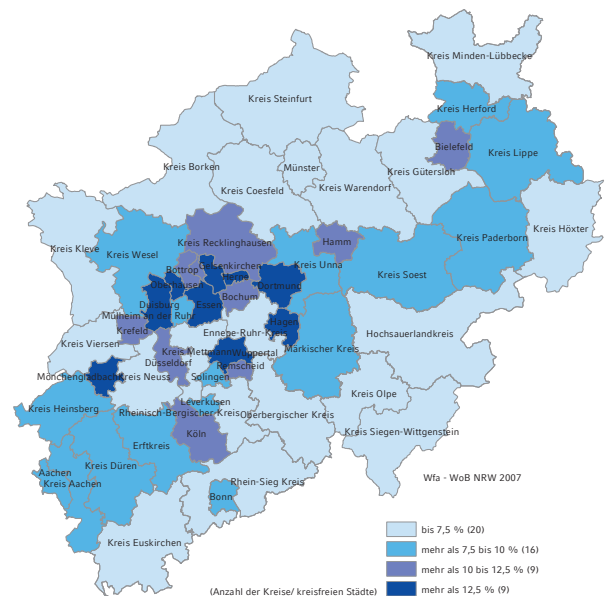
<sup>5</sup> Zum 1. Januar 2005 wurden Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe durch das Arbeitslosengeld II (für die erwerbsfähigen Haushaltsmitglieder) bzw. Sozialgeld (für deren nichterwerbsfähige Haushaltsmitglieder) abgelöst.

was einem Rückgang von 82 Prozent entspricht.

Im Vergleich zu der Summe aus Sozialhilfe- und Arbeitslosenhilfeempfängern, die in der Vergangenheit um die 1 Mio. lag, sind damit deutlich mehr Leistungsempfänger (50 % bis 70 % mehr) in der Statistik zu finden. Vermutet wird hier, dass zum einen nach Hartz IV auch die in Bedarfsgemeinschaften zusammen gefassten Familienangehörigen eines arbeitslos Gemeldeten erfasst werden, zum anderen haben sich Leistungsberechtigte gemeldet, die jetzt nicht mehr das Stigma der Sozialhilfe fürchten.

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung liegt damit im Jahr 2006 bei 9,4 Prozent, d.h. knapp jeder zehnte Einwohner Nordrhein-Westfalens erhält staatliche Transferleistungen. Regional variiert der Anteil deutlich, Spitzenreiter sind hier die Kernstädte des Ruhrgebietes, allen voran die Stadt Gelsenkirchen, in der fast jeder fünfte Einwohner staatliche Transferleistungen erhält (Abb. 1.14).

Abb. 1.14: Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung 2006 (Quelle: LDS NRW, Bundesagentur für Arbeit)

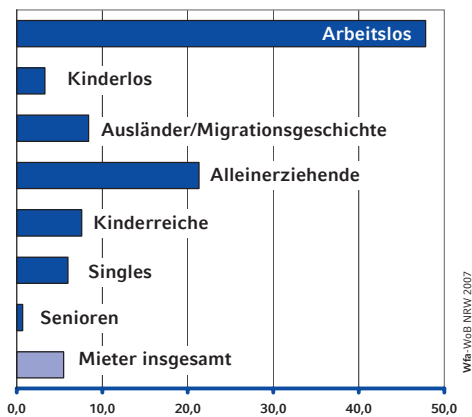


### Empirische Untersuchungen untermauern statistische Trends

Die im Jahr 2007 durchgeführte Mieterbefragung<sup>6</sup> bestätigt diese Trends: Hier hat

<sup>6</sup> Seit 1995 lässt die Wfa im 2-Jahres-Rhythmus 2.500 Mieterhaushalte (in freifinanzierten Wohnungen) in

sich der Anteil an Hartz IV-Empfängern im Vergleich zur Befragung von 2005 von 4,7 Prozent auf 5,5 Prozent aller Befragten erhöht. Untersucht man die unterschiedlichen Haushaltstypen dahingehend, wie viel Prozent jeweils Hartz IV beziehen, beziehen Haushalte mit mindestens einem arbeitslosen Erwachsenen zu 47,8 Prozent Hartz IV. Aber auch der Status, kinderreich oder allein erziehend zu sein, erhöht das Risiko für Hartz IV: Jeder fünfte Haushalt mit einem allein erziehenden Haushaltsvorstand oder knapp jeder zehnte Haushalt mit Migrationsgeschichte (8,4 %) erhält staatliche Transferleistungen nach SGB II (Abb. 1.15)



### Steigende Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft, die die Wfa auch im Jahr 2007 nach den Folgen von Hartz IV befragt hat, besteht die einhellige Meinung, dass sehr deutlich (33 % der Befragten) bzw. deutlich (57 % der Befragten) die Nachfrage nach kleinen Wohnungen gestiegen ist (Abb. 1.16) Des Weiteren sehen von den befragten Wohnungsunternehmen 38 Prozent deutlich und 4 Prozent sehr deutlich eine zunehmende soziale Entmischung in ihren Wohnungsbeständen (Abb. 1.17). Im Rahmen der landesweiten Expertenbefragung hat die Wfa im Frühjahr 2007 nach den Erfahrungen mit Hartz IV gefragt, um mit empirischen Ergebnissen das vorhandene Datenmaterial zu unterfüttern: So halten 58 Prozent der Befragten die gängige Praxis bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) - für angemess-

sen, 26 Prozent beurteilen diese als zu streng.

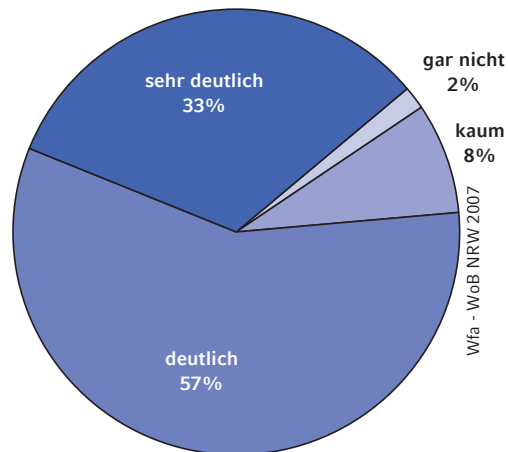


Abb. 1.16: Frage: Ist in Folge von Hartz IV in Ihren Beständen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen gestiegen? (Quelle: Wfa-WoWiB 2007)

Damit zeigt sich eine nahezu identische Einschätzung wie im letzten Jahr, was eine in diesem Themenfeld nunmehr einkehrende Praxiserfahrung unterstreicht. Auch das Ergebnis, dass im Gegensatz zum letzten Jahr die Kommunalverwaltungen und die Wohnungsunternehmen die Übernahmepraxis ähnlich beurteilen, verweist in diese Richtung. Jedoch stehen in vielen Kommunen Entscheidungen in anhängigen Sozialgerichtsverfahren aus, die zukünftig eine größere Entscheidungssicherheit darüber geben sollen, anhand welcher Kriterien eine Wohnung als angemessen zu beurteilen ist und wann nicht.

Abb. 1.15: Anteil Hartz IV Empfänger nach Haushaltstyp 2006 (Quelle: Wfa-MieB 2007)

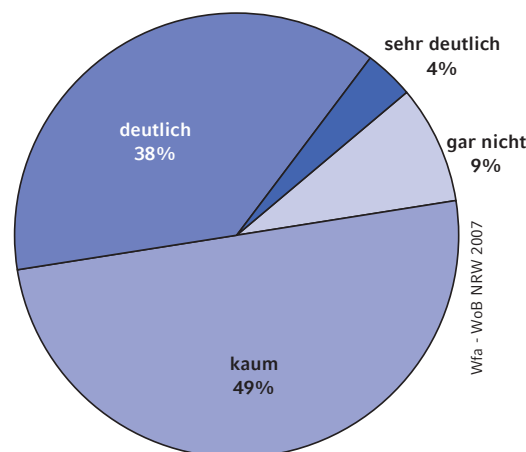
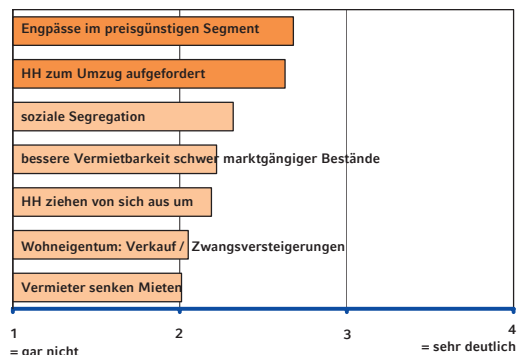


Abb. 1.17: Frage: Nimmt in Folge von Hartz IV in Ihren Beständen die soziale Entmischung zu? (Quelle: Wfa-WoWiB 2007)

Als Folgen von Hartz IV sehen die befragten Wohnungsmarktextperten wie im letzten Jahr, dass zum einen Engpässe im preisgünstigen Segment zu beobachten sind und dass zum anderen Haushalte wegen zu großer oder zu teureren

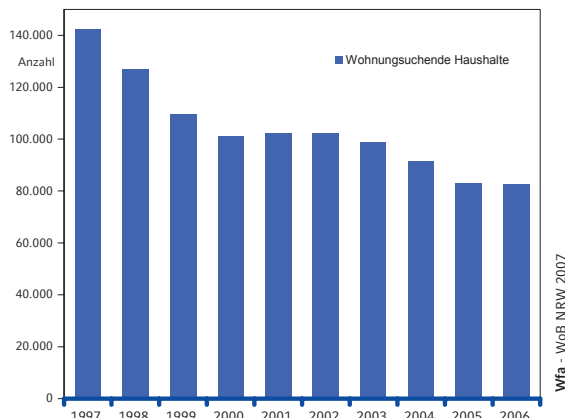
Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern hinsichtlich ihrer Wohn- und Lebenssituation befragen.

**Abb. 1.18:**  
Festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV  
(Quelle: Wfa-WomBa 2007)



**Abb. 1.19:**  
Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte in Nordrhein-Westfalen 1997-2006  
(Quelle: Wfa NRW)

werden, dass viele Kommunen in den letzten Jahren die Statistik um so genannte Karteileichen bereinigt haben und Zeitvergleiche somit nur bedingt möglich sind (Abb. 1.19).



Wohnungen zum Umzug aufgefordert werden (Abb. 1.18).

**Zahl der erfassten Obdachlosen sinkt weiter, Dunkelziffer liegt jedoch deutlich höher**

Die offizielle Zahl der von den öffentlichen Einrichtungen gemeldeten Obdachlosen hat sich wie in den Vorjahren weiter verringert und beschreibt mit 15.100 Personen einen neuen Tiefstand in der landesweiten Statistik (-10,6 % gegenüber dem Vorjahr). Darin kommen sowohl die verstärkten kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Bemühungen zum Ausdruck, dem Abstieg in die Obdachlosigkeit durch präventive Maßnahmen vorzubeugen, als auch die in vielen Landesteilen entspannte Wohnungsmarktsituation, die ein flexibles Handeln möglich macht. Die Zahl der offiziell gemeldeten Obdachlosen spiegelt allerdings nur einen Teil der Betroffenen wider. Nach Expertenschätzungen liegt die Dunkelziffer deutlich über den offiziellen Zahlen, unter anderem da die Inanspruchnahme von Leistungen kirchlicher Träger nicht in die Statistik einfließt.

**Wohnungssuchende**

Die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte, die berechtigt wären eine preisgebundene Wohnung zu beziehen, signalisiert auf den ersten Blick Entspannungstendenzen: Die Zahl von nahezu 150.000 wohnungssuchenden Haushalten Mitte der 1990er Jahre (1996) hat sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf 82.600 Haushalte fast halbiert. Die kontinuierliche Abnahme hat sich jedoch abgeflacht, im Jahr 2006 ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant (-500 Haushalte gegenüber dem Vorjahr). Der Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte muss auch vor dem Hintergrund interpretiert

**Anstieg der Wohnungssuchenden 2006 wegen Hartz IV?**

Um die reale Wohnungsmarktnachfrage der wohnungssuchenden Haushalte einschätzen zu können, wurden deshalb im Rahmen der Wfa-Behördenbefragung 2007 zur Bestands- und Besetzungskontrolle die zuständigen Gemeinden zum einen danach gefragt, wie hoch die Zahl der neu gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte rückwirkend bis 2001 gewesen ist. Die 120 Zuständigen Stellen, für die Angaben vorliegen, melden einen kontinuierlichen Anstieg der Neuzugänge seit 2001, was für eine zunehmende Marktanspannung in dem Teilmarkt des öffentlich geförderten Wohnungsbaus spricht. Zudem wurde nachgefragt, ob vor Ort ein Anstieg der Wohnungssuchendenzahlen auf Grund von Hartz IV spürbar sei. Hier geben 46 Prozent einen leichten, weitere 19 Prozent sogar einen starken Anstieg der Wohnungssuchendenzahlen an. 35 Prozent dagegen stellen keinen Anstieg fest. Ein geographischer Zusammenhang ist nicht ersichtlich. Die von den Wohnungsmarkexperten erwarteten Folgen von Hartz IV lassen sich statistisch belegen. Sind in einer Gemeinde nicht genügend Wohnungen verfügbar, die den Angemessenheitskriterien hinsichtlich des Mietniveaus entsprechen, steigt die Zahl der neuen wohnungssuchenden Haushalte.

### Steigende Einkommen mit sinkenden Zuwachsraten

Das den privaten Haushalten zur Verfügung stehende Einkommen ist neben dem Bruttoinlandprodukt ein Indikator zur Beschreibung des Wohlstandes und des ökonomischen Potentials einer Region<sup>7</sup>. Landesweit hat sich das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner von 15.600 € im Jahr 1995 auf 18.800 € im Jahr 2005 erhöht, was einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 2,0 Prozent entspricht. Zwischen 2002 und 2005 beträgt der jährliche Zuwachs nur noch 1,8 Prozent, ein Hinweis darauf, dass sich die Einkommenszuwächse abflachen. Diese nominalen Einkommenszuwächse werden jedoch von den Preissteigerung der letzten Jahre – insbesondere durch gestiegene Energiepreise – aufgezehrt, so dass das Realeinkommen der privaten Haushalte per Saldo sinkt: „Obwohl die durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste um 38 Prozent stiegen (in den letzten 15 Jahren), netto immerhin noch um 30 Prozent, kann man sich real 5 Prozent weniger kaufen“.<sup>8</sup>

Ein ganz ähnliches Bild zeigen die GfK-Kaufkraft-Kennziffern, die auf Basis der Nettoeinkommen aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik die zur Verfügung stehende Kaufkraft berechnen<sup>9</sup>: Die durchschnittliche jährliche Zuwachsrate beträgt im 10-Jahres-Verlauf (1997 bis 2007) 1,9 Prozent, flacht zwischen 2004 und 2007 auf 1,0 Prozent deutlich ab, was insbesondere an der Umgestaltung der Sozialgesetzgebung nach Hartz IV liegen dürfte. In Nordrhein-Westfalen liegt das Einkommensniveau mit 18.100 € je Einwohner – auch im Zeitverlauf - höher als im Bundesdurchschnitt (17.600 € je Einwohner), die jährlichen Zuwachsraten fallen - insbesondere in den letzten Jahren - unterdurchschnittlich aus (Abb. 1.20).

Steigende verfügbare Einkommen bzw. Kaufkraftkennziffern je Haushalt zeigen einen wachsenden Wohlstand insgesamt an, geben jedoch keinen Aufschluss darüber, wie sich das Einkommen verteilt. Anhand der Einkommensverteilung ist zu ersehen, welche Bevölkerungsschichten an dem allgemeinen Wohlstandszuwachs teilhaben und welche nicht.

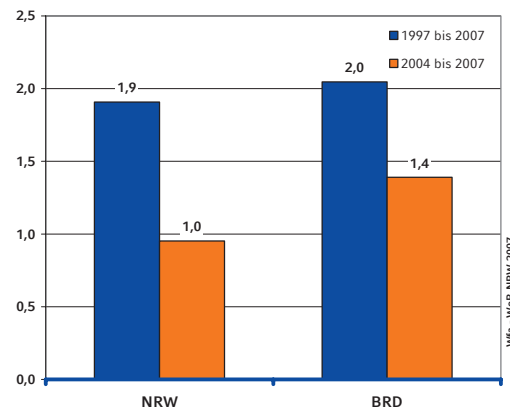


Abb. 1.20: Durchschnittliche jährliche Zuwachsraten beim Haushaltseinkommen je Einwohner (Quelle: GfK, Wfa NRW)

### Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte

In der Wfa-Mieterbefragung werden unter anderem Haushaltseinkommen der Mieter in frei finanzierten Wohnungen abgefragt. Die daraus berechneten Äquivalenzeinkommen<sup>10</sup> waren zwischen 1995 und 2005 kontinuierlich angestiegen, im Jahr 2007 ist jedoch ein Rückgang um 13,7 Prozent gegenüber 2005 festzustellen. Ob das eine Trendwende andeutet oder lediglich auf einen statistischen Ausreißer zurückzuführen ist, bleibt abzuwarten. Hauptursache ist ein Anstieg eher einkommensschwacher Haushalte: Während 25,5 Prozent der befragten Haushalte im Jahr 2003 weniger als 1.250 € zur Verfügung hatten, stieg dieser Anteil auf 33,2 Prozent im Jahr 2007.

Im Gegensatz zu den Ergebnissen des Mikrozensus ging in der Wfa-Mieterbefragung der Anteil besser verdienender Haushalte zurück: Standen im Jahr 2003 noch knapp 30 Prozent der befragten Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen

<sup>7</sup> Vom Primäreinkommen (das Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen) werden Lohn- und Einkommenssteuer, Kfz-Steuer, Gemeindesteuer u.a. abgerechnet, monetäre Sozialleistungen wie Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe, Wohngeld, Kindergeld u.a. rechnerisch hinzugefügt.

<sup>8</sup> vgl. Neue Rhein Zeitung, 25.09.2007, S.1 nach Stat. Bundesamt, Ifo-Institut und Globus-Berechnungen

<sup>9</sup> Die Ausgangsgröße der GfK-Berechnung enthält somit kein Einkommen aus Vermögen und liegt deshalb im Vergleich zum Einkommensbegriff aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung niedriger.

<sup>10</sup> Um die Einkommensverteilung, Einkommensungleichheiten und Armut feststellen zu können, wird das Äquivalenzeinkommen herangezogen. Mit Hilfe festgelegter Gewichte wird das Haushaltseinkommen auf das Alter und die Anzahl der Haushaltsmitglieder bezogen. Analog zum Verfahren des Statistischen Bundesamtes erhält der Haupteinkommensbezieher des Haushalts das Gewicht 1,0, weitere Personen des Haushalts, die älter als 14 Jahre sind, den Gewichtungsfaktor 0,5 und Kinder bis zu 14 Jahren den Faktor 0,3.

von 2.000 € und mehr zur Verfügung, so waren dies vier Jahre später nur noch 21,7 Prozent.

Möglicherweise hat die Förderpolitik des Landes für diese Verschiebung gesorgt: Zielgruppe sind Haushalte, deren Jahreseinkommen je nach Fördermodell bestimmte, im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegte, Nettoeinkommensgrenzen nicht überschreitet. Für einen Vierpersonenhaushalt liegen diese Grenzen zum Beispiel bei 3.355 €/mtl. im Fördermodell B und zwischen 2.037 €/mtl. (15 % Unterschreitung) und 2.397 €/mtl. (100 %) im Fördermodell A (Abb. 1.21). Gerade die Haushalte, die in das Fördermodell A fallen, könnten in den letzten Jahren vermehrt die Förderdarlehen der Wfa zur Wohneigentumsbildung genutzt und damit zu der Verschiebung der Einkommensverteilung in der Wfa-Mieterbefragung gesorgt haben.

**Abb. 1.21:**  
Modellrechnung:  
Finanzierungsspielräume nach Fördermodell und Kosten für einen Vierpersonenhaushalt  
(Quelle: Wfa NRW)

	Modell A			Modell B	
	Ballungskern	Ländlicher Raum		Ballungskern	Ländlicher Raum
Unter- bzw. Überschreitung der Einkommensgrenze	85 %	100 %	100 %	140 %	140 %
Kosten <sup>11</sup>	239.000 €	248.000 €	231.000 €	260.000 €	240.000 €
Eigenleistung <sup>11</sup>	37.045 €	38.440 €	44.814 €	47.840 €	50.880 €
Förderanteil	87.000 €	87.000 €	67.000 €	50.000 €	30.000 €
Finanzierungsbedarf	114.955 €	122.560 €	119.186 €	162.160 €	159.120 €
mtl. Nettoeinkommen nach WoFG	2.037 €	2.397 €	2.397 €	3.355 €	3.355 €
maximaler mtl. Finanzierungsrahmen <sup>11</sup>	737 €	911 €	911 €	1.667 €	1.667 €
max. mögliche effektive Zinsbelastung	5,20 %	6,51 %	5,12 %	10,26 %	10,86 %

Beispielhaft werden im Folgenden die Finanzierungsspielräume für Vierpersonenhaushalte aufgezeigt: Der Kostenrahmen<sup>11</sup> für den Neubau eines Eigenheims ergibt sich aus den durchschnittlichen Gesamtkosten in der sozialen Wohnraumförderung des Jahres 2006 (Abb. 1.21). Zur Ermittlung des verfügbaren monatlichen Finanzierungsspielraums werden vom Haushaltsnettoeinkommen pauschal die Kosten für den Lebensunterhalt, sowie die Bewirtschaftung des Eigenheims abgezogen. Je nach Modell stehen zwischen 740 €/mtl. und 1.670 €/mtl. für die Finan-

<sup>11</sup> Verwendet wurden die durchschnittlichen Gesamtkosten, die durchschnittliche Eigenleistung und die durchschnittliche Wohnungsgröße für Eigenheime aus dem Förderjahr 2006 (Wfa-Förderstatistik). Der Finanzierungsrahmen wird bestimmt nach Abzug des für den Lebensunterhalt notwendigen Mindestrückbehalts sowie der Kosten für Bewirtschaftung (laufende Nebenkosten, Heizung) und (im Fall der Unterschreitung der Einkommensgrenze um 15 Prozent) Versicherung.

zierung des Modelleigenheims zur Verfügung. Auf dieser Basis sind Hypothekenzinsen von knapp über 5 Prozent tragbar. In Fördermodell B ergibt sich rechnerisch sogar eine mögliche Zinsbelastung von über 10 Prozent.

Übertragen auf die Mieterbefragung 2007 hieße dies, dass unter oben skizzierten Rahmenbedingungen rund 15 Prozent der befragten Vierpersonen-Mieterhaushalte mit Fördermitteln der Wfa nach Modell A und weitere mindestens 25 Prozent nach Modell B selbst zu nutzendes Wohneigentum realisieren könnten.

### Wunsch nach Eigentum lässt nach

Allerdings haben sich in der Vergangenheit die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven eher restriktiv auf den Wunsch nach Eigentum ausgewirkt: Von ehemals 10,5 Prozent der befragten Haushalte der Wfa-Mieterbefragung im Jahr 1997 wollen zehn Jahre später nur noch 5,9 Prozent innerhalb der nächsten zwölf Monate Eigentum erwerben. Bei den hierfür angeführten Gründen werden von den befragten Haushalten im gesamten Zeitverlauf die fehlenden finanziellen Möglichkeiten angeführt, allerdings wird in der Befragung 2007 erstmals ein späterer Eigentumserwerb häufiger genannt als in den Vorjahren.

Dass bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten reduziert werden, indem Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen gewählt werden, belegen Analysen zur „Eigenheim-Erschwinglichkeit“<sup>12</sup>, die in Kapitel 3 eingehender untersucht werden: Hier wird der Frage nachgegangen, wie viel Eigentum bzw. wie viel Miete sich Haushalte gemessen am Durchschnittseinkommen und den Durchschnittskosten in unterschiedlichen Raumtypen leisten können. Insbesondere für städtische Haushalte, deren Einkommen oberhalb des Landesdurchschnitts liegt, ist die Realisierung von Wohneigentum in Regionen mit geringeren Baulandkosten deutlich attraktiver (Kap. 3.4).

