



Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen

Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze



Vorwort

Viele Familien in Nordrhein-Westfalen wünschen sich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Selbst genutztes Wohneigentum bietet Sicherheit und verringert – gerade in den wachsenden Regionen – das finanzielle Risiko steigender Mieten.

Die Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung sind auf den ersten Blick gut: Die Darlehenszinsen sind niedrig, selten zuvor waren Wohnungsbaukredite so günstig wie heute. Allerdings sind in den meisten Teilen des Landes auch die Kaufpreise stark angestiegen – insbesondere in den Wachstumsregionen, wo immer mehr Familien wohnen.

Zudem machen es steigende Mieten und das niedrige Zinsniveau den Familien schwer, das nötige Eigenkapital für eine solide Finanzierung anzusparen. Gerade für junge Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen wird fehlendes Eigenkapital so zur schwierigen Hürde auf dem Weg zum eigenen Haus oder zur Eigentumswohnung. Auf der Suche nach erschwinglichen Kaufangeboten haben sie angesichts der Konkurrenz solventer Kapitalanleger dann häufig das Nachsehen.

Deshalb haben sich das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und die NRW.BANK im Jahr 2017 gemeinsam mit der Frage beschäftigt, wie die Wohnraumförderung des Landes die Eigentumsbildung von Familien besser unterstützen kann. In einem ersten Schritt hat eine gemeinsame Arbeitsgruppe die Strukturen der Eigentumsmärkte in Nordrhein-Westfalen untersucht und die wesentlichen Hemmnisse der Eigentumsbildung identifiziert. Die vorliegende Broschüre stellt die wesentlichen Analyseergebnisse dieser Arbeitsgruppe vor. Auf dieser Basis wurde die Eigentumsförderung als Teil des Wohnraumförderungsprogramms für die Jahre 2018 bis 2022 weiterentwickelt.

Mit dem neuen Programm, das seit Anfang des Jahres in Kraft ist, verbessert sich die Förderung der Eigentumsbildung – im ganzen Land, ob im Neubau oder für den Erwerb bestehenden Wohnraums: Langfristige Baudarlehen sichern die aktuellen Niedrigzinsen für mindestens zwei Jahrzehnte, Tilgungsnachlässe vermindern von Beginn an die Darlehensschuld und das Förderdarlehen wird teilweise als Ersatz für Eigenkapital anerkannt. Wer den Schritt in die eigenen vier Wände trotz kleinem Einkommen schon geschafft hat, findet mit der ebenfalls neu aufgelegten Modernisierungsförderung ein attraktives Angebot, sein Zuhause energetisch zu sanieren, altersgerecht umzubauen oder einfach an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen.

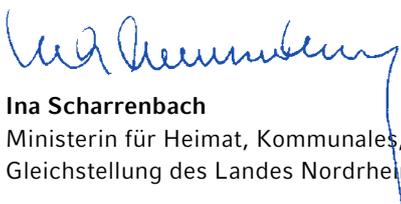
So wird die Landesregierung ihr Versprechen halten, den Anteil der Eigentumsförderung in der Wohnraumförderung des Landes bedarfsgerecht zu erhöhen und es wieder mehr Familien zu ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.



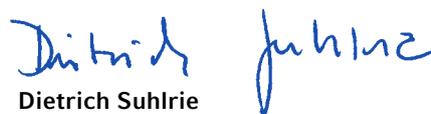
Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der
NRW.BANK

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
2	Wohneigentum: Strukturen und Rahmenbedingungen	5
2.1	Eigentumsquoten nach sozialstrukturellen und regionalen Merkmalen	5
2.2	Eigentumswerb und Neubautätigkeit	8
2.3	Preisentwicklung	12
2.4	Finanzierungsbedingungen	14
3	Erschwinglichkeit und Hemmnisse bei der Finanzierung von frei finanziertem Wohneigentum	17
3.1	Erschwinglichkeit von Bestandsimmobilien für Haushalte mit in der jeweiligen Region durchschnittlichem Einkommen	17
3.2	Einstiegshürde Erwerbsnebenkosten	17
3.3	Einstiegshürde Eigenkapitalanforderungen	18
3.4	Einstiegshürde Flächenmangel	19
3.5	Fazit	19
4	Erschwinglichkeit der Eigentumsbildung in der Wohnraumförderung des Landes	20
4.1	Regional differenzierter Eigenkapitalbedarf und seine Entwicklung	20
4.2	Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten für eine Familie mit einem Einkommen von 100 Prozent der Einkommensgrenze	20
4.3	Tragbarkeit bei Unterschreitung der Einkommensgrenze	22
4.4	Tragbarkeit bei Überschreitung der Einkommensgrenze	23
4.5	Fazit	23
5	Stärkung der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum	24
	Impressum	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1:	Langfristige Entwicklung der Eigentumsquoten im Ländervergleich	5
Abb. 2.2:	Eigentumsquoten verschiedener Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen	5
Abb. 2.3:	Eigentumsquoten in Nordrhein-Westfalen nach mittlerem monatlichem Nettoeinkommen des Haushalts	6
Abb. 2.4:	Regionale Eigentümerquoten – Anteil selbst genutzter Wohnungen am Gesamtbestand (2011)	7
Abb. 2.5:	Selbst genutztes Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen nach Gebäudetyp	7
Abb. 2.6:	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen selbst genutzten Wohnungen (2011)	7
Abb. 2.7:	Anteil der Geschosswohnungen an allen selbst genutzten Wohnungen (2011)	7
Abb. 2.8:	Eigentumsquoten in Nordrhein-Westfalen nach Alter der Bezugsperson (Haupteinkommensbezieher/-in)	8
Abb. 2.9:	Bevölkerungsanteil der Großstädte über 200.000 Einwohnern an der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen (insgesamt und nach Altersgruppen)	8
Abb. 2.10:	Entwicklung der Zahl der Familien und anderer Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen seit 2005	9
Abb. 2.11:	Entwicklung der Zahl der Familien mit Kindern in den Kreisen und kreisfreien Städten seit 2005	9
Abb. 2.12:	Entwicklung der Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 2004–2016 nach Wohnungstyp	10
Abb. 2.13:	Entwicklung des Eigentumserwerbs durch Bau und Kauf neuer und gebrauchter Wohnungen und Häuser	10
Abb. 2.14:	Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2014–2016 (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)	11
Abb. 2.15:	Bauintensität von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2014–2016 (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)	11
Abb. 2.16:	Mittleres Kaufpreisniveau für Wohneigentum im Jahr 2016 (Angebote in Immobilienportalen)	12
Abb. 2.17:	Bauland für Eigenheime: Preisniveau 2016	13
Abb. 2.18:	Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum 2005–2016 (Angebote in Immobilienportalen)	13
Abb. 2.19:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Dauer der Zinsbindung	14
Abb. 2.20:	Gesamtvolumen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Dauer der Zinsbindung	14
Abb. 2.21:	Entwicklung der Gesamtkosten für den Eigenheimkauf im Zeitraum 2010–2016	15
Abb. 2.22:	Vergleich der Gesamtkosten für den Kauf eines Eigenheims in den Jahren 2010 und 2016	16
Abb. 3.1:	Preis-Einkommens-Relation für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser (Anzahl der Jahresnettoeinkommen eines Haushalts, die rechnerisch für den Kauf aufgebracht werden müssten) im Jahr 2016	17
Abb. 3.2:	Mittlerer Preis und Erwerbsnebenkosten für ein bestehendes Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016	18
Abb. 3.3:	Entwicklung des Preises für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012–2016	19
Abb. 4.1:	Eigenkapitalbedarf in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Jahr 2010	20
Abb. 4.2:	Eigenkapitalbedarf im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Jahr 2016	21
Abb. 4.3:	Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen 2016 (100%)	21
Abb. 4.4:	Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte bei Unterschreitung der Einkommensgrenzen 2016 um 100%	22
Abb. 4.5:	Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte bei Überschreitung der Einkommensgrenzen 2016 um 100%	23

1 Zusammenfassung

Nordrhein-Westfalen liegt infolge seiner verdichteten Siedlungsstruktur mit einer **Eigentumsquote** von rund 42 Prozent (Deutschland: 46%) zwischen den Stadtstaaten und den eher ländlich geprägten Flächenländern. Vor allem in den Großstädten an Rhein und Ruhr dominiert der Mietwohnungsmarkt, während in ländlich geprägten Regionen mehr als die Hälfte der Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum lebt. Dort findet sich Wohneigentum weit überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, während in Großstädten auch Geschosswohnungen eine zentrale Säule des Wohneigentums bilden.

Die **Bautätigkeit** im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit Jahren in einer Größenordnung von 15.000 bis 16.000 Eigenheimen jährlich stabil. Wachsende Bedeutung vor allem in verdichteten Regionen hat in den vergangenen Jahren der Bau von Eigentumswohnungen erhalten, der inzwischen mit gut 9.000 Fertigstellungen pro Jahr etwa 45 Prozent des Geschosswohnungsbaus ausmacht. Eigentumswohnungen werden im Mittel zu 40 Prozent selbst genutzt.

Weitaus wichtiger als der Neubau ist für die Eigentumsbildung der **Bestandserwerb**. Einem neu gebauten Eigenheim stehen fast dreimal so viele Bestandskäufe gegenüber; bei Eigentumswohnungen sind es sogar viermal so viele.

Die **Preise** für selbst genutztes Wohneigentum differieren regional stark und entwickeln sich im Neubau wie im Bestand weiter auseinander. Inzwischen kostet ein Einfamilienhaus in den nachfragestarken Regionen der Rheinschiene mehr als doppelt so viel wie in den entspannten Märkten im Osten und Südosten Nordrhein-Westfalens.

Wohneigentum wird vor allem in der **Familiengründungsphase** angestrebt, allerdings verschiebt sich die Eigentumsbildung zunehmend in spätere Jahre, wenn auch die Erwerbsbiografie vielen Immobilienerwerb erlaubt. Inzwischen erwerben auch mehr ältere Menschen noch Wohneigentum.

Hemmnisse bestehen in den anfänglichen **Eigenkapitalanforderungen**: Das trifft vor allem junge Familien, die auch wegen des niedrigen Zinsniveaus und steigender Mieten kaum Gelegenheit haben, Eigenkapital anzusparen. Diese Einstiegshürden liegen zum einen in den Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbsteuer, Makler, Notar), die zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und bei etwa 12 Prozent des Kaufpreises liegen, und zum anderen darin, dass Schwellenhaushalte in der Regel keine 100-Prozent-Finanzierung erhalten können. Bei einer üblichen Darlehensfinanzierung von 80 Prozent des Objektwertes sind 20 Prozent Eigenkapital erforderlich. In ungünstigen Fällen bedeutet das, dass knapp ein Drittel des Kaufpreises als anfängliches Eigenkapital vorhanden sein muss, um die im Übrigen günstigen Finanzierungsbedingungen für den Eigentümerwerb überhaupt nutzen zu können. Die Einstiegshürden sind damit abhängig von den jeweiligen Erwerbskosten und auf den engen Märkten der Wachstumsregionen deutlich höher als in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten.

Auf der anderen Seite sind die **Finanzierungsbedingungen** für Eigentümerwerb in der aktuellen Niedrigzinsphase sehr **günstig**. Die Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten von Wohneigentum hat sich in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens verbessert, denn die Entlastung durch ein Zinsniveau auf historischem Tiefstand kompensiert auch in manchen Ballungsräumen den Anstieg der Kaufpreise.

Auch im Bereich der Wohneigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zeigen Beispielrechnungen, dass wesentliche Hemmnisse bei der Bildung von Wohneigentum die regional zum Teil sehr hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre, die gestiegenen Erwerbsnebenkosten und die daraus resultierenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen sind. Daran scheitern viele Familien, obwohl sie die dauerhaften Finanzierungskosten durchaus tragen könnten. Daraus hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die Konsequenz gezogen, die Wohneigentumsförderung des Landes gemeinsam mit der NRW.BANK unter anderem mit der Verstärkung der regionalen Differenzierung, höheren Eigenkapitalersatzdarlehen, der Einführung von Tilgungsnachlässen sowie der Gleichbehandlung von Neubau und Bestandförderung neu aufzustellen.

2 Wohneigentum: Strukturen und Rahmenbedingungen

2.1 Eigentumsquoten nach sozialstrukturellen und regionalen Merkmalen

Insbesondere Haushalte mit zwei und mehr Personen, darunter überwiegend Haushalte mit Kindern und ältere Paare, deren Kinder ausgezogen sind, leben im Wohneigentum. Dabei steigt die Wohneigentumsquote mit zunehmendem Einkommen. In den verdichteten städtischen Regionen des Landes ist die Quote deutlich geringer als in den ländlicheren Gebieten.

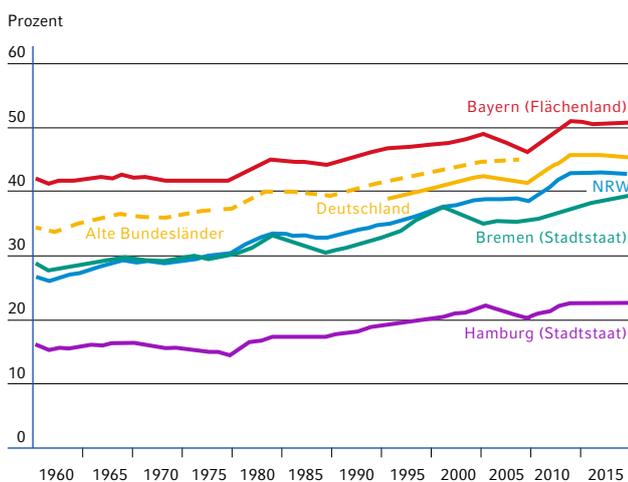
42 Prozent der Haushalte wohnen im Eigentum

In Nordrhein-Westfalen wohnen rund 42 Prozent der Haushalte in der eigenen Immobilie.¹ Die übrigen Haushalte sind Mieter (56%) und Untermieter (<2%). Nordrhein-Westfalen mit seiner eher verdichteten Siedlungsstruktur liegt damit bei der Eigentumsquote zwischen den Stadtstaaten (Hamburg: 23%) und beispielsweise dem eher ländlich geprägten Flächenland Bayern (51%, Abb. 2.1).²

Eigentumsquote bei Familien mit zwei Kindern überdurchschnittlich hoch

Differenziert man nach Haushaltstypen, haben Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder die höchste Eigentumsquote (54%; Abb. 2.2). Zu diesen Haushalten zählen sowohl kinderlose Paare als auch Paare, deren erwachsene Kinder bereits ausgezogen sind (Empty Nesters).

