

Wohnungsmarktbericht NRW 2018



Bevölkerung und Haushalte

Arbeitsmarkt und Einkommen

Situation von Transferleistungsempfängern, Flüchtlingen und Studierenden

Marktanspannung, Mieten und Kaufpreise

Bauland und Bautätigkeit

Neubau und Neubaubedarf

[Titelseite sowie Seite 11 \(links u. rechts\): Wohnprojekt „Pöstenhof“ in Lemgo \(Kreis Lippe\)](#)

Überall im Land nimmt die Zahl älterer Menschen zu – und damit auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Viele wollen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, andere suchen neue Wohnmodelle wie den Lemgoer „Pöstenhof“. Die Genossenschaft „Wohnbau Lemgo eG“, der größte Vermieter im Kreis Lippe, hat dieses Wohnprojekt auf dem zentrumsnahen Gelände einer ehemaligen Konservenfabrik gebaut. Der Pöstenhof bietet älteren Menschen und jungen Familien ein nachbarschaftliches Miteinander sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturen. Im Jahr 2014 gewann das Projekt den Deutschen Bauherrenpreis. Neun der insgesamt 34 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum für soziale Aktivitäten entstanden mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes.

[Mit freundlicher Unterstützung von:](#)

Titel, Seite 1, 6, 7, 10, 11, 23, 29 oben, 39, 40, 41, 57, 64, 65, 75, 82:
Susanne Schmidt-Dominé (Studio Schmidt-Dominé)

Seite 3:
MHKBG/Franklin Berger

Seite 5:
Christian Lord Otto

Grafik Seite 8–9:
vE&K Werbeagentur

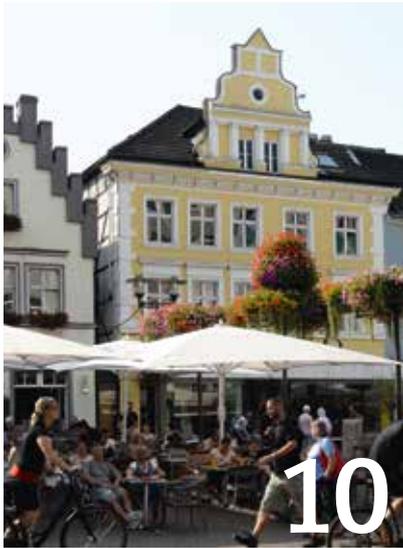
Seite 29 unten:
WSG Dienstleister GmbH Düsseldorf

Seite 53:
Studierendenwerk Paderborn

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 95.

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

Themenüberblick



Kap. 1: Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung und Zuzug	12
Haushalte und Familienstrukturen	21
Arbeitsmarkt und Einkommen	25
Transferleistungsbeziehungen	31
Flüchtlinge	36



Kap. 3: Entwicklung des Wohnungsangebots

Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus	66
Baulandmarkt und Wohnungverkäufe	69
Bautätigkeit und Bestandskäufe	72
Gegenüberstellung von Neubau und Bedarf	80



Kap. 2: Preisentwicklung und Anspannung auf den Miet- und Eigentumsmärkten

Anspannungsindikatoren	42
Mietenniveau und -entwicklung	44
Wohnsituation von Studierenden	50
Preise und Erschwinglichkeit von Eigenheimen und Eigentumswohnungen	54



Abbildungsverzeichnis

Datengrundlagen	89
-----------------	----

Aktuelle Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung	92
--	----

Kurzinformationen zu neuen Förderangeboten und wohnungspolitischen Instrumenten finden Sie auf Seite 35, 46, 49, 58/59, 69 und 78/79. Einen kompakten Überblick über die zentrale Marktdaten haben wir Ihnen im beigelegten Falblatt „Wohnungsmarkt NRW auf einen Blick“ zusammengestellt.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Nur ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten wird dazu beitragen, Miet- und Eigentumspreise zu stabilisieren. Mehr Wohnraum schaffen, der für alle Menschen erschwinglich ist – das ist auch ein Ziel der öffentlichen Wohnraumförderung. Die Landesregierung legt hierfür jährlich ein Wohnraumförderungsprogramm auf, aus dem günstige Darlehen mit Tilgungsnachlass vergeben werden. Die Landesregierung hat die öffentliche Wohnraumförderung im Jahr 2018 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro (plus 300 Millionen) erhöht und beschlossen, dass diese erhöhte Summe bis 2022 jährlich zur Verfügung steht.

Bereits für das Förderjahr 2018 haben wir die Förderkonditionen neu ausgerichtet. Gefördert werden unter anderem der Bau und der Erwerb von selbst genutztem Eigentum, Wohnungen und Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen sowie die Neuschaffung von Mietwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Modernisierung von bestehenden Wohnungen und Eigenheimen, vor allem der Abbau von Barrieren und die energetische Erneuerung sowie die Aufbereitung von Brachflächen in diesem Zusammenhang, förderfähig.

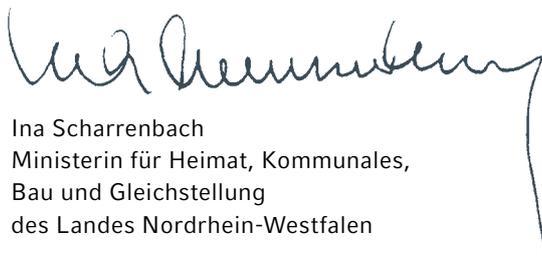
Damit der öffentliche Wohnungsbau mit dem frei finanzierten Wohnungsbau konkurrenzfähig bleibt, haben wir die Konditionen für das Förderjahr 2019 noch einmal deutlich verbessert. Nicht in Anspruch genommene Fördermittel aus 2018 übertragen wir dabei in das Jahr 2019. Damit stehen in Nordrhein-Westfalen erstmals rund 1,28 Milliarden Euro für den öffentlichen Wohnungsbau zur Verfügung. Am Geld wird somit kein gutes Projekt scheitern.

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



Der Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK gibt einen Ausblick, wie es um den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen insgesamt bestellt ist. Es werden nicht nur die Herausforderungen deutlich, vor denen die Gesellschaft derzeit steht, sondern auch die zahlreichen und vielfältigen Initiativen von Bund, Land und Kommunen in Nordrhein-Westfalen sichtbar gemacht.

Ihre

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ina Scharrenbach'. The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name and title.

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

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsbau gewinnt wieder an Fahrt und die Wohnraumförderung des Landes hat erneut ein sehr gutes Ergebnis vorgelegt. Die Bautätigkeit erreichte im Jahr 2017 mit 48.300 Wohnungen ein Niveau wie zuletzt vor zehn Jahren. Zugleich wurden 52.500 neue Wohnungen genehmigt, im Jahr 2018 waren es nach vorläufigen Zahlen sogar 55.500. Der Trend geht also in die richtige Richtung. Von den jährlich 80.000 neuen Wohnungen, die Nordrhein-Westfalen in den nächsten Jahren benötigt, sind wir allerdings noch ein gutes Stück entfernt.

Die Folgen beleuchtet der vorliegende Wohnungsmarktbericht NRW: Die Marktlage ist in vielen Teilen des Landes so angespannt wie lange nicht, die Mieten und Kaufpreise sind auch im vergangenen Jahr fast flächendeckend stark angestiegen. Deutlich ist: Wir brauchen mehr Wohnungsneubau und dabei kommt es vor allem auf mehr bezahlbaren Wohnraum an.

Was sind die Stellschrauben? Unsere Analysen zeigen: Wesentliche Hemmnisse sind der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft und in den Kommunalverwaltungen, besonders aber der Baulandmangel. Gefragt sind hier in erster Linie die Städte und Gemeinden in den Bedarfsschwerpunkten, die sich verstärkt um die Flächenmobilisierung kümmern müssen.

Die NRW.BANK unterstützt die Kommunen dabei – in Finanzierungsfragen und auch mit einem breiten Beratungsangebot. So haben im Jahr 2018 unsere Förderberater und Wohnungsmarktexperten über 12.000 Beratungsgespräche mit Investoren, Bewilligungsbehörden und Kommunen geführt. Neben dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes ging es dabei vor allem um Analysen zur Wohnungsmarktlage, kommunale Handlungskonzepte Wohnen und die verstärkte Mobilisierung von Bauland vor allem für das bezahlbare Wohnen.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Für mehr Wohnungsbau und bessere Quartiere ist außerdem eine verstärkte Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und Kommunen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ unterstützen wir diese Kooperationsansätze. Dabei arbeiten Wohnungsunternehmen und Kommunen gemeinsam an der Frage, wie gleichwertige Lebensverhältnisse in wachsenden und schrumpfenden Regionen gesichert werden können. Konkreter: Wie muss das Wohnungsangebot im eher ländlichen Raum aussehen, damit junge Fachkräfte dort leben und arbeiten wollen? Wie muss ein Neubauquartier im Umland einer wachsenden Großstadt entwickelt werden, damit es von den städtischen Nachfragern angenommen, aber auch vor Ort akzeptiert wird?

Über solche Projekte und mit vielfältigen Veranstaltungsformaten den Dialog zwischen den Marktakteuren zu befördern – auch das sehen wir als unsere Aufgabe als Förderbank des Landes.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.

Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Zusammenfassung und Fazit



Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat auch im Zeitraum 2017/2018 weiter zugenommen. Das zeigen sowohl die Entwicklung der Mieten und Eigentumspreise als auch die Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer. Die preisgünstigen Mietsegmente wurden in fast allen Landesteilen als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingestuft (Kap. 2.1). Die aktuelle Marktsituation wird am besten durch die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen abgebildet. Diese sind erneut stärker gestiegen als die Inflationsrate und die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte. Am deutlichsten erhöhte sich das Mietenniveau in der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen, Münster, Dortmund und Siegen, aber auch in zahlreichen Gemeinden im Münsterland und in der Region zwischen Bielefeld, Paderborn und Lippstadt. Zumindest in den Ballungsräumen wird diese Dynamik von der Preisentwicklung für Eigenheime und Eigentumswohnungen noch übertroffen. In den teuren Regionen und in Teilen des Ruhrgebiets haben sowohl die Erschwinglichkeit der Eigenheime als auch die Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger abgenommen (Kap. 2.3–2.4).

Angesichts dessen arbeiten alle Ebenen von der Kommune bis zum Bund intensiv daran, den Neubau in den Bedarfsregionen weiter anzukurbeln. Während die Finanzierungsbedingungen nach wie vor sehr günstig

sind, schränken die Baulandknappheit sowie die hohe Auslastung von Bauwirtschaft und kommunalen Bauverwaltungen die Bautätigkeit nach wie vor ein (Kap. 3.1–3.2). Dennoch gelang es, mit 48.300 neuen Wohnungen im Jahr 2017 das hohe Vorjahresergebnis noch einmal leicht zu übertreffen (+2,4%). Treibender Faktor war der Geschosswohnungsbau mit 23.300 Wohnungen (+11,1%), darunter 9.800 Eigentumswohnungen. Die Wohnraumförderung des Landes konnte ihren Anteil daran etwas ausbauen. Auch die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand erreichte mit 5.800 Wohnungen einen neuen Rekordwert (+3,1%). Rückläufig dagegen war der Wohnheimbau mit 2.400 Plätzen (–23,5%) – eine Folge des stark gesunkenen Flüchtlingszuzugs. Nahezu stabil (–1,7%) blieb mit 16.300 Wohnungen der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Kap. 3.3).

Allerdings reicht der Neubau quantitativ nach wie vor nicht aus, um den aktuellen Bedarf von jährlich 80.000 zusätzlichen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen zu decken. Vor allem Großstädte, aber auch zahlreiche Kreise in deren Umland und in dynamischen ländlichen Regionen hinken dem Bedarf deutlich hinterher. Kurzfristig wird sich daran nichts ändern, denn auch die Zahl der Baugenehmigungen ist noch zu niedrig. Für den Anfang wäre es ein wichtiger Schritt, die noch nicht umgesetzten Baugenehmigungen aus den Vorjahren zügig abzuarbeiten. Dieser Bauüberhang hat inzwischen ein Rekordniveau von über 100.000 Wohnungen erreicht. Offenbar verzögert in erster Linie die hohe Auslastung



der Bauwirtschaft eine schnellere Fertigstellung. Gleichzeitig – und das darf nicht übersehen werden – wird in einigen Regionen quantitativ betrachtet zu viel gebaut. Dort dürfte der Leerstand zunehmen (Kap. 3.4).

Währenddessen ist die Nachfrage erneut gewachsen: Zwar ist der Zuzug aus den Bürgerkriegsländern des Nahen und Mittleren Ostens stark zurückgegangen, doch die Wanderungsgewinne aus dem Süden, Osten und Südosten der EU waren auch im Jahr 2017 groß genug, um das Geburtendefizit im Land mehr als auszugleichen (Kap. 1.1). Auch die neue Bevölkerungsprognose von IT.NRW geht für die nächsten Jahre von einem anhaltend hohen Bevölkerungswachstum durch Zuzug aus dem Ausland aus. Der Zuzug von Flüchtlingen und Arbeitssuchenden aus der EU hat bereits jetzt die Entwicklung im Land stark geprägt und verändert. Während die Binnenwanderung seit Beginn des Jahrzehnts Bevölkerung aus den kreisangehörigen Gemeinden in die Wachstumsstädte umverteilt hat, richtet sich der Zuzug aus dem EU-Ausland neben den Großstädten auch auf die wirtschaftlich starken Kreise. In einigen eher ländlichen Regionen wurde die Schrumpfung dadurch gedämpft. Ausgleichend gewirkt haben auch die Flüchtlingsverteilung nach Gemeindeschlüssel und die Wohnsitzauflage. Die meisten Großstädte sind sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland gewachsen. Hier finden sich nach wie vor die größten Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung.

Der Zuzug aus dem Ausland hat seinen Schwerpunkt in den Altersgruppen bis 45 Jahre. Darunter waren viele Alleinlebende, aber auch Familien mit kleinen Kindern. Das hat zu einer Verjüngung der Bevölkerung geführt. Zum einen hat sich damit der vorhandene Trend zu kleinen Haushalten verstärkt. Zum anderen wurde der langjährige Rückgang der Familienhaushalte verlangsamt – in den Regionen mit starkem Zuzug aus dem In- und Ausland ist die Familienzahl sogar gewachsen.

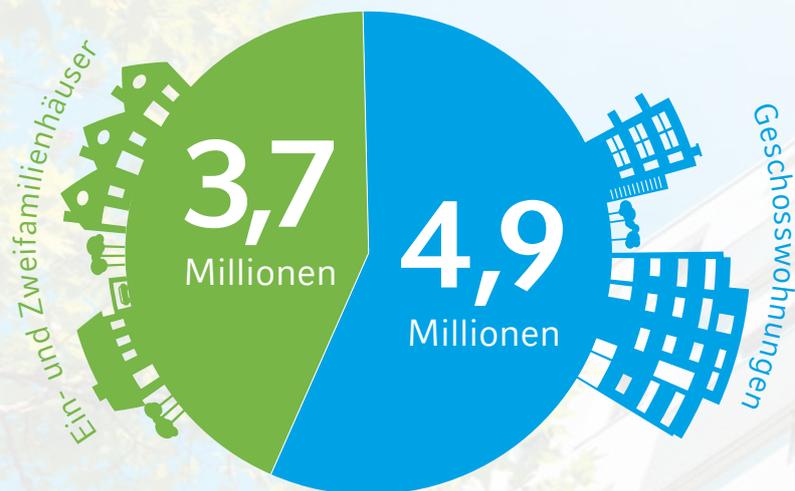
Die Wohnungsnachfrage steigt jedoch nicht nur durch Bevölkerungszuwachs, sondern auch infolge der guten Wirtschaftsentwicklung. Arbeitsmarkt, Beschäftigung und mittlere Einkommen sind erneut gewachsen, die Arbeitslosenzahl geht zurück. Während gut verdienende Haushalte mit den steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt daher ohne Schwierigkeiten mithalten können, verschlechtern sich zugleich die Chancen von Beziehern niedriger bis mittlerer Einkommen oder von Transferleistungen, eine bezahlbare Wohnung zu finden (Kap. 1.2). Das stellen auch die im Wohnungsmarktbarometer befragten Marktexperten fest. Und so sind auch die Voraussetzungen dafür, die wachsende Zahl anerkannter Flüchtlinge und Asylberechtigter in den regulären Wohnungsmarkt einzugliedern, denkbar schlecht – nicht nur in den Großstädten (Kap. 1.3).

Auf einen Blick

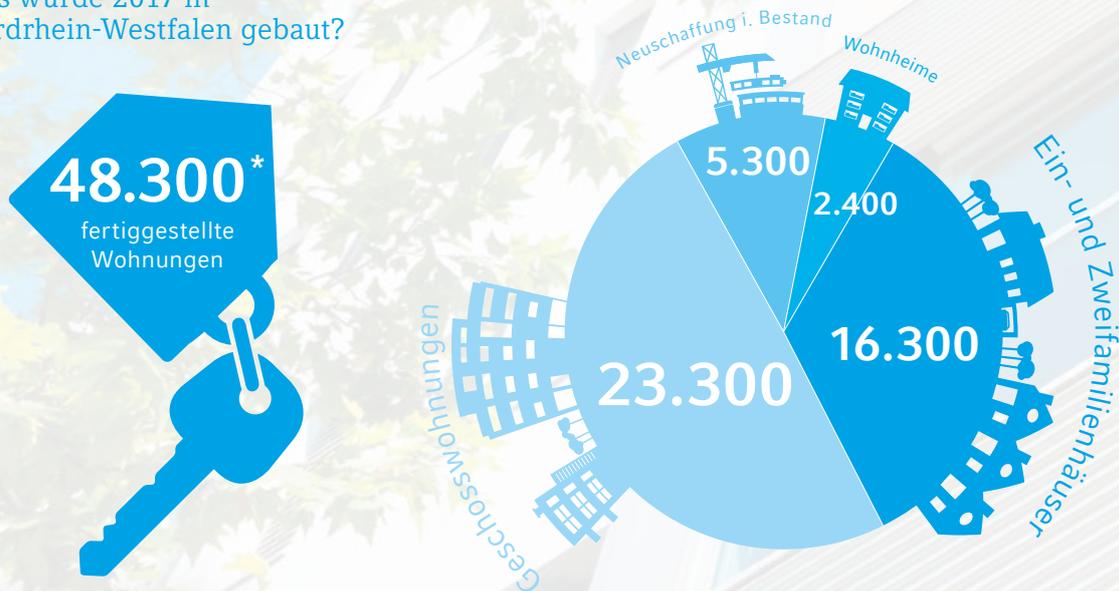
Wie viele Wohnungen gibt es in Nordrhein-Westfalen?



Wie teilt sich der Wohnungsbestand auf?



Was wurde 2017 in Nordrhein-Westfalen gebaut?

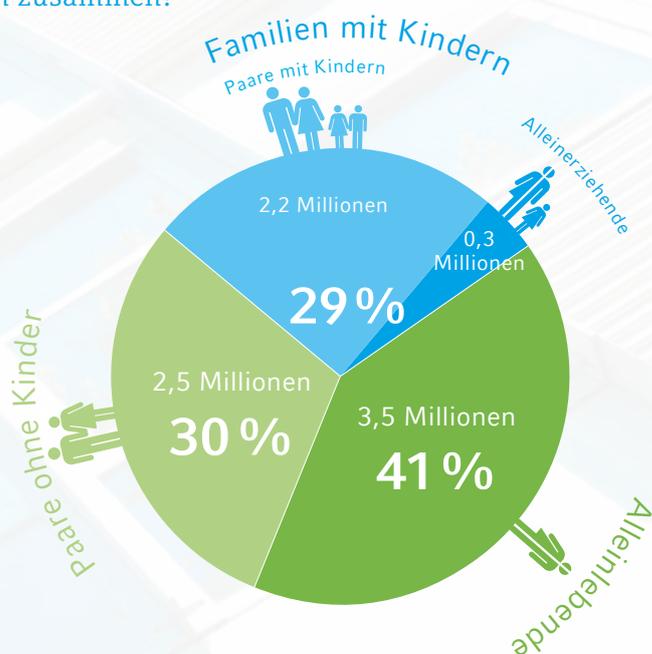


*inklusive ca. 1.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden

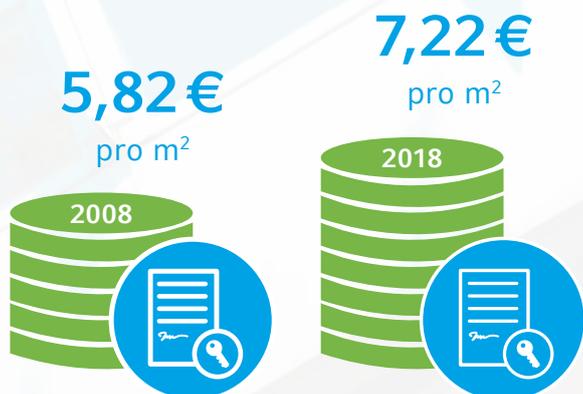
Wie viele Menschen leben in Nordrhein-Westfalen?



Wie leben die Menschen zusammen?



Wie viel Miete wird gezahlt?*



Was kostet das Eigenheim?*



* ohne Neubau

Daten: IT.NRW (Wohnungen, Neubau und Bevölkerung), empirica-Preisdatenbank/empirica-systeme.de (Nettokaltmieten, Eigentumspreise)

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Infolge des Zuzugs aus dem Ausland und der guten Beschäftigungslage nimmt die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen weiter zu. In den wirtschaftsstarken Stadtregionen und Kreisen wächst aufgrund zuziehender junger Menschen auch die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. In allen Regionen steigt die Zahl älterer Haushalte und damit der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Der aktuellen Vorausberechnung von IT.NRW zufolge könnte das Bevölkerungswachstum noch bis über das Jahr 2030 hinaus anhalten.

Daher fördert das Land den Bau von barrierefreiem und damit generationengerechtem Wohnraum wie in Bonn und Lemgo (s. Bilder S. 11). Davon profitieren Ältere, Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderungen.





Zusammenfassung

Die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens ist im Jahr 2017 erneut gestiegen. Trotz eines starken Rückgangs der Zu- und Fortzugsverflechtungen mit dem Ausland reichte der Nettogewinn noch aus, um das Geburtendefizit mehr als auszugleichen. Das EU-Ausland, insbesondere Polen und Rumänien, ist wieder die wichtigste Herkunftsregion geworden.

Die Trends der Binnenwanderung, von der zuvor fast ausschließlich die Großstadtregionen profitiert hatten, haben sich seit 2015 stark verändert. Zuzug und Verteilung der Flüchtlinge im Land haben die langjährigen Trends von Wachstum und Schrumpfung zwar nicht aufheben können. Dennoch haben zuletzt nicht nur alle Großstädte, sondern auch die meisten ländlichen Räume Einwohner gewonnen. Ausnahmen bilden weite Teile des Sauerlands und des östlichen Ostwestfalen-Lippe (Kap. 1.1).

Der Zuzug aus dem Ausland hat zudem für eine Verjüngung der Bevölkerung gesorgt. So stieg in den vergangenen Jahren die Geburtenzahl und der langjährige Rückgang von Familien mit Kindern scheint zuletzt gebremst. In vielen Großstädten und wirtschaftsstarke Kreisen nimmt die Familienzahl sogar wieder etwas zu.

Aber auch der Anstieg der Alleinlebenden hat sich infolge der Zuwanderung verstärkt: Zur steigenden Zahl Alleinlebender aus der Babyboomer-Generation kommen nun auch wieder mehr jüngere Singles. So steigt insbesondere der Bedarf an kleinen, an altersgerechten und in einigen Regionen auch an großen, familiengerechten Wohnungen (Kap. 1.2).

Auch Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen haben sich weiterhin positiv entwickelt. Mehr Beschäftigung und steigende Gehälter erhöhen auch die Wohnungsnachfrage. Trotz des Flüchtlingszuzugs hat sich die Arbeitslosenzahl reduziert. Zugleich gibt es aber mehr Transferleistungsbezieher und die Einkommensschere öffnet sich weiter. So verschlechtert sich die relative Position von Haushalten mit kleinen Einkommen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Große Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben insbesondere Flüchtlinge, Transferleistungsempfänger, Geringverdiener, ältere Personen, Rollstuhlnutzer, Alleinerziehende und kinderreiche Familien. In den meisten Regionen ist trotz vielfältiger kommunaler Bemühungen auch der Übergang anerkannter Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt nach anfänglichen Erfolgen ins Stocken geraten (Kap. 1.3).

1.1 Bevölkerung und Haushalte

Nordrhein-Westfalen wächst nochmals leicht

Nordrhein-Westfalen ist im Jahr 2017¹ erneut gewachsen – allerdings nur noch in geringem Maß: Im Saldo der Geburten und Sterbefälle, Zu- und Fortzüge ist die Einwohnerzahl auf 17,912 Millionen gestiegen (+0,12%, Abb. 1.1.1).