<sup>12</sup> d.h. das Vielfache der Haushaltseinkommen an den Gesamtkosten.



## 1.3 Fazit

### Demografische Entwicklung

Für die demografische Entwicklung des Landes ergeben sich im Jahr 2006 vorwiegend Verfestigungen der Trends aus den Vorjahren. Die Bevölkerungszahl geht weiter zurück und die Einwohner im Seniorenalter nehmen zu. Doch verlaufen diese Prozesse regional sehr unterschiedlich:

- In den Kernstädten und Ballungsbereichen sinkt die Einwohnerzahl nicht so stark wie in den ländlichen Gebieten,
- das Münsterland und Ostwestfalen sowie die Rheinschiene verzeichnen Bevölkerungszunahmen, während das Ruhrgebiet sowie Sauer- und Siegerland Einwohner verlieren.
- Die ländlichen Gebiete sind nach wie vor „jünger“ als die großen Städte,
- die Anteile der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung nehmen im ganzen Land zu.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass sich

- die Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren nicht verringern wird, da die zunehmenden Haushaltszahlen für weitere Nachfragen sorgen.
- in der qualitativen Ausrichtung der Nachfrage Änderungen aufgrund der sich verschiebenden Altersstruktur ergeben werden.

### Interkommunale Wanderungen

Eine Rückwanderung der Einwohner im Seniorenalter in die Kernstädte kann nicht festgestellt werden. In dieser Altersklasse verlassen mehr Einwohner die Kernstadt als zuziehen.

### Sozioökonomische Faktoren

Nach der Umstellung der Sozialleistungssysteme auf das Arbeitslosengeld II und Sozialgeld sind in diesem Jahr erstmals Vergleiche mit Vorjahreswerten möglich.

Durch die Einführung von Hartz IV haben sich Nachfrage und Bedarf nach kleinen Wohnungen gesteigert. Insgesamt zeigen die sozioökonomischen Indikatoren ein sehr differenziertes Bild:

- Auf der einen Seite lassen sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende Nominaleinkommen, weniger Obdachlose und wohnungssuchende Haushalte auf den ersten Blick eine Abnahme finanzschwacher Haushalte vermuten.
- Zudem könnten viele der in frei finanzierten Mietwohnungen lebenden Haushalte mit dem zur Verfügung stehenden Nettoeinkommen theoretisch Eigentum realisieren.
- Auf der anderen Seite verweisen eine kontinuierliche Zahl von Leistungsempfängern nach Hartz IV sowie eine wachsende Zahl neu gemeldeter wohnungssuchende Haushalte auf einen steigenden Bevölkerungsanteil, der wegen geringer Einkommen auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist.
- In den Städten des Ruhrgebiets, aber auch entlang der Rheinschiene ist der Anteil einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen (Arbeitslose, Hartz IV-Empfänger) an der Gesamtbevölkerung am höchsten.

Die anteilige Zunahme älterer Menschen und vorerst steigende Haushaltszahlen charakterisieren die Nachfrage auf vielen regionalen Wohnungsmärkten. Zudem ist eine Zunahme des Bedarfs an kleinen und preiswerten Wohnungen zu erkennen. Inwieweit das Angebot mit diesen Entwicklungen Schritt gehalten hat, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

## 2 Entwicklung des Wohnungsangebots

### 2.1 Investitionsbedingungen

Die in den Vorjahren durch Vorzieheffekte abgeschöpfte Nachfrage führt seit 2007 zu starken Einbrüchen bei Wohnungsbaugenehmigungen. Der konjunkturelle Aufschwung, günstige Finanzierungsbedingungen und konstante Baulandpreise haben kaum noch Einfluss auf die Baukonjunktur.

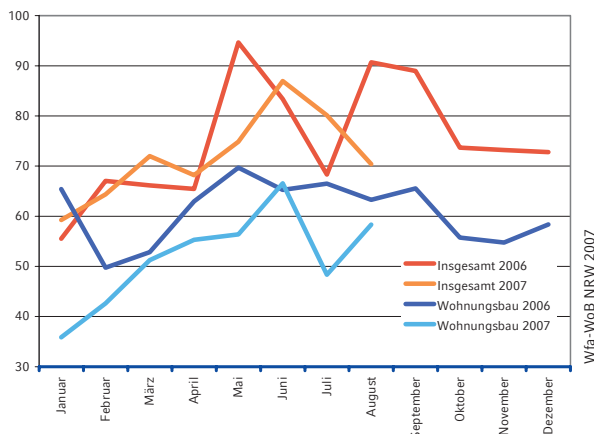
#### Rahmenvorgaben des Bundes – Auswirkungen des Umbruchs spürbar

Wie erwartet, haben die Änderungen der Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten (Wegfall der Eigenheimzulage, Auslauf der degressiven Abschreibung für Wohngebäude, Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Anhebung der Mehrwertsteuer) erhebliche Auswirkungen gehabt. So führten die Vorzieheffekte wegen der zu den Jahreswechseln 2005 und 2006 anstehenden steuerlichen Änderungen zu einem Boom der Bautätigkeit. Damit einher gingen Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien, die in der zweiten Jahreshälfte 2006 zu kräftigen Preissteigerungen führten.

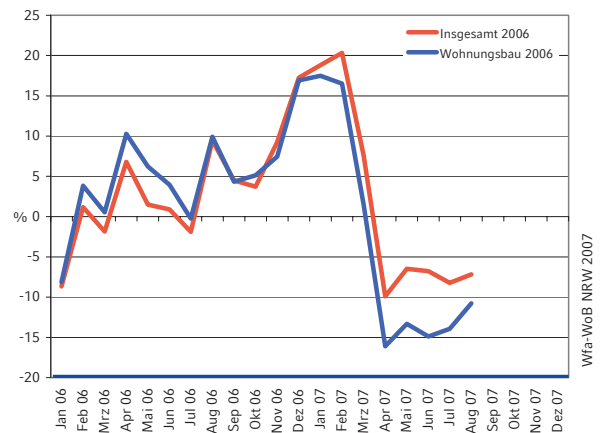
Abb. 2.2: (rechte Spalte) Veränderung des Produktionsindex im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahresmonat – alle Betriebe, Index 2000 = 100 (Quelle: LDS NRW)

ven Signale (-16,3 % Januar bis August 2007 gegenüber Januar bis August 2006). Der Produktionsindex<sup>14</sup> für das gesamte Bauhauptgewerbe stieg im Jahresvergleich 2006 um über 3 Prozent an (Abb. 2.2). Aktuell ist er im August 2007 allerdings um über 7 Prozent – bezogen auf den Wohnungsbau sogar um 11 Prozent - zurückgegangen, was vor allem den Vorzieheffekten geschuldet ist. Auch für das restliche Jahr 2007 und für 2008 sind keine Änderungen in der Bauproduktion zu erwarten.

Abb. 2.1: Realer Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2006 und 2007, Index 2000 = 100 (Quelle: LDS NRW)



Mit Beginn des Jahres 2007 ergab sich dann der befürchtete Einbruch bei der Bautätigkeit im Wohnungsbau. Trotz des konjunkturellen Aufschwungs sank der gesamte Auftragseingangsindex<sup>13</sup>. Im Bauhauptgewerbe bis August 2007 um 2,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Abb. 2.1). Für den Auftragseingang im Wohnungsbau gibt es gegenwärtig keine posi-



#### Finanzierungsbedingungen nach wie vor günstig

Die Investitionsbedingungen für Wohnungsbaukredite sind unverändert positiv. Die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) der vergangenen Jahre ließen die effektiven Hypothekenzinsen (bei über zehnjähriger Zinsbindung) zunächst bis September 2006 ansteigen; bis Dezember 2006 gaben sie dann wieder auf 4,56 Prozent nach. Die Finanzierung von Maßnahmen im Wohnungsbau ist im Juli 2007 im Mittel mit 5,16 Prozent bei über zehnjähriger Zinsbindung nicht mehr so

<sup>13</sup> Der Auftragseingangsindex des Bauhauptgewerbes misst den monetären Wert der Aufträge, die das Bauhauptgewerbe angenommen hat; er ist daher ein Indikator für die zukünftige Bauproduktion.

<sup>14</sup> Der Produktionsindex misst die Höhe der aktuellen Bauproduktion im Bauhauptgewerbe.

günstig wie im Vergleich zum historischen Tiefstand im September 2005 als diese nur 4,16 Prozent erreichten. Bezogen auf ein Kreditvolumen von 100.000 Euro müssen aktuell jährlich knapp 900 Euro mehr für die Finanzierung aufgebracht werden als im September 2005.

**Baukosten stark gestiegen**

Die Preisentwicklung für Bauleistungen an Wohngebäuden hatte schon Ende 2006 stark angezogen. Gründe dafür waren die durch eine erhöhte Nachfrage bedingten Lieferschwierigkeiten für Baumaterialien und die gestiegenen Energiepreise. Im Jahreshschnitt ergab sich 2006 eine Zunahme des Index für Bauleistungspreise des LDS NRW um über 2 Prozent auf 104,2. Aktuell ist der Index, der u.a. die Preisentwicklung für Bauleistungen an neu errichteten Wohngebäuden misst, um 6,7 Prozent (August 2007) auf 112,0 gestiegen.

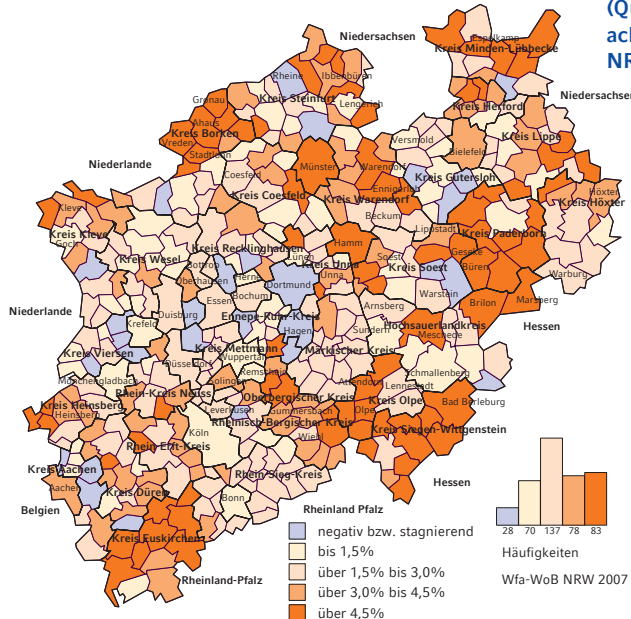
**Baulandpreise weiterhin konstant auf hohem Niveau**

Die Grundstückspreise bestimmen die regionalen Preisunterschiede im Wohnungsbau wesentlich mit. Zudem prägen sie auch die Standortentscheidungen der bauwilligen Haushalte und sind ein Bestimmungsfaktor für die Stadt-Umland-Wanderung. Als Indikator für die Preisentwicklung dienen die von den örtlichen Gutachterausschüssen festgestellten Kaufwerte für Bauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Gutachterausschüsse erfassen alle Käufe und Verkäufe auf den Boden- und Immobilienmärkten und sind daher eine sichere Datenquelle.

Auch im Jahr 2006 stellt sich die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr sehr differenziert dar: Während der mittlere Bodenpreis in Nordrhein-Westfalen rund 134 €/m<sup>2</sup> betrug und sich die Zunahme lediglich auf knapp 0,8 Prozent belief, gab es auf der kommunalen und regionalen Ebene erhebliche Schwankungen: So hat sich die Preisentwicklung zwar insgesamt verlangsamt (Abb. 2.3), immerhin blieben in über 300 Kommunen die Kaufwerte stabil und in 28 Kommunen gab es sogar rückläufige Entwicklungen (bis zu -10%). Letztere lagen überwiegend in ländlichen Regionen Ostwestfalens und des Münsterlandes, aber auch in Mönchengladbach, Mülheim an der

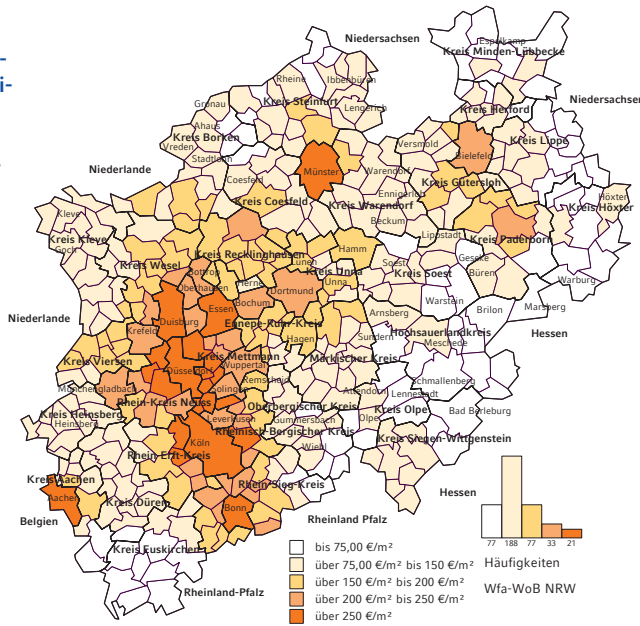
Ruhr und Ratingen gaben die Kaufwerte um rund 4 Prozent nach. Allerdings gab es in 66 überwiegend ländlichen Kommunen Preissteigerungen von bis zu 21,4 Prozent, die unter anderem durch Skaleneffekte ausgehend von einem niedrigen Preisniveau und geringen Baulandumsätzen verursacht wurden. Diese Kommunen liegen im Kreis Höxter, in der Eifel und im Siegerland. Aber auch für die Städte Düsseldorf (+4,5 %), Köln (+3,3 %), Münster (+3,7 %) und Hamm (+3,1 %) ergaben sich Preissteigerungen.

**Abb. 2.3:** Durchschnittliche jährliche prozentuale Entwicklung der Kaufwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlere Lage (Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW)



Der geringste Bodenpreis in Nordrhein-Westfalen (Abb. 2.4) wurde mit 25 €/m<sup>2</sup> für Hallenberg im Sauerland, der höchste mit 460 €/m<sup>2</sup> für Düsseldorf festgestellt. Für Düsseldorf gilt noch die Besonderheit, dass die Kommune mit dem zweithöchsten Preis die Nachbarstadt Meerbusch ist, die mit großem Abstand „nur“ 350 €/m<sup>2</sup> erreicht. Insgesamt ist - wie auch in der Vergangenheit - das Preisniveau in der Rheinschiene zwischen Bonn und Duisburg mit weitem Abstand das höchste. In Westfalen erreicht nur die Stadt Münster mit 280 €/m<sup>2</sup> ein ähnlich hohes Niveau. Vergleichsweise hohe Baulandpreise gibt es auch in den Großstädten des Ruhrgebiets, in Bielefeld und Paderborn. Die niedrigsten Baulandpreise (unter 75 €/m<sup>2</sup>) finden sich am südlichen und nordöstlichen Rand Nordrhein-Westfalens in der Eifel, im Hochsauerland und in der Kreisen Höxter und Lippe in den Grenzkommunen zu Niedersachsen.

**Abb. 2.4:**  
Kaufwerte für Bau-  
land 2006 für freiste-  
hende Ein- und Zwei-  
familienhäuser in  
mittlere Lage  
(Quelle: Oberer Gut-  
achterausschuss  
NRW)

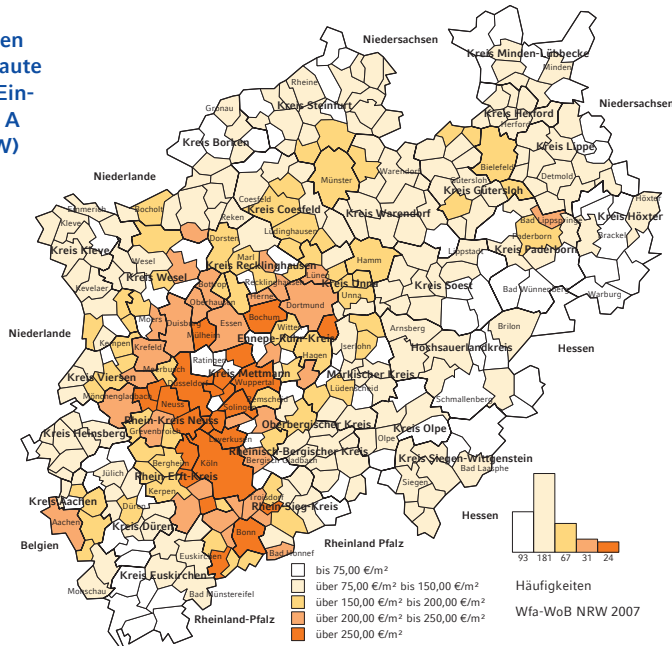


**Regionale Muster und Niveau der Grund-  
stückspreise in der sozialen Wohnraum-  
förderung**

Die räumlichen Muster und das Niveau der Grundstückspreise für selbst genutztes Wohneigentum in der sozialen Wohnraumförderung (Abb. 2.5) bestätigen auf insgesamt niedrigerem Preisniveau die Feststellungen der Gutachterausschüsse. Allerdings erreicht im Jahr 2006 nicht Düsseldorf (367 €/m<sup>2</sup>) das Maximum, sondern Mettmann mit 377 €/m<sup>2</sup>.

Die Dynamik der Preisentwicklung zeigt regional ein anderes Bild: Die Regionen und Kommunen mit hohen Bodenpreisen verzeichnen relativ niedrige Preissteigerungsraten – Ausnahme ist hier wiederum Düsseldorf, das mit +4,5 Prozent gegenüber 2005 ein deutliches Plus ausweist. Die Regionen mit den geringsten Baulandpreisen, aber auch generell ländliche Kommunen, haben sowohl auf neun Jahre, als auch auf fünf Jahre bezogen weit überdurchschnittliche jährliche Veränderungsraten. In den letzten fünf Jahren haben sich diese Veränderungsraten zwar abgeflacht, liegen aber in den erwähnten Regionen immer noch erheblich über der Entwicklung hochpreisiger Regionen.

**Abb. 2.5:**  
Grundstückskosten  
2006 für neu gebaute  
Eigenheime der Ein-  
kommensgruppe A  
(Quelle: Wfa NRW)



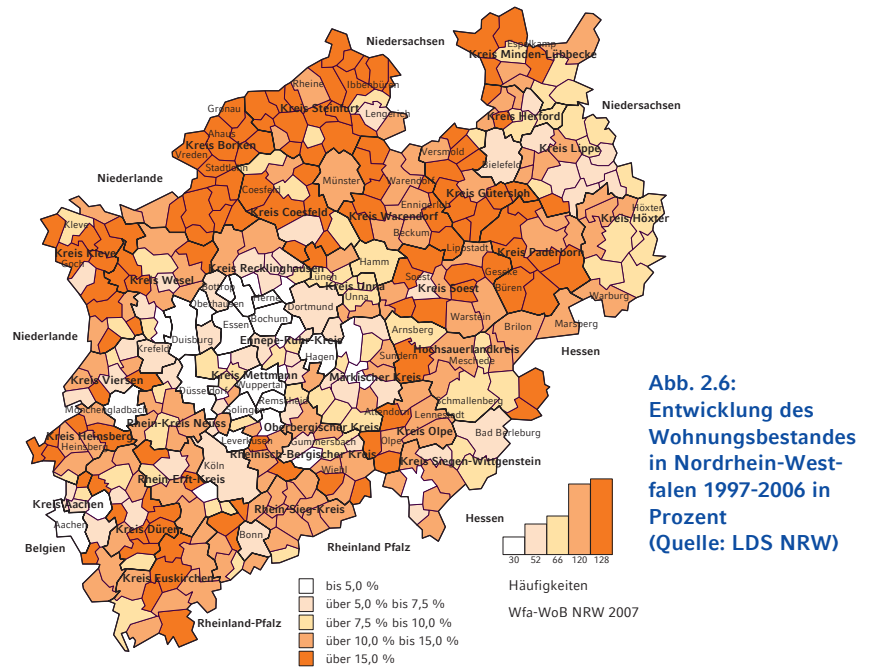
## 2.2 Neubautätigkeit

Obwohl im Jahr 2006 die geringste Bautätigkeit seit fast 20 Jahren stattfand, sorgten die Vorzieheffekte wegen der Mehrwertsteuererhöhung noch einmal für ein stabiles Ergebnis. Für das Jahr 2007 sind bisher keine positiven Signale erkennbar.

### Bautätigkeit schwächt sich weiter ab

Der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen wuchs im Jahr 2006 nur noch um rund 42.500 Wohnungen und hat nunmehr einen Bestand von 8.461.000 Wohnungen erreicht. Die Bauabgänge durch Abrisse, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum haben sich um 16 Prozent auf fast 5.000 erhöht.<sup>15</sup> Dies ist ein Beleg dafür, dass auch in Nordrhein-Westfalen der nicht mehr marktgängige Wohnungsbestand bei zunehmenden Leerständen durch Abriss reduziert wird. Die Zahl der Wohnungsabgänge machte im Jahr 2006 fast zehn Prozent der Baufertigstellungen aus. Als belegungsgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte stehen nur noch 10,6 Prozent des Wohnungsbestandes zur Verfügung (11,5 % im Vorjahr).

In den vergangenen zehn Jahren ist der Wohnungsbestand der ländlichen Kommunen überdurchschnittlich stark gewachsen. Das gilt insbesondere für das nördliche Münsterland (+20 %), die Region Paderborn (+18 %), den Kreis Gütersloh (+17 %) und den nördlichen Niederrhein (+16 %). Für Nordrhein-Westfalen konnte im gleichen Zeitraum nur ein Zuwachs um 8,3 Prozent festgestellt werden. Unterdurchschnittliche Entwicklungen im Ländlichen Raum gibt es in Teilen der Kreise Herford, Lippe und Höxter sowie im östlichen Hochsauerlandkreis (Abb. 2.6). Bei den Großstädten hat sich nur für Münster (+10,4 %) ein überdurchschnittlicher Zuwachs ergeben; in allen übrigen Städten, insbesondere im Ruhrgebiet, hat sich der Wohnungsbestand zum Teil sogar weit unterdurchschnittlich entwickelt (Abb. 2.6).



### Neubautätigkeit schwächt sich 2006 deutlich ab – geringste Bautätigkeit seit fast 20 Jahren

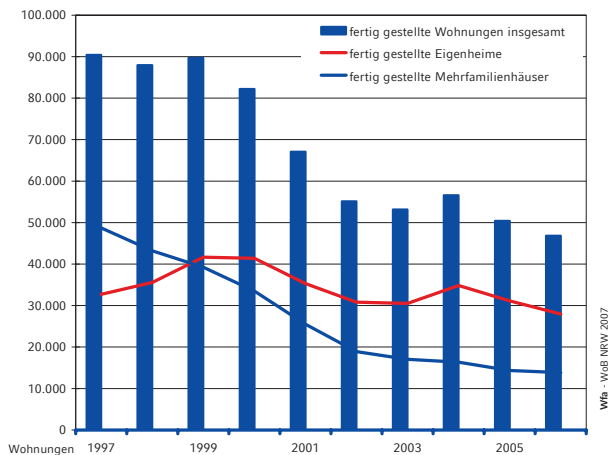
Die Bautätigkeit (Baufertigstellungen) ist im Jahr 2006 um 3.600 Wohnungen zurückgegangen und damit erstmals seit 18 Jahren unter die 50.000er Grenze gesunken. Der Rückgang macht gut 7 Prozent aus. Die moderat negative Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat nicht zu einem vergleichbaren Verlauf der Bautätigkeit geführt. Gegenüber 1997, als noch über 90.000 Baufertigstellungen registriert wurden, gab es nahezu eine Halbierung. Allerdings hat sich der negative Verlauf etwas abgeschwächt: 2005 lag die Abnahme noch bei 11 Prozent.

Die Entwicklung in den Segmenten verlief 2005 noch relativ gleich, während 2006 deutliche Unterschiede festzustellen waren. Der Geschosswohnungsbau ging mit einem Minus von 3,6 Prozent nur um rund 500 Wohnungen zurück. Für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug die Abnahmerate 11,3 Prozent, was 3.100 Wohnungen entspricht. Lediglich für Baumaßnahmen

<sup>15</sup> Die tatsächliche Zahl der Bauabgänge ist aufgrund einer hohen Dunkelziffer erheblich höher.