Abb. 2.1: Langfristige Entwicklung² der Eigentumsquoten im Ländervergleich



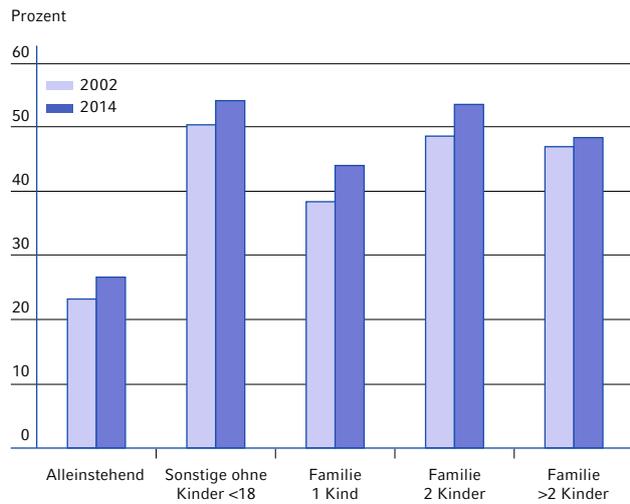
Daten: Statistisches Bundesamt (Gebäude- und Wohnungszählungen, Mikrozensus) NRW.BANK 2017

Eigentumsquote

Das Wort „Eigentumsquote“ wird nicht immer eindeutig verwendet und verstanden. Was genau damit gemeint ist, hängt auch von der Statistik ab, auf der die Zahl fußt. Daneben werden auch die Begriffe „Selbstnutzerquote“ und „Eigentümerquote“ benutzt. Im Folgenden wird „Eigentumsquote“ meist für den Anteil der Haushalte verwendet, der Wohneigentum besitzt und auch darin lebt (im Unterschied zu reinen Kapitalanlegern). An manchen Stellen ist auch der Anteil der Eigentümerwohnungen gemeint, das heißt der Wohnungen, die von ihren Eigentümern bewohnt werden (Abb. 2.1). Beide Zahlen können wegen der unterschiedlichen Datengrundlagen leicht differieren.

Familien mit zwei Kindern wohnen ebenfalls mehrheitlich im Wohneigentum (53%). Etwas geringer ist die Eigentumsquote bei Familien mit drei und mehr Kindern. Familien mit einem Kind befinden sich zumindest teilweise noch in der Familiengründungsphase und damit auch oftmals noch vor dem Erwerb von Wohneigentum. Insgesamt machen Familien mit Kindern aber nur 13 Prozent aller Eigentümerhaushalte aus.

Abb. 2.2: Eigentumsquoten verschiedener Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen

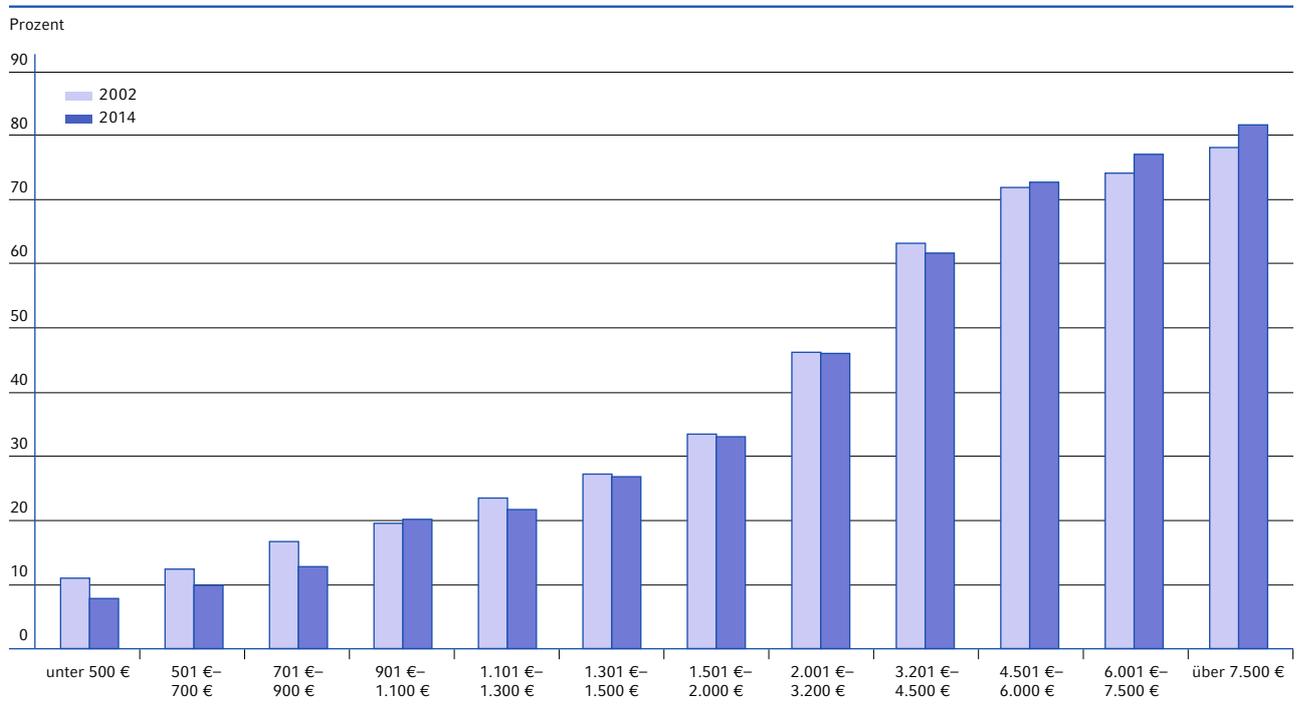


Daten: IT.NRW (Mikrozensus-Zusatzerhebungen „Wohnen“ 2002, 2014) NRW.BANK 2017

¹ Gemäß dem aktuellsten verfügbaren Datenstand aus der Zusatzerhebung „Wohnen“ zum Mikrozensus 2014.

² Warum die Eigentumsquote bei der letzten Mikrozensus-Erhebung in den meisten Bundesländern leicht zurückgegangen ist, ist nicht geklärt. Der Rückgang könnte sowohl auf methodische Änderungen (Hochrechnung 2014 erstmals auf Basis der neuen reduzierten Wohnungsbestandsdaten aus dem Zensus) als auch auf tatsächliche Trendänderungen wie den verstärkten Zuzug in die Großstädte zurückzuführen sein.

Abb. 2.3: Eigentumsquoten in Nordrhein-Westfalen nach mittlerem monatlichem Nettoeinkommen des Haushalts



Daten: IT.NRW (Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ 2002, 2014)

NRW.BANK 2017

Eigentumsquote steigt mit höherem Einkommen

Es überrascht nicht, dass die Eigentumsquote mit steigendem Haushaltseinkommen ebenfalls zunimmt. Wie ein Vergleich von 2002 und 2014 zeigt, hat sich der Unterschied zwischen Haushalten mit höheren und niedrigeren Einkommen im Zeitraum 2002 bis 2014 noch verstärkt: In den oberen Einkommensgruppen hat die Eigentumsquote zu-, in den unteren abgenommen (Abb. 2.3).

Unterdurchschnittliche Eigentumsquoten vor allem in den Großstädten

Auch regional sind deutliche Differenzen bei den Eigentumsquoten festzustellen (Abb. 2.4). Erwartungsgemäß wird in den eher ländlich geprägten Regionen des Landes weit mehr als die Hälfte aller Wohnungen selbst genutzt.³ In jeder zweiten Gemeinde liegt die Eigentumsquote bei über 55 Prozent.

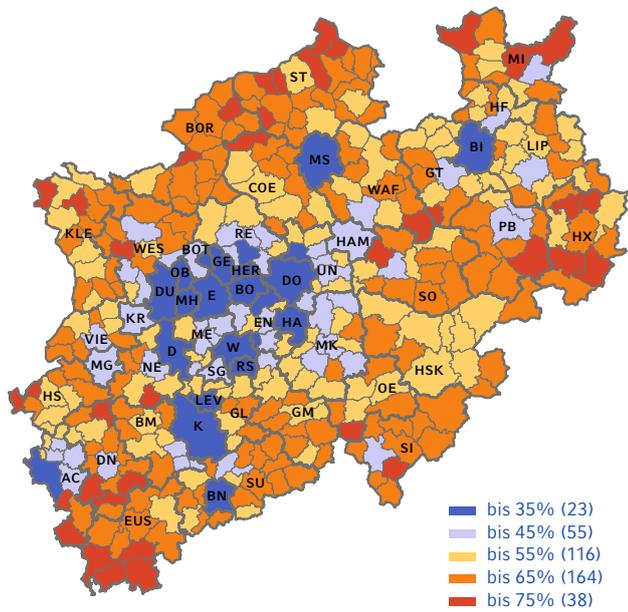
Die Großstädte des Rhein- und Ruhrgebiets sowie die Universitätsstädte sind durch hochverdichtete Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Hier dominiert der Mietwohnungsmarkt.

Insgesamt befindet sich die Mehrzahl der Eigentümerwohnungen in Ein- (58%) und Zweifamilienhäusern (19%). Das übrige Viertel (23%) des selbst genutzten Wohneigentums sind Geschosswohnungen, vor allem in kleineren Mehrfamilienhäusern (Abb. 2.5). Die meisten davon sind Eigentümerwohnungen (19%), die übrigen sind Vermieterwohnungen in privaten Mietshäusern (4%).

Auch diese Strukturen sind regional sehr unterschiedlich. In den Ballungsräumen und deren Umland bilden Geschosswohnungen eine zentrale Säule des Wohneigentums (Abb. 2.7): Im Durchschnitt der kreisfreien Städte stellen sie 43 Prozent aller Eigentümerwohnungen, in Düsseldorf, Köln und einigen Ruhrgebietsstädten sogar mehr als die Hälfte. Das entspricht der verdichteten Siedlungsstruktur und ist mit Blick auf das begrenzte Baulandangebot und den weiterhin hohen Nachfrage- druck auch für die weitere Entwicklung zu berücksichtigen.

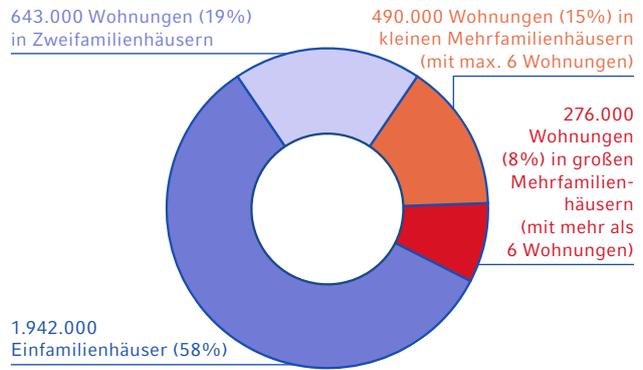
³ Die folgenden Karten zeigen den Anteil der Eigentümerwohnungen (wohnungsbezogen), da haushaltsbezogene Quoten auf Gemeindeebene nicht vorliegen.

Abb. 2.4: Regionale Eigentümerquoten – Anteil selbst genutzter Wohnungen am Gesamtbestand (2011)



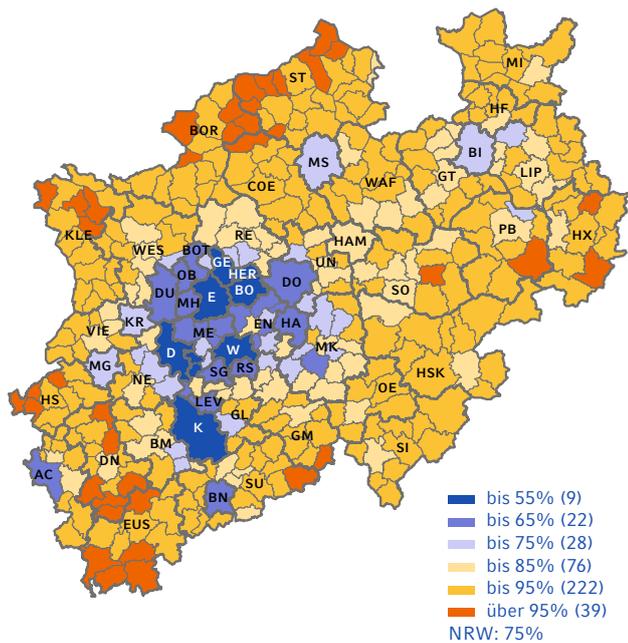
Daten: IT.NRW (Zensus 2011) NRW.BANK 2017

Abb. 2.5: Selbst genutztes Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen nach Gebäudetyp



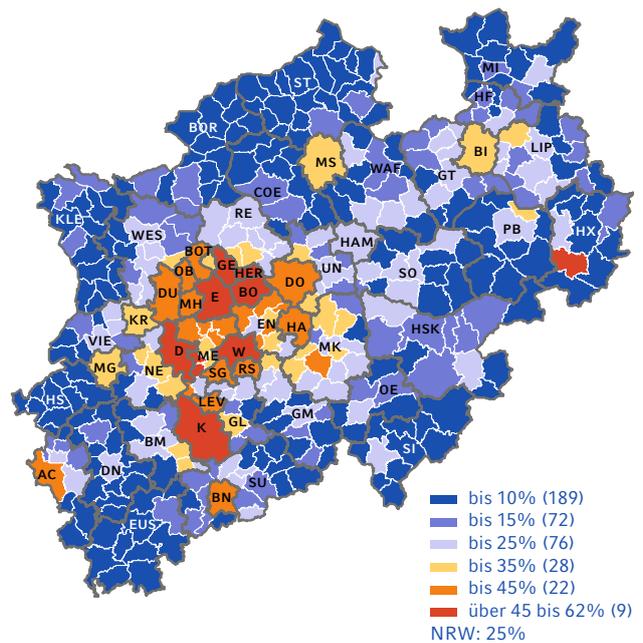
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2014) NRW.BANK 2017

Abb. 2.6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen selbst genutzten Wohnungen (2011)



Daten: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Berechnungen NRW.BANK 2017

Abb. 2.7: Anteil der Geschosswohnungen an allen selbst genutzten Wohnungen (2011)



Daten: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Berechnungen NRW.BANK 2017

Einfamilienhäuser dominieren den Eigentumsmarkt im Rheinland und im Münsterland, während in Ost- und Südwestfalen sowie Teilen des Münsterlands auch Zweifamilienhäuser mit mehr als einem Viertel der selbst genutzten Wohnungen einen erheblichen Stellenwert haben.