Geburtendefizit geringer als vor zehn Jahren

Aufgrund der alternden Bevölkerungsstruktur ist die Bilanz der Geburten und Sterbefälle nach wie vor negativ (–31.000 Personen im Mittel der Jahre 2016/2017). Doch vor allem infolge der hohen Zuwanderung auch jüngerer Menschen gibt es im Land rund 20.000 bis 30.000 Geburten mehr als zu Beginn des Jahrzehnts (Abb. 1.1.2). Geburtenüberschüsse verzeichnen jedoch nur wenige Städte und Gemeinden mit junger Bevölkerungsstruktur – wie im Münsterland und in der Region Paderborn – oder die wachstumsstarken Metropolen Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn (Abb. 1.1.3). Gerade für die Großstädte ist das ein relativ neues Phänomen: Vor 10 bis 15 Jahren wiesen die meisten von ihnen ebenfalls

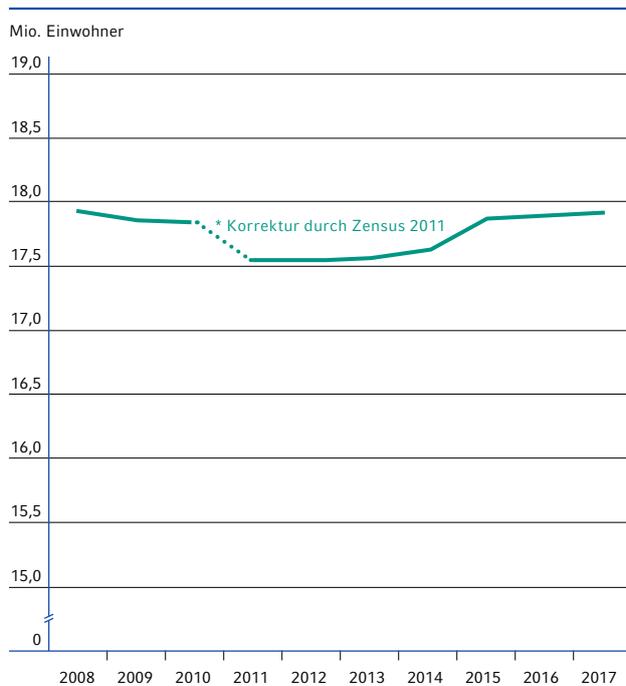
noch ein Geburtendefizit auf, konnten aber seither stark vom Zuzug junger Menschen profitieren, von denen inzwischen viele dort Familien gründen.

Zu- und Fortzüge normalisieren sich wieder, Wanderungsgewinne gleichen den Sterbeüberschuss nur noch knapp aus

Das Geburtendefizit des Landes wurde wie in den Vorjahren von den Wanderungsgewinnen (+55.600 Personen im Mittel der Jahre 2016/2017) mehr als ausgeglichen (Abb. 1.1.2). Zwar verlor Nordrhein-Westfalen im Saldo erneut Einwohner an das übrige Bundesgebiet (2017: –15.300 Personen), vor allem nach Berlin, Bayern und Niedersachsen. Der ausschlaggebende Faktor ist aber nach wie vor der Zuzug aus dem Ausland (Saldo 2017: +66.900 Personen).

Hinter dem Nettowanderungsgewinn für Nordrhein-Westfalen verbirgt sich allerdings ein deutlicher Rückgang sowohl der Zu- als auch der Fortzüge (je –17%). Nach dem starken Flüchtlingszuzug der Jahre 2015/2016 und den anschließenden Weiter- oder Rückwanderungen

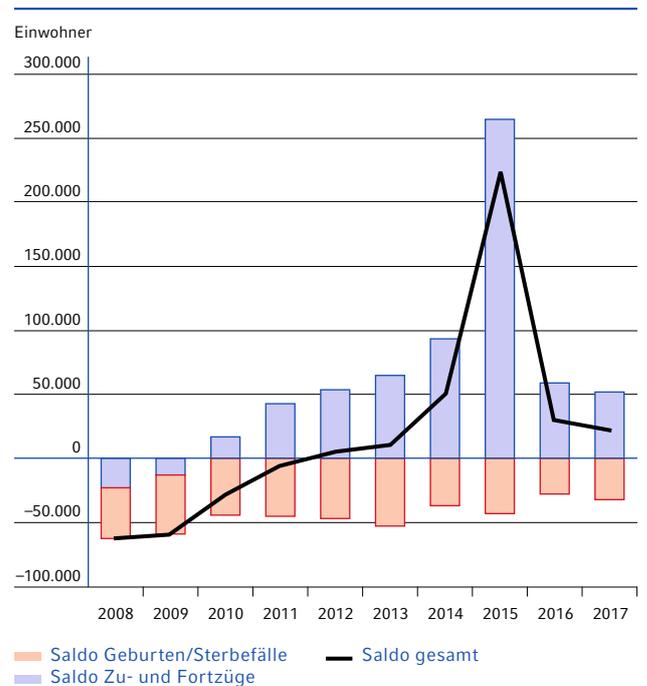
Abb. 1.1.1: Bevölkerungsentwicklung



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.1.2: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

¹ Der letzte Wohnungsmarktbericht NRW 2017 stützte sich noch auf die Bevölkerungsdaten des Jahres 2015. Seither sind die Daten für die Jahre 2016 und 2017 erschienen. Laut IT.NRW sind die Daten beider Jahre (vor allem für 2016) mit Vorsicht zu interpretieren, da sie aufgrund einer Umstellung der Meldeverfahren und zahlreicher Fehler bei der Erfassung ankommender und weiterverteilter Schutzsuchender nicht unbedeutende Fehler enthalten können. Neben einer hohen Zahl von Bereinigungen gibt es in beiden Jahren zudem eine beträchtliche Zahl von Fortzügen ins unbekannte Ausland.

nähert sich das Wanderungsvolumen offenbar wieder dem Niveau der Vorjahre an – das durch den Zuzug aus dem EU-Ausland bereits recht hoch war.

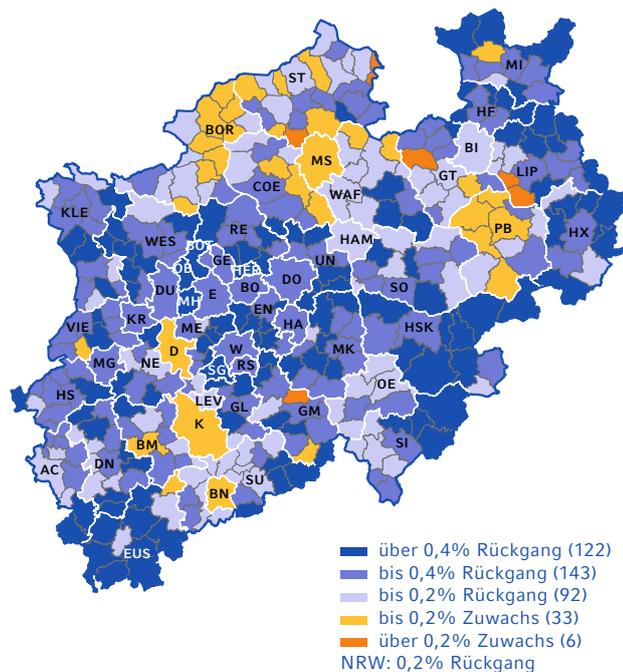
Wegen ihrer Bedeutung für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung werden die wichtigsten Wanderungsverflechtungen Nordrhein-Westfalens im Folgenden näher analysiert.

EU-Länder sind wieder wichtigste Quelle für Zuzug nach Nordrhein-Westfalen

Seit 2017 sind EU-Länder wieder die bedeutendste Zuzugsquelle. Zwar haben sich viele EU-Staaten nach den Krisen zu Beginn des Jahrzehnts wirtschaftlich erholt, doch scheint Nordrhein-Westfalen für viele nach wie vor attraktive Arbeitsmärkte zu bieten. Seither haben sich die meisten dieser Wanderungsströme zwar im Gesamtvolumen reduziert. Der Nettozuzugsgewinn für Nordrhein-Westfalen bleibt aber immer noch hoch. Die wichtigsten Quellregionen sind:

- **Südeuropa**, in erster Linie Italien, Griechenland und Spanien: Hier ist der Anteil von Hochqualifizierten besonders hoch. Nordrhein-Westfalen gewann aus diesen Ländern 2017 im Saldo 10.400, seit 2010 insgesamt über 86.000 Personen (Abb. 1.1.4).
- **Osteuropa**, insbesondere Polen. Aus der östlichen EU gewann Nordrhein-Westfalen zuletzt (2017) noch 10.300, seit 2010 insgesamt 130.000 Einwohner (Abb. 1.1.4), darunter allein über 100.000 aus Polen. Dahinter stehen hohe Zu- wie Abwanderungszahlen, die sich in den beiden vergangenen Jahren aber verringert haben (Abb. 1.1.5).
- **Südosteuropa**, vor allem Rumänien, Bulgarien und zuletzt auch Kroatien, ist seit dem Wegfall der letzten rechtlichen Einschränkungen im Jahr 2014 die bedeutendste Herkunftsregion geworden. Auch hier haben sich sowohl Zu- als auch Rückwanderung stark erhöht. Von den insgesamt knapp 70.000 Zuwanderern des Jahres 2017 blieben im Saldo 21.200 Personen in Nordrhein-Westfalen (Abb. 1.1.6). In den vergangenen zehn Jahren hat das Land allein aus Rumänien im Saldo über 76.000 Einwohner gewonnen.

Abb. 1.1.3: Geburtendefizite und -überschüsse 2017 (Effekt auf den Bevölkerungsstand 2016)

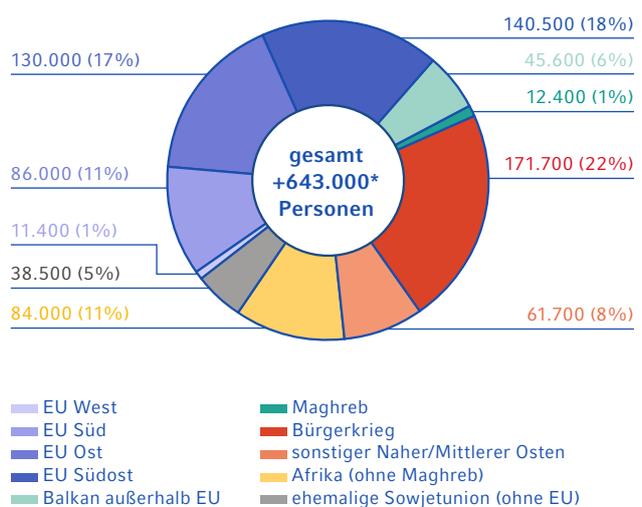


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.1.4: Zuzugsgewinn (Personen) für Nordrhein-Westfalen seit 2010 nach Herkunftsregion

nur Verflechtungen mit Nettogewinnen 2010–2017 für NRW (d. h. ohne andere Bundesländer, Türkei)



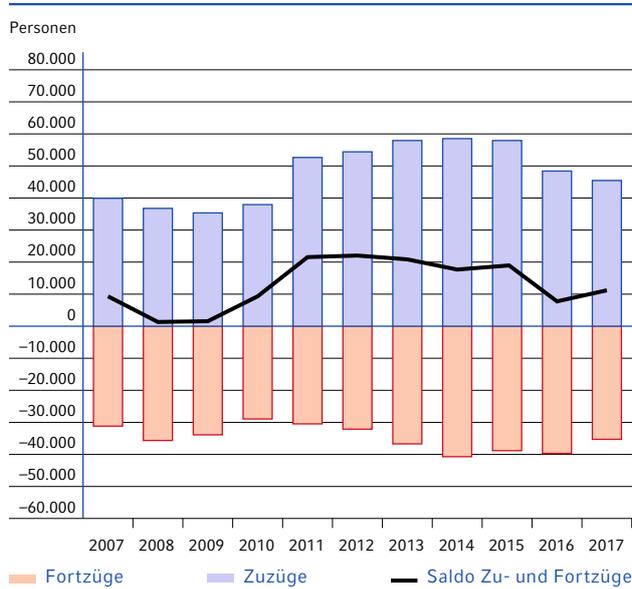
* Summe der Gewinne (782.000 Personen) abzüglich Verluste in andere Regionen

Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Entwicklung der Zu- und Fortzüge aus dem/ins EU-Ausland

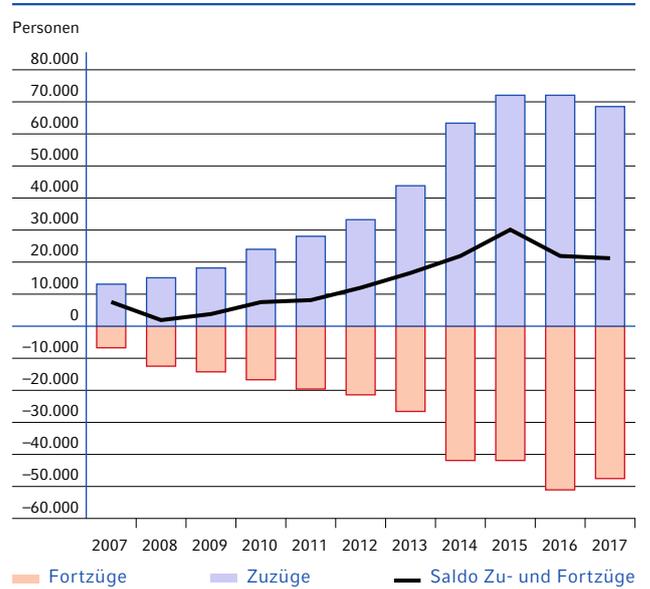
Abb. 1.1.5: Osteuropa (Polen, Ungarn, Tschechien, Baltikum)



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

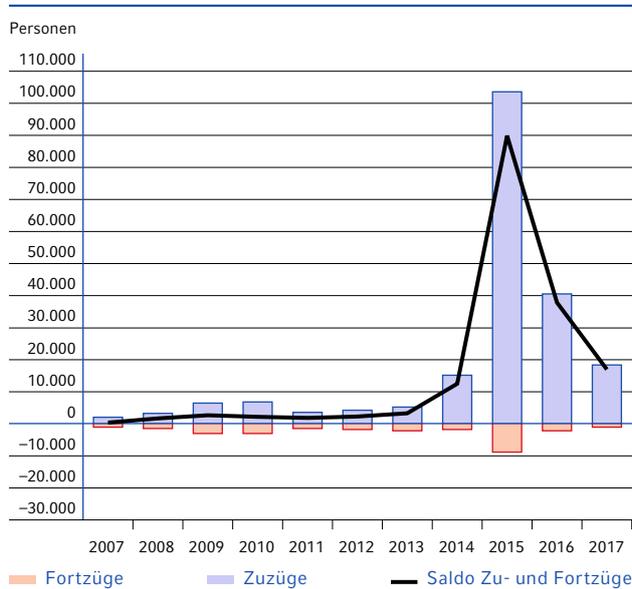
Abb. 1.1.6: Südosteuropa (EU, d. h. Rumänien, Bulgarien, Kroatien und Slowenien)



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.1.7: Entwicklung der Zu- und Fortzüge aus/nach Syrien und dem Irak



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Im geringeren Umfang hat auch der Zuzug aus **west-europäischen** Ländern (Frankreich, Niederlande) zugenommen. Im Jahr 2017 verbuchte Nordrhein-Westfalen erstmals seit Jahren einen Nettozuzug aus Großbritannien – möglicherweise eine Reaktion auf den angestrebten Brexit. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen und rechtlichen Situation ist es möglich, dass ab 2019 vermehrt EU-Arbeitsmigranten aus dem Vereinigten Königreich auch nach Nordrhein-Westfalen zuziehen.

Auch Nicht-EU-Länder nach wie vor wichtig

Neben dem Zuzug aus der EU spielt nach wie vor der Zuzug aus Syrien und dem Irak (2017: +16.900 Personen) eine bedeutende Rolle (Abb. 1.1.7). Hier dürfte sich bereits der Familiennachzug zu anerkannten Schutzberechtigten auswirken. Auch der Wanderungsgewinn Nordrhein-Westfalens aus der Türkei, Russland und anderen Ex-Sowjetrepubliken ist infolge der dortigen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung zuletzt deutlich gestiegen (2017: +9.100 Personen netto).

Dagegen haben sich die Zuzüge vom **Westbalkan** (außerhalb der EU) und aus dem **Maghreb** drastisch reduziert. Im Verhältnis zu diesen Regionen, aus denen 2015/2016 viele Menschen zugezogen sind, verzeichnete Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2016 und 2017 mehr Ab- als Zuwanderer – vermutlich infolge der schlechten Anerkennungschancen im Asylverfahren und der Rückkehrprogramme der Bundesregierung.

Auslandszuzug ist die einzige landesweit positive Komponente der Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt hat Nordrhein-Westfalen seit dem Beginn der starken Zuzüge im Jahr 2010 rund 730.000 Einwohner aus dem Ausland gewonnen. Damit ist der Zuzug aus dem Ausland die entscheidende Komponente der Bevölkerungsentwicklung geworden. Die meisten Kreise und kreisfreien Städte verzeichneten in dieser Zeit einen Auslandsgewinn zwischen 1,5 und 5,5 Prozent ihrer Einwohner. Keine Region hat im Saldo an das Ausland verloren.

Fast in allen Regionen Verluste ins übrige Bundesgebiet

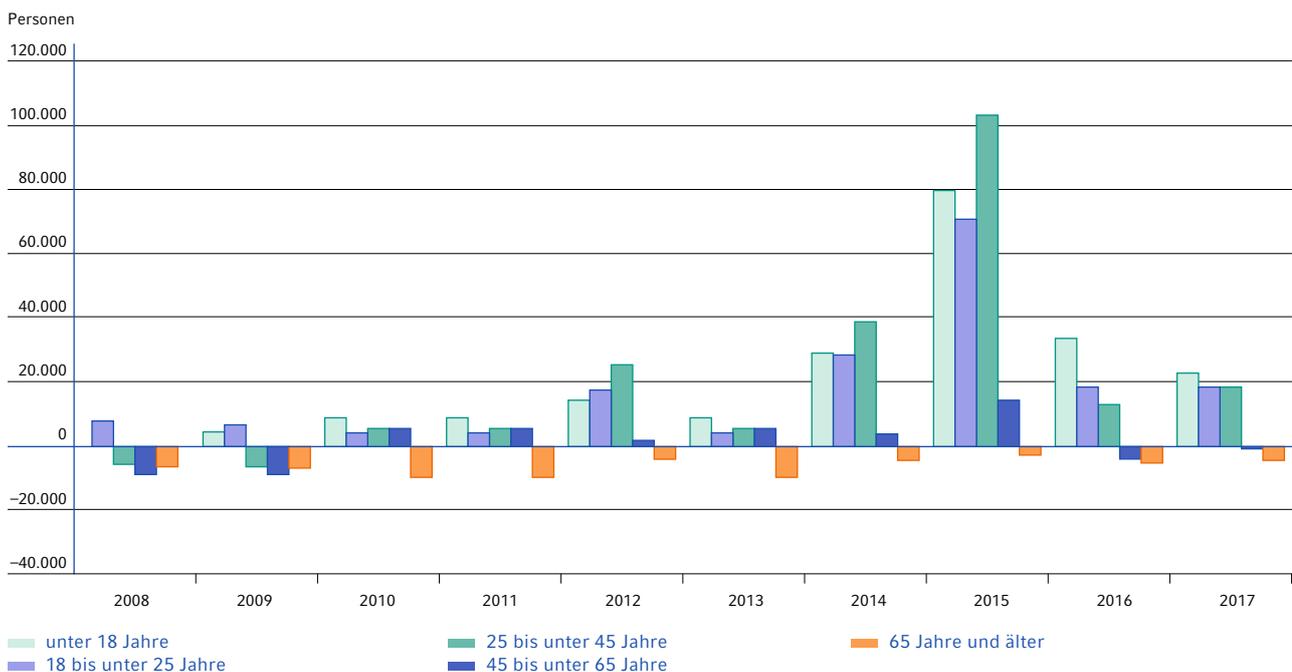
Sehr stark sind auch die Wanderungsverflechtungen mit den **übrigen Bundesländern**. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre zogen recht konstant jährlich rund

145.000 Personen zu und 157.000 fort. Der Saldo war mit einem Verlust von jährlich 11.000 Personen zwar klein. Doch insgesamt hat das Land seit 2010 knapp 90.000 Personen an das übrige Bundesgebiet verloren, vor allem nach Berlin, Bayern und Hamburg. Die einzigen Städte, die im vergangenen Jahrzehnt im Saldo Einwohner aus anderen Bundesländern gewonnen haben, sind Düsseldorf und Köln sowie in geringerem Maß auch Bonn, Münster, Gelsenkirchen und Herne.

Zuwanderung sorgt für Verjüngung der Bevölkerungsstruktur

Die Zuwanderung hat in den vergangenen Jahren aber nicht nur die Einwohnerzahl anwachsen lassen, sondern auch für eine Verjüngung der Bevölkerung gesorgt: Die Wanderungssalden sind besonders in den Altersgruppen bis 45 Jahre sehr positiv, dagegen bei Personen im Rentenalter sogar negativ (Abb. 1.1.8). Deutlich ist der Effekt auf die Altersstruktur im Land zu erkennen (Abb. 1.1.9): Der Flüchtlingszuzug 2015 hat die über Jahre negative Entwicklung der Bevölkerung unter 45 Jahren – vor allem der potenziellen Familiengründer und ihrer Kinder – gebremst und leicht umgekehrt. Ob dieses Phänomen ein Strohfeuer war oder in den nächsten Jahren anhält, lässt sich auf der Basis dreier Jahreszahlen noch nicht beantworten. Der Effekt wirkt sich bereits jetzt auf die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung aus (S. 19 ff.).

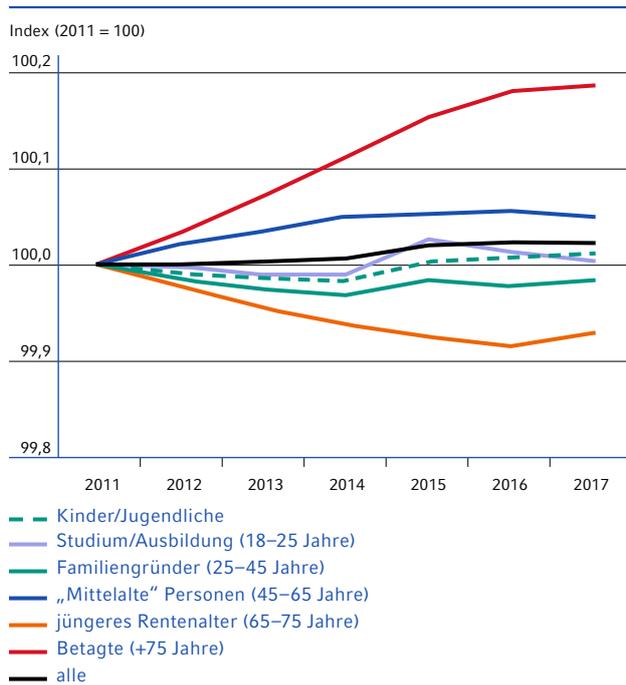
Abb. 1.1.8: Wanderungssalden (Außenwanderung) nach Altersgruppen



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.1.9: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (seit Statistikkorrektur durch Zensus)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

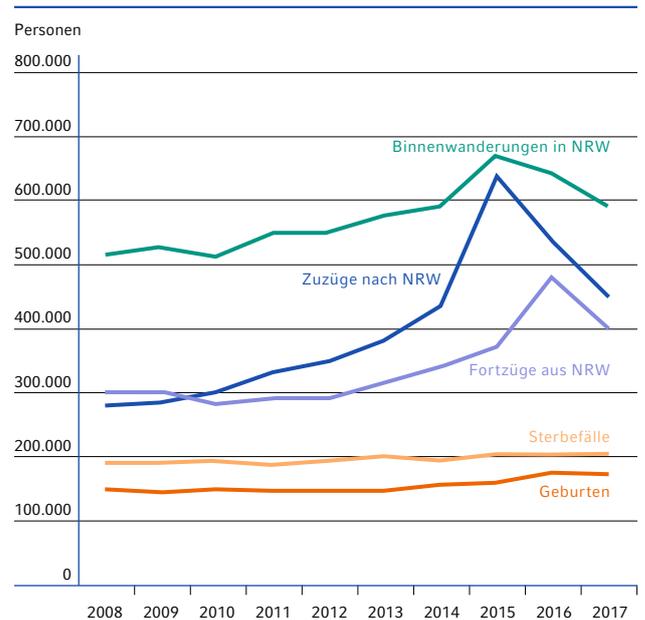
NRW.BANK 2019

Nahezu unverändert – und unbeeinflusst von der Zuwanderung – hat sich dagegen der Zuwachs der hochbetagten Altersgruppe über 75 Jahre fortgesetzt, und zwar flächendeckend im ganzen Land.

