

Wohnungsmarktbericht NRW 2020

Berichtszeitraum 2018/2019

Bevölkerung und Haushalte

Arbeitsmarkt und Einkommen

Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

Mieten, Kaufpreise und Wohneigentum

Bodenmarkt, Baupreise und Bautätigkeit

Ausblick: Corona und die Wohnungsmärkte

Titelseite: Die Talbothöfe in Aachen – die Erneuerung der ehemaligen Werkssiedlung gelang mit umfangreichen Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen (s. auch S. 46).
Foto: gewoge AG/Peter Hirschlaeger

Mit freundlicher Unterstützung von:

Seite 3
MHKBG/F. Berger

Seite 35 (rechts)
NRW.BANK

Seite 5
NRW.BANK/Christian Lord Otto

Seite 35 (links)
NRW.BANK/Berndt Fotografie

Seite 7
Adobe Stock

Seite 42
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH

Seite 10 und 11
Studio Schmidt-Dominé

Seite 46
gewoge AG/Peter Hirschlaeger

Seite 12
NRW.BANK/Christian Lord Otto

Seite 51
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 13
Roman Mensing

Seite 58
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 20
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 62 und 63
NRW.BANK/Berndt Fotografie

Seite 24
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 73
GAG Immobilien AG/Jens Willebrand

Seite 32
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 82
Fotolia

Seite 34
NRW.BANK/Berndt Fotografie

Zur besseren Lesbarkeit verzichten wir in dieser Publikation in der Regel auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten aber für beiderlei Geschlecht.

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Ansprechpartner/Kontaktinformationen: siehe Seite 89.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei zum Download erhältlich unter:
www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung

Themenüberblick

Ausblick: Die Corona-Pandemie und die Wohnungsmärkte 6

Zusammenfassung der Entwicklungen bis Ende 2019 10



Kap. 1: Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Zusammenfassung 13
Trends der Bevölkerungsentwicklung 14
Entwicklung der Haushalte 21
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einkommen 25
Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt 28



Kap. 3: Entwicklung des Wohnungsneubaus

Zusammenfassung 63
Investitions- und Geschäftsklima 64
Anreize und Hemmnisse für Neubau 66
Baukosten und -preise 67
Wohnbaulandmarkt 70
Bautätigkeit 74



Kap. 2: Mietenentwicklung und Wohneigentum

Zusammenfassung 35
Entwicklung der Mieten 36
Wohnungsmarktbarometer: Marktlage 39
Mietbelastung 42
Kaufpreise für Eigenheime 47
Kaufpreise für Eigentumswohnungen 52
Erschwinglichkeit von Wohneigentum, Eigentumsquoten 54
Immobilien als Kapitalanlage 61



Datengrundlagen 80

Abbildungsverzeichnis 82

Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung 87

Einen kompakten Überblick über die zentralen Marktdaten haben wir Ihnen im beigelegten Faltblatt „Wohnungsmarkt NRW auf einen Blick“ zusammengestellt.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wohnungsmarktbericht 2020 wurde mit Spannung erwartet, auch weil dies die erste Ausgabe ist, deren Berichtszeitraum vollständig in die Amtszeit der jetzigen Landesregierung fällt. Die ermittelten Daten, vor allem die zur Entwicklung des Neubaus, zeigen auf, wie die politischen Entscheidungen der zurückliegenden drei Jahre gewirkt haben.

Unseren Entscheidungen lag und liegt die Überzeugung zugrunde, dass nur ein größeres und passgenaues Angebot an Wohnungen die regionalen Märkte stabilisieren kann. Es geht ausdrücklich immer um „Märkte“ in der Mehrzahl, denn die Situation ist in Nordrhein-Westfalen, geprägt sowohl von Ballungszentren als auch von ländlichen Räumen, nicht einheitlich. Folglich haben wir zum einen die überfälligen landesweiten Erleichterungen im Bauordnungsrecht durchgesetzt und zum anderen die Förderinstrumente so weiterentwickelt, dass sie regional bedarfsgerecht wirken. Dazu gehört die Differenzierung der Gebietskulissen für die öffentliche Wohnraumförderung, die zum Beispiel auch den Neubau im ländlichen Raum attraktiv macht, ebenso wie die Unterstützung der mittelgroßen und kleinen Kommunen bei der Aktivierung von Bauland.

Der vorliegende Bericht bestätigt, dass wir die Weichen richtig gestellt haben. Die Zahl der neu entstandenen Wohnungen lag in Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr bei 48.600, davon 44.000 durch Neubau und 4.600 durch Umbau – das ist das höchste Ergebnis seit 2005. Die Zahlen sprechen für sich: Wir haben in unserem Land ein Klima für Neubau geschaffen.

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



Doch es gibt weiterhin viel zu tun. Die differenzierte Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktberichts der NRW.BANK zeigt auf, in welchen Regionen und in welchen Markt- und Eigentumssegmenten der Bedarf weiterhin besonders hoch ist. Die sorgfältig analysierten Daten zur Entwicklung der Miet- und Kaufpreise und zu den Tendenzen bei Angebot und Nachfrage geben wertvolle Hinweise für die Justierung der Förderinstrumente. Wir bleiben bei unserem Prinzip, genau hinzuschauen und unsere Maßnahmen wirkungsvoll einzusetzen. Dabei ist der Wohnungsmarktbericht mit seiner Analyse auch der makroökonomischen Faktoren gewissermaßen die Grundlagenforschung, auf der wir aufbauen können.

Die nach Kreisen und kreisfreien Städten differenzierten Auswertungen sind gewiss auch für Politik und Verwaltung in den Kommunen hilfreich, um den Wohnungsbau lokal zu steuern. Denn wir alle wissen: Das Land schafft die Rahmenbedingungen, gebaut werden muss aber vor Ort. Und so möchte ich den Wohnungsmarktbericht 2020 gerade jetzt, zu Beginn einer neuen Wahlperiode, den Verantwortlichen in den Städten, Gemeinden und Kreisen zur Lektüre empfehlen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Ina Scharrenbach'. The signature is fluid and cursive, with a long vertical line extending downwards from the end of the name.

Ina Scharrenbach

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

in Nordrhein-Westfalen gibt es so viele Wohnungen wie noch nie. Zum ersten Mal in der Geschichte des Landes hat der Bestand die 9-Millionen-Marke gerissen. Hierzu beigetragen hat die rege Bautätigkeit im Jahr 2019, die mit 48.600 neuen Wohnungen auf den höchsten Wert seit 2005 geklettert ist.

Die Wohnraumförderung des Landes leistete einen wichtigen Beitrag zu dieser Entwicklung. Denn im Geschosswohnungsbau, der für den Löwenanteil im Neubau verantwortlich ist, entstand jede fünfte Wohnung mit öffentlichen Fördermitteln.

Die Zahl der privaten Haushalte steigt künftig weiter an, wie ein Blick auf die aktuellen Prognosen des Landes zeigt. Wir brauchen also noch mehr Wohnraum und dabei kommt es vor allem auf Bezahlbarkeit an. Hier sind wir als Förderbank gefragt, indem wir die Kommunen und die Investoren in Finanzierungsfragen und mit einem breiten Beratungsangebot unterstützen.

Doch es reicht nicht aus, einfach neue Wohnungen zu bauen, wir brauchen lebenswerte Quartiere mit bedarfsgerechten Infrastrukturen und Aufenthaltsqualitäten.

Deshalb bieten wir nicht nur ein breites Förderprogramm für Neubau- und Bestandswohnungen, sondern runden dieses Angebot mit Maßnahmen der Quartiersentwicklung sowie mit Fördermöglichkeiten für die öffentliche und soziale Infrastruktur der Städte und Gemeinden ab.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Die dynamische und zum Teil äußerst differenzierte Entwicklung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte mit regionalen Unterschieden verlangt nach Informationen, die eine vorausschauende Steuerung und damit passgenaue kommunale Handlungskonzepte erst möglich machen. Wo wächst der Bedarf? Wo steigen Mieten und Kaufpreise? Und welche Regionen schrumpfen? Aber auch demografische Veränderungen sind zu berücksichtigen.

Hier leistet die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK einen wichtigen Beitrag, indem sie entsprechende Analysen bereitstellt. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht NRW ist Ergebnis dieser Arbeit.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.


Dietrich Suhlrie

Corona-Pandemie: mögliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht beschreibt die Situation an den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten auf Grundlage der Daten 2018/2019 und damit vor dem Corona-Lockdown im Frühjahr 2020. Befragungen unter Verbänden und Wohnungsunternehmen zeigen zwar, dass sich die Pandemie – im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbranchen – bislang wenig auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft ausgewirkt hat, unklar sind jedoch noch die mittel- bis langfristigen Folgen für private (Klein-)Vermieter und die Nachfrageseite infolge von ausbleibenden Einkünften und Einkommen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann daher – auch aufgrund einer noch unvollständigen Datensituation – noch kein eindeutiges oder gar abschließendes Gesamtbild der Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Wohnungsmärkte gezeichnet werden.

Dem eigentlichen Berichtsteil wird der folgende Ausblick vorangestellt, in dem auf Basis der aktuellen Fachdiskussion und erster Daten¹ abgeschätzt wird, welche Folgen die Pandemie für die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben könnte. Mit diesen Überlegungen lassen sich die anschließend dargestellten Entwicklungen der Jahre 2018/2019 auch noch unter Corona-Vorzeichen lesen und interpretieren.

Corona-Pandemie löst Rezession mit Einkommenseinbußen bei vielen Unternehmen und Haushalten aus

Infolge der Maßnahmen zur Eindämmung des Virus im In- und Ausland waren (und sind) zahlreiche Wirtschaftszweige von Schließungen, Umsatzeinbußen und Kurz-

arbeit betroffen. Grenzschießungen erschwerten Im- und Exporte und verursachten Ausfälle in Lieferketten.

Eine Rezession war nicht zu vermeiden. Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima sank im März und April auf ein Allzeittief. Das deutsche² Bruttoinlandsprodukt brach im 2. Quartal um –9,7% ein – die Rezession übertrifft damit die in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Seit Mai entwickelt sich das Geschäftsklima wieder aufwärts und im August 2020 hatte es fast wieder positive Werte erreicht. Doch angesichts der steigenden Fallzahlen ist im Herbst die Wiedereinführung strengere Maßnahmen erforderlich geworden.

Mit umfangreichen Zuschüssen und Krediten aus Sonderprogrammen, der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht, der Ausweitung der Kurzarbeit und dem erleichterten Zugang zu Sozialleistungen haben Bund, Länder und die Europäische Union viele der wirtschaftlichen Härten abfedern können. Dennoch wuchs die Arbeitslosenzahl in Nordrhein-Westfalen bis August 2020 auf knapp 800.000 (+22% gegenüber August 2019), die Arbeitslosenquote stieg auf 8,2 Prozent (August 2019: 6,7%). Zugleich gingen bis Jahresmitte die Beschäftigung und die Zahl der offenen Stellen spürbar zurück. Auch viele Soloselbstständige und Angehörige der freien Berufe haben erhebliche Auftrags- und Einkommenseinbußen zu verkraften. Insgesamt sind die mittleren Bruttolöhne in Nordrhein-Westfalen (ohne Transferleistungen, Kurzarbeitergeld etc.) im 2. Quartal 2020 um 4,3 Prozent und damit auf den Stand von 2016 gesunken. Wenn diese Einkommensverluste andauern, werden sie in der Tendenz zu einer Verschiebung der privaten Wohnungsnachfrage auf günstigere Marktsegmente führen.

¹ Informations- und Datenstand ist August 2020.

² Berechnungen für Nordrhein-Westfalen lagen bis Redaktionsschluss nicht vor.



Lang anhaltende Einkommenseinbußen können trotz Stundungsrecht für Mieter und Eigentümer zum Aufbrauchen von Rücklagen und Überlastung durch Wohnkosten führen

Können Haushalte ihre Wohnkosten aufgrund der Corona-Pandemie nicht mehr tragen, haben sie die Möglichkeit, online zu prüfen, ob sie Anspruch auf Wohngeld haben und – unter anderem in Nordrhein-Westfalen – den entsprechenden Antrag digital stellen. Kommt es dennoch aufgrund der Pandemie zu Zahlungsschwierigkeiten, galten für die Monate März bis Juni 2020 ein Stundungsrecht und ein Kündigungsschutz für Wohnungs- und kleingewerbliche Mieter sowie ein Stundungsrecht für Baudarlehen für Kleinvermieter und selbst nutzende Eigentümer.

Da gestundete Mieten und Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt komplett (ggf. sogar mit Verzugszinsen) zurückgezahlt werden müssen, kann es zu einer zeitlichen Problemverlagerung kommen, wenn anhaltende Einkommenseinbußen infolge von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit (z. B. bedingt durch kurzfristige Kündigungen bei prekären Arbeitsverhältnissen) bestehen. Insbesondere finanziell betroffene Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen werden dann verstärkt auf ihre Rücklagen angewiesen sein. Eine Kurzstudie³ für den Sachverständigenrat für Verbraucherfragen zeigt jedoch, dass etwa ein Viertel der bundesdeutschen Haushalte keine

flüssigen finanziellen Rücklagen hat und dass bei diesen schon eine Einkommensreduzierung von 100 € im Monat zu einer Überlastung durch Wohnkosten führt.

Ähnliches gilt für Unternehmen: Viele Wirtschaftsforscher erwarten eine Welle von Insolvenzen, wenn ab Herbst die Insolvenzantragspflicht wieder gilt. Das könnte die Arbeitslosigkeit nochmals verstärken.

Wie sich die Wohnkaufkraft der Privathaushalte mittel- und langfristig entwickelt, hängt also stark davon ab, wie schnell sich die Konjunktur wieder erholt – und wie stark Mieten und Kaufpreise steigen. Erste Auswertungen der Internetangebote zeigen im 1. Halbjahr 2020 zwar bei Neubauwohnungen leichte Mietrückgänge. Die Wiedervermietungen für Bestandswohnungen haben ihren Anstieg aber unvermindert fortgesetzt. Dasselbe gilt für die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Unterschiedliche Betroffenheit einzelner Wirtschaftsbranchen führt zu regionaler Differenzierung der Pandemie-Auswirkungen

Da die Pandemie die Branchen unterschiedlich stark betrifft, sind auch die nordrhein-westfälischen Regionen – in Abhängigkeit von ihrer Wirtschaftsstruktur – unterschiedlich betroffen. Eine Studie⁴ von Prognos zu den

³ Sachverständigenrat für Verbraucherfragen beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherfragen (Hrsg.): „Corona-Pandemie – auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt“, Policy Brief, Berlin 2020 (www.svr-verbraucherfragen.de).

Auswirkungen des Lockdowns auf die regionale Wirtschaft zeigt, welche Branchen und Regionen der Ausnahmezustand besonders trifft: Während z. B. das Baugewerbe, der Bereich Information und Kommunikation sowie das Gesundheits- und Sozialwesen – gemessen an Nachfrage- und Umsatzrückgängen, Schließungen, Kurzarbeit, fehlenden Arbeitskräften und eingeschränkten Liefer- und Wertschöpfungsketten – nur gering betroffen sind, zeigen sich große Auswirkungen auf die Metall- und Elektroindustrie, die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie den Tourismus, das Gastgewerbe und das Veranstaltungsmanagement. Bundesweit sind 61 Prozent der Beschäftigten in Branchen mit einer mittleren bis hohen Betroffenheit beschäftigt. In Nordrhein-Westfalen betrifft das insbesondere Standorte der Groß- und der Automobilindustrie wie im Märkischen Kreis, während Bonn, Münster und Herne mit hohen Beschäftigungszahlen im Gesundheitssektor, in Verwaltung, Bildung und sonstigen Dienstleistungen zu den bundesweit am geringsten betroffenen Regionen zählen.

Im Sommer 2020 zeigte auch die Arbeitsmarktstatistik⁴ deutlich solche regionalen Unterschiede: Der pandemiebedingte Anstieg der Arbeitslosigkeit fiel im Ruhrgebiet, in der Rheinschiene und im Bergischen Städtedreieck deutlich stärker aus als außerhalb der Ballungsräume.

Wanderungsvolumen kurzfristig eingebrochen – mittelfristig Verschiebungen möglich

Auch zum Einfluss der Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung wurde seit Beginn viel diskutiert. Tatsächlich stieg die Zahl der Sterbefälle im April über den langjährigen Durchschnitt. Im Zuge der erfolgreichen Eindämmung beruhigte sich die Entwicklung jedoch rasch wieder. Im Zeitraum Januar bis Juli 2020 starben in Nordrhein-Westfalen insgesamt sogar 1 Prozent weniger Menschen als im 1. Halbjahr 2019. Derzeit noch nicht zu erfassen ist der begünstigende oder hemmende Einfluss auf die Geburtenzahl, dieser lässt sich erst 2021 ablesen.

Deutlichere Veränderungen sind bei den Wanderungen zu erwarten und zum Teil schon statistisch ablesbar. Infolge des Lockdowns wurden wohl viele Umzüge innerhalb des Landes zunächst verschoben. Auch der

in den vergangenen Jahren prägende Zuzug aus dem Ausland kam aufgrund der Grenzschließungen in den Monaten März und April fast völlig zum Erliegen. Insgesamt hat sich das Wanderungsvolumen über Kreisgrenzen hinaus in den ersten Monaten 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20 bis 30 Prozent verringert.

Während sich die Binnenwanderungen mittelfristig wieder auf dem vorigen Niveau einpendeln dürften, hängt die weitere Entwicklung des Auslandszuzugs auch von der Arbeitsmarktentwicklung im In- und Ausland ab. So hat die Wirtschaft in Osteuropa bislang weniger unter der Pandemie gelitten als in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Die Zuwanderung aus osteuropäischen Ländern könnte in nächster Zeit stärker zurückgehen als in den vergangenen Jahren. Im Gegenzug ist ein steigender Zuzug aus West- und Südeuropa denkbar, wo der Lockdown Wirtschaft und Arbeitsmarkt stärker getroffen hat als in Deutschland.

Hoher Homeoffice-Anteil während der Pandemie kann sich auf die künftige Wohnungsnachfrage und den Wunsch nach einem Arbeitszimmer auswirken

Auch auf die qualitative Wohnungsnachfrage kann die Pandemie Auswirkungen haben: Über mehrere Monate hinweg arbeiten zahlreiche Erwerbstätige aus dem Homeoffice, oftmals in Kombination mit Homeschooling oder Kinderbetreuung. Für viele Unternehmen zeigt sich, dass das Homeoffice eine tragfähige und damit dauerhafte Alternative sein kann. Haushalte, die unter der Corona-Pandemie keine oder nur geringe Einkommenseinbußen verzeichnet haben, könnten sich zukünftig für eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer entscheiden. Auch die Ausstattungsqualität der Wohnung ist für viele wichtiger geworden, Balkon oder Gartenutzung könnten relevanter werden.

Auswirkungen auf die räumliche Nachfrage sind aktuell noch nicht eindeutig zu erkennen. Zu den möglichen Effekten zählt jedoch die geringere Konzentration auf die Kernstädte mit ihren Arbeitsplätzen, da mit höheren Homeoffice-Anteilen die Bereitschaft zu längeren Arbeitswegen steigen könnte, in Kernstädten Arbeitsplätze wegfallen und in den weniger verdichteten Regionen eine höhere persönliche Sicherheit vermutet wird.

⁴ Prognos GmbH: Auswirkungen des Lockdowns auf die regionale Wirtschaft. Welche Branchen und Regionen trifft der Ausnahmezustand besonders? Kurzwertung, April 2020 (www.prognos.com).

⁵ Agentur für Arbeit: Auswirkungen der Corona-Krise auf den Arbeits- und Ausbildungsmarkt. Arbeitsmarkt kompakt, August 2020. Sowie: Auswirkungen der Coronakrise auf den Arbeitsmarkt. Tabellen. Land Nordrhein-Westfalen. August 2020.

Risiko für Rücknahme von Investitionsvorhaben ist bei privaten Investoren größer als in der institutionalisierten Wohnungswirtschaft

Auf der Angebotsseite zeigen sich zwar vereinzelt Mietausfälle, Verzögerungen bei Bauvorhaben und in Teilen Anfragerückgänge in der Neuvermietung von Wohnraum. Zumindest in der institutionalisierten Wohnungswirtschaft sind Liquiditätseingänge oder ein Stopp bei Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung aktuell jedoch nicht zu verzeichnen. Gemessen an der Zahl der Wohnungen dominieren Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von 52 Prozent den Bau von Mehrfamilienhäusern. Für diesen Teil der Bautätigkeit ist also mit hoher Kontinuität zu rechnen. Der nächstgrößere Anteil des Baugeschäfts wird von privaten Investoren getragen. Hier ist das Risiko, dass aufgrund von Unsicherheiten und Einkommenseinbußen Investitionsvorhaben zurückgenommen werden, größer als in der institutionalisierten Wohnungswirtschaft.

Unklar ist zum heutigen Stand noch, inwiefern sich Neubauprojekte tatsächlich weiter verzögern. Eine gemeinsame Befragung von NRW.BANK und VdW Rheinland-Westfalen unter den Mitgliedsunternehmen in den Monaten April, Mai und Juni 2020 hat gezeigt, dass bei den geplanten Investitionen im Neubausegment der deutlich überwiegende Anteil der Befragten keine hemmenden Auswirkungen der Corona-Pandemie sieht. Ähnlich verhält es sich bei den geplanten Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung. Zwar sind Modernisierungen in Zeiten der Corona-Pandemie aufgrund der Abstandsgebote und eventueller Einkommenseinbußen der Mieter nicht einfach umzusetzen, die energieeffiziente Anpassung des Wohnungsbestands vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist jedoch weiterhin fester Bestandteil der Portfoliostrategie der Unternehmen. Das Investitionsklima wurde in allen Marktsegmenten seitens der Wohnungsunternehmen in den Monaten April und Mai etwas schlechter eingeschätzt als vor dem Eintreten der Pandemie. Bereits im Juni nähert sich das Befragungsergebnis jedoch wieder dem positiveren Ergebnis des jährlichen Wohnungsmarktbarometers an, das die NRW.BANK zuletzt im Februar 2020 durchgeführt hat.

Ähnliches spiegelt das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe und insbesondere im Wohnungs-

bau, das sich anders als in den meisten Branchen kaum verschlechtert hat. Auch andere landesweite Indikatoren deuten darauf hin, dass der Wohnungsbau zumindest im 1. Halbjahr 2020 kaum beeinträchtigt war: Der Wohnungsbau-Produktionsindex für Nordrhein-Westfalen blieb nur leicht unter dem Niveau der beiden Vorjahre, der Index der Auftragseingänge übertraf sogar das 1. Halbjahr 2019. Auch bei den Baugenehmigungen konnten die kommunalen Bauämter gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus vermelden.

Allerdings waren Bauplanungs- und Genehmigungsprozesse insbesondere zu Beginn der Pandemie stark eingeschränkt. Auch komplexere Prozesse, die eine Abstimmung mit politischen Gremien oder Bürgerbeteiligung erfordern – etwa Stadtentwicklungs- und Bauleitplanverfahren – dürften zumindest zeitweise gestockt haben. So könnte sich der Nachschub an Bauland mittelfristig verzögern.

Wohnungsbau könnte noch attraktiver werden und von frei werdenden gewerblichen Baukapazitäten profitieren

Diskutiert wurde zudem, inwieweit die Pandemie die Spielräume und Strategien von Investoren verändert. Die Frage stellt sich wohl weniger bei Wohnungsunternehmen, die derzeit die meisten Geschosswohnungen bauen, als bei kleineren privaten sowie bei institutionellen Investoren. Angesichts der wichtigen Rolle, die Wohnungen als Kapitalanlage für Selbstständige und Freiberufler spielen, ist ein Rückgang der Nachfrage hier nicht unwahrscheinlich. Bei großen Finanzinvestoren oder Immobilienfonds erwartet man eher das Gegenteil: Infolge der unklaren konjunkturellen Entwicklung ist die Vermietungssicherheit von Neubauprojekten im Büro-, Hotel- und Handelsbereich gesunken. Entsprechend dürften Wohnungsbauprojekte attraktiver erscheinen und sogar mehr Kapital anziehen. Profitieren könnte der Wohnungsbau auch dann, wenn sich Großprojekte des gewerblichen Baus verzögern oder verschieben und dadurch Baukapazitäten frei werden.

Welche Trends sich infolge der Pandemie nachhaltig ändern und wie sie auf dem Wohnungsmarkt letztendlich zusammenwirken, kann die Wohnungsmarktbeobachtung frühestens ab dem Jahr 2021 zeigen.

Zusammenfassung und Fazit



Nordrhein-Westfalen ist infolge des Zuzugs aus dem Ausland auch in den Jahren 2018 und 2019 nochmals leicht gewachsen. Den stärksten Zuwachs verbuchten erneut die Großstädte. Allerdings hat auch die Abwanderung ins Umland deutlich zugenommen. Insgesamt erwartet IT.NRW in seinen aktuellen Prognosen noch bis nach 2030 weiteren Bevölkerungszuwachs; die Zahl der Haushalte, insbesondere die der Alleinlebenden, soll aufgrund der altersbedingten Haushaltsverkleinerung sogar bis nach 2040 steigen.

Da nur noch wenige Kommunen und Kreise einen Geburtenüberschuss verzeichnen, sind die Wanderungen weiterhin die entscheidende Komponente der Bevölkerungsentwicklung. Dabei hat der Zuzug vor allem jüngerer Menschen aus dem Ausland zu einer Verjüngung beigetragen. Doch auch die Alterung der Bevölkerung setzt sich fort: Der beginnende Übergang der Babyboomer-Generation ins Rentenalter sorgt für eine aktuell wie zukünftig hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum.

Wirtschaftsleistung und Arbeitsmarkt entwickelten sich noch bis Ende 2019 positiv, wenngleich verhaltener als in den Vorjahren. So ist die Zahl der Arbeitslosen und Transferleistungsempfänger trotz Zuwanderung auch zahlreicher Geringqualifizierter erneut gesunken. Auch die durchschnittlichen Einkommen entwickelten sich weiterhin gut, allerdings klafft die Einkommensschere nach wie vor stark auseinander. Die im Wohnungsmarkt-

barometer befragten Fachleute attestierten insbesondere Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, Geflüchteten und Geringverdienern schlechte Chancen, adäquaten Wohnraum zu finden. Auch die Zahl der Wohnungslosen stieg weiter und erreichte 2018 einen neuen Höhepunkt. Darunter befinden sich auch zahlreiche behelfsmäßig untergebrachte Geflüchtete, die trotz Anerkennungsstatus auf dem regulären Wohnungsmarkt noch keine Wohnung finden konnten.

Auf der anderen Seite hat sich in Nordrhein-Westfalen auch der Wohnungsbau weiter gut entwickelt: 2019 erreichte die Bautätigkeit mit 48.600 neu errichteten Wohnungen den höchsten Wert seit 2005. Der Wohnungsbestand überschritt erstmals die 9-Millionen-Marke. Laut NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer haben dazu der weitere Rückgang der Zinsen und die verbesserten Förderprogramme von Bund und Land beigetragen. Zusätzlich unterstützen das Land und viele Kommunen den Neubau mit vielfältigen Ansätzen zur Baulandaktivierung.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag 2018 und 2019 erneut auf dem Geschosswohnungsbau. Ein Viertel der neuen Mietwohnungen entstand mit Fördermitteln des Landes. Der Neubau von Einfamilienhäusern blieb stabil. Zugleich stieg 2018 die Zahl der Wohnungsabgänge auf den Rekordwert von 7.300 Wohnungen. Hauptgrund ist der Abriss für Wohnungsneubau. Als größtes Neubauhemmnis nannten die befragten Fach-



leute erstmals die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Das dürfte auch der Hauptgrund dafür sein, dass der Bauüberhang weiter anwächst.

Trotz der hohen Bautätigkeit hielt auch der Anstieg der Mieten an. Allerdings hat die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten aus aktuellen Wohnungsangeboten in den meisten Kreisen und Städten zuletzt spürbar an Dynamik verloren. Das könnte darauf hindeuten, dass der Marktzyklus seinen Höhepunkt erreicht – für eine sichere Diagnose ist es aber noch zu früh.

An der Spitze der Mietpreisentwicklung stehen weiterhin die nachgefragten Großstädte. Seit 2016 ziehen deren Umlandkreise sowie wirtschafts- und zugewanderungsstarke Mittelstandsregionen nach. In vielen ländlichen und altindustriellen Regionen sind die Mieten seit 2010 nur geringfügig gestiegen; im Ruhrgebiet zeigt sich ein heterogenes Bild. Die Neubaumieten steigen überall langsam, aber unvermindert weiter und weisen nach wie vor ein starkes Stadt-Land-Gefälle auf.

Neben der Marktmiete hat die Wohndauer einen starken Einfluss auf die Miethöhe: Mieter, die ihre Wohnung bereits seit vielen Jahren bewohnen, zahlen deutlich weniger Miete als die, erst kürzlich eingezogen sind. Im vergangenen Jahrzehnt hat sich diese Mietendifferenz in den teureren Wohnungsmärkten spürbar vergrößert. Wie gut Mieter mit der Mietenentwicklung zurechtkommen, hängt also von vielen Faktoren ab. Je nach

Region und Einkommen gibt es im Land durchaus gegenläufige Entwicklungen. Im Durchschnitt aller Regionen und Einkommensgruppen hat sich die Mietbelastung, also der Anteil des Einkommens, den Haushalte für die Miete ausgeben, seit 2010 aber kaum verändert.

Stärker als Mieten und Einkommen stiegen auch 2018 und 2019 die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen. In diesem Segment treibt nicht nur der Wohnraumbedarf, sondern auch der Wunsch nach Vermögensaufbau und Altersvorsorge die Nachfrage an. Doch unterscheiden sich gerade bei Einfamilienhäusern die regionalen Preisdynamiken erheblich. Entsprechend unterschiedlich hat sich die Eigentumserschwinglichkeit entwickelt. In günstigen Regionen konnten die steigenden Einkommen und sinkenden Zinsen den Preisanstieg beim Wohneigentum kompensieren. Anders ist das in den Großstädten und Kreisen mit stärkerer Preisdynamik.

Insgesamt blieb die Wohneigentumsbildung infolge des wachsenden Angebots von Bestandsimmobilien und der Eigentumsförderung von Bund und Land jedoch stabil. Auch die Eigentumsquote hat sich im Landesdurchschnitt seit 2010 kaum verändert und liegt, je nach Definition, zwischen 41 und 44 Prozent. Wohnimmobilien spielen daneben auch für private Haushalte eine wichtige Rolle als reine Kapitalanlage, insbesondere für Selbstständige.

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Platanenhof, Münster: Wohnungsbau in sozialen Kontexten denken

Der Platanenhof in Münster zeigt, wie gut es ist, Wohnungsbau in sozialen Kontexten zu denken. Hier finden sich 28 Eigentums- und 25 Mietwohnungen sowie eine generationenübergreifende Wohngruppe, in denen sich Alleinstehende und Familien, Studierende und Senioren gleichermaßen zu Hause fühlen. Heimat des Platanenhofs ist die ehemalige St. Sebastian-Kirche, die zu einer Kindertagesstätte umgebaut wurde. Ein besonderes Augenmerk legte die Bauherrin, die städtische Wohn + Stadtbau, auf das Wohnen im Alter. Die Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht. Ein „Quartiersstützpunkt“ des Vereins Ambulante Dienste dient als Treffpunkt und Ansprechpartner für ambulante Pflegeleistungen. Für die Finanzierung erhielt die Wohn + Stadtbau Münster über die NRW.BANK Wohnraumfördermittel des Landes. Damit förderte sie 16 Mietwohnungen und einen Gemeinschaftsraum. 2017 wurde der Platanenhof mit dem nordrhein-westfälischen Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau ausgezeichnet.





Zusammenfassung

Das Bevölkerungswachstum Nordrhein-Westfalens hat sich zwar verlangsamt, setzte sich aber auch in den Jahren 2018 und 2019 fort – vor allem durch Zuzug aus dem EU-Ausland. Die aktuelle Bevölkerungsprognose von IT.NRW, die erstmals den Zuzug von Geflüchteten berücksichtigt, rechnet mit einem Einwohnerzuwachs bis nach 2030. Für die Ebene der Haushalte geht die Prognose aufgrund der alterungsbedingten Haushaltsverkleinerung sogar von einem Anstieg bis nach 2040 aus.

Vor allem infolge der angespannten Wohnungsmarktlage haben sich inzwischen die Trends der Binnenwanderung umgekehrt: Fast alle Großstädte verloren zuletzt Einwohner an das übrige Nordrhein-Westfalen, in erster Linie an die Umlandregionen. Im Saldo wuchsen die Großstädte aber immer noch am stärksten, da der Zuzug aus dem Ausland nach wie vor hoch war. Außerhalb der Wachstumsregionen im Rheinland, Münsterland und vorderen Ostwestfalen haben sich wieder Schrumpfungstrends durchgesetzt.

Die Wirtschaftsentwicklung verlief bis Ende 2019 verhaltener, aber nach wie vor gut. Obwohl aus den Bürgerkriegsländern in Nahost und dem Südosten der EU auch viele Geringqualifizierte zugewandert sind, ist die Zahl der Arbeitslosen und Transferleistungsbezieher erneut gesunken. Allerdings hält auch der Trend einer sich spreizenden Einkommensentwicklung an, wodurch sich die Wettbewerbsposition von Beziehern unterdurchschnittlicher Einkommen um das vorhandene Wohnungsangebot weiter verschlechtert.

Die Zuwanderung in der letzten Dekade hat zur Verjüngung der Bevölkerung beigetragen. In den Zuzugsregionen gibt es wieder mehr jüngere Menschen und Familien. Dort steigt entsprechend die Nachfrage nach großen Wohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum. Allerdings zeigen die Sozialstatistiken, dass Rentner, Alleinerziehende und kinderreiche Familien in besonderem Maß auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und bei der Wohnungssuche vor wachsenden Schwierigkeiten stehen. Die Fachleute des Wohnungsmarktbarmeters attestieren neben Geringverdienern und Transferleistungsbeziehern auch Geflüchteten und Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, schlechte Chancen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Auch die stark gestiegenen Wohnungslosenzahlen gehen zum Teil darauf zurück, dass Geflüchtete trotz Anerkennung noch keine reguläre Wohnung finden konnten und daher noch in kommunalen Unterkünften leben.

Der dominierende demografische Trend bleibt der anstehende Übergang der Babyboomer-Generation ins Rentenalter. Keine Altersgruppe wird in den nächsten Jahren so stark zunehmen wie die der über 65-Jährigen. Entsprechend wird die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in allen Landesteilen wachsen – im Miet- wie im Eigentumssektor und in allen Preissegmenten.

1.1 Trends der Bevölkerungsentwicklung

Nordrhein-Westfalen ist erneut gewachsen – besonders in den Großstädten

Ende 2019 lebten rund 17,947 Millionen Menschen in den Städten und Gemeinden des Landes (+0,1%). Damit hat sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre in abgeschwächter Form fortgesetzt (Abb. 1.1.1). Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes erwartet, dass die Einwohnerzahl auch in den nächsten Jahren weiter steigt und im Jahr 2032 ein Hoch von 18,141 Millionen erreicht.

Vor allem Großstädte mit über 200.000 Einwohnern sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Währenddessen war die Bevölkerung von Gemeinden unter 20.000 Einwohnern insgesamt allenfalls stabil (Abb. 1.1.2).

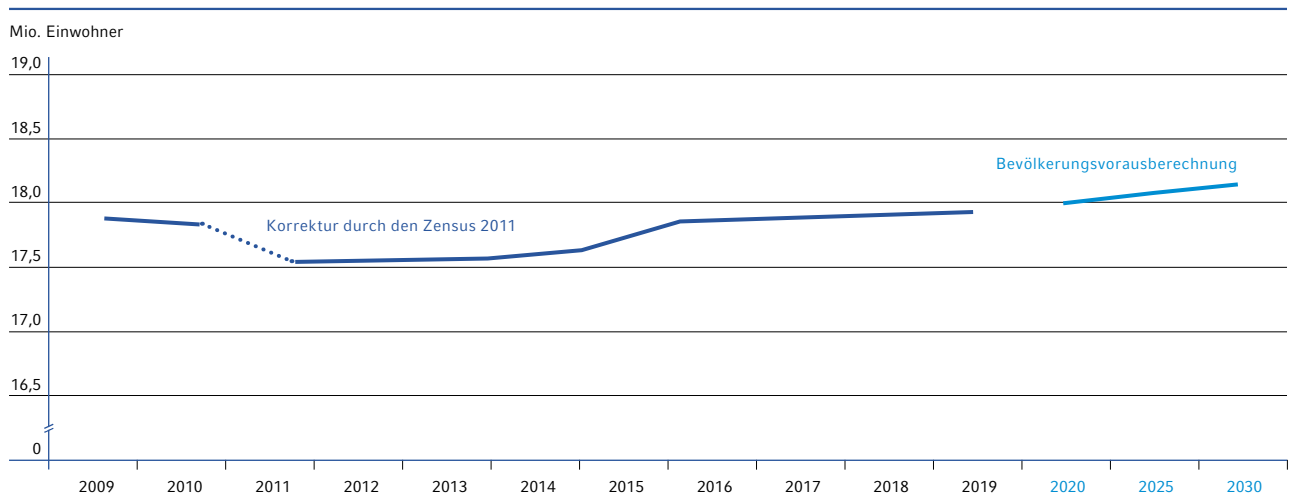
Bei den Gemeinden, Klein- und Mittelstädten hängt das aber stark von der Region ab, in der sie liegen: Wachstumsschwerpunkte befinden sich vor allem in der Rheinschiene und rund um Aachen, im Münsterland sowie in

Teilen Ostwestfalens (Abb. 1.1.3, S. 16). In ländlicheren Regionen des südlichen und östlichen Westfalens, in Teilen des Bergischen Landes und der Eifel sowie am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets treten dagegen wieder Schrumpfungstendenzen zutage.

Mehr ältere Bevölkerungsgruppen

Neben dem Wachstum hat sich ein weiterer Trend fortgesetzt: die Alterung der Bevölkerung bzw. die überproportionale Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen. Die Gruppe der betagten Personen über 75 Jahre verzeichnet zwischen 2011 und 2018 einen Zuwachs um 18 Prozent¹ (Abb. 1.1.4, S. 16). Etwas abgenommen hat dagegen die Bevölkerung im jüngeren Rentenalter (65 bis 75 Jahre). Diese Gruppe wächst erst seit 2016 wieder, weil nach und nach die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre (Babyboomer) ins Rentenalter kommen. Das schlägt sich auch deutlich bei der Bevölkerungsprognose nieder (Abb. 1.1.4, S. 16):

Abb. 1.1.1: Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsvorausberechnung 2018–2040/60)

NRW.BANK 2020

¹ Wegen der Korrekturen infolge des Zensus wird die Einwohnerentwicklung erst seit 2011 betrachtet. Bevölkerungsdaten für 2019 wurden berücksichtigt, soweit sie bis Redaktionsschluss vorlagen. Auswertungen zu Altersstruktur und länderspezifischen Wanderungen sowie auf Gemeindeebene entsprechen noch dem Datenstand 2018.

Die Altersgruppe der jungen Rentner wächst in den kommenden Jahren mit Abstand am stärksten, während die Altersgruppen der Ausbildungsanfänger (18 bis 25 Jahre) und der mittelalten Personen (45 bis 65 Jahre) deutlich abnehmen.

Nordrhein-Westfalen wächst vor allem durch Zuzug aus dem Ausland

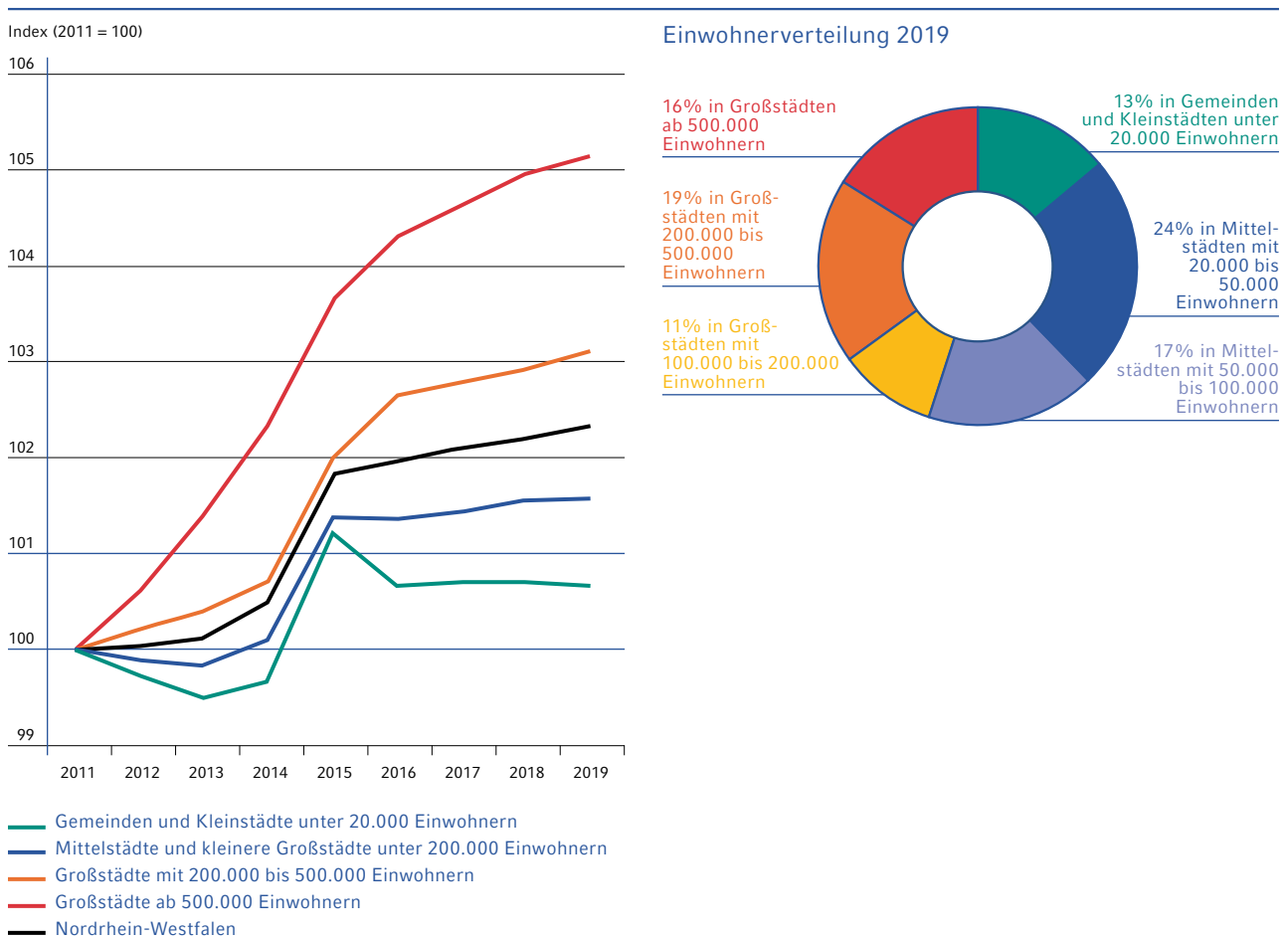
Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Komponenten bestimmt: dem Wanderungssaldo und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. der Geburten und Sterbefälle. Seit 2012 wächst die Einwohnerzahl im Land – vor allem infolge der hohen Zuwanderung. Zwar sank der Wanderungsgewinn aus dem Ausland deutlich (2019: +52.900 Personen; 2018: +62.800 Personen), blieb aber der wesentliche Wachstumsmotor. Als Herkunftsregion war (2018¹) insbesondere der Südosten der EU zu nennen, vor allem Rumänien (+11.000 Personen) und Bulgarien (+6.100 Personen). Auch der Nettozuzug aus Syrien und

dem Irak war immer noch hoch (2018: +11.300 Personen), aber mit deutlich abnehmender Tendenz. Dagegen verlor Nordrhein-Westfalen an das übrige Bundesgebiet – allerdings mit 5.700 Personen nur halb so viel wie in den Vorjahren (2018: –10.400 Personen). Insgesamt lag der Saldo aller Zu- und Fortzüge 2019 mit rund 47.300 Menschen (–9,9%) deutlich niedriger als in den Vorjahren (Abb. 1.1.5, S. 17).