2.2 Eigentumserwerb und Neubautätigkeit

Der Wohneigentumserwerb steht nach wie vor in engem Zusammenhang mit der Familiengründung. Allerdings ist das durchschnittliche Alter der Ersterwerber in den vergangenen Jahren angestiegen.

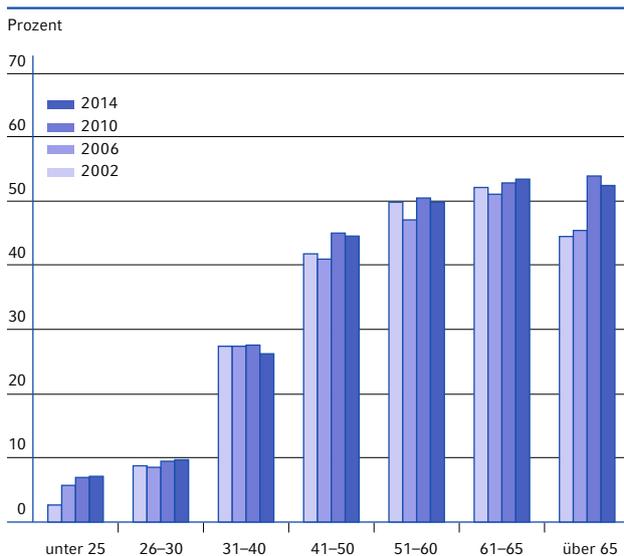
Wohneigentumserwerb vor allem in der Familiengründungsphase

Der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erfolgt überwiegend im Alter von 30 bis 50 Jahren. So steigt die Eigentumsquote von unter 10 Prozent bei den unter 30-Jährigen auf 26 Prozent bei den 30- bis 40-Jährigen und auf 45 Prozent bei den 40- bis 50-Jährigen (Abb. 2.8). Aber auch im höheren Alter wird zunehmend häufig Wohneigentum erworben. So ist nach einer Studie des

Instituts der Deutschen Wirtschaft das Durchschnittsalter von Ersterwerberrn auf 48 Jahre gestiegen.⁴ Die Eigentumsquote nimmt also mit Beginn der Familiengründungsphase beziehungsweise der beruflichen Etablierung sprunghaft zu und erhöht sich mit zunehmendem Alter weiter.

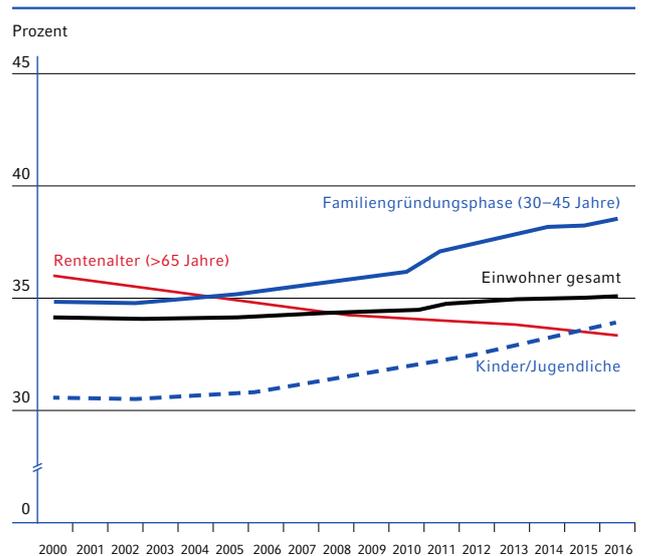
Vergleicht man die altersspezifischen Quoten im Zeitverlauf, zeigt sich, dass es in fast allen Altersgruppen 2014 mehr selbst nutzende Eigentümer gibt als zwölf Jahre zuvor. Kennzeichnend ist hier insbesondere die Entwicklung bei den älteren Personen: Hier haben erstmals Jahrgänge mit signifikant höheren Eigentumsquoten das Ruhestandsalter erreicht. Umgekehrt ist die Eigentumsquote der 30- bis 40-Jährigen am wenigsten gestiegen und zuletzt sogar gesunken. Ursachen dürften die biografische Verschiebung der Familiengründung in ein höheres Alter, die höheren Anforderungen an die berufliche Mobilität, die Erschwernis zur Bildung von Eigenkapital durch die fehlende Ansparphase und die zunehmende Konzentration jüngerer Altersgruppen in den (teuren und mietwohnungsgeprägten) Großstädten sein. So ist der Bevölkerungsanteil in der Familiengründungsphase in den Großstädten über 200.000

Abb. 2.8: Eigentumsquoten in Nordrhein-Westfalen nach Alter der Bezugsperson (Haupteinkommensbezieher/-in)



Daten: IT.NRW (Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ 2002–2014) NRW.BANK 2017

Abb. 2.9: Bevölkerungsanteil der Großstädte über 200.000 Einwohnern an der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen (insgesamt und nach Altersgruppen)



Daten: Statistisches Bundesamt (Gebäude- und Wohnungszählungen, Mikrozensus) NRW.BANK 2017

⁴ Institut der Deutschen Wirtschaft (2017): ACCENTRO-IW Wohnkostenreport – Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes?

Einwohnern seit 2010 deutlich auf 38 Prozent im Jahr 2016 gestiegen (Abb. 2.9), während er in kleineren Kommunen (bis zu 50.000 Einwohner) im gleichen Zeitraum von 37 Prozent auf 34 Prozent gesunken ist.

Zahl der Familienhaushalte insgesamt rückläufig, Zunahme aber in einzelnen Großstädten

Mit Blick auf die große Bedeutung der Familiengründung für den Erwerb von selbst genutztem Eigentum ist die Haushalteentwicklung in Nordrhein-Westfalen von Bedeutung. Landesweit hat die absolute Zahl der Haushalte mit Kindern in den vergangenen 15 Jahren konstant abgenommen – eine Folge des Herauswachsenden der Babyboomer-Generation aus der Familiengründungsphase. Gestiegen ist vor allem die Zahl der Alleinlebenden (Abb. 2.10). IT.NRW rechnet trotz der Zuwanderung der vergangenen Jahre mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung auch in den kommenden Jahrzehnten.

Allerdings gibt es auch Regionen mit wachsender Familienzahl (Abb. 2.11): Das sind vor allem die Universitätsstädte Münster und Bielefeld sowie die Kernstädte der Rheinschiene und deren Umland. Infolge des Zuzugs der vergangenen Jahre steigt auch

in anderen Regionen – besonders in den Umlandkreisen – die Familienzahl wieder, allerdings ohne die rückläufige Entwicklung in den Vorjahren wieder ausgleichen zu können.

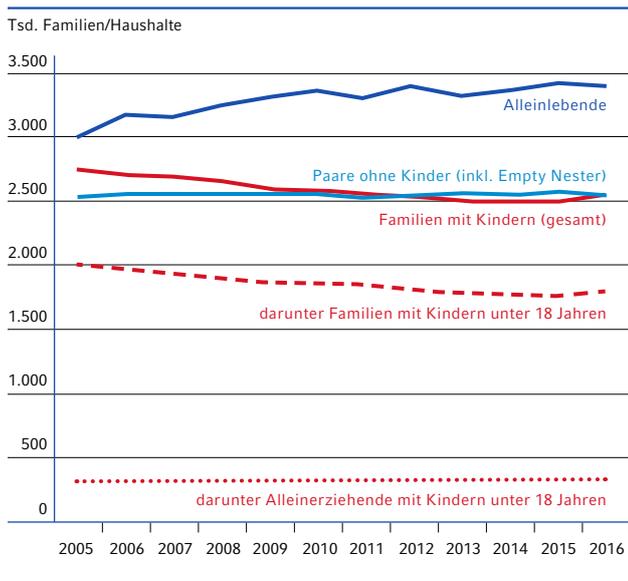
Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausesegment seit zehn Jahren stabil

Nach einem Höhepunkt Ende der 1990er-Jahre (1999: 37.000 Häuser) erlebte der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen bis zum Ende der 2000er-Jahre einen deutlichen Rückgang. Seit knapp zehn Jahren ist die Bautätigkeit auf niedrigerem Niveau stabil: Pro Jahr werden in Nordrhein-Westfalen rund 15.000 bis 16.000 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt (Abb. 2.12).

Wesentliche Ursachen für diesen Rückgang:

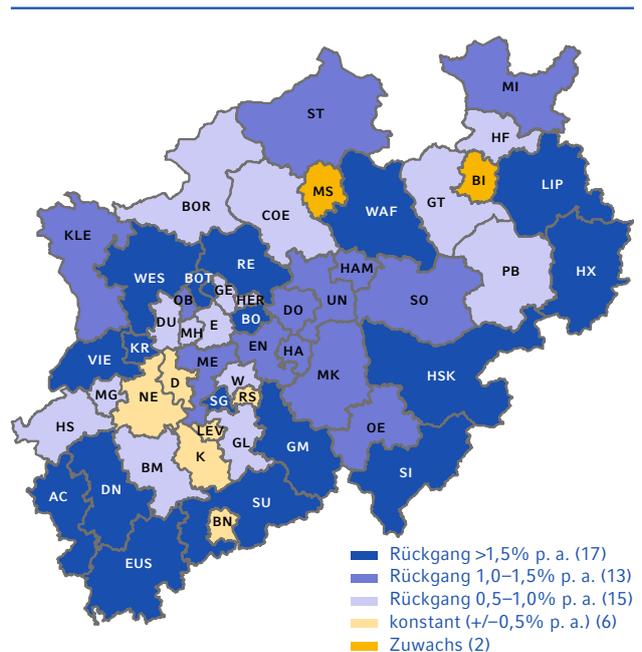
- Rückgang der klassischen Familienhaushalte als Hauptnachfragergruppe
- Orientierung der Familien auf städtische Wohnungsmärkte; Rückgang der Umlandwanderung
- Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005

Abb. 2.10: Entwicklung der Zahl der Familien und anderer Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen seit 2005



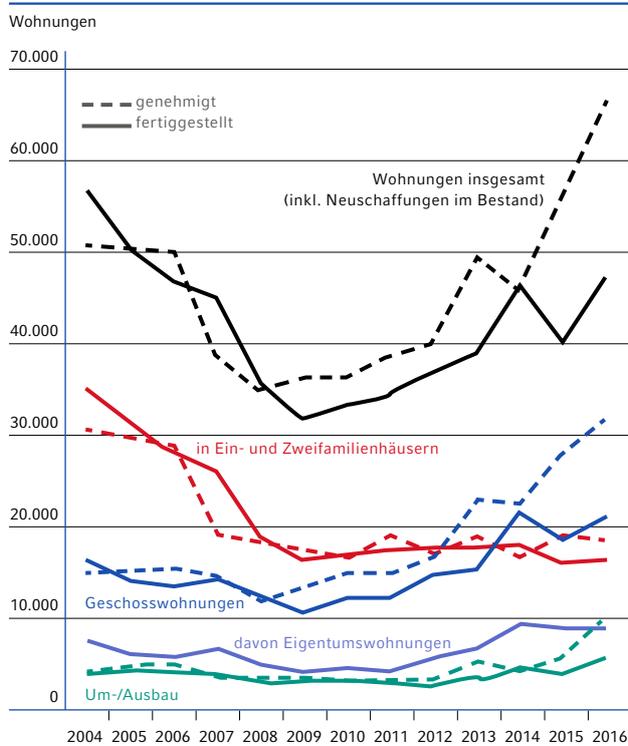
Daten: IT.NRW (Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ 2002–2014) NRW.BANK 2017

Abb. 2.11: Entwicklung der Zahl der Familien mit Kindern in den Kreisen und kreisfreien Städten seit 2005