Binnenwanderung als Umverteilungsfaktor zwischen den Regionen

Auch wenn sich die Außenwanderung etwas reduziert hat und der Einwohnerzuwachs nur mehr gering ausfällt, ist die Fluktuation der Bevölkerung immer noch massiv. Neben Wanderungen über die Landesgrenzen kommt der Binnenwanderung, das heißt Umzügen zwischen nordrhein-westfälischen Gemeinden, eine entscheidende Bedeutung zu. In den vergangenen zehn Jahren machte sie landesweit zwischen 50 und 60 Prozent aller Zu- und Fortzüge aus – in den Großstädten eher weniger, in den Kreisen deutlich mehr. Ihr Gesamtvolumen ist seit Beginn des Jahrzehnts ebenfalls angestiegen und hatte infolge der Umverteilung der Flüchtlinge und Asylbewerber einen neuen Höchststand erreicht, zuletzt aber wieder etwas abgenommen (Abb. 1.1.10).

Abb. 1.1.10: Binnenwanderung im Vergleich mit anderen demografischen Komponenten



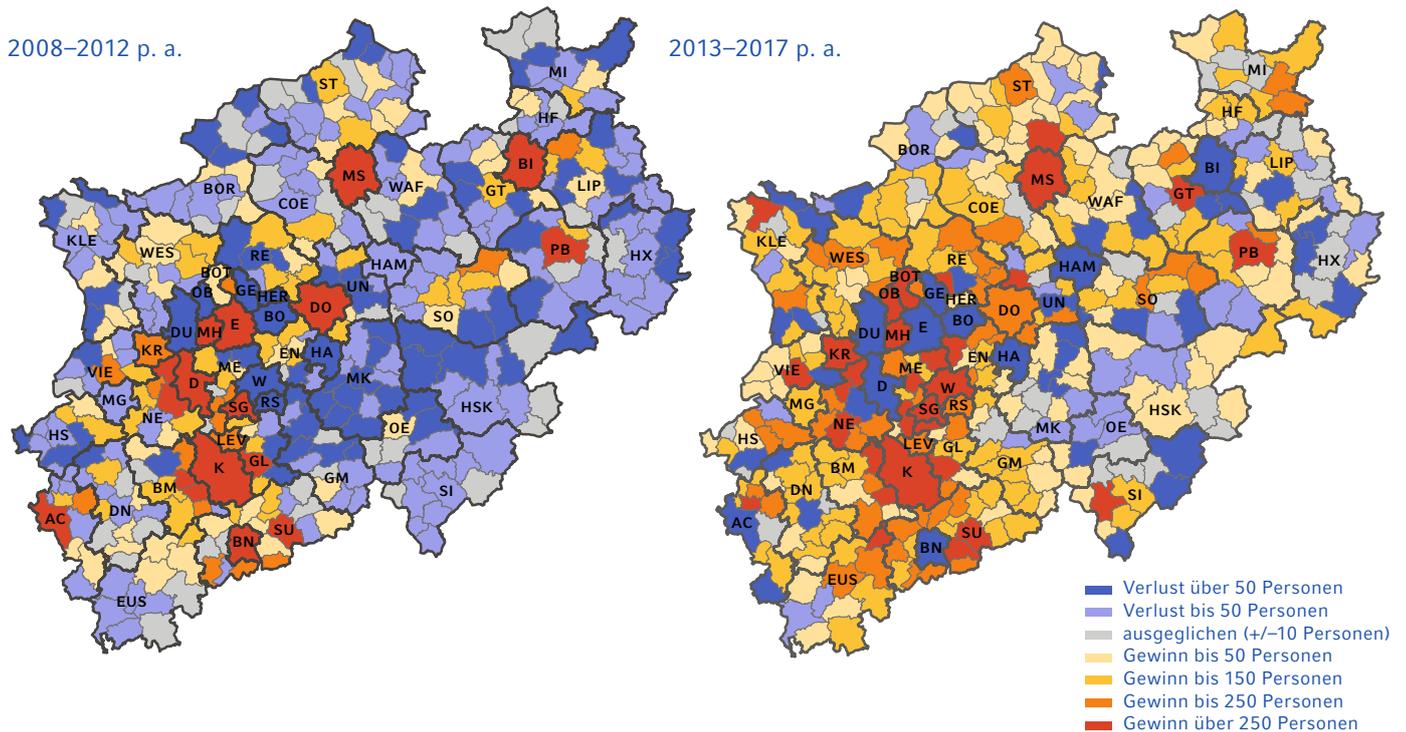
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Binnenwanderungstrends zuletzt stark verändert – vor allem in den ländlichen Regionen

In den vergangenen zehn Jahren haben Binnenwanderungen über Gemeindegrenzen entscheidend zum Wachstum der Großstädte und zu den Bevölkerungsverlusten vieler ländlich geprägter Regionen beigetragen. Das betraf wirtschaftlich starke wie weniger starke Kreise. In der ersten Hälfte des Jahrzehnts haben davon nicht ausschließlich, aber in allererster Linie die Kernstädte der Rheinschiene (und deren Umland), die Universitätsstädte Aachen, Münster, Bielefeld und Paderborn, aber auch Ruhrgebietsstädte wie Essen, Dortmund und Mülheim an der Ruhr profitiert (Abb. 1.1.11). In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts hat sich das Muster stark verändert: Zwar gewannen die meisten der bis dahin wachsenden Großstädte weiterhin Einwohner dazu. Doch infolge des Flüchtlingszuzugs und seiner Umverteilung im Land, aber auch aufgrund zunehmender Umlandwanderung verbuchten nun auch die meisten Kreise wieder positive Binnenwanderungssalden. Doch in den peripheren Regionen Ost- und Südwestfalens gibt es noch nennenswerte negative Salden. Bemerkenswert ist dabei die positive Trendwende in den Hochschulen Siegen und Kleve, aber auch die umgekehrte Entwicklung in Aachen, Bielefeld, Essen, Bonn und Düsseldorf, die nun Binnenwanderungsverlierer geworden sind.

Abb. 1.1.11: Gewinne und Verluste im Rahmen der Binnenwanderung: Vergleich zweier 5-Jahres-Zeiträume



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Mehr Umzüge sorgen für schnellere Durchsetzung aktueller Preise im Bestand

Die Auswirkungen dieser Migrationsströme auf den Wohnungsmarkt sind in ihren Facetten schwer einzuschätzen. Neben dem wichtigsten Aspekt, dem Nettogewinn und der daraus entstehenden zusätzlichen Wohnungsnachfrage, ist auch das Gesamtvolumen der Zu-, Fort- und Umzüge wohnungsmarktrelevant. Im Jahr 2017 summierten sich allein die Zuzüge auf fast 1,035 Millionen. Außen- und Binnenwanderer und die der Fortgezogenen auf 984.000 Personen. Dazu kommen die innerstädtischen Umzüge, über die es keine landesweiten Statistiken gibt, die aber in einer ähnlichen Größenordnung liegen dürften.²

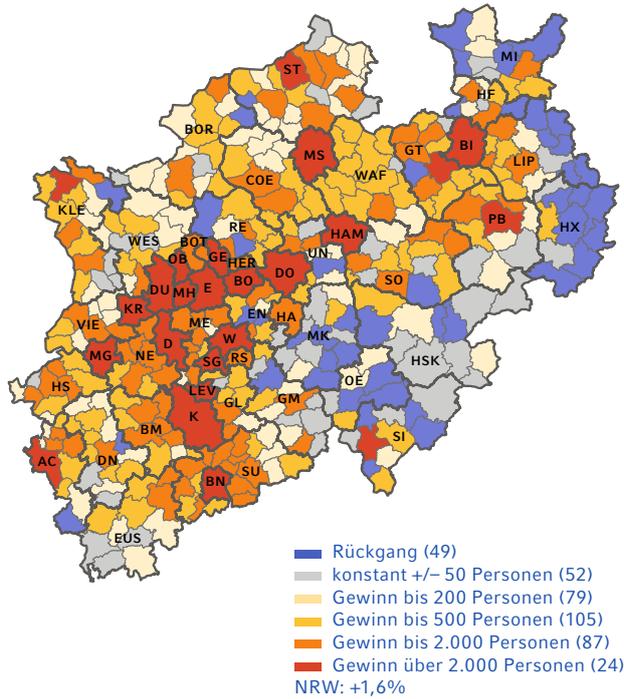
Auch wenn ein Teil dieser Umzüge in bestehende Haushalte erfolgt und dabei nicht immer ein ganzer Haushalt umzieht, kann man davon ausgehen, dass in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Wohnungswechsel zugenommen hat – zumindest in bestimmten Gebieten. Auf diese Weise setzt sich das aktuelle Marktniveau der Mieten und Kaufpreise im Bestand schneller durch.

Zuzug und Verteilung der Flüchtlinge haben regionale Trends unterschiedlich stark verändert

In der Summe aller Einflussfaktoren – Außen- und Binnenwanderung, Geburten-Sterbefall-Bilanz – zeigt sich, dass der Flüchtlingszuzug die regionalen Entwicklungsmuster kurzfristig stark beeinflusst, aber nicht völlig verändert hat. Im Saldo der Jahre 2014–2017 nämlich haben bei Weitem nicht alle Regionen gleichmäßig vom Flüchtlingszuzug profitiert (Abb. 1.1.12). Einen klaren Trendbruch gibt es nur bei einigen Großstädten, die zuvor mit Einwohnerverlust zu kämpfen hatten und nun wieder Gewinne verzeichnen – etwa im Ruhrgebiet und im bergischen Städtedreieck. Dazu hat aber auch die leerstandsgetriebene Armutszuwanderung aus Südosteuropa beigetragen. In den bis dato schrumpfenden ländlichen Regionen – der Eifel, dem östlichen Ostwestfalen-Lippe und weiten Teilen des Oberbergischen Kreises, des Sauerlandes und des Wittgensteiner Landes – hat die Flüchtlingszuweisung die Einwohnerverluste zwar bremsen, aber nicht umkehren können.

² Für eine Reihe von Groß- und Mittelstädten erhebt die NRW.BANK die Zahl der innerstädtischen Umzüge. Sie liegt – je nach Stadt bzw. Bevölkerungsstruktur – zwischen 5 und 8 Prozent der Einwohnerzahl. Übertragen auf die Gesamtbevölkerung des Landes ergäbe das einen Wert zwischen 0,9 und 1,4 Mio. Umzügen.

Abb. 1.1.12: Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2014–2017 (seit Beginn des Flüchtlingszuzugs)

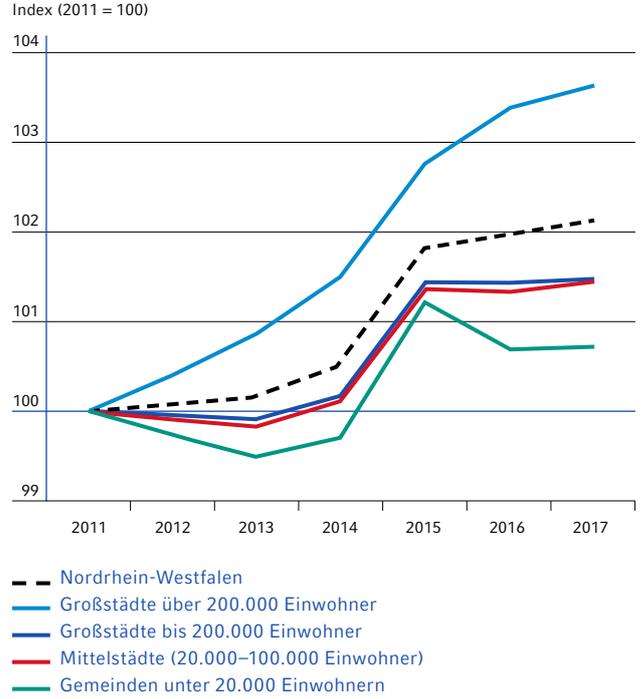


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Auch wenn die Einwohnerstatistiken für diesen Zeitraum nicht ganz verlässlich sind, lässt sich doch ein Muster erkennen: Während im Jahr 2015 fast alle Gemeinden mehr Einwohner durch Zuweisungen verbuchen konnten, war bereits das Jahr 2016 von einer Rückkehr zu den vorigen Trends gekennzeichnet. Dass in diesem Jahr insbesondere die kreisangehörigen Gemeinden wieder Bevölkerung verloren haben, deutet darauf hin, dass viele Schutzsuchende von dort in Richtung der Großstädte umgezogen sind. Diese haben wohl zusätzlich noch den Großteil des unkontrollierten Zuzugs von Flüchtlingen aus anderen Bundesländern aufgenommen.

Abb. 1.1.13: Bevölkerungsentwicklung nach Gemeindegröße



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

Im Saldo haben Großstädte mit über 200.000 Einwohnern am stärksten gewonnen, die kleineren Kommunen nur im Jahr des Flüchtlingszuzugs selbst. Dass die Wohnsitzauflage, die Ende 2016 in Kraft trat, durchaus eine Wirkung erzielt hat, lässt die regionale Bevölkerungsentwicklung 2017 vermuten, die für Kommunen unter 20.000 Einwohnern keine Änderung mehr zeigt (Abb. 1.1.13).

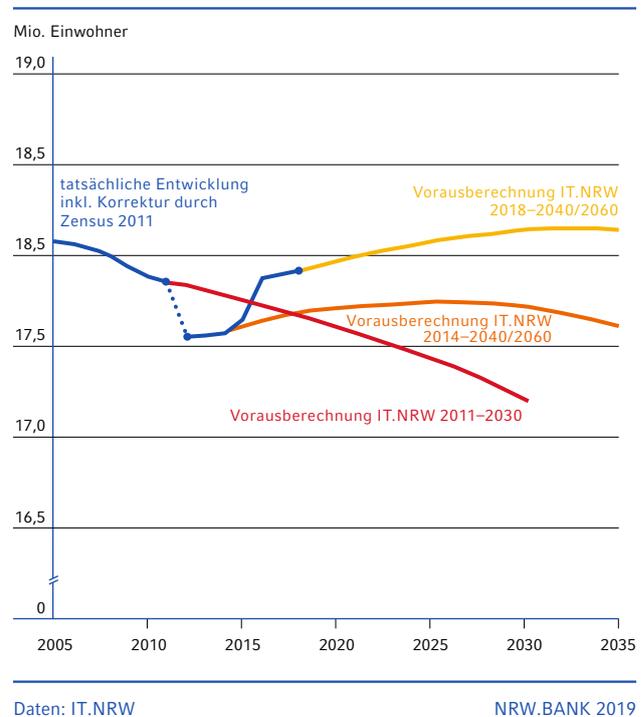
Zukünftige Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung

Ende 2018 hat die Landesregierung die neue „Bevölkerungsvorausberechnung 2018–2040/60“ veröffentlicht. Das Grundmuster bleibt ähnlich wie in der Vorgängerrechnung von 2014, allerdings hält die Phase des Bevölkerungswachstums länger an. Nach den alten Zahlen hätte der Wendepunkt, ab dem die Einwohnerzahl wieder zurückgeht, im Jahr 2026 gelegen. Den aktuellen Daten zufolge beginnt der Rückgang erst 2033 (Abb. 1.1.14); der derzeitige Bevölkerungsstand von 17,912 Mio. Einwohnern würde aber erst mit dem Jahr 2049 wieder erreicht. Für die nächsten Prognosezeiträume liegt die Bevölkerung gut 330.000 Einwohner (im Jahr 2025) bzw. knapp 430.000 Einwohner (im Jahr 2030) über der alten Vorausberechnung.

Für das höhere Ergebnis der neuen Vorausberechnung gibt es verschiedene Gründe:

- Der wichtigste Faktor ist die um knapp 240.000 Einwohner höhere Ausgangsbasis infolge des Flüchtlingszuzugs 2015/2016. Bis auf Düsseldorf, Dortmund, Aachen und Leverkusen hatten alle Kreise und kreisfreien Städte den Bevölkerungsstand, den die alte Vorausberechnung für 2017 prognostiziert hat, bereits um 1 bis 3 Prozent überschritten.
- Infolge der zuzugsbedingten Verjüngung werden in den nächsten Jahren auch mehr Menschen geboren als in der alten Rechnung. Ab 2020 soll das derzeitige Geburtendefizit von 31.000 Einwohnern p. a. aber wieder größer werden und bis 2030 dann auf 52.000 Personen anwachsen. Kurz danach überschreitet das Geburtendefizit den Zuwanderungsgewinn und führt zum Rückgang der Gesamtbevölkerung wie in den 2000er-Jahren.
- Zudem geht IT.NRW von einem nochmals leicht höheren Wanderungsgewinn aus. Fast bis 2030 rechnet IT.NRW mit jährlich 70.000 Personen Zuwachs aus dem Ausland (bisher +65.000 ab 2025). Saldiert mit dem Verlust ins übrige Bundesgebiet, der leicht zurückgehen soll, gewinnt Nordrhein-Westfalen jährlich 60.000 Einwohner.

Abb. 1.1.14: (Zukünftige) Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich verschiedener Prognosen



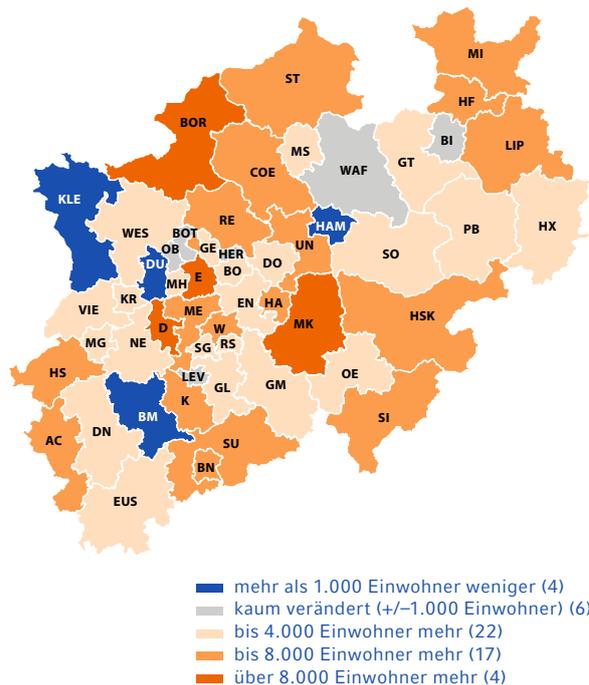
Die höheren Wanderungsannahmen basieren wie in der Vorgängerrechnung auf der Überlegung, dass die Wirtschaft aufgrund des Fachkräftemangels auf Zuwanderung angewiesen ist. So erleichtert das Gesetz zur Fachkräfteeinwanderung, das Ende 2018 vom Bundeskabinett beschlossen wurde, nun auch den Zuzug qualifizierter Nicht-EU-Bürger. Dabei ist es aber wichtig festzuhalten, dass gerade die Zuwanderung aus dem Ausland langfristig kaum zu prognostizieren ist, da sie nicht nur von politischen Rahmensetzungen, sondern auch von der wirtschaftlichen Entwicklung im In- und Ausland abhängt.

Für die folgende Darstellung der Regionalergebnisse wird nur die mittelfristige Perspektive bis 2030 betrachtet. Im Vergleich der Entwicklung von 2018 bis 2030 zeigt sich erwartungsgemäß, dass in der neuen Vorausberechnung fast alle Kreise und kreisfreien Städte höhere Zuwächse verbuchen als nach den alten Daten (Abb. 1.1.15): Entweder fällt das Wachstum stärker oder der Rückgang geringer aus. Für einige Regionen (Bielefeld, Gütersloh, Warendorf, Bottrop, Oberhausen und Viersen) verändert sich das Ergebnis kaum. Nur für Hamm, Duisburg, den Rhein-Erft-Kreis und den Kreis Kleve ist der Zuwachs kleiner als nach den bisherigen Schätzungen.

Das grundsätzliche Muster ändert sich jedoch nicht: Auch wenn der Rückgang etwas schwächer ausfällt, würde nach der Berechnung bis 2030 fast die Hälfte der Städte und Kreise Bevölkerung verlieren (Abb. 1.1.16). Das Wachstum konzentriert sich immer noch auf die Rheinschiene und ihr Umland, die Städte Aachen, Münster und Bielefeld, Dortmund und Essen und wenige wirtschaftsstarke Kreise. Jedoch erwarten zahlreiche Kreise und Städte im Rheinland, Ruhrgebiet und Münsterland nun statt Schrumpfung eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung.

Die für die Wohnungsnachfrage entscheidendere Haushalteprognose war bis Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht. Doch zeigt schon die Bevölkerungsvorausberechnung, dass der Neubaubedarf gegenüber der heutigen Situation in vielen Regionen so bald nicht zurückgehen, sondern mittelfristig weiter wachsen wird.

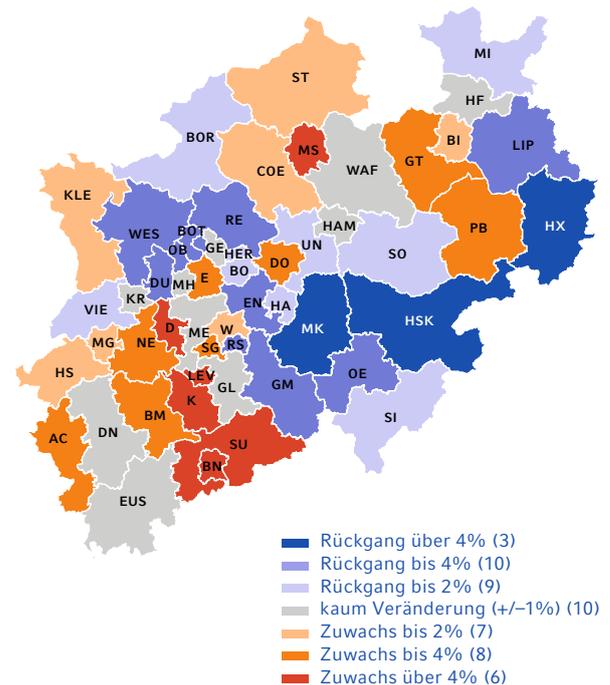
Abb. 1.1.15: Vergleich der Entwicklung 2018–2030 nach der aktuellen und der vorigen Vorausberechnung



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 und 2018)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.1.16: Berechnete Bevölkerungsentwicklung in den Regionen bis 2030 (%)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 und 2018)

NRW.BANK 2019

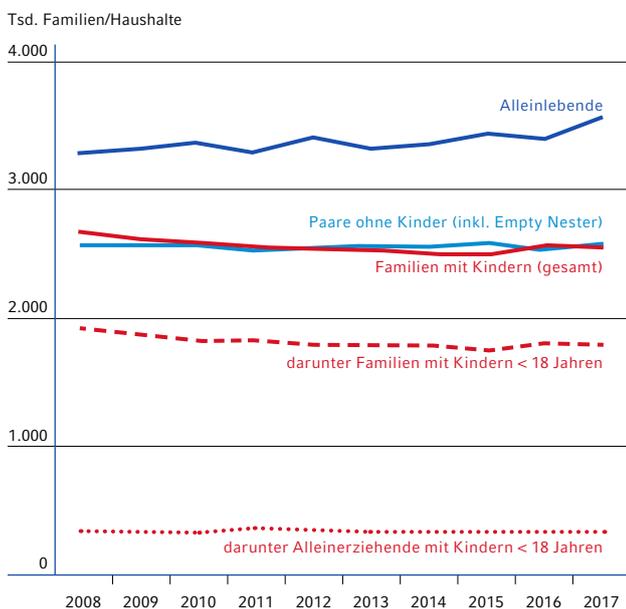
1.2 Entwicklung der Haushalte und Familienstrukturen

Zahl der Haushalte nimmt weiter zu

Im Jahr 2017 hat die Zahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen nochmals leicht auf 8.761.000 zugenommen (+0,7%). Die (noch) aktuelle Modellrechnung von IT.NRW³ aus dem Jahr 2014 geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen bis 2040 sehr langsam, aber kontinuierlich wachsen und im Jahr 2040 die 9-Millionen-Grenze überschreiten wird. Zusätzlich erwartete eine gemeinsame Modellrechnung von Bauministerium und NRW.BANK aus dem Jahr 2016 infolge des Flüchtlingszuzugs einen Zuwachs von 200.000 Haushalten bis zum Jahr 2020.⁴

Die neue Haushaltmodellrechnung von IT.NRW, die den Flüchtlingszuzug und seine Folgen mitberücksichtigt, war bis Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht.³ Wie in der bisherigen Berechnung dürfte die Zahl der Haushalte in der Landessumme nicht vor dem Jahr 2040 wieder abnehmen.