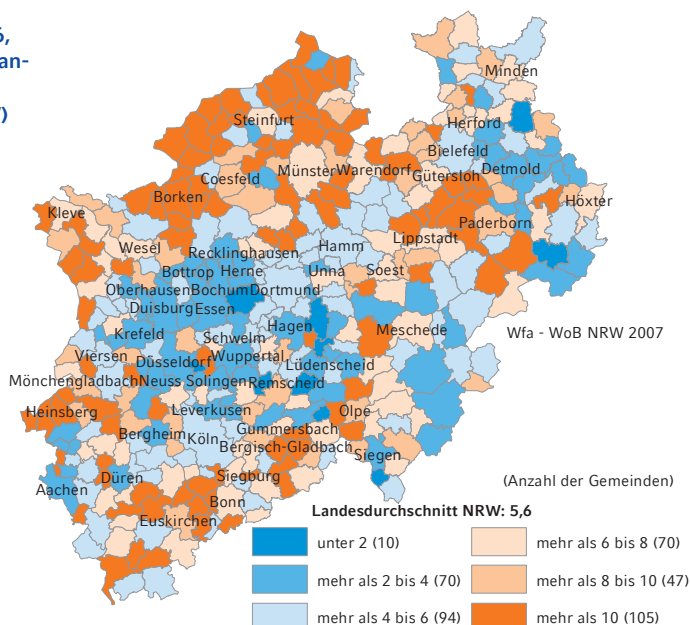
im Gebäudebestand und für Nichtwohngebäude konnte ein leichtes Plus von 1,3 Prozent – allerdings nur um 60 Wohnungen – verzeichnet werden. Immerhin macht dieses Segment knapp elf Prozent der gesamten Bautätigkeit aus (Abb. 2.7).

**Abb. 2.7:**  
Fertig gestellte Wohnungen insgesamt nach Segmenten 1997-2006  
(Quelle: LDS NRW)



Regional fand auch im Jahr 2006 eine über dem Landesdurchschnitt liegende Bautätigkeit in den ländlich strukturierten Gebieten statt. Herausragend – allerdings auch nicht überraschend - sind hier das nördliche Münsterland, die Region zwischen Bielefeld und Paderborn, sowie Bonn mit dem Rhein-Sieg-Kreis und die Region Heinsberg. Bemerkenswert ist allerdings, dass mittlerweile auch ländliche Bereiche in großen Teilen eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit aufweisen. Hierzu zählen Teile der Kreise Lippe und Höxter sowie der Märkische und Hochsauerlandkreis (Abb. 2.8).

**Abb. 2.8:**  
Bautintensität 2006, ausgerichtet am Landesdurchschnitt  
(Quelle: LDS NRW)



Leider stellt die amtliche Statistik keine Monatsdaten mehr für das laufende Jahr zur Verfügung. Zu vermuten ist aber, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2007 parallel zur Entwicklung der Baugenehmigungen erheblich eingebrochen sind.

**Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen erlaubt einen Ausblick auf die Bautätigkeit der kommenden zwei Jahre.**

Die im 1. Halbjahr 2006 wegen der Vorzieheffekte aufgrund der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung festgestellten hohen Zunahmen der Baugenehmigungen flachten in der zweiten Jahreshälfte ab. Trotzdem erreichte der Jahreswert 2006 aber fast die 50.000 und lag mit einem Rückgang um 0,7 Prozent nur leicht unter dem Vorjahr. Aktuell wirken sich im Jahr 2007 die Vorzieheffekte aus: So lag die Zahl der Baugenehmigungen bis Juli um etwa 10.000 Einheiten oder fast 33 Prozent unter dem Vorjahreswert. Für das gesamte Jahr kann nur noch mit rund 35.000 Baugenehmigungen gerechnet werden. Damit wird auch für die kommenden Jahre mit einem geringeren Zuwachs des Wohnungsbestandes zu rechnen sein.

Nach Segmenten hat die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2007 für Mehrfamilienhäuser um 350 (+2,3 %) zugenommen, die der Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierte bei rund 29.500. Der leichte Rückgang der Baugenehmigungen wurde verursacht durch die Baumaßnahmen im Gebäudebestand und für Wohnungen in Nicht Wohngebäuden. Hier betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr rund 700 Einheiten oder 12 Prozent.

Aktuell (bis Juli 2007) verzeichnete das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen Rückgang um 44 Prozent (-9.000 Wohnungen), das der Mehrfamilienhäuser ein Minus von fast 14 Prozent (-1.300 Wohnungen). Die Baumaßnahmen im Gebäudebestand und Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden verlieren fast 19 Prozent (-550 Wohnungen).

Für die Regionen in Nordrhein-Westfalen ergaben sich für die Baugenehmigungen

nach Segmenten keine einheitlichen Muster. Zur Beurteilung der regionalen Entwicklung wurde deshalb ein Indikator gebildet, der jeweils zwei Drei-Jahresperioden umfasst: Einerseits die Jahre 2001 bis 2003, in denen die Hochphase der Bautätigkeit sich normalisiert hatte, aber über die Abschaffung der Eigenheimzulage noch nicht diskutiert wurde. Andererseits die Jahre 2004 bis 2006, die durch erhebliche Vorzieheffekte aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Mehrwertsteuererhöhung geprägt waren. Für beide Perioden wurde die Zahl der Baugenehmigungen summiert und die Veränderungsrate ermittelt (Abb. 2.9).

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich bei einem landesweiten Rückgang von gut 13 Prozent für die zweite Drei-Jahresperiode gegenüber der ersten kein eindeutiges regionales Muster. In 286 Kommunen sinken die Baugenehmigungen und nur in 110 nehmen sie zu. Auffällig sind einige Großstädte (Bonn, Solingen, Essen, Oberhausen, Herne, Münster und Bielefeld), für die starke Zuwächse (Bielefeld z.B. +158 %) festzustellen sind. Vermutlich kompensiert eine aktive kommunale Baulandpolitik den negativen Einfluss hoher Baulandpreise auf die Baunachfrage. In den Kreisen gibt es nahezu flächendeckend starke Rückgänge, insbesondere in den Kreisen Minden-Lübbecke, Höxter und Soest.

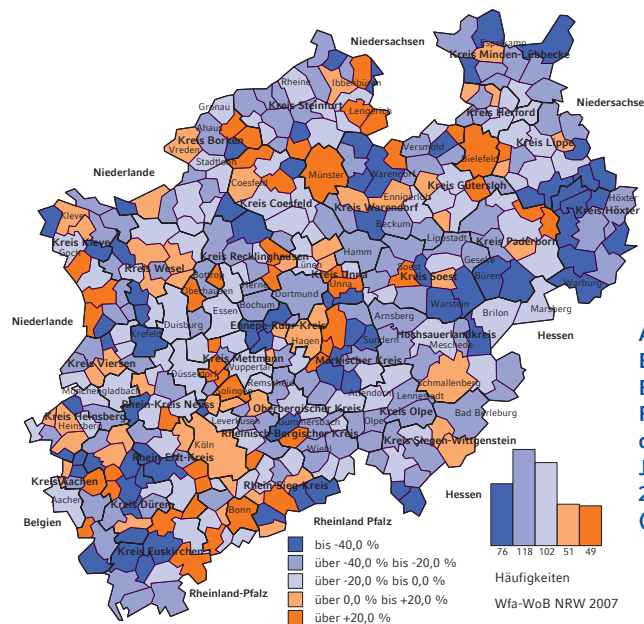


Abb. 2.9: Entwicklung der Baugenehmigungen in Prozent – Vergleich der Summe der Drei-Jahresperiode 2001-2003 mit 2004-2006 (Quelle: LDS NRW)

Für Mehrfamilienhäuser nehmen die Baugenehmigungen in der zweiten Drei-Jahresperiode landesweit um knapp 15 Prozent ab. In 120 Kommunen steigen sie – das sind bis auf Bonn, Köln, Solingen, Gelsenkirchen, Münster und Bielefeld überwiegend ländliche Kommunen. Auffällig sind hier insbesondere die Kreise Steinfurt und Borken sowie der Hochsauerlandkreis und im Rheinland die Kreise Wesel und Heinsberg. In 280 Kommunen gehen die Baugenehmigungen zum Teil stark zurück – das gilt für die Kreise Höxter und Warendorf sowie den Kreis Euskirchen.

## 2.3 Sozialer Wohnraum

Im Jahr 2006 entfielen für erheblich mehr Wohnungen die sozialen Bindungen als in den Vorjahren. Das Eigentumssegment der Sozialen Wohnraumförderung war im Jahr 2006 wieder eine starke Stütze der Bautätigkeit. Aktuell entwickelt sich im Jahr 2007 der geförderte wie der gesamte Wohnungsbau stark rückläufig.

### **Im preisgebundenen Wohnungsbestand liefen 2006 überdurchschnittlich viele Miet- und Belegungsbindungen aus**

Die Vergabe der Fördermittel im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung<sup>16</sup> ist unter anderem mit der Bedingung, für bestimmte Zeiträume die geförderten Wohnungen nur an berechnigte Haushalte zu festgelegten Mieten zu vergeben, verbunden. Nach Ablauf dieser Zeiträume gelten diese Wohnungen als frei finanziert und können zu den ortsüblichen Marktgegebenheiten vermietet werden.

Ende 2006 gab es in Nordrhein-Westfalen noch 898.000 preisgebundene Wohnungen. Davon waren 141.000 selbst genutzt und 757.000 Mietwohnungen. Der Mietwohnungsbestand ging um fast 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Diese Entwicklung hat sich erwartungsgemäß beschleunigt. Grund dafür sind die zahlreichen vorzeitigen Rückzahlungen der Jahre 1996 und 1997, die eine zehnjährige Nachwirkungsfrist in Gang setzten, die nun abgelaufen ist. Es kann damit gerechnet werden, dass im Jahr 2007 aus demselben Grund noch einmal ein ähnlich hoher Schub eintreten wird. Der selbst genutzte Bestand blieb mit einer Abnahme von knapp 1 Prozent relativ stabil.

Von der Abnahme der Miet- und Belegungsbindungen besonders betroffen waren die Regierungsbezirke Arnsberg und Düsseldorf und darunter die Städte Dortmund, Essen, Duisburg und Düsseldorf. Bezogen auf den 10-Jahres-Zeitraum haben die Städte Herne, Essen und Solingen seit Anfang 1997 fast 50 Prozent des

preisgebundenen Wohnungsbestandes verloren.

Für den Vergleich des frei finanzierten und des geförderten Wohnungsbausegments werden die Baugenehmigungen mit den erteilten Förderzusagen<sup>17</sup> verglichen. Die soziale Wohnraumförderung im Neubau hat sich im Jahr 2006 schlechter als das frei finanzierte Segment entwickelt, erreicht aber immer noch einen Anteil an allen Baugenehmigungen von rund 20 Prozent: Trotz dieser Entwicklung stabilisiert die Soziale Wohnraumförderung die Baukonjunktur. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen blieb im frei finanzierten Segment mit knapp 40.000 konstant, während die Förderzusagen für neu gebaute Wohnungen um 3,3 Prozent auf 10.100 zurückgingen.

Allerdings verbergen sich dahinter zwei gegenläufige Trends: Im Segment der selbst genutzten Wohnungen mussten die frei finanzierten einen Rückgang von 1 Prozent hinnehmen, während der geförderte Bereich um fast 4 Prozent zulegte und damit die Bauwirtschaft gestärkt wurde. Bei vermietetem Wohnraum war es umgekehrt: Frei finanziert gab es einen Zuwachs von fast 12 Prozent gegenüber einem Rückgang von über 14 Prozent im geförderten Segment.

Im laufenden Jahr (bis Juli 2007) zeigen beide Segmente ähnliche stark rückläufige Tendenzen: Während die Baugenehmigungen für frei finanzierte Wohnungen um 32 Prozent oder 9.000 Einheiten zurückgingen, gab es im Segment der sozialen Wohnraumförderung eine Abnahme von 38 Prozent bzw. 1.300 Wohnungen.

<sup>16</sup> Wenn im Folgenden von Abnahme oder Rückgang gesprochen wird, ist damit das Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen gemeint. Der preisgebundene Wohnungsbestand wird mit dem Wegfall dieser Bindungen zum frei finanzierten Bestand, auch wenn sich einige Wohnungsunternehmen freiwillig verpflichtet haben weiterhin bestimmte soziale Standards einzuhalten.

<sup>17</sup> Auch wenn es zwischen der Erteilung einer Baugenehmigung und einer Förderzusage eine gewisse zeitliche Differenz geben kann, ist der Fehler wegen Geringfügigkeit hinnehmbar.



Geradezu eingebrochen ist das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier gab es Rückgänge von 45 Prozent im frei finanzierten und 41 Prozent im geförderten Bereich (Abb. 2.10).

Die regionale Verteilung der geförderten Neubauwohnungen im selbst genutzten Wohneigentum folgt seit einigen Jahren demselben Muster. Insbesondere in den ländlichen Regionen ist die Förderung bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittlich hoch, was natürlich auch den günstigen Bodenpreisen geschuldet ist. Die höchsten Förderzahlen finden sich im nördlichen Münsterland, zwischen dem Städtedreieck Münster, Bielefeld und Paderborn sowie im Sauerland. Das sind zwar nicht die Regionen mit den niedrigsten Bodenpreisen in Nordrhein-Westfalen, aber sie liegen zum Teil noch deutlich unter dem Landeswert.

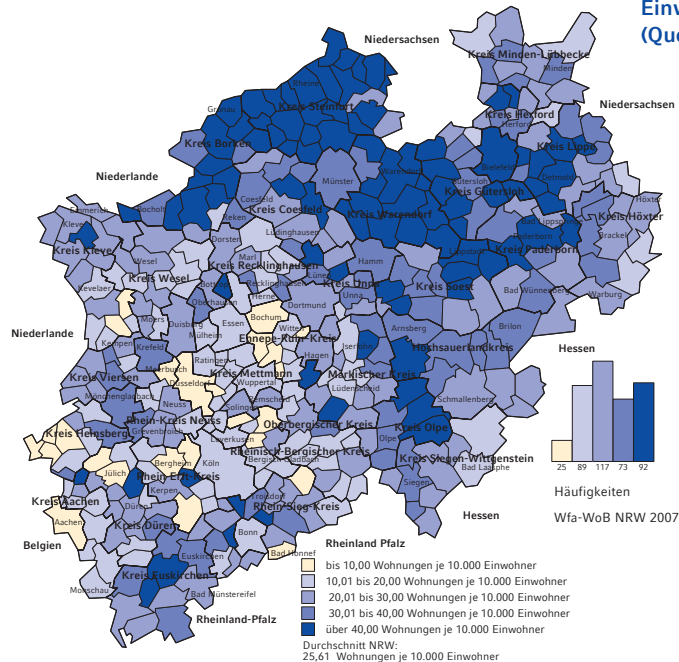
Nach den hohen Förderzahlen der Vergangenheit blieben die Fertigstellungen im Segment der sozialen Wohnraumförderung mit rund 9.900 Wohnungen im Jahr 2006 auf hohem Niveau stabil. Während die frei finanzierten Baufertigstellungen um 3.500 zurückgingen, verbuchte das geförderte Segment nur eine Abnahme um 100 Wohnungen (-1,1 %).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit -13 Prozent eine erheblich höhere Abnahmerate festgestellt, während sich der frei finanzierte Bereich dieses Segments um 10 Prozent verringerte. Für das Jahr 2007 kann in diesem geförderten Bereich nur noch mit rund 4.000 fertig gestellten Wohnungen gerechnet werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern gab es mit knapp 5.200 bezugsfertigen belegungsgebundenen Wohnungen ein Ergebnis, das

um 600 Einheiten über dem Vorjahr (+13,1 %) lag. Das frei finanzierte Segment ging demgegenüber um über 11 Prozent zurück.

Abb. 2.10: Geförderte selbst genutzte Wohnungen im Neubau je 10.000 Einwohner 2002-2006 (Quelle: Wfa NRW)



Regional gab es in den Regierungsbezirken Detmold und Münster Zuwächse, in den übrigen Bereichen Rückgänge. In den Großstädten mit 200.000 bis unter 500.000 Einwohnern gab es eine Zunahme von 21 Prozent. In beiden Fällen entfielen die Zuwächse ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern waren ausschließlich die Städte mit 500.000 und mehr Einwohnern die Gewinner: In Dortmund, Essen, Düsseldorf und Köln stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen insgesamt um 5,6 Prozent, was die Anstrengungen der Großstädte dokumentiert, mit gezielter Baulandpolitik Schwellenhaushalte in der Stadt zu halten.

## 2.4 Wohnungsverkäufe und Vermieterstrukturen

Auf entspannten Wohnungsmärkten werden mehr große Wohnungspakete gehandelt als auf angespannten Märkten. Im Ruhrgebiet liegt eines der Zentren dieser Transaktionen. Der Boom ist vorüber.

Die Hochphase der großen Wohnungsverkäufe lag in den Jahren 2004 und 2005<sup>18</sup>. Ausgehend von einem nach wie vor bestehenden Interesse der Finanzinvestoren am deutschen Immobilienmarkt und dem immer noch großen Immobilienvermögen der Kommunen und Wohnungsunternehmen, sind für Nordrhein-Westfalen auch zukünftig Wohnungsverkäufe an Private Equity Fonds zu erwarten, wenn auch mit insgesamt niedrigeren Umsätzen.

### Rückzug der Finanzinvestoren

Aktuelle Meldungen signalisieren, dass sich ein Teil der Finanzinvestoren wieder aus dem deutschen Wohnungsmarkt zurückziehen möchte. Dafür sind mehrere mögliche Ursachen zu nennen. Die Finanzierung der Wohnungsankäufe über Kredite kann sich für die Finanzinvestoren nur dann lohnen, wenn die Mieteinnahmen über den Tilgungen der Kredite und Zinsen liegen<sup>19</sup>. Da das Zinsniveau zuletzt angezogen hat, ist fraglich, ob die Strategie der Investmentbanker langfristig aufgehen kann. Zudem haben sich für einige Investoren ursprünglich als unkritisch eingestufte Faktoren als problematisch erwiesen. So wurden die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung offenbar zum Teil zu niedrig kalkuliert<sup>20</sup>. Weiter wird angenommen, dass die Bestände vor Ankauf nicht ausreichend geprüft wurden und in Regionen investiert worden ist, deren demografische und wirtschaftliche Entwicklung eine Erfüllung der gesetzten Renditeziele nicht erlaubt<sup>21</sup>. Zudem erschweren die entspannten Wohnungsmärkte die Umsetzung von Mieterhöhungen, wenn Leerstände vermieden

werden sollen. Auch bezüglich der Mieterprivatisierung reichen die tatsächlichen Verkäufe nicht an die gesetzten Erwartungen heran<sup>22</sup>. Dadurch ist ein schneller Ausstieg, um kurzfristig auf anderen Märkten zu investieren, nicht oder zumindest nur eingeschränkt gegeben.

### Transaktionen in Nordrhein-Westfalen

Zur Veränderung der Eigentümerstruktur durch große Wohnungstransaktionen hat das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2007 eine Studie erarbeitet<sup>23</sup>. Ein Ergebnis ist, dass große Transaktionen weniger auf den angespannten Märkten der Ballungsgebiete oder den ländlich geprägten Wohnungsmärkten statt finden. Vielmehr sind die Zentren der großen Wohnungsverkäufe die entspannten Teilwohnungsmärkte der Ballungsgebiete. Hier finden Käufer das größte Angebot. Beeinflusst wird diese Konzentration zum einen durch niedrigere Preise auf den entspannten Teilmärkten. Zum anderen durch die häufig angespannte finanzielle Situation der Verkäufer, die sich ihrerseits auf die Verkaufsbereitschaft auswirkt.

In Nordrhein-Westfalen ist es das Ruhrgebiet, das sowohl in der Anzahl der Wohnungen im Erstverkauf (196.100), als auch der Wohneinheiten im Wiederverkauf (16.400) weit vor den übrigen Landesteilen liegt (Abb. 2.12). Auch in Bezug auf das Verhältnis von Wohnungsbestand und verkauften Wohnungen, nimmt das Ruhrgebiet mit 7,6 Prozent vor der Rhein-schiene (1,3 %) und den übrigen Landesteilen (1,6 %) die Spitzenposition ein. Nach wie vor bestimmen Erstverkäufe,

<sup>18</sup> vgl. Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen – BBR/BMVBS/IfS 2007

<sup>19</sup> vgl. Finanzinvestoren ziehen Notbremse am Markt. Die Welt vom 27. Juni 2007

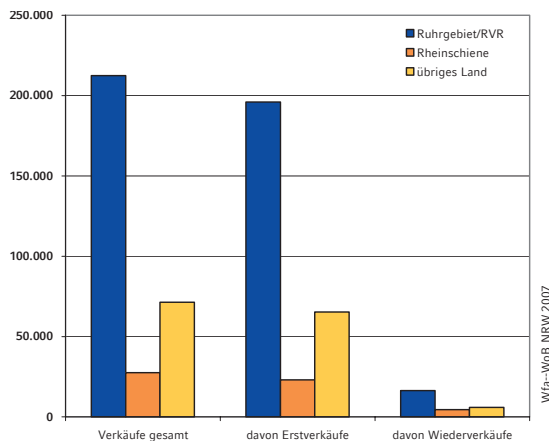
<sup>20</sup> vgl. Kommunen sollen mehr Wohnungen privatisieren. Die Welt vom 10. Oktober 2007

<sup>21</sup> vgl. Zu hastig gekauft und zu schön gerechnet. Die Welt vom 6. Oktober 2007

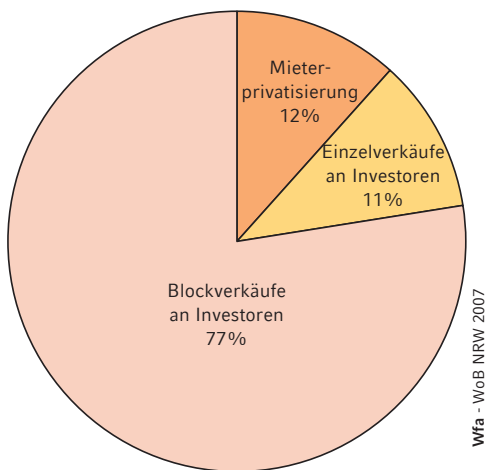
<sup>22</sup> siehe dazu Fußnote 20

<sup>23</sup> ausführlich siehe dazu Fußnote 18

nicht die Wiederverkäufe der Wohnungen, das Transaktionsgeschäft<sup>24</sup>.



Dies bestätigt die Wohnungswirtschaftliche Befragung der Wohnungsbauförderungsanstalt bei der Wohnungsunternehmen angeben, dass Blockverkäufe an Investoren nach wie vor die häufigste Transaktionsform ist (Abb. 2.11).



### Kommunale Wohnungsverkäufe

Nach wie vor verfügen Kommunen über ein insgesamt sehr großes Immobilienvermögen. Die häufigsten Motive für Verkäufe von kommunalem Immobilienvermögen werden nachfolgend genannt:

- Der kommunale Haushalt soll mit dem Verkauf der Immobilien ausgeglichen werden.
- Je nach Qualität der Wohnungsbestände werden Belastungen des kommunalen Haushalts durch Modernisierungsmaßnahmen mit einem Verkauf vermieden,
- beziehungsweise kann im Falle eines Teilverkaufs der Verkaufserlös für Be-

standsmodernisierungen im verbliebenen Immobilienvermögen eingesetzt werden.

Allen kurzfristigen Erlösen sind jedoch die langfristigen Ausfälle der Mieteinnahmen entgegen zu setzen. Ebenso werden, durch die einmalige Einnahme des Verkaufserlöses, die strukturellen Probleme in der Gemeindefinanzierung nicht gelöst. Zudem ist, insbesondere für große Städte, abzuwägen, wie viel kommunaler Wohnungsbestand nötig ist, um diejenigen Haushalte mit Wohnungen zu versorgen, die ihren Bedarf nicht selbstständig am Markt decken können. Vor dem Hintergrund der Abnahme von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen ist dies eine nicht unerhebliche Einflussgröße auf die Verkaufsentscheidung.