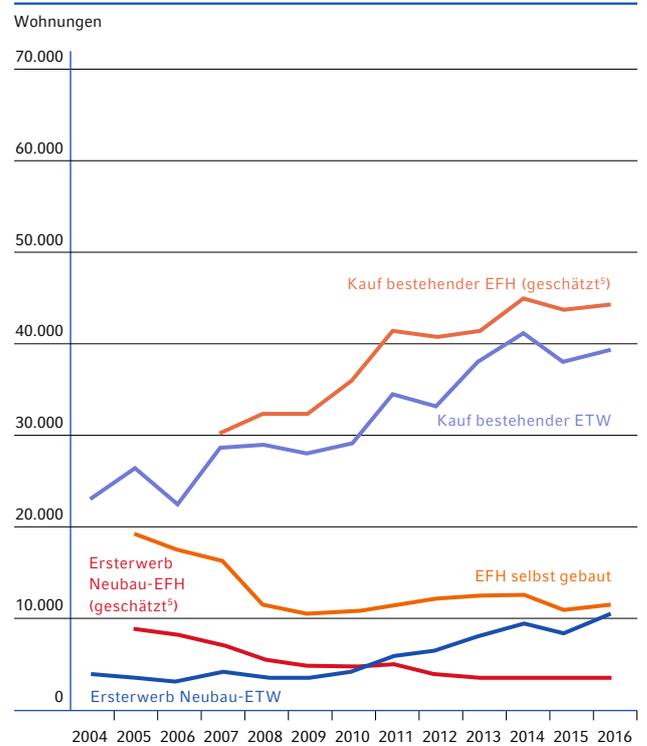
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2005–2016) NRW.BANK 2017

Abb. 2.12: Entwicklung der Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 2004–2016 nach Wohnungstyp



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2017

Abb. 2.13: Entwicklung des Eigentumserwerbs durch Bau und Kauf neuer und gebrauchter Wohnungen und Häuser



Daten: IT.NRW, Oberer Gutachterausschuss NRW, eigene Berechnungen⁵ NRW.BANK 2017

Der starke Anstieg der Gesamtbautätigkeit seit 2009/2010 beruht ausschließlich auf dem Neubau von Geschosswohnungen und dem Ausbau im Bestand. Darin spiegelt sich die Tatsache wider, dass der räumliche Schwerpunkt der Wohnungsnachfrage in erster Linie in den Ballungsräumen – und hier insbesondere in den Kernstädten – liegt und sowohl Kommunen als auch Investoren daran gelegen ist, die unzureichend verfügbaren Grundstücke möglichst effizient auszunutzen. Vor diesem Hintergrund haben auch die niedrigen Kapitalmarktzinsen die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment nicht beleben können. Möglicherweise haben sie aber dazu beigetragen, den Rückgang zu stoppen.

Mehr Bestandskäufe als Neubau

Während der Neubau von Einfamilienhäusern in den vergangenen Jahren eher stagniert, ist die Zahl der Kauffälle zeitgleich deutlich angestiegen (Abb. 2.13). So sind in den vergangenen drei Jahren insgesamt rund 46.000 Ein- und Zweifamilienhäuser neu gebaut worden, aber knapp dreimal so viele ver- bzw. gekauft worden

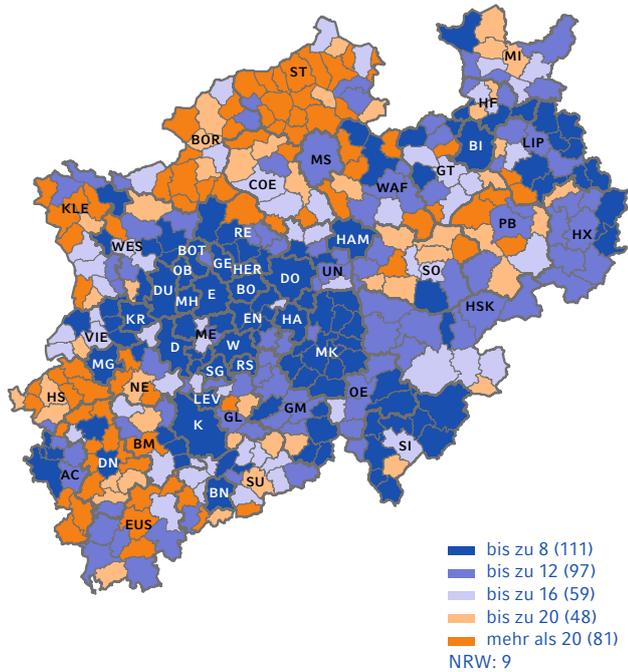
(144.000 Häuser). Hierbei handelt es sich mehrheitlich um Bestandshäuser (Schätzung: ca. 134.000⁵). Insgesamt wurden so pro Jahr rund 60.000 Ein- und Zweifamilienhäuser durch Kauf oder Bau erworben.

Bau von Eigentumswohnungen seit der Finanzmarktkrise fast verdoppelt

Zu beachten ist zudem, dass ein erheblicher Anteil des Geschosswohnungsneubaus nicht in Mietshäusern, sondern als Eigentumswohnungen entsteht. Hier sind die Fertigstellungen deutlich auf zuletzt rund 9.000 Wohnungen pro Jahr gestiegen (Abb. 2.12). Insgesamt waren unter den gut 116.000 seit 2010 gebauten Geschosswohnungen knapp 50.000 Eigentumswohnungen (43%). Zu den Käufern gehören aber nicht nur Selbstnutzer, sondern – vor allem in den dynamischen Wohnungsmärkten – auch Kapitalanleger. Überträgt man die mittlere Selbstnutzerquote⁶ auf den Neubau, entstehen derzeit jährlich rund 3.700 selbst genutzte Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen neu.

⁵ Der Anteil gebrauchter Einfamilienhäuser am Transaktionsvolumen wurde auf Basis der Verkaufsfälle (Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW) und der Fertigstellungen durch gewerbliche Bauherren (IT.NRW) geschätzt. Unter den Kauffällen können allerdings auch Objekte sein, die innerhalb eines Jahres mehrfach verkauft werden.

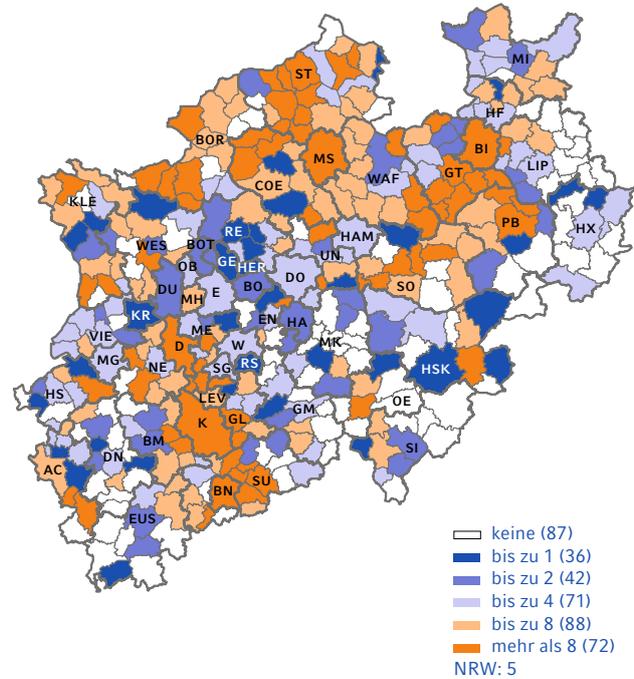
Abb. 2.14: Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2014–2016 (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2017

Abb. 2.15: Bauintensität von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2014–2016 (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2017

Trotz zunehmender Fertigstellungen ist auch bei Eigentumswohnungen der Bestandsmarkt ungleich größer als der Neubaumarkt. Den jährlich circa 9.000 Neubauwohnungen stehen derzeit über 39.000 Verkäufe bestehender Eigentumswohnungen gegenüber (Abb. 2.13).

In Ballungsgebieten und in nachfrageschwachen Regionen geringe Neubaubauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern

Bei regionaler Betrachtung des Neubaus zeigt sich zum einen das Land-Stadt-Gefälle, zum anderen die Entwicklungsunterschiede zwischen den eher ländlichen Kreisen sehr deutlich (Abb. 2.14). Die höchste Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern wiesen in den vergangenen drei Jahren wirtschaftlich dynamische und von Bevölkerungswachstum geprägte Kreise im Münsterland (Steinfurt, Borken, Coesfeld) und in Ostwestfalen (Gütersloh, Paderborn) auf. Wenig Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden in den sehr städtischen Regionen sowie in den von Abwanderung insbesondere jüngerer Menschen geprägten Teilen Ost- und Südwestfalens und der Eifel.

Die Nachfrage nach Eigenheimen ist hier deutlich geringer und richtet sich überwiegend auf das vorhandene und vergleichsweise preisgünstige Angebot von Bestandsobjekten.

Hohe Bauintensität von Eigentumswohnungen in Wachstumsschwerpunkten

Bei Eigentumswohnungen finden sich die höchsten Neubauraten in der Rheinschiene (Kernstädte wie Umland), den Universitätsstädten, aber auch in den Kreisen im Münsterland und im vorderen Ostwestfalen (Abb. 2.15). Hohe Neubauraten weisen vereinzelt auch kleinere Gemeinden mit geringer Bevölkerungsdynamik (z. B. in den Kreisen Soest oder Gütersloh) auf. Hier dürfte der Neubau altersgerechter Wohnungen in zentralen Lagen an Bedeutung gewonnen haben. Nachfragerinnen und Nachfrager sind vor allem Rentnerhaushalte, die ihre Eigenheime nicht mehr unterhalten wollen oder können. Perspektivisch führt das dazu, dass weitere Bestands-eigenheime auf den Markt kommen.

⁶ Laut Zensus 2011 (aktuellste verfügbare Zahl) werden 41 Prozent der Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen von ihren Eigentümern selbst genutzt, die übrigen werden vermietet oder stehen leer.

Nach einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft ist deutschlandweit die absolute Zahl der Erstkäufer in den vergangenen Jahren zurückgegangen.⁷ Demnach dürften viele Kauffälle auf den Erwerb einer Zweit- oder Drittimmobilie als Kapitalanlage zurückzuführen sein.

2.3 Preisentwicklung

Die Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen Jahren insgesamt im Land gestiegen. Dabei ist jedoch eine klar unterschiedliche Entwicklung bei Neubau- und Bestandsobjekten sowie zwischen verschiedenen Regionen festzustellen.

Hochpreisregionen heben sich deutlich von übrigen Regionen ab

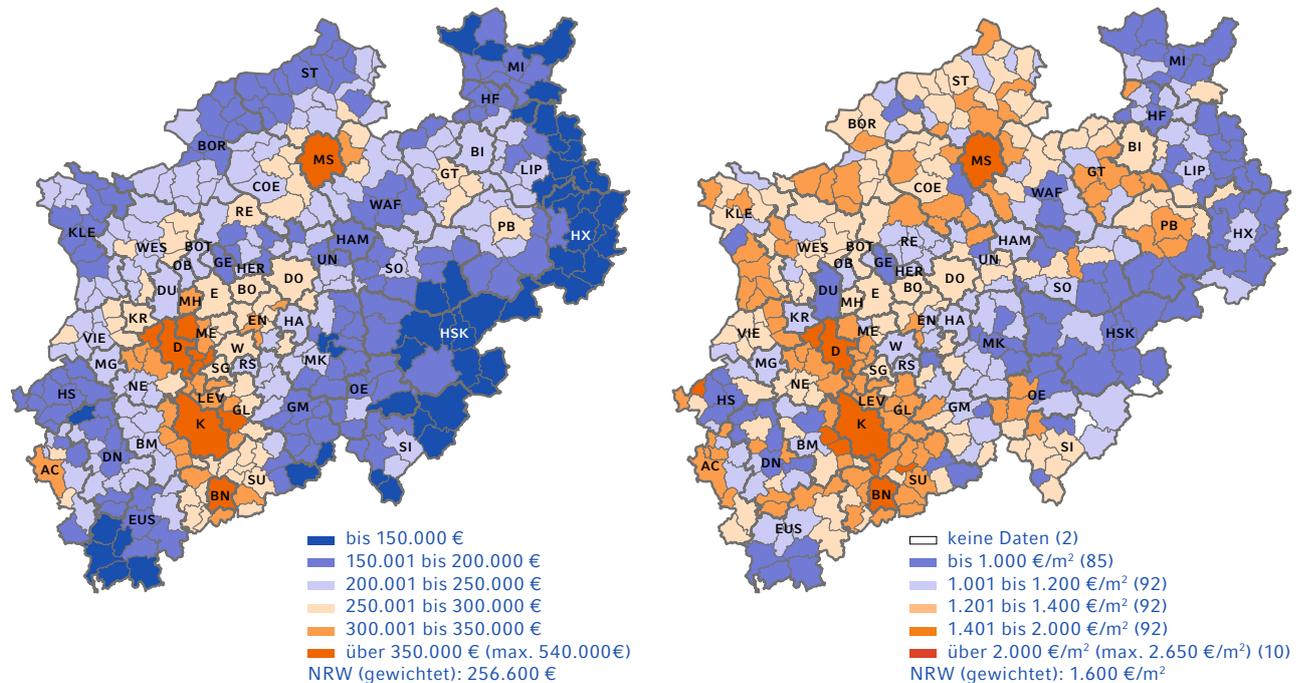
In den nachfragestärksten Regionen der Rheinschiene und den Städten Münster und Aachen kostete im Jahr 2016 ein Einfamilienhaus mehr als doppelt so viel wie in den Schrumpfungsregionen im Osten und Südosten Nordrhein-Westfalens (Abb. 2.16). In den Großstädten

der Rheinschiene mussten für einen Neubau im Durchschnitt 530.000 € aufgebracht werden. In weiten Teilen des Landes lag der Preis für ein Eigenheim (unter Berücksichtigung von Neubau- und Bestandsobjekten) in einer Preisspanne von 200.000 bis 300.000 €. Ähnlich stark war das Gefälle bei Eigentumswohnungen.