Zuwanderung verjüngt die Bevölkerung

Ohne Zuwanderung wäre die Bevölkerung von 2018 auf 2019 um 0,18 Prozent geschrumpft, denn der Saldo von Geburten und Sterbefällen ist infolge der demografischen Alterung seit Langem negativ (Abb. 1.1.5, S. 17). In den vergangenen drei Jahren war das Geburtendefizit jedoch niedriger als in den Jahren 2009 bis 2015. Hier wirkt sich aus, dass aus dem Ausland vor allem jüngere Menschen zugewandert sind, von denen viele inzwischen Familien gegründet haben.

Abb. 1.1.2: Entwicklung und Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindegröße¹

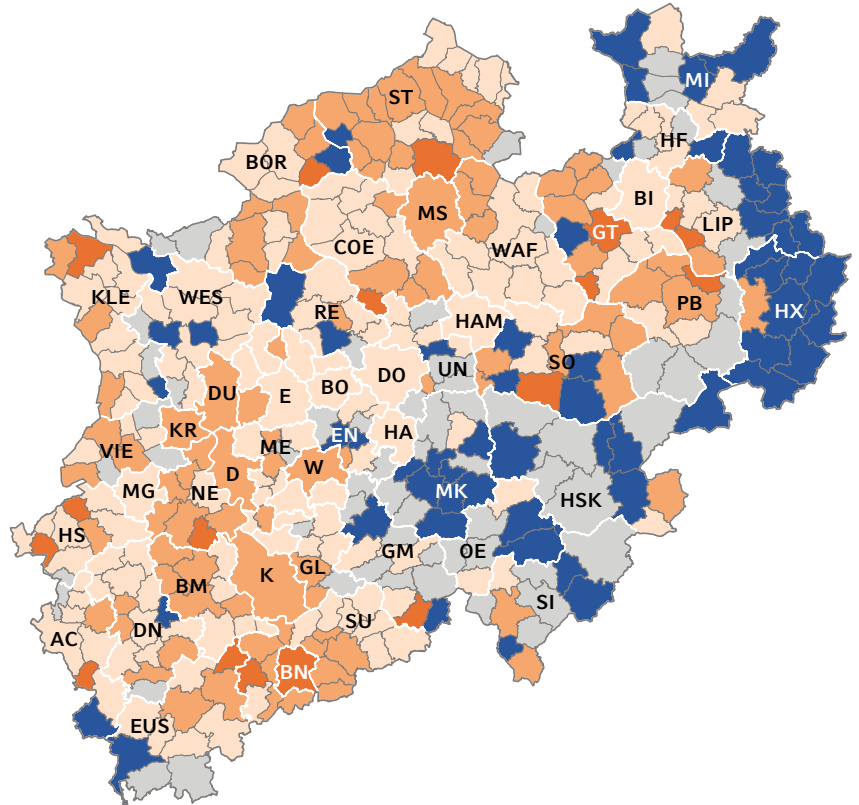


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

Abb. 1.1.3: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung seit Beginn des Flüchtlingszuzugs 2014

- Rückgang (61)
- konstant ($\pm 0,1\%$ p. a.) (64)
- Wachstum um bis zu $0,5\%$ p. a. (155)
- Wachstum um bis zu $1,0\%$ p. a. (98)
- Wachstum um mehr als $1,0\%$ p. a. (18)

NRW: $+0,42\%$ p. a.

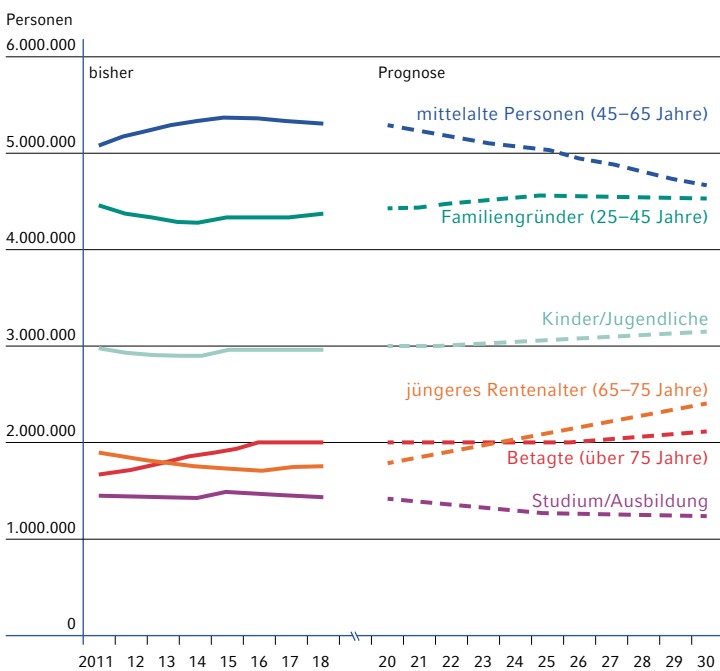


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

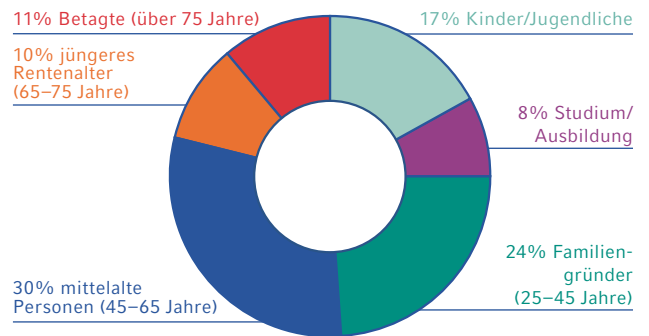
NRW.BANK 2020

Abb. 1.1.4: Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen¹

Entwicklung 2011–2030



Stand 2018



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsfortschreibung 2018–2040/60)

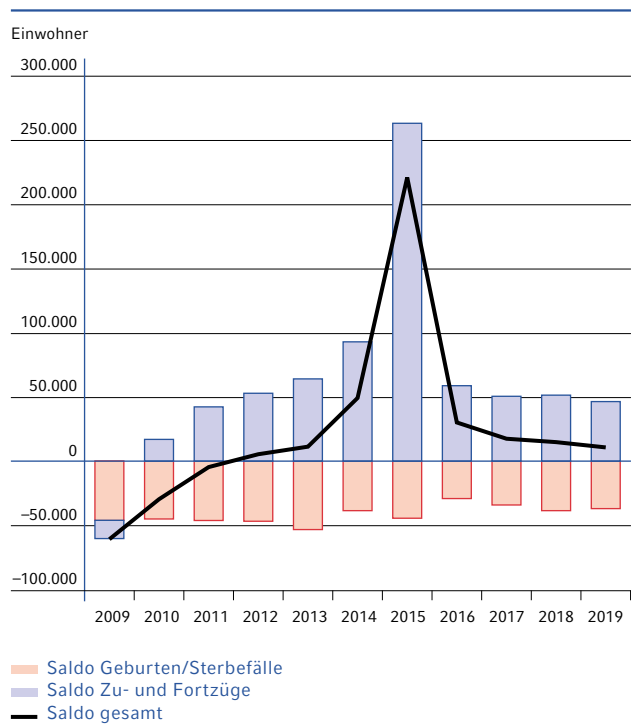
NRW.BANK 2020

Da der Großteil der Zuwanderer unter 50 Jahre alt ist, hat die Zuwanderung generell einen verjüngenden Effekt. Wanderungsgewinne gab es in den vergangenen Jahren bei den 18- bis 45-Jährigen (2018: +38.800 Personen) sowie von Kindern und Jugendlichen (2018: +21.200 Personen). In den Altersgruppen ab 45 Jahren ist der Saldo dagegen negativ (2018: -7.600 Personen).

Geburtenüberschuss nur noch in wenigen Städten und Gemeinden

Nur in wenigen Regionen Nordrhein-Westfalens gibt es noch mehr Geburten als Sterbefälle (Abb. 1.1.6). Dazu zählt beispielsweise die Rheinschiene mit ihren nachfragestarken Städten, in denen der Anteil der jüngeren Bevölkerung entsprechend höher ausfällt als in eher ländlich geprägten Gegenden. Gleiches gilt für Münster und Paderborn, wo auch einige Umlandgemeinden einen Geburtenüberschuss aufweisen. Geburtenüberschüsse verzeichnen außerdem Teile der demografisch jungen Kreise Borken und Steinfurt.

Abb. 1.1.5: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

Abb. 1.1.6: Geburtenüberschüsse und -defizite in den Regionen im Jahr 2018

Saldo der Geburten und Todesfälle 2018 bezogen auf den Bevölkerungsstand 2017

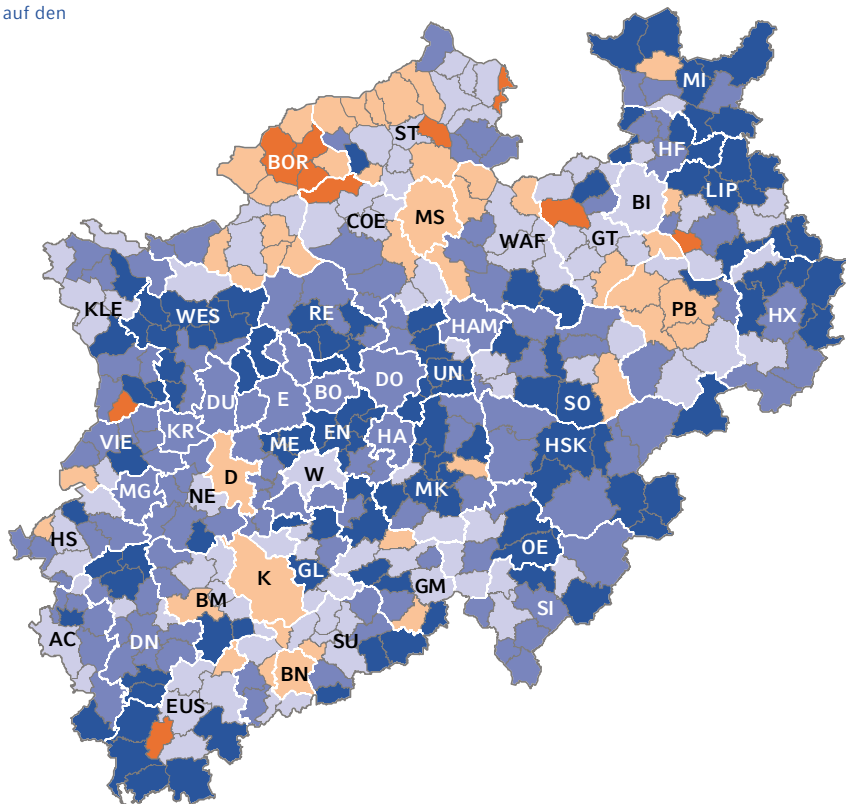
negativ

- Geburtendefizit über 0,4% (117)
- Geburtendefizit 0,2% bis 0,4% (128)
- Geburtendefizit bis 0,2% (97)

positiv

- Geburtenüberschuss bis 0,2% (44)
- Geburtenüberschuss über 0,2% (10)

NRW: -0,2% (Geburtendefizit)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

Binnenwanderung: Vor allem Großstädte verlieren an das übrige Nordrhein-Westfalen

Neben den Zu- und Fortzügen aus dem bzw. in das Ausland spielen die Binnenwanderungen, also Umzüge innerhalb Nordrhein-Westfalens, eine große Rolle für die Verteilung der Bevölkerung im Land. Im Saldo verloren im Jahr 2018 fast alle großen Städte, insbesondere die Großstädte der Rheinschiene und des Ruhrgebiets sowie Münster und Bielefeld. Zuwächse verbuchen dagegen die Umlandgemeinden (Abb. 1.1.7). Im Rheinland und im Münsterland tritt diese Entwicklung deutlicher zutage als im übrigen Westfalen-Lippe.

Besonders betroffen ist die Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen (Abb. 1.1.8). Immer mehr potenzielle Familiengründer verließen in den vergangenen Jahren die Großstädte. Ein wichtiger Grund dürfte die Suche nach größeren Wohnungen oder Wohneigentum sein. Davon profitiert vor allem das nähere und weitere Umland, wo das Angebot breiter oder erschwinglicher ist. Aber auch die meisten anderen kleinen und mittleren Kommunen verzeichnen im Saldo Gewinne.

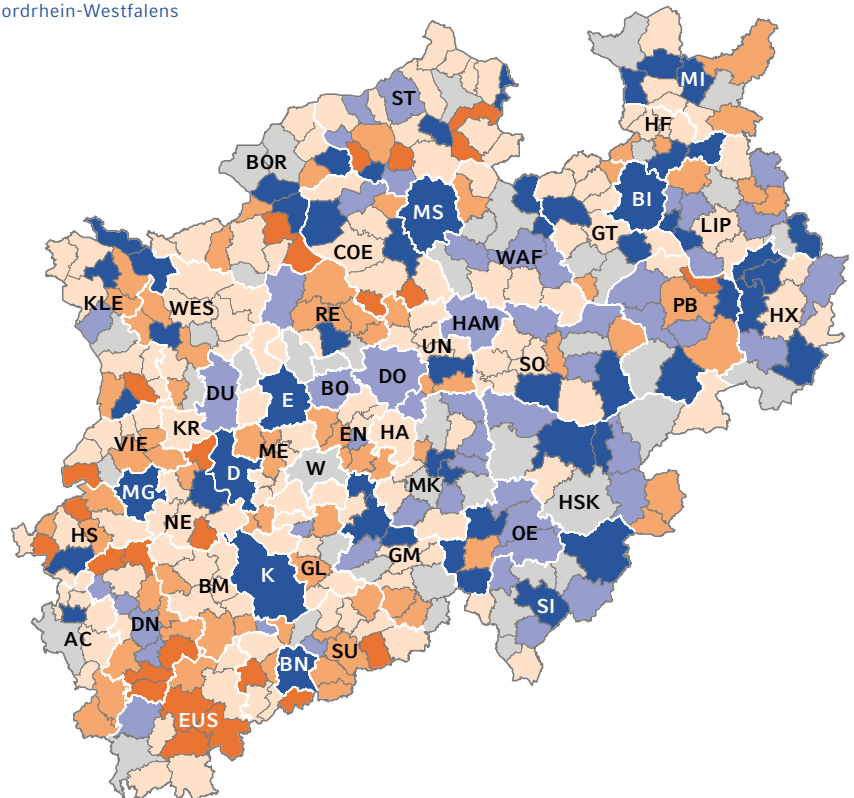
Ähnliche Strukturen zeigen sich bei Menschen im Rentenalter. Auch hier verlieren die Kernstädte deutlich. Allerdings verlieren auch viele kleinere Städte und Gemeinden, vor allem in Regionen mit Schrumpfungstendenzen. Die Wanderungsgewinner liegen vor allem im Münsterland sowie, sehr selektiv, im Umland der Rheinschiene und von Bielefeld. Die Vermutung liegt nahe, dass hier neben verwandtschaftlichen Beziehungen auch Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten eine Rolle spielen.

Die in der ersten Hälfte des Jahrzehnts bestimmenden „Schwarmwanderungen“ aus den ländlich bis kleinstädtisch geprägten Regionen in die Groß- und Universitätsstädte zeigen sich am ehesten noch bei den 18- bis 29-Jährigen (Abb. 1.1.9). Neben Zuwanderern aus dem Ausland sind die Bildungswanderer und Berufsstarter dieser Altersgruppe die wesentliche Ursache für das insgesamt nach wie vor überproportionale Bevölkerungswachstum der Großstädte.

Abb. 1.1.7: Binnenwanderungsbilanz im Jahr 2018

Saldo der Umzüge in/aus andere(n) Kommunen Nordrhein-Westfalens bezogen auf die Bevölkerung 2017

- Verluste über 0,3% (57)
- Verluste bis zu 0,3% (52)
- ausgeglichen ($\pm 0,05\%$) (43)
- Zuwachs bis zu 0,5% (142)
- Zuwachs bis zu 1,0% (76)
- Zuwachs über 1,0% (26)



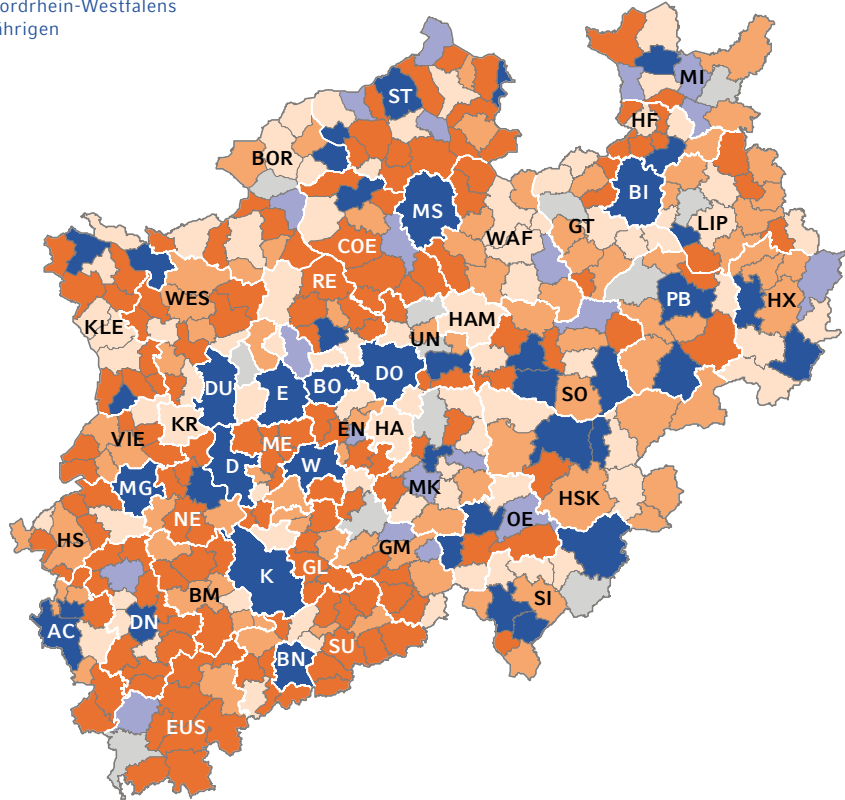
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

Abb. 1.1.8: Binnenwanderungsbilanz in der Altersgruppe „Familiengründung und Wohneigentum“ 2018

Saldo der Umzüge in/aus andere(n) Kommunen Nordrhein-Westfalens bezogen auf die gesamte Gruppe der 30- bis 49-Jährigen

- Verluste über 0,3% (43)
- Verluste bis unter 0,3% (20)
- ausgeglichen (±0,05%) (12)
- Zuwachs bis zu 0,5% (80)
- Zuwachs bis zu 1,0% (87)
- Zuwachs über 1,0% (154)



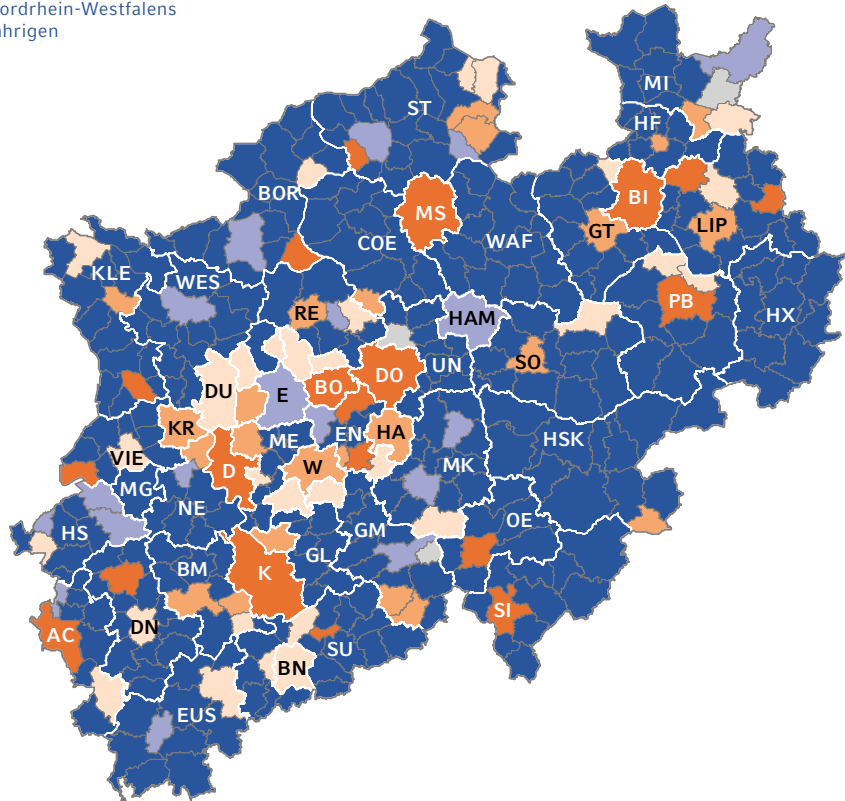
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

Abb. 1.1.9: Binnenwanderungsbilanz in der Altersgruppe „Bildung und Berufsstarter“ 2018

Saldo der Umzüge in/aus andere(n) Kommunen Nordrhein-Westfalens bezogen auf die gesamte Gruppe der 18- bis 29-Jährigen

- Verluste über 0,3% (302)
- Verluste bis unter 0,3% (18)
- ausgeglichen (±0,05%) (3)
- Zuwachs bis zu 0,5% (30)
- Zuwachs bis zu 1,0% (23)
- Zuwachs über 1,0% (20)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020



Haus Marienborner Straße, Siegen: Besondere Wohnformen ermöglichen Selbstständigkeit

Für Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen ist der Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen oftmals mit vielen Hürden verbunden. Barrierefreier Wohnraum ist dabei nur ein Aspekt. Auch Pflege und medizinische Betreuung sind rund um die Uhr sicherzustellen. Einrichtungen wie das Haus Marienborner Straße in Siegen bringen alles zusammen. Das Angebot der Stiftung Bethel bietet 24 Wohnplätze, die in vier Wohngruppen organisiert sind. Zum Haus gehören zudem Räume für Freizeit- und Gemeinschaftsaktivitäten sowie tagesgestaltende Förder- und Beschäftigungsangebote oder Ergotherapie. Wichtig für die Bewohner ist auch, dass Orte des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel der Supermarkt oder die Bäckerei fußläufig erreichbar sind. Die NRW.BANK unterstützte das Projekt mit Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes.

1.2 Trends der Haushalteentwicklung

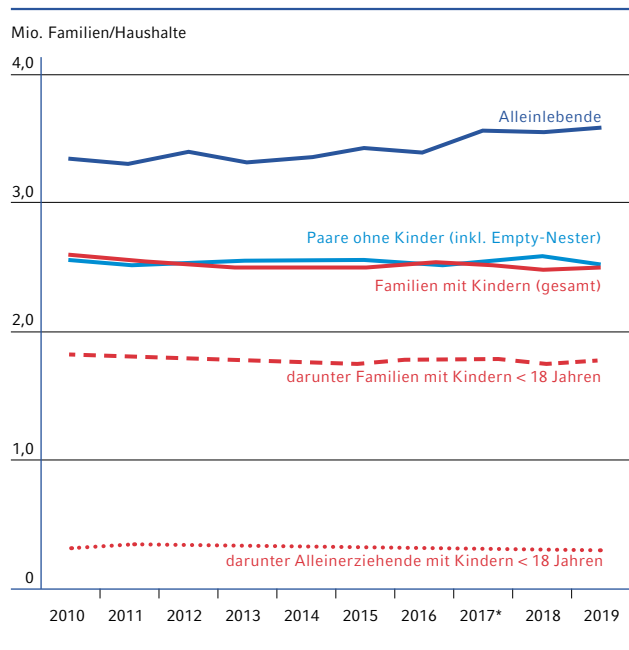
Zahl der Haushalte wächst weiter

Laut Hochrechnung auf Basis des letzten Mikrozensus gab es in Nordrhein-Westfalen 2019 rund 8,746 Millionen Privathaushalte – ein leichter Rückgang gegenüber 2017 (-0,18%). Das ist angesichts der wachsenden Einwohnerzahl jedoch nicht plausibel. Laut eigenen Angaben hat IT.NRW die Haushaltezahl für 2017 etwas überschätzt; im Vergleich zu 2016 ergäbe sich ein Wachstum um +0,5 Prozent pro Jahr. Ähnliches zeigen auch andere Haushaltstatistiken, etwa die der GfK.

Der langjährige Rückgang der Familien mit Kindern hat sich, gebremst vom Zuzug aus dem Ausland, 2018 und 2019 nicht weiter fortgesetzt. Auch die Zahl der Paare ohne Kinder (inklusive Eltern, deren Kinder bereits ausgezogen sind) ist im Saldo der vergangenen Jahre stabil geblieben (Abb. 1.2.1).

Besonders dynamisch verlief die Entwicklung Alleinlebender, deren Zahl allein seit 2016 um 3,8 Prozent zugenommen hat – überwiegend infolge der demografischen Alterung. Wie der Rückblick auf das vergangene Jahrzehnt zeigt (Abb. 1.2.2), betraf dieser Zuwachs die meisten Regionen im Land. Weniger Alleinlebende als 2010 gibt es dagegen in einer Zone zwischen Ruhrgebiet, Wuppertal und dem Düsseldorfer Umland.

Abb. 1.2.1: Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen



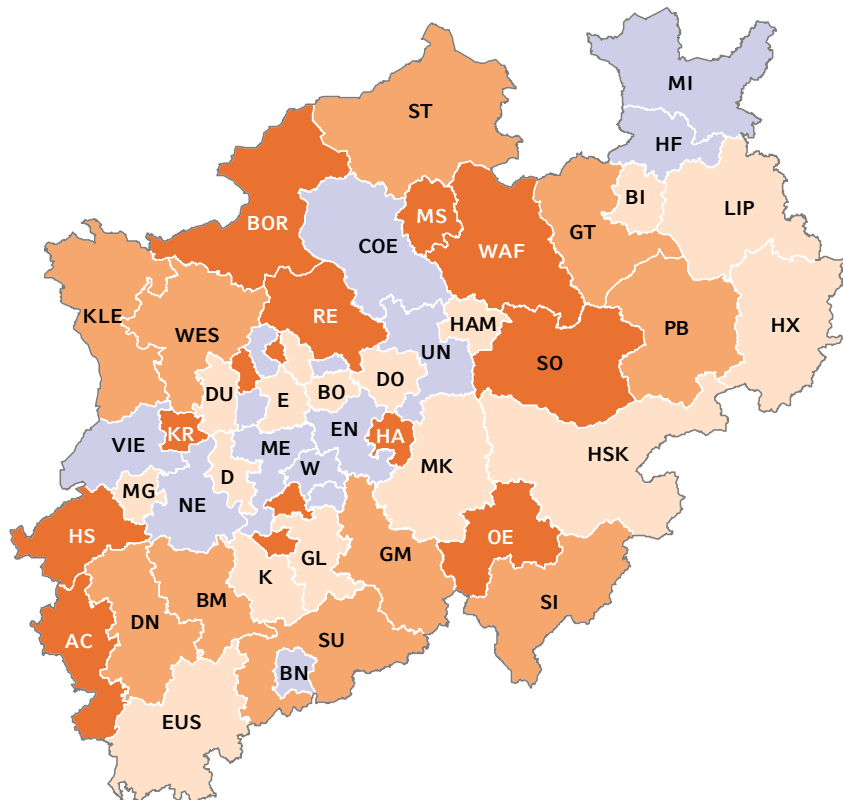
Daten: IT.NRW (Hochrechnung auf Basis des Mikrozensus) * Zahlen für 2017 vermutlich überschätzt NRW.BANK 2020

Abb. 1.2.2: Entwicklung der Alleinlebenden im vergangenen Jahrzehnt

2008/09/10 bis 2017/18/19

- Rückgang (14)
- Zunahme bis 10% (16)
- Zunahme bis 15% (10)
- Zunahme über 15% (13)

NRW: +7,6%



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2008–2019)

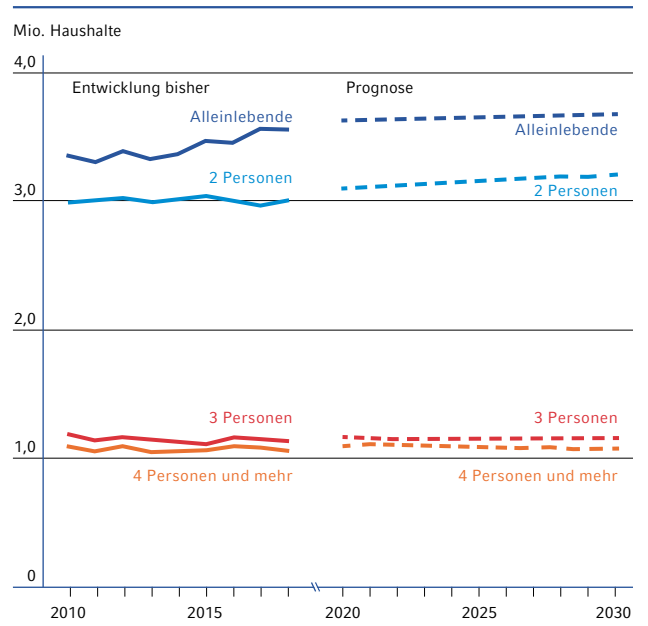
NRW.BANK 2020

Neue Modellrechnung des Landes erwartet Zunahme der Haushalte bis 2046 – vor allem bei Alleinlebenden

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung hat IT.NRW im Jahr 2019 die neue Haushaltmodellrechnung 2018–2040/60 veröffentlicht. Diese Prognose erwartet für Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 eine Zunahme der Haushaltezahl um 2,5 Prozent. Im Vergleich zur Vorläuferrechnung (2014–2040/60), die den Flüchtlingszuzug noch nicht berücksichtigen konnte, wächst die Zahl der Alleinlebenden (+5,6%) noch stärker. Dagegen fällt der Zuwachs der 2-Personen-Haushalte (+4,2%) und der Rückgang größerer Haushalte kleiner aus, als bisher prognostiziert. Derzeit erwartet IT.NRW für 3-Personen-Haushalte einen Rückgang um 5,9 Prozent, für Haushalte über drei Personen um 3,3 Prozent (Abb. 1.2.3).

Insgesamt hält das Wachstum der Haushaltezahl nach der neuen Prognose bis zum Jahr 2046 an, das heißt, auch der Wohnungsbedarf würde rein quantitativ fünf Jahre länger steigen als nach der Vorgängerrechnung.

Abb. 1.2.3: Bisherige und erwartete Entwicklung der privaten Haushalte bis 2030 nach Größe



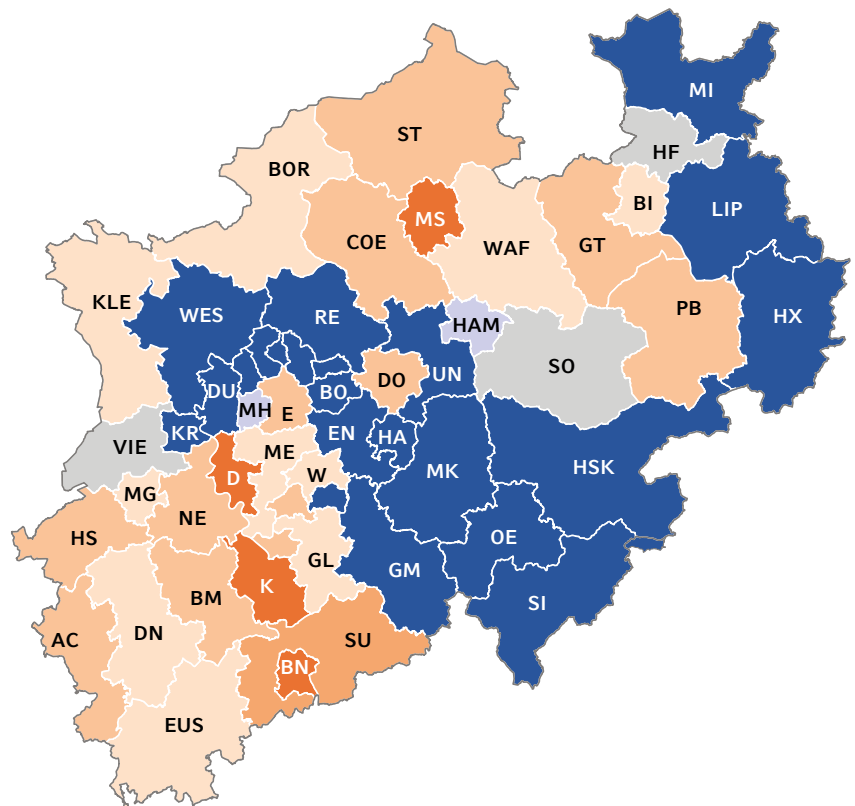
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2010–2018, Haushaltmodellrechnung 2018–2040/60)

NRW.BANK 2020

Abb. 1.2.4: Erwartete Entwicklung der Haushaltezahl bis 2040

- Rückgang über 1,0% (21)
- Rückgang bis 1,0% (2)
- konstant (±0,5%) (3)
- Zunahme bis 3,0% (10)
- Zunahme bis 7,0% (12)
- Zunahme bis 11,0% (1)
- Zunahme über 11,0% (4)

NRW: +2,5%



Daten: IT.NRW (Haushaltmodellrechnung 2018–2040/60)

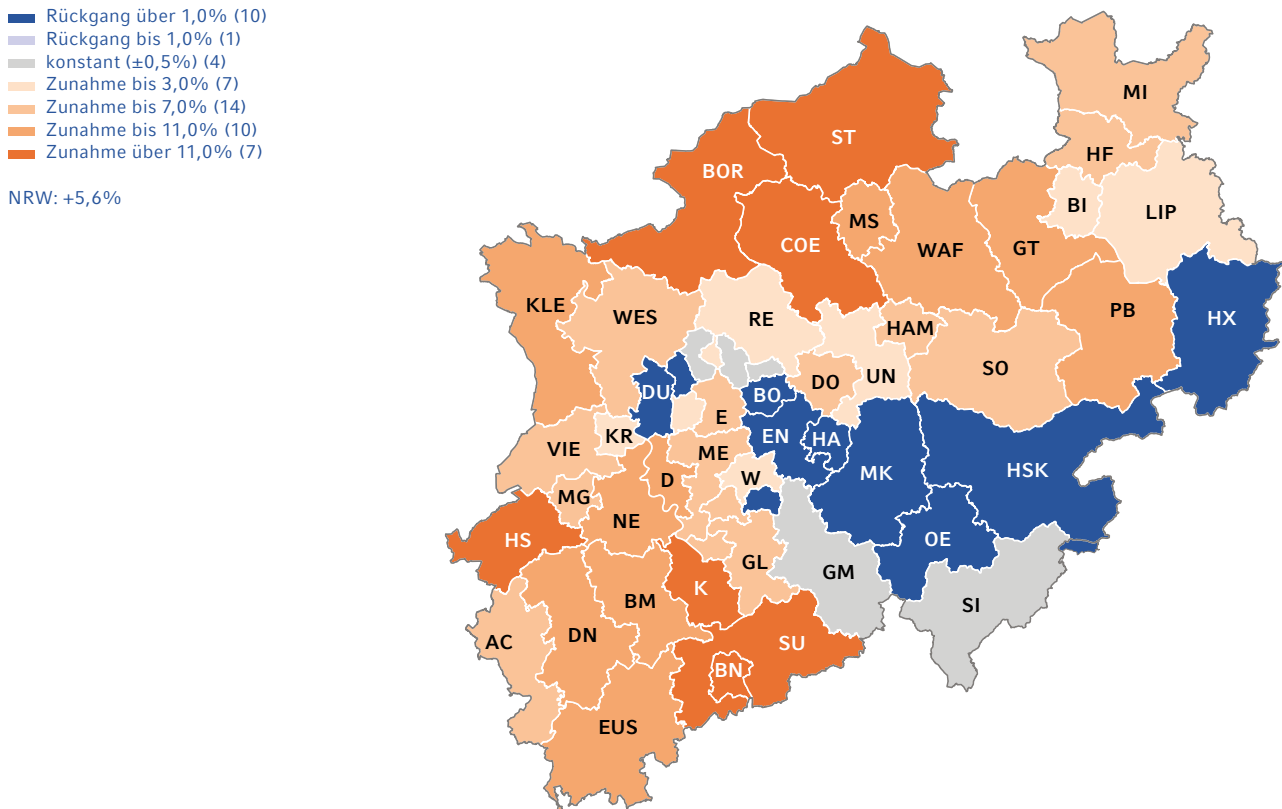
NRW.BANK 2020

Die Entwicklung der Haushalte stellt sich regional sehr unterschiedlich dar (Abb. 1.2.4). Zu den wachsenden Regionen zählen vor allem die Rheinschiene sowie der Großraum Aachen. Auch einige kreisfreie Städte und Kreise im Norden Nordrhein-Westfalens wachsen, darunter Münster, Paderborn, Bielefeld, Gütersloh sowie einige Umlandkreise. Zu den schrumpfenden Regionen

zählen vor allem das Sauer- und Siegerland, Kreise im Osten von Ostwestfalen-Lippe und das Ruhrgebiet – mit Ausnahme der Städte Essen und Dortmund.

Ähnlich zeigt sich die regionale Entwicklung der Alleinlebenden (Abb. 1.2.5), wobei noch mehr Kreise und kreisfreie Städte Zuwächse erwarten können.

Abb. 1.2.5: Erwartete Entwicklung der Alleinlebenden bis 2040



Daten: IT.NRW (Haushaltmodellrechnung 2018–2040/60)

NRW.BANK 2020



Siegen: Einfamilienhäuser zur Miete

Viele Familien haben angesichts der steigenden Hauspreise derzeit kaum Chancen, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Doch manche Vorteile eines Eigenheims lassen sich auch in einem Mieteinfamilienhaus realisieren. Die Baugenossenschaft Siegerland eG hat deshalb mit Unterstützung der NRW.BANK öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser gebaut. Die sieben Reihenhäuser in Hanglage verfügen jeweils über drei Stockwerke, einen Balkon sowie einen Garten. Dank der Fördermittel des Landes können die Eltern ihre Kinder draußen und bei Regen auch mal drinnen toben lassen – ohne Beschwerden anderer Mietparteien befürchten zu müssen.

1.3 Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einkommen

Wirtschaftliche Entwicklung bis Ende 2019:² Geschäftsklima verschlechtert sich, Wachstum abgeschwächt

Das Wirtschaftswachstum setzte sich in Nordrhein-Westfalen auch im Jahr 2018 fort (preisbereinigt +0,9%). Allerdings fiel es schwächer aus als im Vorjahr und blieb erneut hinter der bundesweiten Entwicklung (+1,4%) zurück. Im 1. Halbjahr 2019 nahm das Bruttoinlandsprodukt noch langsamer, im 2. Halbjahr wieder etwas stärker zu. Insgesamt betrug das Wachstum im Jahr 2019 noch +0,2 Prozent (Bund: +0,6%).

Ein Frühindikator für die weitere konjunkturelle Entwicklung ist das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima (Abb. 1.3.1). Es stellt den Mittelwert zwischen der Beurteilung der derzeitigen Geschäftslage und den Erwartungen für die nächsten sechs Monate dar. Die befragten Unternehmen bewerten Geschäftslage und -erwartungen bis Mitte des Jahres 2018 deutlich positiver als in den Vorjahren. Auffällig ist das zunehmende Auseinanderfallen der Einschätzungen ab etwa Mitte des Jahres 2018. Während die Geschäftslage aufgrund

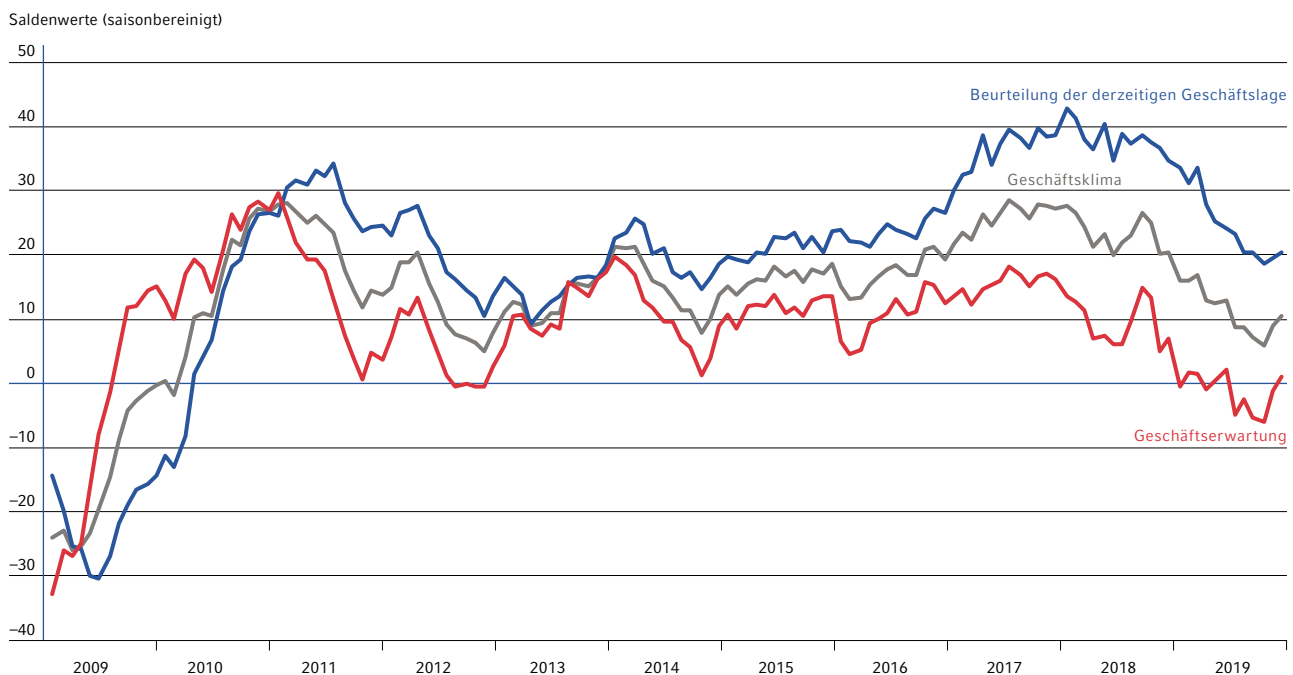
einer nach wie vor starken Binnenkonjunktur auf einem guten Niveau bleibt, sanken die Geschäftserwartungen auf den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Hier trübte offenbar die unsichere Lage der Weltwirtschaft (internationale Handelsstreitigkeiten, EU-Austritt Großbritanniens) die Aussichten. Dieser Negativtrend erfuhr erst seit dem letzten Quartal des Jahres 2019 wieder eine Wende.

Arbeitsmarkt profitiert 2018 und 2019 noch vom Wirtschaftswachstum

Die gute Wirtschaftsentwicklung zeigte sich in den Jahren 2018 und 2019 auch auf den nordrhein-westfälischen Arbeitsmärkten. Im Jahr 2019 ist die positive Dynamik allerdings etwas abgeflaut (Abb. 1.3.2, S. 26).

Insgesamt waren in Nordrhein-Westfalen 2019 rund 9,638 Millionen Menschen erwerbstätig³ (2018: +1,3%, 2019: +0,9%). Am stärksten war die Zunahme bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2018: +2,3%; 2019: +1,7%), die zuletzt über 70 Prozent der

Abb. 1.3.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas in den vergangenen zehn Jahren



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2020

² Die Darstellung beschränkt sich hier auf den Zeitraum bis Ende 2019.

³ Zu den Erwerbstätigen zählen neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch geringfügig Beschäftigte, mithelfende Familienangehörige, Soldaten, Beamte sowie Selbstständige und Unternehmer.