Abb. 1.2.1: Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen



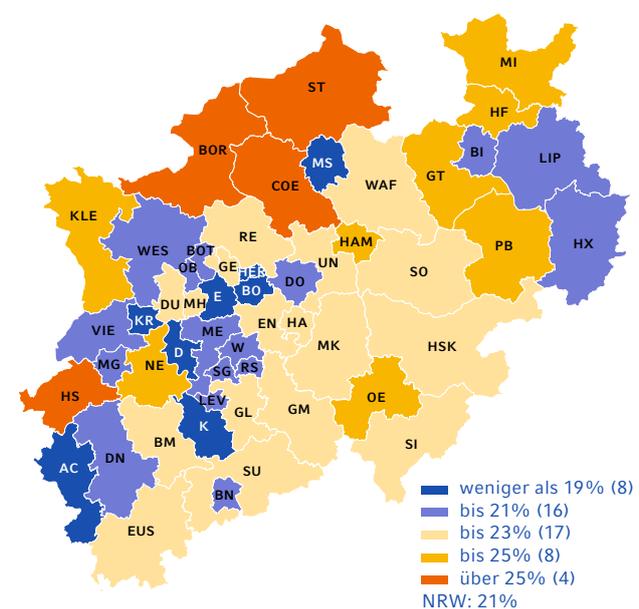
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2015–2017)

NRW.BANK 2019

Zuwanderung bremst den Rückgang der Familienhaushalte

Infolge der demografischen Alterung verändern sich auch die Haushalts- und Familienstrukturen. Dabei zeigt sich jedoch eine wichtige Neuerung: Der in den vergangenen Jahren beobachtete Trend zum Rückgang der Familienhaushalte hat sich in den aktuellen Mikrozensusdaten⁵ nicht weiter fortgesetzt (Abb. 1.2.1). Das ist mit hoher Wahrscheinlichkeit⁶ auf die verjüngende Wirkung der Zuwanderung – den Zuzug junger Arbeitnehmer aus dem EU-Ausland, aber auch von Flüchtlingsfamilien mit Kindern – zurückzuführen.

Abb. 1.2.2: Anteil der Familienhaushalte an allen Privathaushalten 2017



Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

NRW.BANK 2019

³ Die bisherigen Modellrechnungen des Landes hat die NRW.BANK in früheren Publikationen dargestellt. Die neue Modellrechnung (2018–2040/2060) war bis Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht und wird ab Februar 2019 erscheinen.

⁴ Die Flüchtlingsmodellrechnung wurde im Wohnungsmarktbericht NRW 2016 vorgestellt und wird im Anhang (Kap. „Datengrundlagen“) erläutert.

⁵ Jährliche Befragung von 1 Prozent aller Haushalte in ganz Deutschland, darunter auch Nordrhein-Westfalen.

⁶ Allerdings ist auch nicht völlig auszuschließen, dass hier eine Änderung im Mikrozensusverfahren hineinspielt, die zur Folge hat, dass seit 2016 Neubaugebiete (und damit junge Familien) besser erfasst werden als zuvor. Erst die Erhebungen der nächsten Jahre werden dazu Klarheit schaffen.

Mehr Familien in vielen Großstädten und wachsenden Kreisen

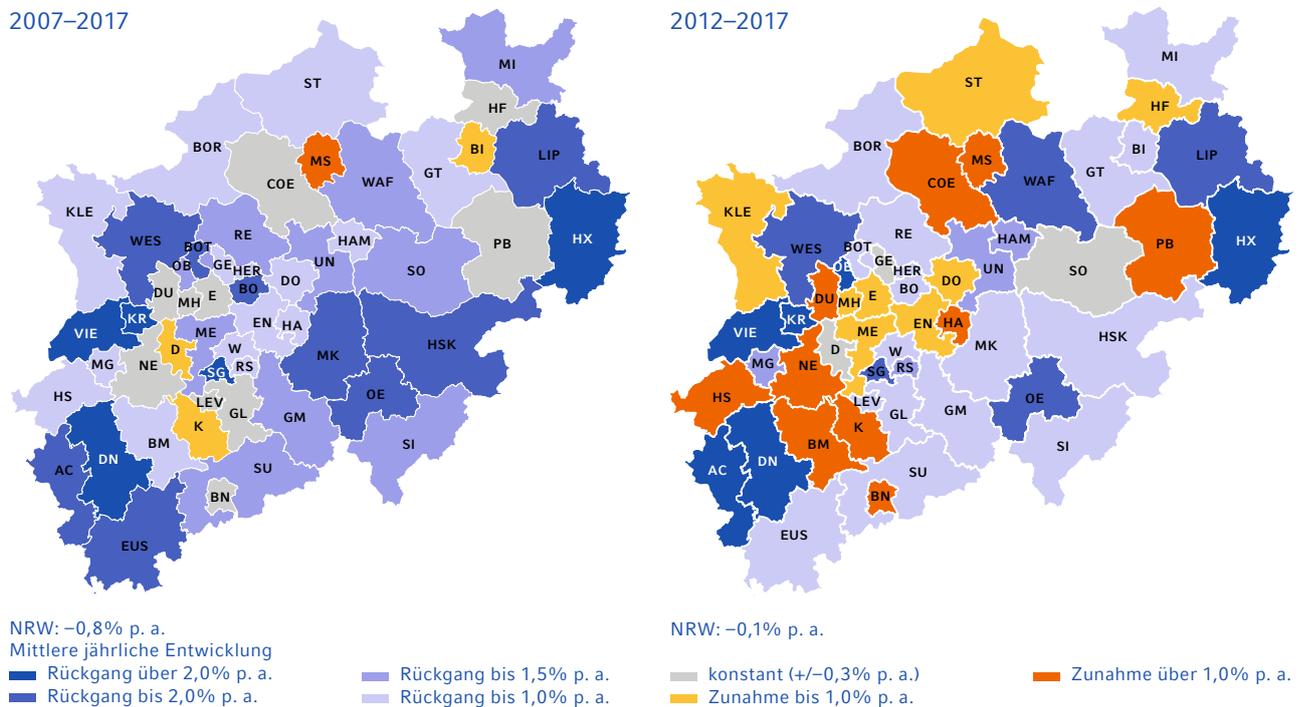
Dabei tritt diese Entwicklung nicht gleichmäßig in allen Regionen auf. Zunächst ist festzustellen, dass die eher ländlich geprägten Kreise sowie das Umland vieler Großstädte immer noch die höchsten Anteile von Familien mit Kindern unter 18 Jahren haben (Abb. 1.2.2). Nur wenige Kreise (Lippe, Höxter, Wesel, Viersen und Düren) sind schon so gealtert, dass der Anteil eher mit Großstädten vergleichbar ist. Andererseits ist die Familienzahl in der langfristigen Betrachtung (2007–2017) nur in – wenigen – Großstädten gestiegen, nämlich in Köln, Düsseldorf, Münster und Bielefeld (Abb. 1.2.3 links). Doch in den vergangenen Jahren (2012–2017) hat sich dieser Trend in einigen Regionen geändert: Aufgrund des Wanderungsdrucks in den wachsenden Kernstädten nehmen nun die Familienhaushalte vielerorts auch in deren Umland zu (Rheinschiene, Münsterland). Aber auch wirtschaftsstarke Kreise sowie Kernstädte mit bis dato nicht sehr ausgeprägten Wachstumsraten – etwa

im Ruhrgebiet – nehmen an dieser Entwicklung teil (Abb. 1.2.3 rechts). Dadurch steigt in diesen Regionen auch wieder der Bedarf an familientauglichen, großen Wohnungen und Häusern sowie der entsprechenden Infrastruktur.

Zunahme der Alleinlebendenzahl hat sich nochmals verstärkt

Die zunehmende Lebenserwartung und eine bessere Lebensqualität im Alter führen ebenso wie eine spätere Familiengründung und höhere Trennungsraten zu einer Zunahme der Alleinlebenden und 2-Personen-Haushalte. In Großstädten wie Köln oder Düsseldorf stellen beide Typen zusammen inzwischen etwa 80 Prozent aller Haushalte. Die Gruppe der Alleinlebenden setzt sich zu je etwa einem Drittel aus jüngeren Singles (15–44 Jahre), Personen im Rentenalter (65 Jahre und mehr) sowie aus „mittelalten“ Personen (45–64 Jahre) zusammen. Zwar ist auch die Zahl jüngerer Singles infolge der

Abb. 1.2.3: Regionale Entwicklung der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren im lang- und kurzfristigen Mittel



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2007–2017)

NRW.BANK 2019



Bezahlbarer Wohnraum in Hochpreisregionen

Gerade in teuren Regionen wie der Rheinschiene fällt es vielen Mietern schwer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Das größte Wohnungsunternehmen in Bonn, die kommunale Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG), engagiert sich schon lange im geförderten Wohnungsbau. Im Stadtteil Lengsdorf hat sie mit Wohnraumfördermitteln des Landes 49 Wohnungen errichtet. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind alle barrierefrei und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Damit zukünftig auch andere Investoren mehr Neubau im preisgünstigen Segment errichten, hat die Stadt Bonn Anfang 2017 bei Neubauprojekten eine Mindestquote für geförderten Wohnraum beschlossen (derzeit 40%).

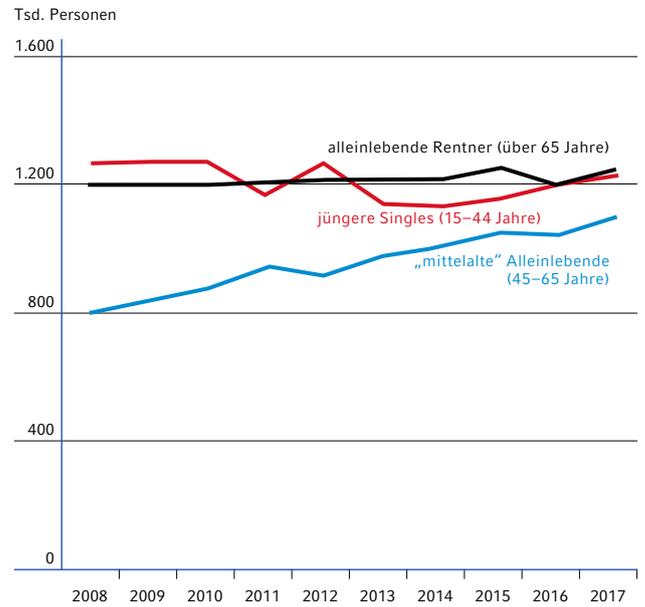


Zuwanderung und wachsender Studierendenzahlen zuletzt wieder spürbar gewachsen. Vor allem war aber die mittlere Altersgruppe, in der sich momentan die geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre befinden, für den spürbaren Anstieg der Alleinlebenden in den vergangenen Jahren verantwortlich (Abb. 1.2.4).

Vor allem Babyboomer-Generation lässt Alleinlebendenzahl steigen

Was bedeutet diese Entwicklung für die Wohnungsnachfrage? IT.NRW hat vor Kurzem sozioökonomische Merkmale „mittelalter“ Alleinlebender analysiert⁷ und stellt dabei starke Unterschiede zwischen Männern und Frauen fest. Am meisten hat in dieser Gruppe die Zahl der Männer zugenommen. Der Großteil (58%) von ihnen war nie verheiratet, während von den alleinlebenden Frauen in dieser Altersgruppe nur 43% unverheiratet waren. Rund ein Drittel ist geschieden, ein kleiner Teil verwitwet (Frauen zu 15%, Männer zu 3%). Männer wie Frauen haben eine deutlich überdurchschnittliche SGB-II-Quote (13–17%), auch ihr Armutsrisiko ist doppelt so hoch wie bei Personen in Mehrpersonenhaushalten. Frauen sind allerdings überdurchschnittlich häufig in Führungspositionen und in Vollzeit tätig. Fazit: Die Altersgruppe ist zu heterogen, um einen spezifischen Wohnungsbedarf abzuleiten. Ihre Zunahme ist zum Teil, aber auf keinen Fall eins zu eins mit einer steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen gleichzusetzen.

Abb. 1.2.4: Entwicklung der Alleinlebenden nach Altersgruppen



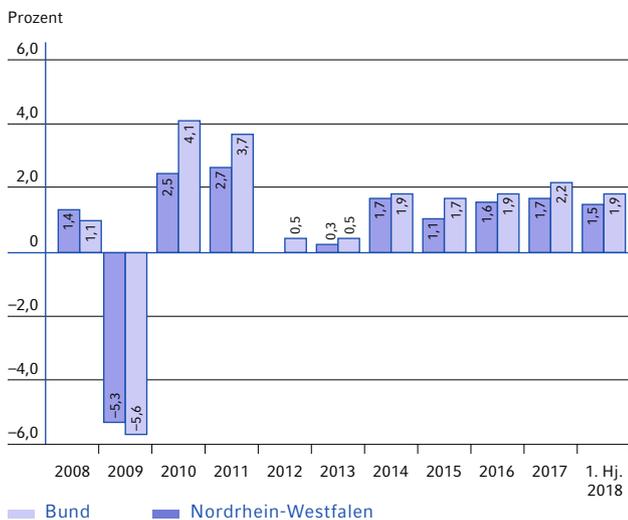
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2015–2017)

NRW.BANK 2019

⁷ IT.NRW (2017): Alleinlebende in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse des Mikrozensus. Statistik kompakt 11/2017. Hier wurde die Altersgrenze für die „mittelalte“ Bevölkerungsgruppe zwar anders gezogen (35–64 Jahre), die Strukturen dürften jedoch ähnlich sein.

1.3 Ökonomische Faktoren der Wohnungsnachfrage

Abb. 1.3.1: Wirtschaftswachstum (BIP) im Bund und in Nordrhein-Westfalen (preisbereinigt, verkettet)



Daten: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

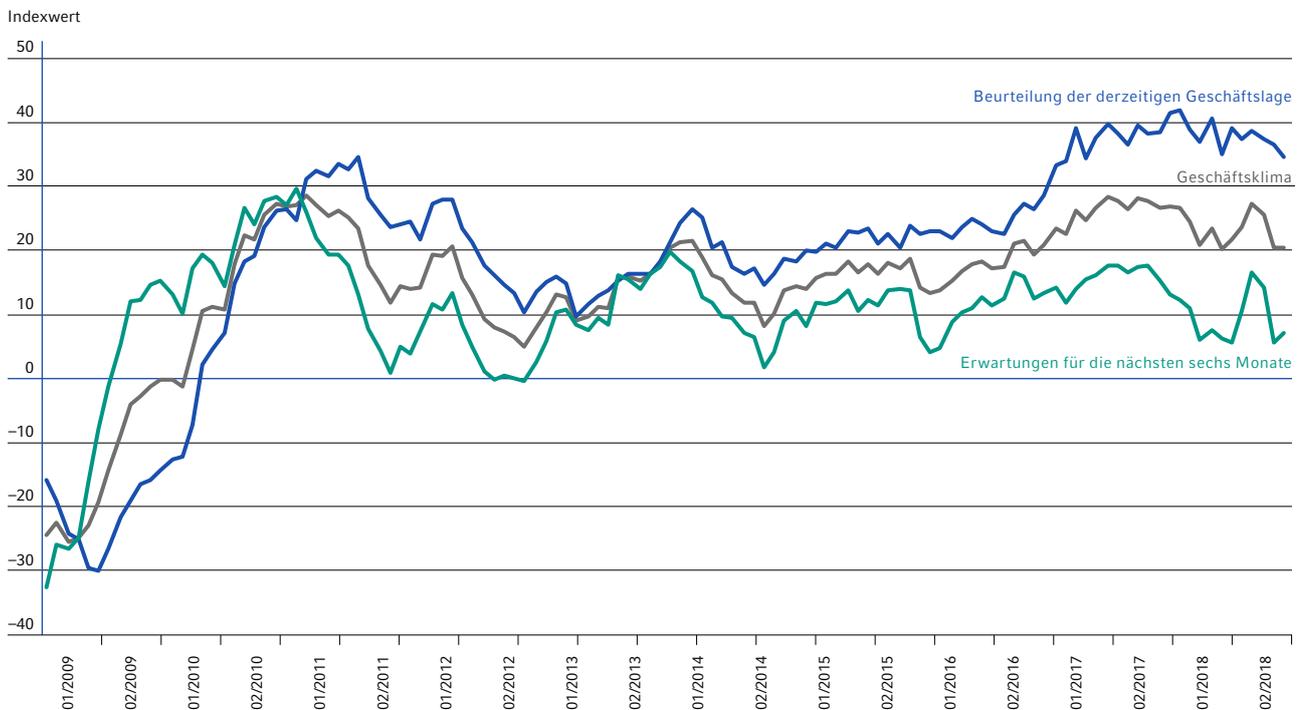
NRW.BANK 2019

Konjunktur konstant auf gutem Niveau

Die nordrhein-westfälische Wirtschaft wächst seit dem Jahr 2013. Preisbereinigt lag die Wirtschaftsleistung (BIP) des Landes im Jahr 2017 laut aktuellen Schätzungen 1,7 Prozent über der des Vorjahres (Bund: +2,2%, Abb. 1.3.1).⁸ Die nordrhein-westfälische Industrie blieb dabei mit einem Wachstum von 1,8 Prozent deutlich hinter der bundesweiten Entwicklung (+3,0%) zurück. Getrieben wird das Wachstum im Land vom Dienstleistungsbereich (insbesondere Handel, Logistik, Tourismus und Telekommunikation), der sich mit einem Plus von 2,0 Prozent ähnlich zum Bundesniveau (+2,2%) entwickelt hat.

Auch im ersten Halbjahr 2018 lag das Bruttoinlandsprodukt Nordrhein-Westfalens 1,5 Prozent über dem des Vorjahreszeitraums (Bund: +1,9%). Im zweiten Halbjahr kühlte sich die Konjunktur merklich ab, sodass die Wirtschaft im Gesamtjahr bundesweit nur mehr um 1,5 Prozent wuchs.⁸

Abb. 1.3.2: Geschäftsklima in Nordrhein-Westfalen (preis- und saisonbereinigt)



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2019

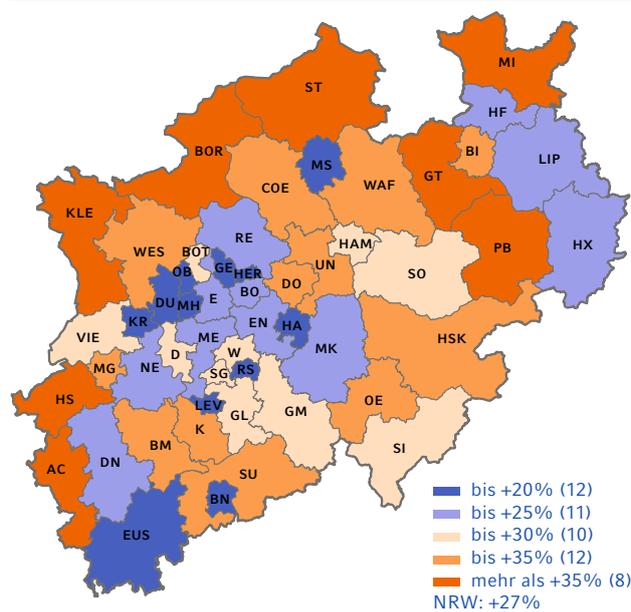
⁸ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, BIP-Werte für NRW im Gesamtjahr 2018 lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor.

Unternehmen aus NRW bewerten die Lage positiv, blicken aber skeptisch in die Zukunft

Einen Ausblick auf die weitere Entwicklung gibt das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima (Abb. 1.3.2).⁹ Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima ist ein Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung im Land. Der Indikator des Geschäftsklimas stellt den Mittelwert zwischen der Beurteilung der derzeitigen Geschäftslage und den Erwartungen für die nächsten sechs Monate dar.

Die befragten Unternehmen bewerteten ihre Geschäftslage im Jahr 2017 sehr positiv und lagen mit ihrer Einschätzung deutlich über den Bewertungen der vergangenen fünf Jahre. Die Erwartungen für die nächsten sechs Monate stellen sich jedoch seit Anfang 2018 pessimistischer dar und verschlechterten sich im Jahresverlauf kontinuierlich. Entsprechend hat sich der Gesamtindikator „Geschäftsklima“ in der gewerblichen Wirtschaft merklich abgekühlt. Anders die Situation im Bauhauptgewerbe, wo das Geschäftsklima bis Ende 2018 ein neues Rekordniveau erreicht hat (Kap. 3.1).

Abb. 1.3.3: Wirtschaftswachstum (BIP) in den Kreisen/kreisfreien Städten 2006–2016



Daten: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

NRW.BANK 2019

Kein klarer Zusammenhang zwischen Wirtschaftswachstum und demografischer Entwicklung

In den Regionen ist die Wirtschaftsleistung recht unterschiedlich – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Steuereinnahmen der Kommunen, private Einkommen und die finanzielle Nachfragestärke auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere im Ruhrgebiet und in seinen Umlandkreisen hat sich das Bruttoinlandsprodukt eher unterdurchschnittlich entwickelt, mit Ausnahme von Dortmund und Unna. Die Rheinschiene ragt in ihrem Wirtschaftswachstum nicht heraus: Die Städte Bonn und Leverkusen haben sich in den vergangenen zehn Jahren sogar unterdurchschnittlich entwickelt. In den Kreisen Olpe, Siegen, Minden-Lübbecke sowie dem Hochsauerlandkreis zeigt sich, dass demografische Schrumpfung (Kap. 1.1) nicht mit geringer Wirtschaftsentwicklung einhergeht – und umgekehrt führt eine positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmärkten offenbar nicht zwangsläufig zu Bevölkerungswachstum. In den Kreisen Euskirchen, Höxter, Lippe und Herford sowie im Märkischen Kreis fallen Schrumpfung und unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum allerdings zusammen (Abb. 1.3.3).

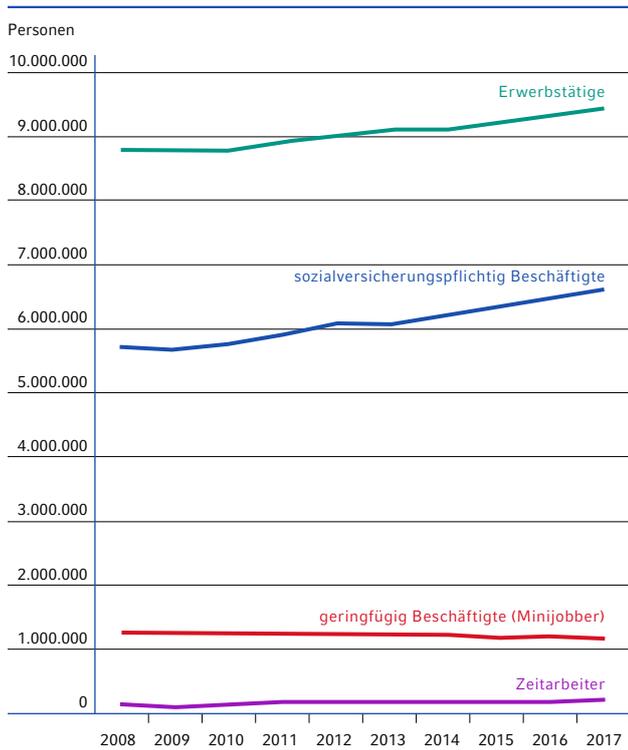
Die Konjunktur schafft Beschäftigung – in erster Linie reguläre Arbeitsplätze

Infolge der guten konjunkturellen Lage entwickelt sich auch der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen weiter positiv – insbesondere im Dienstleistungssektor. Insgesamt stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2017 um 1,4 Prozent auf 9,4 Millionen. Das bedeutet einen erheblichen Einkommenszuwachs – mit starken Impulsen für die Wohnungsnachfrage.

Anders als in der ersten Hälfte des Jahrzehnts profitieren derzeit vor allem die regulären Beschäftigungsverhältnisse (Abb. 1.3.4): Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um 2,6 Prozent. Dagegen ging die Zahl der ausschließlichen Minijobber sogar leicht zurück (-1,6%).

⁹ Das ifo-Institut befragt im Rahmen des ifo-Konjunkturtests im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.000 nordrhein-westfälische Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, des Bauhauptgewerbes, des Großhandels und des Einzelhandels. Die Unternehmen geben eine Einschätzung ihrer gegenwärtigen Geschäftslage und der Erwartungen für die nächsten sechs Monate ab. Der Durchschnitt beider Werte ergibt das Geschäftsklima.