Die Kombination aus hoher Nachfrage und knappem Angebot hat die Preise vor allem in der Rheinschiene, in Teilen des Münsterlands, im vorderen Ostwestfalen und in einzelnen Städten des Ruhrgebiets deutlich ansteigen lassen. In vielen nachfrageschwachen Regionen wie der Eifel, dem Oberbergischen, Südwestfalen und dem östlichen Ostwestfalen hingegen waren die Preise in den vergangenen Jahren stabil, zum Teil sogar rückläufig.

Auch Grundstücke für den Neubau von Einfamilienhäusern waren in den Großstädten der Rheinschiene (Düsseldorf 680 €/m², Köln 500 €/m²) sowie deren Umland am teuersten (2016, Abb. 2.17). Ebenfalls auf hohem Niveau liegen die Universitätsstädte Münster (400 €/m²) und Aachen (350 €/m²). Im Landesdurchschnitt kostete ein Quadratmeter nur 147 €.

Abb. 2.16: Mittleres Kaufpreisniveau für Wohneigentum im Jahr 2016 (Angebote in Immobilienportalen)
Einfamilienhäuser *Eigentumswohnungen*

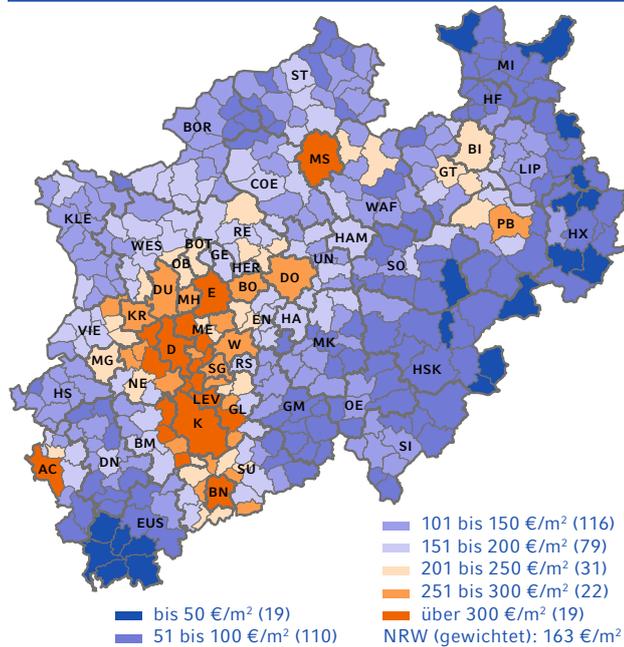


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

NRW.BANK 2017

⁷ Institut der Deutschen Wirtschaft (2017): ACCENTRO-IW Wohnkostenreport – Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes?

Abb. 2.17: Bauland für Eigenheime: Preisniveau 2016



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW NRW.BANK 2017

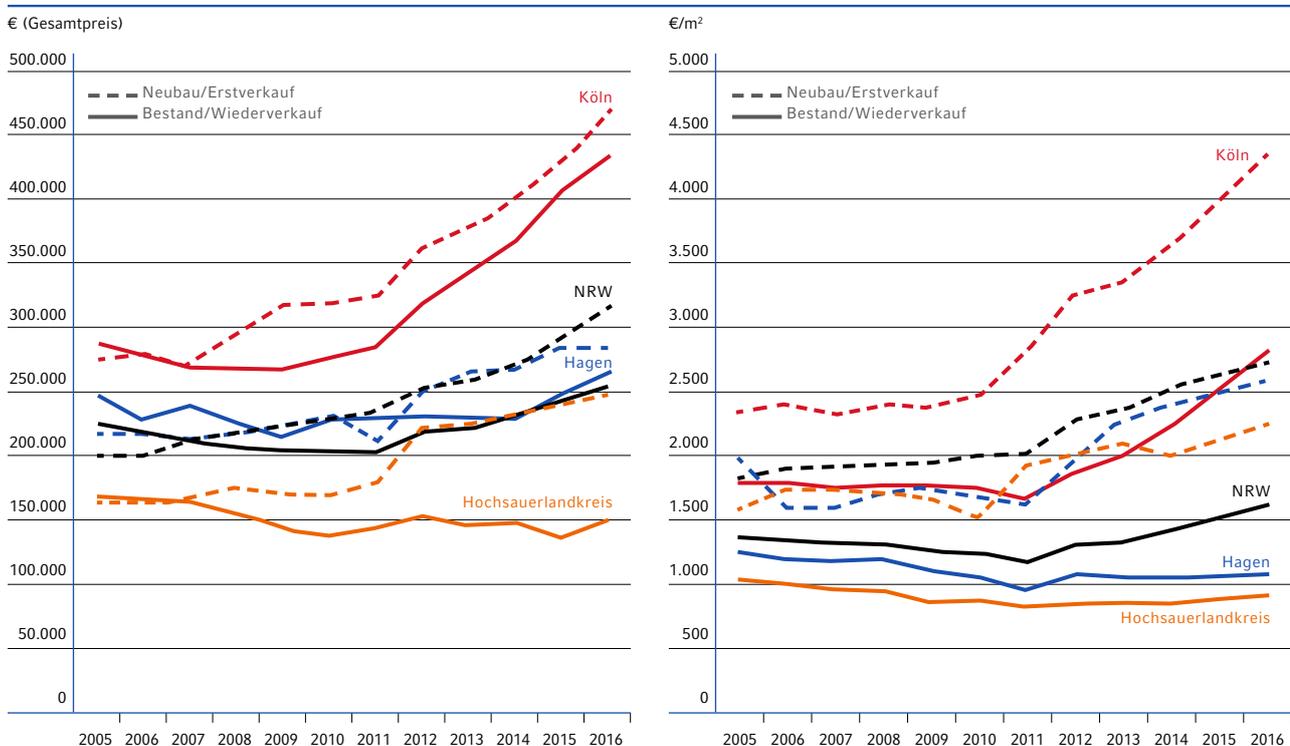
Starke regionale Differenzierung auch bei Bestandsobjekten

Die Entwicklung der Bestandsimmobilienpreise ist vom zunehmenden Auseinanderdriften der nachfragestarken, teuren und der nachfrageschwachen, eher günstigen Regionen gekennzeichnet. Das wird in Abb. 2.18 für Eigenheime und Eigentumswohnungen anhand ausgewählter Städte und Kreise dargestellt:⁸

In Boomstädten wie Köln begann der Preisanstieg für neue Einfamilienhäuser schon vor der Finanzmarktkrise. Seit 2011 hat der enorme Nachfragedruck auch die mittleren Preise für Bestandshäuser auf über 400.000 € steigen lassen.

In nachfrageschwächeren Städten wie Hagen waren die Preise lange stabil und sind erst zuletzt angestiegen. Bestandseinfamilienhäuser sind hier aber weiterhin für unter 250.000 € zu erwerben. In nachfrageschwachen Regionen eher ländlicher Prägung sind die Angebotspreise für den Verkauf von Einfamilienhäusern in den vergangenen Jahren sogar rückläufig gewesen (z. B. im Hochsauerlandkreis).

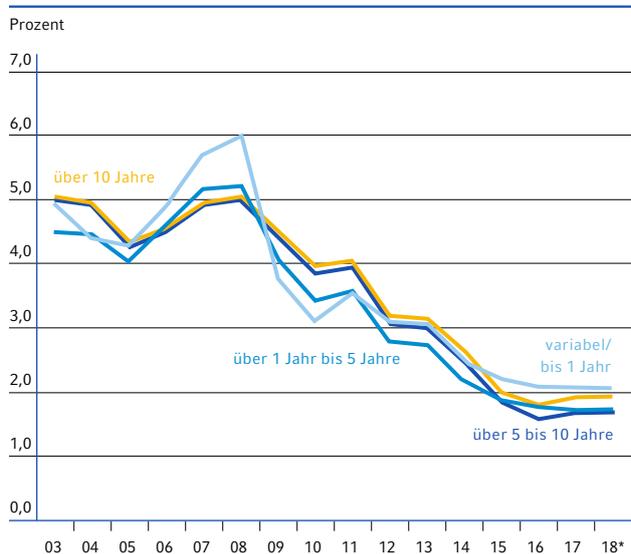
Abb. 2.18: Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum 2005–2016 (Angebote in Immobilienportalen)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH) NRW.BANK 2017

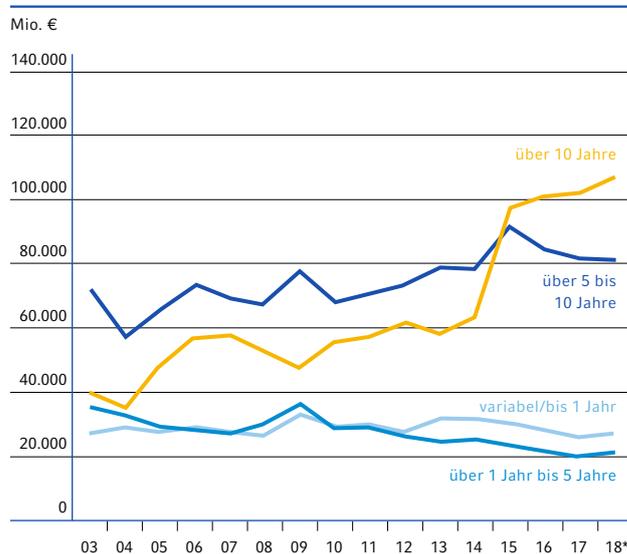
⁸ Dargestellt ist der Median-Angebotspreis für Bestandseinfamilienhäuser und Bestandseigentumswohnungen sowie zum Vergleich der Preis für Neubauten.

Abb. 2.19: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Dauer der Zinsbindung



Daten: Deutsche Bundesbank (2018: Schätzung nach erstem Quartal) NRW.BANK 2017

Abb. 2.20: Gesamtvolumen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Dauer der Zinsbindung



Daten: Deutsche Bundesbank (2018: Schätzung nach erstem Quartal) NRW.BANK 2017

Bei Eigentumswohnungen ist die Tendenz ähnlich, der Preisunterschied zwischen Neubau und Bestand aber noch deutlicher ausgeprägt.

2.4 Finanzierungsbedingungen

Verschiedene Indikatoren weisen darauf hin, dass der Markt für Wohnimmobilienfinanzierungen derzeit gut funktioniert. Im Wesentlichen haben die niedrigen Zinsen dazu geführt, dass sich die Finanzierungsbedingungen für den Eigentümerwerb mehrheitlich sehr gut darstellen. Die Möglichkeit längerer Zinsbindungsfristen erlaubt es den Haushalten, ihre finanzielle Belastung langfristig auf einem niedrigen und damit tragbaren Niveau zu halten.

Zinsniveau auf historischem Tiefstand

Günstige Finanzierungsbedingungen zeigen sich auch bei der Zinsentwicklung: Die Zinsen für Wohnungsbaukredite befinden sich auf einem historischen Tiefstand. Nach einem kontinuierlichen Rückgang des Zinsniveaus haben sich die Effektivzinsen Ende 2017 auf einem Niveau von 2,05 Prozent bis 1,70 Prozent eingependelt (Abb. 2.19).⁹ Grundsätzlich gilt weiterhin: Je länger die Laufzeit der Zinsbindung, desto höher ist der Zinssatz.

Anfangstilgungssätze bei Wohnungsbaukrediten gestiegen

Gleichzeitig haben sich auch die Tilgungssätze von Wohnungsbaukrediten verändert. 2004 hatte jeder zweite Kredit einen Tilgungssatz von 1 Prozent; der Anteil von Darlehen mit 2-prozentigen Tilgungssätzen lag bei circa 23 Prozent. Die MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank belegt, dass mittlerweile Kredite mit einer anfänglichen Tilgung von 2 Prozent am häufigsten abgeschlossen werden.¹⁰ Kreditnehmer nutzen die aktuell niedrigen Marktzinsen, um höhere Tilgungssätze zu vereinbaren. Damit wird auch das Volumen einer möglicherweise erforderlichen Anschlussfinanzierung gesenkt.

Lange Zinsbindungsfristen schaffen Finanzierungssicherheit

Nachgefragt werden also in erster Linie Kredite mit längeren Laufzeiten beziehungsweise Zinsbindungsfristen. Bei den kurzen Zinsbindungsfristen bis zu fünf Jahren sinkt das Neugeschäftsvolumen kontinuierlich auf zuletzt 46 Mrd. € (2017). Dagegen hat sich das Neugeschäftsvolumen mit Zinsbindungsfristen von mehr als zehn Jahren bis 2017 mehr als verdoppelt (Abb. 2.20).

⁹ MFI-Zinsstatistik: Erfasst werden besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum einschließlich Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden. Einzubeziehen sind auch Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausreichen.

¹⁰ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017): Trends in der Wohneigentumsbildung.