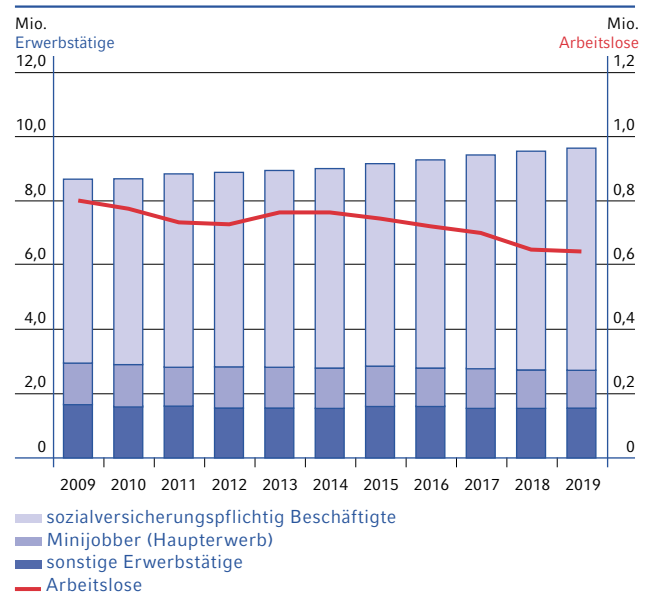
Erwerbstätigen ausmachten. Dagegen nahm die Zahl der Minijobber⁴ erneut ab – im Jahr 2018 um 1,5 Prozent, 2019 noch einmal um 2,4 Prozent. Laut Statistischem Bundesamt lag das daran, dass bundesweit zahlreiche Minijobber – vor allem Frauen – in ein Normalarbeitsverhältnis wechseln konnten.⁵ Das dürfte auch auf Nordrhein-Westfalen zutreffen.

Arbeitslosenquote so niedrig wie in den vergangenen zehn Jahren nicht mehr – mit regionalen Unterschieden

Gleichzeitig zur Zunahme der Beschäftigung ist die Arbeitslosenzahl in den Jahren 2018 (-7,2%) und 2019 (-2,3%) weiter gesunken. 2019 hat sie mit 635.500 Personen den tiefsten Stand des Jahrzehnts erreicht (Abb. 1.3.2). Bei den Langzeitarbeitslosen hat sich der Rückgang zuletzt sogar beschleunigt (2018: -7,6%, 2019: -9,2%). Ihr Anteil an allen Arbeitslosen in Nordrhein-Westfalen lag mit 39 Prozent ebenfalls niedriger als in den Vorjahren, strukturwandelbedingt aber noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt (32%).

Auch die Arbeitslosenquote ging erneut spürbar zurück und erreichte mit landesweit 6,5 Prozent (2018: 6,8%) den niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Besonders niedrig war die Arbeitslosigkeit in den meisten Kreisen – mit Ausnahme vieler Umlandkreise, und zwar unabhängig von deren demografischer Entwicklung: Sowohl Zuwanderungsregionen wie das Münsterland und der Kreis Gütersloh als auch die von Abwanderung betroffenen Gebiete im Südosten des Landes haben dank ihrer stabilen, mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur niedrige Arbeitslosenquoten. Höhere Quoten verzeichnen vom Strukturwandel betroffene Regionen wie das Ruhrgebiet, das Bergische Städtedreieck, das märkische Sauerland und Teile des rheinischen Kohlereviere.

Abb. 1.3.2: Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Daten: IT.NRW (Erwerbstätige), Agentur für Arbeit (Beschäftigte, Arbeitslose) NRW.BANK 2020

Einkommen steigen weiter – aber auch die Einkommenspolarisierung nimmt zu

Die Kaufkraft der Haushalte – die mittleren verfügbaren Haushaltseinkommen – liegt in Nordrhein-Westfalen auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Nach wie vor ist die Kaufkraft im Land sehr unterschiedlich. Die Bevölkerung der meisten Großstädte – mit Ausnahmen vor allem im Rheinland – verfügt im Mittel über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft. Am niedrigsten ist sie im Ruhrgebiet (Abb. 1.3.3). Dagegen verzeichnen die meisten kreisangehörigen Gemeinden Kaufkraftwerte über dem Landesdurchschnitt. Am höchsten ist die Kaufkraft im Umland von Münster und in der Rheinschiene. Ausnahmen bilden vor allem ländliche Kommunen an der östlichen Landesgrenze.

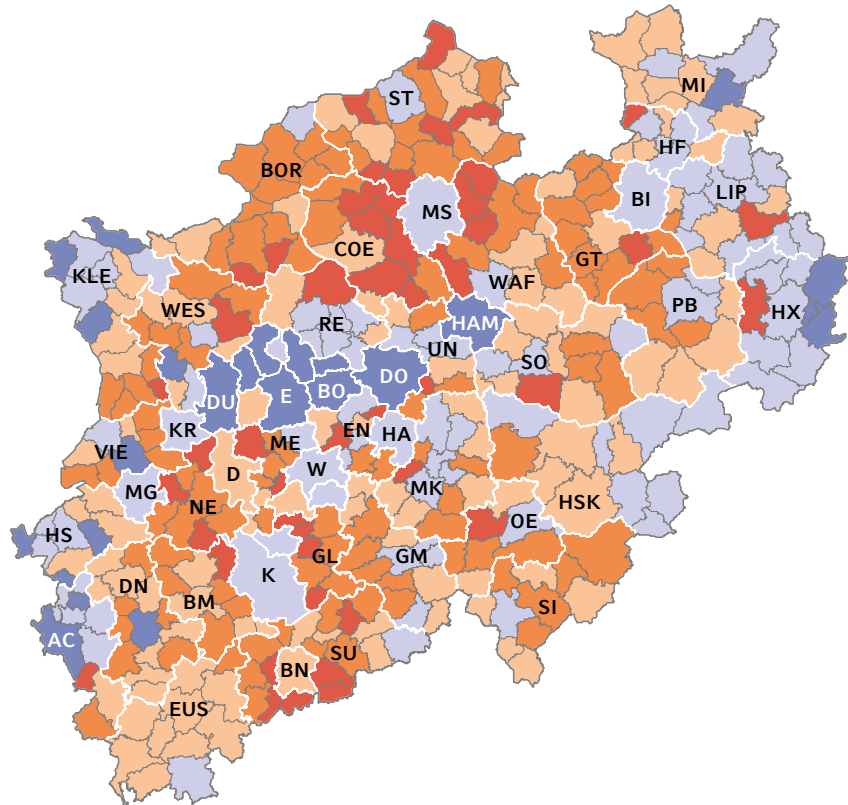
⁴ Hier: nur geringfügig entlohnte Beschäftigte im Haupterwerb. Darüber hinaus gab es rund 626.000 Personen, die sich mit Minijobs etwas zur Rente oder zum Haupteinkommen hinzuverdienen.

⁵ DESTATIS: Pressemitteilung Nr. 325 vom 28. August 2019.

Abb. 1.3.3: Regionale Kaufkraft 2019 (bezogen auf Mittelwert des Landes)

Indexpunkte (NRW = 100)

- unter 90 (23)
- 90 bis 100 (90)
- 100 bis 110 (117)
- 110 bis 120 (118)
- mehr als 120 (48)



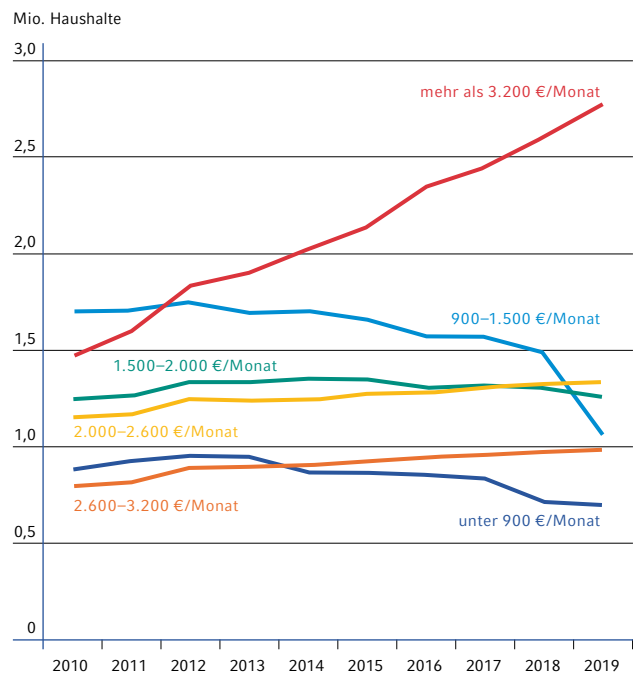
Daten: GfK (Kaufkraftstatistik)

NRW.BANK 2020

Spreizung der Einkommensentwicklung verschärft Konkurrenzdruck um Wohnraum für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen

Dabei entwickeln sich die Einkommensgruppen weiter auseinander (Abb. 1.3.4): Wie die Daten des Mikrozensus zeigen, hat sich vor allem die Zahl der Haushalte mit überdurchschnittlich hohem Nettoeinkommen (hier: über 3.200 €/Monat) in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt (+88% seit 2010). Zwar gibt es dafür auch deutlich weniger Haushalte mit sehr niedrigen Monats-einkommen unter 1.500 € (-32%) – auch infolge der Einführung des gesetzlichen Mindestlohns. Insgesamt hat sich die Zahl der Haushalte mit Einkommen unter 3.200 €/Monat aber nur wenig verringert (-7%). Für die unteren bis mittleren Einkommensgruppen hat sich damit der Konkurrenzdruck durch gutverdienende Haushalte verschärft, die höhere Preise bezahlen können. Das reduziert zumindest auf angespannten Märkten deren Möglichkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen.

Abb. 1.3.4: Entwicklung der Haushaltzahl nach Einkommensgruppen (verfügbare Nettoeinkommen)



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2010–2019)

NRW.BANK 2020

1.4 Besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

Experten benennen Gruppen mit den größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

Die positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt verbessert die Chancen vieler Haushalte auf dem Wohnungsmarkt. Zugleich verschlechtert sich aber auch die relative Wettbewerbssituation derjenigen, deren Einkommen nicht oder nur unterdurchschnittlich gestiegen sind. Oft kommen andere Nachteile dazu, die die Wohnungssuche erschweren. Im Wohnungsmarktbarometer NRW bittet die NRW.BANK daher die befragten Fachleute regelmäßig um eine Einschätzung, welche Bevölkerungsgruppen vor Ort welche Chancen bei der Wohnungssuche haben.

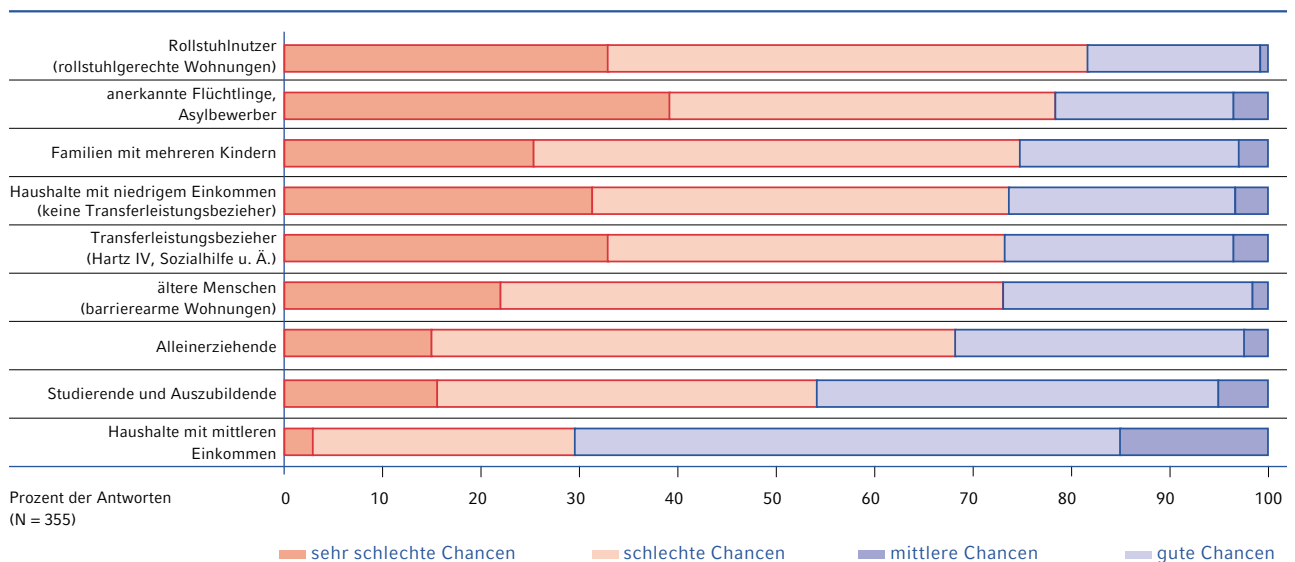
Rollstuhlnutzer und Flüchtlinge mit besonders schlechten Chancen bei der Wohnungssuche

In der Befragung 2019 (Abb. 1.4.1) wurden erstmals die Versorgungschancen von Rollstuhlnutzern abgefragt und von über 80 Prozent der Experten als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ eingeschätzt. Das ist ein klares Indiz für Engpässe bei rollstuhlgerechtem Wohnraum; eine Rolle dürfte aber auch das bekannte Problem des fehlenden Überblicks über das existierende Angebot spielen.

Wie im Vorjahr wurden anerkannten Flüchtlingen und Asylberechtigten am häufigsten „sehr schlechte Chancen“ attestiert, sich mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Ähnlich viele Experten sahen für sie „schlechte Chancen“. In der Praxis bedeutet das, dass viele Flüchtlinge trotz Anerkennung in Sammelunterkünften wohnen, weil sie kaum Chancen haben, eine reguläre Wohnung zu finden.⁶ Immerhin hat sich die Einschätzung gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert (Abb. 1.4.2).

Drei Viertel der Experten stufte auch die Chancen von Transferleistungsbeziehern sowie Haushalten mit niedrigem Erwerbseinkommen als „(sehr) schlecht“ ein. Auch das entspricht den Einschätzungen aus den Vorjahren. Ähnlich sind auch die Einschätzungen für ältere Menschen, Familien mit Kindern und Alleinerziehende. Die demografischen Trends, die die Nachfrage nach altengerechtem und – in den Zuzugsregionen – auch familiauglichem Wohnraum antreiben, wurden bereits dargestellt (Kap. 1.1 und 1.2). Auch die zunehmende Einkommensspreizung wurde thematisiert (Kap. 1.3). Im Folgenden wird nun die Entwicklung der übrigen Bedarfsgruppen beleuchtet.

Abb. 1.4.1: Wohnungsmarktbarometer NRW: „Welche Nachfragergruppen haben derzeit welche Chancen, sich in Ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?“

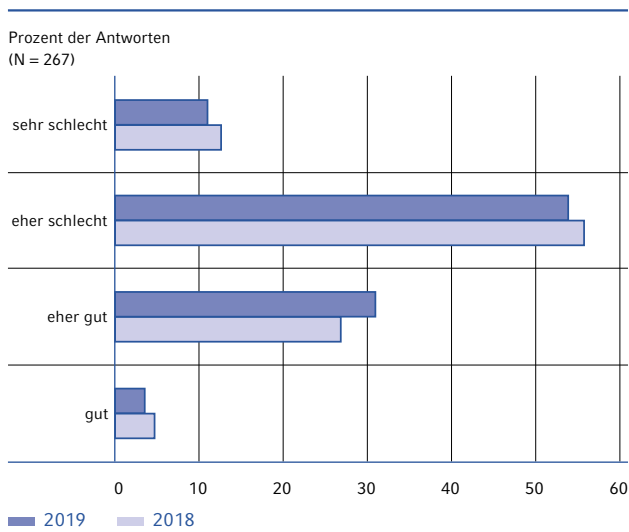


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2019)

NRW.BANK 2020

⁶ Siehe auch Abschnitt über Wohnungslosigkeit (S. 33).

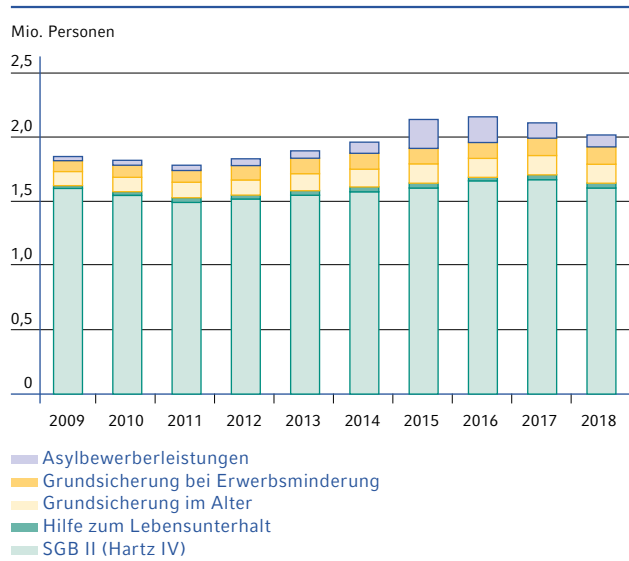
Abb. 1.4.2: Wohnungsmarktbarometer NRW: „Wie gut gelingt in Ihrer Region die Eingliederung anerkannter Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt?“



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2018 und 2019)

NRW.BANK 2020

Abb. 1.4.3: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis



Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken), Agentur für Arbeit (SGB-II-Statistik)

NRW.BANK 2020

Zahl der Transferleistungsbezieher geht insgesamt weiter zurück

Für Bezieher sozialer Mindestsicherungsleistungen übernimmt der Staat sämtliche Wohnkosten, sofern diese „angemessen“ sind. Welche Wohnkosten (genauer: Kosten der Unterkunft und Heizung, KdU) als angemessen gelten, legen Kreise und Kommunen im Rahmen der sozialrechtlichen Vorgaben fest. Sie definieren damit auch den finanziellen Spielraum, den die betroffenen Haushalte bei der Wohnungssuche haben. Je nach Ausgestaltung der örtlichen KdU-Richtlinien kann dieser von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren.

In Nordrhein-Westfalen ist die Zahl der Personen in der Mindestsicherung⁷ 2018 zum zweiten Mal in Folge leicht gesunken (-4,1%). Dennoch waren immer noch mehr als 2 Millionen Menschen (11,3% der Bevölkerung) auf Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung, für Arbeitssuchende, auf Asylbewerberleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen (Abb. 1.4.3).

Am deutlichsten war im Jahr 2018 der Rückgang von Asylbewerberleistungsbeziehern auf 98.500 Personen (-19,6%). Die Zahl nähert sich nach dem Flüchtlingszug langsam wieder dem Stand der Vorjahre an. Auch die Zahl befristet erwerbsunfähiger Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, hat sich um 6,6 Prozent reduziert und lag 2018 bei 33.900. Zugenommen hat

dagegen die Bezieherzahl von Grundsicherungsleistungen im Alter (155.100 Personen, +2,6%) und bei Erwerbsminderung (127.100 Personen, +1,6%). Die Inanspruchnahme von Grundsicherung im Alter gilt als Indikator für eine wachsende Altersarmut.

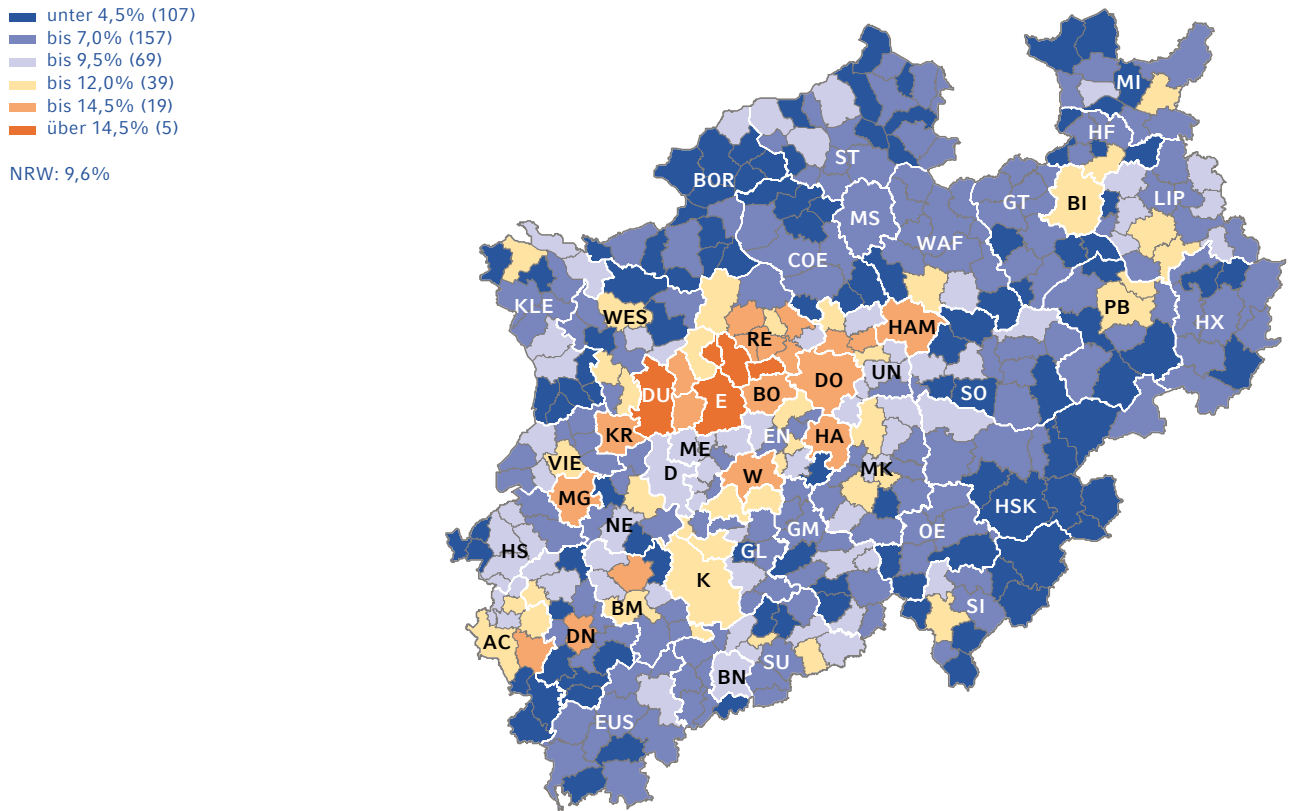
Die größte Gruppe in der Mindestsicherung bilden die SGB-II-Leistungsbezieher (Hartz IV). 2018 umfasste sie nach einem erneuten Rückgang infolge der guten Arbeitsmarktlage noch 1,603 Millionen Personen (-4,0%) bzw. rund 839.000 Bedarfsgemeinschaften (-3,5%). Der Rückgang der Leistungsbezieher hat sich also trotz der zahlreichen Zugänge der vergangenen Jahre – etwa anerkannte Flüchtlinge und geringqualifizierte Zuwanderer aus dem EU-Ausland – im Saldo weiter fortgesetzt. Die meisten Personen im Leistungsbezug sind Arbeitslose und ihre Familien, knapp 18 Prozent sind Erwerbstätige, deren niedriges Einkommen aufgestockt wird.

In den Großstädten leben besonders viele SGB-II-Leistungsbezieher – insbesondere im Ruhrgebiet

Die Bedeutung der SGB-II-Haushalte als Wohnungsnachfrager ist in Nordrhein-Westfalen regional sehr unterschiedlich. In der überwiegenden Zahl der Gemeinden (84%) liegt der Anteil von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten unter dem Landesdurchschnitt von 9,6 Prozent (Abb. 1.4.4, S. 30). In den

⁷ Soweit möglich sind hier nur Personen außerhalb von Einrichtungen berücksichtigt, die regulären Wohnraum nachfragen.

Abb. 1.4.4: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV) im Verhältnis zu allen Haushalten 2018



Daten: Bundesagentur für Arbeit (SGB-II-Statistik)

NRW.BANK 2020

übrigen Gemeinden ist der Anteil überdurchschnittlich hoch. Besonders hoch ist er in vom Strukturwandel geprägten Großstädten im Ruhrgebiet, aber auch in Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal. Auch wirtschaftlich sehr dynamische Großstädte wie Aachen, Köln und Paderborn oder einige Mittelstädte im ländlichen Raum verzeichnen überdurchschnittliche Quoten.

Alleinlebende und Familien mit Kindern sind die häufigsten Haushaltstypen im SGB-II-Bezug – die Zahl großer Familien steigt gegen den Gesamttrend weiter

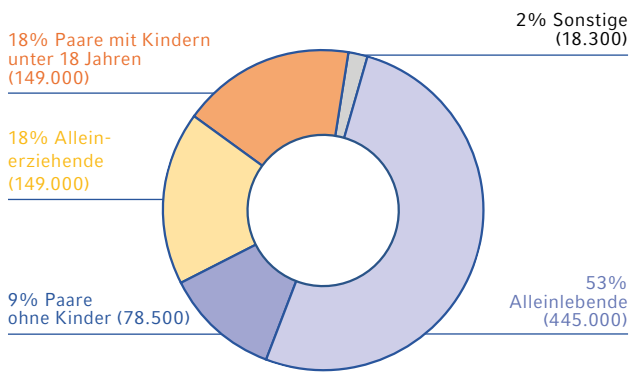
Die Struktur der SGB-II-Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) unterscheidet sich stark von der Struktur aller Haushalte und Familien (Abb. 1.4.5, S. 31). Alleinlebende, kinderreiche Familien und Alleinerziehende sind stark überrepräsentiert und benötigen entsprechend geeignete Wohnungen im preisgünstigen Segment:

- Mit 53 Prozent stellen Alleinlebende über die Hälfte aller nordrhein-westfälischen Haushalte im SGB-II-Bezug. Ihre Zahl hatte bis 2017 zunächst stark zugenommen und ging 2018 erstmals zurück (−3,8%).

- Paare ohne Kinder im Haushalt bilden nur 9 Prozent der Bedarfsgemeinschaften. Ihre Anzahl ist 2018 am stärksten zurückgegangen (−4,8%).
- Haushalte mit Kindern machen 35 Prozent der Bedarfsgemeinschaften aus. Hier war der Rückgang zuletzt am geringsten (−2,5%). Bei großen Familien (mehr als zwei Kinder) kommt der Zuzug der Flüchtlinge und aus dem EU-Ausland deutlich zum Tragen: Der Anstieg bis 2017 war besonders stark und setzte sich auch 2018 fort (+2,9%). Insgesamt beziehen über 30 Prozent aller großen Familien im Land SGB-II-Leistungen.⁸
- Unter den Haushalten mit Kindern sind besonders viele Alleinerziehende: Sie stellen nur 4 Prozent aller Haushalte im Land, aber 18 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Dass Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern generell ein besonderes Armutsrisiko trifft, zeigt die Tatsache, dass die Hälfte von ihnen SGB-II-Leistungen bezieht.

⁸ Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften wird hier (trotz leichter methodischer Unterschiede) auf die Zahl aller Haushalte bezogen, die IT.NRW auf Basis des Mikrozensus 2018 hochrechnet.

Abb. 1.4.5: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2018 nach Haushaltstyp



Daten: Bundesagentur für Arbeit (SGB-II-Statistik)

NRW.BANK 2020

Vor allem Rentner und Erwerbstätige mit geringen Einkommen beziehen Wohngeld

Wohngeld erhalten Haushalte mit geringem eigenen Einkommen zur Verringerung ihrer Wohnkostenbelastung. In Nordrhein-Westfalen waren das im Jahr 2018 noch 138.500 Haushalte (1,6% aller Haushalte). Die meisten erhielten einen Mietzuschuss, 6 Prozent den Lastenzuschuss zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums. Hauptnutzergruppe des Wohngelds sind Rentner (44% der Haushalte) und Arbeitnehmer (43%), Letztere größtenteils mit Kindern.

Bei der Nachfrage nach gefördertem Wohnraum stellen Haushalte ohne Transferleistungsbezug die Mehrheit

Für sonstige Haushalte mit niedrigen Einkünften, die keine Mindestsicherungsleistungen beziehen, stehen wenig aufbereitete Daten zu Verfügung. Der kommende Sozialbericht NRW⁹ mit dem Schwerpunktthema „bezahlbarer Wohnraum“ wird dazu unter anderem auf Basis des letzten Mikrozensus umfassende Analysen präsentieren.

Einen ersten Einblick, welche Rolle solche Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum spielen, vermittelt die Statistik der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten haben.¹⁰ WBS-Haushalte sind berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Im Jahr 2018 wurden insgesamt

Wohngeldreform 2020 soll Wohnkostenbelastung für mehr Haushalte verringern

Ob und in welcher Höhe ein Haushalt Wohngeld erhält, hängt von vielen Faktoren ab: der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen, der Höhe der monatlichen Miete und der Mietstufe. Die Mietstufe wird für jede Gemeinde je nach Abweichung ihres Mietenniveaus vom Bundesdurchschnitt bestimmt. Die Mietstufen und die Höhe der Zuschüsse wurden bisher im Wohngeldgesetz festgelegt und zuletzt mit der Wohngeldnovelle 2016 angepasst. Seitdem sind die Mieten und Verbraucherpreise in einigen Regionen Deutschlands deutlich gestiegen. Trotz Wohngeldunterstützung reichte bei vielen Haushalten das Einkommen nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt zu decken. In der Folge sind immer mehr Wohngeld-Haushalte in den Transferleistungsbezug gewechselt.

Mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 wurde das Wohngeld an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst. Der Bezieherkreis dürfte sich damit ausweiten. Darüber hinaus wurde erstmalig ab 2022 eine Dynamisierung des Wohngeldes im zweijährigen Rhythmus eingeführt, um die die Entlastungswirkung langfristig aufrecht zu erhalten.

91.700 WBS erteilt. Davon gingen 38 Prozent an Haushalte in der Mindestsicherung, aber 49 Prozent an Geringverdiener außerhalb des Transferleistungsbezugs, das heißt Haushalte mit niedrigen Renten oder Erwerbseinkommen¹¹ (Abb. 1.4.6, S. 33).

WBS: Auch hier sind Familien mit Kindern und Alleinlebende überproportional vertreten

Nach Haushaltstyp differenziert stellen auch unter den WBS-Haushalten Alleinlebende die größte Gruppe (48%). Darunter sind viele Personen im Rentenalter (21%). Haushalte mit Kindern stellen mit 34 Prozent einen ähnlich hohen Anteil wie unter den SGB-II-Leistungsbeziehern.

Der zunehmende Anteil von Familien mit Kindern ist allerdings nicht allein die Folge von Flüchtlingszuzug und EU-Zuwanderung. Das zeigt die WBS-Statistik 2018 bei der Frage nach den bisherigen Wohnverhältnissen (Abb. 1.4.7, S. 33): Die Mehrheit der Haushalte wohnt in frei finanzierten Wohnungen (63%), weitere 16 Prozent

⁹ Armuts- und Reichtumsbericht NRW des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (im Erscheinen), Download ab Ende 2020 über www.sozialberichte.nrw.de

¹⁰ Die NRW.BANK fragt im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle des geförderten Wohnraums die zuständigen Städte und Kreise jedes Jahr auch danach, wie viele Wohnberechtigungsscheine sie welchen Haushalten erteilt haben.

¹¹ Hier definiert als Haushalte, deren Einkommen mindestens 20 Prozent unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegt.



Klimaschutzsiedlung, Rheine: energieeffizient wohnen und leben

Erneuerbare Energien schonen nicht nur die Umwelt, sondern können sich auch für Mieter auszahlen. Die Bewohner der zentrumsnahen Klimaschutzsiedlung in Rheine profitieren von einem Mieterstrommodell. Dabei können Mieter den Strom, der in der Siedlung über Blockheizkraftanlagen und Fotovoltaik erzeugt wird, zu besonders günstigen Konditionen beziehen. Darüber hinaus sind die Gebäude energieeffizient gestaltet und verfügen über Pufferspeicher und Trinkwasserstationen zur Warmwasserbereitung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Car-sharing-Parkplatz, eine E-Ladestation und eine E-Bike-Mietstation. Die NRW.BANK unterstützte die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine beim Neubau mit Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes. Die vier Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 55 Wohnungen und zwei Gemeinschaftsräume. Jeweils eine Wohnung pro Haus ist für anerkannte Flüchtlingsfamilien vorgesehen.



in einer geförderten Wohnung. Nur 11 Prozent kommen aus Sammelunterkünften (inkl. Obdachloseneinrichtungen, Frauenhäuser etc.), davon 3 Prozent aus Flüchtlingsunterkünften und nur 1 Prozent aus stationären Einrichtungen. Aus dem elterlichen Haushalt wollen 9 Prozent der WBS-Haushalte ausziehen. Insgesamt haben sich die Aufteilungen gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der mit Abstand am häufigsten genannte Grund für die Wohnungssuche ist nach wie vor eine zu kleine Wohnung.

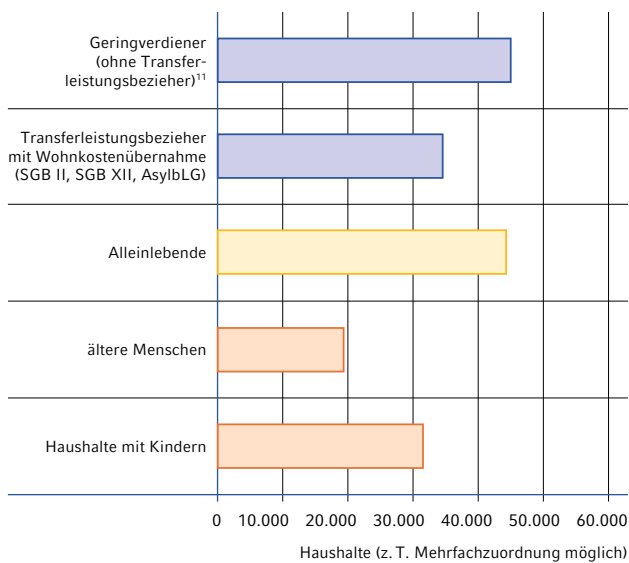
Wohnungslosigkeit steigt spürbar an

Wohnungslosigkeit resultiert häufig aus persönlichen Handicaps wie psychische oder Suchtkrankheiten, ist aber auch ein Hinweis auf objektive Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Den Daten zufolge, die das Land bei Kommunen und freien Wohlfahrts-trägern erhebt, ist die Wohnungslosenzahl in den vergangenen Jahren dramatisch gestiegen. Im Juni 2018 waren 44.400 Personen als wohnungslos registriert – ein Anstieg um 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit hat die Zunahme, die bereits 2016 eingesetzt hat, nochmals an Dynamik gewonnen.

Besonders stark gestiegen ist die Zahl betroffener Ausländer, die inzwischen rund die Hälfte aller Wohnungslosen stellen. Bei drei Vierteln aller Wohnungslosen handelt es sich um Alleinstehende, doch auch der Anteil von Familien mit Kindern steigt und lag zuletzt bei einem Fünftel der Haushalte. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auch auf die gestiegene Zahl anerkannter Flüchtlinge, die auf den (angespannten) Wohnungsmärkten keine Wohnung finden und so trotz Anerkennungstatus in kommunalen Flüchtlingsunterkünften bleiben müssen. Sie gelten als behelfsmäßig versorgte Wohnungslose. Insgesamt leben fast 90 Prozent der wohnungslosen Personen in Obdachlosen- oder sonstigen Unterkünften. Die übrigen 10 Prozent sind von den Kommunen in Einzelwohnungen untergebracht.

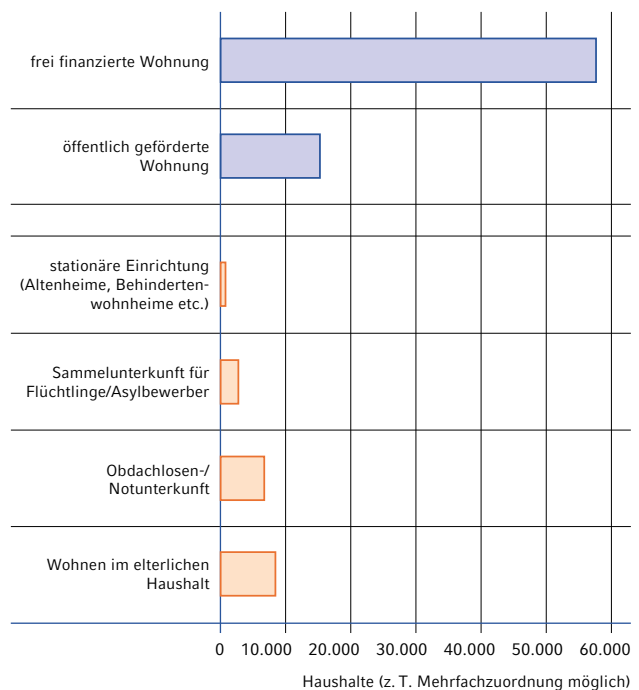
Insbesondere in den Großstädten gibt es nicht nur absolut, sondern auch relativ betrachtet mehr Wohnungslose. Einerseits ist es auf den angespannten Großstadt-wohnungsmärkten schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden, andererseits gibt es dort eher die benötigten Hilfestellungen, weshalb ein Teil der Betroffenen gezielt in die Großstädte zieht.

Abb. 1.4.6: Art der Haushalte, die 2018 einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben (WBS-Haushalte)



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2020

Abb. 1.4.7: Bisherige Wohnverhältnisse der WBS-Haushalte 2018



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2020

2. Mietenentwicklung und Wohneigentum

Stauffenbergpark, Neuss: innenstadtnah und grün

Der Stauffenbergpark in Neuss ist ein Beispiel für die gelungene Erneuerung eines Quartiers. Durch Abrisse, Modernisierung und Neubau hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. Neuss Wohngebäude aus den 1970er-Jahren zu einer modernen Wohnsiedlung weiterentwickelt. 32 Wohnungen wurden energetisch saniert, andere Teile des Bestands abgerissen. Dafür entstanden 84 Neubauwohnungen, 16 davon förderte die NRW.BANK mit Mitteln des Landes. Im Quartier leben neben Singles und Familien viele Senioren. Sie alle schätzen die neu gestalteten großzügigen Außenanlagen, die neben einer Boule-Bahn auch einen Kinderspielplatz bieten.





Zusammenfassung

Im Zeitraum 2018/2019 hat sich der Anstieg der Eigentumspreise und der Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) in allen nordrhein-westfälischen Regionen fortgesetzt. Während Wohneigentum und Neubaumieten unverändert stark stiegen, deutete sich bei den Wiedervermietungsmieten (Bestandswohnungen) zuletzt ein Abflachen der Dynamik an: Der Mietenanstieg fiel in den meisten Städten und Kreisen zuletzt schwächer aus als im Vorjahr. Das könnte darauf hindeuten, dass die Marktanspannung ihren Höhepunkt erreicht. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich das aber noch nicht abschließend beurteilen.

Im Land ist die Bandbreite der Mietenentwicklung weit gefächert – auch außerhalb der starken Wachstumszentren Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster gibt es große regionale Unterschiede. In angespannten Märkten hat sich seit 2010 die Mietendifferenz zwischen langjährigen und kürzlich abgeschlossenen Mietverhältnissen deutlich vergrößert. Langjährige Mieter – etwa zwei Drittel der Mieter wohnen seit über fünf Jahren in derselben Wohnung – sind von den steigenden Marktpreisen kaum betroffen. Doch wer umziehen will, muss einen deutlichen Preissprung oder eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen.

In den vergangenen Jahren haben sich aber nicht nur die Mieten, sondern auch Beschäftigung und Einkommen dynamisch entwickelt. Wie beide Faktoren zusammenwirken, hängt von der regionalen Marktlage und der Einkommensverteilung ab. Die Mietbelastungsquote, d. h. der Anteil der Haushaltseinkommen, der für die Miete ausgegeben wird, lag 2018 bei 25 Prozent und hat sich damit – im Durchschnitt aller Regionen, Marktsegmente und Haushaltstypen – seit dem Jahr 2010 kaum verändert.

Da mittlere und hohe Einkommen zumindest bis vor Kurzem stärker gewachsen sind als die niedrigen, haben vor allem Haushalte im unteren Einkommensdrittel mit den gestiegenen Mieten zu kämpfen: Die Mietbelastung war 2018 mit 30 bis 50 Prozent des Haushaltseinkommens klar überdurchschnittlich. Auch die Fachleute des Wohnungsmarktbarometers sehen in den günstigen Mietpreissegmenten die stärkste Anspannung.

Wohneigentum hat sich im Betrachtungszeitraum erneut stärker verteuert als die Mieten – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Der höchste Anstieg zeigt sich bei Eigentumswohnungen – auch aufgrund der breiteren Zielgruppe und der Nachfrage von Kapitalanlegern. Bei Einfamilienhäusern ist dagegen der Korridor regionaler Preisdynamiken sehr breit. Sie sind ein Spiegelbild der Nachfrage junger Familien, die regional sehr unterschiedlich ist.

In günstigen Regionen konnten die steigenden Einkommen und weiter sinkenden Zinsen den Preisanstieg kompensieren. In Städten und Kreisen mit starker Preisdynamik gelang das nicht – hier ist Wohneigentum weniger erschwinglich geworden. Dennoch blieb – aufgrund des wachsenden Angebots von Bestandsimmobilien, aber auch der verbesserten Eigentumsförderung von Bund und Land – die Eigentumsbildung stabil. Die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen konnte mit dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Dekade mithalten und liegt seit 2010 fast unverändert bei 41 Prozent.

2.1. Entwicklung der Neubau- und Wiedervermietungsmieten

Angebotsmieten aus Online-Plattformen als Indikator für die Marktdynamik

Die Wohnungsmarktbeobachtung nutzt für die Betrachtung der Preisentwicklung in erster Linie Mietangaben aus Online-Wohnungsangeboten.¹ Sie entsprechen nicht den Mieten, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden, sondern dem, womit Wohnungssuchende rechnen müssen. Sie sind daher ein guter Indikator für die aktuelle Marktlage und -dynamik in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten. Für diesen Bericht lagen Angebotsmieten bis zum Jahr 2019 vor.

Zusätzlich stehen in diesem Jahr auch Mietangaben aus dem Mikrozensus 2018 zur Verfügung, etwa zu den tatsächlich gezahlten Mieten und zur Mietbelastung. Sie zeigen die Situation aller Mieter – auch derer, die seit Längerem nicht umgezogen und deshalb vom Mietmietenanstieg der vergangenen Jahre kaum betroffen sind.

Anstieg der Wiedervermietungsmieten setzt sich fort – zuletzt aber mit geringerer Dynamik

Im Landesdurchschnitt sind die Angebotsmieten in den Jahren 2018 und 2019 in allen Segmenten weiter gestiegen. Die mittlere Wiedervermietungsmiete von

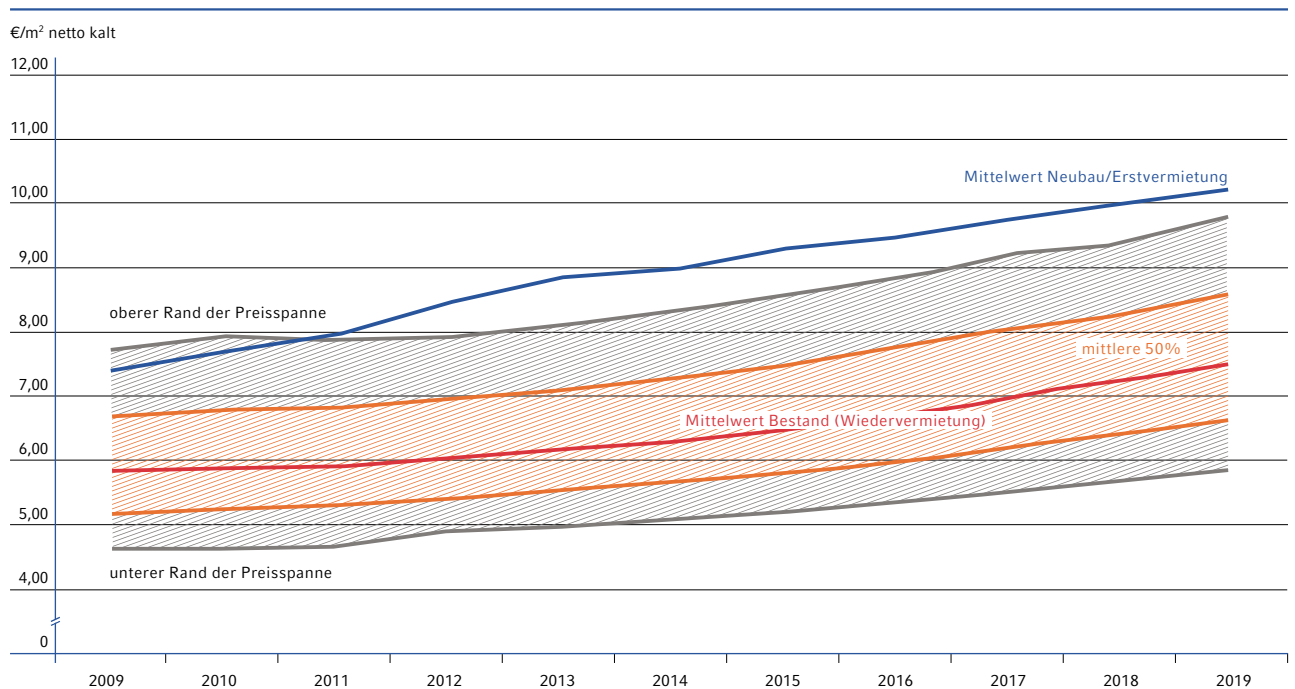
Bestandswohnungen – der Indikator, der die Marktanspannung am besten abbildet – stieg auf 7,51 €/m² (+3,6%). 80 Prozent der Angebote lagen innerhalb einer Preisspanne von 5,86 €/m² bis 9,79 €/m², die mittleren 50 Prozent lagen im Korridor zwischen 6,61 und 8,59 €/m² (Abb. 2.1.1).