### Vermieterstrukturen nahezu unverändert

Nach wie vor wird der mehrheitliche Anteil der nordrhein-westfälischen Mietwohnungen von privaten Vermietern angeboten<sup>25</sup>. Nur rund 12 Prozent der im Rahmen der Mieterbefragung 2007 befragten Haushalte, wohnen in den Beständen eines Wohnungsunternehmens. Weitere 16 Prozent sind Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft (Abb. 2.13). Insgesamt bestätigen die Ergebnisse die Vermieterstrukturen der letzten Jahre.

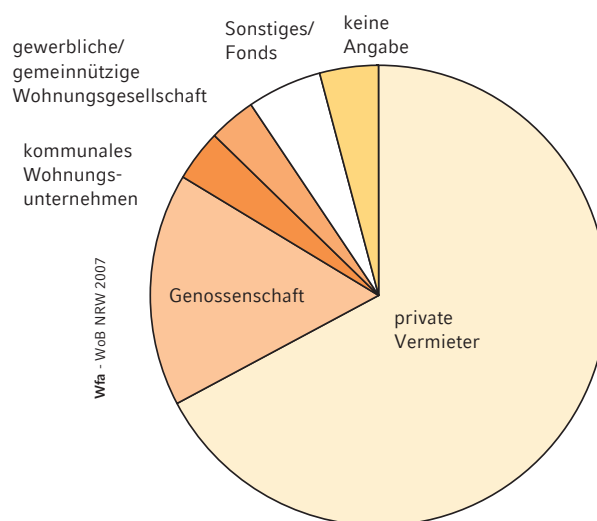


Abb. 2.12: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Regionen (Quelle: Ifs, Wfa)

Abb. 2.11: Anteil der verkauften Wohnungen in Prozent (Quelle: Wfa-WoWiB 2007)

Abb. 2.13: Vermieterstrukturen in Nordrhein-Westfalen (Quelle: Wfa-MieB 2007)

<sup>24</sup> ausführlich siehe dazu Fußnote 18

<sup>25</sup> ausführlich siehe dazu: Wfa Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen Info 2006

## 2.5 Investitionen in den Wohnungsbestand

Energiesparmaßnahmen stehen bei Investitionen der Wohnungsunternehmen an erster Stelle, aber auch der Abbau von Barrieren schreitet voran. Die rückläufige Entwicklung im Neubau betont die Bedeutung des Wohnungsbestandes. Wohnungsmarktexperten sind optimistisch

Aufgrund der abnehmenden Investitionen in den Neubau gewinnen Bestandserhaltung und Bestandspflege an Bedeutung für die langfristige Wohnqualität in Nordrhein-Westfalen. Die Chancen für die Umsetzung dieser Investitionen sind gut. Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Marktexperten schätzen das Investitionsklima zum zweiten Mal in Folge optimistischer ein als in den Jahren zuvor. Insbesondere in den Gebieten mit einem großen Anteil an Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren sind Investitionen in den Bestand notwendig um die Bestände langfristig marktgängig zu halten. Besonders in den Bereichen

- Grundrisse der Wohnungen
- Bauweise/Bausubstanz
- Energieverbrauch/Energiebilanz werden Handlungsbedarfe gesehen<sup>26</sup>.

Zudem ergeben sich Handlungsfelder aus den Entwicklungen der Altersklassen (Kap.1.1):

- Selbst genutztes Eigentum sollte regelmäßig modernisiert werden um es marktgängig zu halten.
- Nachfragen nach barrierearmen Wohnraum werden sich verstärken<sup>27</sup>.

### Energetische Sanierung und der Abbau von Barrieren wird von Experten betont

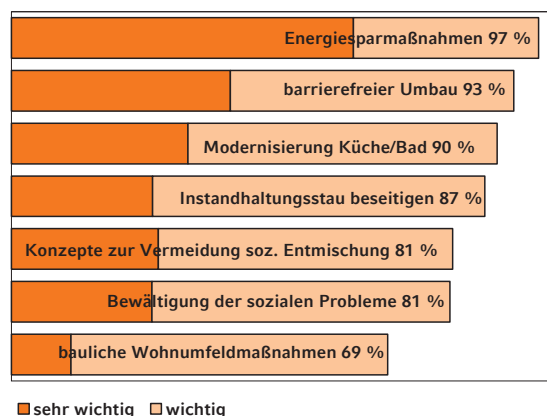
Aus der Wohnungswirtschaftlichen Befragung der Wfa geht hervor, dass die befragten Wohnungsunternehmen (wie im Vorjahr) 2006 weniger in den Neubau als in die Aufwertung der Bestandswohnungen investiert haben. Auch der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) bestätigt, dass die Wohnungswirtschaft derzeit mehr in ihre Wohnungsbestände investiert als in Neu-

baumaßnahmen. Während die für den Neubau eingesetzten Investitionsmittel im Zeitraum zwischen 2002 und 2006 um rund 13 Prozent abgenommen haben, sind die Mittel für Bestandsinvestitionen nach einem Rückgang in den Jahren 2002 bis 2005 (-20 %) im vergangenen Jahr wieder gestiegen (+12 % im Vergleich zum Vorjahr). Anteilig am Investitionsvolumen 2006 entfallen 72,3 Prozent der investierten Mittel auf Bestandsmaßnahmen und 27,7 Prozent auf Neubauprojekte<sup>28</sup>.

Bezüglich der Modernisierungsmaßnahmen in die Wohnungsbestände, werden Energiesparmaßnahmen, Barriereabbau und Modernisierungen in den Wohneinheiten selbst, von den (im Wohnungsmarktbarometer der Wfa befragten) Marktexperten wie bereits im Vorjahr als überaus wichtig eingeschätzt.

Im Vergleich zu 2005 haben insbesondere die „weichen“ Maßnahmen 2006 an Bedeutung hinzugewinnen können, wie die Konzepte im sozialen Bereich (z.B. Schuldnerberatung) und die Wohnumfeldgestaltung (z.B. Aufwertung der Grünflächen und Eingangsbereiche) (Abb. 2.14).

Abb. 2.14:  
Ziele der Bestandsentwicklung: Alle Gründe mit über 45% Nennungen (Quelle: Wfa-WomBa 2007)



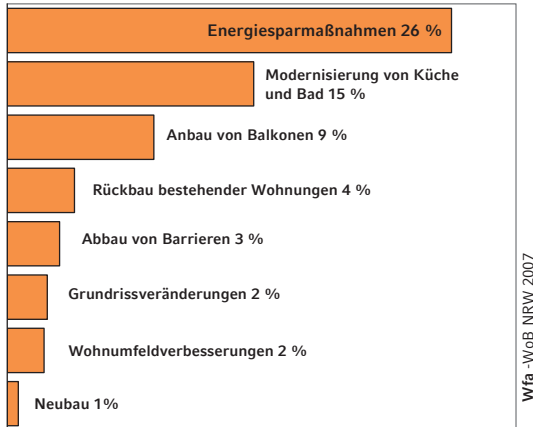
<sup>26</sup> ausführlich siehe dazu: Wfa Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen Info 2006.

<sup>27</sup> Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen 2025; MBV NRW

<sup>28</sup> vgl. Jahresbericht VdW Rheinland Westfalen 2006/2007 und eigene Berechnung Wfa

**Wohnungsunternehmen setzen auf Energiesparmaßnahmen**

Hinsichtlich der durch die befragten Wohnungsunternehmen umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen haben sich im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2006<sup>29</sup> nur geringfügige Veränderungen ergeben. Nach wie vor liegen Energiesparmaßnahmen weit vor der Modernisierung von Küchen und Bädern und dem Anbau von Balkonen (Abb. 2.15).



Es zeigen sich Abweichungen bei der Einschätzung der Experten und der tatsächlichen Investitionsleistung der Wohnungsunternehmen in den Bereichen Barrierefreiheit und Wohnumfeld. Insbesondere im Bereich des Abbaus von Barrieren bestehen weiterhin Handlungsbedarfe durch die Wohnungsunternehmen, obwohl sich die Investitionsquote dieser Maßnahmen gesteigert hat (1,7 % im Jahr 2005). Während die Quote für Modernisierungen von Küche und Badezimmer konstant geblieben ist, wurden mehr Energiesparmaßnahmen durchgeführt als im Vorjahr (21 % im Jahr 2005).

**Großer Bedarf bezüglich des Abbaus von Barrieren**

Zum ersten Mal wurde in der Mieterbefragung 2007 die Investitionstätigkeit der Vermieter abgefragt. 40 Prozent der Mieter geben an, dass Bereiche der Wohnung in den letzten fünf Jahren von Vermieterseite modernisiert wurden (Abb. 2.16).

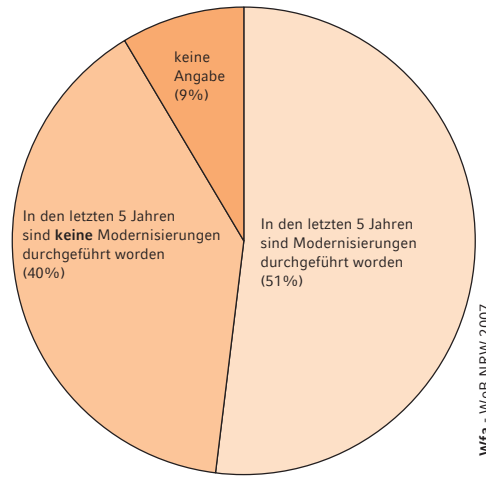


Abb. 2.16: Wurden in den letzten 5 Jahren von Ihrem Vermieter Modernisierungen in der Wohnung und/oder am Haus durchgeführt? (Quelle: Wfa-MieB 2007)

Dabei lagen die Erneuerungen von Küche und Badezimmer (33 % der Maßnahmen) weit vor anderen Modernisierungsmaßnahmen. Auf die Frage, ob die derzeit bewohnte Wohnung so ausgestattet sei, dass sie bis ins hohe Alter bewohnt werden kann, gaben nur ein Drittel der Mieter eine uneingeschränkte Zustimmung (33%), 26 Prozent stimmten mit Einschränkungen zu und fast die Hälfte der Befragten schätzen ihre Wohnung grundsätzlich als nicht altengerecht ein (41 %). Gründe für diese nicht altengerechte Ausstattung sahen die Mieter häufig in den nicht ebenerdig zu erreichenden Wohnungen und der nicht barrierearmen Ausstattung der Badezimmer (Abb. 2.17).

Abb. 2.15: Investitionsquoten 2006 nach Handlungsfeldern in Prozent des Wohnungsbestandes (Quelle: Wfa-WoWiB 2007)

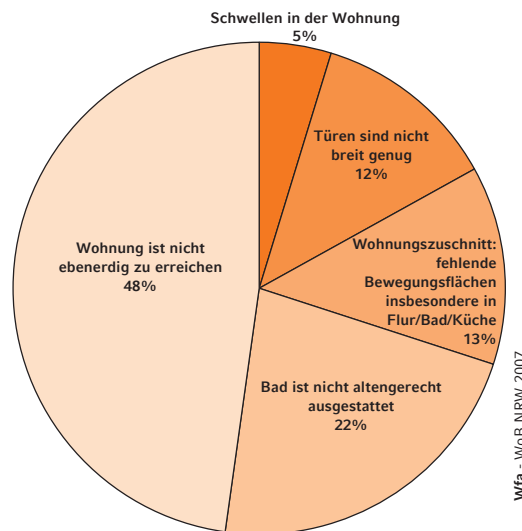


Abb. 2.17: Ausstattungsmerkmale weshalb die derzeit bewohnte Wohnung nicht altengerecht ist. (Quelle: Wfa-MieB 2007)

So ergibt sich insgesamt das Bild, dass die privaten Vermieter momentan insbesondere in solche Modernisierungen investieren, die im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung durchgeführt werden um die Wohnung an die Ausstattungswünsche

<sup>29</sup> Im Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen Info 2006 wurden Bestandsinvestitionen als Schwerpunktthema besprochen.

**Abb. 2.18:**  
**Reduzierung von Barrieren im Gebäudebestand 2006 – ausgewählte Maßnahmen durchgeführt in ...% der mit BestandsInvest 2006 geförderten Wohneinheiten**  
 (Quelle: Wfa-Förderstatistik)

der Mieter anzupassen (Badezimmermöblierung und Kücheneinrichtung). Darüber hinaus werden die Bereiche deutlich, in denen zukünftig Investitionen nötig werden, um die Wohnungsbestände langfristig marktgängig und für alle Altersklassen der Bevölkerung attraktiv zu erhalten. Hier wird sich in den kommenden Jahren zeigen, welche Vermieter mit Investitionen in den Abbau von Barrieren auf die Wirkungen der demografischen Entwicklung reagieren.

### Förderprogramme greifen aktuelle Trends auf

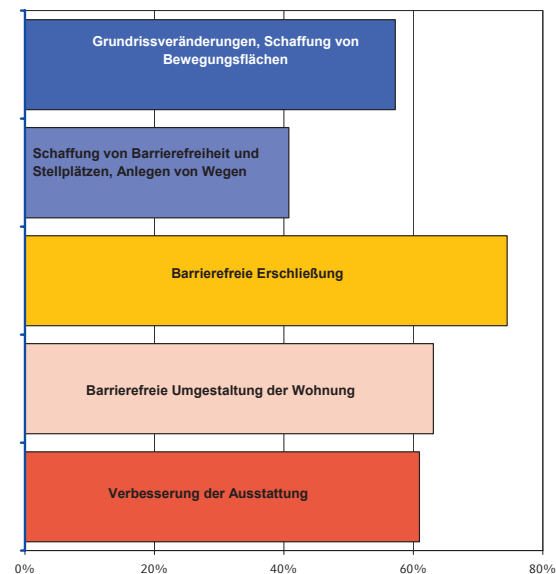
Um die Qualität der Wohnungsbestände zu steigern, stehen den Eigentümern verschiedene Bundes- und Landesförderprogramme zur Verfügung. Zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes Nordrhein-Westfalen wird seit 2006 ein investives Bestandsförderprogramm aufgelegt. Nachfolgende Investitionen in den Bestand können gefördert werden:

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand,
- bauliche Anpassung und Modernisierung in bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen,
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre.
- bauliche Maßnahmen zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum.
- Maßnahmen zur Energieeffizienz und verstärkter CO<sub>2</sub>-Einsparung im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Hierfür werden von Landesseite Fördermittel für bindungsfreie investive Maßnahmen bereitgestellt. Bewilligt wurden knapp 8 Millionen Euro im Jahr 2006. Bis Sommer 2007 erfolgte ein deutlicher Zuwachs der Inanspruchnahme von Fördermitteln. Durchaus auch, weil die Wohnungswirtschaft das neue Förderprogramm ab 2007 in ihren mehrjährigen Investitionsprogrammen berücksichtigen konnte.

Bei den umgesetzten Maßnahmen nahm die barrierefreie Erschließung der Wohneinheiten eine Spitzenposition ein, dicht

gefolgt von Ausstattungsverbesserungen und den barrierefreien Umgestaltungen der Wohnungen (Abb. 2.18).



Neben den Landesprogrammen gibt es verschiedene Bundesförderprogramme. So können modernisierungswillige Eigentümer zwischen dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und dem Programm Wohnraum Modernisieren STANDARD und ÖKO-PLUS je nach angestrebter Investition wählen<sup>30</sup>. Mit rund 62.200 geförderten Wohneinheiten, sind 2006 etwa 0,7 Wohneinheiten je 100 Bestandswohnungen aufgewertet worden<sup>31</sup>. Aus den gesellschaftlichen Diskussion um den klimatischen Wandel, die demografische Entwicklung sowie den steigenden Energiepreisen, können sich neue Nachfragen nach den Förderprogrammen ableiten. Spätestens mit der verpflichtenden Einführung des Energieausweises 2008 (Wohngebäude mit Baujahr vor 1965) beziehungsweise 2009 (Wohngebäude mit Baujahr nach 1965 und Nichtwohngebäude) werden weitere Effekte auf die Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand erwartet. Werden die Förderprogramme zukünftig intensiver genutzt und die Wohnungsbestände modernisiert, können sich positive Effekte für Eigentümer und Mieter ergeben. Zum Beispiel wenn durch

<sup>30</sup> vgl. Internetseite der KfW-Förderbank, sowie die als PDF verfügbaren Merkblätter zu den Förderprogrammen CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und Wohnraum Modernisieren (STANDARD und ÖKO-PLUS)

<sup>31</sup> Hier ausgewertete Förderprogramme der KfW: CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS

eine energetische Sanierung die Mietnebenkosten sinken, oder wenn ein Abbau von Barrieren den Mietern längere Wohn-dauern ermöglicht. Zudem wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, wenn in den Wohnungsbeständen Maßnahmen zur Energieeffizienz umgesetzt werden.

**Finanzielle Aspekte hemmen Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen**

Hinsichtlich der Gründe, die eine stärker fokussierte Bestandsentwicklung hemmen, hat sich die Einstufung der Relevanz einzelner Themen verlagert. So hat die mangelnde Einbindung der Privateigentümer an Rang zugenommen, die Wirkungen der schlechten Lage auf die Bestände an Aufmerksamkeit verloren. Als starkes Hemmnis werden nach wie vor die geringen Möglichkeiten gesehen, die entstandenen Investitionskosten über Mieterhöhungen im derzeitigen Mitniveau wieder hereinzuholen (Abb. 2.19).

**Einbindung der Einzeleigentümer in die Bestandsentwicklung wird diskutiert**

In der Praxis hat sich für eine wirkungsvolle Entwicklung des Wohnungsbestandes die Einbindung der Wohnungsunternehmen in die (kommunalen) Planungsprozesse bewährt. Nun wird nach Wegen gesucht auch die Einzeleigentümer in Prozesse der Bestands- und Stadtentwicklung einzubeziehen. Die Einbindung der Einzeleigentümer ist wichtig, um gleichwertige Wohn- und Marktbedingungen in Quartieren beziehungsweise Städten zu schaffen.

Eine durchaus umstrittene Einbindungsstrategie sind die Housing Improvement Districts (HID), mit denen – auf einer rechtlichen Grundlage - Einzeleigentümer verpflichtet werden sollen, sich finanziell an Stadtbau- sowie Modernisierungsmaßnahmen und sonstigen Investitionen in den Bestand und das Wohnumfeld zu beteiligen.

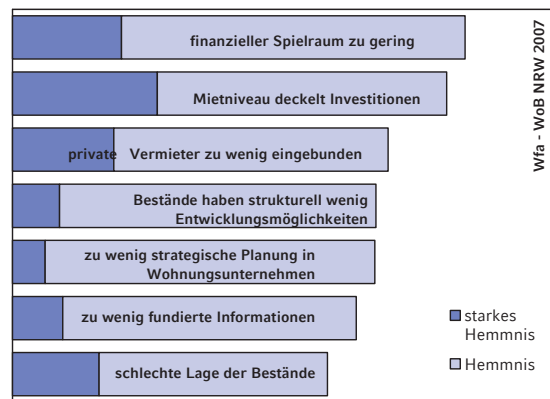


Abb. 2.19: Hemmnisse der Bestandsentwicklung – Experteneinschätzung (Quelle: Wfa-WomBa 2007)

In Hamburg wurden die ersten Schritte zur Einführung eines HID eingeleitet<sup>32</sup>. Da der fachliche Austausch über HID in Nordrhein-Westfalen noch am Anfang steht, werden Housing Improvement Districts auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen in naher Zukunft keine Rolle spielen. Dennoch gilt es, die Housing Improvement Districts und andere Versuche der Einbeziehung von Einzeleigentümer in die Bestandsentwicklung für zukünftige Entwicklungen zu beachten.

<sup>32</sup> Mehr Informationen zu diesem Thema auf der Internetseite der Stadt Hamburg.

## 2.6 Fazit

Auf der Angebotsseite ist wie in den vergangenen Jahren eine nachlassende Dynamik zu konstatieren, obwohl ein immer noch niedriges Zinsniveau, konstante Baulandpreise, bei denen lediglich in Niedrigpreisregionen eine Zunahme festzustellen ist, und eine Vielzahl von Förderprogrammen günstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau bieten. Allerdings haben gestiegene Kosten für Baumaterial und Energie zu einer Verteuerung der Kosten beigetragen. Das konstant hohe Baulandpreinsniveau zieht nur in der Rheinschiene an und ausgehend von einer (sehr) niedrigen Ausgangsbasis auch in einigen ländlichen Kommunen.

### Neubautätigkeit

- Weiterhin sinkende Baufertigstellungszahlen, insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, lassen den Wohnungsbestand nur noch geringfügig wachsen, zumal eine steigende Zahl von Wohnungsabrissen, die der qualitativen Bestandsanpassung dienen, die Zahl der Bauabgänge deutlich erhöht hat.
- Bei den Baugenehmigungen werden die anhaltenden siedlungsstrukturellen Umbrüche deutlich: Einerseits ein zunehmender Bedeutungsverlust der Ein- und Zweifamilienhäuser im ländlichen Raum bei Erstarkung der Mehrfamilienhausbebauung, andererseits die Fokussierung einiger Großstädte auf den individuellen Wohnungsbau, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten zu halten. Dies unterstreicht auch die unterdurchschnittliche Bautintensität in einigen Kommunen des ländlichen Raums.
- Stabile Förderzahlen können durch das Auslaufen von Bindungen die dramatischen Einbrüche im Sozialwohnungsbestand nicht verhindern. Von überdurchschnittlichen Förderzahlen je Einwohner profitierten insbesondere Kommunen des ländlichen Raums.

### Wohnungsverkäufe und Vermieterstrukturen

- Einige Finanzinvestoren versuchen sich wieder aus dem deutschen Wohnungsmarkt zurückzuziehen. Wie dieser Rückzug vollzogen wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Aufgrund zögerlich verlaufender Mieterprivatisierungen ist ein Ausstieg über Einzelverkäufe nicht wahrscheinlich. Als weitere Ausstiegsoption besteht der blockweise Weiterverkauf. Alternativ zum Ausstieg könnte eine langfristige Vermietungsstrategie gewählt werden.

### Bestandsverbesserung

- Die Investitionen in den Bestand und in Modernisierungen liegen 2006 deutlich über den Investitionen in den Neubau.
- Wohnungswirtschaft und Marktexperten sind sich einig, dass insbesondere Maßnahmen zur energetischen Aufwertung des Bestands sowie barrierefreie Ausstattungen der Wohneinheiten erforderlich sind.
- Im Bereich der Investitionen in den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand besteht weiterhin großer Handlungsbedarf
- Zur Umsetzung dieser Bestandsentwicklungsziele stehen Bundes- und Landesförderprogramme zur Verfügung. Der mehrheitliche Teil dieser Förderprogramme zieht keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen nach sich und ist daher auch für Eigentümer attraktiv, die keine Bindungen für ihre Bestände wünschen.

Einer Nachfragebasis, hervorgerufen durch vorerst noch steigende Haushaltszahlen und einen zunehmenden Wohnflächenkonsum, steht eine relativ geringe Dynamik auf der Angebotsseite gegenüber. Insbesondere preisgünstiger Wohnraum wird in vielen Regionen bereits gegenwärtig knapp. Das folgende Kapitel beleuchtet diese Thematik eingehend unter besonderer Berücksichtigung der Hartz IV-Frage. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.



## 3 Bilanz: Preise und Marktanspannung

### 3.1 Leerstände und Wohnmobilität

Die Wohnungsleerstände bleiben landesweit auf Vorjahresniveau, unterscheiden sich aber in den Regionen deutlich. Die Entwicklungen der innerstädtischen Umzugsraten verlaufen unabhängig von Marktentspannung und Preisniveau. Die Leerstände bleiben in Niveau und regionalem Muster stabil.