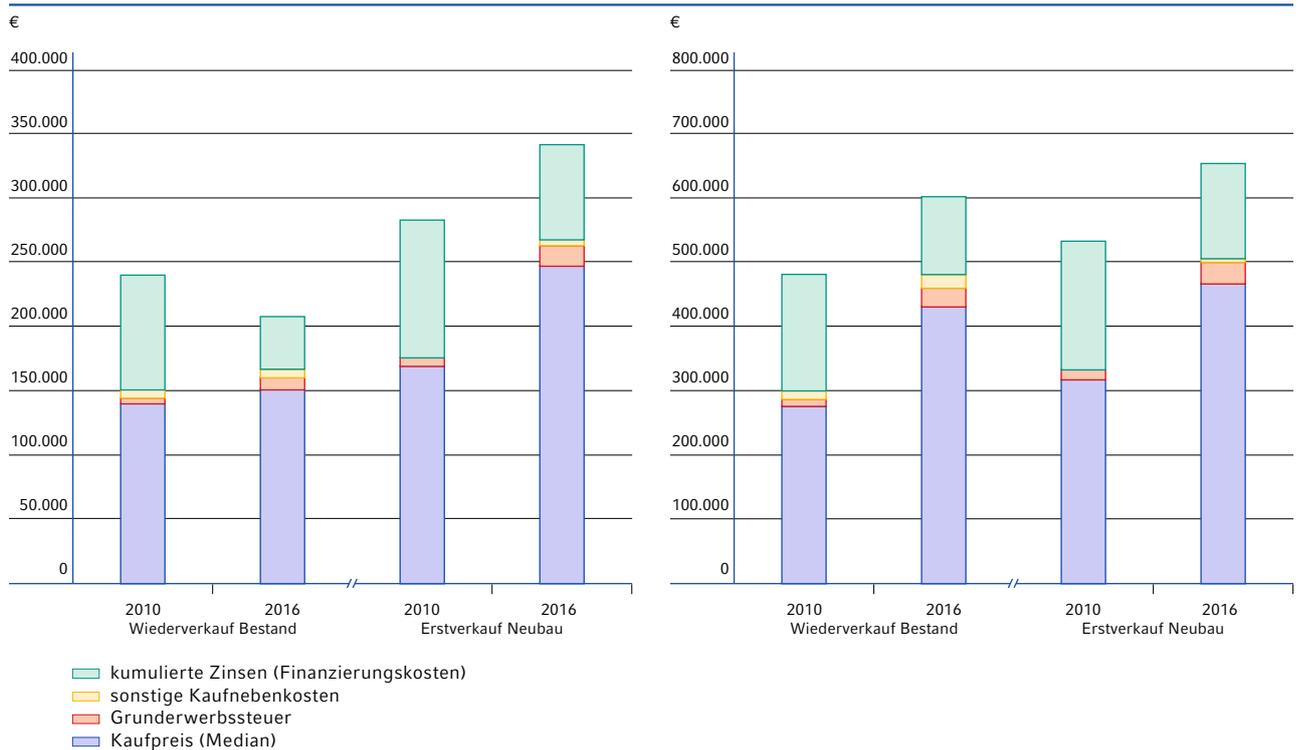
Abb. 2.22: Vergleich der Gesamtkosten für den Kauf eines Eigenheims in den Jahren 2010 und 2016

Beispiel Hochsauerlandkreis

(Kreis mit unterdurchschnittlicher bis rückläufiger Nachfrage): Die gesunkenen Finanzierungskosten können den Preisanstieg im Bestand mehr als kompensieren; der Neubau dagegen ist insgesamt teurer geworden.

Beispiel Köln

(Stadt mit hoher und steigender Nachfrage): Auch gesunkene Finanzierungskosten können den Kaufpreisanstieg nicht ausgleichen.



Daten: eigene Berechnungen auf Datenbasis der Deutschen Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) und der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2017

3 Erschwinglichkeit und Hemmnisse bei der Finanzierung von frei finanziertem Wohneigentum

Die folgenden Berechnungen beziehen sich auf Einfamilienhäuser, weil dazu in allen Regionen des Landes ausreichend Preisdaten vorliegen. Bei Eigentumswohnungen sind die Fallzahlen in den ländlichen Räumen oft zu gering, um valide Berechnungen vorlegen zu können, exemplarische Berechnungen der NRW.BANK ergeben aber ähnliche Strukturen wie bei Einfamilienhäusern.

3.1 Erschwinglichkeit von Bestandsimmobilien für Haushalte mit in der jeweiligen Region durchschnittlichem Einkommen

Die Erschwinglichkeit der Eigentumsbildung hängt neben den Kaufpreisen und den Zinsen für Hypothekendarlehen in erster Linie von den Haushaltseinkommen ab, die in den Regionen des Landes sehr unterschiedlich sind.

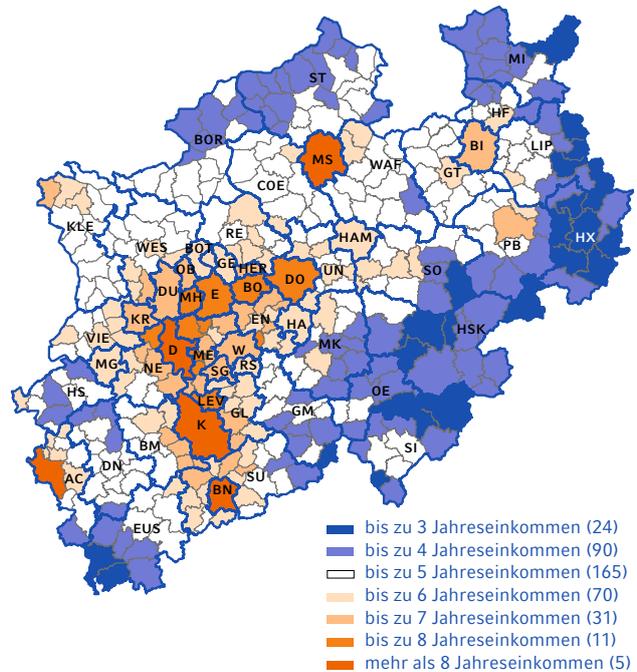
Betrachtet man das Verhältnis vom Kaufpreis zum mittleren Haushaltsnettoeinkommen eines Jahres (Kaufkraft; Abb. 3.1), heben sich zunächst auch hier die hochpreisigen Städte am Rhein sowie Aachen und Münster deutlich ab. Daneben wird allerdings deutlich, dass ein gebrauchtes Eigenheim auch in Regionen mit günstigeren Preisen wie dem Ruhrgebiet für den Haushalt mit dortigem Durchschnittseinkommen nur unwesentlich erschwinglicher ist, als man es aufgrund des Preisunterschieds hätte vermuten können.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein geringeres Einkommensniveau auch in Regionen mit geringerem Preisniveau die Erschwinglichkeit senkt.

3.2 Einstiegshürde Erwerbsnebenkosten

Der Erwerb von Wohneigentum ist mit Nebenkosten verbunden, die vom Bauherren zusätzlich zum Immobilienpreis beziehungsweise zu den Bau- und den Grundstückskosten zu tragen sind. Hierbei sind Nebenkosten zu unterscheiden, die mit dem Grundstückskauf einhergehen, sowie weitere Nebenkosten, die vor und während der Bauphase anfallen. Im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen Baunebenkosten, die auf Basis eines rechtswirksamen Kaufvertrags mit dem Grundstückserwerb fällig werden. Zu diesen Nebenkosten zählt neben Grundbuch-, Notar- und Maklerkosten auch die Grunderwerbssteuer.

Abb. 3.1: Preis-Einkommens-Relation für im Internet angebotene Bestandseinfamilienhäuser (Anzahl der Jahresnettoeinkommen eines Haushalts, die rechnerisch für den Kauf aufgebracht werden müssten) im Jahr 2016



Daten: eigene Berechnungen NRW.BANK auf Datenbasis der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), GfK

NRW.BANK 2017

Sämtliche Erwerbsnebenkosten stellen Hemmnisse dar, die aufgrund ihrer Abhängigkeit vom Kaufpreis in ihrer Höhe stark divergieren. Eigentumsanwärtern wird daher für ihre Finanzplanung empfohlen, einen Anteil von rund 12 Prozent der Kaufsumme für die Nebenkosten einzuplanen. Hiervon entfallen circa 1,5 Prozent bis 2 Prozent des Kaufpreises auf die Grundbuch- und Notarkosten. Als Maklergebühr sind zwischen 3 Prozent und 7 Prozent des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer üblich. Die tatsächliche Höhe ist von den regionalen Gewohnheiten abhängig. Die Verteilung der Kostenlast zwischen Verkäufer und Käufer kann individuell gestaltet werden. Demnach sind eine vollständige Kostenübernahme durch den Verkäufer, eine anteilige Übernahme beider Vertragsparteien (Käufer und Verkäufer) sowie die alleinige Zahlungsverpflichtung des Käufers möglich.

In Nordrhein-Westfalen ist ein prozentualer Anteil von 7,14 Prozent (inkl. MwSt.) üblich, der hälftig von beiden Vertragsparteien getragen wird. Ins Gewicht fällt bei den Nebenkosten des Grundstückserwerbs vor allem die vom Eigentümer zu entrichtende Grunderwerbsteuer, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist und derzeit in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent beträgt.

Die Abb. 3.2 veranschaulicht, ausgehend vom durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen in Höhe von 257.000 €, das Verhältnis der Nebenkosten bei Grundstückserwerb zum Kaufpreis und die Höhe der einzelnen Kostenblöcke.

Steigende Erwerbsnebenkosten führen zudem zu einer Erhöhung des geforderten Eigenkapitals.

3.3 Einstiegshürde Eigenkapitalanforderungen

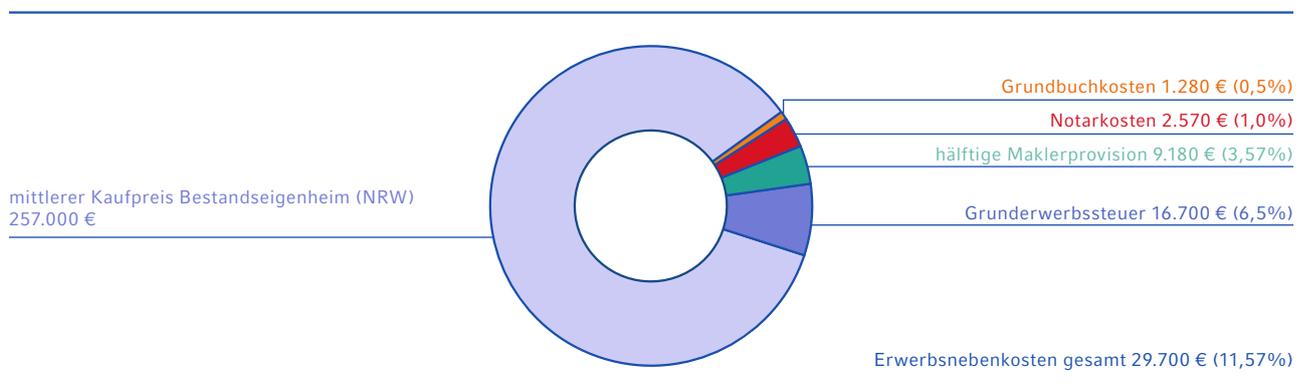
Als Richtwert für die Darlehensvergabe werden nach Erfahrungswerten der NRW.BANK durchschnittlich 80 Prozent des Kaufpreises finanziert, sodass die übrigen 20 Prozent mit Eigenkapital beglichen werden müssen. Die Entscheidung liegt dabei im Ermessen jeder einzelnen Bank, Bankkunden haben keinen Anspruch auf eine bestimmte Höhe des zur Verfügung gestellten Darlehens. Zuzüglich der eingangs erläuterten circa 12 Prozent Erwerbsnebenkosten sollten potenzielle Käufer somit in der Lage sein, rund 32 Prozent des Kauf-

preises durch eigene Mittel finanzieren zu können. Allerdings wird durch das niedrige Zinsumfeld vielen eigentumswilligen Haushalten das Sparen von ausreichend Eigenkapital erschwert.

Verschiedene Studien weisen die Höhe der Erwerbsnebenkosten und das daraus resultierende notwendige einzubringende Eigenkapital als die höchste Hürde für den Eigenheimerwerb aus. Das führt – insbesondere in wachsenden Ballungszentren – zu der paradoxen Situation, dass trotz verbesserter Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten im Ergebnis immer weniger Haushalte tatsächlich Wohneigentum bilden können, da sie in Zeiten niedriger Zinsen kein adäquates Eigenkapital ansparen können.¹²

Zwar wird eine Finanzierung der Kosten durch Banken zu 100 Prozent oder darüber hinaus nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings bedeutet das, dass die Zinskosten entsprechend höher angesetzt werden, um das dadurch entstehende Risiko der Bank abzudecken. Wer günstige Darlehensbedingungen erhalten will, muss zumindest als Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen Eigenkapital in angemessener Höhe einbringen (ca. 20%). Zur Finanzierung der Erwerbsnebenkosten werden seitens der Kreditinstitute Eigenmittel ebenfalls erwartet oder durch Zinsaufschläge eingepreist. Zukünftige Hauseigentümer profitieren also von höherem Eigenkapital durch eine günstigere Finanzierung und somit einer geringeren monatlichen Belastung oder der Möglichkeit einer schnelleren Tilgung der Restschuld und somit einer Verkürzung der Darlehenslaufzeit.

Abb. 3.2: Mittlerer Preis und Erwerbsnebenkosten für ein bestehendes Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), eigene Berechnungen

NRW.BANK 2017

¹² Institut der Deutschen Wirtschaft (2017): ACCENTRO-IW Wohnkostenreport – Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes?

Das seit dem 21. März 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften soll laut Aussagen von Kreditinstituten zu verschärften Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung beigetragen haben. Die in den Presseberichten mehrfach veröffentlichte Kritik, dass ausschließlich auf die Bonität des Kunden abgestellt und nicht die mögliche Wertsteigerung der Immobilie berücksichtigt wird, ist allerdings nicht – zumindest nicht mehr – zutreffend, da die in der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausdrücklich vorgesehene Ausnahme der Berücksichtigung des Immobilienwertes bei Bau und Renovierung mittlerweile ins deutsche Recht übernommen wurde. Dazu erfolgte am 10. Juni 2017 die Verabschiedung des Finanzaufsichtsergänzungsgesetzes. Am 1. Juni 2017 wurde zudem das Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie (ZDUG) beschlossen. Somit sind Kreditinstitute künftig bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bereits geprüfter Kreditnehmer nicht zu einer weiteren Kreditwürdigkeitsprüfung verpflichtet.