Abb. 1.3.4: Entwicklung der Beschäftigung in Nordrhein-Westfalen



Daten: Bundesagentur für Arbeit (Zeitarbeiter, Minijobs), Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, IT.NRW (Erwerbstätige) NRW.BANK 2019

Weniger Minijobs, etwas mehr Zeitarbeiter

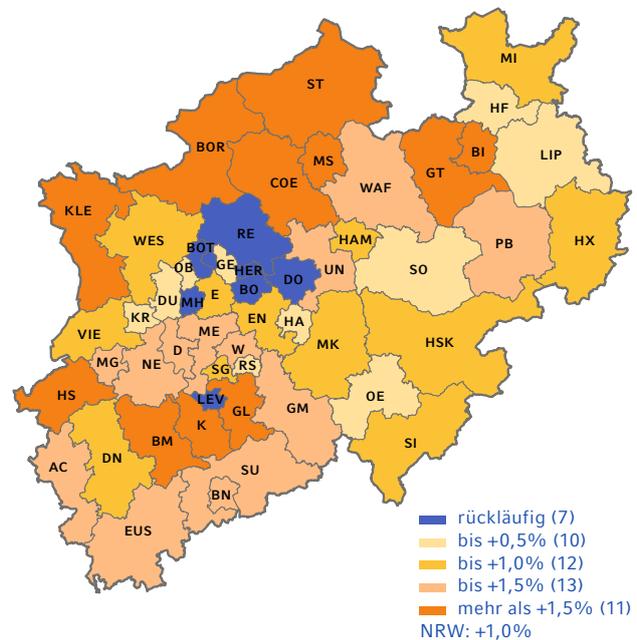
Ebenfalls überproportional gestiegen ist die Zahl der Zeitarbeiter (2017: +5,3%). Die Arbeitnehmerüberlassung war in vergangenen Phasen des konjunkturellen Aufschwungs oftmals ein Puffer für die Unternehmen, die sich nicht langfristig an neues Personal binden wollten. Für die Leiharbeiter selbst ist sie oft ein Türöffner in einen schwer zugänglichen Arbeitsmarkt, der allerdings mit unsicheren Beschäftigungsperspektiven und niedrigeren Löhnen erkaufte wird. Insbesondere für Geringqualifizierte und Migranten kann die Zeitarbeit den Einstieg in ein langfristiges Arbeitsverhältnis begünstigen. Angesichts des derzeitigen Fachkräftemangels tendieren

allerdings viele Firmen dazu, geeignete Mitarbeiter schnell zu übernehmen und fest anzustellen. Gesetzliche Maßnahmen wie die Beschränkung der Überlassungszeit auf 18 Monate und die Pflicht zu gleichem Lohn nach neun Monaten (2017) förderten diese Entwicklung. Für die langfristige Planung privater Haushalte – etwa auch bei der Wohneigentumsbildung – ist das eine gute Entwicklung. Zuletzt hat das kleine Segment (3,0% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) allerdings wieder an Bedeutung gewonnen.

Beschäftigung bleibt vor allem im Ruhrgebiet hinter dem Landesdurchschnitt zurück

Auch die Beschäftigung entwickelt sich regional unterschiedlich (Abb. 1.3.5). Das Wachstum der Arbeitnehmerzahl ähnelt dem regionalen Muster der Wirtschaftsleistung, ist allerdings nicht ganz deckungsgleich. Festzuhalten bleibt, dass in den meisten Regionen eine sehr positive Beschäftigungsentwicklung stattgefunden hat, vor allem aber das Ruhrgebiet mit in weiten Teilen rückläufiger Entwicklung deutlich hinter dem Landestrend zurückbleibt.

Abb. 1.3.5: Mittlere jährliche Entwicklung der Arbeitnehmerzahl seit 2013



Daten: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

NRW.BANK 2019

Mit der Beschäftigung steigen auch die Einkommen, ...

Die positive Arbeitsmarktentwicklung wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus: Zum einen steigt die Attraktivität der Regionen für Zuzügler aus dem In- und Ausland (Kap. 1.1). Zum anderen sorgt mehr Beschäftigung auch für mehr Einkommen, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum stärkt.

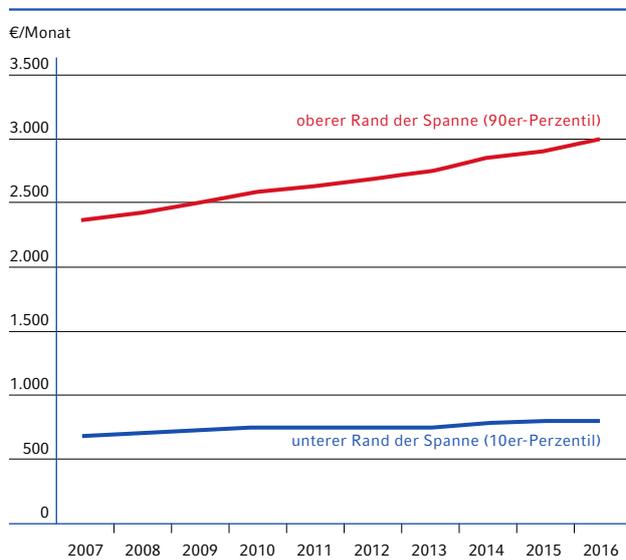
... doch nimmt deren Ungleichverteilung weiter zu

Allerdings profitieren von den Einkommenszuwächsen¹⁰ nicht alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maß. Wie die Einkommensdaten des Mikrozensus zeigen, hat sich die Schere zwischen dem unteren (+1,7% p. a. seit 2012) und dem oberen Rand der Einkommensverteilung (+3,0% p. a.) weiter geöffnet (Abb. 1.3.6). Entsprechend hat sich auch die Armutsgefährdungsquote (Abb. 1.3.8)¹¹ im Zeitraum 2012–2017 von 15,4 Prozent auf 17,2 Prozent erhöht. Eine wesentliche Ursache dürfte der Zuzug aus

dem Ausland sein, in dessen Rahmen neben begehrten Fachkräften auch Personen einwandern, die zunächst nur schlecht bezahlte oder gar keine Arbeit finden.

Auch die Betrachtung der Haushalte nach ihrer Einkommensklasse (Abb. 1.3.7) zeigt, dass es zwar immer weniger Haushalte mit sehr niedrigen Nettoeinkommen gibt, der Anstieg derer mit hohen Einkommen aber deutlich stärker verläuft. So ist in den vergangenen zehn Jahren zwar die Zahl der Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 1.500 €/Monat deutlich zurückgegangen (-1,1% p. a.), während die Haushaltezahl insgesamt zugenommen hat (+0,2% p. a.). Die obere Einkommensklasse (mehr als 3.600 €/Monat) ist im selben Zeitraum jedoch um jährlich 10 Prozent und damit deutlich stärker gewachsen. Das bedeutet, dass immer mehr Haushalte über mehr Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt verfügen und besser mit der Preisentwicklung mithalten können. Währenddessen hat sich die relative Position der unteren Einkommensgruppen angesichts steigender Mieten auf dem Wohnungsmarkt verschlechtert.

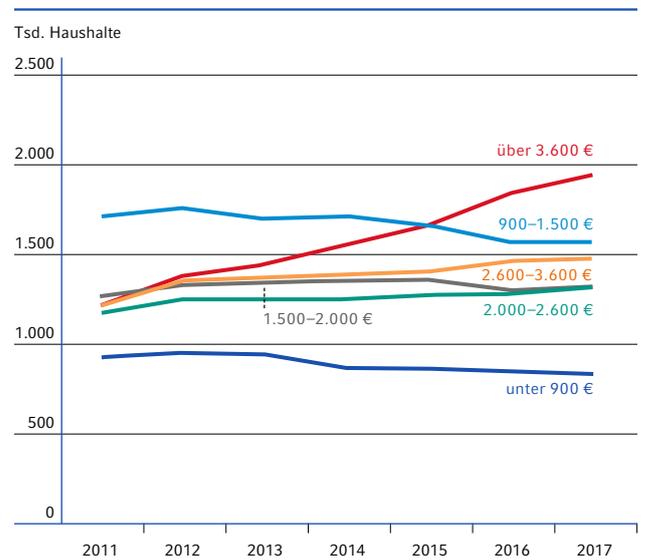
Abb. 1.3.6: Entwicklung der Einkommensspanne (verfügbares Nettomonatseinkommen je Haushalt)



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2007–2016)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.3.7: Entwicklung der Haushaltezahl nach deren verfügbarem Nettomonatseinkommen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2011–2017)

NRW.BANK 2019

¹⁰ Einkommensindikator ist hier das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (= Kaufkraft), das heißt die Nettosumme aller Einkünfte eines Haushalts (d. h. abzüglich Steuern und Sozialabgaben, zuzüglich monetärer Sozialleistungen), von der Konsum (darunter Wohnkosten) und Sparleistungen bestritten werden müssen.

¹¹ Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen (d. h. das nach Personenzahl gewichtete Nettohaushaltseinkommen) weniger als 60 Prozent des Median-Einkommens (NRW) beträgt, gelten nach EU-Definition als armutsgefährdet.



Digitale Technik für die Nachbarschaft

Da altersgerechter Neubau allein nicht ausreicht, müssen weiterhin auch Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung angepasst werden. So hat die Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (WSG) ihre in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtete Siedlung „Spicker Hof“ in Dortmund-Dorstfeld in den letzten Jahren modernisiert und altersgerecht umgebaut. Die Investitionen wurden auch mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanziert, insbesondere mit Mitteln zur Reduzierung von Barrieren. Die Gebäude sind zudem mit digitaler Technik ausgestattet, die die Bewohner stärker in das Quartiersleben einbinden soll. Das Konzept dazu entstand in Zusammenarbeit mit der Universität Siegen. So sind wichtige Informationen wie Termine, Notfallrufnummern oder Ansprechpartner vor Ort an Stelen mit Touchscreens abrufbar.



Alleinerziehende, kinderreiche Familien und Migranten mit hohem Armutsrisiko

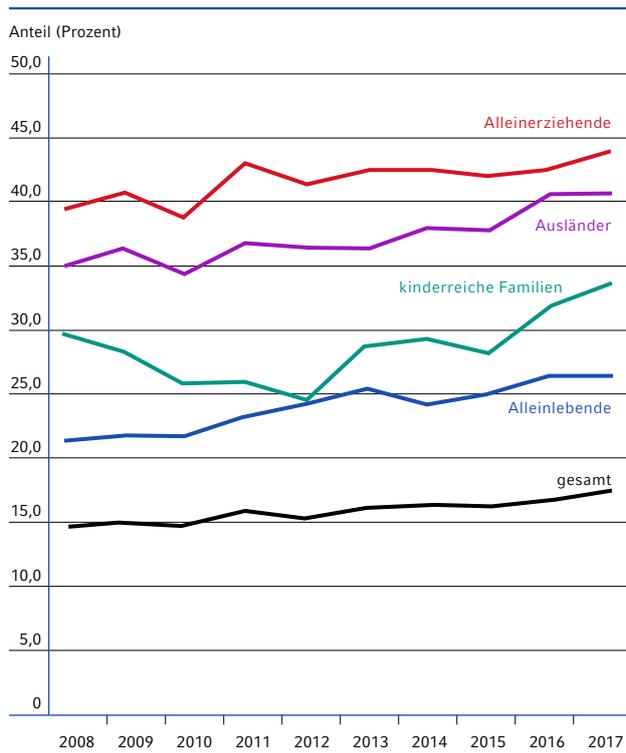
Der Mikrozensus gibt zudem einen Überblick, welche Personengruppen im Land besonders wenig Einkünfte haben bzw. unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle¹¹ leben (Abb. 1.3.8). Insgesamt waren zuletzt 17,2 Prozent der Haushalte von Armut bedroht. Das ist vor allem Folge der wachsenden Migrantenzahl, die sich überproportional häufig in niedrigen Einkommensklassen befindet. Ein generell überdurchschnittliches Armutsrisiko haben Alleinlebende, da ein unterdurchschnittliches Einkommen nicht von anderen Personen ausgeglichen werden kann. In noch stärkerem Maß gilt das für Alleinerziehende (meist Frauen), aber auch für Familien mit mehr als zwei Kindern. Für diese hat sich das Armutsrisiko zuletzt besonders erhöht – auch das vermutlich eine Folge des Zuzugs von Familien aus dem Ausland, von denen viele Zugangsprobleme zum Arbeitsmarkt haben. Alle diese Gruppen haben besondere Schwierigkeiten, mit den

steigenden Wohnkosten zurechtzukommen, und finden sich auch häufiger in den Transferleistungssystemen wieder.

Ruhrgebiet und periphere ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Haushaltseinkommen

Auch regional sind die Einkommen nach wie vor ungleich verteilt (Abb. 1.3.9): Am höchsten ist das mittlere Nettohaushaltseinkommen im Umland der Rheinschiene und der Stadt Münster. Die Großstädte selbst haben – mit Ausnahme von Düsseldorf, Bonn und Mülheim an der Ruhr – aufgrund ihres höheren Transferleistungsempfängeranteils unterdurchschnittliche Kaufkraftwerte. Am niedrigsten sind sie im Ruhrgebiet. Dagegen verzeichnen die meisten Kreise Einkommen über dem Landesdurchschnitt. Eine Ausnahme bilden die peripheren Regionen im östlichen Ostwestfalen-Lippe, im Hochsauerland und im Nordkreis Kleve.

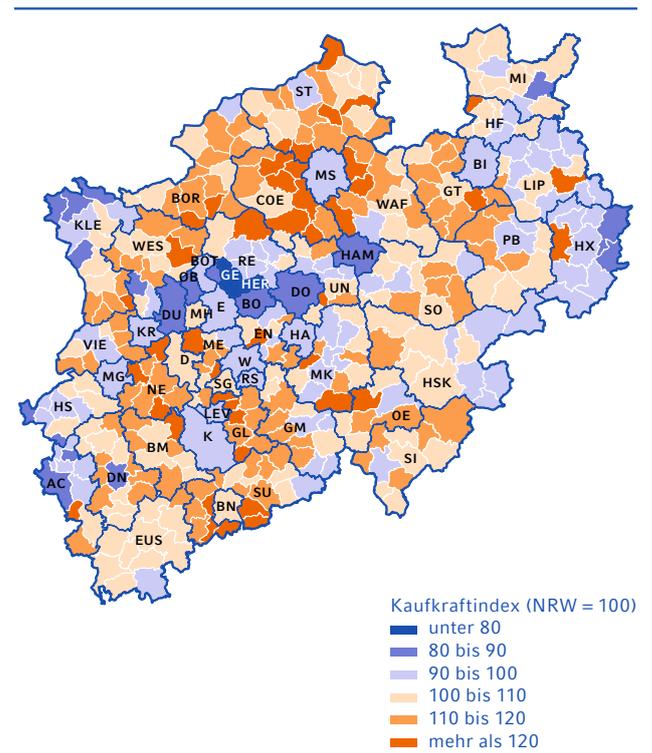
Abb. 1.3.8: Entwicklung der Armutsgefährdungsquoten verschiedener Gruppen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2008–2017)

NRW.BANK 2019

Abb. 1.3.9: Regionale Einkommensunterschiede 2017 (haushaltsbezogener Kaufkraftindex)



Daten: GfK (Kaufkraftstatistik)

NRW.BANK 2019

¹¹ s. Fußnote 11, S. 28

Arbeitslosigkeit infolge der guten Beschäftigungslage weiter rückläufig

Die gute Wirtschaftslage sorgt dafür, dass die Arbeitslosigkeit weiter sinkt. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2017 bei 7,4 Prozent (Bund: 5,7%). Trotz des Flüchtlingszuzugs gab es auch im Jahr 2017 weniger Arbeitslose als im Vorjahr (Abb. 1.3.10). Die ersten Monatsmeldungen deuten darauf hin, dass sich der Trend auch im Jahr 2018 fortsetzt.

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen ist mit 42 Prozent zwar weiterhin höher als im Bundesdurchschnitt (36%) – eine Folge des Strukturwandels und der damit verbundenen Mismatch-Arbeitslosigkeit. Allerdings profitieren seit 2015 auch Langzeitarbeitslose von der guten Arbeitsmarktlage (2017: –6,4%).

Zahl der Transferleistungsbezieher nimmt jedoch weiter zu

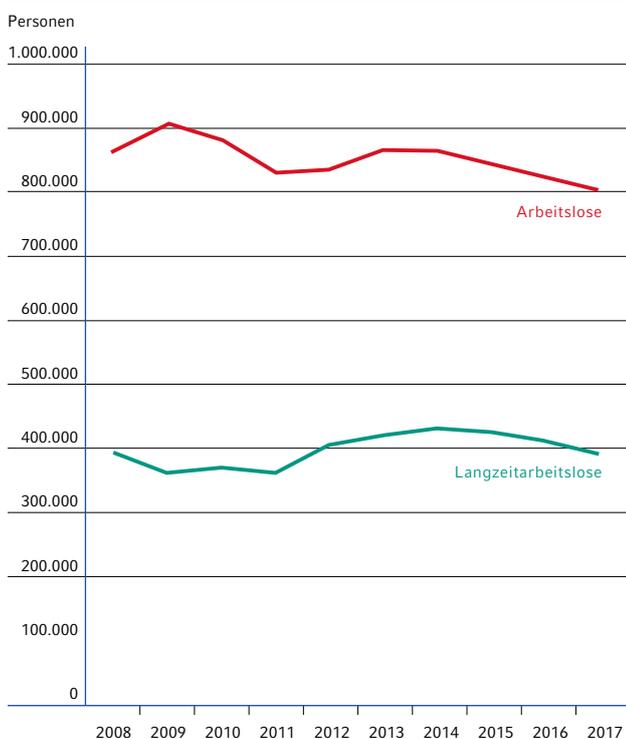
Allerdings geht die sinkende Arbeitslosigkeit nicht mit einem entsprechenden Rückgang der Transferleistungsbezieher einher. Vielmehr erhielten erneut mehr Bedarfs-

gemeinschaften (+1,8%) Grundsicherungsleistungen nach SGB II (Hartz IV) und damit auch Leistungen für die Wohn- und Heizkosten. Der Anstieg ist damit zwar stärker als in den Vorjahren, aber angesichts der Tatsache, dass seit 2016 immer mehr Flüchtlinge einen Schutzstatus zuerkannt bekommen haben und damit ebenfalls leistungsberechtigt sind (solange sie keine Arbeit oder Ausbildung gefunden haben), dennoch eher niedrig. Das spricht für die Absorptionsfähigkeit des Arbeitsmarktes. Mit insgesamt 870.000 Bedarfsgemeinschaften oder rund 10 Prozent aller Haushalte ist Hartz IV für den Wohnungsmarkt das wichtigste Transferleistungssystem.

Vor allem mehr Alleinlebende und Familien beziehen SGB-II-Leistungen

Eher in der Struktur der Bedarfsgemeinschaften als in deren Anzahl zeigt sich die zunehmende Anerkennung von Flüchtlingen (Abb. 1.3.11). Zugenommen hat in erster Linie die Zahl alleinstehender Leistungsbezieher (+2,2%; seit 2012: +10,0%), die damit über 53 Prozent aller SGB-II-Haushalte stellen, und der großen Bedarfsgemeinschaften mit mehr als drei Personen (+7,1%). Haushalte mit Kindern machen etwa 35 Prozent aller

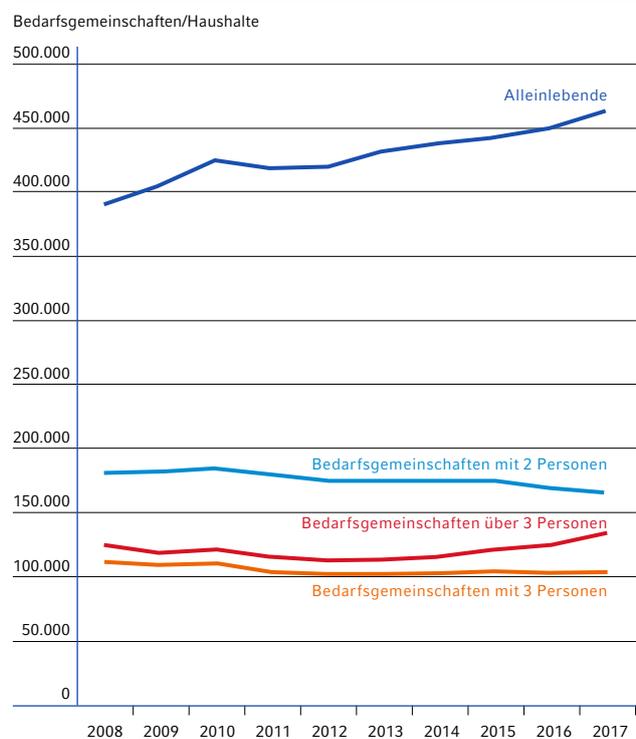
Abb. 1.3.10: Arbeitslose in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2019

Abb. 1.3.11: Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Leistungsbezug (Hartz IV) nach Haushaltsgröße



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2019

Bedarfgemeinschaften aus. Aufgrund dieser Zunahme von größeren Familien ist auch die Zahl der Personen im Leistungsbezug stärker gestiegen als die der Haushalte, insgesamt auf 1,751 Mio. Personen (+2,8%).

Regionale Veränderung des Leistungsbezugs infolge des Flüchtlingszuzugs

Auch das regionale Entwicklungsmuster spricht dafür, dass nicht in erster Linie die Arbeitsmarktlage, sondern der Wechsel der anerkannten Flüchtlinge in das SGB-II-System ursächlich für den Anstieg der Empfängerzahlen sein dürfte. Außer dem Ruhrgebiet verzeichnen vor allem ländliche Regionen mit guter wirtschaftlicher Entwicklung mehr Leistungsbezieher (Abb. 1.3.12). Hauptgrund für diese recht gleichmäßige Verteilung im Land dürfte die Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge sein.

Bezug weiterer wohnungsbezogener Transferleistungen entwickelt sich unterschiedlich

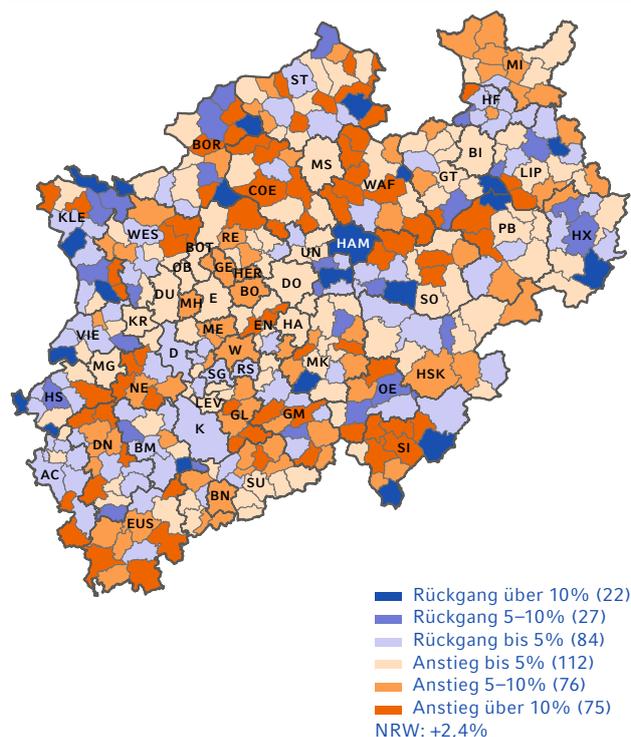
Der Bezug sonstiger Sozialleistungen, bei denen Wohnkosten ganz oder anteilig übernommen werden, hat sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich entwickelt (Abb. 1.3.13). Die Bezieher von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) sind weniger geworden; 2017

waren es noch 36.300 Personen (-4,8%). Hingegen erhalten mehr Menschen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (+3,9%). Von den insgesamt 231.200 Personen waren 95.100 dauerhaft Erwerbsunfähige im Erwerbsalter, die übrigen 136.200 Altersrentner, deren Einkünfte nicht ausreichen, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Die Bezieherzahl von Leistungen für Asylbewerber ist nach dem rasanten Anstieg infolge des Flüchtlingszuzugs im Jahr 2015 (224.100 Personen) wieder auf rund 122.500 Personen gesunken. Zunehmend erhalten Flüchtlinge eine Anerkennung und kommen dadurch auf den regulären Arbeitsmarkt oder erhalten Sozialleistungen nach SGB II. Insgesamt bezogen im Jahr 2017 390.000 Personen, das sind 2,2 Prozent der Bevölkerung im Land, Leistungen nach SGB XII oder Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Wohngeldbezug ist leicht zurückgegangen, Gesetzesnovelle in Vorbereitung

Das Wohngeld ist eine finanzielle Hilfe für Haushalte, die keine Sozialleistungen als Einkommensersatz beziehen, aber zu wenig verdienen, um ihre Wohnkosten allein zu tragen. Da das Wohngeld in den vergangenen Jahren immer wieder Novellen und Anpassungen unterlag, hat eine langfristige Betrachtung wenig Aussagekraft. Die letzte Wohngeldnovelle trat 2016 mit dem Ziel in Kraft,

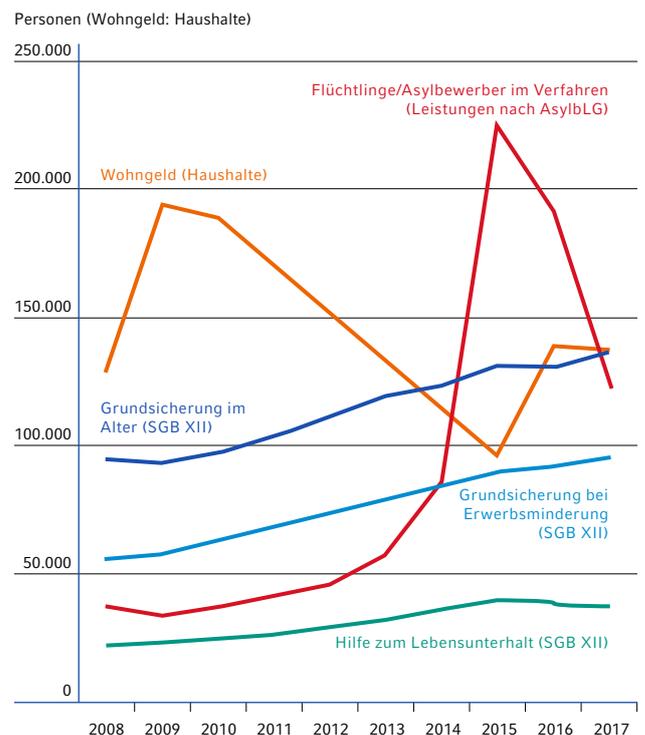
Abb. 1.3.12: Entwicklung der SGB-II-Bezieherzahl (April 2016 zu April 2018)



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2019

Abb. 1.3.13: Bezieher sonstiger Sozialleistungen zum Wohnen (außerhalb von Einrichtungen)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2019

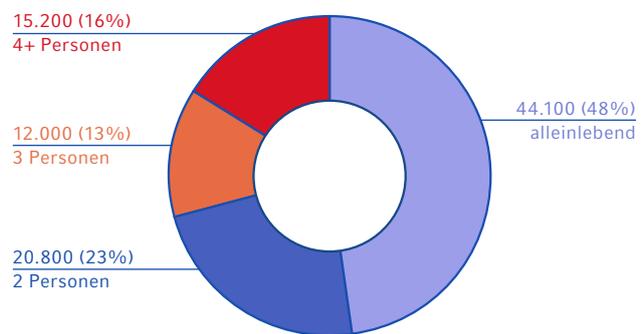
Geringverdiener aus dem verwaltungsintensiven SGB-II-Bezug zu holen. Nach dem Anstieg infolge der Reform ist die Bezieherzahl wieder auf 145.450 Haushalte zurückgegangen (-2,0%). Das sind lediglich 1,7 Prozent aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen. Eine Studie der Humboldt-Universität im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung¹² hat Wirkung und Reichweite des Wohngelds untersucht und zumindest in den Großstädten sehr kritisch bewertet: Ein hoher Anteil der Haushalte muss trotz Wohngeld zum Teil mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Auf dem Wohngipfel im September 2018 hat die Bundesregierung verkündet, das Wohngeld zum 1. Januar 2020 erneut zu novellieren, um dessen Wirksamkeit zu verbessern.