Alle verfügbaren Indikatoren lassen darauf schließen, dass sich die Wohnungsleerstände im Landesschnitt kaum verändert haben: Die Wfa-Befragung von Wohnungsunternehmen ergab für 2006 eine Leerstandsquote von 1,9 Prozent und damit einen minimalen Rückgang im Vergleich zu den beiden vergangenen Jahren. Der Leerstand der VdW-Mitgliedsunternehmen liegt mit 3,8 Prozent (inkl. modernisierungsbedingter Leerstände) ganz leicht über dem Vorjahreswert. Der Techem-empirica-Leerstandsindex, der Leerstände in Beständen gewerblicher und privater Vermieter Nordrhein-Westfalens misst, lag im Jahr 2006, wie in den beiden Vorjahren bei 3,3 Prozent. Der Techem-empirica-Leerstandsindex zeigt unterdurchschnittliche Leerstände in der Rheinschiene und überdurchschnittliche in den peripheren Landkreisen Süd- und Ostwestfalens. Die Wohnungswirtschaftliche Befragung der Wfa bestätigt dieses Ergebnis: Im Sauer- und Siegerland war mit 4,9 Prozent landesweit der höchste Anteil leerer Wohnungen zu verzeichnen; die Rheinschiene lag dagegen mit 0,6 Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Diese regionalen Muster haben sich kaum verändert. In Ost- und Südwestfalen lassen sich die Leerstände durch den Bevölkerungs- und Beschäftigungsrückgang erklären, während die Wohnungsmärkte in der wirtschafts- und beschäftigungsstarken Rheinschiene vergleichsweise angespannt sind.

#### Wohnmobilität insgesamt rückläufig, doch im Mietmarkt unverändert hoch

Die Wohnmobilität, also die Umzugsrate (in verschiedenen Berechnungsvarianten), galt in der Vergangenheit als Indikator für den Grad der Marktanspannung: Je ange-

spannter der Markt, desto weniger Umzüge sind möglich und umgekehrt. Inzwischen gibt es berechtigte Zweifel, ob dieser Rückschluss noch erlaubt ist: Vergleicht man die Entwicklung der innerstädtischen Umzugsraten in verschiedenen nordrhein-westfälischen Kommunen, zeigt sich überall – und offenbar unabhängig von Marktanspannung und Preisniveau ein sehr ähnlicher Verlauf. Lediglich das Niveau unterscheidet sich, was sich über Strukturunterschiede in der Bevölkerung (Universitätsstädte) oder im Wohnungsbestand (Mietwohnungsquoten) erklären lässt. Seit Ende der 1990er Jahre sinkt die Umzugsrate stetig ab, zuletzt noch einmal besonders deutlich (Abb.3.1).

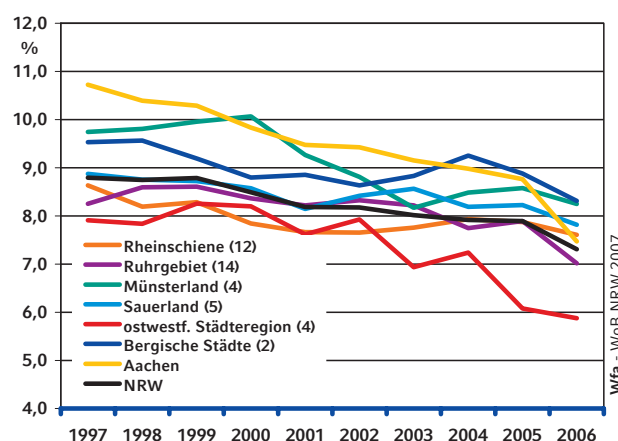


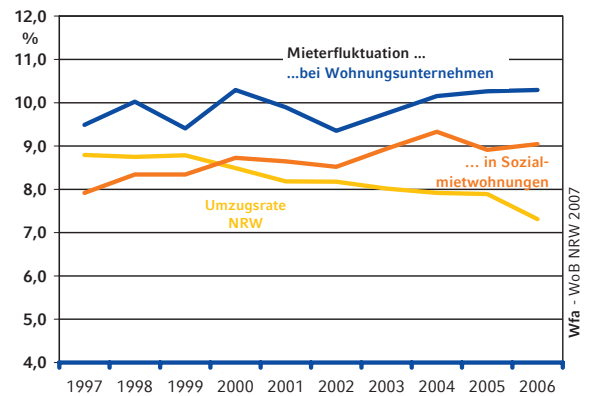
Abb. 3.1: Entwicklung der Umzugsraten in nordrhein-westfälischen Regionen (Quelle: Wfa-Befragung der Einwohnermeldeämter, Wfa-WoWiB 2007)

Dagegen sind im selben Zeitraum zwei andere Mobilitätsindikatoren – die Mieterfluktuationsraten in Sozialmietwohnungen und in den Beständen von Wohnungsunternehmen, die die Wfa jährlich befragt – im Rahmen gewisser Schwankungen recht konstant geblieben (Abb. 3.2).

Der Vergleich legt nahe, dass die Umzugsrate eher von anderen Faktoren be-

**Abb. 3.2:**  
**Mieterfluktuation bei Wohnungsunternehmen und im preisgebundenen Bestand**  
 (Quelle: Bestands- und Besetzungskontrolle, Wfa-WoWiB 2007)

einflusst wird, zum Beispiel von der demographischen Alterung (das heißt dem Rückgang von Haushalten in mobilen Lebensphasen), der wirtschaftlichen Konjunktur oder auch der Wohneigentumsbildung. Für letzteres spricht die Beobachtung, dass die Umzugsrate während des Eigentums-Baubooms 2004 und 2005 recht stabil geblieben ist, während sie 2006, im Wellental der Vorzieheffekte, deutlich zurückgegangen ist. Das gilt im Übrigen auch für die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen. Auch die Neuerung bei Hartz IV, aufgrund derer unter 25-Jährige keine eigene Wohnung bezahlt bekommen, solange sie bei den Eltern wohnen können, mag sich ausgewirkt haben.



Dagegen unterliegt der Mietmarkt offenbar nach wie vor einer hohen Fluktuation. Hier dürften sich auch Umzüge von Alg-II-Bedarfsgemeinschaften niederschlagen, die wegen der Überschreitung der angemessenen Wohnkosten zum Wohnungswechsel aufgefordert wurden.

## 3.2 Struktur und Entwicklung der Mieten

Während sich die Nettomieten nach wie vor moderat entwickeln, steigt der Einfluss der Nebenkosten – insbesondere die Heizkosten waren zuletzt der stärkste Preistreiber. Mietpreise zeigen klare räumliche Muster. Der Anteil des Einkommens der für die Miete aufzubringen ist, hat in den letzten Jahren zugenommen.

### Entwicklung der Wohnungsmieten

Wohnungsmieten und -kaufpreise sind ein zentraler Faktor des Wohnungsmarkts. Aus Sicht der Nachfrager bestimmen sie maßgeblich, wie viel und welcher Wohnraum erschwinglich ist. Für die Anbieter setzen sie einen Rahmen dafür, welche Investitionen sich lohnen und beeinflussen damit maßgeblich die Bau- und Modernisierungsaktivitäten.

### Nebenkosten gewinnen als marktexterner Preisfaktor an Bedeutung

In steigendem Maße wirken auf die Preisentwicklung auch die Nebenkosten ein. Diese sind allerdings keine Folge der Wohnungsmarktentwicklung, sondern in weiten Teilen extern bestimmt. Zwar ist die Nettokaltmiete immer noch der bestimmende Faktor der Wohnkosten. Die Nebenkosten haben im Bundesdurchschnitt inzwischen jedoch einen Anteil von einem Drittel der Warmmiete erreicht, wobei die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) 19,0 Prozent und die Heizkosten 14,2 Prozent ausmachen<sup>33</sup>. In den letzten Jahren haben sich laut LDS-Preisstatistik auch in NRW sowohl kalte als auch warme Nebenkosten weitaus stärker entwickelt als die Nettomieten (Abb. 3.3).

### Heizkosten lösen kalte Nebenkosten als Preistreiber ab

Über zehn Jahre lang waren die kalten Nebenkosten ein Preistreiber für die Mieten, insbesondere infolge der Kostenentwicklung für Trinkwasser, Müll- und Abwasserentsorgung. Nach der Abflachung im Jahr 2005 lag der Anstieg 2006 aber ebenfalls unterhalb der Inflationsrate (+1,1 %). Insgesamt fiel der Anstieg der Netto- und Bruttokaltmiete in den letzten

Jahren deutlich geringer aus als auf Bundesebene.

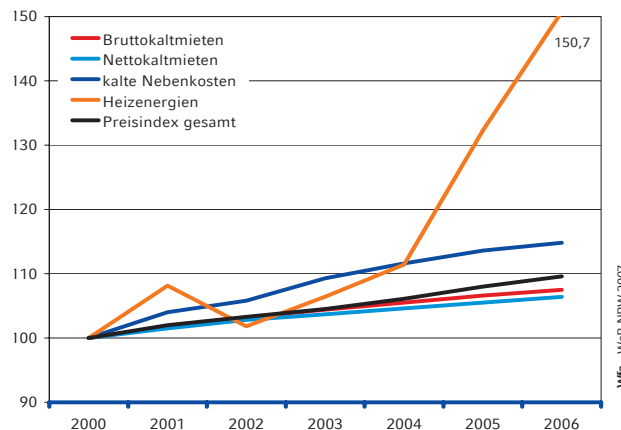


Abb. 3.3: Entwicklung der Mietbestandteile gem. Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2000 = 100 (Quelle: LDS NRW)

Absolut haben die kalten Nebenkosten in Nordrhein-Westfalen 2006 ein durchschnittliches Niveau von 1,42 €/m<sup>2</sup> erreicht (1,40 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr).<sup>34</sup>

Mit der Verteuerung von Gas und Öl sind auch die warmen Nebenkosten (Heizung, Warmwasserbereitung) zu einem wichtigen Preisfaktor geworden: Insbesondere seit 2004 sind die Preise für Haushaltsenergie in NRW rasant angestiegen (2006: +10,6 %, 2005: +11,2 %). 2006 mussten die Haushalte im Durchschnitt 1,05 €/m<sup>2</sup> an warmen Nebenkosten bezahlen. Damit ist Heizenergie um rund die Hälfte teurer als zu Beginn des Jahrzehnts. Auch im Jahr 2007 setzt sich der Preisanstieg nach einem Rückgang zu Jahresbeginn fort.

Mit dieser Entwicklung ist die Bedeutung der Nebenkosten für die Erschwinglichkeit des Wohnens gestiegen. Indirekt wirkt die Verteuerung zudem auf den Markt zurück: Gerade in entspannten Märkten mit stagnierendem Preisniveau

<sup>33</sup> Berechnungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR), s. Fußnote 34.

<sup>34</sup> Berechnung der Wfa nach dem Modell, das das BBR im Wohnungs- und Immobilienmarktbericht (WIM) 2007 für das Bundesgebiet verwendet: Basis ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, aus dem in Anlehnung an das SOEP (DIW) ein Mittelwert gebildet und am Preisindex des Statistischen Bundesamts (Wfa: LDS NRW) fortgeschrieben wird.

schränkt sie die Spielräume für Erhöhungen der Nettomieten deutlich ein oder zwingt die Vermieter sogar zum Absenken der Nettomieten, wenn andernfalls Leerstände zu befürchten sind.

### Nebenkosten eindämmen

#### – Hartz IV-Praxis kontraproduktiv?

Mit Einführung des Energiepasses, der für mehr Kostentransparenz auch bei der Heizenergie sorgt, wird die Höhe der Nebenkosten unmittelbar marktrelevant. So werden, wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, effiziente Bewirtschaftung und energetische Modernisierung zu einem Schwerpunktthema für die Vermieter. Kontraproduktiv für die Investitionsneigung ist es allerdings, dass beim bisherigen Modus der Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV und Sozialhilfe nur die Nettomieten einer Begrenzung unterliegen (Kapitel 3.3), während die Heiz- und Betriebskosten in der Regel in voller Höhe übernommen werden. In der Praxis bedeutet dies eine Subvention nicht energieeffizienten Wohnraums, zumal energetische Modernisierungen in der Regel die Nettomiete ansteigen lassen.

Um diesen Effekt abzumildern, hat die Stadt Bielefeld vor kurzem die Hartz IV-Mietobergrenzen für Wohnraum mit nachweislich geringem Heizenergieverbrauch (gemäß Energiepass) um 35 bis 65 Cent/m<sup>2</sup> angehoben.

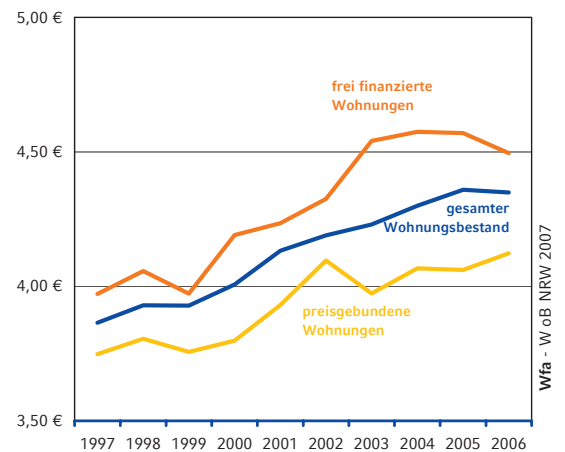
#### Nettomieten-Index weiter unterhalb der Inflationsrate

Die folgenden Analysen beziehen sich auf den unmittelbar marktinduzierten Bestandteil der Preisentwicklung, die Nettomieten. Nach dem Mietenindex des LDS NRW sind die Nettokaltmieten im Jahr 2006 um 0,9 Prozent gestiegen. Der Anstieg blieb damit im vierten Jahr in Folge hinter der Inflationsrate zurück (2006: +1,5 %) und ist real ein Preisrückgang (Abb. 3.3). Hinter der im Landesschnitt stabilen Preisentwicklung verbergen sich zum Teil unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Regionen und Teilmärkten, die nun mit Hilfe weiterer Daten untersucht werden.

### Bestandsmieten: Mietunterschiede zwischen frei finanzierten und geförderten Mieten zuletzt leicht rückläufig

In den Beständen der Wohnungsunternehmen, die die Wfa jährlich befragt, haben sich die Nettokaltmieten im Durchschnitt gar nicht erhöht. Allerdings sind die Durchschnittsmieten in den öffentlich geförderten Beständen um +1,5 % gestiegen, während sie im frei finanzierten Bestand um 1,6 % zurückgegangen sind. Somit hat sich der Abstand zwischen Sozial- und Marktmieten zuletzt wieder verringert, ist aber immer noch größer als gegen Ende der neunziger Jahre<sup>35</sup> (Abb. 3.4).

Abb. 3.4: Entwicklung der Mieten in den Beständen der befragten Wohnungsunternehmen (Quelle: Wfa-WoWiB 2007)

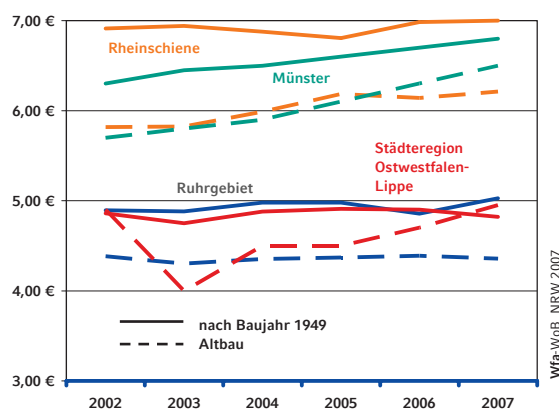


### Regional unterschiedliche Entwicklungen auch in einzelnen Teilmärkten

Untersucht man die Preisentwicklung in einzelnen Baualtersklassen, sind die Daten zum Teil widersprüchlich. Der Mietenindex Nordrhein-Westfalen, der unter anderem zwischen Altbau (Baujahr vor 1948) und neueren Wohnungen (seit 1948) unterscheidet, zeigt eine Verringerung der Preisunterschiede zwischen – in der Regel – günstigerem Altbau und teurerem Neubau: Zwar sind die Altbauwohnungen zu Beginn des Jahrzehnts zunächst stärker gestiegen als die Mieten für neuere Wohnungen. Doch haben sich die Stei-

<sup>35</sup> Bei der Veränderung dieser Preisdifferenz spielen folgende Faktoren eine Rolle: Die Veränderung der Marktmieten (wobei zu berücksichtigen ist, dass auch die frei finanzierten Mieten der ehemals gemeinnützigen Unternehmen unter dem Marktniveau liegen dürften), der Anstieg der Kostenmieten (die in den letzten Jahren durch mehrmalige Verzichte des Landes auf die vertragsgemäße Anhebung der Darlehensverzinsung ohnehin begrenzt, wegen der notwendigen Erhöhung der Instandhaltungspauschalen aber nicht ganz verhindert werden konnte) und der Wegfall der Sozialbindungen für Wohnungen älterer Förderjahrgänge, wodurch diese dann als frei finanziert in die Berechnung eingehen.

gerungsraten später wieder angenähert und verlaufen nun nahezu parallel. Anders die Preisspiegel der Makler, die die Neuvertragsmieten wiedergeben: Dort haben sich die Unterschiede zwischen den beiden Baualtersgruppen nicht verringert. Im Gegenteil – sie sind zuletzt weiter gewachsen, weil dort die Mieten der jüngeren Baujahre gestiegen, die Altbaumieten aber stabil geblieben sind. Diese Widersprüche lassen sich nur erklären, wenn man einzelne Regionen betrachtet<sup>36</sup>. Dort verläuft die Entwicklung nicht nur im Gesamtdurchschnitt, sondern auch in einzelnen Baualtersklassen sehr verschieden, zum Teil gegenläufig (Abb. 3.6).



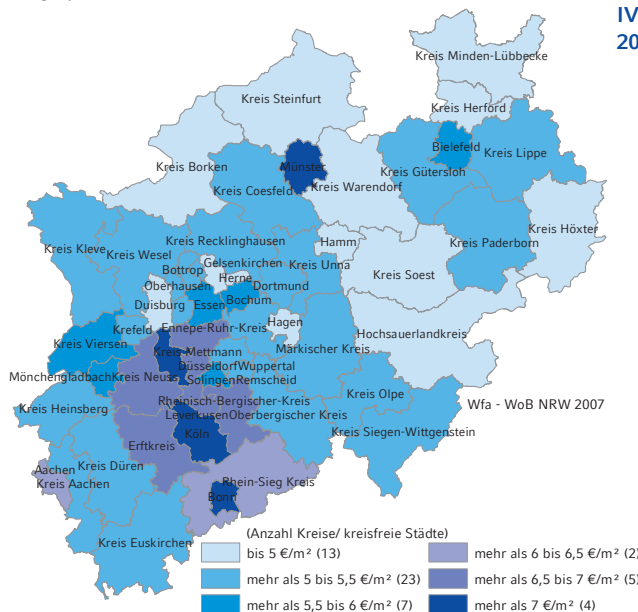
Ähnlich unterschiedliche Strukturen und Trends gibt es auch in den Teilmärkten verschiedener Wohnungsgrößen. Weitere Analysen dazu finden sich in Kap. 3.3.

### Im Ruhrgebiet lösen sich Stadt-Land-Unterschiede auf

Die Angebotsmieten der empirica-Datenbank bieten zum ersten Mal die Möglichkeit, Preisstrukturen in den Regionen flächendeckend auszuwerten. Abb. 3.5 zeigt die mittleren Nettokaltmieten der im Jahr 2005 angebotenen und erfassten Wohnungen<sup>37</sup>.

Die regionalen Strukturen sind keine große Überraschung: Die höchsten Mieten verbuchen die Rheinschiene-Städte und ihr Umland, außerdem die Städte Münster

und Aachen mit Mieten zwischen 6,00 und 8,40 € je Quadratmeter. Eine Mittelposition nehmen die Großstädte am Niederrhein und in Ostwestfalen sowie die beiden Ruhrgebietsstädte Essen und Bochum ein. Die meisten anderen Ruhrgebietsstädte und die Bergischen Städte liegen mit 5,00 bis 5,50 €/m<sup>2</sup> deutlich darunter und damit in etwa auf dem Niveau der sie umgebenden Kreise bzw. der Kreise im zweiten Ring um die Rhein-schiene. Die am stärksten von Schrumpfung betroffenen Ruhrgebietsstädte Duisburg, Gelsenkirchen, Herne und Hagen weisen ein ähnlich niedriges Mietenniveau auf wie die günstigsten Kreise im Münsterland, Sauerland und in Ostwestfalen.



### Preisspannen: Rheinschiene bietet differenzierte Wohnungsmärkte, Ruhrgebiet im Preis recht einheitlich

Die Regionen unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer internen Preisstruktur: Betrachtet man die Spannen zwischen den teuersten und den günstigsten örtlichen Mieten<sup>38</sup>, gibt es Städte und Kreise mit sehr einheitlichem Angebot, das sich innerhalb einer Bandbreite von kaum mehr als 2 €/m<sup>2</sup> bewegt, und solche mit differenzierter Preisstruktur bzw. -spanne von 3 bis 5 €/m<sup>2</sup>.

Abb. 3.6: (linke Spalte) Entwicklung der Neuvertragsmieten in einzelnen Regionen und Baualtersgruppen (Quelle: IVD-Preisspiegel 2002-2007)

Abb. 3.5: Mittlere Nettokaltmiete (Median, in €/m<sup>2</sup>) aller Mietangebote im Jahr 2005 (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))

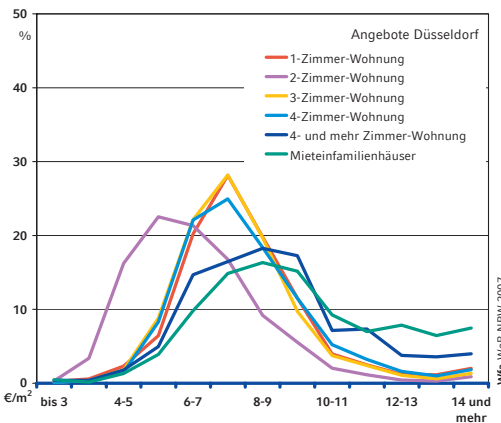
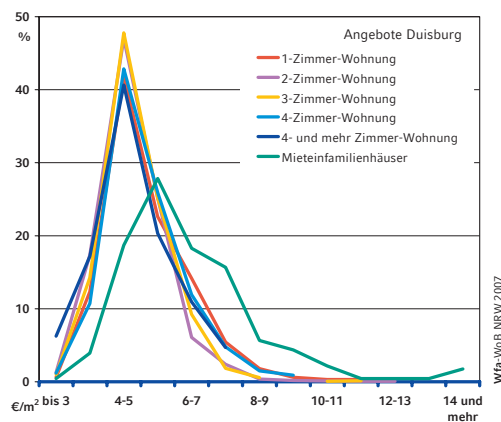
<sup>36</sup> Die Preisangaben der Makler, die für einzelne Städte vorliegen, wurden über eine Gewichtung der örtlichen Geschosswohnungsbestände zu Durchschnittspreisen für Wohnungsmarkregionen zusammengerechnet.

<sup>37</sup> Als Mittelwert wird im Folgenden der Median verwendet. Er entspricht dem Wert, der das Angebot in eine teurere und eine günstige Hälfte aufteilt und vermeidet damit im Gegensatz zum arithmetischen Mittel Verzerrungen durch Ausreißer.

<sup>38</sup> Hier wurden die Eckwerte verglichen, innerhalb derer sich 80 Prozent der Angebote bewegen und Ausreißer damit ausgeschaltet (10er- und 90er-Perzentil). Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass jeweils noch 10 Prozent des Angebots ober- und unterhalb dieser Preisspanne liegen.

Bei den Kreisen spielt wahrscheinlich eine Rolle, wie homogen die Siedlungsstruktur innerhalb des Kreisgebiets ist. Beim Vergleich der großen Städte fällt auf, dass die Rheinschienen-Städte mit ihren traditionell teuren Mieten über ein umfangreicheres Angebot im oberen Preissegment verfügen. Dagegen ist für die meisten Ruhrgebietsstädte (mit Ausnahme der Stadt Essen mit ihrem polarisierten Stadtgebiet) ein eher einheitlicher Markt charakteristisch, der weder zwischen dem Baualter noch zwischen Wohnungsgrößen stark differiert. Exemplarisch wird das hier für die Märkte Duisburg und Düsseldorf dargestellt.