3.4 Einstiegshürde Flächenmangel

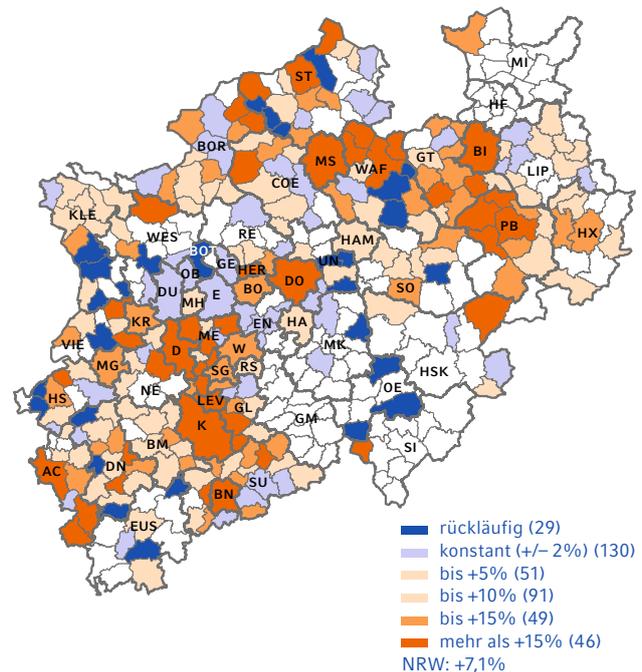
Eine weitere Hürde für mehr Wohneigentum stellt der Mangel an Wohnbauflächen dar. Das Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen setzt zum einen dem Neubau enge Grenzen und führt zum anderen zu einer Verteuerung der Grundstückspreise und damit der Gesamtkosten. Private Haushalte sind daher gezwungen, höhere Kredite aufzunehmen und letztendlich mehr Eigenkapital anzusparen.

Überall in Deutschland sind die Baulandpreise in den vergangenen Jahren dort gestiegen, wo die Bevölkerungszahl stabil geblieben oder gewachsen ist.¹³ In Nordrhein-Westfalen waren die Großstädte mit dem stärksten Bevölkerungswachstum (Rheinschiene, Münster, Aachen) und deren Umland besonders betroffen. Aber auch andere Großstädte wie Dortmund, Bochum und Bielefeld sowie viele Kommunen im Münsterland und im vorderen Ostwestfalen verzeichneten seit 2012 Bodenpreissteigerungen um bis zu 15 Prozent und mehr (Abb. 3.3). In weiten Teilen des Sauer- und Siegerlandes, des östlichen und nordöstlichen Ostwestfalens und am Nordrand des Ruhrgebiets bleiben die Baulandpreise dagegen konstant.

3.5 Fazit

Abschließend kann festgehalten werden, dass in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens der Wohneigentumserwerb seit 2010 für viele Haushalte und insbesondere für Familien schwieriger geworden ist. Ursachen sind im Wesentlichen die gestiegenen Preise und Erwerbsnebenkosten sowie der dadurch deutlich gestiegene Eigenkapitalbedarf. Trotz der größeren Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten aufgrund günstigerer Finanzierungsbedingungen können weniger Haushalte Wohneigentum bilden, da diese in Zeiten niedriger Zinsen nicht in der Lage sind, ausreichend Eigenkapital anzusparen. Dieser Effekt stellt sich allerdings wegen der regional unterschiedlichen Entwicklung der Preise nicht landesweit einheitlich dar.

Abb. 3.3: Entwicklung des Preises für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012–2016



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2017

¹³ Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohnung- und Mietenbericht 2016, Kap. 3.3.5.

4 Erschwinglichkeit der Eigentumsbildung in der Wohnraumförderung des Landes

Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen soll insbesondere Familien mit Kindern mit einem niedrigen Einkommen, das sie berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen, Wohneigentum ermöglichen. Ob das gelingen kann, hängt einerseits davon ab, ob das erforderliche Eigenkapital erbracht werden kann, andererseits von der Fähigkeit der Haushalte, die dauerhaften Finanzierungskosten zu tragen. Daher wurden beide Aspekte untersucht.

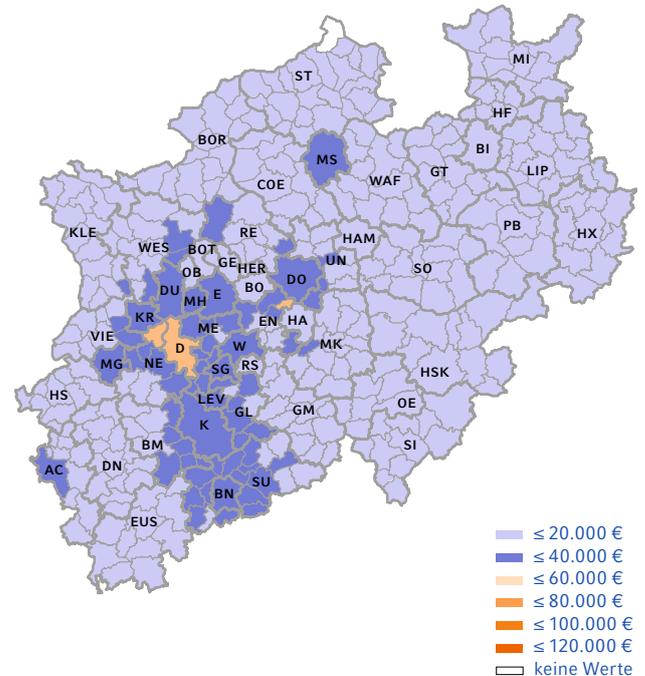
4.1 Regional differenzierter Eigenkapitalbedarf und seine Entwicklung

Um das Risiko für die geförderte Familie, aber auch für die mit Nachrangdarlehen fördernde NRW.BANK zu begrenzen, wird auch in der Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen eine Eigenleistung vorausgesetzt. Bis zum Jahr 2017 betrug diese 15 Prozent der Gesamtkosten. Anders als bei einer freien Finanzierung sind hier die Erwerbsnebenkosten, zum Beispiel die Grunderwerbssteuer, Teil der geförderten Gesamtkosten. Mindestens die Hälfte dieser Eigenmittelanforderung war entweder als unbelastetes Grundstück oder als Bargeld einzubringen. Die andere Hälfte konnte zum Beispiel durch eigenhändig erbrachte Handwerkerleistung gedeckt werden. Im Weiteren wird bei den Beispielrechnungen jedoch unterstellt, dass die Eigenmittel barwertig erbracht werden.

Analysiert wurde die Entwicklung dieser 15-prozentigen Eigenkapitalanforderung gemäß den Förderbestimmungen vor dem Hintergrund der regional unterschiedlichen mittleren Preise für ein neues Einfamilienhaus mit 130 Quadratmetern Wohnfläche.

Während das erforderliche Eigenkapital in der Wohneigentumsförderung im Jahr 2010 noch in rund 330 Kommunen unter 40.000 € lag, reichte dieses im Jahr 2016 bei nur noch circa 150 Kommunen aus. Düsseldorf sticht im Landesvergleich mit einem erforderlichen Eigenkapital von rund 65.000 € im Jahr 2010 und einer mehr als 70-prozentigen Steigerung bis 2016 auf knapp 113.000 € deutlich hervor (Abb. 4.1 und 4.2).

Abb. 4.1: Eigenkapitalbedarf in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Jahr 2010



Daten: eigene Berechnungen MHKBG NRW

NRW.BANK 2017

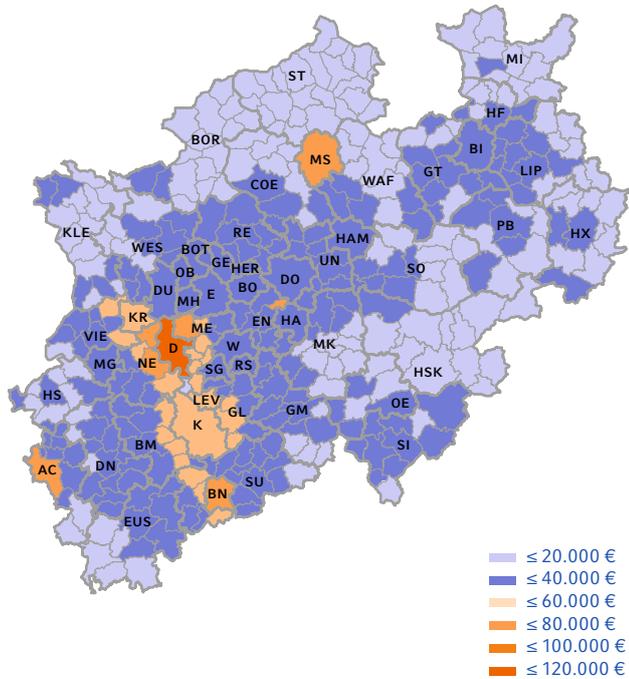
4.2 Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten für eine Familie mit einem Einkommen von 100 Prozent der Einkommensgrenze

Um die Wirkung der sozialen Eigentumsförderung vor dem Hintergrund der Tragbarkeit der Finanzierungskosten zu untersuchen, wurden Musterberechnungen basierend auf den gemeindespezifischen Medianpreisen für Einfamilienhäuser aus dem Jahr 2016 für eine vierköpfige Familie in Nordrhein-Westfalen simuliert.¹⁴

Ziel war, die Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten des Eigenheimerwerbs zu ermitteln. Unterstellt

¹⁴ Weitere Annahmen: Medianpreis Einfamilienhaus 2014 bis 2016 als Investitionskosten (Neubau oder Baujahr max. zwei Jahre vor Insetatsbeginn, aber nicht älter als Baujahr 2012); Grunderwerbssteuer: 6,5%; Kaufnebenkosten: 5%; Zinssatz Fremdmittel mit zehnjähriger Laufzeit: 2016 = 1,69% (Quelle: Bundesbank); Förderung: Zinsen, VKB, Tilgung in der Förderung etc. nach WFB; Lastenberechnung: Instandhaltung/Betriebskosten für 130 m²; keine Berücksichtigung eines eventuell möglichen Lastenzuschusses; Kindergeld wurde dem verfügbaren Einkommen zugerechnet; Betrachtung der ersten zehn Tilgungsjahre.

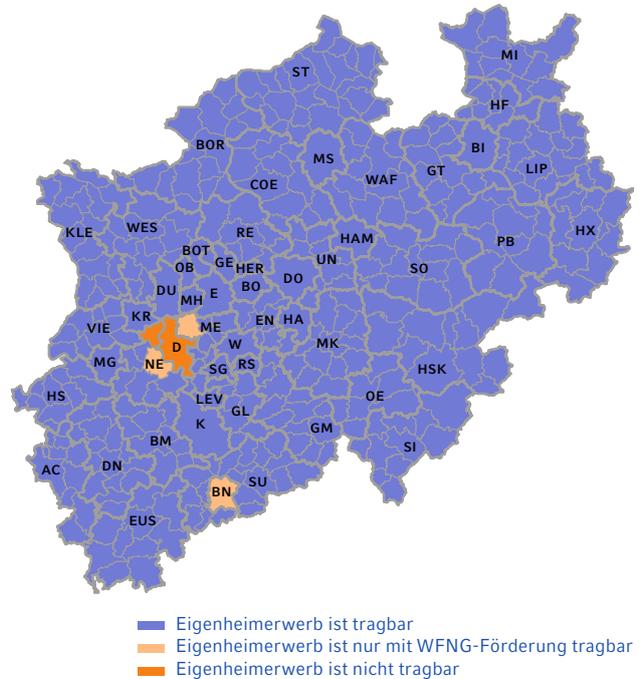
Abb. 4.2: Eigenkapitalbedarf im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Jahr 2016



Daten: eigene Berechnungen MHKBG NRW

NRW.BANK 2017

Abb. 4.3: Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen 2016 (100%)



Daten: eigene Berechnungen MHKBG NRW

NRW.BANK 2017

wird dabei zunächst, dass die Familien in der Lage waren, die geforderte Eigenleistung in Höhe von 15 Prozent der Gesamtkosten zu erbringen. Zudem wurde vorausgesetzt, dass sich die Familien bei den weiteren Lebenshaltungskosten so einschränken, dass sie mit dem in der Förderung geforderten Mindestrückbehalt auskommen. Das bedeutet, dass die vierköpfige Familie nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen noch 1.510 € monatlich zur Verfügung hätte.

Verglichen wurde das Ergebnis der monatlichen Finanzierungskosten mit Förderung und mit denen bei einer üblichen freien Hausbankfinanzierung.