Vermittlung geförderter Wohnungen – mehr große Haushalte und Alleinlebende erhalten Wohnberechtigungsscheine

Vor mehr als zehn Jahren haben das nordrhein-westfälische Bauministerium und die NRW.BANK die Erhebung sozialwohnungsberechtigter wohnungssuchender Haushalte umgestellt: Seit 2007 melden die zuständigen Stellen in den Kreisen und Kommunen nicht mehr die Haushalte, die auf Wartelisten kommunaler Wohnungsämter stehen, sondern nur noch solche, die im Berichtsjahr einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten (WBS-Haushalte).¹³

Vermutlich infolge des Rückgangs geförderter bzw. besonders frei werdender geförderter Wohnungen ist die Zahl erteilter WBS seither fast kontinuierlich rückläufig. Der Rückgang nahm erst im Jahr 2017 ein Ende, in dem Kreise und Kommunen 193.000 Personen in 92.200 Haushalten (1,1% aller Haushalte) einen WBS erteilten. Dass der Rückgang keinesfalls mit einer Entspannung der Versorgungslage gleichzusetzen ist, zeigt eine Statistik der Stadt Dortmund. Das dortige Wohnungsamt erfasst zusätzlich die Zahl der Haushalte, die *nicht* mit einer geförderten Wohnung versorgt werden konnten: Deren Zahl ist seit 2012 um 45 Prozent gestiegen.¹⁴

Abb. 1.3.14: Struktur der Haushalte, die 2017 einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2019

Trotz möglicher Ungenauigkeiten in der Statistik erlaubt eine landesweite Auswertung doch einen guten Überblick über Struktur und Motive der WBS-Haushalte:

- Den größten Anteil an den WBS-Haushalten machen mit rund 48 Prozent die Alleinlebenden aus (Abb. 1.3.14). Ihr Anteil hat sich in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert.
- Ein deutlicher Zuwachs war auch bei den größeren Haushalten zu beobachten. Haushalte mit mehr als drei Personen sind zuletzt nicht nur anteilig, sondern auch absolut mehr geworden.

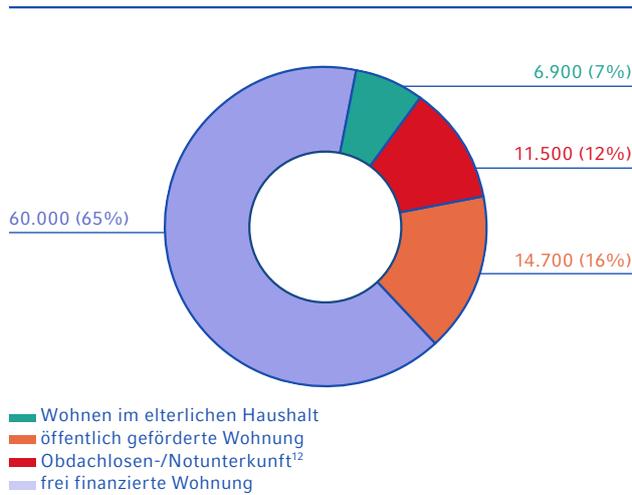
Beide Haushaltsgrößen sind damit überrepräsentiert – ein Hinweis auf deren besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Dagegen liegt der Anteil von 2-Personen-Haushalten an den WBS-Haushalten (23%) deutlich unter ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung (34%).

¹² Hans-Böckler-Stiftung (2018): Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Working Paper „Forschungsförderung 093“, September 2018.

¹³ Damit wurde das Problem umgangen, das sich aus unterschiedlich gut gepflegten Wartelisten der Kommunen und Kreise ergab. Ganz vergleichbar sind die Daten aber immer noch nicht, da die Wohnungsvermittlung in den Kommunen recht verschieden gehandhabt wird.

¹⁴ Stadt Dortmund: Wohnungsmarktbericht 2018, S. 60.

Abb. 1.3.15: Derzeitige Wohnverhältnisse der WBS-Haushalte (2017)

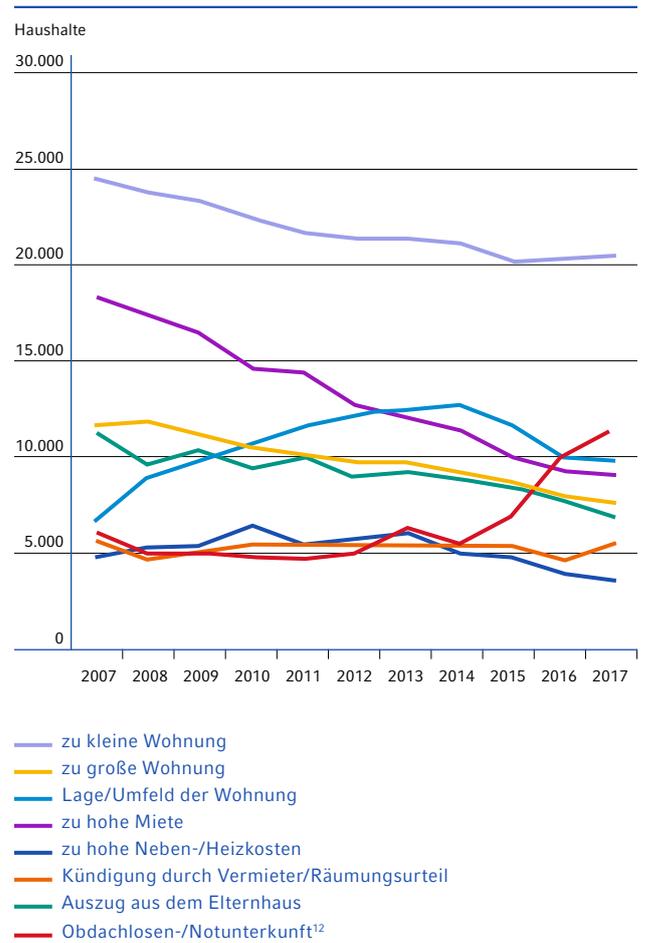


Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2019

In dieser Entwicklung dürfte sich der Übergang anerkannter Flüchtlinge auf den regulären Wohnungsmarkt zeigen. Dafür spricht auch der Aufstieg des Auszugs aus einer Notunterkunft¹⁵ zum zweitwichtigsten Umzugsgrund (11.500 Haushalte, Abb. 1.3.16). Der mit Abstand wichtigste Grund ist allerdings nach wie vor eine für die jeweilige Haushaltsgröße zu kleine Wohnung (20.500 Haushalte). Lage und (soziales) Umfeld der Wohnung haben – nach einem Bedeutungszuwachs seit 2007 – zuletzt wieder deutlich an Stellenwert eingebüßt. Offenbar sind Probleme im Wohnumfeld angesichts der angespannten Marktlage eher nachrangig geworden. Ähnliches gilt für die Gründe „zu hohe Miete“ und „zu hohe Heiz-/Nebenkosten“, da sich die Chancen, überhaupt eine günstigere Wohnung zu finden, deutlich verschlechtert haben. Konstant geblieben ist allerdings die Zahl der Haushalte, die wegen einer Kündigung oder Räumung durch den Vermieter eine neue Wohnung benötigen (ca. 5.000 Haushalte).

Zwei Drittel der WBS-Haushalte kommen aus dem frei finanzierten Wohnungsmarkt, nur 16 Prozent machen eine andere geförderte Wohnung frei (Abb. 1.3.15).

Abb. 1.3.16: Gründe für den angestrebten Wohnungswechsel (WBS-Haushalte)



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2019

Flüchtlinge, Rollstuhlfahrer und Transferleistungsempfänger haben die schlechtesten Chancen bei der Wohnungssuche

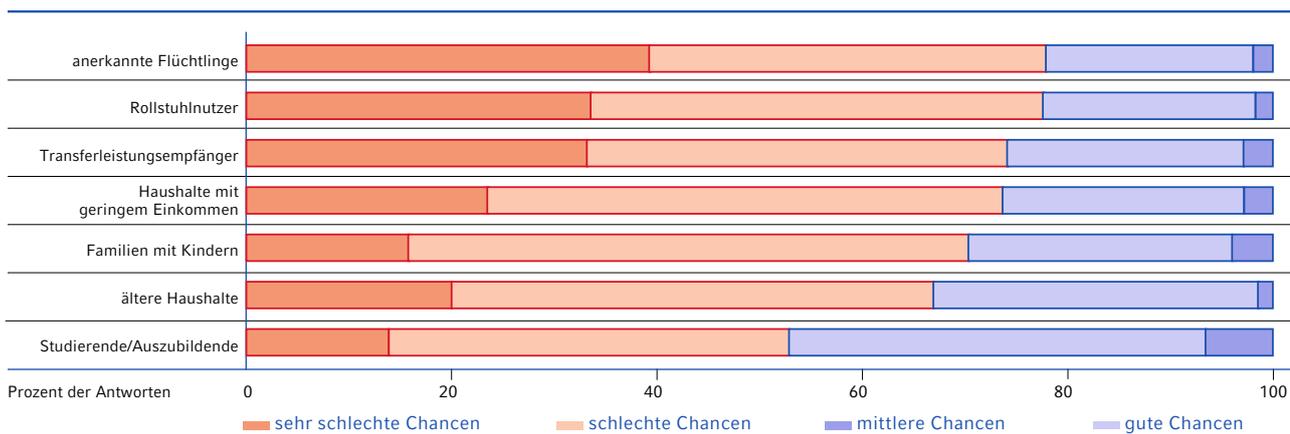
Weitere Hinweise, welche Gruppen besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben, gibt das Wohnungsmarktbarometer¹⁶ der NRW.BANK. Für den Erfolg der Wohnungssuche spielen Höhe und Sicherheit des Einkommens die wichtigste Rolle, aber auch der soziale Status und die Einbindung in Kontaktnetzwerke sind von Bedeutung. Aus den Antworten der Experten aus Wohnungswirtschaft und Kommunen lässt sich folgende Reihenfolge bilden (Abb. 1.3.17):

¹⁵ Die Antwortmöglichkeit „Obdachlosen-/Notunterkunft“ wurde von den befragten Behörden auch für Flüchtlinge genutzt, die aus einer Sammelunterkunft heraus eine eigene Wohnung suchen.

¹⁶ Mehr zur Befragung, die zuletzt im April 2018 stattfand, s. Kap. „Datengrundlagen“. Detaillierte Auswertungen sind im Sommer 2018 als Online-Publikation „Wohnungsmarktbarometer 2018. Experteneinschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt“ erschienen.

- Flüchtlinge, die spätestens mit der Anerkennung ihres Schutzstatus regulären Wohnraum außerhalb der Sammelunterkünfte nachfragen, haben derzeit offenbar die schlechtesten Chancen, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Gegenüber der Vorjahresbefragung hat sich ihre Lage weiter verschlechtert (mehr dazu s. Exkurs, S. 36)
- Rollstuhlnutzer haben ebenfalls keine guten Versorgungschancen auf dem Wohnungsmarkt. Das Angebot rollstuhlgerechter Wohnungen ist sehr klein und zudem oft von Nichtrollstuhlfahrern belegt. Viele Betroffene sind wegen ihrer Behinderung auch finanziell eingeschränkt und können sich die überdurchschnittlichen Mieten barrierefreier Wohnungen (Kap. 2) nicht leisten. Auch viele Städte können kaum Unterstützung bieten, da es keine Statistiken und selten separate Vermittlungslisten zu rollstuhlgerechtem Wohnraum gibt.
- Kaum überraschend ist, dass einkommensschwächere Haushalte ebenfalls sehr schlechte Versorgungschancen haben. Bezieher von Sozialleistungen müssen sich zudem an die Vorgaben zu angemessenen Unterkunftskosten halten.
- Ähnliches gilt für ältere Haushalte, von denen immer mehr altersgerechte und barrierearme Wohnungen benötigen.
- Auch Familien mit mehreren Kindern haben eher schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Diese Einschätzung passt zu den bisherigen Befunden zu steigenden Familienzahlen, gerade in den unteren Einkommensgruppen und bei den wohnungssuchenden Haushalten.

Abb. 1.3.17: Wohnungsmarktbarometer 2018: „Welche Möglichkeit haben folgende Nachfragergruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung in Ihrer Region zu finden?“



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2017/2018; N = 324)

NRW.BANK 2019

Zusatzförderung für rollstuhlgerechten Wohnraum

Im Wohnraumförderprogramm 2018 hat das Land die Förderung rollstuhlgerechter Wohnungen mit einem neuen Zusatzdarlehen verbessert. Im Mietwohnungsneubau werden – unter der Bedingung einer Belegungsbindung für Rollstuhlnutzer – pauschal 4.000 € je Wohnung plus weitere Beträge zwischen 1.000 und 5.000 € für einzelne Maßnahmen gewährt. Ähnliche

Zusatzdarlehen gibt es bei der Förderung studentischen Wohnraums. In der Eigentumsförderung gibt es nach wie vor Zusatzdarlehen, wenn die Wohnung barrierefrei gebaut bzw. umgerüstet (10.000 €) oder an die besonderen Bedarfe einer schwerbehinderten Person angepasst werden muss (20.000 bis 40.000 €).

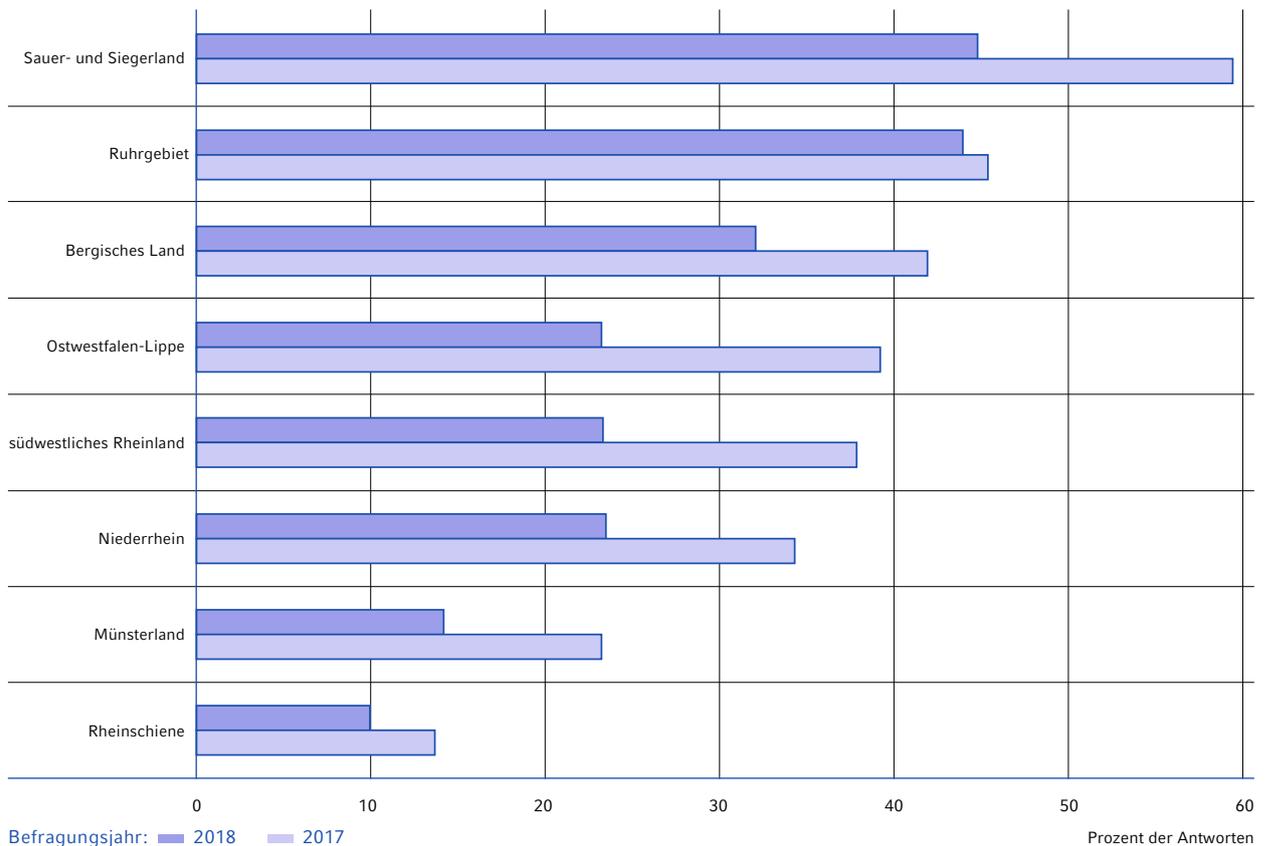
Integration der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt

In den Jahren des größten Flüchtlingszuzugs (2015/2016) legten Land und Kommunen den Schwerpunkt darauf, die Schutzsuchenden schnell unterzubringen. Für diesen Kraftakt wurden vorhandene Unterkünfte modernisiert, Behelfsunterkünfte und neue Wohnheime gebaut und, soweit es die Wohnungsmarktlage erlaubte, auch leer stehende Gewerbe- und Wohngebäude reaktiviert. Nachdem diese Aufgabe weitgehend gemeistert war, sahen sich die Kommunen vor die nächste Herausforderung gestellt: Spätestens wenn die Schutzsuchenden als Flüchtlinge, Asylberechtigte o. ä.

anerkannt sind, dürfen und sollen sie die Sammelunterkünfte verlassen und in eigene, reguläre Wohnungen umziehen. So kam seit 2016 eine weitere Nachfragergruppe auf den Wohnungsmarkt, die über wenig Erfahrungen bei der Wohnungssuche und begrenzte Budgets verfügt. Wer noch keinen Arbeits- oder Ausbildungsplatz gefunden hat, bezieht zunächst meist Grundsicherungsleistungen und ist zusätzlich den kommunalen Richtlinien über angemessene Wohnkosten unterworfen.

Abb. 1.3.18: Wohnungsmarktbarometer: „Spätestens nach ihrer Anerkennung können Flüchtlinge und Asylbewerber auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Können Sie einschätzen, wie das in Ihrer Region gelingt?“

Anteil der Antworten mit der Einschätzung „gut“ und „eher gut“ (ohne „weiß nicht“/k.A.)



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2017/2018)

NRW.BANK 2019

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers

Da es zur Wohnsituation anerkannter Flüchtlinge bisher nur Einzeluntersuchungen, aber keine umfassende Statistik gibt, hat die NRW.BANK im Wohnungsmarktbarometer nach der Erfahrung der örtlichen Marktexperten gefragt. Nach deren Einschätzung haben Flüchtlingshaushalte innerhalb der nachfrageschwachen Gruppen die größten Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden (Abb. 1.3.17). In der regionalen Betrachtung (Abb. 1.3.18) zeigt sich ein klarer Zusammenhang zwischen ihren Erfolgsaussichten und der regionalen Marktlage: Offenbar gelingt die Eingliederung auf den entspannten Wohnungsmärkten von Sauer- und Siegerland, Ruhrgebiet und Bergischem Land leichter als auf den angespannten Märkten der Rheinschiene und des Münsterlandes, wo im schwindenden preisgünstigen Marktsegment ohnehin starke Konkurrenz herrscht. Darüber hinaus hat sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr fast überall erkennbar verschlechtert – unabhängig von der Ausgangssituation.

Ergebnisse der Jahrestagung des Forums Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Da die Wohnraumversorgung der Flüchtlinge in den Kommunen ein wichtiges Thema und die Datenlage dort auch besser ist, hat das von der NRW.BANK betreute Städtetzwerk Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW (KomWoB) den Schwerpunkt seiner Jahrestagung 2018¹⁷ darauf gelegt. Neben den Ergebnissen zweier Forschungsvorhaben des BBSR und der Universität Bonn wurden vor allem kommunale Erfahrungen vorgestellt und diskutiert. Einige zentrale Befunde sind hier in knapper Form dargestellt:

- Einige Kommunen hatten in den Jahren vor dem Flüchtlingszuzug neue Unterbringungskonzepte für Asylsuchende entwickelt. Aus Gründen einer besseren Integration setzen sie vor allem auf eine dezentrale Unterbringung anstelle großer Sammelunterkünfte. Angesichts der großen Flüchtlingszahl konnten sie dann aber kaum eingehalten werden, denn in den Jahren 2014–2016 hatte die Vermeidung von Obdachlosigkeit oberste Priorität. Die Konzepte boten jedoch teilweise Ansatzpunkte für neue Unterkunftsstandorte auch in statushöheren Stadtteilen.
- In eher entspannten Wohnungsmärkten wurden viele Flüchtlinge von Anfang an dezentral untergebracht – das heißt in der Regel in bislang leer stehenden Wohnungen, die zunächst die Stadt angemietet und in die sie die Flüchtlinge eingewiesen hat. In Städten mit angespannten Märkten kamen nicht anerkannte Flüchtlinge dagegen kaum in normalen Wohnungen unter. Der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt ist dort also der Schritt aus der Sammelunterkunft in eine eigene Wohnung (Phasenmodell). In weniger angespannten Märkten muss im Idealfall lediglich der Mietvertrag von der Stadt auf den Flüchtlingshaushalt umgeschrieben werden – wenn der Vermieter das mitträgt und die Haushaltskonstellation sich nicht ändert (Umwandlungsmodell).
- Seit 2015 wurden viele Flüchtlingsunterkünfte neu gebaut. Da diese nun der Kommune gehören oder langfristig gemietet sind, sind manche Kommunen aus finanziellen Erwägungen wenig an einem raschen Übergang der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt interessiert. Einige sehen lieber die ohnehin verfügbaren Unterkünfte ausgelastet, als zusätzlich die Mieten für reguläre Wohnungen zu übernehmen. Für die Integration der Flüchtlinge ist das nach einhelliger Expertenmeinung allerdings schlecht. Manche Kommunen nutzen die zeitweilig leer stehenden Unterkünfte dagegen zur Unterbringung von Obdachlosen, deren Zahl in den vergangenen Jahren ebenfalls stark gestiegen ist.
- Andere Kommunen haben ein aktives Auszugsmanagement eingerichtet, das entweder auf Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft oder auf ehrenamtliche Wohnungslotsen setzt, die Flüchtlinge im Kontakt mit Vermietern unterstützen. In Essen übernahm etwa die kommunale Allbau AG die Überprüfung sämtlicher, auch von anderen Vermietern angebotenen Wohnungen. Paderborn warb im Projekt „Türöffner“ ehrenamtliche Mietpaten an, die Flüchtlinge bei der Wohnungssuche beraten und begleiten. Solche Projekte sind arbeitsaufwendig, weil auch die ehrenamtlichen Helfer Unterstützung und Zuspruch benötigen, aber in von privaten Vermietern dominierten Märkten oft die einzige Erfolg versprechende Möglichkeit.