Spätestens seit 2014 ist die mittlere Wiedervermietungsmiete in keinem Kreis und keiner kreisfreien Stadt mehr rückläufig gewesen. Auch die Preisdynamik ist im Landesdurchschnitt bis 2017 stets gestiegen. 2018 jedoch nahm die Dynamik kaum mehr zu und war 2019 erstmals seit Langem wieder rückläufig (Abb. 2.1.2).

In den meisten Landesteilen rückläufige Dynamik beim Mietenanstieg

Regional war dieses Abflachen in über 80 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte festzustellen (ohne Abb.). Ob sich hier andeutet, dass Mietentwicklung und Marktanspannung ihren Scheitelpunkt erreichen, lässt sich aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilen.

Abb. 2.1.1: Angebotsmiete: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte in Nordrhein-Westfalen

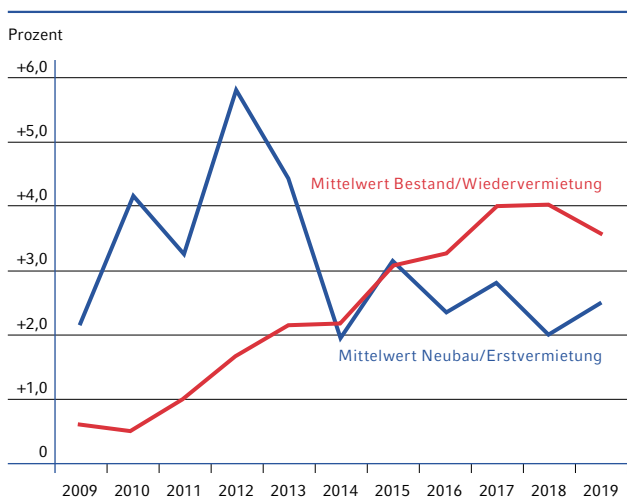


Daten: NRW.BANK (eigene Berechnungen auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank)

NRW.BANK 2020

¹ empirica-Preisdatenbank (siehe „Datengrundlagen“, S. 80). Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Mietwohnungsbestand des Landes.

Abb. 2.1.2: Mietendynamik: jährliche Steigerungsrate der Neubau- und der Wiedervermietungsrenten (Mittelwert des Landes)



Daten: NRW.BANK (eigene Berechnungen auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank)

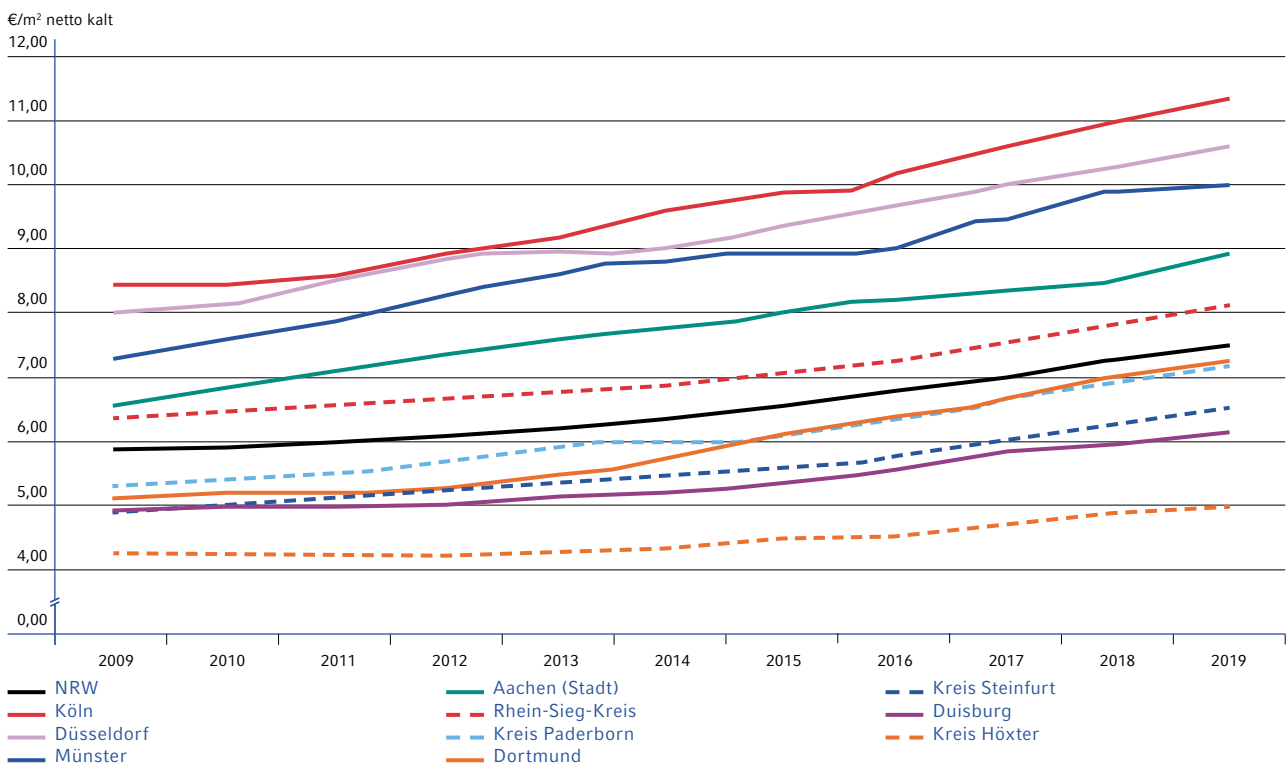
NRW.BANK 2020

Große regionale Bandbreite von Mietniveau und Entwicklungsdynamik

Mittelwerte für das Land helfen bei der ersten Orientierung; aussagekräftiger ist aber die langfristige Betrachtung einzelner Kreise und Städte. Die regionalen Entwicklungstrends zeigen eine große Spannweite, die sich auch in den Jahren 2018 und 2019 weiter aufgefächert hat (Abb. 2.1.3).

■ An der Spitze stehen nach wie vor die besonders nachgefragten Großstädte: Nirgendwo sonst im Land sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren so lange, so stark und auf ein solches Niveau gestiegen. In manchen hat sich die Mietentwicklung inzwischen abgeflacht (z. B. Aachen), in anderen stieg sie auch zuletzt unvermindert weiter (Köln, Düsseldorf). Insgesamt verteuerten sich die Angebotsmieten dort um 2,30 bis 2,90 €/m², während der Anstieg im Landesdurchschnitt nur 1,60 €/m² betrug.

Abb. 2.1.3: Bandbreite der Mietentwicklung (Wiedervermietung für Bestandswohnungen) in den Regionen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten)

NRW.BANK 2020

- Etwa seit 2016 zeigten Kreise im Umland dieser Städte, aber auch wirtschafts- und zuwanderungsstarke Mittelstandsregionen eine ähnlich hohe Mietendynamik (hier: Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Steinfurt, Kreis Paderborn).
- Im Ruhrgebiet verlief die Entwicklung differenziert: Während Zuzug und Beschäftigungsentwicklung der vergangenen Jahre die Mietendynamik einiger Städte deutlich verändert haben (hier: Dortmund), sind die Mieten in anderen Städten und Kreisen des Ruhrgebiets seit 2010 kaum halb so stark gestiegen (hier: Duisburg).
- Ähnlich schwach fiel der Anstieg in sehr ländlich geprägten Kreisen aus. Auch wenn sich die Dynamik seit 2016/2017 hier verstärkt hat, stiegen die Mieten seit 2010 nur geringfügig (hier: Kreis Höxter +0,73 €/m²).

Im Ergebnis ist die Zweiteilung des Landes in teure und eher günstige Regionen nach wie vor gut erkennbar (Abb. 2.1.4). In den Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie der Rheinschiene, Münster und Aachen werden die höchsten Mieten verlangt. Augenfällig ist, wie hoch die Mieten auch im Umland der Rheinschienenstädte liegen, während in Aachen und Münster das Preisgefälle zum Umland deutlich stärker ist.

Mietpreisbremse soll Entwicklung der Wiedervermietungsrenten dämpfen

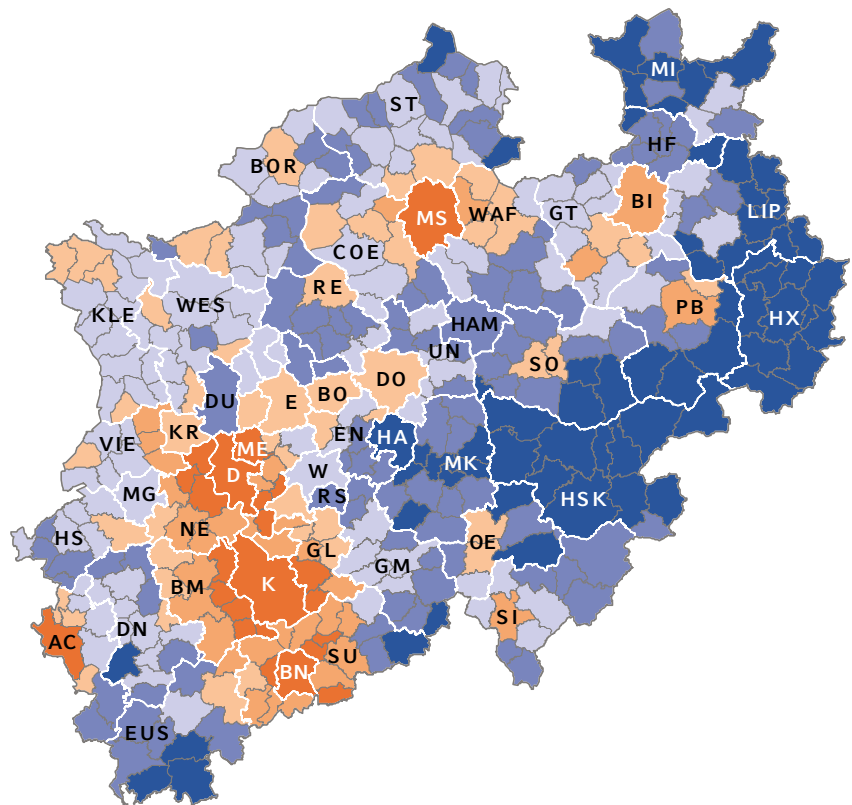
Auf besonders angespannten Wohnungsmärkten soll die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten bei Mieterwechseln dämpfen. Zum 1. April 2020 hat der Bund das Instrument nochmals verschärft: Mieter können zu viel gezahlte Miete jetzt auch rückwirkend für die ersten zweieinhalb Jahre des Mietverhältnisses zurückfordern, nicht wie bisher erst ab dem Zeitpunkt, an dem der Mieter den Verstoß gerügt hat. Im Zuge dessen hat der Bund auch die Möglichkeit für die Länder, eine Mietpreisbremse zu erlassen, bis Ende 2025 verlängert. Das zuständige nordrhein-westfälische Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat diese Möglichkeit genutzt und die Verordnung, die Ende Juni 2020 ausgelaufen wäre, mit verkleinerter Gebietskulisse verlängert.

Abb. 2.1.4: Mittlere Wiedervermietungsrente für Bestandsangebote

Nettokaltmiete/m²
Median der Jahre 2017–2019

- bis 5,50 €/m² (65)
- bis 6,00 €/m² (111)
- bis 6,50 €/m² (113)
- bis 7,00 €/m² (50)
- bis 8,00 €/m² (34)
- 8,00 bis 11,00 €/m² (23)

NRW (2019, gewichtet): 7,51 €/m²



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme)

NRW.BANK 2020

Wohnungsmarktbarometer: Einschätzung der Marktlage

Im Wohnungsmarktbarometer (WomBa) befragt die NRW.BANK jährlich seit 1995 einen festen Kreis von Wohnungsmarkt-Fachleuten aus allen Regionen des Landes. Die zuletzt 370 Teilnehmer arbeiten zu je 40 Prozent in Wohnungswirtschaft und Kommunen, die übrigen in Bau- und Finanzwirtschaft, Wissenschaft und Interessenverbänden. Ähnlich wie das ifo-Konjunkturbarometer erfasst das WomBa Stimmungen und subjektive Einschätzungen aus der Praxis und stellt damit eine wichtige Ergänzung der harten Indikatoren dar.

Fachleute sehen in allen Wohnungsmarktsegmenten weiterhin Anspannungstendenzen

Nach Einschätzung der Experten hat sich die Marktlage im Zeitraum 2018/2019 weiter angespannt (Abb.). Besonders hoch ist der Grad der Marktanspannung in den Teilmärkten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Als ähnlich angespannt beurteilt wurde das Segment der kleinen (unter 60 m²) und der altersgerechten/barrierearmen Wohnungen.

Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten sahen die Befragten im

Landesdurchschnitt zuletzt eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen.

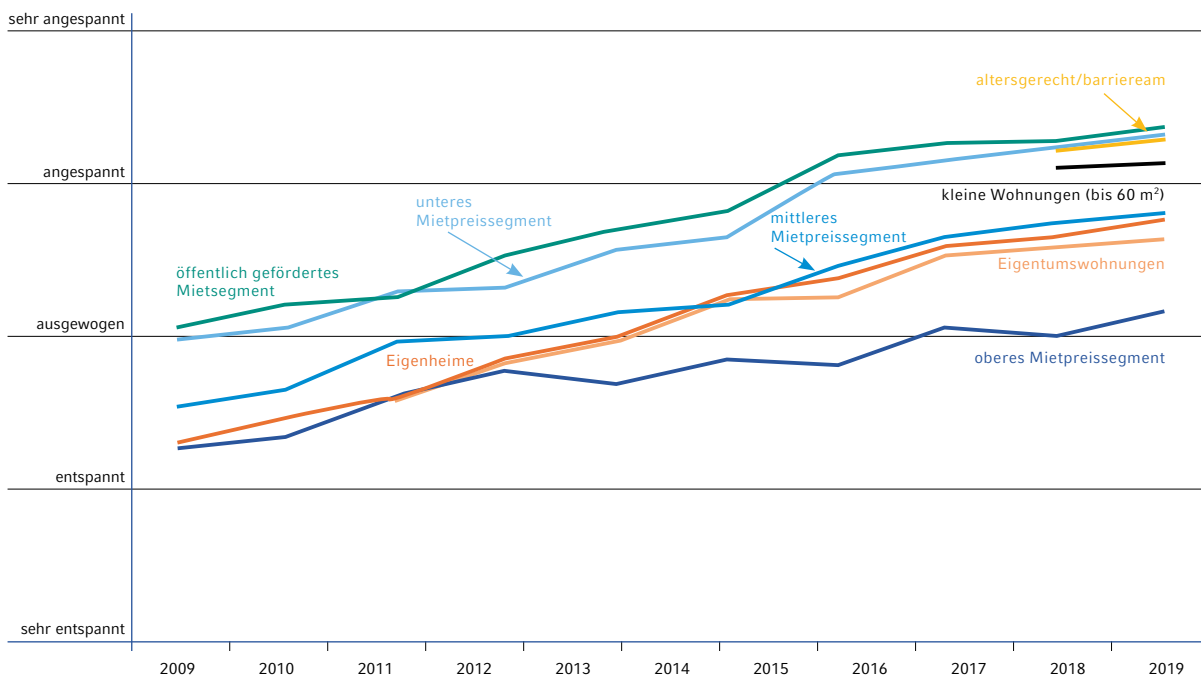
Nur in wenigen Regionen ausgewogene Marktlage

Zwar sind in allen Regionen Anspannungstendenzen zu verzeichnen; der Anspannungsgrad erreicht allerdings ein unterschiedliches Niveau. So werden in der Rheinschiene und im Münsterland fast alle Marktsegmente zwischen „angespannt“ und „sehr angespannt“ eingestuft. Dagegen nehmen die Befragten aus dem Sauer- und Siegerland die Lage in den meisten Marktsegmenten als „ausgewogen“ bis „entspannt“ wahr. Sogar das öffentlich geförderte und das untere Mietpreissegment sowie das Segment kleiner Wohnungen liegen hier zwischen „ausgewogen“ und „angespannt“ – in allen anderen Regionen werden sie durchweg als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingeschätzt.

Im Segment barrierearmer/-freier Wohnungen hingegen gilt die Lage im ganzen Land als „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Die steigende Zahl hochbetagter Menschen hat damit flächendeckende Engpässe zur Folge – unabhängig von der allgemeinen Marktlage.

Wohnungsmarktbarometer NRW: Entwicklung der Marktanspannung

Mittelwert der Antworten (N = 290 bis 320)



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2009–2019)

NRW.BANK 2020

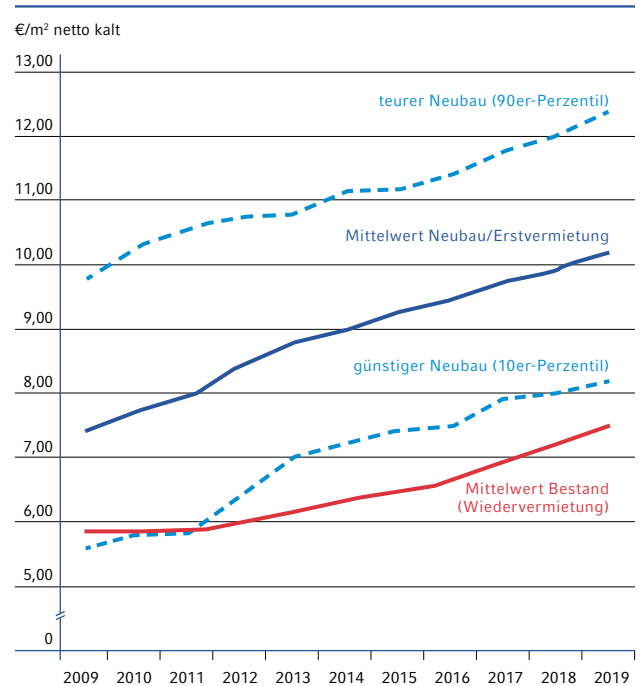
Neubaumieten steigen langsam, aber unvermindert weiter

Neubauwohnungen bilden in fast allen Regionen mit Abstand das teuerste Marktsegment. Ihre Mieten sind kein Anspannungsindikator, sondern spiegeln die steigenden Baukosten und Bodenpreise (Kap. 3, S. 67 ff.), aber auch die Renditeerwartungen der Investoren bzw. die Zahlungsbereitschaft der Mieter.

Im Landesdurchschnitt² sind die Angebotsmieten für Neubauwohnungen seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Dabei folgte einer Periode mit starken Mietensteigerungen (bis 2013) eine Phase geringerer Preisdynamik, die bis heute anhält (Abb. 2.1.2, S. 37). Im Jahr 2019 stieg die mittlere Neubaumiete noch einmal um 2,1 Prozent auf 10,19 €/m² (netto kalt). Damit lag die Dynamik innerhalb der Schwankungsbreite der vergangenen vier bis fünf Jahre. Aufgrund der geringen Fallzahlen³ (und der Abhängigkeit von Qualität, Lage und Preisklasse der angebotenen Objekte) schwanken Mittelwert und Veränderungsrate viel stärker als bei den Wiedervermietungen (Abb. 2.1.2, S. 37). Das gilt noch mehr für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte: In den vergangenen zehn Jahren verzeichneten jährlich zwischen drei und achtzehn (Mittelwert 8,6) Kreise und kreisfreie Städte Rückgänge bei den Neubaumieten – bisher jedoch immer nur kurzfristig. Auch abflachende Steigerungsraten, die sich jedes Jahr bei etwa der Hälfte der Kreise und kreisfreien Städte beobachten lassen, treten immer nur für ein bis zwei Jahre auf. 2018 und 2019 lässt sich bei den Neubaumieten also weder landesweit noch regional ein Rückgang der Preisdynamik beobachten.

Die Preisspanne⁴ zwischen dem günstigsten und dem teuersten Zehntel angebotener Neubauwohnungen im Land lag 2019 zwischen 8,18 und 12,35 €/m² (Abb. 2.1.5). Im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre war der stärkste Anstieg zunächst im unteren Preissegment zu verzeichnen – unter anderem bedingt dadurch, dass die steigenden Baukosten und Bodenpreise eine Untergrenze setzen (Kap. 3.2–3.3). Seit 2017 verläuft der Anstieg moderater – möglicherweise eine Folge der Mindestquoten an gefördertem Neubau, die viele Städte inzwischen eingeführt haben.

Abb. 2.1.5: Entwicklung der Neubaumieten (Angebotsmieten) in Nordrhein-Westfalen



Daten: eigene Berechnungen auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank

NRW.BANK 2020

Starkes Stadt-Land-Gefälle der Neubaumieten

Regional betrachtet sind die Neubaumieten von einem starken Stadt-Land-Gefälle gekennzeichnet. Günstiger als 9,50 €/m² ist das Neubaumietenniveau in fast allen Kreisen, aber auch in einigen Ruhrgebietsstädten wie Duisburg, Oberhausen und Gelsenkirchen. In der Rhein-schiene, Münster und anderen Teilen des Ruhrgebiets (Hellwegachse) lagen die mittleren Neubaumieten bei über 10,50 €/m² (Abb. 2.1.6).

Durchschnittseinkommen sind stärker gestiegen als Bestandsmieten, aber weniger als Angebotsmieten

Wie schon in früheren Wohnungsmarktberichten werden die dargestellten Mietsteigerungen anderen Marktindikatoren gegenübergestellt. Zur Einordnung dienen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, die allgemeine Preissteigerung (Inflationsrate) und die Einkommensentwicklung (Abb. 2.1.7).

² Der Mittelwert des Landes berechnet sich aus den mittleren Neubaumieten (Medianen) der Kreise und kreisfreien Städte, gewichtet nach deren Anteil am Geschosswohnungsneubau im Land. Er spiegelt damit nicht nur die Miethöhe, sondern auch die regionale Verteilung des Neubaus.

³ Neubauwohnungen machten in den vergangenen Jahren etwa 4 Prozent (Kreisebene: 1–11%) aller Online-Angebote aus.

⁴ Die genannten Perzentilwerte sind ebenfalls gewichtet (s. Fußnote 2).

⁵ Alle Indikatoren sind Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen und wurden auf das Jahr 2010 indiziert.

⁶ Allgemeine Preisentwicklung und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) werden im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik auf Landesebene erfasst. Allerdings machen die Nettokaltmieten schon ein Fünftel des Warenkorbs aus und bestimmen so dessen Gesamtentwicklung (= Inflationsrate) erheblich mit. Die Wohnungsmarktbeobachtung nutzt sie dennoch zur Orientierung, da sie der einzige Bestandsmietenindikator sind, der in langer Zeitreihe vorliegt.

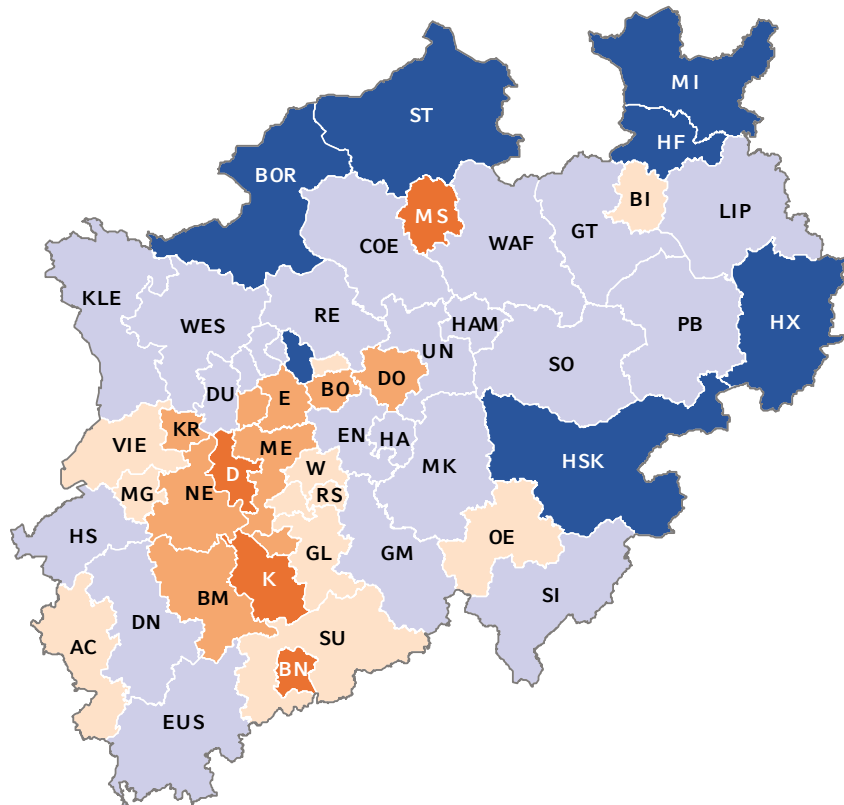
⁷ Bruttolöhne plus Sozialabgabenanteil der Arbeitgeber.

⁸ Der Zusammenhang von Wohndauer und Miethöhe wird auf den folgenden Seiten eingehender beleuchtet.

Abb. 2.1.6: Mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen 2019

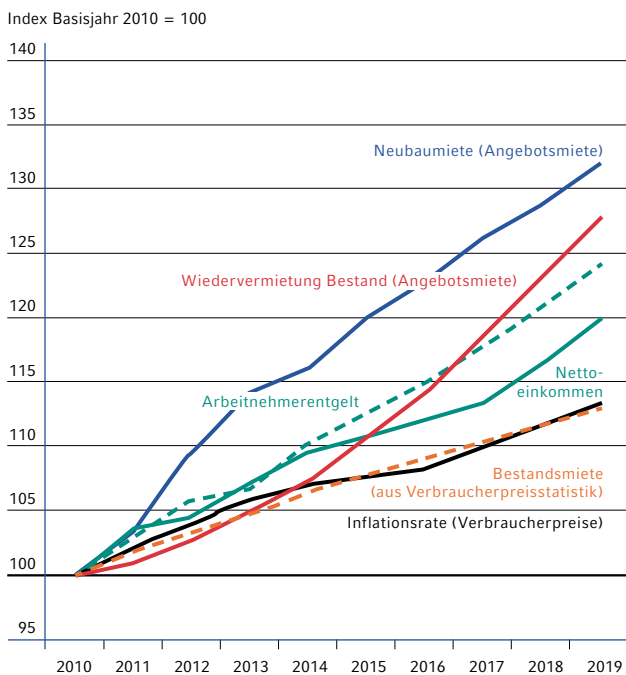
Median-Nettokaltmiete/m²

- bis 8,50 €/m² (7)
- bis 9,50 €/m² (22)
- bis 10,50 €/m² (11)
- bis 11,50 €/m² (9)
- bis 13,34 €/m² (9)

NRW² (gewichtet): 10,19 €/m²

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

NRW.BANK 2020

Abb. 2.1.7: Entwicklung der Mieten im Vergleich mit der Entwicklung von Inflation und Einkommen⁵

Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisindex, VGR), GfK (Kaufkraft), empirica-Preisdatenbank (Angebotsmieten), zum Teil bearbeitet

NRW.BANK 2020

- Anders als die Angebotsmieten (Neubau +32%, Wiedervermietung +28%) haben sich Mieten in bestehenden Mietverhältnissen⁶ seit 2010 moderater entwickelt (+13%). Im Durchschnitt sind sie nicht stärker gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt.⁶
- Mieten in bestehenden Mietverhältnissen bleiben auch hinter der Entwicklung der mittleren Einkommen zurück. Das Arbeitnehmerentgelt pro Kopf⁷ ist seit 2010 um 24 Prozent gestiegen, das mittlere verfügbare Einkommen je Haushalt (das auch Renten und Sozialleistungen umfasst) etwas weniger (+20%). Nach wie vor gilt also: Wer nicht umzieht, kann die Wohnkosten gut tragen – besonders bei guter Integration in den Arbeitsmarkt.⁸
- Allerdings blieben beide Einkommensindikatoren hinter dem Anstieg der Angebotsmieten zurück. Im Durchschnitt erhöht sich damit die Mietbelastung, sobald ein Haushalt umzieht. Die polarisierte Einkommensentwicklung seit den 2000er-Jahren (Kap. 1.3) lässt vermuten, dass dabei die Mietbelastung für Haushalte in den unteren Einkommensklassen überproportional gestiegen ist.



Wohnprojekt 5, Bielefeld: generationenübergreifend und gemeinschaftlich

Eine Lösung für die Herausforderungen des demografischen Wandels bietet gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen. Wie das funktioniert, zeigt sich im Wohngebiet Alleestraße in Bielefeld-Quelle. Im „Wohnprojekt 5“ haben sich Senioren, junge Familien und Singles zu einer Hausgemeinschaft zusammengefunden, die sich im Alltag gegenseitig unterstützt. Neben einem Gemeinschaftsraum umfasst das Wohnprojekt insgesamt 9 Eigentumswohnungen und 31 Mietwohnungen, wovon 14 öffentlich gefördert sind.

Im Vorfeld wurde die Gruppe von der Stadt Bielefeld und einer vom Land geförderten Moderation beraten. Bau und Vermietung übernahm das mehrheitlich kommunale Wohnungsunternehmen BGW. Die NRW.BANK half bei der Finanzierung mit Wohnraumfördermitteln des Landes.

Miethöhe hängt stark von der Wohndauer der Haushalte ab – mit deutlichen regionalen Unterschieden

Den Zusammenhang von Wohndauer und Miethöhe bestätigt auch der Mikrozensus:⁹ Je kürzer die Wohndauer eines Haushalts, desto näher liegt die Miete am aktuellen Marktmietenniveau. Der Mietunterschied zwischen Mietern mit kurzer und langer Wohndauer ist in den Regionen aber – je nach Marktdynamik – sehr unterschiedlich.

Auf entspannten Märkten wie im Hochsauerlandkreis fällt die Wohndauer kaum ins Gewicht (Abb. 2.1.8 links). Dort war die Angebotsmiete 2010 sogar rückläufig und ist auch bis 2018 kaum gestiegen. Entsprechend hatte die Wohndauer hier wenig Einfluss auf die Miethöhe: Altmieter zahlten 4,60 €/m², Neumieter 5,30 €/m². Da die Mieten 2010 sogar rückläufig waren – damals lagen die Angebotsmieten niedriger als die Bestandsmieten –, zahlten langjährige Mieter im Jahr 2018 sogar etwas weniger als 2010.

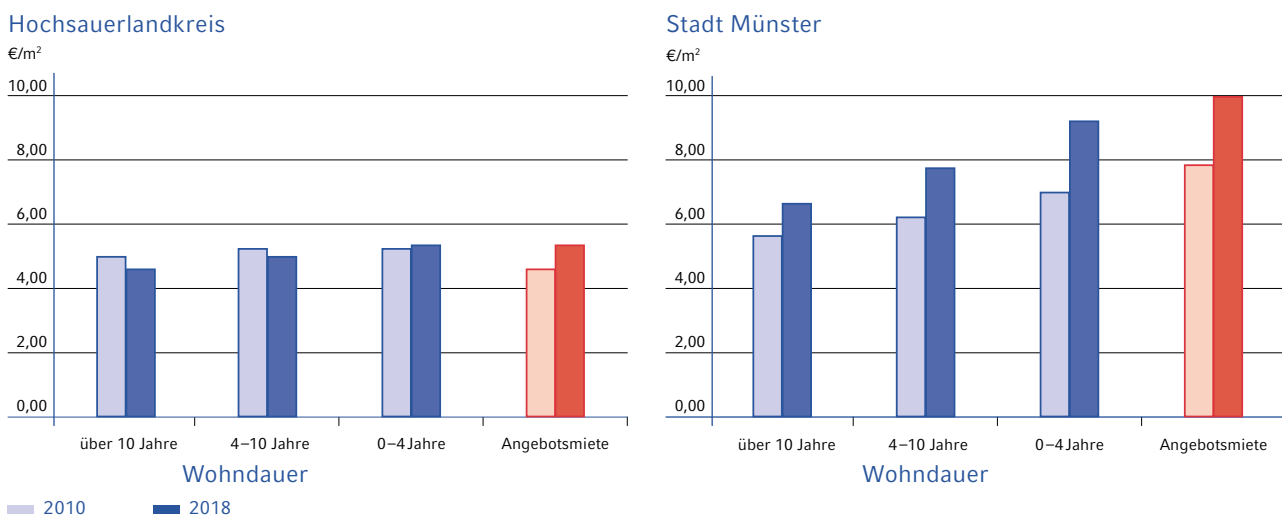
Anders stellt sich die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten wie Münster dar (Abb. 2.1.8 rechts). Infolge der starken Mietsteigerungen im vergangenen Jahrzehnt ist der Effekt der Wohndauer dort am stärksten: Während im Jahr 2018 langjährige Mieter 6,60 €/m² bezahlten, mussten Mieter mit Einzugsdatum nach 2014 schon 9,10 €/m² stemmen. Die Angebotsmiete lag in Münster zuletzt schon bei 10,00 €/m². Wie stark sich die

aktuellen Marktmieten im Bestand durchsetzen, zeigt der Vergleich zwischen den Mikrozensus-Erhebungen 2010 und 2018: Am stärksten hat sich die Miete bei den Mieterhaushalten mit kurzer Wohndauer entwickelt.

Seit 2010 ist der Vorteil einer langen Wohndauer somit noch größer geworden. Damit verstärkt sich der sogenannte Lock-in-Effekt: Da die Preisschwelle bei einem Umzug immer höher wird, vermeiden viele langjährige Mieter Umzüge, auch wenn sie notwendig und sinnvoll wären – etwa in eine altersgerechte oder kleinere Wohnung. Somit verlangsamten sich auch Sickerffekte und es verringert sich etwa das Angebot für junge Familien, die größere Wohnungen suchen. Manche Städte und Wohnungsunternehmen haben daher Wohnungstauschbörsen und Hilfen zum Umzug ins Leben gerufen, die auch mit finanziellen Anreizen arbeiten.

Umgekehrt heißt das aber auch: Mieter, die ihre Wohnung seit vielen Jahren bewohnen, sind vom Anstieg der Neu- und Wiedervermietungsrenten kaum betroffen. Zwar erhöhen die meisten Vermieter ab und an die Bestandsmiete; dennoch erreicht diese auch in den angespannten Märkten nicht das aktuelle Marktmietenniveau. 2018 bewohnte immerhin ein Viertel aller nordrhein-westfälischen Mieterhaushalte seit mindestens 15 Jahren dieselbe Wohnung, weitere 38 Prozent haben ihre Wohnung zwischen 2005 und 2014 gewechselt. Doch 35 Prozent der Mieterhaushalte sind erst im Zeitraum 2015 bis 2018 eingezogen und haben entsprechend die höchsten Mieten und die höchste Belastung zu tragen.

Abb. 2.1.8: Mittlere Nettokaltmiete der Haushalte nach deren Wohndauer in den Jahren 2010 und 2018 und im Vergleich mit dem Marktmietenniveau (Angebotsmiete)



Lesebeispiel: In Münster zahlten langjährige Mieter (mit einer Wohndauer von über zehn Jahren) im Jahr 2010 im Mittel 5,60 €/m², 2018 dann 6,60 €/m² (+1,00 €/m²). Mieter, die erst kurz vor der Befragung einzogen sind, bezahlten 2010 noch 7,00 €/m², 2018 bereits 9,10 €/m² (+2,10 €/m²).

Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2010, 2018), empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2020

⁹ Bei der Zusatzerhebung Wohnen, die alle vier Jahre durchgeführt werden, werden die Haushalte auch nach dem Einzugsdatum befragt. Das ermöglicht eine Auswertung unter anderem der Miethöhe nach der Wohndauer.

Mietspiegelnovelle 2020: Hohe Marktmieten sollen sich langsamer im Bestand durchsetzen

Seit dem 1. Januar 2020 gelten neue Regeln für die ortsübliche Vergleichsmiete: Bei der Erstellung neuer Mietspiegel sollen nun die Mieten der vergangenen sechs Jahre (bisher: vier) berücksichtigt werden. Auf diese Weise will die Bundesregierung das Tempo verringern, mit dem sich aktuelle Marktmieten durch Mieterhöhungen im Bestand umsetzen. In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, wirkt das auch auf Wiedervermietungen. Bis Ende 2020 können Mietspiegel mit Stichtag vor dem 1. März 2020 allerdings noch nach der alten Regelung erstellt und veröffentlicht werden.

Entwicklung der Einkommen und Mieten führt zu unterschiedlicher Mietbelastung

Entscheidend für die Mietbelastung ist die Mietentwicklung auf der einen und die Einkommensentwicklung auf der anderen Seite. Für diesen Bericht standen aus dem Mikrozensus 2018 Mietbelastungsquoten auf Basis tatsächlich gezahlter Mieten¹⁰ zur Verfügung.

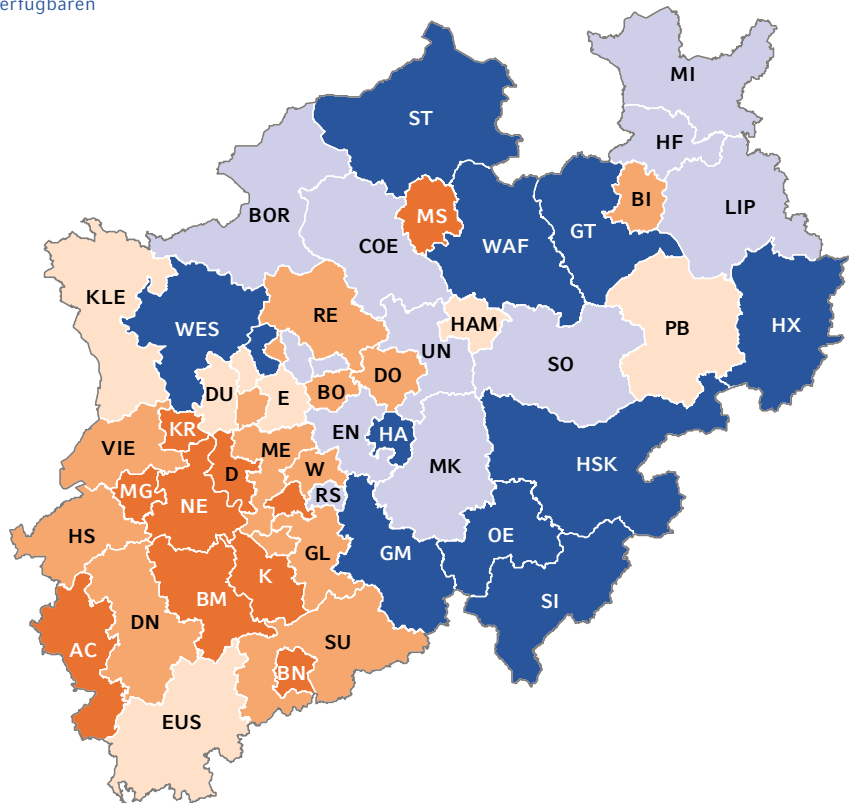
Wir beschränken uns hier auf einige wesentliche Punkte, da der kommende Sozialbericht der Landesregierung umfangreiche Analysen zu den Themen „Wohnkostenbelastung“ und „Erschwinglichkeit“ liefern wird.¹¹

Abb. 2.1.9: Mittlere Mietbelastungsquote 2018

Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen (Median)

- bis 23% (11)
- bis 24% (12)
- bis 25% (7)
- bis 26% (13)
- bis 30% (10)

NRW (Median): 25%



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)

NRW.BANK 2020

¹⁰ Im Mikrozensus wird für die Haushalte, die vollständige Angaben zu Mieten und Einkommen gemacht haben, standardmäßig die Mietbelastung errechnet. Ausgangsgrößen sind die Bruttokaltmiete der Wohnung und der Mittelwert der Einkommensklasse, in die sich die Haushalte einsortiert haben. IT.NRW hat der NRW.BANK eine Reihe von Auswertungen zur Verfügung gestellt, die die Mietbelastungsquoten differenziert nach verschiedenen Haushaltsmerkmalen, Regionen/Regionstypen und Jahren ausweisen. Aufgrund verschiedener methodischer Änderungen seit dem Mikrozensus 2010 ist ein Zeitvergleich nur eingeschränkt möglich. Die folgenden Analysen geben nur solche Strukturen und Entwicklungen wieder, die eindeutig erkennbar sind.

¹¹ Ministerium für Arbeit, Generationen und Soziales (2020): Sozialbericht Nordrhein-Westfalen 2020. 5. Armuts- und Reichtumsbericht (im Erscheinen). Der aktuelle Sozialbericht setzt sich vertieft mit der Wohnsituation einkommensschwächerer Haushalte und dem Angebot bezahlbarer Wohnungen auseinander. Erarbeitet wurde er unter anderem von IT.NRW, empirica (Bonn) sowie ausgewählten Städten und Kreisen. Download ab Ende 2020 unter www.sozialberichte.nrw.de

Durchschnittliche Mietbelastung seit 2010 unverändert

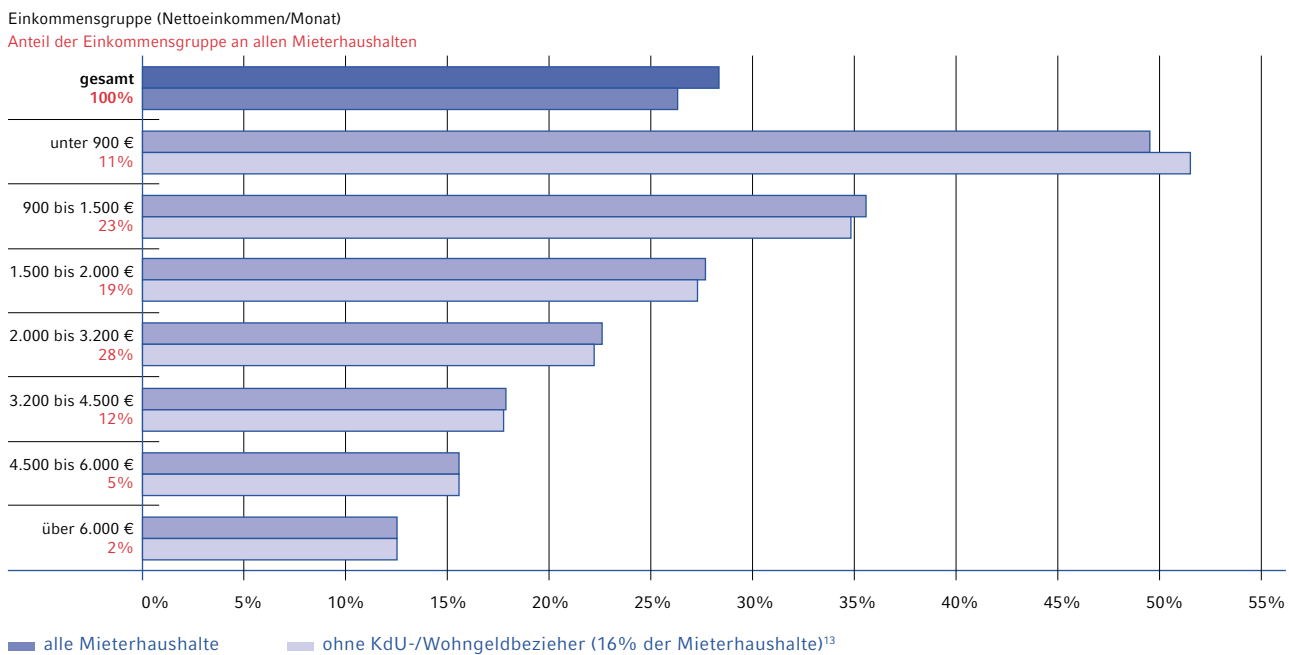
2018 gab ein nordrhein-westfälischer Haushalt im Mittel¹² 25 Prozent seines verfügbaren Monatseinkommens¹³ für die Bruttokaltmiete aus. Dabei sind deutliche regionale Unterschiede erkennbar – beeinflusst vom örtlichen Mietniveau (Abb. 2.1.9). In der Rheinschiene können auch die durchschnittlich höheren Einkommen die höheren Mieten nicht ausgleichen. Im Durchschnitt liegen die Mietbelastungsquoten aber auch hier unter 30 Prozent. Abgesehen von Münster, Aachen und der Rheinschiene liegen die mittleren Mietbelastungsquoten der übrigen Kreise und kreisfreien Städte nicht sehr weit auseinander. Doch eine größere Rollen spielen Einkommen und Lebenssituation der Haushalte: Die Hälfte hat eine Mietbelastungsquote zwischen 19 und 35 Prozent, jeweils ein Viertel liegt darunter bzw. darüber. Bemerkenswerterweise hat sich die Mietbelastung – im Mittel über alle Regionen, Marktsegmente und Haushaltstypen – zwischen 2010 bis 2018 kaum verändert. Ein Trend zu steigender Mietbelastung ist nur in den stark wachsenden Städten klar erkennbar. In Kreisen mit schrumpfender Bevölkerung sinkt sie.