**Abb. 3.7:**  
Preisverteilung des Mietwohnungsangebots 2005 in Duisburg und Düsseldorf (Anteil in Prozent der Größenkategorie Nettokaltmiete) (Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))



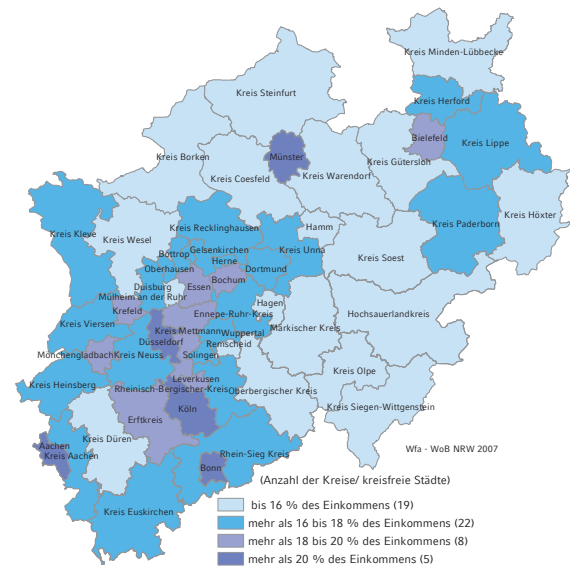
**Abb.3.8 (rechts):**  
Mietbelastung 2005: Modellrechnung für Drei-Zimmer-Wohnungen (Quelle: Wfa-NRW, GfK, empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)).

Dabei dürfte einerseits die Entstehungsgeschichte der Bestände eine Rolle spielen (Dominanz des Arbeiterwohnbaus im Ruhrgebiet), andererseits der aktuelle Grad der Marktanspannung: Möglicherweise haben sich aufgrund der weitgehend entspannten Marktlage im Ruhrgebiet die teuren und günstigen Teilmärkte preislich einander angenähert.

Betrachtet man das untere Preissegment<sup>38</sup>, unterscheidet sich das Bild kaum von der regionalen Struktur der mittleren Mieten. Anders ist das im oberen Preissegment: Neben den Regionen, die die

höchsten mittleren Mieten verzeichnen (Rheinschiene und Umland, die Städte Münster und Aachen), gehören hier auch die Stadt Bielefeld, die ostwestfälischen Kreise Paderborn und Lippe sowie der Kreis Siegen-Wittgenstein zur Spitzengruppe. Dort gibt es offenbar entweder ein deutliches Preisgefälle innerhalb des Kreises oder ein gehobenes Mietsegment, das sich vom übrigen Mietmarkt abgekoppelt hat.

**Erschwinglichkeit der Wohnungsmieten**  
Erstmals stellt die Wfa, über eine Modellrechnung die Mietbelastung der Haushalte regional dar. Dazu werden auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte die mittleren Bruttokaltmieten für Dreizimmerwohnungen dem durchschnittlichen örtlichen Haushaltsnettoeinkommen gegenübergestellt<sup>39</sup>. Es zeigt sich, dass in den nordrhein-westfälischen Hochpreisregionen die Wohnungsmieten nicht nur absolut betrachtet teuer, sondern auch weniger erschwinglich sind (Abb.3.8). Durchschnittsverdiener können sich dort also weniger oder schlechtere Wohnungen leisten bzw. müssen für das Wohnen einen höheren Anteil ihres Einkommens



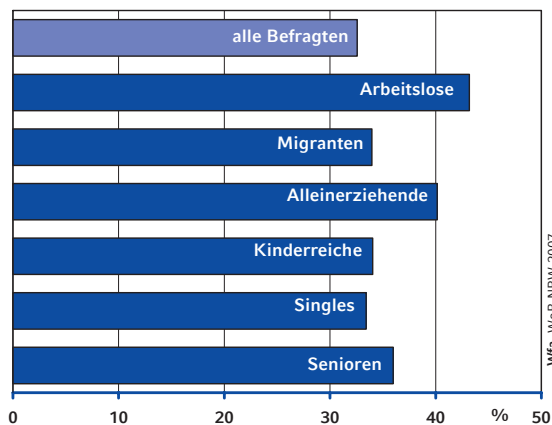
<sup>39</sup> Basis der Berechnung waren die Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) über das durchschnittliche Haushaltseinkommen, die durchschnittlichen Nettokaltmieten und Wohnflächen für Drei-Zimmer-Wohnungen aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) – beides auf Ebene der Kreise – sowie die NRW-Durchschnittswerte für kalte Nebenkosten. Die Quoten liegen insgesamt zu niedrig, da das Durchschnittseinkommen der GfK höher ist als das durchschnittliche Einkommen der Wfa-Mieterbefragung liegt die Belastung bei rund 30 %). Für die Analyse regionaler Unterschiede sind die Ergebnisse dennoch aussagekräftig.

aufbringen. Das bedeutet auch, dass für Konsum, Vermögensaufbau und Altersvorsorge weniger Geld übrig bleibt.

**Mietbelastung erreicht höchsten Stand seit Beginn des Jahrzehnts**

Seit 1993 erhebt die Wfa in regelmäßigen Abständen die Mietbelastung von Mietern im frei finanzierten Wohnungsbestand. Zuletzt (2007) lag die Mietbelastung der befragten Haushalte bei fast 33 Prozent des Nettoeinkommens und damit auf dem höchsten Stand seit Beginn der Befragung. Die Quote betrug von fünf Jahren noch 29 Prozent und ist seither kontinuierlich gestiegen.

Die aktuelle Mieterbefragung zeigt erneut, dass die Mietbelastung verschiedener Haushaltstypen sehr unterschiedlich ist (Abb.3.9).



Die höchste Belastung tragen mit 44 Prozent des Nettoeinkommens Arbeitslosen-Haushalte – wenn auch zum Teil nur nominell, da bei SGB-II-Leistungsbeziehern die Wohnkosten vollständig übernommen werden. Überdurchschnittlich belastet sind auch Alleinerziehende (40 %) und Senioren (36 %). Die befragten Migranten, Singles und kinderreichen Haushalte sind diesmal – anders als in den Vorjahren – kaum stärker belastet als der Durchschnitt. Letztere benötigen mit 6,7 Monaten jedoch nach wie vor am längsten, um überhaupt eine erschwingliche Wohnung zu finden (Durchschnitt: 2,4 Monate, Singles: 1,9 Monate). Trotz der offenbar steigenden Belastung ist die Quote der Mietrückstände, die die Wfa bei den Wohnungsunternehmen erhebt, nicht gestiegen und liegt nach wie vor bei rund 1,7 Prozent des Jahresmietsolls. Der Anteil der von Räumung bedrohten Mietverhältnisse ging – nach dem Anstieg im Vorjahr – sogar wieder etwas zurück: Im Jahr 2006 wurden lediglich für 1,2 Prozent der Wohnungen Räumungsverfahren angedroht (1,4 % im Vorjahr) und für 0,5 Prozent eingeleitet.

**Abb.3.9:** Wohnkostenbelastung: Vergleich verschiedener Haushaltstypen im frei finanzierten Mietwohnungen 2007 (Quelle: Wfa-MieB 2007)

### 3.3 Hartz IV und der Mietmarkt

Die Angemessenheitsregelung hat die Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigen lassen. Das Angebot angemessener Mietwohnungen ist nur auf regionaler Ebene abzumessen. Insbesondere für kleine und große Haushalte können Engpässe im Angebot entstehen.

#### Relevanz des „Angemessenheitsregimes“ für den Wohnungsmarkt

Aktuell erhalten rund 10 % der nordrhein-westfälischen Einwohner und Haushalte Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) oder SGB XII (Sozialhilfe). Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden vom Leistungsträger nur dann übernommen, wenn diese angemessen sind – dann aber, anders als beim Wohngeld, vollständig. Was „angemessen“ genau bedeutet, legen die zuständigen Behörden – letztendlich die Kommunen – örtlich verschieden fest.

in Einklang stehen, aber bisher durch die großzügige Praxis überdeckt wurden, deutlicher spürbar.

Insofern muss sich die Wohnungsmarktbeobachtung sowohl mit den kommunalen Angemessenheitskriterien als auch den möglichen Marktveränderungen infolge von Hartz IV auseinandersetzen.

#### Steigende Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen

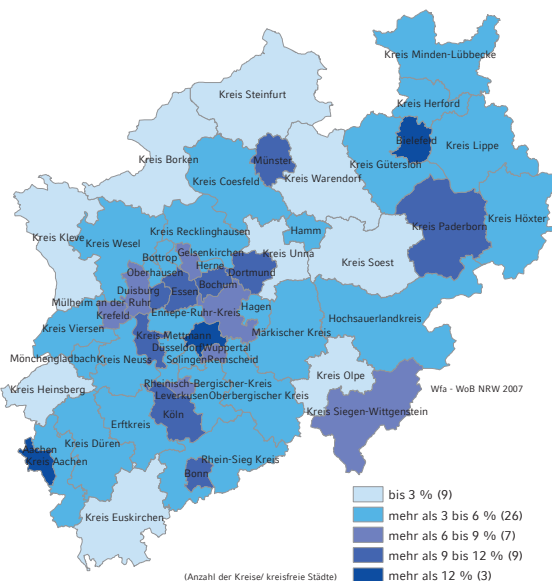
In der wohnungswirtschaftlichen Befragung 2007 gaben 90 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen an, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in ihren Beständen seit Einführung des SGB II deutlich (57 %) bzw. sogar sehr deutlich (33 %) gestiegen sei (vgl. Kap. 1.3). Da die meisten Hartz IV-Empfänger allein stehend sind, ist dort nun offenbar wieder mehr Nachfragedruck zu spüren. In den Jahren davor galt der Teilmarkt kleiner Wohnungen als problematisch, weil sich mit voranschreitender Marktentspannung auch allein stehende Mieter größere Wohnungen leisten konnten.

#### Angebot kleiner Wohnungen ist regional sehr unterschiedlich

Laut amtlicher Statistik gibt es in Nordrhein-Westfalen landesweit rund 690.000 Ein-Zimmer-Wohnungen (d.h. Wohneinheiten mit bis zu zwei Räumen), das sind etwa 8 Prozent des Gesamtbestands. Das Angebot ist jedoch zum einen regional höchst unterschiedlich, zum anderen variiert die Wohnmobilität in den einzelnen Teilmärkten und damit auch der Anteil der Wohnungen, die jährlich neu angeboten werden.

Mit einer Analyse von Wohnungsanzeigen aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) lässt sich die tatsächliche Angebotsstruktur darstellen: Abb. 3.10 zeigt den Anteil, den Ein-Zimmer-

Abb. 3.10: Anteil von Ein-Zimmer-Wohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot im Jahr 2005  
(Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))



Dass diese staatliche Kanalisierung eines so großen Teils der Wohnungsnachfrage einen Einfluss auf den Gesamtmarkt haben könnte, ist unumstritten. Zwar waren die meisten Kommunen bisher eher großzügig. Die aktuelle Debatte um die Kürzung der Bundesbeteiligung an den Wohnkosten deutet allerdings darauf hin, dass die bisherige Praxis in Zukunft vor dem Hintergrund der öffentlichen Kassenlage immer wieder neu diskutiert werden dürfte. Dann wiederum würden Mängel der Angemessenheitskriterien, die gegebenenfalls nicht mit der lokalen Marktlage



Wohnungen am gesamten Mietangebot im Jahr 2005 einnahmen.

Auf den ersten Blick erkennbar ist der hohe Anteil kleiner Wohnungen in den Großstädten (in der Regel über 10 Prozent des Angebots), was angesichts der dort zahlreichen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (inkl. Studenten) nicht verwunderlich ist. Ähnliches gilt für die von größeren Universitätsstädten geprägten Kreise Siegen und Paderborn. Überraschender sind die großen Unterschiede zwischen den verschiedenen ländlichen und suburbanen Kreisen von 1,6 bis 6,5 Prozent, die ohne vertiefte Analysen nicht erklärbar sind. Diese erste Übersicht zeigt, dass eine Analyse der lokalen Märkte notwendig ist, um die Verfügbarkeit bestimmter Wohnungstypen einschätzen und marktgerechte Angemessenheitskriterien entwickeln zu können.

#### **Exkurs: Festlegung der Angemessenheitskriterien durch örtliche Behörden**

Wer seit Einführung des SGB II zum Jahresbeginn 2005 verfolgt hat, wie die zuständigen Behörden die Angemessenheit von Wohnraum diskutiert haben, kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass die Angemessenheitskriterien mancherorts ohne ausreichende empirische Basis festgelegt wurden. Hauptgrund war wohl der Zeitdruck, unter dem die Reformen vor Ort umgesetzt werden mussten; zumal es von Seiten des Bundes keine Vorgaben oder Leitfäden gab, auf denen man bei der Suche nach Kriterien hätte aufbauen können. Zudem mag eine Rolle gespielt haben, dass aufgrund der primären Zuständigkeit der Sozialämter für die Arbeitsmarktreform die Wohnungsämter nicht immer in die Entscheidung einbezogen wurden – also die Stellen, die den lokalen Markt am ehesten kennen. So wurden in den meisten Fällen zunächst einfach die bisher in der Sozialhilfe praktizierten Mietobergrenzen übernommen, ohne dass abschätzbar gewesen wäre, ob das so definierte Marktsegment auch für die seit 2005 auf mehr als das Doppelte angewachsene Zahl von Bedarfsgemeinschaften ausreicht. Ein weiterer Faktor dürfte die örtliche Haushaltslage sein, die im Zweifelsfall den Ausschlag für eher

strenge Mietobergrenzen gegeben haben mag.

Alles in allem verfolgten die zuständigen Behörden den Ansatz, die Daten über die tatsächliche Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abzuwarten (die letztendlich erst 2006 vorlagen) und sich so im Lauf der Zeit an endgültige, marktadäquate Kriterien heranzutasten. So war mancherorts weder klar, inwiefern die Angemessenheitskriterien tatsächlich zum lokalen Wohnungsangebot passten, noch wie sie fortgeschrieben, also an kommende Marktveränderungen angepasst werden können.

Die Grenzen für angemessenen Wohnraum wurden anfangs meist mittels einer Kombination aus zwei Obergrenzen festgelegt: Einer für die Wohnfläche, die sich an die Verwaltungsvorschriften für den preisgebundenen Wohnungsbestand anlehnt, und einer Quadratmetermiete (Kombinationsmethode)<sup>40</sup>. Einige Behörden beschränkten sich auf die Festlegung einer maximalen Gesamtmiete, die sich aus der Multiplikation beider Teil-Obergrenzen ergab. Diese „Produkttheorie“ war vor allem eine Reaktion auf die Erfahrung, dass viele Wohnungen zwar größer waren als die in den Verwaltungsvorschriften gesetzten Flächengrenzen, jedoch nicht teurer als andere, in beiden Teilkriterien angemessene Wohnungen. Ende 2006 schließlich erklärte das Bundessozialgericht (BSG) die Produkttheorie zur einzig zulässigen Methode zur Bestimmung der Angemessenheit.

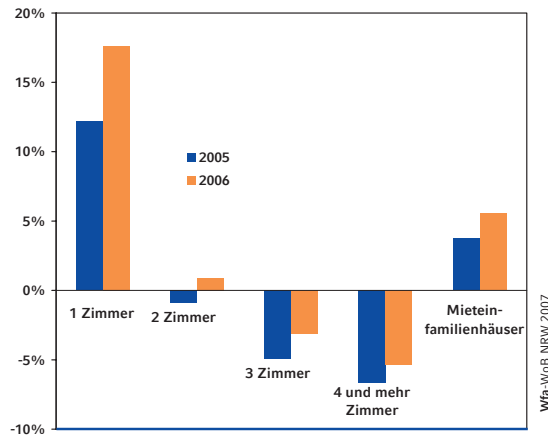
#### **Probleme bei der Festlegung von Mietobergrenzen für kleine Wohnungen**

Die neuen Gesamtmieten-Obergrenzen, die die zuständigen Behörden seit dem BSG-Urteil zur Produktmethode entwickelt haben, sind häufig lediglich das Produkt der bisherigen Teilkriterien. Problematisch: Dieses Vorgehen vernachlässigt die Tatsache, dass sich die unterschiedlichen Wohnungsgrößen hinsichtlich der Quadratmeter-Miete unterscheiden. In der Regel gilt: Je größer die Wohnung, desto geringer die Miete je Quadratmeter.

<sup>40</sup> Für letztere wurden z.T. aus dem Mietspiegel Mietwerte für bestimmte, ältere Baujahresgruppen herangezogen, ohne dass bekannt war, wie hoch der Marktanteil dieser Baualterklasse tatsächlich ist.

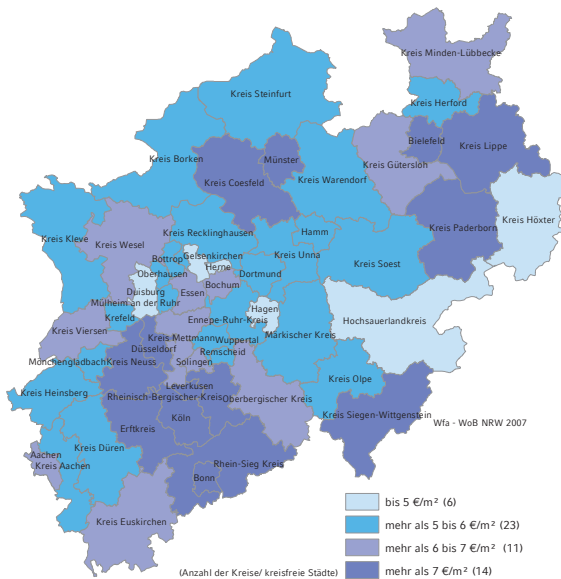
Grund dafür ist, dass Kosten für elektrische und sanitäre Anschlüsse sowie Gemeinschaftseinrichtungen, die beim Bau jeder Wohnung anfallen, auf eine größere Fläche umgelegt werden. So lagen die Quadratmeter-Mieten für Ein-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2005 um 12 Prozent über dem Durchschnitt aller in der Preisdatenbank erfassten Mieten (Abb. 3.11).

**Abb. 3.11:**  
Abweichung der Miete für verschiedene Wohnungsgrößen von der mittleren Quadratmetermiete in Nordrhein-Westfalen im Vergleich 2005/2006  
(Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))



Der Vergleich mit den Daten für 2006 zeigt, dass sich die Abweichung innerhalb eines Jahres auf 18 Prozent vergrößert hat – vermutlich bereits ein Effekt der von Hartz IV generierten Nachfrageverschiebung. Große Wohnungen dagegen sind in der Regel relativ günstiger, wobei es auch hier Ausnahmen zu berücksichtigen gilt (siehe unten).

**Abb. 3.12:**  
Mittlere Quadratmetermieten (Nettokalt) für Ein-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2005  
(Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))



Diese Preisabweichungen werden bei der Festlegung einheitlicher Mietobergrenzen nicht ausreichend berücksichtigt (selbst viele Mietspiegel unterscheiden nicht

zwischen verschiedenen Wohnungsgrößen). Lediglich einige Großstädte, denen dieses Problem bereits bekannt war, haben von Anfang an höhere Mietobergrenzen für Kleinwohnungen definiert. Inzwischen haben auch andernorts Behörden nachgezogen, zum Teil als Reaktion auf Klagen Betroffener.

Ein Blick auf die Preise in den Regionen legt nahe, sich die Preisstruktur vor Ort genau anzusehen: Im Vergleich zum allgemeinen Preismuster (Kap. 3.2) zeigt Abb. 3.12 hohe Mieten für Kleinwohnungen auch in den Kreisen, die von Universitätsstädten geprägt sind (Paderborn, Siegen). Zudem ist das Muster der teureren und günstigeren Landkreise ein anderes. Das Ruhrgebiet liegt auch hier preislich auf einem Niveau wie zahlreiche eher ländlich geprägte Kreise. Dazu tritt der Faktor Wohnfläche: Die Angebotsdaten zeigen, dass auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen regional variieren (die pauschale Zugrundelegung der Obergrenzen aus dem Wohnraumförderungsrecht ist offenbar fragwürdig). Für die Gesamtmiete stellt sich die regionale Preisvariation also noch breiter dar.

**Probleme bei großen Wohnungen**

Ein weiteres Problem gibt es bei großen Mietwohnungen: Obwohl große Geschosswohnungen bezogen auf die Quadratmetermiete günstiger sind als kleine Wohnungen (2005/06: 5 bis 7 %), dürften die Angemessenheitsgrenzen in der Regel nicht „zu mild“ sein. Grund ist die besondere Knappheit großer Mietwohnungen. Zum einen kommen sie wegen des Remanenzeffekts nicht so häufig auf den Markt und sind für wohnungssuchende große Haushalte daher schwerer zugänglich. In den Großstädten ist der Anteil großer Wohnungen am Bestand ohnehin klein; zudem müssen Familien dort mit gut verdienenden Alleinstehenden und Paaren konkurrieren. So ist es zu erklären, dass in vielen Städten und einigen Kreisen große Mietwohnungen abweichend von den in Abb. 3.11 dargestellten mittleren Quadratmetermieten auch relativ gesehen teurer sind als Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen.

In den ländlichen Räumen gibt es zwar genügend große Wohnungen, jedoch vor

allem in Form von Eigenheimen, und kaum zur Miete. Außerdem handelt es sich dabei eher um Mieteinfamilienhäuser, die wegen der höheren Baukosten und des Gartenanteils anders als Geschosswohnungen relativ teurer sind als der Durchschnitt (Abb. 3.11).

### Wfa-Berechnung: Angemessenheit des tatsächlichen Wohnungsangebots

Welche Praxisrelevanz diese eher theoretischen Überlegungen haben und wie gut die bisherigen Angemessenheitskriterien tatsächlich die Marktlage vor Ort treffen, lässt sich nicht ohne weiteres überprüfen. Eine ungefähre Einschätzung des Angebots angemessener Wohnungen ist nur mit einer Datengrundlage möglich, die das aktuelle Gesamtangebot gut repräsentiert. Die Wfa hat daher die kommunalen Angemessenheitsdefinitionen dem Angebot aus der empirica-Preisdatenbank gegenübergestellt und daraus den Anteil angemessener Wohnungen am örtlichen Gesamtangebot überschlägig berechnet. Da es bisher dazu keine Zusammenstellung der Angemessenheitsgrenzen gibt, mussten diese im Vorfeld bei den zuständigen Behörden (Kreisen, Kommunen, Arbeitsgemeinschaften) über Internet, E-Mail und Telefon recherchiert werden (Stand: Juli bis September 2007). Basierend auf der Produkttheorie und der in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV WoBindG) definierten Versorgungsnorm von einem Zimmer je Person wurden die Gesamt-Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften unterschiedlicher Größe (1, 2 bis 6 Personen) dem Angebot für Wohnungen mit der entsprechenden Zimmerzahl gegenübergestellt<sup>41</sup>. Die Analyse bezieht sich wohlgerneht nur auf die Angebotsseite und geht nicht darauf ein, wie dieses

vor Ort mit Zahl und Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften korrespondiert.