¹⁷ Die Tagung zur „Integration der (anerkannten) Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt“ fand am 24. April 2018 bei der NRW.BANK statt. Die Beiträge und Diskussionsergebnisse sind verfügbar unter: www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/forum-plenum/jt-nrw/protokolle/jt_2018

- Generell finden viele Flüchtlinge über private Vermittlung Zugang zum Wohnungsmarkt. Oft sind das Freunde oder Bekannte, zum Teil aber auch informelle „Makler“, die gegen Gebühr arbeiten. Zum Teil handelt es sich um ähnliche Strukturen, wie sie sich bei der Vermietung an Armutszuwanderer aus Rumänien und Bulgarien entwickelt haben. Genauere Kenntnisse über diesen „grauen Wohnungsmarkt“ liegen nicht vor.
 - Entscheiden die Flüchtlinge selbst über ihre neue Wohnung, werden vor allem Standorte gewählt, an denen bereits aufgebaute Bezüge und soziale Kontakte (Integrationskurse, Beratungsangebote, Kindergärten und Schulen) aufrechterhalten werden können. Gerade in den Großstädten findet sich verfügbarer Wohnraum häufig in den ohnehin belasteten Ankunftsquartieren. Ein besonderes Problem herrscht in vielen kleinen Städten und Gemeinden, wo es freien Mietwohnraum vor allem in peripheren Lagen gibt, es aber den Flüchtlingen aufgrund der Wohnsitzauflage nicht gestattet ist, außerhalb der Gemeindegrenzen (z. T. in der größeren Nachbarstadt) zu suchen. Das ist insbesondere dann problematisch, wenn es am Wohnstandort weder Integrationsangebote noch eine öffentliche Nahverkehrsanbindung gibt.
 - Vorbehalte von Vermietern gegenüber Flüchtlingen haben seit der Kölner Silvesternacht stark zugenommen. Auch Vermieter, die schon an Flüchtlinge vermieten, wollen vielfach nicht noch weitere. Insbesondere alleinstehende muslimische Männer finden kaum noch Angebote. Schwer ist es auch für Schutzsuchende aus dem nichtarabischen Afrika. Leichter haben es Familien mit kleinen Kindern, insbesondere aus den Bürgerkriegsländern Syrien und Irak. Personen, die nur subsidiären Schutz genießen, haben ebenfalls Schwierigkeiten, weil der unsichere Schutzstatus Vermieter, die an einem langfristigen Vertragsverhältnis interessiert sind, abschreckt.
 - Unabhängig von der Ausgangslage bestätigten die kommunalen Experten, dass die von Flüchtlingen benötigten Wohnungsgrößen – kleine Wohnungen für Einzelpersonen und sehr große für Familien oder Wohngemeinschaften von Einzelpersonen – im bezahlbaren Segment inzwischen kaum mehr verfügbar sind. Wer jetzt noch keine Wohnung hat, habe ein Problem.
- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Eingliederung von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt keinesfalls abgeschlossen ist und insbesondere im Hinblick auf eine gelingende Integration weiter beobachtet werden sollte.



Neubau und mittelbare Belegung im Bestand

Auch wer für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen bauen möchte, kann das mit Wohnraumfördermitteln des Landes tun. So hat die Hättinger Genossenschaft hwg in guter Lage ein Neubauprojekt mit insgesamt 28 neuen Wohnungen realisiert. Zwölf davon entstanden mit Landesmitteln – allerdings ohne Sozialbindungen. Diese wurden im Rahmen einer „mittelbaren Belegung“ auf den Altbestand übertragen. Dabei verpflichtet sich der Vermieter, der Stadt eine entsprechende Anzahl nicht geförderter Bestandswohnungen zu günstigen Mieten zur Belegung zu überlassen – in diesem Fall für Flüchtlingsfamilien. Die genauen Konditionen verhandelt die Stadt als zuständige Stelle mit dem Wohnungsunternehmen.



2. Preisentwicklung und Anspannung auf den Miet- und Eigentumsmärkten



Zentrumnahes Wohnen für ältere Haushalte

Im Alter kann das eigene Haus oft nicht mehr aus eigener Kraft bewirtschaftet werden, und lange Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung werden zur Last. Doch fehlen älteren Haushalten gerade in ländlich geprägten Regionen oftmals die Alternativen. Der Kreisbauverein, eine Tochter der WohnBau Westmünsterland, zielt mit mehreren Projekten in diese Angebotslücke. Nach Abriss eines leerstehenden Gebäudes am Rand der Bocholter Innenstadt errichtete das Unternehmen 20 barrierefreie, vorwiegend kleine Wohnungen, 14 davon mit öffentlicher Förderung. Die Lage und der Quartiersstützpunkt, den die Caritas in einem der Häuser betreibt, gewährleisten die nötige Infrastruktur für ältere oder körperbehinderte Bewohner.



Zusammenfassung

Die Märkte haben sich nach Einschätzung der im Wohnungsmarktbarometer 2018 befragten Experten im ganzen Land weiter angespannt. Insbesondere die Lage in den preisgünstigen Mietmärkten ist so schwierig wie noch nie: Mit Ausnahme von Südwestfalen wurde sie in allen Regionen als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingestuft (Kap. 2.1).

Die Entwicklung der Mieten bestätigt diese Einschätzung. Im Landesdurchschnitt steigen Erst- und Wiedervermietungsmieten nach wie vor stärker als die Inflation und die mittleren Einkommen. In den teuersten Regionen – Münster, Aachen und die Rheinschiene – war der Anstieg erneut am höchsten. Doch auch andere Hochschulstandorte (Bielefeld, Paderborn, Siegen, Dortmund) und einige wirtschaftsstarke Kreise vom Münsterland bis zum westlichen Ostwestfalen verzeichneten eine starke Dynamik. Gerade an den Hochschulstandorten hat sich im vergangenen Jahrzehnt die starke Zunahme der Studierendenzahlen ausgewirkt, die inzwischen allerdings ihren Höhepunkt erreicht haben dürfte. Dort, aber auch in anderen Regionen, wo die Zahl kleiner Haushalte zunimmt, haben sich in den vergangenen Jahren die Mieten kleiner Wohnungen überdurchschnittlich verteuert. Das ist problematisch, weil Alleinlebende einen Großteil der Transferleistungsempfänger stellen, die auf günstigen

Wohnraum angewiesen sind. Generell haben Haushalte mit niedrigen Einkommen die höchste Wohnkostenbelastung. Stark verteuert haben sich infolge der demografischen Alterung auch altersgerechte bzw. barrierearme Wohnungen (Kap. 2.2). Diese sind auch auf den Eigentumsmärkten überproportional teuer.

Vor allem in den fragten Regionen hat sich Wohneigentum stärker verteuert als die Mieten. Angebotspreise für Eigenheime sind besonders in den Großstädten und deren Pendlereinzugsbereichen gestiegen – und zwar stärker als die Einkommen. In Regionen mit rückläufigen Familienzahlen stagnieren die Bestandspreise, sind aber nicht mehr rückläufig (Kap. 2.3). Weniger stark an die Zielgruppe von Familien gekoppelt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Käufer sind Selbstnutzer verschiedenster Altersgruppen und Haushaltsgrößen, aber auch Kapitalanleger. Die Preise haben daher nicht nur in den Großstädten besonders angezogen, sondern auch am Niederrhein, im Münsterland sowie in den Kreisen Gütersloh und Paderborn, wo die Wirtschaft sich gut entwickelt und die Zahl der Älteren stark zunimmt. Für Kapitalanleger werden die teuren Regionen aber zunehmend unattraktiv, wenn sich der Kaufpreis allein aus der Miete refinanzieren soll (Kap. 2.4).

2.1 Entwicklung der Marktanspannung

Marktanspannung nimmt weiterhin in fast allen Marktsegmenten zu

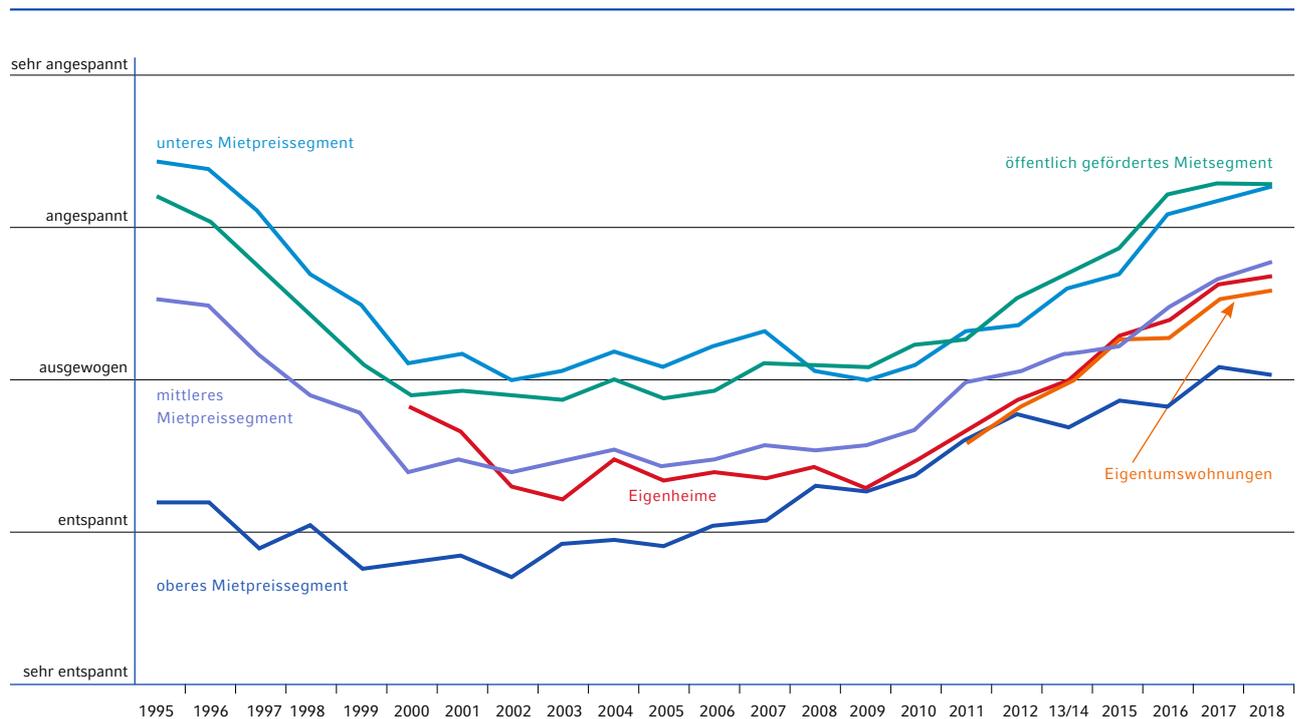
Nach Einschätzung der Marktexperten, die die NRW.BANK im jährlichen Wohnungsmarktbarometer¹ befragt, hat sich die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen auch im Jahr 2018 in den meisten Segmenten weiter verschärft (Abb. 2.1.1). Das untere Preissegment sowie der öffentlich geförderte Mietmarkt werden als „(sehr) angespannt“ bewertet. Die Lage im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten hat sich ebenfalls stark angespannt – alle drei liegen im Landesdurchschnitt zwischen „ausgewogen“ und „angespannt“. Lediglich das obere Mietpreissegment wird landesweit als „ausgewogen“ eingestuft.

Erstmals haben die Befragten auch Einschätzungen für die Marktsegmente „kleine Wohnungen“ (unter 60 m²) und „barrierefreie/altersgerechte Wohnungen“ abgegeben: Demnach herrscht in beiden Segmenten eine „angespannte“ bis „sehr angespannte“ Situation, das heißt, die Nachfrage ist größer als das Angebot.

Geförderter und preisgünstiger freier Mietmarkt nahezu flächendeckend zwischen „angespannt“ und „sehr angespannt“

Die Marktanspannung hat sich in allen Befragungsregionen nahezu parallel entwickelt. Lediglich das erreichte Niveau unterscheidet sich. Während die

Abb. 2.1.1: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen – Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig



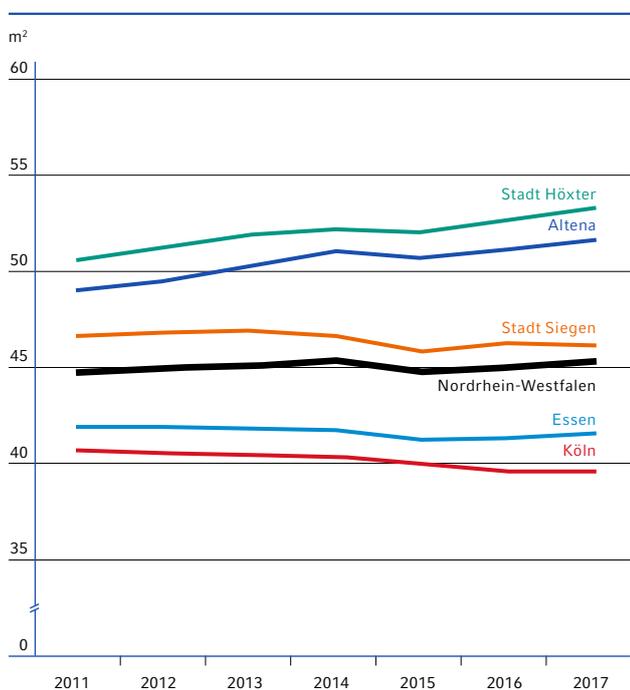
Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2018; 2018: N = 331)

NRW.BANK 2019

¹ Mehr zu dieser Befragung, die zuletzt im April 2018 stattfand, s. Kap. „Datengrundlagen“. Detaillierte Auswertungen sind im Sommer 2018 als Online-Publikation „Wohnungsmarktbarometer 2018. Experteneinschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt“ erschienen.

Befragten aus Südwestfalen alle Marktsegmente (Ausnahme: oberes Mietsegment) zwischen „ausgewogen“ und „angespannt“ einstufen, liegen in der Rheinschiene alle Segmente im Bereich zwischen „angespannt“ und „sehr angespannt“. Auch das öffentlich geförderte und das frei finanzierte untere Mietpreissegment werden in allen Regionen außer Südwestfalen in diesem Bereich verortet.

Abb. 2.1.2: Entwicklung der mittleren Wohnfläche je Einwohner in Städten mit unterschiedlichem demografischen Hintergrund



Daten: eigene Berechnungen auf Basis von IT.NRW

NRW.BANK 2019

Mittlere Wohnflächeninanspruchnahme zeigt nach wie vor gegenläufige regionale Entwicklungen

Ein weiterer Anspannungsindikator ist die mittlere Wohnfläche pro Einwohner. Angesichts von Leerständen und zunehmender Remanenzeffekte², die den Wert rechnerisch erhöhen, ist er zwar nicht mehr als Indikator für die durchschnittliche Wohnsituation brauchbar. Seine Entwicklung gibt aber Hinweise darauf, in welche Richtung sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in einer Kommune entwickelt. So ist die mittlere Wohnfläche in den Städten Köln, Essen und Siegen seit Beginn des Jahrzehnts zurückgegangen. Diese Großstädte unterliegen also einem ähnlichen Trend, wenn auch – je nach Ausgangslage – in unterschiedlicher Ausprägung. Hingegen zeigt sich in den Mittelstädten Altena (Märkischer Kreis) und Höxter (Kreis Höxter) eher eine Entspannung, die lediglich kurz vom Flüchtlingszuzug des Jahres 2015 unterbrochen wurde (Abb. 2.1.2).

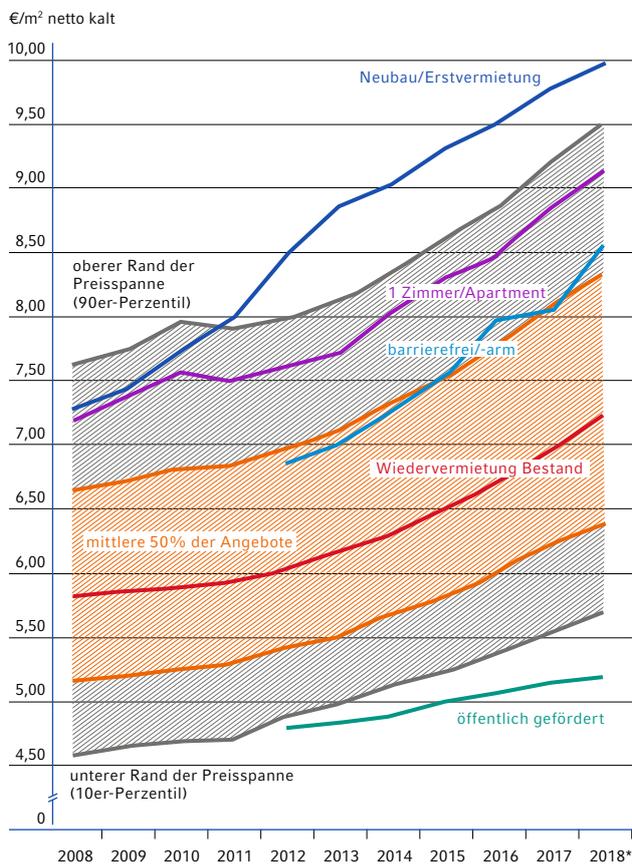
² Ältere Haushalte, die nach dem Auszug der Kinder weiter große Wohnflächen bewohnen.

2.2 Niveau und Entwicklung der Mieten

Mietenanstieg setzt sich unvermindert fort

Anhand der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise lässt sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage noch differenzierter aufzeigen. Im Landesdurchschnitt sind die Mieten auch 2017 und 2018 weiter gestiegen. Zwar wird seit einiger Zeit deutlich mehr gebaut (Kap. 3) und es gibt zahlreiche politische Bemühungen, Hemmnisse für den Neubau abzubauen. Dennoch kann der Neubau in vielen Regionen der ständig wachsenden Nachfrage (Kap. 1) noch nicht gerecht werden.

Abb. 2.2.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Preisspanne und einzelner Teilmärkte (Mittelwerte des Landes)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), IT.NRW, eigene Berechnungen
* 2018: Angebote 1.–3. Quartal

Neubaumieten liegen im Landesdurchschnitt bei knapp 10 €/m²

Wie die Daten aus Internetangeboten³ zeigen, ist die Neubaumiete im nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt⁴ seit 2008 um 2,70 € auf knapp 10,00 €/m² gestiegen. Die Wiedervermietungsmiete bestehender Wohnungen hat sich dagegen „nur“ um 1,45 € auf 7,20 €/m² erhöht (Abb. 2.2.1).

Die Darstellung als Index (Abb. 2.2.2) zeigt deren Entwicklung in den vergangenen Jahren genauer und ermöglicht außerdem einen Vergleich mit den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen – hier in Form des Mietenindex aus der Verbraucherpreisstatistik NRW, der vor allem auf Daten aus bestehenden Mietverträgen basiert.⁵ Danach hat sich die Erstvermietungs- bzw. Neubaumiete schon zu Beginn des Zeitraums von der Mietenentwicklung der Bestandswohnungen gelöst. Das ist angesichts der im vergangenen Jahrzehnt deutlich gestiegenen Bodenpreise und Baukosten (Kap. 3.1/3.2) sowie der Tatsache, dass Neubauten in erster Linie auf gehobene Einkommensgruppen zielen, nicht verwunderlich. Insgesamt sind die Neubaumieten seit 2010 um 29 Prozent gestiegen. Wie Auswertungen des Mikrozensus zeigen, haben Mieter neuer Wohnungen aufgrund überdurchschnittlicher Einkommen im Mittel dennoch eine unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung.⁶

Wiedervermietungsmieten im Landesdurchschnitt mit stärkster Dynamik

Spätestens ab dem Jahr 2014 wurde die zunehmende Marktanspannung landesweit spürbar und auch die Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen (seit 2010: +23%) koppelte sich von der Preisentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen ab (Abb.2.2.2). Während Neubaumieten inzwischen weniger stark zunehmen, hat der Anstieg der Wiedervermietungsmieten seit 2016 nochmals an Fahrt gewonnen. Diesen Anstieg zu begrenzen, war die Intention der Mietpreisbremse, die die ihr zugedachte Wirkung nach bisherigen Analysen aber nur zum Teil entfalten konnte (s. Infobox, S. 46).

³ Die NRW.BANK nutzt für ihre Preisanalysen in erster Linie die empirica-Preisdatenbank (Kap. „Datengrundlagen“), für die Wohnungsanzeigen aus zahlreichen Online-Portalen ausgelesen, aufbereitet und zusammengeführt werden. Wo die Fallzahlen ausreichen, wurden bereits Daten für die ersten drei Quartale des Jahres 2018 ausgewertet.

⁴ Die in diesem Kapitel verwendeten Landeswerte der Angebotsmieten und -preise sind gewichtete Mittelwerte aus den Werten der Kreise und kreisfreien Städte. Die Gewichtungsfaktoren sind die Anteile der Kreise/Städte am Gesamtbestand der jeweiligen Bezugsgröße im Land (Mietwohnungsbestand, Neubau, selbst genutztes Wohneigentum, kleine Wohnungen etc.). Dahinter verbergen sich jedoch große regionale Unterschiede (Abb. 2.2.3–2.2.7).

⁵ Der Index der Wohnungsmieten wird im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik auf der Basis von über 3.000 Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen erhoben.

⁶ Siehe zum Beispiel die Analysen der Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.), Holm/Lebhuhn/Junker/Neitzel (Bearb.): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Berlin 2017, S. 50 ff. Ausgewertet wurde die aktuellste verfügbare „Sondererhebung Wohnen“ von 2014.

Nur die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen sind aufgrund ihrer Preisbindung nahezu stabil geblieben⁷ (+1,4% p. a.) und liegen mit durchschnittlich 5,20 €/m² landesweit unterhalb der Marktpreisspanne. Umso wichtiger sind die Bemühungen, diese Bestände zu erhalten (s. Infobox, S. 49).

Erst- und Wiedervermietungsrenten steigen stärker als die Einkommen

Um die Mietentwicklung einordnen zu können, ist ein Vergleich mit der allgemeinen Einkommens- und Preisentwicklung (Inflationsrate) sinnvoll – auch wenn sich auf Basis von Landesdurchschnitten nur Tendenzaus-

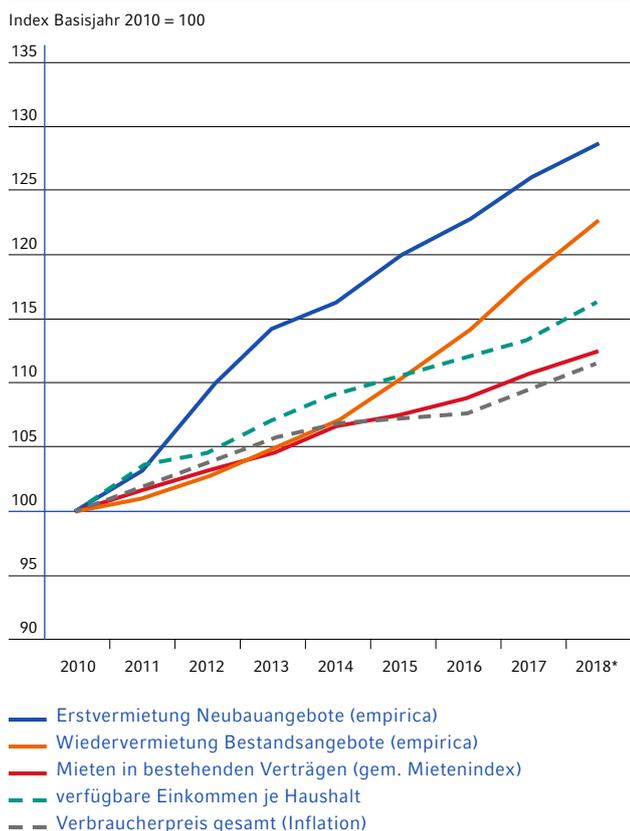
sagen treffen lassen. Danach übertrifft die Neubaumietendynamik bereits seit Beginn des Betrachtungszeitraums deutlich den Anstieg von Inflation und Nettohaushaltseinkommen (Abb. 2.2.2). Seit 2014 steigen auch die Wiedervermietungsrenten deutlich stärker als das mittlere Einkommen – seither macht jeder Mieterwechsel eine Wohnung im Durchschnitt weniger erschwinglich. Währenddessen hat sich die Miete in bestehenden Verträgen nur langsam entwickelt (seit 2010: +12,4%); ihr Anstieg liegt nur leicht über der Inflationsrate (+11,5%).⁸ Mieter, die nicht umziehen mussten, waren von der Mietentwicklung also kaum betroffen.

Wohnkostenbelastung: großer Unterschied zwischen Gutverdienern und einkommensschwachen Haushalten

Dass die Wohnkostenbelastung zumindest in den deutschen Großstädten höchst unterschiedlich ist, hat auch eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung⁶ anhand von Mikrozensusdaten gezeigt. Während die Warmmietenbelastung aller Haushalte im Jahr 2014 bei 27 Prozent lag, betrug sie bei Alleinerziehenden 32 Prozent, bei Senioren 31 Prozent, bei Migranten 30 Prozent und bei armutsgefährdeten Haushalten sogar knapp 40 Prozent. Nach der Studie bezahlen 10 Prozent aller Großstadthaushalte so viel Miete, dass ihr übriges Budget unterhalb des Hartz-IV-Regelsatzes liegt. Doppelverdiener haben, kaum überraschend, eine Belastung von nur 21 Prozent.