Mietbelastung sinkt mit steigendem Einkommen

Doch welche Haushalte sind mehr, welche weniger belastet? Kaum überraschend ist, dass das Haushaltseinkommen einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastung hat (Abb. 2.1.10): Die niedrigste Belastung tragen die oberen Einkommensgruppen. Anders im unteren Einkommensdrittel: In der niedrigsten Einkommensklasse (11% der Mieter) müssen die Haushalte im Durchschnitt die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Rechnet man die Transferleistungen heraus¹³, liegt die Belastung noch höher. In der nächsthöheren Einkommensklasse (900 bis 1.500 €), die 23 Prozent der Haushalte umfasst, liegt die mittlere Mietbelastung noch bei 35 Prozent.

Verglichen mit den früheren Mikrozensus ist die Mietbelastung in der untersten Einkommensgruppe deutlich gestiegen – von 44,5 (2014) auf 49,3 Prozent. Zugleich sind aber viele Haushalte in höhere Einkommensgruppen (mit niedrigerer Belastung) aufgestiegen: Die beiden untersten Gruppen umfassten 2014 noch 43 Prozent aller Mieterhaushalte, 2018 nur noch 34 Prozent.

Abb. 2.1.10: Mietbelastungsquoten* 2018 insgesamt und nach Haushaltseinkommen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)
* arithmetische Mittelwerte

NRW.BANK 2020

¹² 25 Prozent ist der Median der Mietbelastung (Median = je 50% der Haushalte haben eine höhere bzw. eine niedrigere Mietbelastung). Die veröffentlichten Ergebnistabellen des Mikrozensus stellen oft den Median, manchmal aber auch den arithmetischen Mittelwert (Durchschnitt) dar (vgl. Abb. 2.1.10). Dieser liegt mit 28 Prozent etwas höher.

¹³ Zum Einkommen zählen im Mikrozensus sämtliche Transferleistungen – auch das Wohngeld oder die Grundsicherungsleistungen für Unterkunft und Heizung. Da solche Zuschüsse zu den Wohnkosten, die 16 Prozent aller Mieterhaushalte bekommen, das Bild im unteren Einkommenssegment verzerren, weist IT.NRW zusätzlich die mittlere Mietbelastung von Haushalten ohne Transferleistungsbezug aus: Die liegt im Durchschnitt bei 26 Prozent (s. auch Abb. 2.1.10), im Median bei 24 Prozent.



Talbothöfe, Aachen: Erneuerung einer denkmal- geschützten Werkssiedlung

Wegen ihrer städtebaulichen Qualitäten und des historischen Charmes sind denkmalgeschützte Gebäude beliebt. Die Maßnahmen, um sie zu erhalten und an zeitgemäße Standards anzupassen, sind jedoch besonders aufwendig. Für viele Eigentümer stellen die gesetzlichen Auflagen und die Kosten hohe Hürden dar. Deshalb unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen solche Projekte mit Mitteln der Städtebau- und der Wohnraumförderung. Ein Beispiel ist die Gustav-Talbot-Siedlung in Aachen, die in den 1920er-Jahren als Werkssiedlung der gleichnamigen Waggonfabrik entstand. 1985 wurde sie unter Denkmalschutz gestellt, doch der bauliche Zustand verschlechterte sich zusehends. Aachens größter Vermieter, die mehrheitlich städtische gewoge AG, hat die Siedlung umfangreich modernisiert und ergänzt. Bis 2019 entstanden in Neubauten und im Bestand insgesamt 96 moderne Wohnungen, 69 davon öffentlich gefördert.

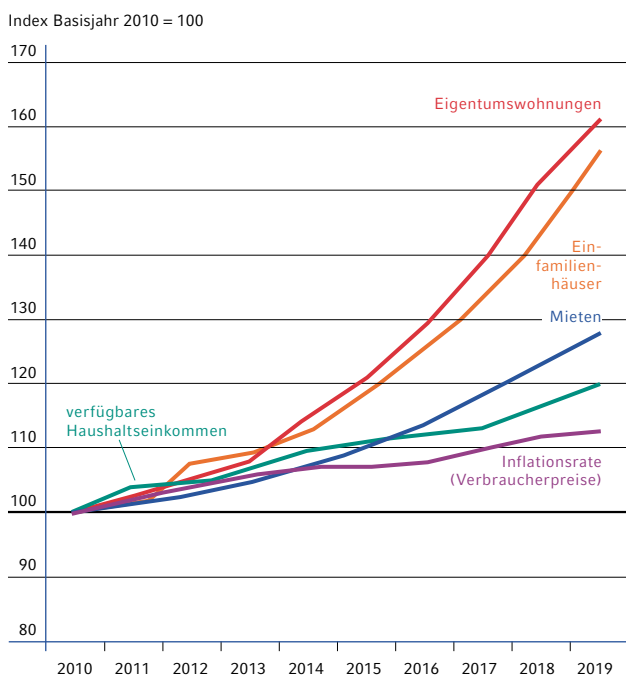


2.2 Wohneigentum: Preisentwicklung und Strukturen

Eigentumspreise steigen nach wie vor stärker als die Mieten

Im vergangenen Jahrzehnt sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser wie für Eigentumswohnungen deutlich stärker gestiegen als die Inflation und das verfügbare Einkommen, aber auch als die Mieten (Abb. 2.2.1). Seit 2010 sind die Wiedervermietungsmieten um 28 Prozent gestiegen, die Preise¹⁴ für gebrauchte Einfamilienhäuser um 56 Prozent und die für Eigentumswohnungen um 61 Prozent. Die höhere Preisdynamik des Eigentums findet sich in allen Städten und Kreisen wieder – unabhängig von der dortigen Marktlage. Ein zentraler Grund ist der, dass hier nicht nur der Wohnraumbedarf, sondern auch der Wunsch nach Vermögensaufbau und Altersvorsorge die Nachfrage antreiben. Das gilt besonders für Eigentumswohnungen, wo die Nachfrage reiner Kapitalanleger traditionell eine große Rolle spielt.

Abb. 2.2.1: Entwicklung der Wohneigentumspreise im Vergleich zu Mieten, Einkommen und Inflationsrate (Landesmittelwerte, jeweils ohne Neubau-Angebote)¹⁵



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisindex, VGR), NRW.BANK 2020
GfK (Kaufkraft), empirica-Preisdatenbank, zum Teil bearbeitet

Einfamilienhauspreise zuletzt mit zunehmender Dynamik

Einfamilienhäuser sind die häufigste Form selbst genutzten Eigentums in Nordrhein-Westfalen. Laut Mikrozensus machten sie zuletzt 59 Prozent aller selbst genutzten Wohnungen aus. Rechnet man die selbst genutzten Wohnungen in Zweifamilienhäusern hinzu, sind es 78 Prozent. Diese Zahl schwankt stark zwischen den ländlichen Regionen, wo der Anteil bis zu 90 Prozent erreicht, und den wachsenden Großstädten, wo er bei 50 bis 60 Prozent liegt.

Die Preise für Einfamilienhäuser haben sich auch in den Jahren 2018 und 2019 weiter verteuert. Anders als auf dem Mietmarkt flachte sich die Dynamik nicht ab – im Gegenteil: Allein in den vergangenen drei Jahren stiegen die mittleren Preise für Bestandseinfamilienhäuser jährlich um +8,1 Prozent (2019: +8,9%). Zum Vergleich: Im Mittel der vergangenen zehn Jahre stiegen die Preise im Landesdurchschnitt nur um +5,7 Prozent pro Jahr.

Neubau-Einfamilienhäuser liegen im Mittelfeld der Preisspanne

2019 kostete ein Bestandshaus im Landesdurchschnitt¹⁶ 319.000 €, ein Neubau mit 376.000 € etwa 20 Prozent mehr. Die mittleren 50 Prozent aller Angebote lagen innerhalb einer Preisspanne von 246.000 bis 439.000 €. Sowohl Neubauten als auch barrierefreie Angebote (2019: 365.000 €) liegen somit – landesweit betrachtet – innerhalb des mittleren Preissegments (Abb. 2.2.2, S. 48). Das ist bei Mieten und Wohnungspreisen anders, wo der Neubau klar im obersten Bereich der Preisspanne liegt (Abb. 2.1.7, S. 41).

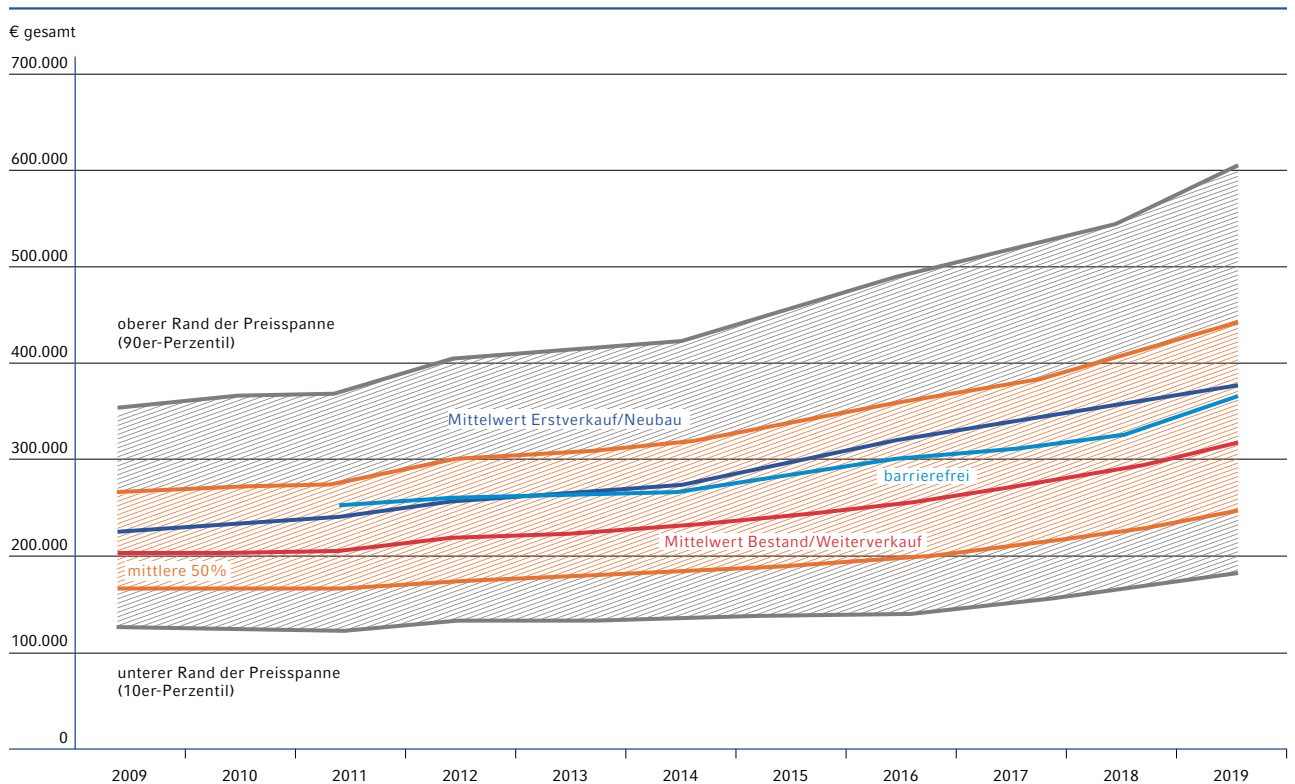
Das teuerste Preissegment besteht im Eigenheimsektor eher aus hochwertigen Bestandsobjekten in sehr guten Lagen und in der Regel auf großen Grundstücken. Der entsprechende Preisindikator, das 90er-Perzentil, koppelt sich zunehmend vom übrigen Markt ab und lag im Landesdurchschnitt zuletzt bei rund 606.000 € (Abb. 2.2.2, S. 48).

¹⁴ Auch die Preisanalysen für Eigenheime und Eigentumswohnungen stützen sich auf die Angebotspreise der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de; vor 2012: IDN ImmoDaten).

¹⁵ Alle Indikatoren sind Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen und wurden auf das Jahr 2010 indiziert.

¹⁶ empirica-Preisdatenbank (siehe „Datengrundlagen“, S. 80). Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Einfamilienhausbestand des Landes.

Abb. 2.2.2: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen:
Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte¹⁶



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnungen

NRW.BANK 2020

In keinem anderen Markt gibt es so unterschiedliche regionale Preisdynamiken

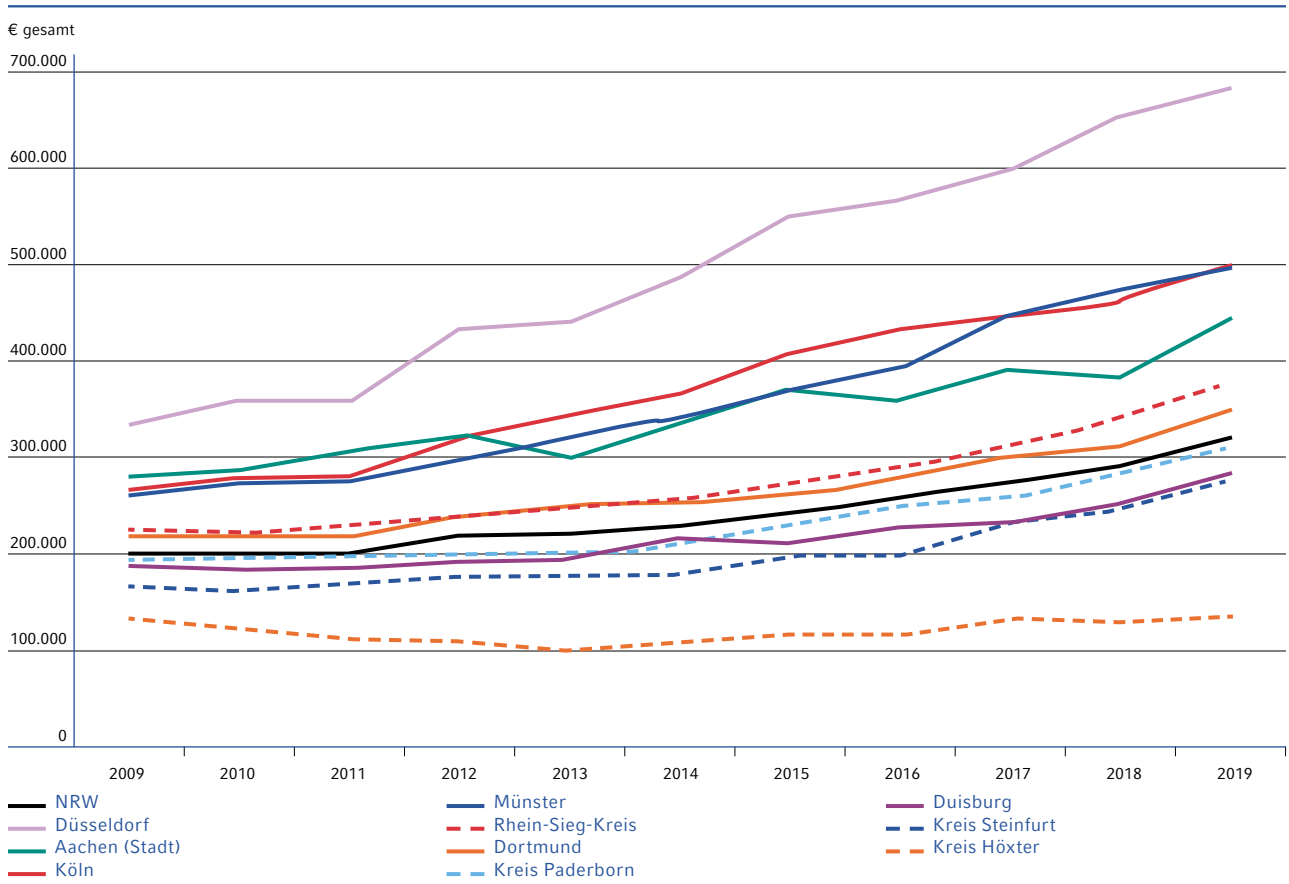
Die starke Öffnung der Spanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Zehntel im Land geht aber auch auf die regionalen Nachfrageunterschiede zurück. Der Eigenheimmarkt mit seiner starken Ausrichtung auf die Zielgruppe der Familien reagiert sensibler auf die demografische Alterung als die Miet- und Wohnungspreise. Die Bandbreite regionaler Preisdynamiken ist in Abb. 2.2.3 anhand ausgewählter Städte und Kreise dargestellt. Abgesehen von den Extremen in den stark wachsenden Großstädten (hier u. a. Düsseldorf, Köln, Münster) und den schrumpfenden ländlichen Kreisen (hier: Höxter) bilden die übrigen Großstädte (hier: Duisburg, Dortmund), Umlandkreise (hier: Rhein-Sieg) und wachsende Mittelstandskreise (hier: Steinfurt) ein breites Mittelfeld um den Landesmittelwert. Die stärkste Preisdynamik verzeichneten in den vergangenen Jahren jedoch das Münsterland sowie die Region um Gütersloh, Paderborn und Bielefeld (Abb. 2.2.5,

S. 50). Dennoch bleibt festzuhalten: Seit 2013/2014 sind die Preise in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten kontinuierlich angestiegen – auch in Regionen, die zuvor lange konstante oder gar rückläufige Preise verzeichneten.

550.000 € Preisunterschied zwischen der Landeshauptstadt und den günstigsten Kreisen

In den meisten Großstädten, Umlandkreisen und prosperierenden ländlichen Regionen liegen Bestands-eigenheime in einem Preiskorridor von 250.000 bis 350.000 € (Abb. 2.2.4). Allerdings bleibt die Preisspanne im Land sehr groß: Zwischen einem mittleren Bestands-haus in Düsseldorf – der Großstadt mit dem wohl größten Missverhältnis zwischen Nachfrage und Bauland-reserven – und im Kreis Höxter, im Hochsauerland oder in der Eifel liegt immerhin ein Preisunterschied von rund 550.000 €. Für Neubauten liegt der mittlere Erstverkaufspreis in den meisten Kreisen zwischen 300.000 und 400.000 € (Abb. 2.2.6, S. 50).

Abb. 2.2.3: Bandbreite der Hauspreisentwicklung (Weiterverkaufspreise für Bestandseinfamilienhäuser) in den Regionen



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

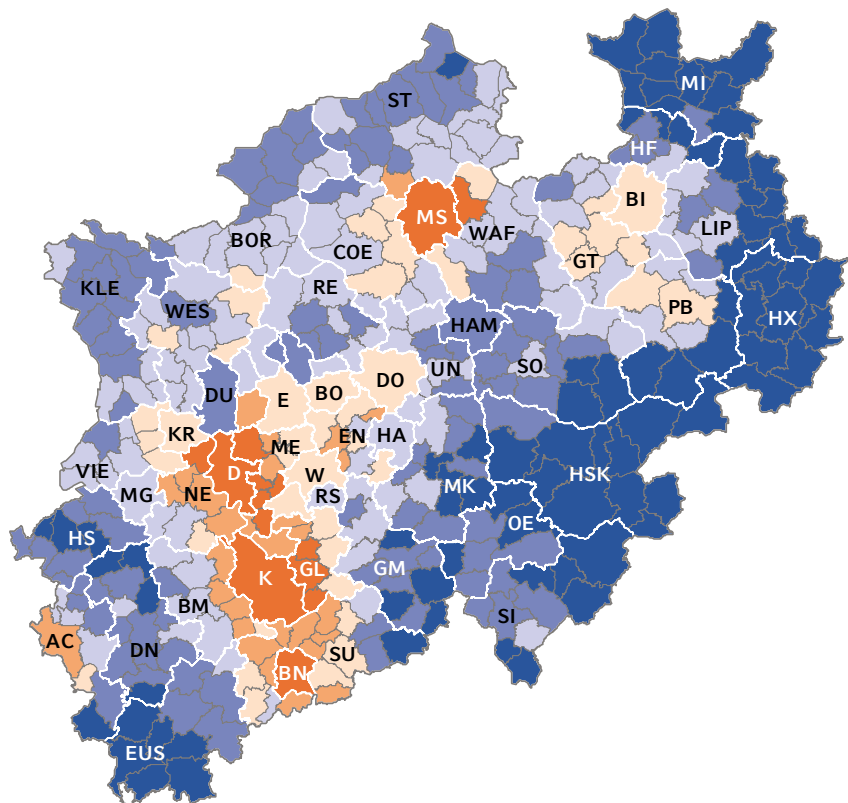
NRW.BANK 2020

Abb. 2.2.4: Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime

Median der Angebote im Zeitraum 2017–2019

- bis 200.000 € (84)
- bis 250.000 € (113)
- bis 300.000 € (112)
- bis 350.000 € (44)
- bis 400.000 € (29)
- bis 630.000 € (14)

NRW 2019 (gewichtet): 319.000 €



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

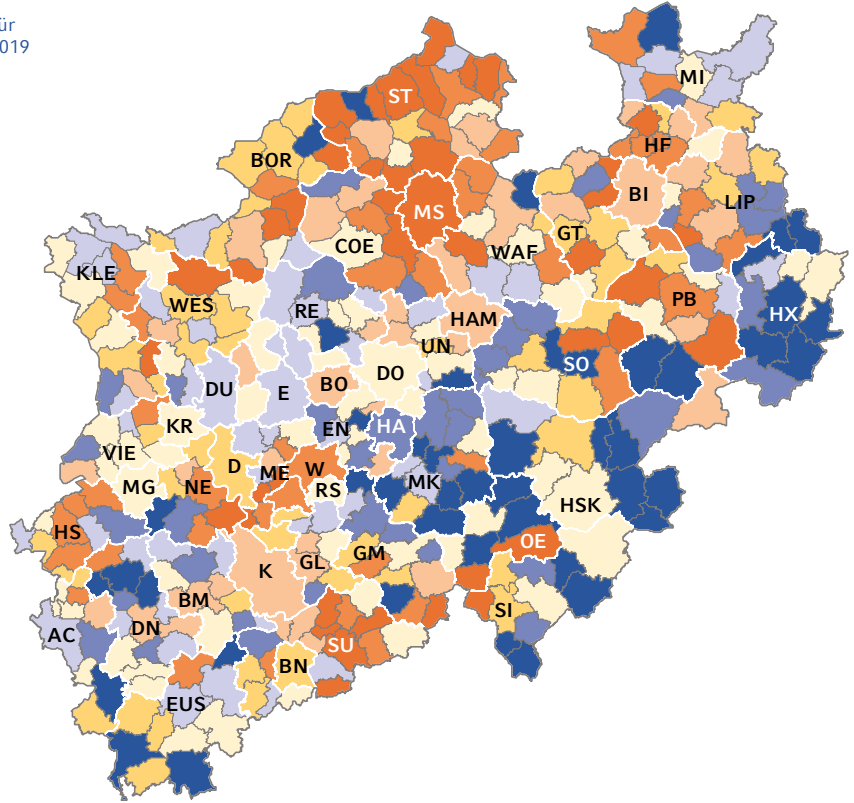
NRW.BANK 2020

Abb. 2.2.5: Regionale Entwicklung der Hauspreise in den vergangenen drei Jahren

Mittlerer jährlicher Anstieg der Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser: Median 2017/2018/2019 zum Median 2014/2015/2016

- bis 3% Anstieg p. a. (47)
- bis 4% Anstieg p. a. (41)
- bis 5% Anstieg p. a. (53)
- bis 6% Anstieg p. a. (68)
- bis 7% Anstieg p. a. (53)
- bis 8% Anstieg p. a. (45)
- bis 9% Anstieg p. a. (46)
- bis 30% Anstieg p. a. (43)

NRW (gewichtet): +8,1% p. a.



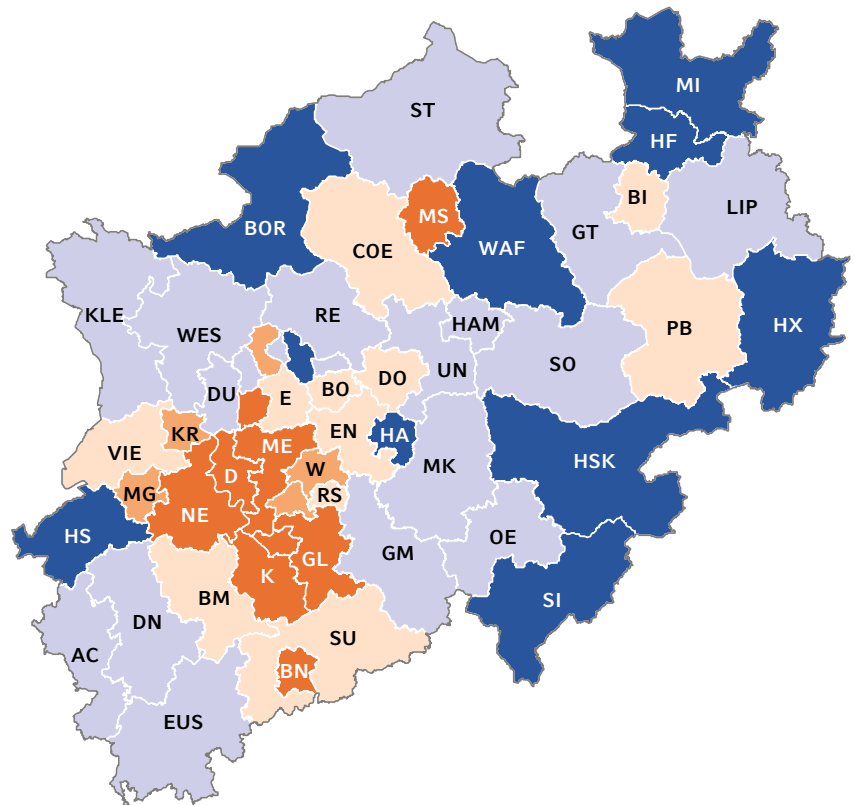
Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

NRW.BANK 2020

Abb. 2.2.6: Mittlerer Angebotspreis für Neubau-Eigenheime 2019

- bis 300.000 € (10)
- bis 350.000 € (18)
- bis 400.000 € (11)
- bis 450.000 € (5)
- bis 840.000 € (9)

NRW (gewichtet): 378.500 €



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

NRW.BANK 2020



Einfamilienhausgebiet Alleestraße, Bielefeld: altersgerechte Eigenheime

Im Neubaugebiet Alleestraße in Bielefeld-Quelle entstanden neben dem Wohnprojekt 5 (S. 42) auch rund 100 klassische Einfamilienhäuser. Viele der neuen Bewohner haben für das Alter vorgesorgt und von Anfang an barrierefrei gebaut. Ein gutes Dutzend hat das mithilfe von Förderdarlehen des Landes finanziert.



Preise für Eigentumswohnungen zuletzt um jährlich 10 Prozent verteuert

Die zweite wichtige Säule des Wohneigentums in Nordrhein-Westfalen sind die Eigentumswohnungen. Ihr genauer Marktanteil ist auf Basis der verfügbaren Statistiken schwer zu bestimmen. Infolge des verstärkten Neubaus in diesem Segment (Kap. 3.4) hat ihre Bedeutung im vergangenen Jahrzehnt aber sicher zugenommen.

Die aktuellsten Daten aus dem Mikrozensus unterscheiden nur nach Gebäudetyp und nicht nach der Rechtsform.¹⁷ Demnach machen Geschosswohnungen landesweit 22 Prozent aller selbst genutzten Wohnungen aus. In den meisten Städten stellen sie 30 bis 40 Prozent, in Düsseldorf und Köln sogar die Hälfte der selbst genutzten Wohnungen. Dafür liegt der Anteil in den ländlicheren Räumen trotz vermehrten Eigentumswohnungsbaus meist unter 15 Prozent.

Aufgrund des räumlichen Schwerpunkts in den nachgefragten Stadtregionen, aber auch infolge der Zusatznachfrage vonseiten privater Kapitalanleger haben sich die Preise für Eigentumswohnungen noch stärker ent-

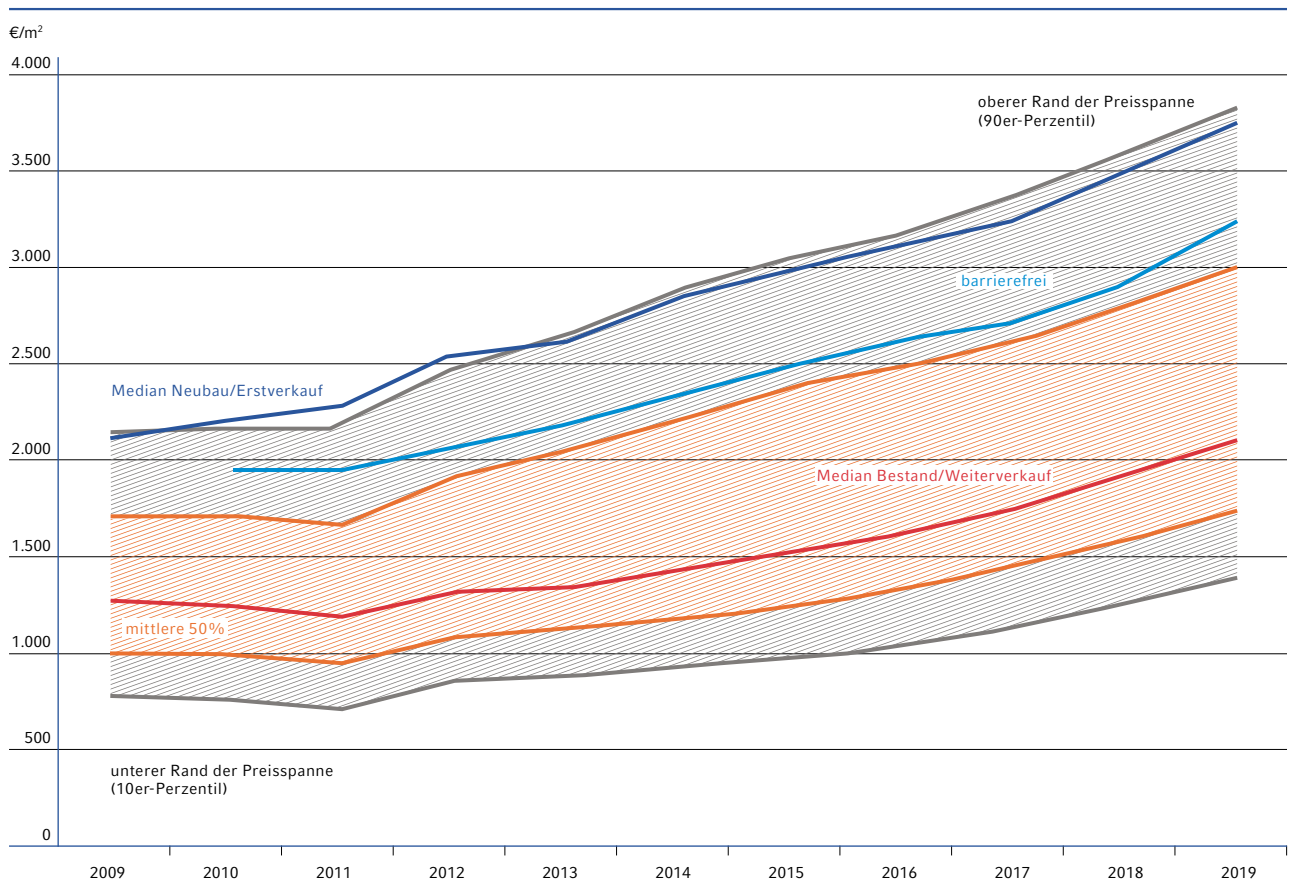
wickelt als die Eigenheimpreise. Insbesondere am unteren Ende der Preisspanne ist der Unterschied besonders gut erkennbar (Abb. 2.2.7, zum Vergleich Abb. 2.2.2, S. 48). Im Landesdurchschnitt haben sich gebrauchte Eigentumswohnungen seit 2016 jährlich um rund 10,2 Prozent verteuert. Im gesamten Jahrzehnt waren es im Schnitt nur 6,6 Prozent pro Jahr – die Preisentwicklung hat sich zuletzt also ebenfalls beschleunigt (Abb. 2.2.7). In den vergangenen beiden Jahren verzeichnete keine Stadt und kein Kreis mehr rückläufige Bestandspreise.

Anders als bei Einfamilienhäusern liegen die Erstverkaufspreise für Neubauwohnungen am obersten Rand der Preisspanne – eine Folge der Angebots- und Flächenknappheit in den Großstädten, aber auch der Zahlungsbereitschaft solventer Käufer.

Hohe Wohnungspreise auch in wirtschaftsstarken Kreisen

Im Vergleich zum Markt für Einfamilienhäuser fällt auf, dass für Bestandseigentumswohnungen nicht nur in

Abb. 2.2.7: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten), eigene Berechnungen

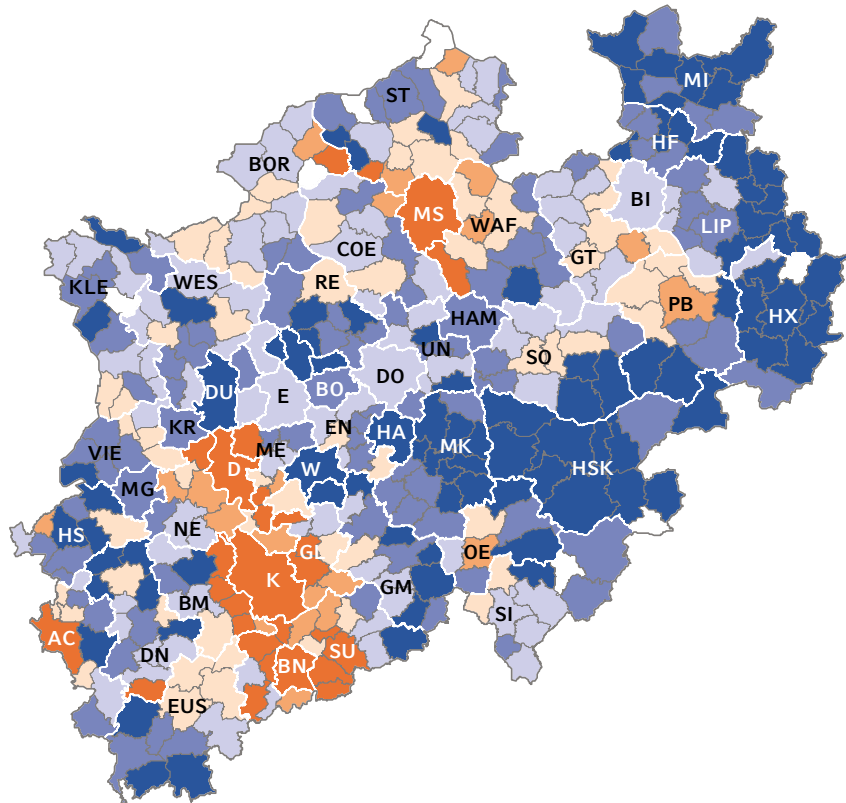
NRW.BANK 2020

¹⁷ Unterschied: Selbst genutzte Geschosswohnungen umfassen auch Vermieterwohnungen in klassischen Mietshäusern. Dagegen sind als Eigentumswohnungen (Wohneigentümergeinschaften) angelegte Zweifamilienhäuser nicht enthalten.

Abb. 2.2. 8: Mittlerer Preis für Bestandseigentumswohnungen

Median der Angebote im Zeitraum 2017–2019

- keine Daten
 - bis 1.250 €/m² (94)
 - bis 1.500 €/m² (99)
 - bis 1.750 €/m² (88)
 - bis 2.000 €/m² (59)
 - bis 2.250 €/m² (21)
 - bis 3.500 €/m² (28)
- NRW (gewichtet): 1.720 €/m²

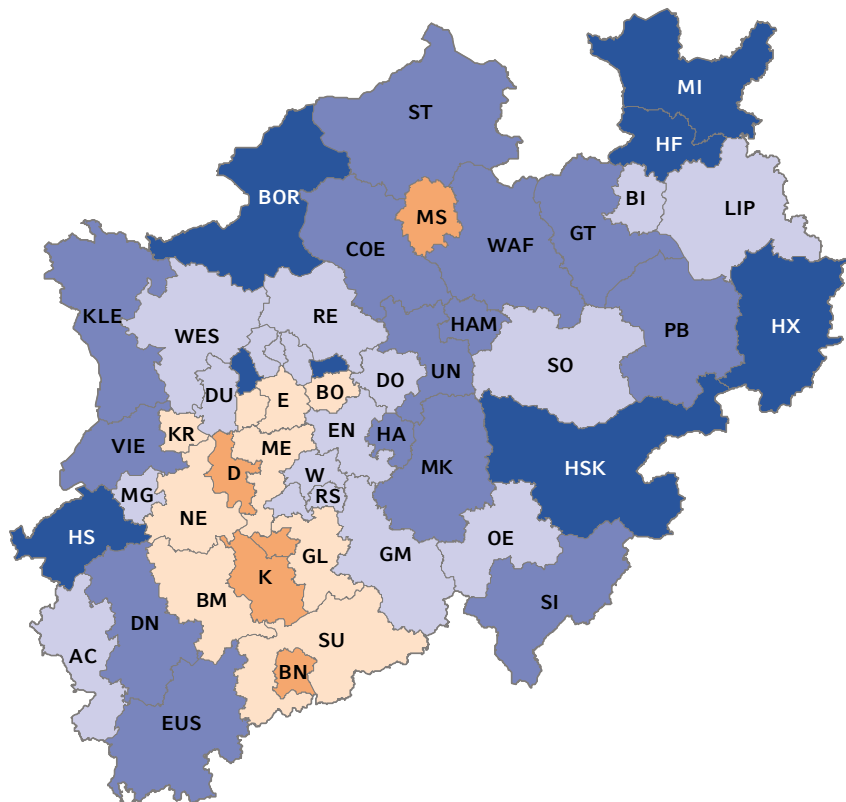


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

NRW.BANK 2020

Abb. 2.2. 9: Mittlerer Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen 2019

- bis 2.700 €/m² (8)
 - bis 3.000 €/m² (14)
 - bis 3.300 €/m² (17)
 - bis 4.000 €/m² (9)
 - bis 6.200 €/m² (5)
- NRW (gewichtet): 3.260 €/m²



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

NRW.BANK 2020

Großstädten und deren Umland hohe Preise verlangt werden, sondern auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen – vor allem im Münsterland (Abb. 2.2.8, S. 53). Spitzenreiter ist auch bei den Eigentumswohnungen die Stadt Düsseldorf mit durchschnittlich 3.800 €/m², gefolgt von Köln (3.700 €/m²) und Münster (3.500 €/m²). Die teuersten Kreise liegen in deren Umland, wie der Rhein-Erft-Kreis (2.400 €/m²) und der Rhein-Kreis Neuss (2.300 €/m²). Die günstigsten Angebote gibt es in einigen Ruhrgebietsstädten und eher schrumpfenden Kreisen, wo Eigentumswohnungen durchschnittlich zwischen 1.000 und 1.500 €/m² kosten. Für Neubaugewohnungen dagegen muss ein Käufer fast überall Durchschnittspreise über 2.500 €/m², meist eher 3.000 €/m² aufbringen (Abb. 2.2.9, S. 53).

Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich regional unterschiedlich entwickelt

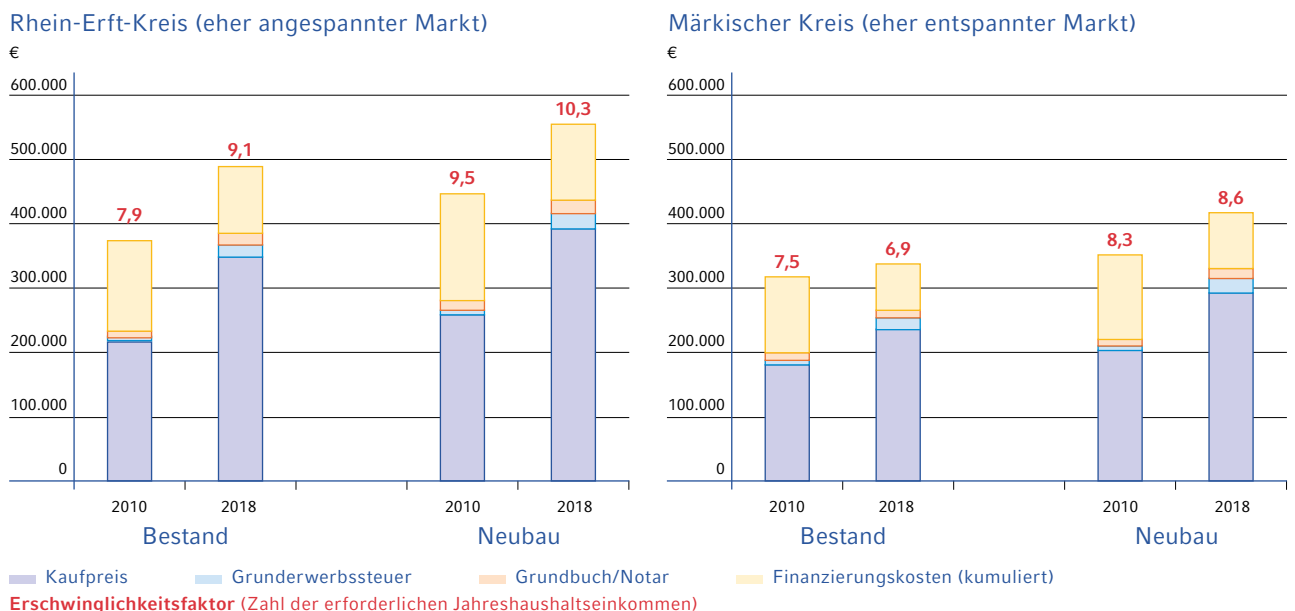
Für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum sind nicht allein die Preise maßgeblich. Während die Eigentumspreise landesweit – wenn auch regional unterschiedlich stark – gestiegen sind, haben sich die Darlehenszinsen weiter reduziert (Kap. 3.1). Die Einkommen sind – je nach Einkommensgruppe und Region unterschiedlich stark – gewachsen. Daher soll eine grobe Modellrechnung¹⁸ diese Faktoren zusammenführen und zeigen, wie sich

die Erschwinglichkeit von 2010 bis 2018 in verschiedenen Wohnungsmarkttypen entwickelt hat. Als Beispiel für einen altindustriellen Kreis mit geringer Preisdynamik dient hier der Märkische Kreis; der Rhein-Erft-Kreis im Umland von Köln steht für Regionen mit starker Nachfrage und dynamischer Preisentwicklung. Folgende Daten fließen in die Berechnung ein:

	2010	2018
Angebotspreis für Neubau- und Bestandshäuser (Kreisebene, empirica-Preisdatenbank)		
Grunderwerbssteuer	3,5%	6,5%
Sonstige Kaufnebenkosten (Grundbuch, Notar)	5,0%	5,0%
Zinssatz für Darlehen mit über zehnjähriger Zinsbindung (Bundesbank)	3,98%	1,95%
Mittlere Kaufkraft je Haushalt (Kreisebene, GfK)		

Der Einfachheit halber werden die Zinszahlungen in der Rechnung über den gesamten Zeitraum kumuliert¹⁹ und zum Kaufpreis addiert. Die Gesamtkosten werden dann dem mittleren Einkommen gegenübergestellt. Der resultierende Erschwinglichkeitsfaktor zeigt, wie viele Jahreseinkommen ein Haushalt für den Eigentumserwerb insgesamt aufbringen muss. Das Ergebnis zeigt (Abb. 2.2.10):

Abb. 2.2.10: Modellrechnung: Entwicklung der Eigenheimerschwinglichkeit 2010–2018 für Neubau- und Bestandshäuser am Beispiel zweier Kreise



Daten: eigene Berechnungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Deutsche Bundesbank, GfK)

NRW.BANK 2020

¹⁸ Vgl. MHKBG/NRW.BANK (2018): Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze. Das Modell wurde für diese Publikation entwickelt und nun aktualisiert. Mangels detaillierter Daten lässt sich das Modell leider nur für mittlere Einkommen, nicht für verschiedene Einkommensgruppen nutzen.