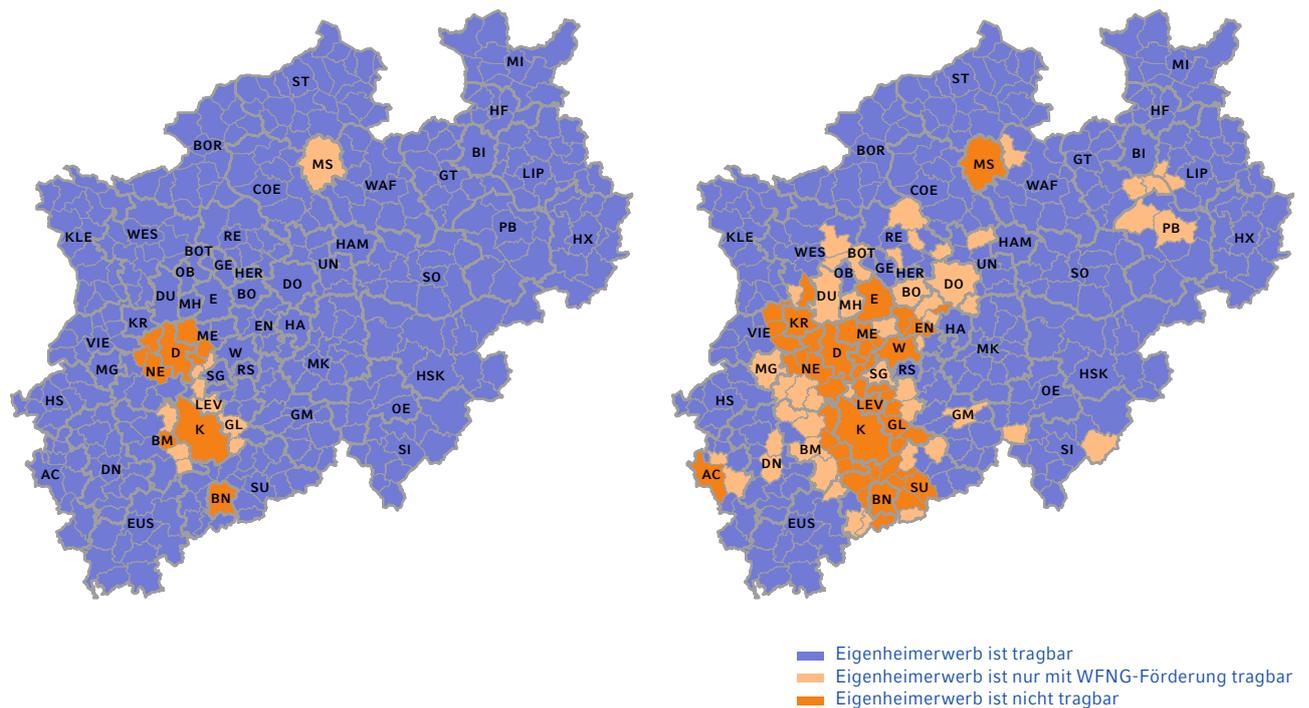
Die Simulation hat gezeigt, dass im Förderjahr 2016 unter diesen Voraussetzungen die dauerhafte Tragbarkeit eines Eigenheimkaufs für Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze von 100 Prozent gemäß § 13 WFNG Nordrhein-Westfalen in nahezu allen Regionen Nordrhein-Westfalens sogar ohne die Wohnraumförderung gegeben war. Lediglich in den Städten Ratingen, Neuss und Bonn konnte die Tragbarkeit nur durch die Förderung erzielt werden. In Düsseldorf und Meerbusch konnte trotz Förderung keine Tragbarkeit erreicht werden. In diesen Städten war eine Finanzierung also trotz der Förderung nur möglich, wenn der Immobilienpreis unterhalb des lokal ermittelten mittleren Preises lag.

4.3 Tragbarkeit bei Unterschreitung der Einkommensgrenze

Bei Unterschreitung der Einkommensgrenze um 10 Prozent war die Tragbarkeit ebenfalls in den meisten Regionen gegeben (Abb. 4.4 links)). Während in den rheinischen Städten Haan, Hilden, Langenfeld, Leverkusen, Brühl, Hürth, Pulheim, Bergisch Gladbach und Rösrath sowie in der westfälischen Stadt Münster nur mit der Förderung eine Tragbarkeit erzielt werden konnte, reichte dagegen die Förderung in Düsseldorf, Köln und einigen Umlandgemeinden sowie in Bonn hierzu nicht aus.

Bei einem Einkommen von 20 Prozent unterhalb der Einkommensgrenze war die Tragbarkeit der Finanzierung in Düsseldorf, Köln, Bonn und zahlreichen Umlandgemeinden sowie in Münster und Aachen weder ohne noch mit Förderung gegeben (Abb. 4.4 rechts)). In weiteren Umlandgemeinden sowie einzelnen Gemeinden in Ost- und Südwestfalen (z. B. Wermelskirchen, Paderborn, Wenden, Bad Laasphe, Augustdorf) und einigen Regionen des Ruhrgebiets konnte sie nur mit Förderung erreicht werden.

Abb. 4.4: Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte bei Unterschreitung der Einkommensgrenzen 2016 um ...
 10 Prozent 20 Prozent



Daten: eigene Berechnungen MHKBG NRW

NRW.BANK 2017

4.4 Tragbarkeit bei Überschreitung der Einkommensgrenze

Eine Tragbarkeit mit 10 Prozent oder 20 Prozent oberhalb der Einkommensgrenzen wäre in fast allen Gemeinden Nordrhein-Westfalens auch ohne Förderung gegeben gewesen (Abb. 4.5).

Eine Anhebung der Einkommensgrenzen wäre damit eine Maßnahme, die fast ausschließlich zu Mitnahmeeffekten führen würde. Lediglich in Düsseldorf würde ein Einkommen in Höhe von 20 Prozent über der Einkommensgrenze auch heute nicht ausreichen, um eine

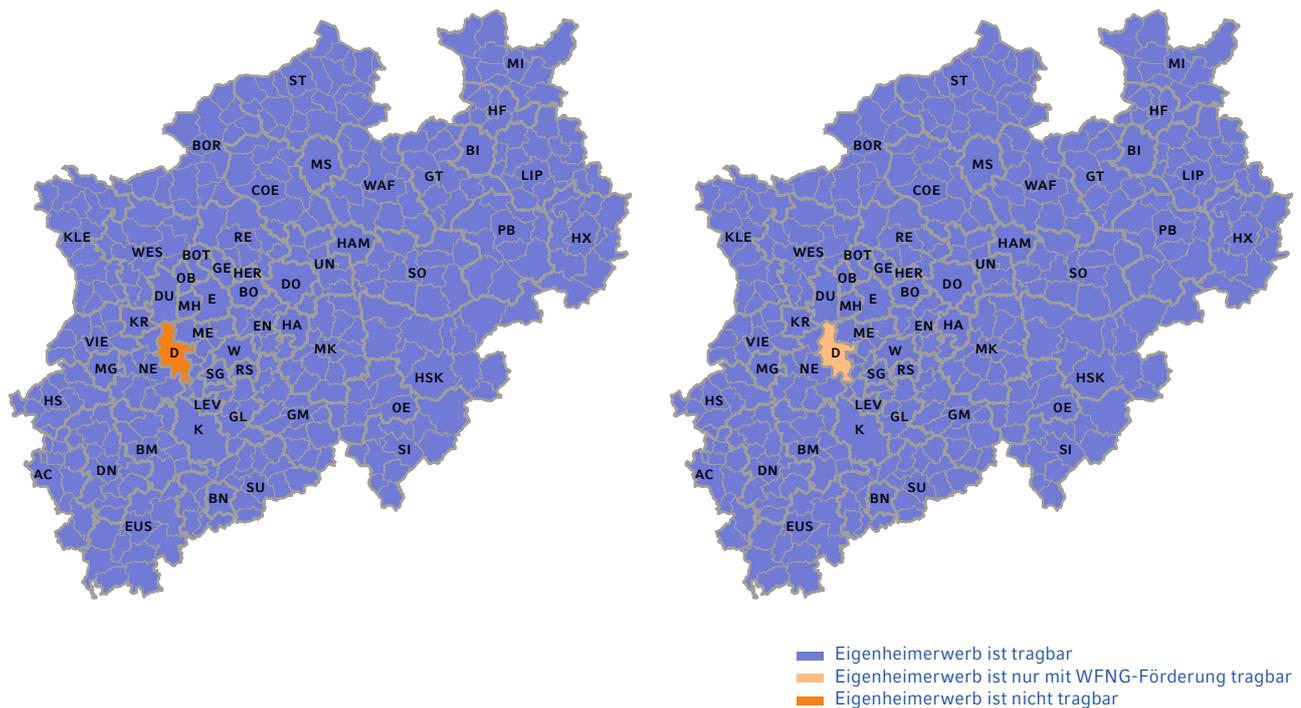
rechnerische Tragbarkeit zu erreichen. Das bedeutet, dass in Düsseldorf der Eigentumserwerb nur im Segment der Immobilien möglich war, das preislich unterhalb des Medians lag.

4.5 Fazit

Die Berechnungen zeigen insgesamt, dass in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens das erforderliche Eigenkapital auch in der Wohnraumförderung zunehmend die größte Hürde beim Erwerb von Wohneigentum darstellt.

Abb. 4.5: Tragbarkeit der Finanzierung eines Eigenheimerwerbs für Haushalte bei Überschreitung der Einkommensgrenzen 2016 um ...
10 Prozent

20 Prozent



Daten: eigene Berechnungen MHKBG NRW

NRW.BANK 2017

5 Stärkung der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

Aufbauend auf diesen Analysen hat das MHKBG gemeinsam mit der NRW.BANK die Eigentumsförderung im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 weiterentwickelt, mit dem Ziel, die Wohneigentumsbildung zu stärken.

Soziale Wohneigentumsförderung stärken

Die mit dem Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) und den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2018 vorgenommene Neukonzeption der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum hat insbesondere das Ziel, Schwellenhaushalten bedarfsgerecht einen Eigentumserwerb zu erleichtern.

Die Eigentumsförderung ist künftig wieder **landesweit möglich** und bestehende **Restriktionen** bei der Förderung der Eigentumsbildung im Bestand wurden **abgebaut**, denn vielfach ist auch der Erwerb einer gebrauchten Immobilie ein gangbarer Weg ins selbst genutzte Wohneigentum.

Die wichtigsten Ansatzpunkte im Rahmen der WFB sind

- eine neue Höhe und Struktur der Förderdarlehen,
- eine besondere Berücksichtigung einer neuen Familienkomponente,
- die Erweiterung und zielgerichtete Ausgestaltung von Eigenkapitalersatzfinanzierungen,
- die Gewährung von Tilgungsnachlässen und
- der Abbau von Restriktionen bei der Bestandsförderung.

Dabei wurde insbesondere auf die **Reduzierung der Einstiegshürde** für Familien besonderer Wert gelegt, da die Tragbarkeit der Finanzierungskosten im Zeitablauf in der Regel keine Probleme bereitet.

Neubauförderung

Die neuen **Grundpauschalen** bezogen auf die gutachterlich ermittelten vier Kostenkategorien beinhalten den bisherigen Stadtbonus und das bisherige Starterdarlehen sowie einen Zuschlag für Baukostensteigerungen. Die Förderpauschalen wurden damit vereinfacht. Hinzu kommt noch der **neue Familienbonus**, der den bisherigen Kinderbonus ersetzt und jetzt auch für Schwerbehinderte gewährt wird. Er beträgt 15.000 € (statt bisher 10.000 €) je Kind. Der Zuschlag für barrierefreies Bauen bleibt erhalten.

Es gelten **folgende neue Grundpauschalen** inklusive integriertem Stadtbonus und bisherigem Starterdarlehen:

Kostenkategorie	Grundpauschale alt	Grundpauschale neu
K 1 (K 1 alt)	46.000 €	60.000 €
K 2 (K 1 alt)	46.000 €	70.000 €
K 3 (K 2 alt)	67.500 €	90.000 €
K 4 (K 3 alt)	78.000 €	110.000 €

Der Zuschlag für barrierefreies Bauen (10.000 €) bleibt erhalten. Die bisher vorgesehene einkommensabhängige Höherverzinsung des Förderdarlehens nach Ablauf von zehn Jahren entfällt.

Neuer Eigenkapitalersatz und Tilgungsnachlässe

Grundsätzlich bleibt es bei Eigenleistungsanforderungen in Höhe von 15 Prozent der Gesamtkosten als Fördervoraussetzung. Zur Unterstützung der Familien bei der Erfüllung dieser Eigenkapitalanforderungen wird ein Anteil von **15 Prozent** des aus Grundpauschale, Familienbonus und eventuell Zusatzdarlehen für die Barrierefreiheit bestehenden **Gesamtdarlehens als Eigenkapitalersatz** auf die erforderliche Mindesteigenleistung angerechnet. Damit werden sowohl die regional unterschiedlichen Hürden zum Eigentumserwerb berücksichtigt als auch die Tatsache, dass Familien mit Kindern schwerer Eigenkapital ansparen können als kinderlose Haushalte. Neben der Anerkennung als Eigenkapitalersatz wird ein **Tilgungsnachlass in Höhe von 50 Prozent** auf diesen Darlehensanteil gewährt. Damit valutiert nur noch die Hälfte des Eigenkapitalersatzdarlehens.

Bestandsförderung

Die Nutzung der Bestandsförderung zur Eigentumsbildung soll erweitert werden, indem ein geförderter Bestandserwerb auch für ältere Objekte von vor 1995 ermöglicht wird, da ansonsten gerade Schwellenhaushalte wegen hoher Gesamtkosten und bürokratischer Anforderungen bei der Kombiförderung von diesem sehr wesentlichen Segment der Eigentumsbildung ausgeschlossen bleiben. Deshalb wird das bisherige Kombi-Modell (Nr. 5.1.4 WFB) gestrichen.

Der **Verzicht auf die energetischen Fördervoraussetzungen** wird durch Regelungen zur Gewährleistung der Tragbarkeit durch Berücksichtigung angepasster Betriebs- und Instandhaltungskosten ausgeglichen. Um sicherzustellen, dass im Rahmen der Bestandsförderung nur angemessener Wohnraum gefördert wird, werden den Bewilligungsbehörden entsprechende Hinweise gegeben.

Darüber hinaus wurden die Fördersätze von Neubau und Bestandserwerb angeglichen. Damit wird der Bestandserwerb der Neubauförderung insgesamt gleichgestellt.

Impressum

NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de



twitter.com/nrwbank

Rückfragen

NRW.BANK

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein- Westfalen

Telefon (0211) 8618-5521
Telefax (0211) 8618-5505
rainer.janssen@mhkgb.nrw.de

Foto Umschlagseite

Christian Lord Otto

Kartengrundlage

GfK SE

Gestaltung und Produktion

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

Druck

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

Düsseldorf, Juni 2018

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Handelsregister

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde

Europäische Zentralbank (EZB)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE 223501401