### Angebot für kleine und große Haushalte besonders knapp

Die Untersuchung bestätigt drei frühere Analysen, die die Wfa auf Basis ihrer Zeitauswertung für Düsseldorf, Duisburg und Essen durchgeführt hat. Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst (eine ausführliche Darstellung folgt in einer separaten Publikation):

- Für Alleinstehende ist der Anteil angemessener Wohnungen am größten. Landesweit sind 44 Prozent der Ein-Zimmer-Wohnungen für eine Person angemessen, dazu kommen 9 Prozent der Zwei- und knapp 2 Prozent der Drei-Zimmer-Wohnungen (Abb. 3.13). In Anbetracht der Tatsache, dass Alleinstehende 50 Prozent der Bedarfsgemeinschaften ausmachen, ist die absolute Anzahl angemessener kleiner Wohnungen aber gering.
- Bei zunehmender Haushalts- bzw. Wohnungsgröße sinkt der angemessene Anteil des Angebots. Das muss aber kein Problem sein, solange die *absolute* Zahl angemessener Wohnungen zunimmt, wie es bei Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen der Fall ist.
- Ausnahme sind die großen Wohnungen: Offenbar kommen so wenige Mietwohnungen mit vier und mehr Zimmern auf den Markt, dass sowohl der Anteil als auch die absolute Zahl angemessener großer Wohnungen (inklusive Mieteinfamilienhäuser) gering ist. Gerade Mieteinfamilienhäuser liegen in der Regel über den Angemessenheitsgrenzen, weil sich unter anderem Gärten im Preis niederschlagen. Das kommt vor allem auf ländlichen Wohnungsmärkten zur Geltung.
- Kleine Bedarfsgemeinschaften könnten häufig auch auf Wohnungen zurückgreifen, die nach VV WoBindG zu groß, im Gesamtpreis aber noch angemessen sind. Allerdings treten sie dort in Konkurrenz zu größeren Bedarfsgemeinschaften. Größere Bedarfsgemeinschaften ab 4 Personen haben diese Möglichkeit nicht, son-

<sup>41</sup> Da die Datenbank nur Nettokaltmieten enthält, wurde in den Fällen, wo die Angemessenheit über Bruttokaltmieten definiert wird, davon Werte für kalte Nebenkosten abgezogen. Wo die zuständigen Behörden keine örtlichen Durchschnittswerte angeben konnten, wurden 1,30 €/m<sup>2</sup> angesetzt – ein Wert den einige der befragten Behörden in Ableitung eines älteren Betriebskostenspiegels nutzen. In den Kreisen Heinsberg, Soest und Gütersloh sind die Angemessenheitsgrenzen in Ableitung des Mietspiegels nach Baualter differenziert; für die Auswertung wurden die Grenzen der vor Ort häufigsten Altersklasse ausgewählt. Keine Ergebnisse liegen für den Kreis Kleve (für diese Berechnung zu differenzierte Kriterien) und für den Kreis Euskirchen (keine Rückmeldung) vor.

**Abb. 3.13:**  
Anzahl und Anteil  
angemessener Wohn-  
ungen am auswert-  
baren Angebot in  
Nordrhein-Westfalen  
2005  
(Quelle:  
Wfa-Befragung der  
SGB-II-Leistungs-  
träger, empirica-  
Preisdatenbank (IDN  
ImmoDaten GmbH))

den werden sich tendenziell mit zu kleinen Wohnungen (mit weniger als einem Raum pro Person) begnügen, um ihren Suchraum innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zu erweitern.

- Tendenzuell dürften daher Alleinstehende und Haushalte ab 4 Personen besondere Schwierigkeiten haben, angemessene Wohnungen zu finden. Für diese müsste man vor Ort möglicherweise höhere Mietobergrenzen festlegen, wenn hinsichtlich Wohnsituation und Wohnungssuche alle Bedarfsgemeinschaften gleichgestellt sein sollen.
- Ein Vergleich zwischen den Jahren 2005 und 2006 zeigt im Großen und Ganzen sehr ähnliche Ergebnisse, so dass man von einer guten Aussagekraft der Datengrundlage ausgehen kann. Preisveränderungen in einzelnen Regionen und Teilmärkten unterstreichen aber die Notwendigkeit, die Angemessenheitskriterien regelmäßig zu überprüfen.
- Die drei Städteanalysen auf Basis der Zeitungsauswertung erlaubten auch stadtteilscharfe Auswertungen. Diese zeigen, dass sich kleinräumige Preisunterschiede natürlich auch auf den Anteil angemessener Wohnungen niederschlagen. In vielen Stadtteilen sind gar keine, in anderen fast alle Angebote „angemessen“. Eine schleichende soziale Entmischung im Rahmen der normalen Umzugsmobilität ist mittelfristig also kaum zu vermeiden.

Über diese allgemeinen Befunde hinaus gibt es eine Vielzahl regionaler Ausnahmen und Besonderheiten. Einige lassen sich mit der lokalen Wohnungsmarktlage, andere vermutlich eher mit der unterschiedlichen Treffsicherheit der örtlichen Angemessenheitsgrenzen erklären. So liegt der Anteil von Wohnungen mit über 4 Zimmern, die für 5-Personen angemessen sind, im Märkischen Kreis bei 35 Prozent, dagegen im Kölner Umland (Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis), aber auch im Ennepe-Ruhr-Kreis bei nur 10 Prozent.

Wohnungsgröße	Anteil	Anzahl
<b>angemessener Wohneinheiten</b>		
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zimmer	44 %	6.694
2 Zimmer	9 %	4.939
3 Zimmer	2 %	959
4 Zimmer	< 1 %	37
über 4 Zimmer	< 1 %	3
ohne Angaben	10 %	2.754
<b>Total</b>	<b>9 %</b>	<b>15.386</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	32 %	17.180
3 Zimmer	9 %	5.064
4 Zimmer	2 %	350
über 4 Zimmer	< 1 %	18
ohne Angaben		
(min. 45 m <sup>2</sup> )	14 %	3.326
<b>Total</b>	<b>16 %</b>	<b>25.938</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	23 %	13.637
4 Zimmer	7 %	1.312
über 4 Zimmer	2 %	74
Miet-Häuser	3 %	551
ohne Angaben		
(min. 60 m <sup>2</sup> )	76 %	1.914
<b>Total</b>	<b>17 %</b>	<b>17.488</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	18 %	3.307
über 4 Zimmer	4 %	208
Miet-Häuser	7 %	1.290
ohne Angaben		
(min. 75 m <sup>2</sup> )	73 %	1.512
<b>Total</b>	<b>14 %</b>	<b>6.317</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	33 %	5.988
über 4 Zimmer	10 %	479
Miet-Häuser	1 %	92
ohne Angaben		
(min. 90 m <sup>2</sup> )	16 %	1.073
<b>Total</b>	<b>9 %</b>	<b>1.644</b>
* weniger als 1 Zimmer je Person!		

Ohne laufende Beobachtung des örtlichen Angebots können daher keine adäquaten Angemessenheitskriterien entwickelt und fortgeschrieben werden. Im Anhang „Datengrundlagen und Methoden“ (S. 53 ff.) wird daher ein Beobachtungsmodul zu diesem Thema vorgeschlagen. Ziel ist es, das aktuelle örtliche Wohnungsangebot und den Anteil angemessener Wohnungen zu erfassen, in Bezug zur Zahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften zu setzen und die weitere Entwicklung laufend zu beobachten. Das Modul versteht sich als Ergänzungsbaustein zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, kann aber auch unabhängig davon eingesetzt werden.

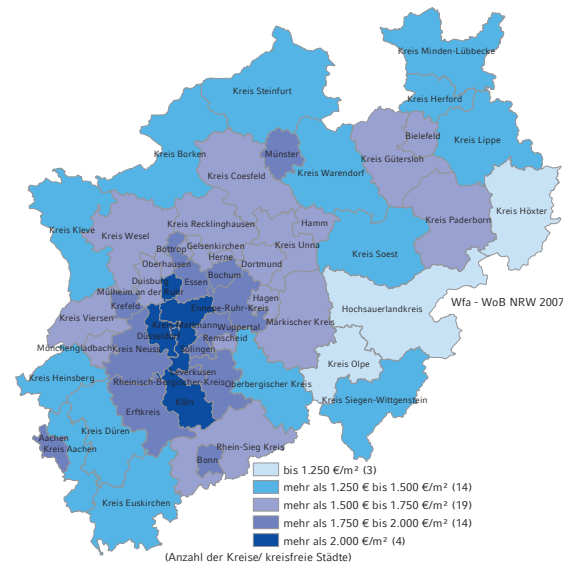
### 3.4 Kaufpreise für Wohneigentum

Der Bodenmarkt bestimmt maßgeblich die örtlichen Preise für Einfamilienhäuser, weniger für Eigentumswohnungen. Die Erschwinglichkeit von Eigenheimen ist regional unterschiedlich. Stadt- Umland-Wanderungen stehen im Zusammenhang mit den Kaufpreisen von Wohneigentum.

#### Deutlicher Zusammenhang zwischen Boden- und Häuserpreisen

Auf Basis der empirica-Preisdatenbank werden erstmals flächendeckend Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Nordrhein-Westfalen dargestellt.

Die mittleren Häuserpreise (Medianpreise aller Eigenheime) bewegen sich in Nordrhein-Westfalen innerhalb einer Spanne zwischen 1.000 und 2.300 €/m<sup>2</sup>. Das regionale Muster zeigt erwartungsgemäß große Ähnlichkeiten mit dem der Baulandpreise (Kap. 2.1). In den Regionen mit hohen Bodenpreisen – in erster Linie in der Rheinschiene, Münster und Aachen – liegen auch die Preise für Einfamilienhäuser höher als in den übrigen Landesteilen (Abb. 3.14). Statistisch lassen sich die regionalen Preisunterschiede zu drei Vierteln aus den Bodenpreisen erklären.



#### Eigentumswohnungen im Ruhrgebiet relativ günstig

Nicht ganz deckungsgleich ist das räumliche Muster bei Eigentumswohnungen. Insgesamt ist die Preisspanne zwischen 1.000 €/m<sup>2</sup> und 1.900 €/m<sup>2</sup> deutlich enger als im Einfamilienhausektor.

Spitzenpreise können auch hier in der Rheinschiene und in Münster erzielt werden. Auffallend sind die niedrigen Preise für Eigentumswohnungen im Ruhrgebiet (wo Einfamilienhäuser im regionalen Vergleich nicht so günstig sind). Dort dürfte sich im Zuge der verstärkten Einzelprivatisierung ehemaliger Werkwohnungen das Angebot an einfachen und günstigen Eigentumswohnungen vergrößert und entsprechend auf das allgemeine Preisniveau ausgewirkt haben.

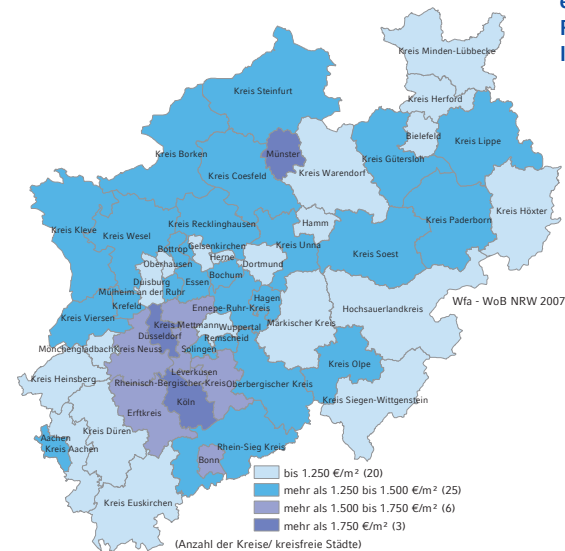


Abb. 3.15: Mittlerer Angebotspreis (Median) für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> 2005 (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))

Abb. 3.14: Mittlerer Angebotspreis (Median) für Einfamilienhäuser in €/m<sup>2</sup> 2005 (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))

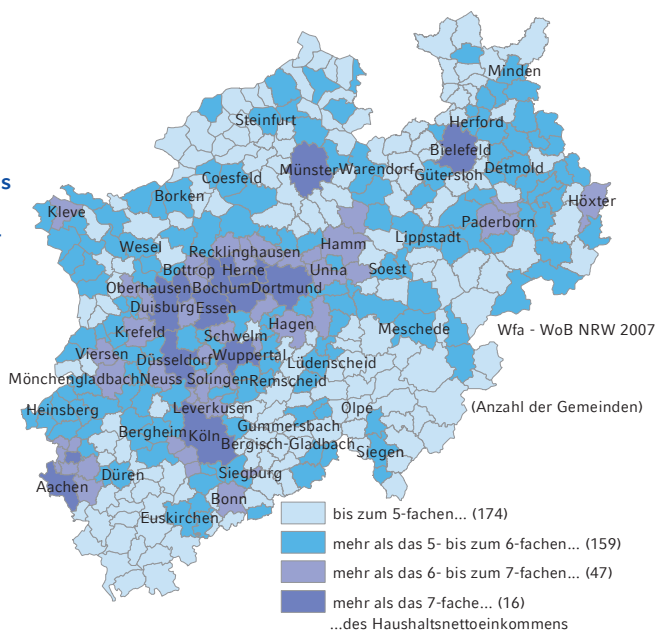
#### Wohneigentum rechnerisch etwas erschwinglicher

Wie bei der Mietbelastung misst die Wfa auch beim Wohneigentum die Erschwinglichkeit aus Sicht der Nachfrager. Dabei wurde der Preis eines Neubaugebietes dem örtlichen Einkommensniveau gegenübergestellt und ein Kaufpreis-Einkommens-Quotient gebildet<sup>42</sup>. Das regionale Muster (Abb. 3.16) zeigt ähnlich wie bei den Mieten, dass in den Hochpreisregionen Eigenheime nicht nur absolut teurer, sondern auch weniger erschwinglich sind als im Landesdurch-

<sup>42</sup> Details zur Methodik s. Erläuterung der Datengrundlagen im Anhang

schnitt, weil die Einkommen nicht im selben Maße über dem Durchschnitt liegen. Allerdings ist ein Eigenheim auch im Ruhrgebiet, in Wuppertal und in Bielefeld, obwohl dort die Preise deutlich niedriger liegen, aufgrund des eher niedrigen Einkommensniveaus offenbar nicht erschwinglicher als in der Rheinschiene, in Aachen oder in Münster. Die Erschwinglichkeit spiegelt also die Siedlungsstruktur – das heißt den Unterschied zwischen Ballungskernen, -rändern und eher ländlichen Räumen – deutlicher wieder als das absolute Preisniveau.

**Abb. 3.16:**  
Eigenheim-Erschwinglichkeit 2006 (Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltseinkommens (Quelle: Oberer Gutachterausschuss, LDS NRW, Wfa NRW)



Im Zehn-Jahres-Vergleich sind Eigenheime fast überall erschwinglicher geworden. Dies liegt in erster Linie daran, dass die durchschnittlichen Haushaltseinkommen seit 1997 in fast allen Landesteilen stärker gestiegen sind (+15,6 % nominal) als die Gesamtkosten des Modelleigenheims (je nach Berechnungsvariante +3,2 bis +9,4 %<sup>43</sup>). Hinter der Entwicklung der Gesamtkosten steht ein moderater Anstieg der Baukosten (je nach Berechnungsvariante<sup>43</sup> 0,3 bis 7,7 %) und ein stärkerer Anstieg der Baulandpreise (im Mittel +17,3 %). Im Saldo ist das Modelleigenheim im Jahr 2006 um 10,7 Prozent erschwinglicher als 1997. Am günstigsten haben sich diese Effekte in Recklinghausen und Steinhagen ausgewirkt. Für den Erwerb eines Einfamilienhauses müssen

<sup>43</sup> Der Baukostenindex des LDS ist in dem Zeitraum wesentlich stärker gestiegen als die Baukosten in der sozialen Wohnraumförderung

die Haushalte dort fast 25 Prozent weniger von ihrem Jahreseinkommen aufwenden als noch 1997.

**Finanzierungskosten: Zinsniveau weiterhin günstig**

Neben den Bau- und Bodenkosten beeinflussen die Finanzierungsbedingungen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Im Verlauf der letzten zehn Jahre hat das gesunkene Zinsniveau zu besonders günstigen Finanzierungsbedingungen geführt. Zudem können die Erwerber von Wohneigentum aufgrund des überwiegend gestiegenen Kaufkraftniveaus leichter als vor zehn Jahren, Zins- und Tilgungsbelastungen aufbringen. So ist es kaum verwunderlich, dass die Finanzierungskosten des Eigenheims in Relation zur jährlichen Kaufkraft der Haushalte in allen nordrhein-westfälischen Gemeinden abgenommen haben.

**Eigentumserschwinglichkeit und Suburbanisierung: Regionale Analysen**

Den Preisanalysen zufolge sind Eigenheime an den Rändern der meisten Ballungsgebiete nach wie vor günstiger als in der Kernstadt; das gilt ebenso für die Erschwinglichkeit aus Sicht der ortsansässigen Haushalte. Dieses Erschwinglichkeitsgefälle trägt dazu bei, die Entwicklung der traditionellen Stadt-Umland-Wanderung zu erklären.

Zur Einschätzung der Wohnungsmarktverflechtungen innerhalb der Stadtregionen ist jedoch zu untersuchen, ob aus Sicht der Kernstadtbewohner Wohneigentum im Umland erschwinglicher ist als im Ballungskern.

**Die Beispielstädte bieten unterschiedliche Ausgangsbedingungen...**

Am Beispiel der Regionen um Bielefeld und Duisburg werden daher Stadt-Umland-Wanderungen und regionale Preis-Einkommens-Relationen im Zusammenhang analysiert und bewertet. Untersucht wird in beiden Regionen die Altersgruppe zwischen 25 und 50 Jahren, das heißt in der Lebensphase, in der die Haushalte expandieren, am häufigsten umziehen und ggf. erstmals Wohneigentum bilden (potenzielle Eigentumsbildner).

Die Beispielstädte Bielefeld und Duisburg unterscheiden sich hinsichtlich siedlungsstruktureller Lage, Einwohnerzahl, wirtschaftlicher Situation und weiterer Strukturmerkmale wie der Infrastrukturausstattung und der verkehrlichen Anbindung. Dennoch können ähnliche Wanderungsmuster in den beiden Regionen beobachtet werden.

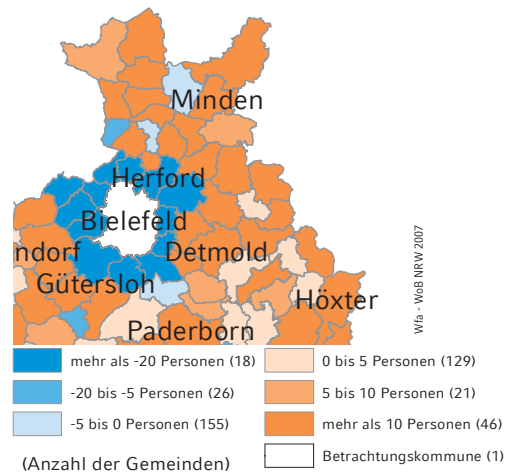
	Bielefeld		Duisburg	
	2003 bis 2005	1996 bis 1998	2003 bis 2005	1996 bis 1998
<b>Anteil (in %) der Fortzüge (Altersklasse 25 bis 50 Jahre ...</b>				
...an allen Fortzügen	53,4	55,1	52,2	52,9
...an allen Fortzügen ins Umland	37,4	41,5	37,9	38,7
...an den Einwohnern der Quellgemeinde im selben Alter	9,8	10,5	9,2	11,1
...ins Umland an den Einwohnern der Quellgemeinde im selben Alter	6,9	7,9	6,7	8,1

**...und trotzdem ähneln sich die Wanderungsmuster**

- Mehr als die Hälfte aller Fortgezogenen gehören der Altersgruppe der potenziellen Eigentümbildner an (Abb. 3.17), die allerdings auch die größte Bevölkerungsgruppe darstellt.
- Die leichte Abnahme der Fortzüge dieser Altersgruppe an allen Fortzügen seit 1997 (-1,7 %), muss noch kein Indiz für einen neuen Trend sein.
- 37 Prozent aller Fortzüge zielen auf das Umland der Quellkommunen. Die Motive für diese Stadt-Umland-Wanderungen sind überwiegend nicht arbeits-, sondern wohnungsmarktbezogen. Dazu zählen allerdings nicht nur die in der Regel günstigeren Mieten und Kaufpreise: In der Wfa-Mieterbefragung nannten 2007 rund 30 Prozent der Mieter, die in den nächsten zwölf Monaten Eigentum bilden wollen, eine ruhige Lage und saubere Luft als wichtige Kriterien der Wohnstandortwahl.

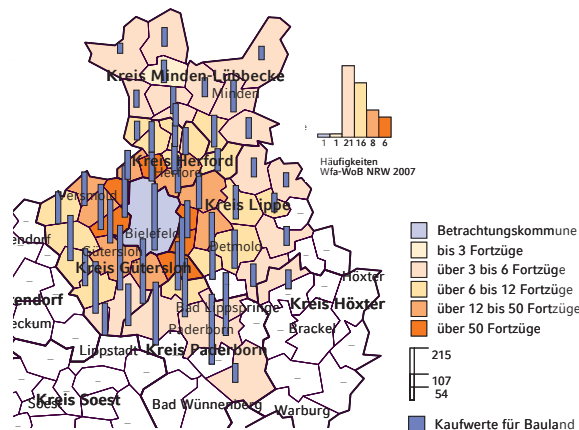
**Region Bielefeld**

Aus Bielefelder Sicht sind die direkten Nachbarkommunen das bedeutendste Abwanderungsziel: An sie verliert die Kernstadt mehr Einwohner als von dort zuziehen (Abb. 3.18).



**Abb. 3.18:** Mittlerer Wanderungssaldo Bielefeld – Umland 2003-2005 (Quelle: LDS NRW)

Betrachtet man die Fortzüge aus Bielefeld aus Sicht der Zielgemeinden (hier: Zuzüge aus Bielefeld je 1.000 EW der Zielgemeinde), ist der Einfluss in den direkten Nachbargemeinden am stärksten. Doch sind die Zuzüge aus Bielefeld auch noch im weiteren Umland deutlich messbar, insbesondere im Norden bis an die Landesgrenze (Abb. 3.19).



**Abb. 3.17:** Anteile der Fortzüge der Altersklasse 25 bis 50 Jahre an verschiedenen Kenngrößen (Quelle: LDS NRW, Wfa NRW)

**Abb. 3.19:** Kaufwerte für Bauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Fortzüge aus Bielefeld je 1.000 Einwohner der Zielgemeinde, Altersklasse 25 bis 50 Jahre – gemittelte Wanderungen 2003-2005 (Quelle: LDS NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW)

Abb. 3.20 zeigt die Eigenheim-Erschwinglichkeit bezogen auf ein durchschnittliches Haushaltseinkommen aus Bielefeld. Während in der Stadt Bielefeld und Paderborn das 7-fache des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens für ein neues Eigenheim aufgebracht werden muss, ist es in den nördlichen Gemeinden lediglich das 5- bis 6-fache. Hier zeigt sich also ein deutlicher Zusammenhang zwischen Wanderungsmustern und den Preisen sowie der Verfügbarkeit von Wohnbauland (zur hohen Bauintensität in den Umlandgebieten vgl. Kapitel 2).

Abb. 3.20:  
Eigenheim-  
Erschwinglichkeit für  
Bielefelder Haushalte  
in der Region  
(Quelle: Wfa NRW<sup>42</sup>)

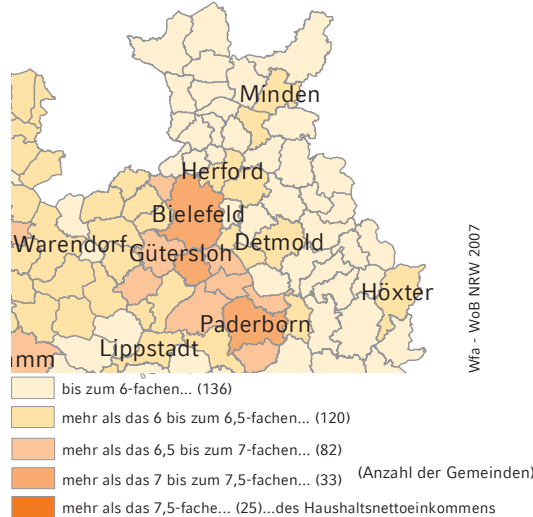


Abb. 3.22:  
Eigenheim-  
Erschwinglichkeit für  
Duisburger Haushalte  
in der Region  
(Quelle: Wfa NRW<sup>42</sup>)

### Region Duisburg

In der Stadt Duisburg, die im Verdichtungsraum Rhein-Ruhr siedlungsstrukturell ganz anders eingebettet ist als Bielefeld, werden die Zusammenhänge zwischen Wanderungen und Preisen noch deutlicher. Aufgrund der Struktur des Umlands – überwiegend teurere Großstädte im Süden und Osten, eher ländliche Kreise im Norden und Westen – richtet sich die Umlandwanderung deutlich konzentrierter auf die nordwestlich gelegenen Gemeinden, wo die Duisburger Fortzüge bis in den nördlichen Niederrhein spürbar sind (Abb.3.21).

kommens für den Erwerb eines Eigenheims aufbringen. In den südlichen und östlichen Nachbarstädten sind Eigenheime noch weniger erschwinglich, während im Westen und Norden nur noch das 6- bis 7-fache des jährlichen Nettoeinkommens investiert werden muss. Dabei kann die Eigenheim-Erschwinglichkeit auch im Umland nicht das niedrige Niveau des Kreises Minden-Lübbecke (Region Bielefeld) erreichen.