¹⁹ Ausgegangen wird von einem Volltilgerdarlehen mit 30-jähriger Laufzeit, monatlicher Zahlung und gleichmäßiger Tilgung. Der Modellhaushalt soll 20 Prozent Eigenkapital (aber mindestens 15.000 € und maximal 80.000 €) einbringen können. In der Realität ist das Spektrum der Finanzierungsmodelle und Eigenkapitalanteile natürlich breiter; die getroffenen Annahmen sollen die Entwicklung vergleichbar machen.

- Die Finanzierungskosten sind gesunken, doch weder im Märkischen Kreis noch im Rhein-Erft-Kreis (links) konnten die resultierenden Ersparnisse die gestiegenen Kauf- und Nebenkosten ganz kompensieren. Am ehesten war das noch bei Bestandshäusern im Märkischen Kreis (rechts) gegeben.
- Im beiden Kreisen ist das mittlere Haushaltseinkommen gestiegen, jedoch führte das nur im Märkischen Kreis dazu, dass sich die Erschwinglichkeit tatsächlich verbessert (Bestandshäuser: -0,6 Jahreseinkommen) oder nur geringfügig verschlechtert hat (Neubau: +0,3 Jahreseinkommen). Im Rhein-Erft-Kreis konnten die Einkommen im Mittel nicht mit den Gesamtkosten mithalten: Bei Bestandshäusern mussten Haushalte 2018 rund 1,2 Jahreseinkommen, im Neubau 0,8 Jahreseinkommen mehr ausgeben als 2010.

In der Realität achten Eigentümererwerber wohl weniger auf die Gesamtfinanzierungskosten als auf die Tragbarkeit der monatlichen Belastung. Höhere Erwerbskosten verlängern dann die Rückzahlungsphase, wobei das Risiko überschaubar bleibt, wenn ausreichend lange Zinsbindungen vereinbart werden können. Haushalte mit verlässlichen Einkommen sind dabei klar im Vorteil. Die größte Hürde für den Eigentümerwerb bleibt das Eigenkapital, das angesichts niedriger Zinsen kaum noch angespart werden kann – während die benötigten Beträge mit den Eigentumspreisen steigen. Haushalte,

die fehlendes Eigenkapital nicht durch überdurchschnittliche Einkommen wettmachen können, sehen sich dann mit Zinsaufschlägen oder längeren Tilgungsphasen konfrontiert. Förderprogramme von Bund und Land (s. Infobox) setzen zum Abbau der Erwerbshürden gezielt an solchen Punkten an.

Preisentwicklung hat sowohl Immobilienvermögen als auch -schulden anwachsen lassen ...

In der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)²⁰ erfassen die Statistikbehörden von Bund und Ländern alle fünf Jahre Vermögen, Einnahmen und Ausgaben der Privathaushalte in Deutschland. Erfasst wird auch das in Immobilien angelegte Vermögen – unabhängig davon, ob die Objekte im In- oder Ausland liegen, vermietet oder selbst genutzt werden. Da nur 0,2 Prozent der Haushalte befragt werden, lassen sich die Antworten nicht tiefer als auf Landesebene auswerten.

Der Vergleich der vergangenen drei Befragungswellen zeigt: Die rasante Preisentwicklung der vergangenen zehn Jahre bildet sich auch im Immobilienvermögen ab. Zwischen 2003 und 2013 lag der mittlere Verkehrswert des Immobilienbesitzes eines Haushalts relativ konstant bei 245.000 €. Bis 2018 stieg er dann auf 286.000 € – ein Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Stand von vor zehn Jahren (Abb. 2.2.11, S. 56).

Staatliche Förderung der Wohneigentumsbildung

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums ist seit jeher vor allem ein Handlungsfeld des **Bundes**. Sie erfolgt heute in erster Linie über günstige Darlehen der bundeseigenen KfW, die jedem Haushalt offenstehen. Allein Darlehen aus dem **KfW-Wohneigentumsprogramm** wurden 2018–2019 in Nordrhein-Westfalen für Kauf oder Neubau von 42.400 Wohnungen und Eigenheimen und damit überproportional oft in Anspruch genommen.

Dazu trat 2018 das **Baukindergeld**, ein direkter Zuschuss ausschließlich für Familien mit Kindern. Bis Ende 2019 wurde das Baukindergeld in Nordrhein-Westfalen in 40.200 Fällen abgerufen. Es läuft allerdings aus und kann nur noch für Wohnungen beantragt werden, die bis zum 31. Dezember 2020 genehmigt oder gekauft werden.

Zusätzlich unterstützt das **Land** mit eigener Förderung Haushalte, die besondere Schwierigkeiten haben, mit den Preissteigerungen der vergangenen Jahre mitzuhalten:

- Für Familien mit Kindern und Personen mit Schwerbehinderung gibt es die **Eigentumsförderung aus Wohnraumfördermitteln**, die durch niedrige Zinsen, lange Zinsbindung und Tilgungsnachlässe attraktiv ist. Im Zeitraum 2018/2019 wurden damit knapp 1.400 Eigentumsobjekte gefördert.
- Ergänzend wurde im Frühjahr 2019 das Programm **NRW.BANK.Wohneigentum** eingeführt. Es steht auch Paaren und Alleinlebenden mit maximalem Einkommen offen und wurde allein 2019 von 1.700 Haushalten in Anspruch genommen.
- Daneben fördert das Land die Sanierung und den behindertengerechten Umbau von Wohneigentum.

Im Vergleich zur Bundesförderung mag das Volumen der Landesförderung gering sein, sie unterstützt aber gezielt Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, für die Eigentum sonst wohl unerschwinglich bliebe.

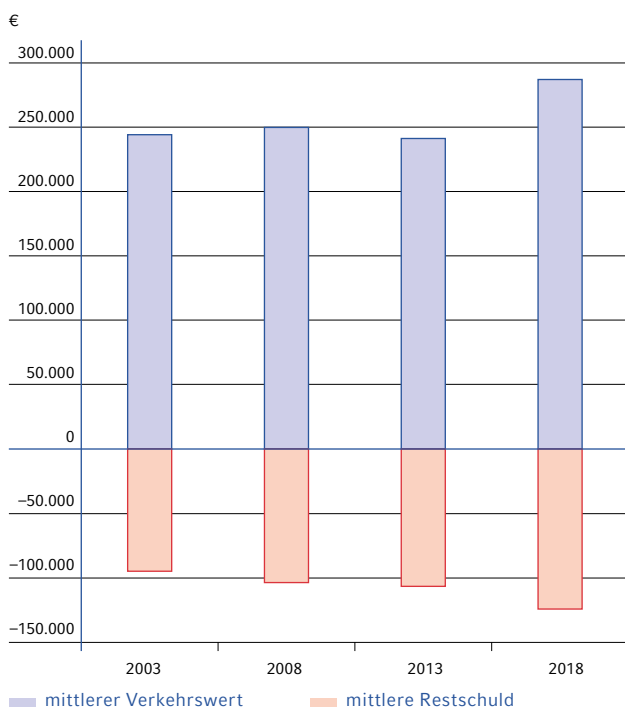
²⁰ Mehr in: IT.NRW (2019): Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018.

Infolge der steigenden Preise ist aber auch die mittlere Verschuldung durch Immobiliendarlehen gewachsen. Sie belief sich im Jahr 2018 auf rund 121.000 € – ein Plus von 21 Prozent gegenüber dem Jahr 2008. 44 Prozent der Schuldnerhaushalte haben Restschulden von über 100.000 € (2008: 34%).

... doch über die Hälfte der Immobilieneigentümer ist schuldenfrei

Auf der anderen Seite ist seit 2008 sowohl die Zahl als auch der Anteil der schuldenfreien Immobilieneigentümer gestiegen. 2018 hatten 56 Prozent der Immobilieneigentümer gar keine Hypothekenschulden (mehr).²¹ Der Grad der Verschuldung nimmt – kaum überraschend – mit zunehmendem Alter ab: So haben 80 Prozent der Immobilieneigentümer unter 45 Jahren Immobilienschulden, bei über 70-jährigen Eigentümern sind es nur noch 24 Prozent.

Abb. 2.2.11: Entwicklung des mittleren Immobilienvermögens privater Haushalte in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (EVS 2003–2018)

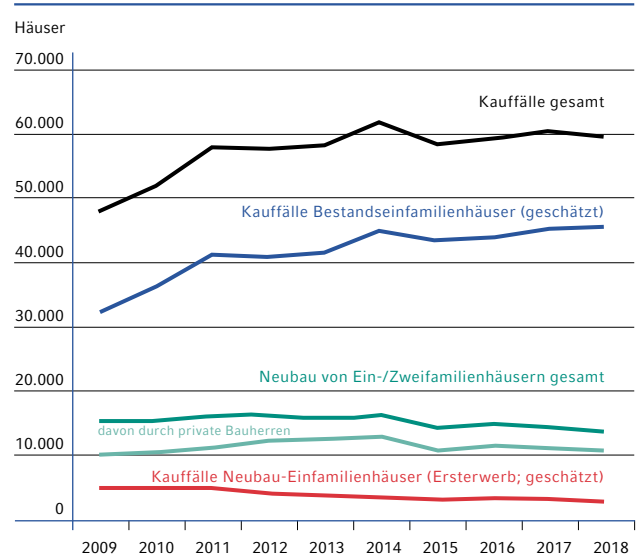
NRW.BANK 2020

Eigentumsbildung auf stabilem Niveau

Insgesamt betrachtet hat sich die Wohneigentumsbildung in den vergangenen Jahren offenbar auf hohem Niveau stabilisiert. Das lässt sich etwa an der Entwicklung gekaufter und neu gebauter Einfamilienhäuser zeigen (Abb. 2.2.12): Der leichte Rückgang im Neubau wurde vom Zuwachs beim Bestandserwerb mehr als kompensiert. Dass der Bestandmarkt so gewachsen ist, liegt daran, dass sich das Angebot seit den 2000er-Jahren – dem Beginn des Generationswechsels in den großen Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1970er-Jahre – stark vergrößert hat.

Um einen Eindruck vom Gesamtgeschehen der Eigentumsbildung zu bekommen, müssen die fast ebenso zahlreichen Erwerbsfälle von Eigentumswohnungen mitberücksichtigt werden. Vermietete Objekte sind abzuziehen sowie geerbte und geschenkte Immobilien zu addieren, die laut Erkenntnissen des BBSR²² seit Jahren bundesweit rund 15 Prozent aller Erwerbsvorgänge zur Selbstnutzung ausmachen. Anhand dieser groben Rechnung lässt sich schätzen, dass in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren jeweils rund 90.000 Haushalte Wohneigentum zur Selbstnutzung erworben haben.²³

Abb. 2.2.12: Eigentumsbildung durch Neubau, Erst- und Bestandserwerb von Einfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW, IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2020

²¹ Diesen Anteil bestätigt auch der Mikrozensus 2018, der die Eigentümerhaushalte erstmals nach Restschulden aus Immobiliendarlehen fragt.

²² BBSR (2019): Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung „Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017“. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019.

²³ Die Schätzung für 2018 im Detail: 49.000 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern plus 10.700 Eigenheime durch Neubau privater Bauherren (der nicht verkauft werden muss) plus 51.300 ETW-Kauffälle minus 5.700 Mieteinfamilienhäuser (12% lt. Mikrozensus 2018) minus 28.700 vermietete ETW (56% lt. Zensus 2011) plus 15 Prozent Erwerb durch Erbschaft/Schenkung (alle Werte gerundet).

Eigentumsquote hat sich im vergangenen Jahrzehnt landesweit kaum verändert

Die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen hat sich bis 2010 deutlich erhöht, aber seither nur wenig verändert: Seit 2010 ist die wohnungsbezogene Eigentumsquote laut Mikrozensus leicht auf 43,7 Prozent gestiegen (Abb. 2.2.13), die (haushaltsbezogene) Selbstnutzerquote leicht gesunken (41,2%). Angesichts dessen kann man kaum von Veränderung sprechen.²⁴ Die Stagnation hat vor allem mit dem Auslaufen der Nachfragerwelle zu tun, die die geburtenstarken Jahrgänge seit Mitte der 1990er-Jahre ausgelöst haben. Hinzu kommt der zunehmende Bestandserwerb: Da Bestandsobjekte meist schon vor dem Kauf selbst genutzt wurden, erhöht sich die Eigentumsquote dadurch nicht. Immerhin hat die Eigentumsbildung trotz der Preisanstiege mit dem starken Zuwachs an Haushalten seit 2010 mithalten können.

Im Deutschlandvergleich liegt die Eigentumsquote im stark verstädterten Nordrhein-Westfalen zwischen ländlich geprägten Flächenländern wie Bayern und den Stadtstaaten (Abb. 2.2.13).

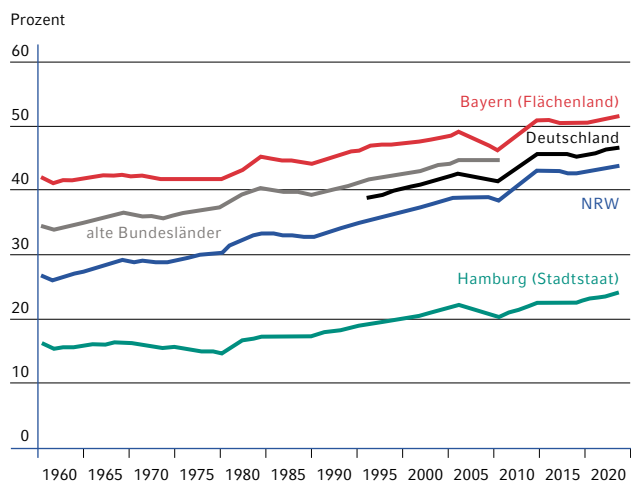
Einfamilienhäuser sind nach wie vor die wichtigste Form selbst genutzten Eigentums

Die 2,033 Millionen selbst genutzten Einfamilienhäuser machen den größten Anteil des Wohneigentums in Nordrhein-Westfalen aus (Abb. 2.2.14, S. 59). Weitere 671.000 selbst genutzte Wohnungen liegen in Zweifamilienhäusern (die übrigen 506.000 darin werden vermietet). Geschosswohnungen stellen 23 Prozent der selbst genutzten Wohnungen – ein im bundesweiten Vergleich hoher Anteil. Die meisten davon liegen in kleinen und mittleren Mehrfamilienhäusern.

Eigentumsquote

Der Begriff „Eigentumsquote“ wird nicht immer eindeutig verwendet und verstanden. Zudem werden auch „Eigentümerquote“ und „Selbstnutzerquote“ benutzt. „Selbstnutzerquote“ ist eindeutig und meint den Anteil der Haushalte, die Wohneigentum besitzen und auch darin leben – im Gegensatz zu reinen Kapitalanlegern. Oft werden aber auch die Begriffe „Eigentumsquote“ oder „Eigentümerquote“ in diesem Sinn verwendet. Manchmal ist aber auch die wohnungsbezogene Quote gemeint, das heißt der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümern bewohnt werden (Eigentümerwohnungen). Beide Varianten werden zum Beispiel im Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus (MZ) erhoben und differieren wegen unterschiedlicher Hochrechnungsfaktoren oder Bezugsgrößen. Damit nicht zu verwechseln sind die Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), die den Anteil der Immobilieneigentümer erfasst – unabhängig davon, ob sie die Wohnung selbst nutzen oder zum Beispiel vermieten.

Abb. 2.2.13: Langfristige Entwicklung der Eigentumsquote Nordrhein-Westfalens im Vergleich (Anteil selbst genutzter Wohnungen an allen Wohnungen)



Daten: Statist. Bundesamt (div. GWZ, GWS, MZ)

NRW.BANK 2020

²⁴ Angesichts der methodischen Umstellungen bei der Erhebung und Hochrechnung des Mikrozensus sollten diese Schwankungen nicht überinterpretiert werden. Auch bei anderen Eigentumsindikatoren lassen sich im vergangenen Jahrzehnt kaum Veränderungen feststellen (oder aufgrund methodischer Neuerungen in der Datengrundlage nicht klar nachweisen). So sind die Strukturanalysen auf Basis der Mikrozensus 2014, die das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung und die NRW.BANK vorgestellt haben, inhaltlich noch nicht überholt (MHKBG/NRW.BANK (2018): Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze). Hier werden daher nur wenige zentrale Zusammenhänge nochmals anhand aktueller Daten gezeigt.



Wülfrath: behindertengerechtes Eigenheim

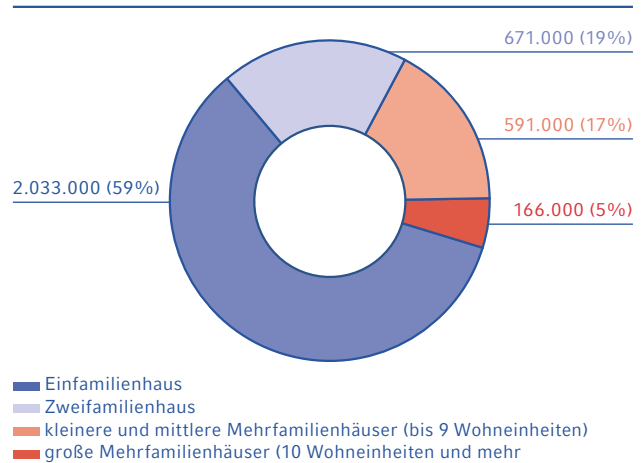
Wer Wohneigentum erwirbt, plant langfristig. Dabei lohnt es sich, die Barrierefreiheit von Beginn an in die Planungen einzubeziehen. Das Thema ist jedoch nicht nur für ältere Menschen oder junge Familien mit Kinderwagen wichtig: Für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist es eine Notwendigkeit. Daher unterstützt die NRW.BANK mit den Fördermitteln des Landes nicht nur den Eigentumserwerb, sondern über Zusatzdarlehen auch den behindertengerechten Neu- oder Umbau der Immobilie. So können Familien das neue Zuhause bestmöglich an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Je ländlicher die Kommune, desto höher die Eigentumsquote

Die Eigentumsquote in den Regionen hängt in erster Linie mit der Größe und Siedlungsdichte der jeweiligen Kommune zusammen (Abb. 2.2.15). Das bestätigt auch die aktuellste Erhebung (Mikrozensus 2018). Je kleiner die Gemeinde, desto höher sind der Einfamilienhausanteil und die Eigentumsquote. Auch das Einkommensniveau oder der Grad der Marktanspannung übt keinen großen Einfluss aus – die geringsten Eigentumsquoten weisen stets die Großstädte auf, egal, ob es sich um die Rheinschiene oder das Ruhrgebiet handelt. Augenfällig ist jedoch der Unterschied zwischen der Eigentumsquote im Speckgürtel der Rheinschiene und der im weniger wohlhabenden Umland des Ruhrgebiets.

Entscheidende Faktoren für die Wohneigentumsbildung sind aber Einkommen, Größe und Lebenssituation der Haushalte. Deshalb beeinflussen auch die Unterschiede in der regionalen Bevölkerungsstruktur die Eigentumsquoten in den Kreisen. Klar erkennbar ist der Zusammenhang mit der Haushaltszusammensetzung (Abb. 2.2.16 links, S. 60): Am niedrigsten ist mit 23 bis 28 Prozent die Eigentumsquote Alleinlebender. Deutlich höher (46–48%) liegt der Selbstnutzeranteil von Familien mit Kindern unter 18 Jahren.

Abb. 2.2.14: Selbst genutzte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen nach Gebäudetyp



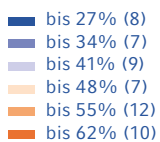
Daten: Mikrozensus 2018

NRW.BANK 2020

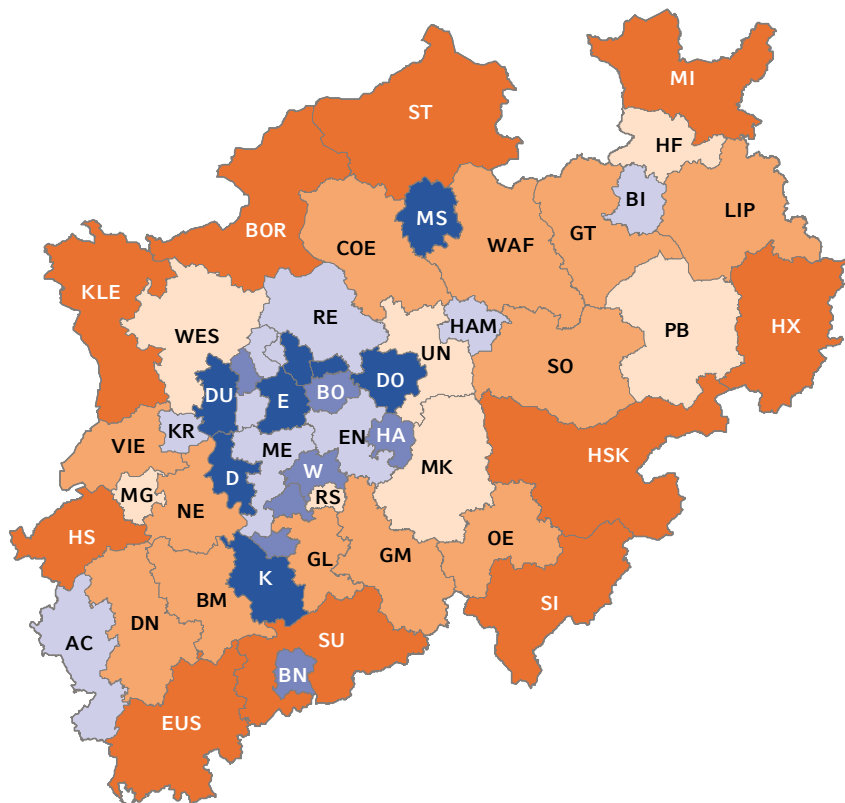
Junge Familien stellen weniger als ein Viertel der selbst nutzenden Eigentümer

Den höchsten Eigentümeranteil von 54 Prozent haben Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Darunter fallen kinderlose Paare, aber auch viele Empty-Nester, das

Abb. 2.2.15: Anteil der selbst nutzenden Eigentümer an allen Haushalten 2018



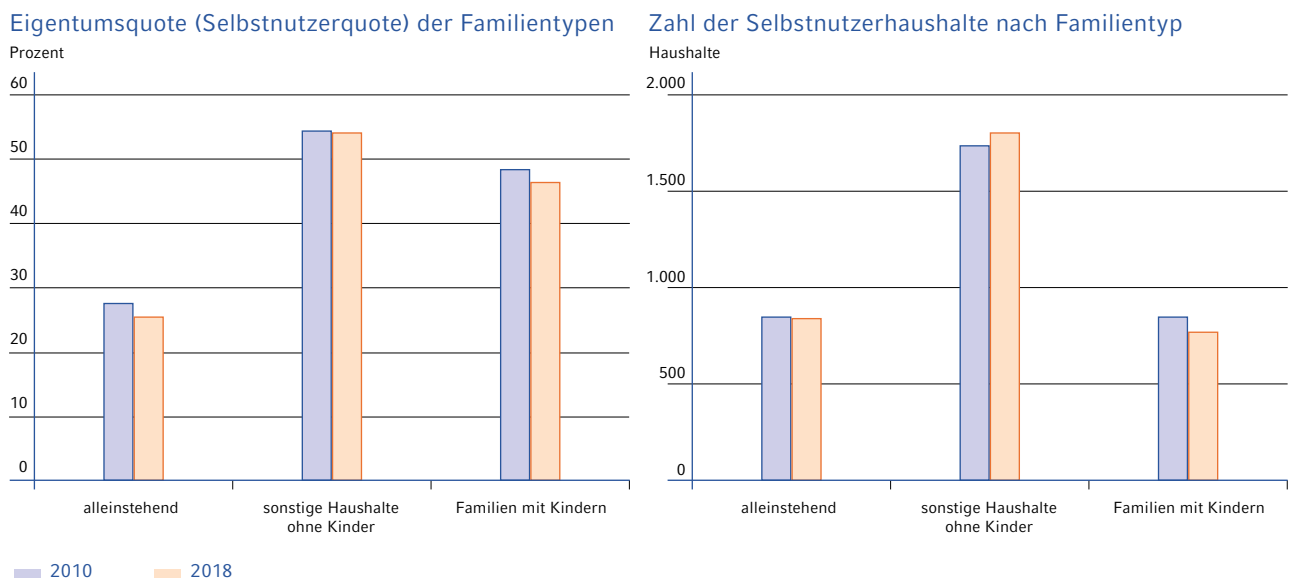
NRW: 41,2%



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)

NRW.BANK 2020

Abb. 2.2.16: Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen nach Familientyp



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2002–2018)

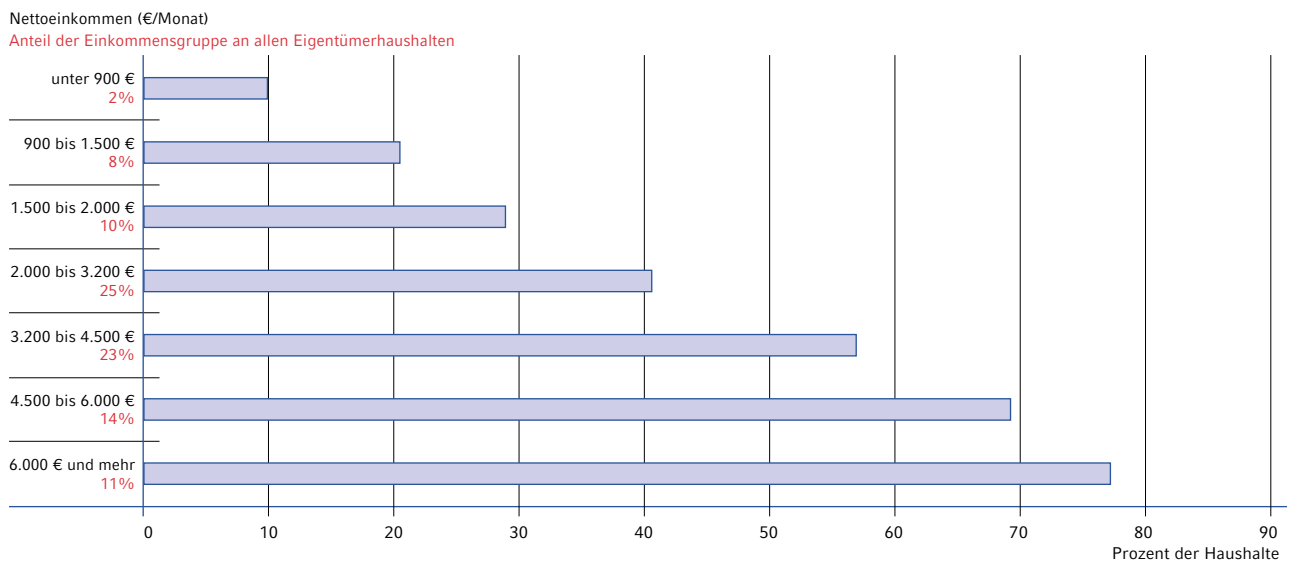
NRW.BANK 2020

heißt Eltern, deren Kinder schon „ausgeflogen“ sind. Bei Betrachtung der absoluten Zahlen wird deutlich (Abb. 2.2.16 rechts), dass diese Gruppe nicht nur zahlenmäßig die größte, sondern als einzige seit 2010 klar gewachsen ist – zuletzt stellte sie 53 Prozent aller Selbstnutzer. Hierin dürfte sich vor allem der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in die Nachfamilienphase widerspiegeln. Alleinlebende stellen immerhin ein Viertel der Eigentümer. Junge Familien, die klassische Zielgruppe

für das Eigenheim, machten 2018 lediglich 23 Prozent der selbst nutzenden Eigentümerhaushalte aus.

Wenig überraschend ist der Zusammenhang von Wohneigentum und Haushaltseinkommen: Je höher das verfügbare Einkommen, desto höher ist die Selbstnutzerquote (Abb. 2.2.17). In der mittleren und größten Einkommensklasse (2.000–3.000 € monatliches Nettoeinkommen) liegt die Selbstnutzerquote bei 41 Prozent.

Abb. 2.2.17: Eigentumsquote (Selbstnutzerquote) in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltseinkommen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)

NRW.BANK 2020

Immobilien als Anlageform

45 Prozent der privaten Haushalte besitzen eine oder mehrere Immobilien

Immobilienbesitz dient nicht nur zur Selbstnutzung, sondern hat auch für Privatpersonen wachsende Bedeutung als Vermögensanlage. Den Daten der EVS²⁵ zufolge ist die Zahl der Immobilieneigentümer²⁶ in Nordrhein-Westfalen seit 2003 von 3,7 auf 3,9 Millionen Haushalte gestiegen. Infolge des Bevölkerungswachstums blieb ihr Anteil an allen Haushalten aber fast unverändert bei 45 Prozent, also etwas höher als die reine Selbstnutzerquote.

Einfamilienhäuser haben beim Immobilienbesitz an Bedeutung gewonnen

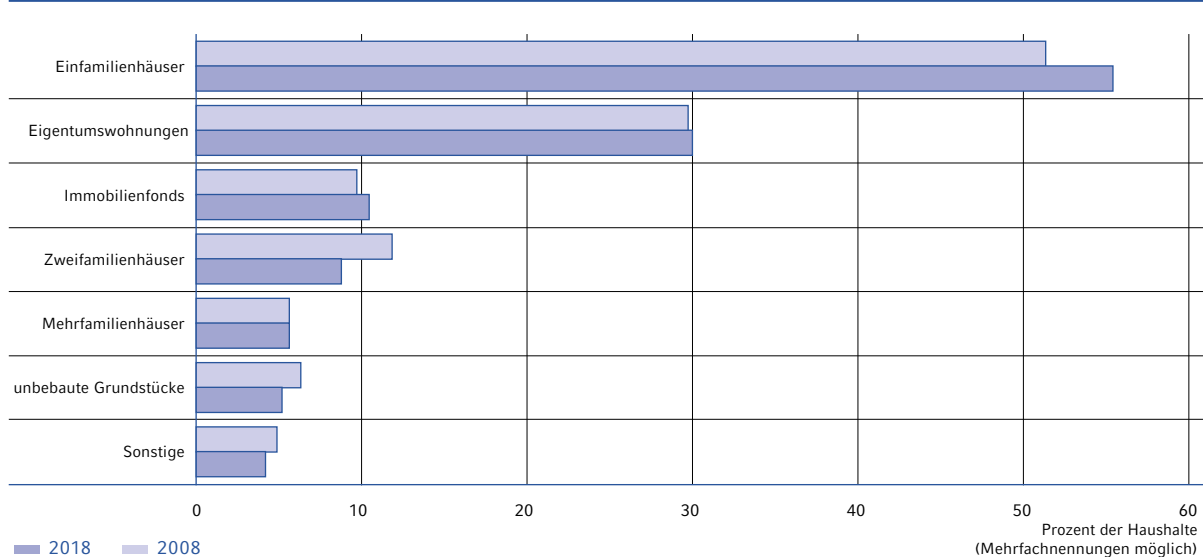
Die wichtigsten Immobilientypen sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Abb. 2.2.18). Vor allem Einfamilienhäuser haben seit der EVS 2008 an Bedeutung gewonnen. Der Anteil der Haushalte mit indirektem

Eigentum über Anteile an Immobilienfonds²⁷ ist etwa unverändert geblieben. 19 Prozent der Eigentümerhaushalte (9% aller Haushalte) besitzen mehrere Immobilien. Auch dieser Anteil ist seit 2008 konstant geblieben.

Freiberufler und Selbstständige haben häufig Immobilienbesitz

54 Prozent aller Eigentümer sind Arbeitnehmer, 29 Prozent sind Rentner. Selbstständige bilden mit 9 Prozent nur eine kleine Gruppe, legen ihr Vermögen aber überproportional häufig in Betongold an: 63 Prozent der Selbstständigen besitzen Immobilien, häufig in Form von Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern. Entsprechend hoch ist der Verkehrswert ihrer Immobilien. 35 Prozent der Selbstständigenhaushalte haben ein Immobilienvermögen von über 500.000 € (alle Eigentümerhaushalte: 12%). Rentner dagegen haben häufiger „kleinere“ Immobilienvermögen von unter 200.000 €.

Abb. 2.2.18: Privathaushalte mit Immobilienvermögen in Nordrhein-Westfalen nach Art der Immobilie(n) 2018



Daten: IT.NRW (EVS 2008/2018)

NRW.BANK 2020

²⁵ Siehe „Datengrundlagen“ (S. 80).

²⁶ Darunter fallen auch nicht selbst genutzte (z. B. vermietete) Immobilien sowie Eigentum außerhalb des Landes. Überwiegend handelt es sich um Wohnimmobilien inkl. Zweit- und Ferienwohnungen. Lediglich die Kategorien „unbebaute Grundstücke“, „sonstige Immobilien“, „Immobilienfonds“ und „keine Angabe“, die insgesamt von 20 Prozent der Eigentümerhaushalte genannt wurden, können auch gewerblich oder gemischt genutzte Objekte enthalten, sofern es sich um Privatvermögen handelt. Ausgeschlossen sind somit Betriebsgebäude oder landwirtschaftliche Flächen, die für den eigenen Betrieb genutzt werden.

²⁷ Ohne Berücksichtigung von Immobilienaktien.

3. Entwicklung des Wohnungsneubaus

Klimaschutzsiedlung Am Wald, Düsseldorf: nachhaltig bauen für alle

Die Klimaschutzsiedlung Am Wald im Düsseldorfer Stadtteil Benrath ist ein gelungenes Beispiel für modernen und nachhaltigen Wohnungsbau. Eine hohe Energieeffizienz sowie alters- und behindertengerechter Wohnkomfort zeichnen das Mehrgenerationenprojekt aus. Insgesamt bietet es 62 attraktive und barrierefreie Wohnungen im Passivhausstandard. Für die 36 öffentlich geförderten Wohnungen nahm die SWD, die Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf, Wohnraumfördermittel des Landes in Anspruch. Neben Wohnraum für Singles, Familien und Senioren gibt es außerdem einen lärmgeschützten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Im Jahr 2017 wurde der Neubau mit dem nordrhein-westfälischen „Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau – Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ ausgezeichnet.





Zusammenfassung

Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen hat sich weiter gut entwickelt. Die Bauwirtschaft konnte auch 2018 und 2019 steigende Auftragsvolumina im Wohnungsbau verbuchen und stellt damit erneut einen wichtigen Konjunkturtreiber dar. 2019 erreichte die Bautätigkeit den höchsten Wert seit 2005. Auftragseingänge und Baugenehmigungen zeigen für 2020 ein ähnliches Neubaupotenzial auf.

Zum Anstieg des Wohnungsbaus haben nach Meinung der im NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer befragten Fachleute insbesondere der weitere Rückgang der Zinsen und die nochmals verbesserten Förderprogramme von Land und Bund beigetragen. Dennoch haben sich das im Barometer erfragte Investitionsklima und seit Ende 2019 auch das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau merklich eingetrübt. Allerdings liegen beide Stimmungskennzeichen im Vergleich der vergangenen Jahre immer noch auf hohem Niveau.

Das bedeutendste Hemmnis für den Wohnungsneubau war laut Wohnungsmarktbarometer erstmals die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis in vielen Kommunen (in die Kapazitätsengpässe der Verwaltung, aber auch politische Entscheidungen einfließen) gilt immer noch als Investitionsbremse. Weitere wesentliche Hindernisse bleiben in den Augen der befragten Fachleute die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland. Trotz ausreichender planerischer Baulandreserven und der umfangreichen Unterstützungsangebote der Landesregierung gelingt es vor Ort offenbar noch nicht, ausreichend Flächen zu aktivieren. So sind 2018 die Baulandumsätze flächendeckend deutlich zurückgegangen – sowohl im Eigenheimsektor als auch im Geschosswohnungsbau. Die Preise steigen weiter, insbesondere in den Großstadtreionen.

Neben den steigenden Grundstückspreisen erschweren auch die Baukosten den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Dabei spielen neben den erhöhten rechtlichen Anforderungen und Qualitätsansprüchen der Nachfrager zuletzt

auch steigende Arbeitskosten eine Rolle – vermutlich ebenfalls eine Folge der Personalknappheit im Bausektor.

Insgesamt entstanden 2018 und 2019 rund 48.100 bzw. 48.600 neue Wohnungen. Weiter gewachsen ist der Bauüberhang, d. h. die Menge genehmigter, aber noch nicht abgeschlossener Bauvorhaben. Hauptgrund dürften die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft sein, die die Umsetzung verzögern. Zugleich stieg die Zahl der Wohnungsabgänge auf den Rekordwert von 7.300 Wohnungen – hierunter überwiegend Abrisse für Wohnungsneubau. Im Saldo überschritt der Wohnungsbestand 2018 erstmals die 9-Millionen-Marke.

Hauptträger des Wohnungsneubaus war erneut der Geschosswohnungsbau. 2018/2019 nahm vor allem der Mietwohnungsbau zu, während die Zahl neuer Eigentumswohnungen stabil blieb. Ein Viertel der neuen Mietwohnungen entstand mit Fördermitteln des Landes. Auch der Bau von Einfamilienhäusern hat sich im Jahr 2019 nach der zuletzt rückläufigen Entwicklung wieder stabilisiert. Einen deutlichen Dämpfer erlebte 2019 dagegen die Neuschaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau im Bestand.

Regional betrachtet ist die Neubaurate in den wirtschaftlich dynamischen Kreisen im Münsterland und im vorderen Ostwestfalen nach wie vor am höchsten. Aber auch zwischen der Rheinschiene und Aachen nimmt der Neubau zu. Beim Geschosswohnungsbau stehen Großstädte wie Bonn, Münster, Paderborn und ihr Umland hervor, im Eigenheimsektor zudem eher ländliche Gebiete in Süd- und Ostwestfalen.

Ob der Neubau dem regionalen Bedarf entspricht, lässt sich derzeit nur grob einschätzen. Nähere Informationen zum quantitativen und qualitativen Neubaubedarf in den Regionen finden sich im neuen Wohnungsmarktgutachten des Landes, das das MHKBG im November 2020 veröffentlicht hat.

3.1 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

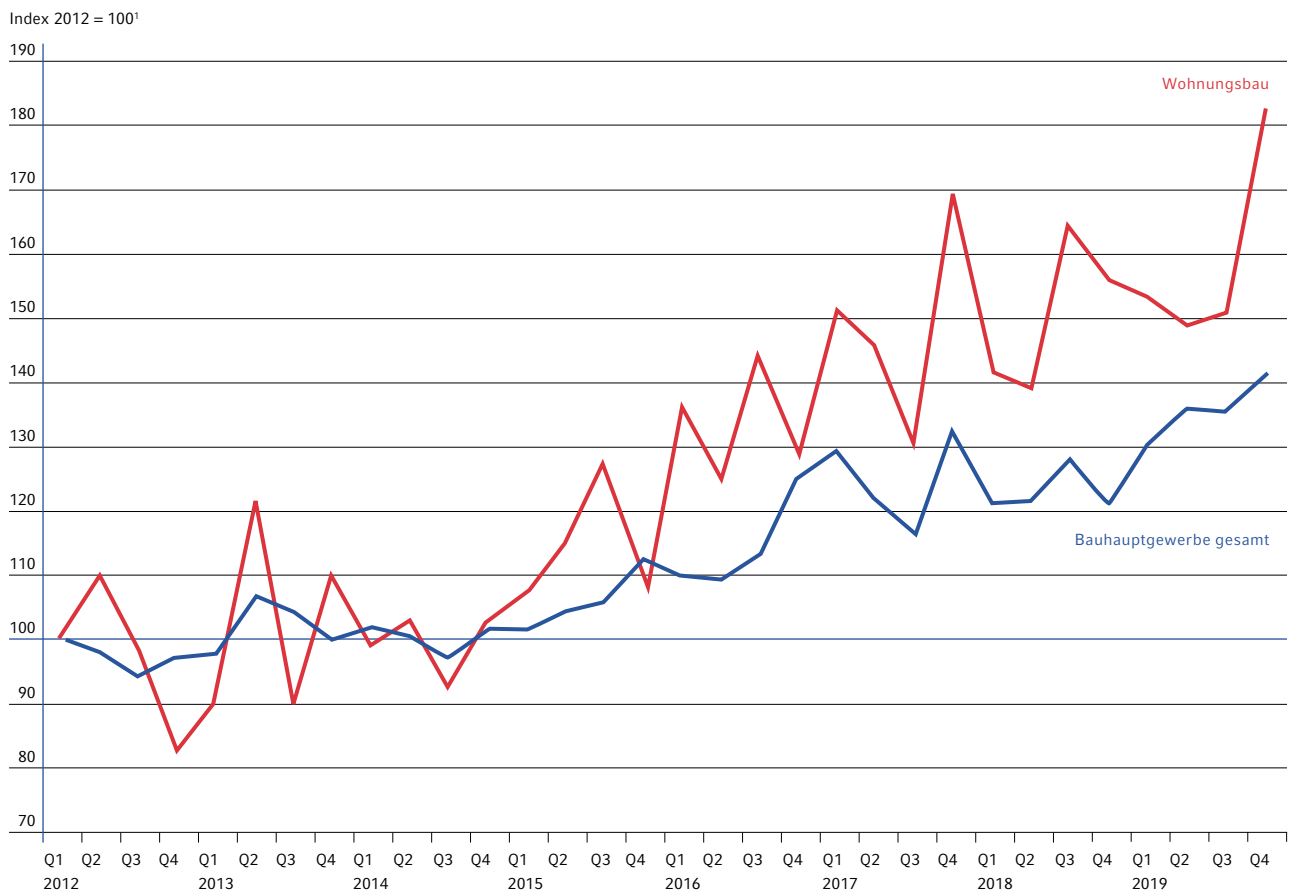
Wohnungsbau immer noch ein Konjunkturmotor

Der Wohnungsbau war 2018 und 2019 ein wesentlicher Treiber der Bauwirtschaft und der gesamten Konjunktur: Seit 2015 entwickelten sich die Auftragseingänge im Wohnungsbau deutlich dynamischer als im Bauhauptgewerbe insgesamt (Abb. 3.1.1).

Geschäftsklima im Wohnungsbau trotz Eintrübung auf hohem Niveau

Entsprechend hat sich dem NRW.BANK.ifo-Index² zufolge auch das Geschäftsklima in der Branche entwickelt. Im Wohnungsbau lag die Einschätzung der befragten Unternehmen erneut über dem Durchschnitt des gesamten Bauhauptgewerbes und war im Zeitraum 2018

Abb. 3.1.1: Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau



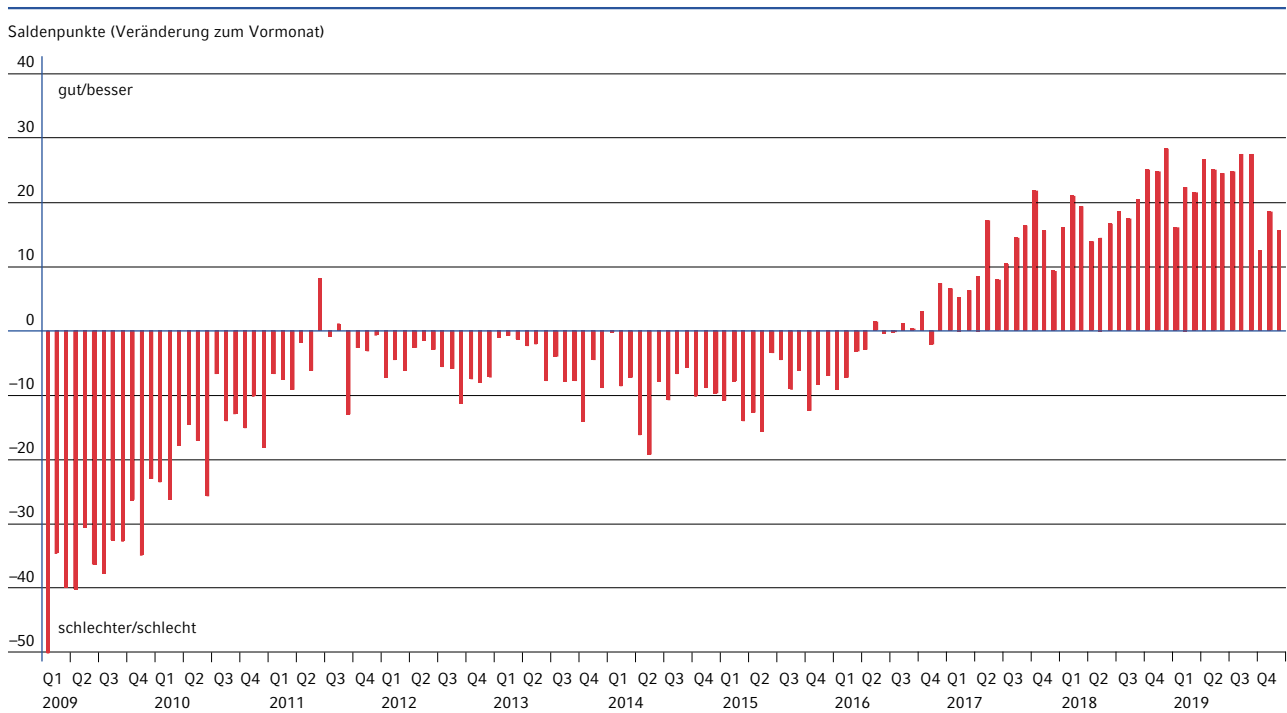
Daten: Bundesbank/IT.NRW¹ (Auftragseingangsindex im Bauhauptgewerbe)

NRW.BANK 2020

¹ Diese Zeitreihe wird nach der Umstellung auf das Basisjahr 2015 rückwirkend nur noch bis 2011 (Wohnungsbau) bzw. 2012 (Bauhauptgewerbe) geliefert. Der von der Bundesbank bearbeitete Index von IT.NRW wurde von der NRW.BANK auf den Startpunkt 2012 und von Monats- auf Quartalswerte umgerechnet.

² Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Geschäftsklima für ganz Deutschland. Zur Ermittlung werden im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.500 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befragt. Die Unternehmen geben ihre Einschätzungen der aktuellen Geschäftslage (Antwortauswahl: gut/befriedigend/schlecht) und die Erwartungen für die nächsten sechs Monate (günstiger/gleich/ungünstiger) an. Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird jeweils ein Saldo für die Lage und die Erwartungen gebildet. Das Klima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Es sind Werte von -100 bis +100 möglich.

Abb. 3.1.2: Entwicklung des Geschäftsklimas im Wohnungsbau – Veränderung gegenüber dem Vormonat²



Daten: NRW.BANK.ifo-Index (saisonbereinigt)

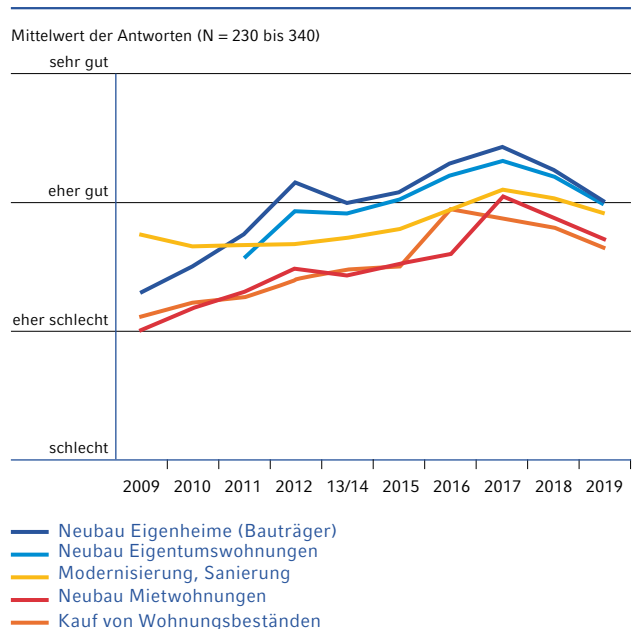
NRW.BANK 2020

und 2019 so gut wie noch nie. Ende 2019 allerdings trübten sich die Erwartungen für die Zukunft spürbar ein, während die aktuelle Geschäftslage immer noch sehr gut beurteilt wurde (Abb. 3.1.2).

Experten des Wohnungsmarktbarometers NRW beurteilen das Investitionsklima skeptischer

Skeptischer ist die Einschätzung der Marktexperten im NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer: Die befragten Fachleute – überwiegend aus Kommunen und Wohnungswirtschaft – melden schon seit dem Jahr 2017 in allen Segmenten eine Abkühlung des Investitionsklimas. Allerdings wurde es 2019 noch überwiegend als „eher gut“ eingestuft und ist auch im Mietwohnungsneubau noch deutlich besser als vor zehn Jahren (Abb. 3.1.3).

Abb. 3.1.3: Wohnungsmarktbarometer: Entwicklung des Investitionsklimas



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2009–2019)

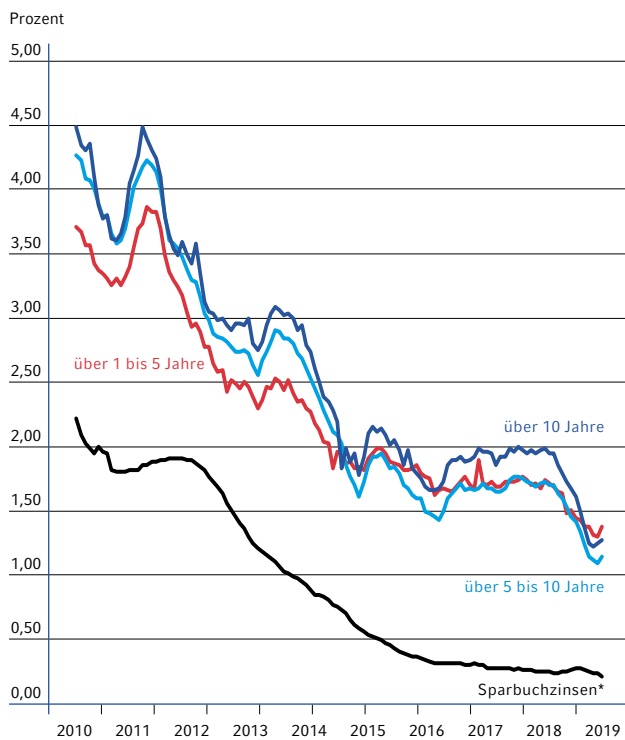
NRW.BANK 2020

3.2 Anreize und Hemmnisse für Wohnungsbauinvestitionen

Niedrigzinsen und Förderprogramme sind weiterhin wichtige Investitionsanreize

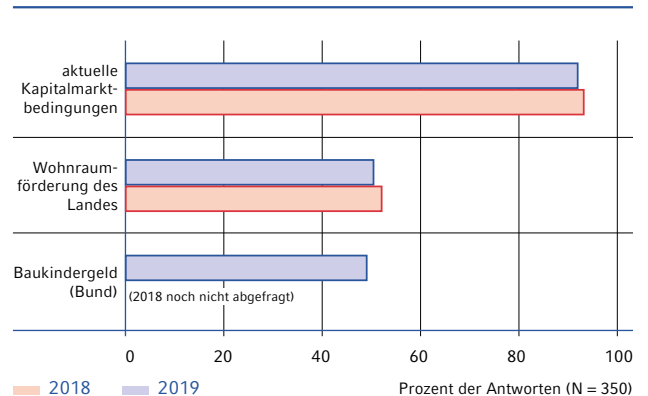
Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Experten sehen in den guten Kapitalmarktbedingungen nach wie vor die größten Anreize³ für den Wohnungsneubau (Abb. 3.2.2). Tatsächlich sind die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach einer weitgehend stabilen Phase im Jahr 2018 erneut gefallen: Je nach Darlehenslaufzeit lagen sie Ende 2019 zwischen 1,18 und 1,36 Prozent (Abb. 3.2.1).⁴ Auf den Finanzmärkten wurden an gewerbliche Wohnungsinvestoren bereits Immobilienkredite mit einem Zinssatz von unter 1 Prozent vergeben.

Abb. 3.2.1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (nach Zinsbindungsfrist)



Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) NRW.BANK 2020
* bei über dreimonatiger Kündigungsfrist

Abb. 3.2.2: Wohnungsmarktbarometer NRW: wichtigste Anreize für den Wohnungsneubau³



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2018–2019)

NRW.BANK 2020

Als weitere Anreize für den Wohnungsneubau betrachten die Experten weiterhin die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und – erstmals abgefragt – auch das Baukindergeld des Bundes (Abb. 3.2.2). Auf beides geht der Bericht noch an anderer Stelle ein (Kap. 2.2, S. 55).

Auslastung der Bauwirtschaft und Baulandknappheit als größte Investitionsbremsen

Das Wohnungsmarktbarometer liefert Erklärungen für die Eintrübung des Investitionsklimas und nennt die wesentlichen Hemmnisse³ für mehr Wohnungsneubau (Abb. 3.2.3).

- Als größte Investitionsbremse nannten die Befragten 2019 erstmals die Auslastung der Bauwirtschaft und des Handwerks. Die Befragung zum NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima stützt diese Einschätzung: Im Hochbau erreichte die Auslastung 2019 einen Rekordwert von durchschnittlich 83 Prozent.
- Als ähnlich starke Hemmnisse wurden wie in den Vorjahren die Baulandverfügbarkeit und die Bodenpreise benannt. Die leicht rückläufige Tendenz gegenüber 2018 ist möglicherweise das Ergebnis der vielfältigen Anstrengungen von Bund, Land und Kommunen bei der Baulandaktivierung (mehr dazu s. Kap. 3.3).

³ Das Wohnungsmarktbarometer gibt hier eine Reihe von Faktoren vor und bittet um eine Einschätzung, ob diese für den Neubau in der Region ein Anreiz sind, ein Hemmnis darstellen oder keine Rolle spielen. Abb. 3.2.2 und 3.2.3 zeigen, welcher Faktor am häufigsten als Anreiz oder Hemmnis eingestuft wurde (wobei der Punkt nur dargestellt wird, wenn die gezeigte Einstufung auch die häufigste ist). Beispiel: Die Mehrheit der Befragten (46%) sieht das Baukindergeld als Investitionsanreiz, die übrigen halten es für irrelevant (33%), für ein Hemmnis (3%) oder haben „weiß nicht“ geantwortet (18%).

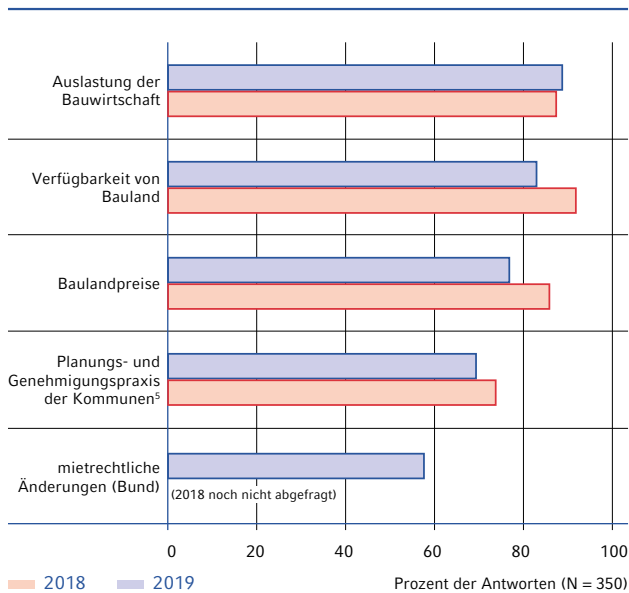
⁴ Zum Vergleich: Im Jahr 2018 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite im Jahresmittel bei 1,72 Prozent (Laufzeit von 5 bis 10 Jahren) bzw. bei 1,96 Prozent (Laufzeit über zehn Jahre).

- Ebenfalls mit leichter Verbesserung gegenüber dem Vorjahr, aber immer noch als starkes Hemmnis gilt auch die Planungs- und Genehmigungspraxis⁵ der Kommunen. Zur Verbesserung dürften die Bemühungen von Bund, Land und Kommunen zur Baulandmobilisierung beigetragen haben (Kap. 3.3).
- Von den Punkten, die erstmals im Barometer 2019 abgefragt wurden, stuften die Befragten auch die mietrechtlichen Änderungen auf Bundesebene (Mietpreisbremse, Absenkung der Modernisierungsumlage etc.) als Investitionshemmnisse ein. Da beide Instrumente den Neubau nicht betreffen, dürfte es hier eher um die Signalwirkung als um konkrete Beeinträchtigungen gehen.

Baukosten steigen seit 2015 stärker als Verbraucherpreise

Neben den steigenden Bodenpreisen nehmen auch die Baukosten (z. B. Erschließung, Baukonstruktion, technische Anlagen, Ausstattung, Außenanlagen, Baunebenkosten) einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise.

Abb. 3.2.3: Wohnungsmarktbarometer NRW: wichtigste Hemmnisse für den Wohnungsneubau³



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2018–2019)

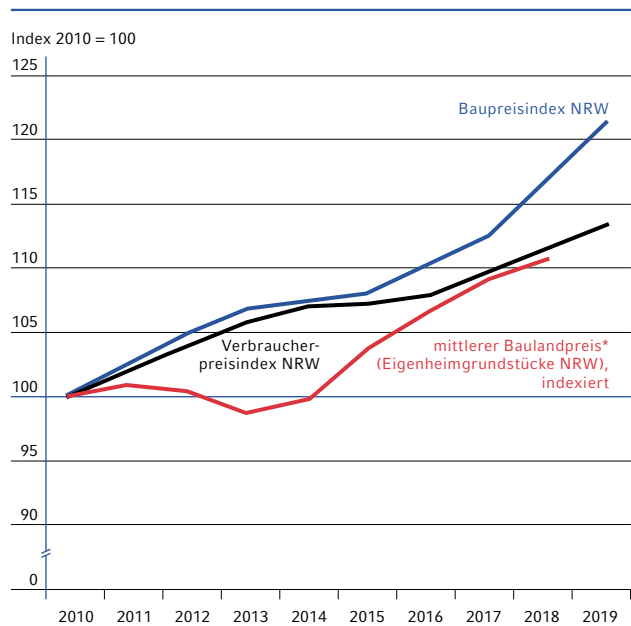
NRW.BANK 2020

Ein wichtiger Indikator dafür ist der Baupreisindex NRW. Er gibt wieder, wie sich die Preise entwickeln, die Bauherren in Nordrhein-Westfalen für verschiedene Bauleistungen (s. Infobox S. 68) zahlen müssen. Neben den Kosten sind darin auch die Gewinnmargen der Bauunternehmen enthalten. Danach haben sich die Preise für Bauleistungen lange Zeit ähnlich wie der Verbraucherpreisindex (Inflationsrate) entwickelt und erst seit dem Jahr 2015 deutlich an Dynamik gewonnen (Abb. 3.2.4).

Rohstoffknappheit, höhere Qualitätsansprüche und rechtliche Vorgaben als Preistreiber

Bei Betrachtung der Leistungsgruppen fällt auf, dass seit Beginn der 1990er-Jahre die Preise für Ausbauarbeiten stets stärker gestiegen sind als der Gesamtbaupreisindex. Wichtige Preistreiber waren hier die Leistungen für die technische Gebäudeausstattung (Heizung, Wasser/Abwasser, Elektrik, Lüftung etc.). Seit 2015 steigen dagegen die Preise für Rohbauarbeiten stärker, darunter insbesondere Beton- sowie Abdichtungsarbeiten.

Abb. 3.2.4: Entwicklung von Bau-, Boden- und Verbraucherpreisen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisindex, Baukostenindex), Oberer Gutachterausschuss NRW (bearbeitet) NRW.BANK 2020 * nach Flächenumsatz gewichtet, nur bis 2018 verfügbar

⁵ Dieser Punkt umfasst Aspekte wie Kapazitätsengpässe in der Verwaltung, bei der Schaffung von Baurecht oder der Genehmigung von Bauvorhaben, aber auch politische Entscheidungen, ob und in welchem Maß die Kommunen überhaupt Bauland ausweisen, neue Projekte anstoßen oder Investoren aktivieren möchten.

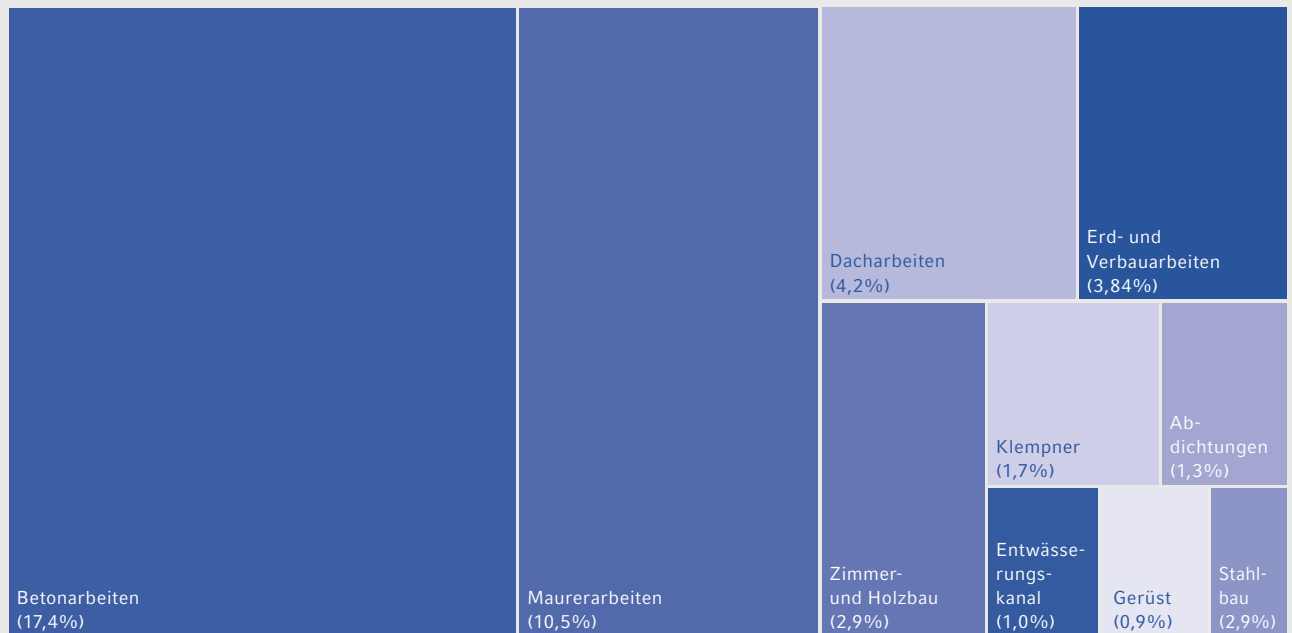
Leistungsgruppen im Baupreisindex

Das Wägungsschema des Baupreisindex für Wohnungsneubau (Abb. 3.2.5) zeigt, mit welchem Gewicht die einzelnen Leistungsgruppen in den Index einfließen. Laut Angaben des Statistischen Bundesamts orientiert sich das Schema an der durchschnittlichen realen Zusammensetzung der Baupreise und wird alle fünf Jahre

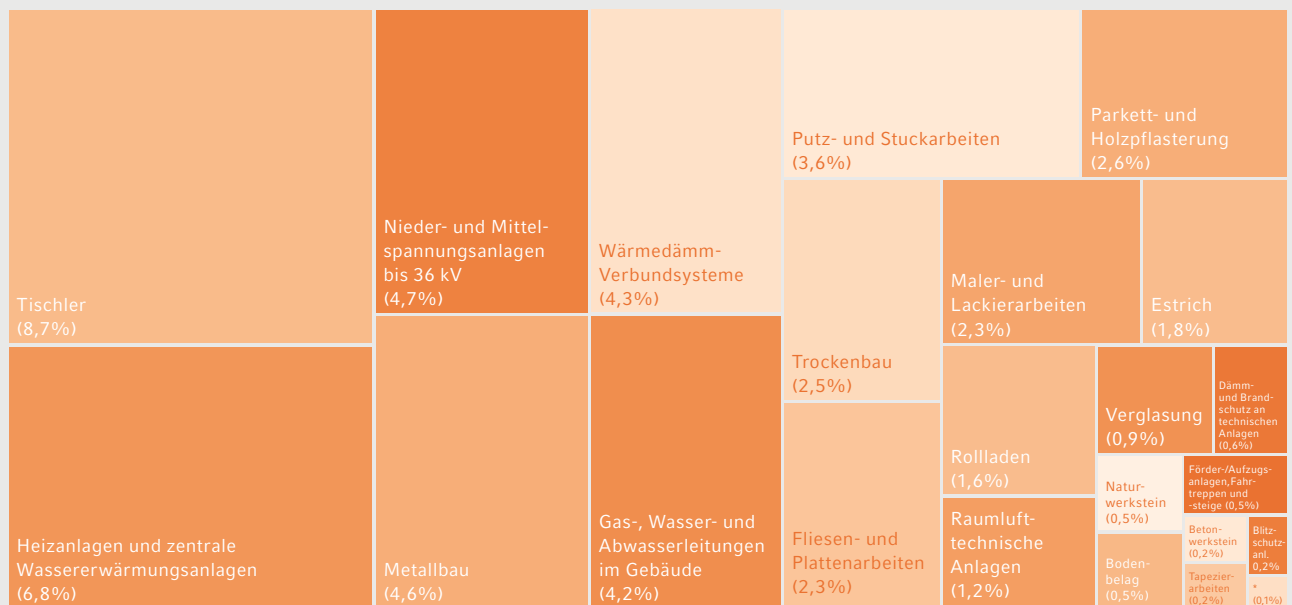
auf den neuesten Stand gebracht. Je nach Gebäudetyp und technischer Bauart eines Gebäudes weicht die Kostenzusammensetzung mehr oder minder stark ab. Ein Beispiel ist der Aufzug (im Wägungsschema weniger als 1%), der in Einfamilienhäusern gar nicht benötigt wird, bei Mehrfamilienhäusern real aber stark ins Gewicht fällt.

Abb. 3.2.5: Preise für Bauleistungen im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau nach Einzelkomponenten (aktuelles Wägungsschema seit 2015)

Rohbauarbeiten (44%)



Ausbauarbeiten (56%)



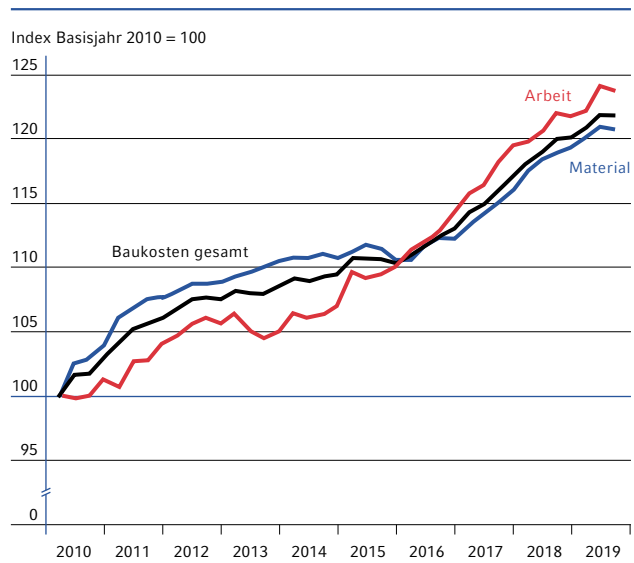
Daten: IT.NRW (Baupreisindex November 2019)

Zum Anstieg der Rohbaupreise dürften vor allem die infolge des Baubooms steigenden Rohstoffpreise (Sand, Kies) beigetragen haben. Weitere Ursachen sind anhand der vorhandenen Daten nicht eindeutig zu bestimmen. Der Endbericht der Baukostensenkungskommission des Bundes⁶ stellte 2015 fest, dass neben gestiegenen Rohstoffpreisen auch höhere Qualitätsansprüche der Bauherren und neue rechtliche Vorgaben (etwa zum Brandschutz, zum barrierefreien Bauen und zur Energieeinsparung) das Bauen verteuert haben. Eine wichtige Rolle spielte dabei der erhöhte Planungsaufwand. Der Baupreisindex misst jedoch nur Preise für eng definierte Leistungen und kann daher Preissteigerungen, die sich aus Veränderungen in Planung und Bauausführung ergeben, nicht vollständig erfassen. Nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (ARGE)⁷ sind die tatsächlichen Baukosten (unter Berücksichtigung der gestiegenen Ansprüche und Vorgaben) dort stärker gestiegen als der amtliche Baupreisindex.

Auch steigende Arbeitskosten verteuern das Bauen

Ein anderer Preisindikator, der deutschlandweite Baukostenindex, spiegelt die Kosten wider, die Bauunternehmen für Lohn, Material, Geräte oder Energie beim Neubau von Wohnungen entstehen. Während in der ersten Hälfte des Jahrzehnts die Materialkosten der hauptsächliche Kostentreiber waren, zeigt sich seit Anfang 2016 ein überproportionaler Anstieg der Arbeitskosten. Auch hier dürften die starke Auslastung der Bauwirtschaft und der Fachkräftemangel die Ursache sein (Abb. 3.2.6).

Abb. 3.2.6: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



Daten: Statistisches Bundesamt

NRW.BANK 2020

Anteil der Baulandpreise an den Gesamtkosten schwankt nach Region und Bauform

Ähnlich stark wie Baupreise und -kosten sind seit 2015 allerdings auch die Baulandpreise gestiegen (Abb. 3.2.4, S. 67). Wie hoch ihr Anteil an den Gesamtkosten ist, lässt sich nur näherungsweise angeben: Zum einen schwankt er je nach regionalem Bodenpreinsniveau (s. Kap. 3.3), zum anderen gibt es wenig belastbare Daten zu Gesamtkosten realer Bauvorhaben. In den Projekten, die mit Wohnraumfördermitteln des Landes entstanden sind, machen die Grundstückskosten im Mietwohnungsbau zwischen 13 und 18 Prozent der Gesamtkosten aus, bei Eigenheimen zwischen 23 und 32 Prozent.⁸

⁶ BMI/Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (2015): Bericht der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung. Der Bericht stellt Trends (und Datenlücken) der Baukostenentwicklung umfassend dar, allerdings nur bis zum Datenstand 2014.

⁷ Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ist ein von Verbänden der schleswig-holsteinischen Wohnungs- und Bauwirtschaft getragenes Bauforschungsinstitut, das auch in die Wohnraumförderung des Landes eingebunden ist und über sehr gute Daten zu Kosten konkreter Bauprojekte verfügt. Eine aktuelle Studie ist ARGE (2019): Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein. Bauforschungsbericht Nr. 75.

⁸ Datenbasis sind Kosten je Quadratmeter Wohnfläche, die die Bauherren in den Anträgen auf Wohnraumfördermittel des Landes angegeben haben (Mittelwert der Jahre 2015–2018).

3.3 Der Markt für Wohnbauland

Siedlungsflächenmonitoring zeigt umfassende Wohnbaulandreserven

Im Siedlungsflächenmonitoring erhebt die Landesregierung alle drei Jahre unter anderem, welche Wohnbaulandreserven auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vorhanden sind. Erfasst werden Flächen, die noch nicht bebaut sind oder werden, aber

- in den Regionalplänen als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (Siedlungsraumreserven) oder
- in den kommunalen Flächennutzungsplänen als Wohnbauflächen ausgewiesen (FNP-Reserven) sind.

Wie die letzte Erhebung⁹ zeigt, haben sich die Wohnbaulandreserven in den vergangenen Jahren zwar reduziert, sind für den mittelfristigen Baubedarf aber fast überall ausreichend. Die Engpässe entstehen erst bei der Mobilisierung dieser Reserven. Dabei spielen bekanntermaßen viele Faktoren eine Rolle: der politische Wille in den Kommunen, eine Entwicklung anzustoßen, ausreichende Personalkapazitäten in der Verwaltung für die nötigen Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie

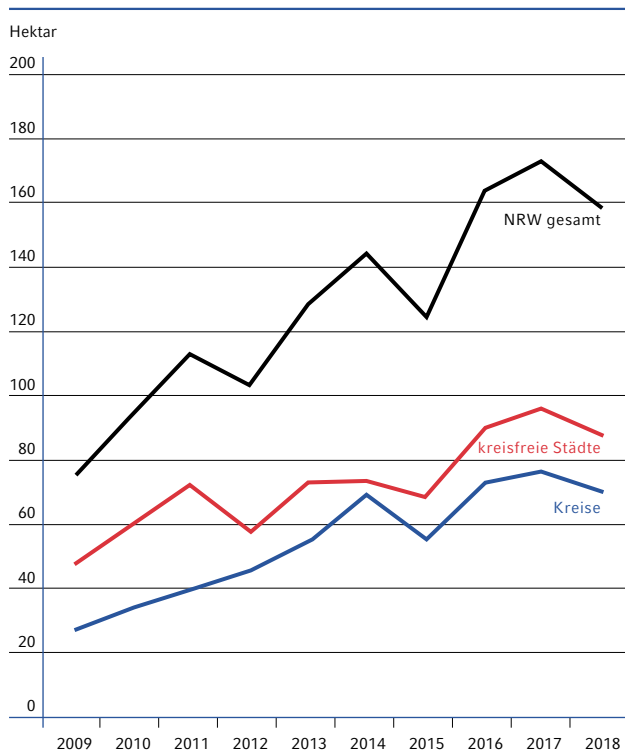
die Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen zu entwickeln oder zu verkaufen. Zudem gibt es immer wieder objektive Hemmnisse wie unlösbare Planungs- und Interessenkonflikte oder, gerade bei Brach- und Konversionsflächen, Zuständigkeits- und Wirtschaftlichkeitsprobleme.

Bau.Land.Leben: Land unterstützt die Mobilisierung von Flächenreserven

An dieser Stelle setzt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung mit der Initiative Bau.Land.Leben¹⁰ an. Sie umfasst ein breites Bündel von Beratungs-, Dienstleistungs- und Förderangeboten, die Kommunen und Grundstückseigentümern dabei helfen, die Potenziale einzelner Flächen abzuschätzen und deren Entwicklung anzugehen – etwa die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“.

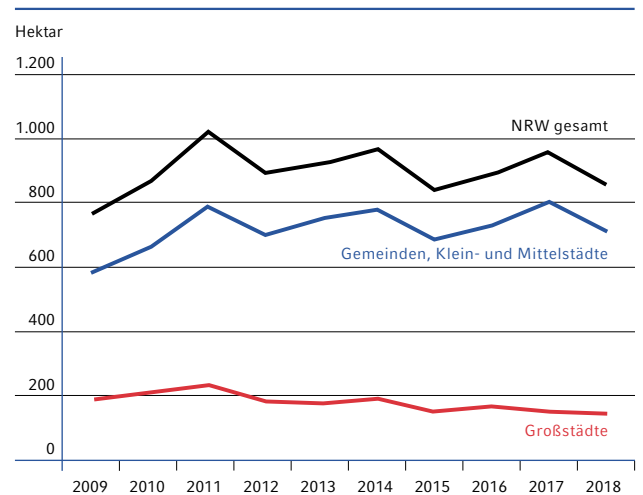
Wie sich Baulandumsätze und -preise entwickeln, zeigen die Daten, die der Obere Gutachterausschuss (OGA NRW) bei den örtlichen Gutachterausschüssen erhebt. Diese erfassen und analysieren sämtliche Grundstücks- und Immobilienverkäufe.

Abb. 3.3.1: Bauland für den Geschosswohnungsbau: Entwicklung der Flächenumsätze



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW | NRW.BANK 2020

Abb. 3.3.2: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Flächenumsätze



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW | NRW.BANK 2020

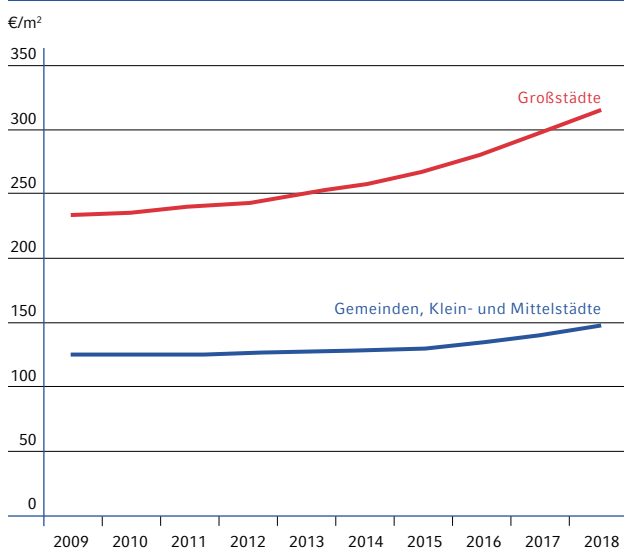
⁹ Zuletzt: MWIDE (2019): Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen. Ergebnisbericht. Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2017.
¹⁰ Mehr dazu unter www.baulandleben.nrw.

Bauland für Mehrfamilienhäuser: weniger Flächenumsatz trotz konstant hoher Kauffälle

Der Flächenumsatz von Bauland für den Geschosswohnungsbau ist in Nordrhein-Westfalen nach zwei Wachstumswahren zurückgegangen. Zwar lag die Zahl der Kauffälle mit 970 Grundstücken etwa so hoch wie im Vorjahr (-1%), allerdings wurde dabei deutlich weniger Fläche umgesetzt (-8%). Der größte Umsatz (55%) entfällt in diesem Segment erwartungsgemäß auf die kreisfreien Städte; der Rückgang betraf kreisfreie Städte und Kreise aber in gleichem Maß (Abb. 3.3.1).

Rückgänge dieser Größenordnung gab es zuletzt 2012 und 2015 im Zusammenhang mit der Erhöhung der Grunderwerbssteuer: Um den günstigeren Steuersatz zu nutzen, wurden viele Grundstückskäufe vorgezogen und „fehlten“ dann im Folgejahr. Worauf der Rückgang 2018 zurückzuführen ist, ist dagegen unklar. Ob es sich hier um eine Trendwende oder einen Ausreißer handelt, werden erst die Zahlen für 2019 zeigen.

Abb. 3.3.3: Entwicklung der Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (ungewichtete Mittelwerte)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2020

In Städten und Kreisen weniger Bauland für Einfamilienhäuser verkauft

Auch beim Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete der Obere Gutachterausschuss im Jahr 2018 in ganz Nordrhein-Westfalen einen deutlichen Rückgang (-11%, Abb. 3.3.2). Auch er hatte in den beiden Vorjahren zugenommen und fiel nun mit rund 860 Hektar fast auf das Niveau von 2015 zurück.

Prägend war vor allem das Marktgeschehen außerhalb der Großstädte (-12%), wo lange Zeit Bauland noch eher verfügbar war. In den Großstädten dagegen, wo auf neu mobilisierten Flächen derzeit überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, hält der Rückgang schon länger an und fiel auch niedriger aus (-4%).

Kaufpreisanstieg im Landesdurchschnitt moderater als im Vorjahr

Der mittlere Baulandpreis für Einfamilienhausbebauung¹¹ ist im Jahr 2018 weiter gestiegen (+3,3%) – allerdings deutlich moderater als im Vorjahr (2017: +11,8%). Wie in den Vorjahren war der Anstieg in den Großstädten am stärksten (Abb. 3.3.3). Der Durchschnittskaufpreis lag mit 169 €/m² leicht über dem Vorjahreswert von 164 €/m².

Regional zeigt sich das bekannte Muster (Abb. 3.3.4, S. 72): Die Städte der Rheinschiene sowie Münster und Aachen verzeichnen die höchsten Baulandpreise je Quadratmeter. Spitzenreiter ist mit deutlichem Abstand Düsseldorf – hier mussten Eigenheimbauherren 2018 im Durchschnitt 800 €/m² für Bauland zahlen. Sehr hohe Baulandpreise werden auch in der übrigen Rheinschiene (Köln 630 €/m², Hilden 470 €/m²) und Münster (480 €/m²) erzielt. Die niedrigsten Preise werden mit teilweise noch unter 50 €/m² in ländlich geprägten Gebieten der Kreise Euskirchen, Höxter und Minden-Lübbecke aufgerufen.

Am stärksten stiegen die Preise in den vergangenen drei Jahren in der Rheinschiene und ihrem Umland, in Aachen, im östlichen Ruhrgebiet sowie in Teilen des Münsterlandes und Ostwestfalens (Abb. 3.3.5, S. 72). Dieses regionale Muster ähnelt teilweise dem der Bevölkerungsentwicklung (Kap. 1.1) und der Bautätigkeit (Kap. 3.4), ist aber nicht deckungsgleich.

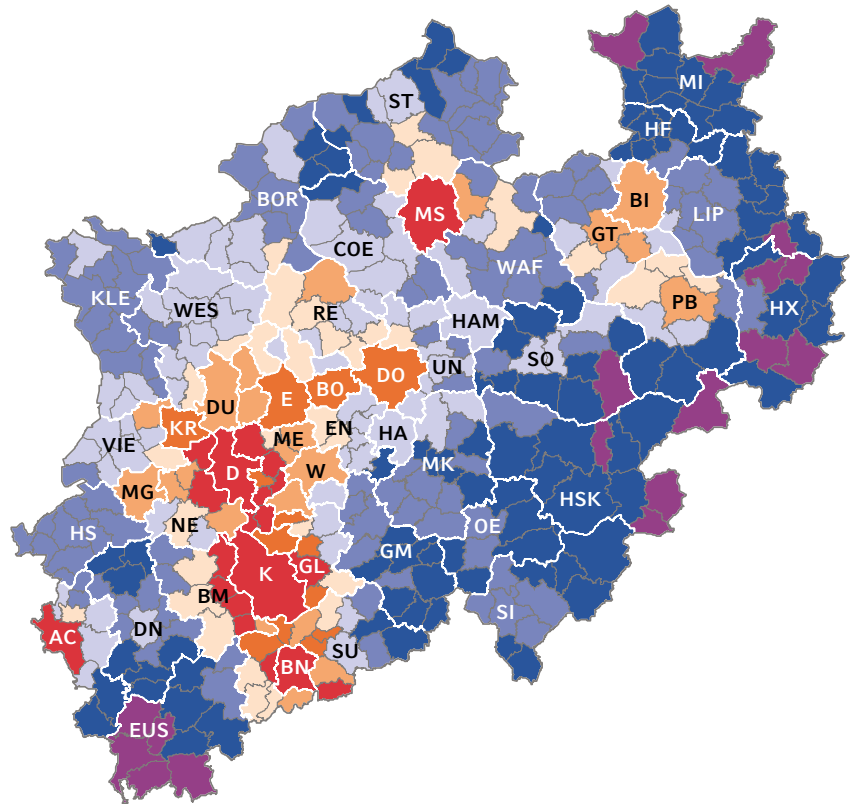
¹¹ Hier: Durchschnitt aller Gemeinden, gewichtet nach den dortigen Flächenumsätzen. Für die Auswertung nach Kreisen/Städten oder Regionen, wo einzelne Großverkäufe stärker durchschlagen, nutzt die NRW.BANK jedoch ungewichtete Durchschnittswerte.

Abb. 3.3.4: Preisniveau für Eigenheimbauland

Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- bis 50 €/m² (17)
- bis 100 €/m² (99)
- bis 150 €/m² (114)
- bis 200 €/m² (77)
- bis 250 €/m² (34)
- bis 300 €/m² (22)
- bis 350 €/m² (13)
- über 350 €/m² (20)

NRW: 169 €/m² (nach Flächenumsatz gewichteter Mittelwert)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

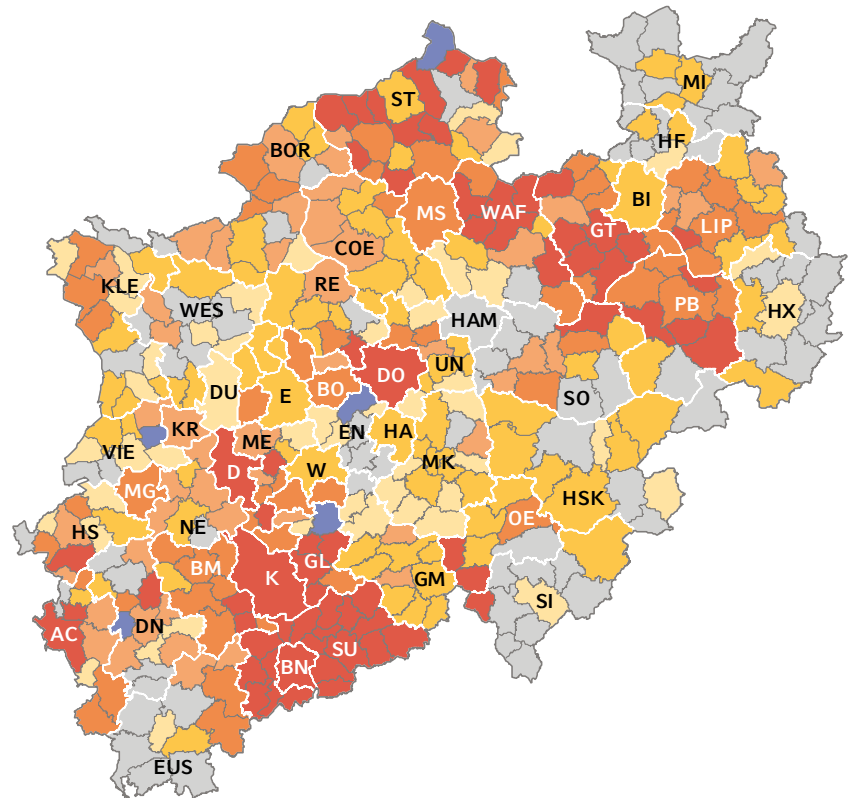
NRW.BANK 2020

Abb. 3.3.5: Preisentwicklung für Eigenheimbauland 2015–2018

Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- rückläufig (5)
- konstant (±2%) (76)
- bis +5% (49)
- bis +10% (88)
- bis +15% (51)
- bis +20% (61)
- mehr als 20% (66)

NRW: +7% (Entwicklung des nach Flächenumsatz gewichteten Mittelwerts)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2020



Barcelona-Allee, Köln: Brachflächen für preisgünstigen Wohnraum aktivieren

Zunehmend werden brachliegende Gewerbeflächen für den Wohnungsbau reaktiviert. An der Barcelona-Allee im Kölner Stadtteil Kalk entwickelte die GAG Immobilien AG auf einem ehemaligen Industrieareal ein urbanes Quartier mit insgesamt 159 neuen Wohnungen. Für 56 davon nahm die mehrheitlich städtische Wohnungsgesellschaft Wohnraumfördermittel des Landes in Anspruch. Das autofreie Wohnquartier liegt direkt am Bürgerpark Kalk und belebt den gesamten Stadtteil. Es überzeugt durch ein attraktives Fuß- und Radwegsystem, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anschluss an das Fernwärmenetz. In direkter Nachbarschaft zum Quartier entstand die neue GAG-Hauptverwaltung.