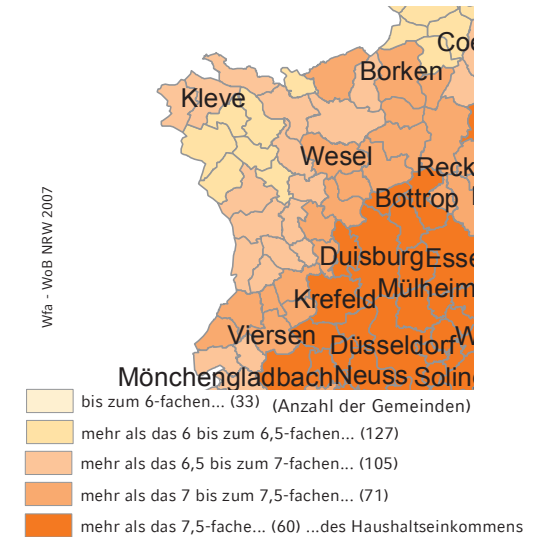
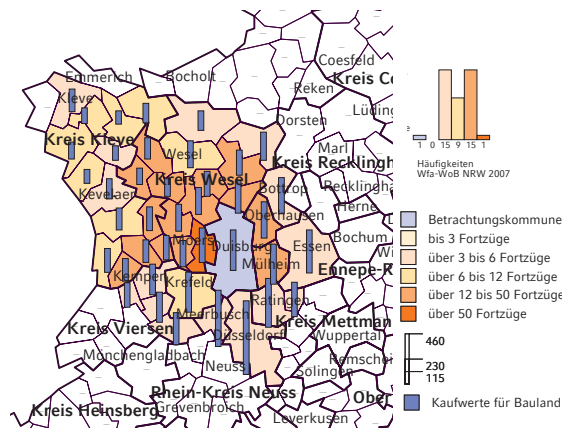


Abb. 3.21:  
Kaufwerte für Bau-  
land für freistehende  
Ein- und Zweifamili-  
enhäuser und Fortzüge  
aus Duisburg je  
1.000 Einwohner der  
Zielgemeinde,  
Altersklasse 25 bis 50  
Jahre – gemittelte  
Fortzüge 2003- 2005  
(Quelle:  
LDS NRW, Oberer  
Gutachterausschuss  
NRW)



Analog dazu die regionale Eigenheim-Erschwinglichkeit aus Sicht der Duisburger Haushalte (Abb. 3.22): In der Kernstadt selbst müssen Duisburger mehr als das 7,5-fache ihres jährlichen Nettoein-

### Fazit

Die Beispiele Bielefeld und Duisburg unterstreichen, dass die Haushalte in der Expansionsphase nach wie vor die Umlandwanderung dominieren. Die Ähnlichkeit der räumlichen Muster legt nach wie vor einen engen Zusammenhang zwischen Wanderungen und Wohnraum-Erschwinglichkeit nahe. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Altersklasse der potenziellen Eigentumsbildner in Zukunft weiter schrumpfen (Kap.1) und die mit Wanderungen verbundene Nachfrage abnehmen wird. Daher ist es schon heute nötig, die Baulandstrategien und Konzepte zu Eigentumsbildung an diese Entwicklungen anzupassen. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung kann als Monitoring hier einen großen Beitrag leisten.



## 3.5 Fazit

Wesentliche Indikatoren der Marktanspannung wie Fluktuationsquoten, Leerstände und Preise haben sich kaum verändert. Mit Hilfe neuer Daten wurden regionale Preis- und Erschwinglichkeitsstrukturen untersucht.

### Leerstände

Die Leerstandsquote hat sich weder im Landesdurchschnitt noch in den Regionen stark verändert und liegt je nach Datenquelle zwischen 2 und 4 Prozent.

### Wohnmobilität

Seit Beginn des Jahrzehnts geht in allen Regionen die Umzugsmobilität zurück. Die sinkende Mobilität ist aber eher als Anzeichen für die demografische Alterung und die konjunkturelle Situation zu verstehen, denn als stetige Wiederanspannung der Wohnungsmarktlage: Teilmarktspezifische Indikatoren wie die Mieterfluktuation bei den Wohnungsunternehmen und im preisgebundenen Wohnungsbestand sind im selben Zeitraum konstant geblieben.

### Entwicklung der Mieten

Zwar bestimmen nach wie vor die Nettomieten die Höhe der Wohnkosten, doch in den letzten Jahren haben sich die warmen und kalten Nebenkosten stärker entwickelt. Insbesondere die Heizkosten sind in im vergangenen Jahr noch einmal deutlich angestiegen. Mit dieser Entwicklung wird der Einfluss wohnungsmarktexterner Preisfaktoren auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum und den Renditespielraum der Eigentümer und Investoren größer. Auf Basis einer neuen Datengrundlage zu aktuellen Angebotsmieten und – kaufpreisen hat die Wfa erstmals flächendeckende Preisanalysen durchführen können. Zudem wurden die Erschwinglichkeit der Wohnungsmieten und Kaufpreise sowie das Angebot angemessener Wohnungen (für Hartz IV- und Sozialhilfeempfänger) ausführlich untersucht.

### Kaufpreise für Wohneigentum

Die regionale Preisstruktur für Einfamilienhäuser ist in etwa deckungsgleich mit der von Wohnbauland. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen ist der Zusammenhang nicht vergleichbar eng, vielmehr

scheinen hier unterschiedliche Lage- und Ausstattungsqualitäten den preislichen Ausschlag zu geben. Im Ruhrgebiet etwa sind Eigentumswohnungen, zumindest im Vergleich mit Eigenheimpreisen, relativ günstig – vermutlich die Folge des gestiegenen Angebots privatisierter ehemaliger Werkwohnungen mit eher unterdurchschnittlichem Standard.

### Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist regional sehr unterschiedlich. Mieten und Wohneigentum sind in den Hochpreisregionen trotz der dort höheren Einkommen dennoch auch relativ betrachtet teurer. Allerdings ist Wohnraum auch in einigen weniger teuren Regionen nicht erschwinglicher, weil dort auch die Einkommen unterdurchschnittlich sind (Ruhrgebiet). Im Zeitvergleich ist zumindest Wohneigentum in den meisten Städten und Gemeinden erschwinglicher als noch vor zehn Jahren, während sich die Mietbelastungsquote aus der Wfa-Mieterbefragung in den letzten Jahren erhöht hat.

### Das Angebot angemessener Wohnungen

Die Wfa-Analyse der örtlichen Angemessenheitskriterien und des aktuellen Mietwohnungsangebots ergab, dass Alleinstehende, aber auch größere Haushalte (ab 4 Personen) besondere Schwierigkeiten haben dürften, angemessenen Wohnraum zu finden. Das Angebot kleiner und großer Wohnungen ist gering und zudem regional in Menge und Preis recht unterschiedlich. Große Unterschiede gibt es auch bei den Angemessenheitskriterien der zuständigen Behörden. Diese Resultate legen zur empirischen Absicherung der örtlichen Angemessenheitskriterien (auch gegenüber den Sozialgerichten) eine lokale Marktbeobachtung sowie eine Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen nach Haushaltsgrößen und gegebenenfalls Stadtteilen nahe.

## 4 Datengrundlagen und Methoden

### 4.1 Datengrundlage

#### **Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW)**

Die Wfa nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände des LDS NRW. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Bevölkerungsbewegungen, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, zur Obdachlosigkeit, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus sowie die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

#### **Raumordnungsprognosen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR)**

Das BBR erarbeitet im Rahmen der Raumordnungsprognose Teilprognosen zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte sowie des Wohnungsbedarfs. Zuletzt hat das BBR mit der Raumordnungsprognose 2020/2050 eine Wohnungsprognose bis 2020 herausgegeben. Diese Prognose enthält zum ersten Mal auch Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Darüber hinaus nutzt die Wfa für die Analyse die vom BBR gebildeten Siedlungsstrukturtypen und Stadtregionen.

#### **Empirica-Preisdatenbank**

Die Empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH) enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Dies waren im Jahr 2005 – nach Entfernung doppelter Anzeigen – rund 202.000 Miet- und 263.000 Kaufangebote. Die Daten sind für NRW flächendeckend, allerdings ist die Marktabdeckung regional unterschiedlich: Da Zeitungen nach wie vor die wichtigsten Suchmedien sind, hängt die Marktabdeckung nicht zuletzt davon ab, ob die vor Ort wichtigsten Zeitungen und Anzeigenblätter ihre Kleinanzeigen auch im Internet zur Verfügung stellen. Am besten ist

das Rheinland repräsentiert. Sozialwohnungen und die Angebote großer Unternehmen, die über die Wohnungsämter oder eigene Listen vermittelt werden, dürften unterrepräsentiert sein. Dennoch ist die Datenbank für die meisten Regionen die bisher beste Quelle für Struktur und Preise des aktuellen Angebots. Da die Daten für 2006 erst kurz vor Redaktionsschluss zur Verfügung standen, basieren die meisten Auswertungen für diesen Bericht noch auf den Daten des Jahres 2005.

#### **Weitere externe Datenquellen**

Weiter nutzt die Wfa die Bodenmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses, die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, den Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD), Zinsstatistiken der Deutschen Bundesbank, die Förderstatistik der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die Verbandsstatistik des GdW/ VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen sowie Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit.

#### **Wfa-Statistiken zur Förderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand**

Die Wfa führt als Förderbank Statistiken über die soziale Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheint ein Bericht als Anhang zum Geschäftsbericht. Darüber hinaus veröffentlicht die Wfa einen jährlichen Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen. Er enthält u.a. differenzierte Aussagen zur Entwicklung der Bestände aufgrund von Wohnungszu- und -abgängen. Ebenso werden in der Statistik auch die Wohnungssuchenden und ihre soziale Situation erfasst. Diese Daten stammen aus der Meldungen der zuständigen Kommunalverwaltungen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor. Der Bericht erscheint stets im auf das Bezugsjahr folgenden Herbst.

### **Mieterbefragung**

Die aktuelle Mieterbefragung 2007 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 Stichprobe ist geschichtet nach Gemeindegröße und nach Wohndauer (je 50 % Neu- und Altmietler, 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 Umzugsrate**

Die Wfa erhebt in ausgewählten Kommunen die Zahl der innerstädtischen Umzüge (die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Personen je 100 Einwohner). Die Mobilitätsrate Nordrhein-Westfalen basiert auf den Umzugsdaten aus ca. 50 nordrhein-westfälischen Gemeinden. Die Mobilitätsrate für Großstädte bezieht sich auf 26 Städte über 100.000 Einwohner.

### **Wohnungsmarktbarometer (WomBa)**

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die Wfa jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen. An der letzten Befragung im Frühjahr 2007 haben etwa 180 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-/Siegerland sowie Bergisches Land.

### **Wohnungswirtschaftliche Befragung der Wfa (WoWiB)**

Einmal jährlich befragt die Wfa alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW) organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern wie Bestand, Mietniveau, Leerstände und Mietrückstände. Die Überschneidung zwischen Barometer und Unternehmensbefragung liegt bei rund einem Drittel der Befragten. Die Rücklaufquote liegt in der Regel bei etwa 50 Prozent; zuletzt ist sie wegen der Umstellung auf elektronische Fragebögen und ausbleibender Antworten der größten Unternehmen allerdings zurückgegangen (132 Unternehmen). So umfasst die letzte Befragung nur noch rund 10 Prozent des nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbestands. Die regionalen Auswertungsmöglichkeiten sind daher gesunken.

### **Zeitungsauswertung der Wfa (ZAA)**

In der Wfa-Zeitungsauswertung wurden seit 1992 Zeitungsanzeigen ausgewertet, in denen Mietwohnungen gesucht oder angeboten werden. Untersuchungsraum waren die sechs Großstadtreionen Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Recklinghausen. Erfasst wurden dabei zweimal jährlich (im Frühjahr und im Herbst) Anzeigen in je zwei Ausgaben der jeweils größten lokalen Tageszeitung. Mit Ausnahme der (seltenen) Repräsentativbefragungen für kommunale Mietspiegel gibt es keine Datenquelle mit vergleichbarer Aktualität und Marktabdeckung. Sie erlaubt daher eine differenzierte und aktuelle Abbildung des Mietmarkts. Die Wfa-Zeitungsauswertung wurde 2006 eingestellt und ersetzt durch die empirica-Preisdatenbank. Eine Reihe von Städten (z.B. Krefeld, Bochum, Mönchengladbach,

Arnsberg) führt weiterhin kommunale Zeitungsanalysen durch.

### **Exkurs: Mieten und Kaufpreise als ein Kernelement der Wohnungsmarktbeobachtung**

Die Preisentwicklung ist ein wichtiger Indikator für die Erschwinglichkeit des Wohnens aus Sicht der Haushalte, die Rahmenbedingungen für Investitionen und das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage. Eine differenzierte Preisbeobachtung müsste daher Kernelement der Wohnungsmarktbeobachtung sein. Allerdings ist die Datenlage sehr lückenhaft: Zunächst gibt es keine amtliche Preisstatistik in ausreichender Differenzierung für Regionen und Teilmärkte. Die verfügbaren Daten aus Expertenbefragungen, Zeitungsauswertungen und dem Verwaltungsvollzug sind zumeist nicht flächendeckend und von sehr unterschiedlicher Qualität und Aktualität. Vor allem aber decken sie immer nur Teile oder Teilaspekte des Marktgeschehens ab, aus denen sich – wenn überhaupt – nur mit Mühen ein Gesamtbild zeichnen lässt. Für viele wohnungsmarktbezogene Entscheidungen (z.B. Bestandsinvestitionen, Definition angemessener Wohnkosten im Rahmen von Hartz IV) sind daher Sondererhebungen notwendig – ein zeitlicher und finanzieller Aufwand, der in der Praxis leider zu häufig gescheut wird. Mit Daten eines gewerblichen Anbieters versucht die Wfa, die Datengrundlage in diesem Bereich zu verbessern. Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW kann sich nun auf folgende Datengrundlagenstützen:

- **Bestandsmieten**, d.h. Mieten aus bestehenden Verträgen, die aufgrund mietrechtlicher Bestimmungen kaum auf das Marktgeschehen reagieren,

lassen sich mit Hilfe der wohnungswirtschaftliche Befragung der Wfa (Bestandsmieten in Wohnungsunternehmen), des Mietenindex NRW des LDS sowie der Wfa-Mieterbefragung analysieren.

- **Mieten aus neuen Verträgen** (bzw. aus aktuellen Mietangeboten), die die aktuelle Marktentwicklung am besten widerspiegeln, hat die Wfa bis 2006 anhand von Zeitungsanzeigen analysiert. Die Zeitungsauswertung wurde nun eingestellt und durch die empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH) ersetzt. Für diesen Bericht wurden vor allem Daten aus dem Jahr 2005 genutzt. Da noch keine langen Zeitreihen vorliegen, werden Entwicklungstrends auf Basis des vom Maklerverbands IVD herausgegebenen Preisspiegels untersucht.
- Ergänzend werden **Mietspiegel** untersucht, die in der Regel auf einer Mischung jüngerer Bestandsmieten und älterer Neuvertragsmieten basieren (sollten).
- Bei der Beobachtung der **Nebenkosten** stützt sich die Wfa auf den amtlichen Mietenindex des LDS NRW, die Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes sowie Berechnungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung.
- Kaufpreise analysiert die Wfa anhand der Preisdaten der Gutachterausschüsse, ergänzt um die Preisdaten aus den Internetangeboten der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), die in etwa 10 Prozent über den tatsächlich bezahlten Preisen liegen dürften.

## 4.2 Anmerkungen zur Methodik

Ihrem Grundverständnis nach verzichtet die Wohnungsmarktbeobachtung auf komplexe statistische Methoden, damit die Ergebnisse für alle Marktakteure transparent und nachvollziehbar bleiben. Die Idee ist vielmehr, auf Basis einer Zeitreihen-Betrachtung ausgewählter Indikatoren Trends und Trendbrüche zu identifizieren und deren Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einzuschätzen. Dennoch kommen in Einzelfällen Methoden zum Einsatz, die der Erklärung bedürfen. Da der Bericht nicht immer Platz dafür bietet, folgen detaillierte Erläuterungen hier.

### **Erschwinglichkeit von Wohneigentum**

Die Erschwinglichkeit eines Eigenheims hängt zum einen vom verfügbaren Haushaltseinkommen, zum anderen von den Kauf- und Finanzierungskosten ab. In Anlehnung an die Methode des BBR hat die Wfa – zunächst ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten – regionale Einkommens-Kaufpreis-Quotienten errechnet. Der Quotient wurde aus dem Preis eines Modelleigenheims (Neubau, 350 m<sup>2</sup> Grundstück, 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und dem durchschnittlichen jährlichen Haushaltsnettoeinkommen (Quelle: GfK) ermittelt. Als örtliche Faktoren gehen in die Berechnung der Baulandpreis (lokaler Durchschnitt der letzten drei Jahre für baureifes Land) und das Einkommen ein; die Baukosten entsprechen dem landesweiten Mittelwert aus der Förderung 2006 (ohne Grundstückskosten). Beispiel: Hat ein Haushalt im Jahr 40.000 € zur Verfügung, und das Eigenheim inklusive Bauland kostet 250.000 €, muss er dafür rechnerisch das 6,25-fache seines Jahreseinkommens aufwenden. In einer zweiten Berechnungsvariante auf Ebene der Kreise wurden statt der modellhaft berechneten Kaufpreise tatsächliche Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank zugrunde gelegt. Damit werden weitere lokale Angebotsfaktoren wie Anteil der (in der Regel günstigeren) Gebrauchtimmobilien oder größere Grundstücksgrößen im ländlichen Raum berücksichtigt. Die Ergebnisse beider Berechnungsvarianten bzw. die resultie-

renden regionalen Erschwinglichkeitsmuster sind jedoch nahezu deckungsgleich.

### **Angemessenes Wohnungsangebot**

Für den vorliegenden Bericht hat die Wfa die kommunalen Angemessenheitsdefinitionen dem aktuellen Wohnungsangebot gegenübergestellt und daraus den Anteil angemessener Wohnungen am örtlichen Gesamtangebot überschlägig berechnet. Basis der Berechnung war die empirica-Preisdatenbank (s. S. 50). Die Berechnung dienen der groben Übersicht und dürften differenzierte lokale Analysen nicht ersetzen können. Für den Bedarf der örtlichen Behörden wird daher hier ein Analyse- und Beobachtungsbaustein skizziert.

### **Ein Beobachtungsbaustein für die Angemessenheit von Wohnraum**

Ziel des Bausteins ist es, das aktuelle örtliche Wohnungsangebot zu erfassen, in Bezug zur Zahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften zu setzen und die weitere Entwicklung laufend zu beobachten.

Dazu werden zunächst einigermaßen repräsentative Daten zum aktuellen Wohnungsangebot benötigt - wenn möglich, auch auf Ebene von Stadtteilen, um das Risiko sozialer Entmischung abschätzen zu können. Ideal wäre eine regelmäßige Zeitungsauswertung, die um die Daten örtlicher Wohnungsunternehmen (aktuelle Vermietungen) und des Wohnungsamts (aktuell vermittelte Sozialwohnungen) ergänzt wird. Alternativ und ggf. kostengünstiger ist es, eine ohnehin geplante Ver-/Mieterbefragung für einen empirischen Mietspiegel auf Sozialwohnungen aufweiten und die Daten für die Angebotsanalyse zu verwenden. Vorsicht: Aus Datenschutzgründen ist im Fragebogen das Einverständnis der Befragten einzuholen, ihre Angaben nicht nur für den Mietspiegel, sondern auch für Wohnungsmarktbeobachtung zu nutzen.

Die Wohnungen werden dann nach folgenden Merkmalen ausgewertet: Wohnfläche in m<sup>2</sup>, Zimmerzahl, Lage, Gesamt-Nettokaltmiete, gegebenenfalls kalte Nebenkosten. Daraus sind Anzahl und Anteil der einzelnen Wohnungstypen sowie die

Preise zu berechnen. Hier sollte nicht nur der Durchschnitt (am besten: Median) errechnet werden, sondern auch die Preisgrenzen für die günstigsten und die teuersten 10 Prozent der Angebote sowie der Anteil der Wohnungen, die den (bisherigen) Angemessenheitsgrenzen entsprechen. Soweit die Daten Informationen zur Lage enthalten, sollte auch die kleinräumige Verteilung der angemessenen Wohnungen ausgewertet werden. So lässt sich die Gefahr sozialer Entmischung abschätzen.

Auf der **Nachfrageseite** ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) nach Zahl und Anteil der Haushaltsgrößen zu beobachten. Die Zahlen sind monatlich von den ARGEN bzw. auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte auf der Website der Arbeitsagentur erhältlich.

Aus einer **Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf** direkten Handlungsbedarf abzuleiten ist schwierig, da es keine allgemeingültige Regel gibt, wie viele angemessene Wohnungen je Bedarfsgemeinschaft nötig wären. Sinnvoller ist wohl ein Vergleich der Verhältniszahlen, um für jede Haushaltsgröße die Chancen bei der Wohnungssuche vergleichen und gegebenenfalls annähernde gleiche Versorgungsmöglichkeiten herstellen zu können. Wenn landesweit zum Beispiel auf jede für zwei Personen angemessene Wohnung 7 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften kommen, auf jede für vier Personen angemessene Wohnungen aber 12 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften, sind letztere deutlich benachteiligt. Bei Alleinstehenden kommen sogar 28 Bedarfsgemeinschaften auf eine angemessene Wohnung.<sup>44</sup> Davon ausgehend sollten die Entwicklungstrends der Angebots- und Bedarfsseite im Zeitverlauf beobachtet werden.

---

<sup>44</sup> Es ist nicht ratsam, diese landesweiten Zahlen als Referenzwerte zu nutzen: Wegen der unterschiedlichen Marktabdeckung der Datenbank in den Regionen ist ein Vergleich nur innerhalb einer Region sinnvoll.



# 5 Veröffentlichungen der Wfa zur Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als PDF-Datei herunterladen. Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de).

## **Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW**

**Info** –Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen  
seit 1994 – aktuell: 2007

**Tabellenband** – Daten und Zeitreihen zum Info 1998 bis 2005 (anschl. eingestellt, Daten weiterhin auf Anfrage)

## **Detailergebnisse und Sonderthemen Tagungsdokumentationen**

„Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006

„Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 23. August 2007

„Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 5. September 2007 in Aachen

## **Der Wohnungsmarkt und Hartz IV**

Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/2007

## **Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert** – Befragungsergebnisse 2005

**Mieterbefragung** Jahrgänge 1997, 1999, 2001 – zuletzt als **Wohnen zur Miete**

**Empirische Ergebnisse** – Wohnungsmarktbarometer, Wohnungswirtschaftliche Befragung, Mieterbefragung 2003

**Mieten in Nordrhein-Westfalen** 2002

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

**Wohnungsmarktbarometer** – jährliche Expertenbefragung seit 1997

## **Begriffserläuterungen**

Fachlexikon Wohnungswesen und Statistik; auch online unter [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)

## **Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)**

**Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet** – Endbericht zum Modellversuch 2005

**Dokumentation der Startertagung und Endbericht** zum Modellversuch KomWoB

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) finden Sie:

**Wohnungsmarktberichte der Städte**  
Übersicht und Links

**Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen** sowie weitere Materialien

## **Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen**

**Preisgebundener Wohnungsbestand**  
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2006

**Bericht zur Ausgleichszahlung**  
(ehemals Fehlbelegungsabgabe)  
jährlich 1996 bis 2005

**Soziale Wohnraumförderung**  
(ehemals Geförderter Wohnungsbau)  
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2006





## **Wfa**

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

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Bearbeitung:  
Kerstin Jochimsen, Ulrich Kraus  
Hendrik Mester, Julia Nierhoff

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-1566

[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto:wfa-infocenter@nrwbank.de)

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### **Sitz Münster**

Johanniterstr. 3  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

### **Düsseldorf, Dezember 2007**

*Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.*