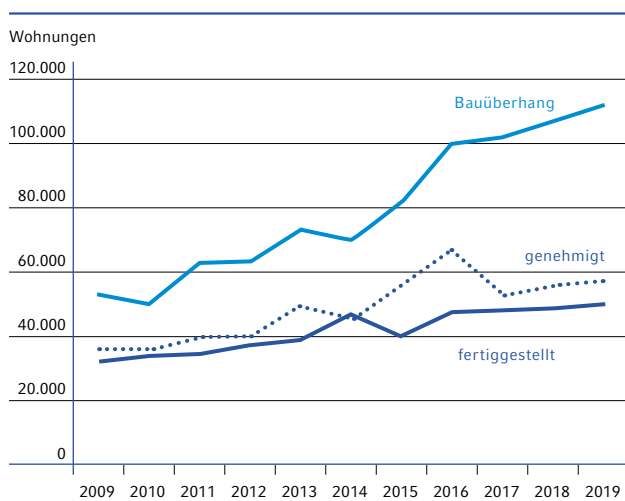
3.4 Bautätigkeit

Bautätigkeit bleibt auf hohem Niveau, Zahl der Abrisse steigt – vor allem für Neubau

Mit 48.100 neuen Wohnungen blieb die Neubauleistung im Jahr 2018 auf dem Vorjahresniveau (–0,3%). 2019¹² erreichte sie mit 48.600 Wohnungen (+1,0%) dann den höchsten Stand seit dem Jahr 2005.

Gleichzeitig verzeichnete die Statistik 7.300 Wohnungsabgänge (2018). So viele Verluste durch Abbrüche, Zusammenlegungen oder Nutzungsänderungen gab es seit dem Jahr 2000 nicht. Grund waren vor allem die hohen Abgangszahlen von Geschosswohnungen und Wohnheimplätzen. Sie machten zuletzt 58 Prozent der Abgänge aus. In der langfristigen Entwicklung ist der bemerkenswerteste Trend die Zunahme abgegangener Ein- und Zweifamilienhäuser auf zuletzt ein Drittel aller Wohnungsabgänge. Offenbar werden immer mehr ältere Einfamilienhäuser für eine – meist dichtere – Neubebauung abgerissen. Die Neuschaffung von Wohngebäuden war mit 68 Prozent der Fälle auch 2018 der wichtigste Grund für die Wohnungsabgänge.

Abb. 3.4.1: Bautätigkeit gesamt und Bauüberhänge (Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnheime, inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

Erstmals mehr als 9 Millionen Wohnungen

Im Saldo überschritt der Gesamtwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018 mit 9.014.000 Wohnungen zum ersten Mal die 9-Millionen-Marke (+0,5%).

Die Baugenehmigungen zogen 2018 nach dem Einbruch im Vorjahr wieder an (+6%) und erreichen mit rund 55.500 Wohnungen den zweithöchsten Wert seit 2004 (Abb. 3.4.1). Auch 2019 setzte sich der positive Trend fort: Die Bauämter erteilten Genehmigungen für 57.300 Wohnungen (+3%). Damit ist die Grundlage für eine weiterhin hohe Bautätigkeit geschaffen.

Bauüberhänge auf neuem Rekordniveau

Die Differenz zwischen den genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – der sogenannte Bauüberhang – nahm bis 2019 weiter auf 112.000 Wohnungen zu. Das entspricht mehr als dem Zweifachen der derzeitigen Jahresbauleistung. Der Bauüberhang gilt als Indikator für das bestehende Fertigstellungspotenzial.

Ein wesentlicher Grund für den steigenden Bauüberhang dürfte in Nordrhein-Westfalen auch die starke Auslastung der Bauwirtschaft sein, die Baubeginn und Fertigstellungen verzögert.

Erkenntnisse, welche Rolle die Grundstücksspekulation bei diesem Anstieg spielt, liegen für Nordrhein-Westfalen mit Ausnahme einiger Einzelfälle nicht vor. Eine bundesweite Umfrage des IVD¹³ ergab, dass der wichtigste Grund für das „Liegenlassen“ baureifer Grundstücke die „Bevorratung kleiner Grundstücke zur Selbstnutzung“ sei – sogenannte Enkelgrundstücke (62% der Antworten). Da für Enkelgrundstücke wohl noch keine Bauanträge gestellt werden, erklären sie jedoch nicht den Bauüberhang. Anders die spekulativen Gründe, die immerhin von 35 Prozent der Befragten genannt wurden.

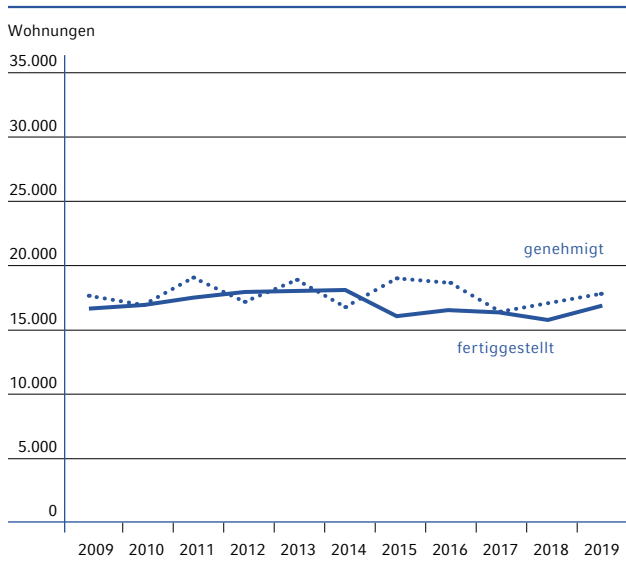
Bewegung in die Mobilisierung liegen gelassener Grundstücke könnte die neue Grundsteuer C¹⁴ bringen. Sie ermöglicht es den Kommunen, eigene steuerliche Anreize zu setzen, um Bauland zu mobilisieren: Ab dem Jahr 2025 können sie für baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz festsetzen, wenn es dafür städtebauliche Gründe gibt. Darunter fällt insbesondere ein erhöhter Wohnungsbedarf.

¹² Für dieses Kapitel wurden, sofern bis Redaktionsschluss verfügbar, überwiegend Daten für das Jahr 2018 verwendet.

¹³ IVD (2019): Umfrage „Baugebot und Quantifizierung baureifer Grundstücke 2019“ (www.ivd.net).

¹⁴ Die genaue Regelung findet sich im Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung, das Ende 2019 beschlossen wurde und wie die gesamte Grundsteuerreform am 1. Januar 2025 in Kraft tritt.

Abb. 3.4.2: Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern steigt nach Rückgang wieder an

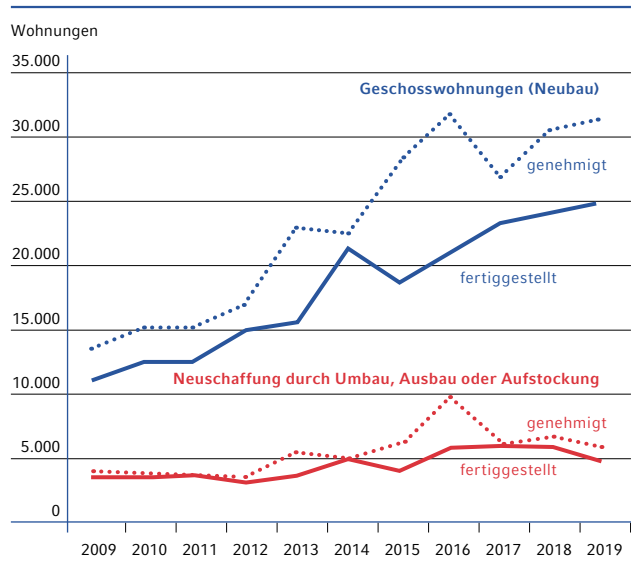
Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich nach einem Rückgang im Jahr 2018 (-4,7%) zuletzt wieder verstärkt: Im Jahr 2019 wurden 16.400 Wohneinheiten in 14.700 Gebäuden fertiggestellt (+5,1%). Die Baugenehmigungen lagen 2018 und 2019 bei etwa 17.000 Wohnungen, sodass in den kommenden Jahren ein stabiles bis leicht steigendes Neubauniveau möglich ist (Abb. 3.4.2). Einflussfaktoren könnten das Baukindergeld und die verstärkte Eigentumsförderung des Landes sein.

Geschosswohnungsbau dominiert weiterhin den Neubau

Auch der Neubau von Geschosswohnungen nahm zweimal in Folge zu und erreichte im Jahr 2019 mit 24.800 neuen Wohnungen den höchsten Wert seit dem Jahr 2001 (Abb. 3.4.3). Allerdings hat sich der Anstieg im Vergleich zu 2017 auf etwa 3 Prozent p. a. abgeschwächt; 2018 war die Zahl neuer Mehrfamilienhäuser sogar rückläufig. Zugleich setzte sich auch der Trend zu größeren Objekten bzw. dichterem Bebauung fort und kompensierte den Rückgang.

Eindeutig positiv entwickeln sich die Baugenehmigungen: Sie nahmen im Jahr 2018 um 14 Prozent, im Jahr 2019 um 3 Prozent auf 31.300 Geschosswohnungen zu. Zusammen mit den Bauüberhängen aus den Vorjahren bedeutet das für die nächsten Jahre ein weiteres Steigerungspotenzial.

Abb. 3.4.3: Geschosswohnungen (ohne Wohnheime) und Neuschaffung im Bestand



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

66 Prozent der neuen Geschosswohnungen in Nordrhein-Westfalen entstanden 2019 als klassische Mietwohnungen (in Mietshäusern) – das sind 16.400 Wohnungen und damit deutlich mehr als in den Vorjahren (Abb. 3.4.4, S. 76).

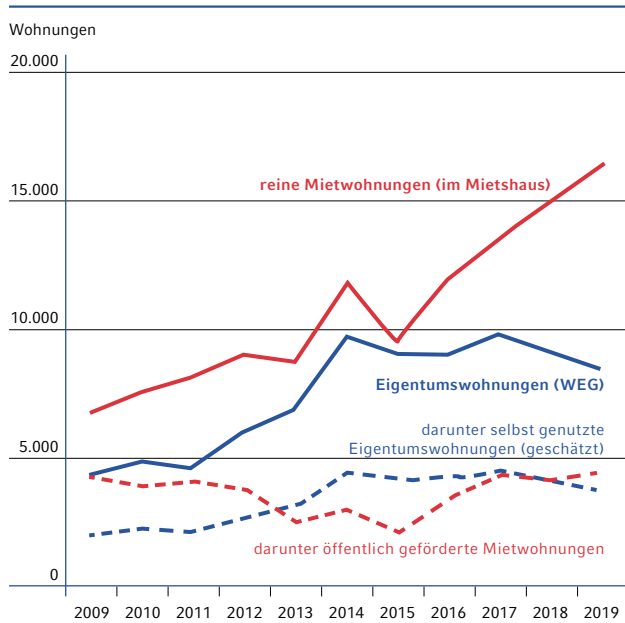
Davon wurden rund 4.400 mithilfe der Wohnraumförderung des Landes fertiggestellt. Das entspricht 18 Prozent der neuen Geschosswohnungen bzw. 27 Prozent der Mietwohnungen. In nächster Zeit ist ein Anstieg zu erwarten, da Städte und Kreise seither Landesfördermittel für den Neubau von 5.100 (2018) bzw. 4.800 Mietwohnungen (2019) bewilligt haben.

Eigentumswohnungen trotz Rückgang wichtige Säule des Geschosswohnungsbaus

Der Anteil der Eigentumswohnungen an den neu gebauten Geschosswohnungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren (2017: 42%) deutlich verringert und lag 2019 nur noch bei 34 Prozent (Abb. 3.4.4, S. 76). In vielen Groß- und einigen Mittelstädten liegt der Anteil der Eigentumswohnungen jedoch deutlich höher.

Auf der Grundlage des Zensus (2011) lässt sich abschätzen, dass rund 45 Prozent der neueren Eigentumswohnungen (Baujahre ab 2000) von ihren Eigentümern selbst bewohnt, die übrigen von Kapitalanlegern gekauft und vermietet wurden. Insgesamt dürften circa 80 Prozent aller neuen Geschosswohnungen vermietet werden, wobei regionale Unterschiede zu beobachten sind.

Abb. 3.4.4: Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Rechtsform und Nutzung



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Zensus 2011), NRW.BANK 2020
 NRW.BANK (Wohnraumförderung), eigene Berechnungen

Private Investoren bauten im Jahr 2018 die meisten Mehrfamilienhäuser

Landesweit werden Mehrfamilienhäuser zu ähnlichen Anteilen von Wohnungsunternehmen und privaten Investoren errichtet. Betrachtet man die Wohnungszahl, dominieren nach wie vor die Wohnungsunternehmen: Sie bauten 52 Prozent, private Investoren rund 33 Prozent aller Geschosswohnungen. Ein Grund hierfür ist, dass Wohnungsunternehmen deutlich stärker in Ballungszentren aktiv sind, wo im Durchschnitt größere Objekte entstehen (Abb. 3.4.5). In den meisten Kreisen überwiegt der Marktanteil privater Investoren. Sonstige Unternehmen, Kirchen und soziale Träger steigerten ihren Anteil auf zuletzt 15 Prozent.

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand weiterhin auf hohem Niveau

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen, weil der Baulandmangel hier kein Hemmnis darstellt (Abb. 3.4.3, S. 75). Dabei wurden die neuen Wohnungen im Mittel immer kleiner. Mit knapp 5.700 bzw. 4.700 Wohnungen entstanden in den Jahren 2018 und 2019 allerdings deutlich weniger Wohnungen im Bestand als noch 2017 (-18%). Die

Sonderabschreibungen im Mietwohnungsneubau

Als Baustein der Wohnungsbauoffensive hat die Bundesregierung die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsneubau verbessert. Der neue § 7b EStG (Einkommensteuergesetz) trat am 8. August 2019 in Kraft, gilt aber rückwirkend für alle Vorhaben, für die seit dem 1. September 2018 ein Bauantrag gestellt wurde. Die Regelung ist befristet und gilt für zukünftige Projekte nur dann, wenn der Bauantrag bis zum 31. Dezember 2021 eingereicht wird.

§ 7b EStG ermöglicht es Bauherren oder Käufern, vier Jahre lang 5 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neu gebauten Mietwohnung steuerlich geltend zu machen – zusätzlich zur bereits geltenden linearen Sonderabschreibung von 2 Prozent. Dasselbe gilt für Um- und Ausbauten bestehender Gebäude, wenn sie zu neuem Wohnraum führen. Insgesamt können Eigentümer in den ersten vier Jahren somit bereits 28 Prozent der Kosten (2% + 5% = 7% p. a.) steuerlich abschreiben. Sofern die Wohnung nicht selbst gebaut wird, muss der Kauf noch im Jahr der Fertigstellung erfolgen. Außerdem muss sie inklusive

Fertigstellungsjahr mindestens zehn Jahre lang vermietet werden; eine Vermietung als Ferienwohnung ist nicht zulässig.

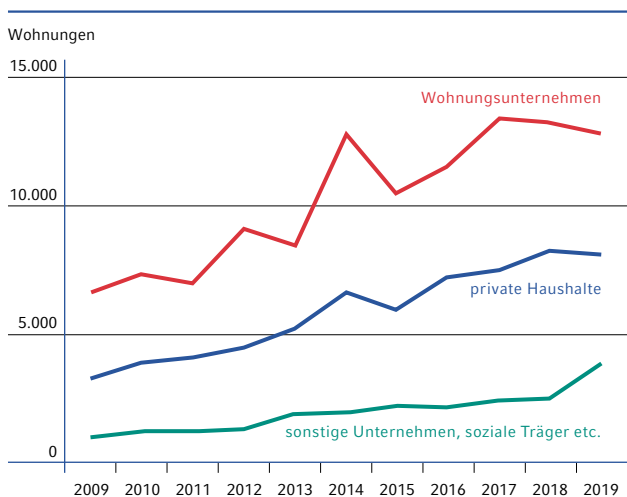
Der steuerliche Anreiz soll nicht in Bau- und Kaufpreiserhöhungen verpuffen, sondern zielgerichtet den Bau preisgünstiger Wohnungen fördern. Daher dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind jedoch maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die Sonderabschreibung ist in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung kombinierbar.¹⁵

Inwiefern das Instrument in Nordrhein-Westfalen greift, lässt sich derzeit noch nicht einschätzen. In vielen Regionen dürfte das Kosten- bzw. Preisniveau die Inanspruchnahme erschweren. So überschreitet der mittlere Angebotspreis einer Neubaueigentumswohnung¹⁶ in 27 der 54 Kreise und kreisfreien Städte die 3.000-€-Grenze; in 14 davon (vor allem im Rheinland) lagen sogar 75 Prozent der Neubau-Angebote darüber.

¹⁵ Die Sonderabschreibungen werden nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung in der jeweils geltenden Fassung eingehalten sind (EU-Verordnung Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013).

¹⁶ Ersatzweise herangezogen, da keine Kostenstatistiken für den gesamten Mietwohnungsneubau existieren.

Abb. 3.4.5: Neubau von Geschosswohnungen nach Bauherren



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2020

entstandenen Wohnungen waren durchschnittlich offenbar größer, denn die neu geschaffene Wohnfläche verringerte sich kaum. In naher Zukunft dürfte das Fertigstellungsniveau etwa konstant bleiben, denn die genehmigten Wohnungen nahmen zunächst etwas zu (2018: +7%), im Jahr 2019 wieder ab (-5%).

Bei Wohnheimen setzt sich der Rückgang fort

Bei den Wohnheimen setzte sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre 2018 und 2019 fort. Zuletzt entstanden nur mehr 1.800 Wohnheimplätze (2018: -13%, 2019: -14%). Noch deutlicher brachen die Genehmigungen ein (2018: -51%; 2019: -12%). Der Rückgang ist als Normalisierung zu verstehen, denn er folgt in erster Linie dem gesunkenen Bedarf an neuen Flüchtlingsunterkünften.

Bauintensität mit deutlicher regionaler Ausdifferenzierung

Welche Rolle der Neubau in den einzelnen Regionen spielt, zeigt die Bauintensität, d. h. die Fertigstellungsrate neuer Wohnungen bezogen auf die Einwohnerzahl. Landesweit hat die Bauintensität in der vergangenen Dekade am stärksten im Geschosswohnungsbau zugenommen, während sie beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern eher stagnierte.

Regional ist die höchste Dynamik wie in den Vorjahren nicht in den Ballungskernen, sondern in den wirtschaftlich besonders dynamischen Kreisen zu verzeichnen – vor allem im großen Wachstumsraum zwischen Borken

und Paderborn, aber auch im Kreis Kleve sowie im Dreieck zwischen Aachen und der Rheinschiene. Ausnahmen bilden die Wachstumsstädte Düsseldorf, Bonn, Münster und Paderborn, deren Bauintensität ähnlich hoch liegt (Abb. 3.4.6, S. 78).

Nicht überraschend ist zudem, dass Regionen mit eher rückläufiger Bevölkerung – etwa die östlichen Gebiete Ostwestfalens und weite Teile Südwestfalens – eine deutlich unterdurchschnittliche Bauintensität aufweisen.

Dynamische Großstädte, aber auch Münsterland mit hoher Intensität beim Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau ist die Bauintensität in fast allen Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt hoch – das entspricht den Erwartungen. Hohe Intensitäten verzeichnen aber auch Teile des Münsterlandes und die Region um Bielefeld, Gütersloh und Paderborn (Abb. 3.4.7, S. 78). In diesen dicht besiedelten Kreisen hat der Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen.

Großstädte und Kreise mit weniger dynamischer oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung haben im Geschosswohnungsbau deutlich niedrigere Intensitäten, etwa das Ruhrgebiet oder Südwestfalen. Das erscheint auf den ersten Blick plausibel, aber nur in rein quantitativer Betrachtung. Denn Neubau dient auch dazu, das Wohnungsangebot um zeitgemäßen Wohnraum zu ergänzen. Gelingt das nicht (und Modernisierung reicht dafür meist nicht aus), verliert eine Region ihre Attraktivität als Wohnstandort. Der Neubau muss dabei die demografischen Entwicklungen berücksichtigen, insbesondere die Haushaltsverkleinerung und die Zunahme älterer Menschen: Auch in schrumpfenden Regionen steigt der Bedarf an kleinen und barrierearmen Wohnungen – diese werden jedoch überwiegend im Geschosswohnungsbau realisiert.

Einfamilienhäuser: hohe Bauintensität auch in einigen Kreisen mit rückläufiger Bevölkerung

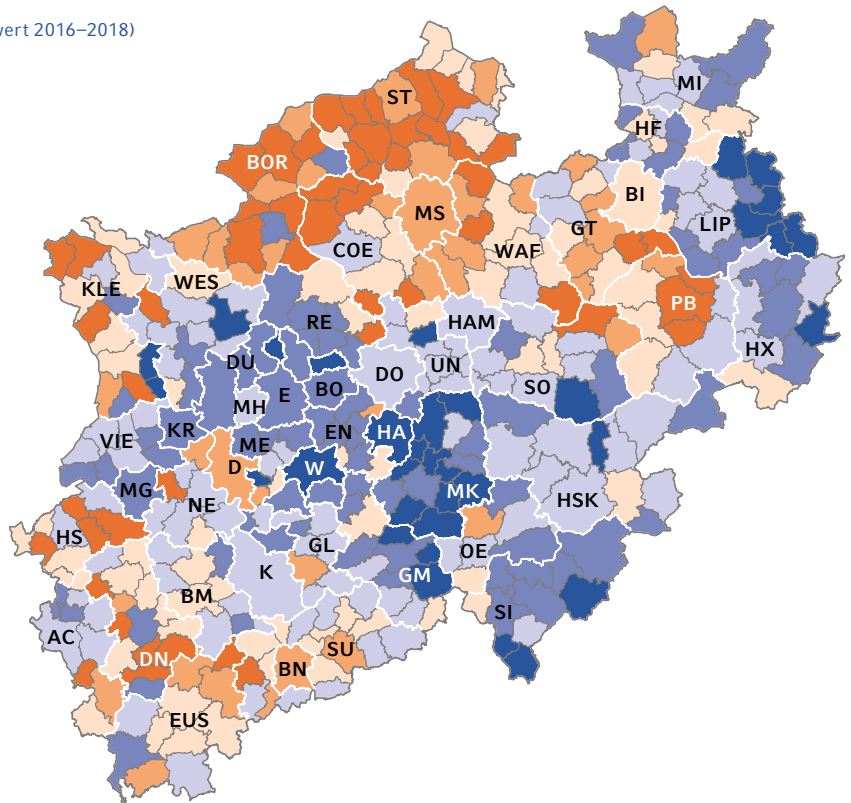
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 3.4.8, S. 79) verzeichnen nach wie vor das Münsterland, das Rheinland zwischen Köln und Aachen und die Region zwischen Bielefeld und Paderborn die höchste Bauintensität. Anders als bei der Gesamtbautätigkeit weist keine Großstadt hohe Werte auf. Zudem wurden zuletzt auch in einigen Regionen mit stagnierender bis rückläufiger Bevölkerung viele Einfamilienhäuser gebaut – etwa in Teilen des Sauerlands, des östlichen Ostwestfalens und der Eifel. Hier ist besondere Vorsicht geboten, damit im Bestand nicht zusätzliche Leerstände entstehen.

Abb. 3.4.6: Gesamtbauintensität

Neue Wohnungen pro 10.000 Einwohner (Mittelwert 2016–2018)

- bis 10 (34)
- bis 20 (84)
- bis 30 (108)
- bis 40 (53)
- bis 50 (40)
- über 50 (77)

NRW: 27 Wohnungen



Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)

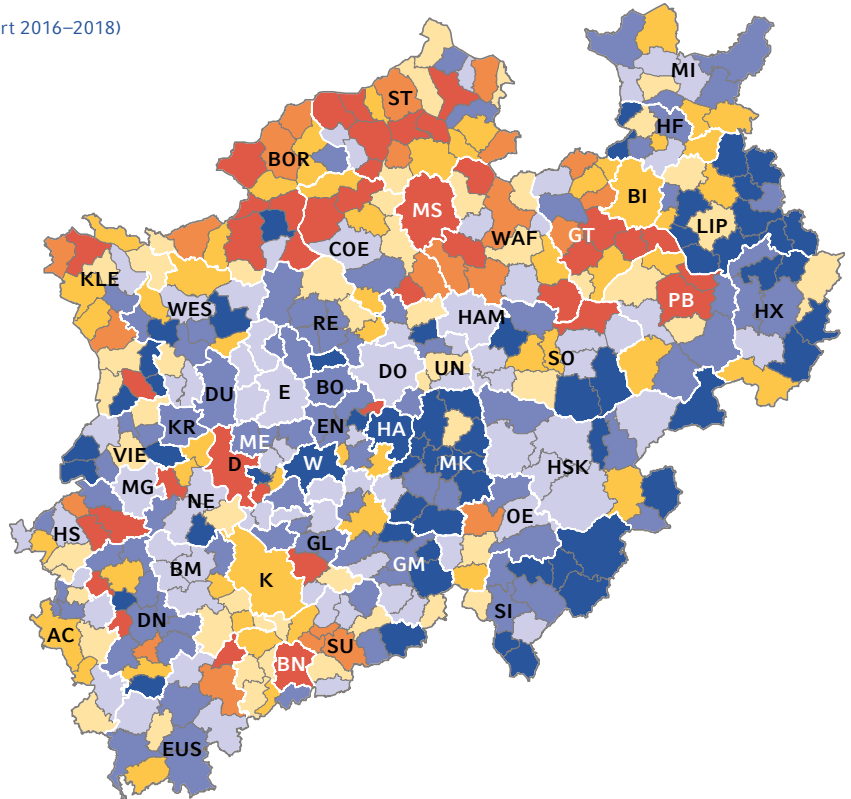
NRW.BANK 2020

Abb. 3.4.7: Bauintensität im Geschosswohnungsbau (inkl. Neuschaffung im Bestand und Wohnheimplätze)

Neue Wohnungen je 10.000 Einwohner (Mittelwert 2016–2018)

- bis 5 (61)
- bis 10 (89)
- bis 15 (76)
- bis 20 (53)
- bis 25 (55)
- bis 30 (23)
- über 30 (39)

NRW: 17 Wohnungen



Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)

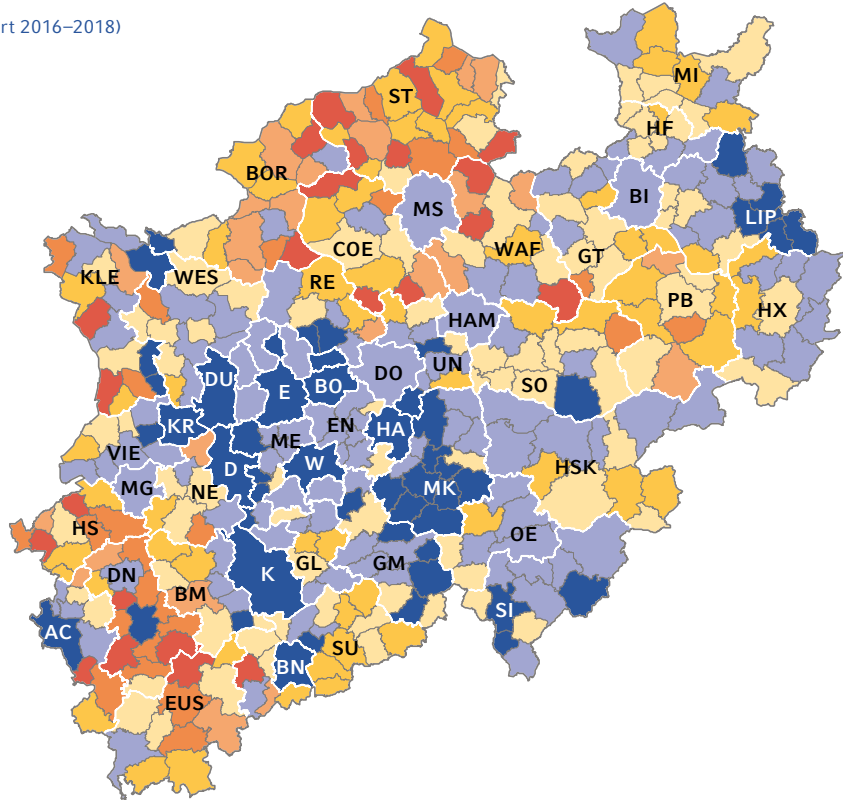
NRW.BANK 2020

Abb. 3.4.8: Bautintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Neue Wohnungen je 10.000 Einwohner (Mittelwert 2016–2018)

- bis 5 (51)
- bis 10 (117)
- bis 15 (89)
- bis 20 (65)
- bis 25 (25)
- bis 30 (26)
- über 30 (23)

NRW: 9 Wohnungen



Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2020

Datengrundlagen

Die NRW.BANK nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände verschiedenster Herkunft. Soweit vorhanden, werden die Daten auf Gemeindeebene analysiert. Einige sind jedoch nur auf Kreis- oder Landesebene verfügbar. Soweit die Daten es zulassen, wird die kurzfristige Entwicklung (der vergangenen drei Jahre) mit der langfristigen (zehn Jahre) verglichen. Prognosen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet.

Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

Das ehemalige Statistische Landesamt, ein Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus, die Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011. Soweit im Text nicht anders kenntlich gemacht, beziehen sich die Analysen des Wohnungsmarktberichts auf Daten von IT.NRW.

Mikrozensus/Zusatzerhebung Wohnen

Der Mikrozensus ist eine „kleine Volkszählung“, in der die statistischen Landesämter jährlich 1 Prozent aller Haushalte befragen. Alle vier Jahre – zuletzt 2018 – werden Zusatzfragen zum Thema „Wohnen“ gestellt, etwa zu Besitzform, Größe und Art der Wohnung, Mieten, Betriebs- und Heizkosten sowie – erstmals 2018 – zu Barrieren in Wohnung und Gebäude. Über die Verschnidung mit den Haushaltsmerkmalen lassen sich wichtige Erkenntnisse zu Wohnsituation, Eigentumsquoten und Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen gewinnen und zum Teil bis auf die Kreisebene herunterbrechen.

Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)

In der EVS befragen die statistischen Landesämter alle fünf Jahre etwa 0,2 Prozent aller Haushalte zu ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen sowie ihrem Spar- und Konsumverhalten. Die letzte Befragung fand 2018 statt. Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind vor allem die Angaben zu Immobilienvermögen und -schulden interessant.

empirica-Preisdatenbank

Für die meisten Preisanalysen nutzt die NRW.BANK Auswertungen aus der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält Daten aus Wohnungsangeboten im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine ausgelesen, anschließend bereinigt und aufbereitet werden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Bis 2011 nutzte empirica die Daten der IDN ImmoDaten GmbH, seit 2012 liest deren Tochter empirica-systeme die Daten selbst aus. Ende 2019 hat die Hypoport-Gruppe empirica-systeme und deren Produkte übernommen.

Für die meisten Regionen Nordrhein-Westfalens gibt es ausreichend Wohnungsanzeigen, um die wichtigsten Markttrends zu analysieren: Im Jahr 2019 waren es Anzeigen für 59.000 Eigentumswohnungen, 56.000 Einfamilienhäuser und 289.000 Mietwohnungen. Nach Erfahrungen vieler Nutzer bilden die Daten das öffentlich verfügbare Wohnungsangebot realistisch ab. Allenfalls dort, wo genossenschaftliche oder kommunale Unternehmen umfangreiche preisgünstige Bestände halten, aber nicht öffentlich inserieren, kann dieses Segment unterrepräsentiert sein.

Oberer Gutachterausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im „Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Die Gutachterausschüsse bekommen alle Kaufverträge auf den Tisch. Da sie nicht immer alle notwendigen Informationen enthalten, können sie nicht flächendeckend für alle Kauffälle ausgewertet werden. In der Konsequenz liegen für einige Gemeinden nicht ausreichend viele Beobachtungen vor. Insgesamt haben sich alle Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

Integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen führt seit 1965 eine Obdach- bzw. Wohnungslosenstatistik. Dazu befragt das Land jeweils zum 30. Juni alle Kommunen und freien Träger der Wohnungslosenhilfe nach Personen, die in deren Notunterkünften, -wohnungen oder (teil-)stationären Einrichtungen vorübergehend untergebracht oder den Fachberatungsstellen bekannt sind. Die Erhebung wird im Auftrag des Sozialministeriums (MAGS NRW) von IT.NRW durchgeführt. Die solide Datenbasis ermöglicht unter anderem Auswertungen nach Alters- und Haushaltsstruktur.

Ende 2019 hat die Bundesregierung beschlossen, in Anlehnung an dieses Modell erstmals eine bundesweite Wohnungslosenstatistik bzw. -berichterstattung einzuführen. Die bundesweite Datenerhebung könnte erstmals zum 31. Dezember 2022 stattfinden.

Weitere externe Datenquellen

Darüber hinaus nutzt die NRW.BANK die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Kredit-, Zins- und Inflationsstatistiken der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Viele nordrhein-westfälische Gemeinden liefern Daten zu innerstädtischen Umzügen, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Vergleichsdaten für andere Länder und den Bund sowie aus eigenen Primärerhebungen (Immobilientransaktionsdatenbank, Wohneigentumsbefragung u. Ä.).

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarktfachleuten aus unterschiedlichen Bereichen – allen voran aus Wohnungswirtschaft und Kommunen, Hausverwaltungen und Maklerbüros, aber auch aus Bau- und Finanzwirtschaft, Politik, Wissenschaft und Interessenverbänden. Der Rücklauf umfasste zuletzt (2019) 370 Antworten aus allen Regionen des Landes. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen, etwa zur Marktanspannung, zum Investitionsklima oder zu den Chancen verschiedener Gruppen bei der Wohnungssuche.

Statistiken der NRW.BANK zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand

Die NRW.BANK führt als Förderbank Statistiken über die Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheinen ein Bericht zum Förderergebnis des Vorjahres und ein Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands. Der Bericht enthält Aussagen zu Zu- und Abgängen aus dem preisgebundenen Bestand sowie zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen und zu sozialen Merkmalen der Haushalte. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Modellrechnungen zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf

Im Winter 2015/16 hatten die NRW.BANK und das nordrhein-westfälische Bauministerium mit einer groben Modellrechnung den Wohnungsneubaubedarf abgeschätzt. Der war infolge des Flüchtlingszuzugs deutlich über die damals vorliegenden Prognosen hinaus angestiegen. Der ermittelte Gesamtbedarf für den Zeitraum 2016 bis 2020 lag bei rund 400.000 neuen Wohnungen, das heißt durchschnittlich 80.000 Wohnungen pro Jahr.

Diese Zahlen werden im diesjährigen Bericht nicht mehr als Referenz verwendet, da in Kürze aktuellere Daten vorliegen: IT.NRW hat inzwischen eine neuere Bevölkerungs- und Haushalteprognose (2018–2040/60) publiziert und darin auch die hier lebenden Flüchtlingshaushalte berücksichtigt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKKBG NRW) hat 2019 eine Studie beauftragt, die auf dieser Basis aktuelle Neubaubedarfe in den Regionen des Landes errechnen soll. Im Ergebnis wird nicht nur der quantitative Bedarf dargestellt („Wie viele neue Wohnungen werden benötigt?“), sondern auch Aussagen zur qualitativ bedingten Nachfrage getroffen. Diese entsteht, wenn das Angebot zwar rechnerisch ausreicht, aber nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Nachfrager entspricht – etwa die steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnformen. Die Ergebnisse sollen im Lauf des Jahres 2020 vorliegen.

Abbildungsverzeichnis



Hinweis: Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten und Diagramme auf das Land Nordrhein-Westfalen.

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Abb. 1.1.1:	Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen	14	Abb. 1.3.1:	Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas in den vergangenen zehn Jahren	25
Abb. 1.1.2:	Entwicklung und Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindegröße	15	Abb. 1.3.2:	Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit	26
Abb. 1.1.3:	Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung seit Beginn des Flüchtlingszuzugs 2014	16	Abb. 1.3.3:	Regionale Kaufkraft 2019 (bezogen auf Mittelwert des Landes)	27
Abb. 1.1.4:	Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen	16	Abb. 1.3.4:	Entwicklung der Haushaltezahl nach Einkommensgruppen (verfügbare Nettoeinkommen)	27
Abb. 1.1.5:	Bevölkerungsveränderung nach Komponenten	17	Abb. 1.4.1:	Wohnungsmarktbarometer NRW: „Welche Nachfragergruppen haben derzeit welche Chancen, sich in Ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?“	28
Abb. 1.1.6:	Geburtenüberschüsse und -defizite in den Regionen im Jahr 2018	17	Abb. 1.4.2:	Wohnungsmarktbarometer NRW: „Wie gut gelingt in Ihrer Region die Eingliederung anerkannter Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt?“	29
Abb. 1.1.7:	Binnenwanderungsbilanz im Jahr 2018	18	Abb. 1.4.3:	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis	29
Abb. 1.1.8:	Binnenwanderungsbilanz in der Altersgruppe „Familiengründung und Wohneigentum“ 2018	19	Abb. 1.4.4:	SGB-II-Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV) im Verhältnis zu allen Haushalten 2018	30
Abb. 1.1.9:	Binnenwanderungsbilanz in der Altersgruppe „Bildung und Berufstarter“ 2018	19	Abb. 1.4.5:	SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2018 nach Haushaltstyp	31
Abb. 1.2.1:	Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen	21	Abb. 1.4.6:	Art der Haushalte, die 2018 einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben (WBS-Haushalte)	33
Abb. 1.2.2:	Entwicklung der Alleinlebenden im vergangenen Jahrzehnt	21	Abb. 1.4.7:	Bisherige Wohnverhältnisse der WBS-Haushalte 2018	33
Abb. 1.2.3:	Bisherige und erwartete Entwicklung der privaten Haushalte bis 2030 nach Größe	22			
Abb. 1.2.4:	Erwartete Entwicklung der Haushaltezahl bis 2040	22			
Abb. 1.2.5:	Erwartete Entwicklung der Alleinlebenden bis 2040	23			



2. Mietenentwicklung und Wohneigentum

Abb. 2.1.1:	Angebotsmiete: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte in Nordrhein-Westfalen	36	Abb. 2.2.1:	Entwicklung der Wohneigentumspreise im Vergleich zu Mieten, Einkommen und Inflationsrate (Landesmittelwerte, jeweils ohne Neubau-Angebote)	47
Abb. 2.1.2:	Mietendynamik: jährliche Steigerungsrate der Neubau- und der Wiedervermietungs-mieten (Mittelwert des Landes)	37	Abb. 2.2.2:	Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte	48
Abb. 2.1.3:	Bandbreite der Mietenentwicklung (Wiedervermietung für Bestandswohnungen) in den Regionen	37	Abb. 2.2.3:	Bandbreite der Hauspreisentwicklung (Weiterverkaufspreise für Bestandseinfamilienhäuser) in den Regionen	49
Abb. 2.1.4:	Mittlere Wiedervermietungs-miete für Bestandsangebote	38	Abb. 2.2.4:	Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime	49
Abb. 2.1.5:	Entwicklung der Neubaumieten (Angebotsmieten) in Nordrhein-Westfalen	40	Abb. 2.2.5:	Regionale Entwicklung der Hauspreise in den vergangenen drei Jahren	50
Abb. 2.1.6:	Mittlere Angebotsmiete für Neubaumieten 2019	41	Abb. 2.2.6:	Mittlerer Angebotspreis für Neubau-Eigenheime 2019	50
Abb. 2.1.7:	Entwicklung der Mieten im Vergleich mit der Entwicklung von Inflation und Einkommen	41	Abb. 2.2.7:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte	52
Abb. 2.1.8:	Mittlere Nettokaltmiete der Haushalte nach deren Wohndauer in den Jahren 2010 und 2018 und im Vergleich mit dem Mietniveaumittelwert (Angebotsmiete)	43	Abb. 2.2.8:	Mittlerer Preis für Bestandseigentumswohnungen	53
Abb. 2.1.9:	Mittlere Mietbelastungsquote 2018	44	Abb. 2.2.9:	Mittlerer Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen 2019	53
Abb. 2.1.10:	Mietbelastungsquoten 2018 insgesamt und nach Haushaltseinkommen	45	Abb. 2.2.10:	Modellrechnung: Entwicklung der Eigenheimerschwinglichkeit 2010–2018 für Neubau- und Bestands-häuser am Beispiel zweier Kreise	54



Hinweis: Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich sämtliche Daten und Diagramme auf das Land Nordrhein-Westfalen.

Abb. 2.2.11: Entwicklung des mittleren Immobilienvermögens privater Haushalte in Nordrhein-Westfalen	56	3. Entwicklung des Wohnungsneubaus	
Abb. 2.2.12: Eigentumsbildung durch Neubau, Erst- und Bestandserwerb von Einfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen	56	Abb. 3.1.1: Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau	64
Abb. 2.2.13: Langfristige Entwicklung der Eigentumsquote Nordrhein-Westfalens im Vergleich (Anteil selbst genutzter Wohnungen an allen Wohnungen)	57	Abb. 3.1.2: Entwicklung des Geschäftsklimas im Wohnungsbau – Veränderung gegenüber dem Vormonat	65
Abb. 2.2.14: Selbst genutzte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen nach Gebäudetyp	59	Abb. 3.1.3: Wohnungsmarktbarometer: Entwicklung des Investitionsklimas	65
Abb. 2.2.15: Anteil der selbst nutzenden Eigentümer an allen Haushalten 2018	59	Abb. 3.2.1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (nach Zinsbindungsfrist)	66
Abb. 2.2.16: Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen nach Familientyp	60	Abb. 3.2.2: Wohnungsmarktbarometer NRW: wichtigste Anreize für den Wohnungsneubau	66
Abb. 2.2.17: Eigentumsquote (Selbstnutzerquote) in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltseinkommen	60	Abb. 3.2.3: Wohnungsmarktbarometer NRW: wichtigste Hemmnisse für den Wohnungsneubau	67
Abb. 2.2.18: Privathaushalte mit Immobilienvermögen in Nordrhein-Westfalen nach Art der Immobilie(n) 2018	61	Abb. 3.2.4: Entwicklung von Bau-, Boden- und Verbraucherpreisen in Nordrhein-Westfalen	67
		Abb. 3.2.5: Preise für Bauleistungen im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau nach Einzelkomponenten (aktuelles Wägungsschema seit 2015)	68
		Abb. 3.2.6: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex	69
		Abb. 3.3.1: Bauland für den Geschosswohnungsbau: Entwicklung der Flächenumsätze	70



Abb. 3.3.2:	Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Flächenumsätze	70
Abb. 3.3.3:	Entwicklung der Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (ungewichtete Mittelwerte)	71
Abb. 3.3.4:	Preisniveau für Eigenheimbauland	72
Abb. 3.3.5:	Preisentwicklung für Eigenheimbauland 2015–2018	72
Abb. 3.4.1:	Bautätigkeit gesamt und Bauüberhänge (Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnheime, inkl. Neuschaffung im Bestand)	74
Abb. 3.4.2:	Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	75
Abb. 3.4.3:	Geschosswohnungen (ohne Wohnheime) und Neuschaffung im Bestand	75
Abb. 3.4.4:	Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Rechtsform und Nutzung	76
Abb. 3.4.5:	Neubau von Geschosswohnungen nach Bauherren	77
Abb. 3.4.6:	Gesamtbauintensität	78
Abb. 3.4.7:	Bauintensität im Geschosswohnungsbau (inkl. Neuschaffung im Bestand und Wohnheimplätze)	78
Abb. 3.4.8:	Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern	79

Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier: www.nrwbank.de

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen

(ehemals „Info“)

seit 1994 – aktuell: 2020

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW – aktuell: 2019

Weitere Veröffentlichungen

MHKBG NRW und NRW.BANK:
Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen – Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze (2018)

NRW.BANK:
Wachstum in Kooperation – neue Wohnraumangebote in der Region. Ein studentischer Ideenwettbewerb. (Dezember 2017)

Wohnraumförderung des Landes

Preisgebundener Wohnungsbestand

Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2019

Wohnraumförderung

Statistischer Bericht zum Förderergebnis
jährlich seit 1996 – aktuell: 2019

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter komwob.de, der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeitsgruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- Weitere Materialien

Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung von Bund, Ländern und Regionen

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

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

V.i.S.d.P.:

Caroline Gesatzki
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Ulrich Kraus
Florian Kurth
Hannah Lohmann
Julia Wessendorf

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage:

GfK SE

Gestaltung und Produktion:

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

Druck:

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

Düsseldorf, Dezember 2020

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





NRW.BANK

Wir fördern Ideen

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de