In Kombination mit den Befunden zur unterschiedlichen Entwicklung der unteren und oberen Einkommen (Kap.1.3) lässt sich vermuten, dass sich die Wohnkostenbelastung für einkommensschwächere und -stärkere Haushalte seither weiter auseinanderentwickelt hat.

Abb. 2.2.2: Entwicklung der mittleren Nettokaltmieten



Daten: IT.NRW, empirica-Preisdatabank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH) NRW.BANK 2019
* 2018: vorläufige Werte 1.–3. Quartal

⁷ Die NRW.BANK hat keine aktuellen Daten über die Mieten im preisgebundenen Wohnungsbestand, da die Miethöhen von den zuständigen Kommunen und Kreisen kontrolliert und nicht zentral erfasst werden. Aktuelle Angaben liegen daher nur aus Internetangeboten vor, die mit „öffentlich gefördert“, „Wohnberechtigungsschein erforderlich“ o. ä. gekennzeichnet sind (seit 2012 verfügbar).

⁸ Hinzuweisen ist darauf, dass die Wohnungsmiete mit einem knappen Drittel in die allgemeine Preisentwicklung (= Inflation) eingeht. Inflationsrate und Mietenindex können sich deshalb schon rechnerisch nicht weit voneinander entfernen.

Mietrechtsnovelle 2019 der Bundesregierung

Nach langen politischen Abstimmungsprozessen hat der Bund ein neues Mieterschutzgesetz verabschiedet. Das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) soll zum einen die Mietpreisbremse, die mit der letzten Reform 2015 eingeführt wurde, effektiver machen. Die bisherige Regelung hatte sich in der Praxis als kaum handhabbar erwiesen, unter anderem weil die Mieter gar nicht wussten, ob die Preisbremse für ihre Wohnung überhaupt gilt. Seit 1. Januar 2019 sind Vermieter, die eine höhere Miete verlangen wollen als es die Mietpreisbremse erlauben würde, verpflichtet, dem neuen Mieter vor Vertragsabschluss unaufgefordert mitzuteilen, auf welchen Ausnahmetatbestand (Neubau, umfassende Modernisierung, schon zuvor höhere Miete) sie sich dabei berufen. Tun sie das nicht, sind sie an die Preisbremse (max. ortsübliche Vergleichsmiete +10%) gebunden. Zudem wird es für Mieter einfacher, zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückzufordern. Nach wie vor gilt die Mietpreisbremse aber nur in den von den Ländern festgelegten Kommunen.

Das zweite Paket betrifft den Schutz vor modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, die den Mieter finanziell überfordern oder sogar in der Absicht unternommen werden, die Mieter zum Auszug zu bewegen. Dazu wird

- die Obergrenze für die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter von bisher 11 auf 8 Prozent pro Jahr gesenkt. Das soll flächendeckend gelten; die zunächst diskutierte Begrenzung auf die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung entfällt.

- zusätzlich eine neue Kappungsgrenze für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen eingeführt: Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete um maximal 3,00 €/m² bzw. bei Ausgangsmieten unter 7,00 €/m² max. 2,00 €/m² steigen. Die höhere Kappungsgrenze käme vor allem in Aachen, Münster und der Rheinschiene zum Tragen, die niedrige in den Kreisen und den übrigen Großstädten, etwa im Ruhrgebiet (Abb. 2.2.3).

- das Wirtschaftsstrafgesetz um eine Bestimmung erweitert, derzufolge eine missbräuchliche bauliche Veränderung mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 € geahndet werden kann. Gemeint ist eine Modernisierung, die so durchgeführt wird, dass eine Schikane der Mieter mit dem Ziel der Verdrängung unterstellt werden kann.

Im Gegenzug bekommen Vermieter die Möglichkeit, kleine Modernisierungen unter 10.000 € in einem vereinfachten Verfahren umzusetzen. Dabei entfallen bisherige Nachweispflichten wie die Darlegung zukünftiger Betriebskostensparnisse des Mieters. Der nicht umlagefähige Kostenanteil wird pauschal mit 30 Prozent angesetzt.

In einem zweiten Schritt sind rechtliche Änderungen bei Mietspiegeln geplant, etwa eine mögliche Verlängerung über den bisherigen Bezugszeitraum von bisher vier Jahren.

Die Preisspanne wird breiter

Das regionale Muster des Mietenniveaus hat sich auf den ersten Blick kaum verändert (Abb. 2.2.3): Die höchsten Mieten werden immer noch in den Großstädten der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen und Münster gezahlt. Dabei fällt auf, dass in Aachen und Münster das Preisgefälle zum Umland deutlich stärker ist als in der Rheinschiene. Dort erstrecken sich die teuren Gebiete bis weit ins Umland und in den Süden des Ruhrgebiets. Überdurchschnittliche Mieten verzeichnen auch einige Mittel- und Großstädte im ländlichen Raum, darunter Hochschulstandorte wie Paderborn, Siegen oder Kleve.

Im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre (Abb. 2.2.4) hat sich die Miete zwar in den teuersten Städten erneut am stärksten erhöht. Aber auch in Dortmund sowie in einigen wirtschaftlich prosperierenden Kreisen hat sich die Miete überproportional verteuert – insbesondere im Münsterland, aber auch im nördlichen Kreis Kleve, im Dreieck Soest–Gütersloh–Paderborn oder in der Region zwischen Olpe und Siegen.

Im Neubau liegt das Preisniveau nochmals deutlich höher – auch in den weniger dynamischen Großstädten (Abb. 2.2.5). Den größten Einfluss auf den Preis hat hier offenbar das Stadt-Land-Gefälle der Bodenpreise. In den größten Städten – ob Rheinschiene oder Ruhrgebiet – liegt die mittlere Neubaumiete über 10,00 €/m². Die Preisspanne, innerhalb derer Neubauwohnungen angeboten werden, liegt zwischen 5,00 und 6,00 €/m² in einigen altindustriellen Städten oder peripheren ländlichen Regionen sowie zwischen 12,00 bis 16,00 €/m² in den am stärksten wachsenden Großstädten.

Abb. 2.2.3: Mittlere Wiedervermietungsmiete für Bestandsangebote

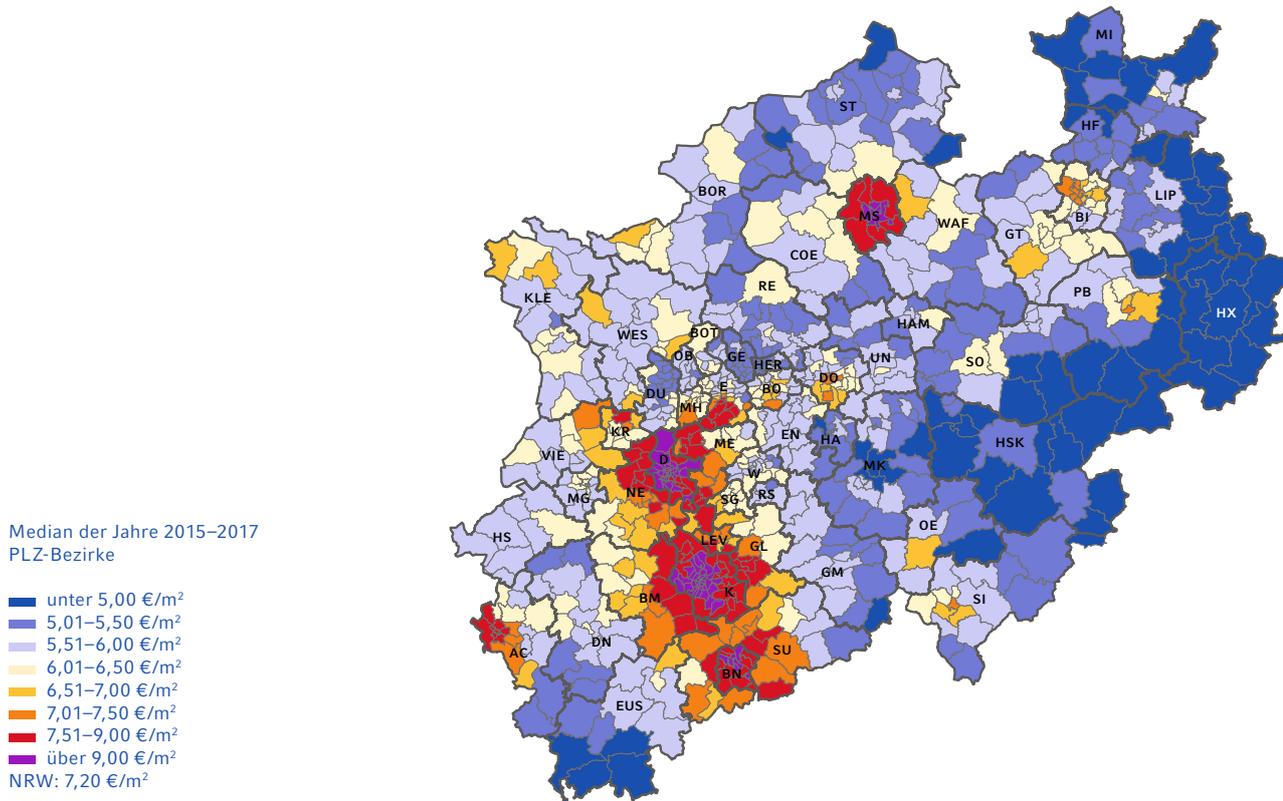
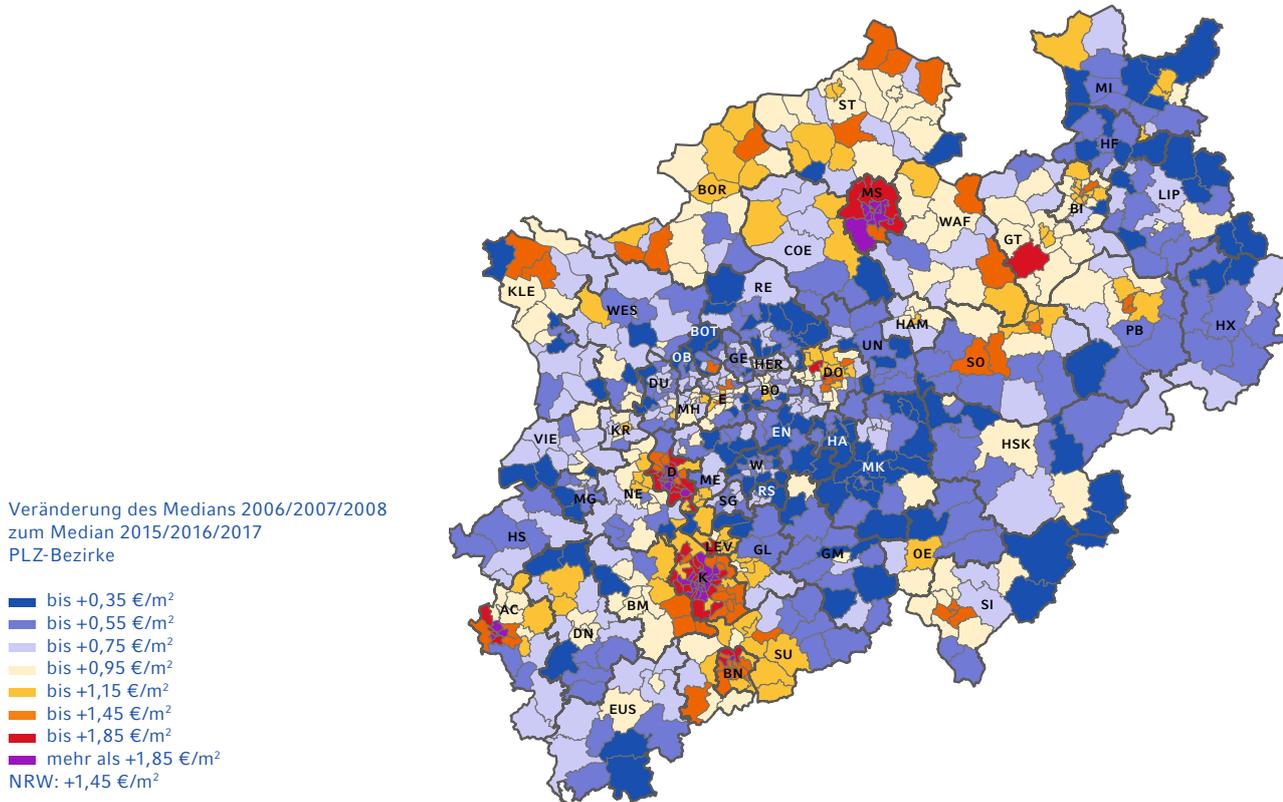


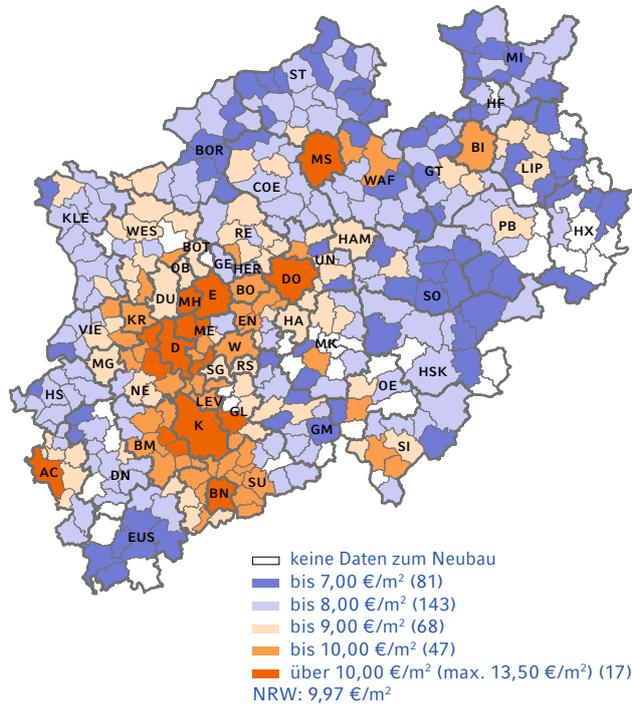
Abb. 2.2.4: Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete seit 2008



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

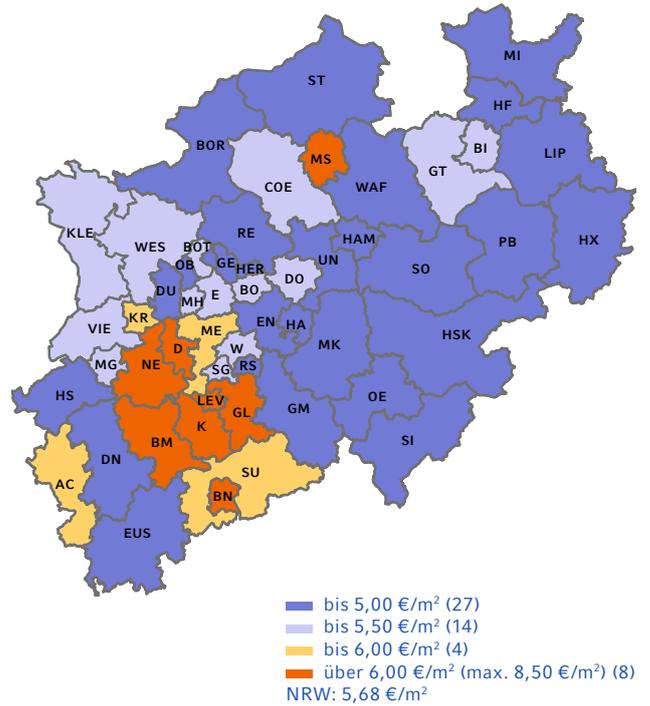
NRW.BANK 2019

Abb. 2.2.5: Mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen (Mittelwert 2016–2018)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2019

Abb. 2.2.6: Mietniveau am unteren Rand der Preisspanne: 10er-Perzentil der Angebotsmieten im Jahr 2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2019

Immer weniger preisgünstige Wohnungen – ob frei finanziert oder gefördert

Im günstigsten Viertel des Angebots (unterhalb des 25er-Perzentils) sind die Mieten im Landesdurchschnitt gestiegen (seit 2010: +1,10 €/m² auf 6,39 €/m²). In Münster und weiten Teilen der Rheinschiene verlief der Anstieg deutlich stärker. Dort hat das 10er-Perzentil, die Schwelle zwischen dem günstigsten Zehntel und dem übrigen Angebot, schon Werte zwischen 6,00 und 8,00 €/m² erreicht (Abb. 2.2.6). Zugleich hat jedoch die Zahl einkommensschwacher Nachfrager im ganzen Land, besonders aber in den Großstädten deutlich zugenommen (Kap. 1.3). Die gestiegene Nachfrage trifft hier also auf ein weiter schwindendes Angebot.

Ein Vergleich der Baualtersklassen zeigt, dass 1950er-Jahre-Wohnungen inzwischen nicht mehr die günstigsten sind (2017: 7,00 €/m², 2008: 5,60 €/m²), sondern Objekte aus den 1970er-Jahren (2017: 6,60 €/m²). Jedoch gleichen sich die Angebotsmieten der 1970er- bis 1990er-Jahre-Wohnungen immer weiter an.

Augenfällig sind Preisniveau und -steigerung der beiden Marktsegmente, in denen die Nachfrage vor allem demografisch bedingt besonders zunimmt: im weitesten Sinne barrierearme Wohnungen sowie kleine Wohnungsgrößen. Beide liegen im Landesdurchschnitt im oberen und obersten Mietsegment; die Mieten haben sich meist besonders dynamisch entwickelt.

Wohnungen mit weniger Barrieren sind gefragt, selten und teuer

Alters- oder rollstuhlgerechte Wohnungen (2018: 8,50 €/m²) gibt es vor allem in neuen oder stark sanierten (und damit teureren) Gebäuden – das ist wohl ein Grund für den hohen Preis. Ein weiterer dürfte sein, dass es davon so wenige gibt, obwohl die Zahl der Hochbetagten und damit auch der potenziellen Nachfrager überall zunimmt: Ihr Anteil an allen Internetangeboten beträgt weniger als 6 Prozent⁹ aller Mietwohnungen. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen (Kap. 2.3/2.4) liegt der Anteil mehr als doppelt so hoch. So ist es nicht verwunderlich, dass die Mieten weiter steigen und viele generell umzugswillige alte Menschen in zu großen, aber absolut günstigeren Wohnungen bleiben.

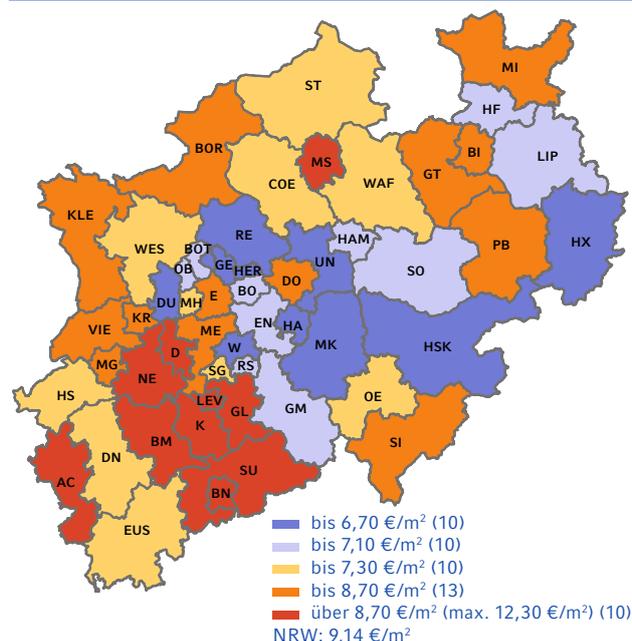
⁹ Offizielle Statistiken gibt es dazu nicht.

Kleine Wohnungen sind besonders teuer

Zu gering ist auch die Zahl kleiner Wohnungen und Apartments. Zwar liegt ihr Anteil in einigen großen Universitätsstädten deutlich über dem Durchschnitt – so gibt es zum Beispiel in Köln 26 Prozent 1- und 2-Zimmer-Wohnungen gegenüber 13 Prozent im Landesdurchschnitt. Allerdings ist dort die Nachfrage aufgrund der Studierenden (s. Infobox, S. 50) und vielen sonstigen Alleinlebenden auch besonders hoch. Insgesamt haben sich die Mieten von 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments insbesondere seit 2013 überdurchschnittlich verteuert (2018: 9,14 €/m², Abb. 2.2.1). Damit liegen sie fast 1,90 €/m² über dem Marktdurchschnitt (2008: 1,35 €/m²).

Grund dafür ist die starke Zunahme kleiner Haushalte (Kap. 1.2), von denen viele unterdurchschnittliche Einkommen haben und deshalb auf kleine Wohnflächen angewiesen sind – Transferleistungsempfänger, Flüchtlinge, ältere Alleinstehende, auch Studierende. Laut Mikrozensus¹⁰ leben in Wohnungen unter 50 m² überdurchschnittlich viele armutsgefährdete Haushalte. Deshalb ist auch die mittlere Wohnkostenbelastung (brutto warm) bei kleinen Wohnungen am höchsten und nimmt mit zunehmender Wohnfläche ab.

Abb. 2.2.7: Mittlere Angebotsmiete für 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments 2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2019

Rückgang des geförderten Wohnungsbestands kann trotz verstärkter Förderung noch nicht aufgehoben werden

Dank der verbesserten Neubau- und Bestandsförderung des Landes wurden in den vergangenen Jahren Sozialbindungen an 8.000 bis 10.000 Mietwohnungen p. a. neu begründet (Kap. 3.3). Doch reicht auch das nicht aus, den Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestands aufzuhalten, denn weiterhin entfällt für viele Wohnungen älterer Förderjahrgänge die Mietpreis- und Belegungsbindung. Im Jahr 2017 ist der Gesamtbestand um 6.700 auf 460.700 Wohnungen zurückgegangen (-1,4%).

Diese Entwicklung resultierte zuletzt vor allem daraus, dass vermehrt alte Förderdarlehen außerplanmäßig zurückgezahlt werden – eine Folge der niedrigen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt, aber auch unternehmensstrategischer Überlegungen. Bei Wohnungen, die vor 2003 gefördert wurden, tritt mit der vorzeitigen Tilgung eine sogenannte Nachwirkungsfrist ein, das heißt eine auf maximal zehn Jahre verkürzte Sozialbindung. Derzeit befindet sich fast ein Drittel des geförderten Mietwohnungsbestands – insgesamt knapp 131.000 Wohnungen – in dieser Nachwirkungsfrist und wird damit bis spätestens 2027 aus der Bindung gefallen sein. Mit den 39.000 Wohnungen, deren Sozialbindungen bis dahin planmäßig auslaufen, reduziert sich der heutige Bestand bis zum Jahr 2030 um 170.000 auf 290.000 Wohnungen

(-37%). Allein um diese Verluste zu kompensieren, müssten jährlich etwa 13.000 Wohnungen mit Wohnraumfördermitteln neu gebaut oder modernisiert werden.

Bei neueren Förderprogrammen (seit 2002) ist die Dauer der Sozialbindung dagegen nicht mehr an die Darlehenslaufzeit gebunden, sondern wird fest für 15, 20 oder 25 Jahre vereinbart. Eine vorzeitige Rückzahlung löst daher in der Regel keine Bindungsverkürzung aus.

Neues Instrument: Bindungsverlängerung

Doch weil die ersten dieser neueren Förderobjekte in Kürze planmäßig aus der Bindung fallen, wurde 2017 das Instrument der Bindungsverlängerung eingeführt. Eigentümern geförderter Mietwohnungen wird – als Alternative zu einer Anschlussfinanzierung vom Kapitalmarkt – angeboten, das Darlehen zu den bisherigen Konditionen zu verlängern. Dafür verlängern sich die Preis- und Belegungsbindungen im Objekt um fünf bis zehn Jahre, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen. Voraussetzung ist ein positives Votum der örtlichen Bewilligungsbehörde.

¹⁰ Nach Holm u. a., 2017 (s. Seite 44, Fußnote 6).

Studierende und ihre Wohnsituation

Zum Wintersemester 2018/2019 waren an den über 70 nordrhein-westfälischen Hochschulen insgesamt rund 772.300 Studierende eingeschrieben (+1,1%). Nach über einem Jahrzehnt des kontinuierlichen Anstiegs (seit 2007: jährlich +4,8%) hat sich der Wachstumstrend damit deutlich abgeflacht. Ursächlich für das Wachstum waren unter anderem Sondereffekte wie die Aussetzung der Wehrpflicht (2011) und die Einführung des acht-jährigen Gymnasiums. So brachte der doppelte Abiturjahrgang in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2013 die Zahl der Studienanfänger auf ein Rekordniveau (Abb. 2.2.8). Seither werden die Studienanfänger langsam wieder weniger, was sich nun auch auf die Gesamtzahl der Studierenden auswirkt.

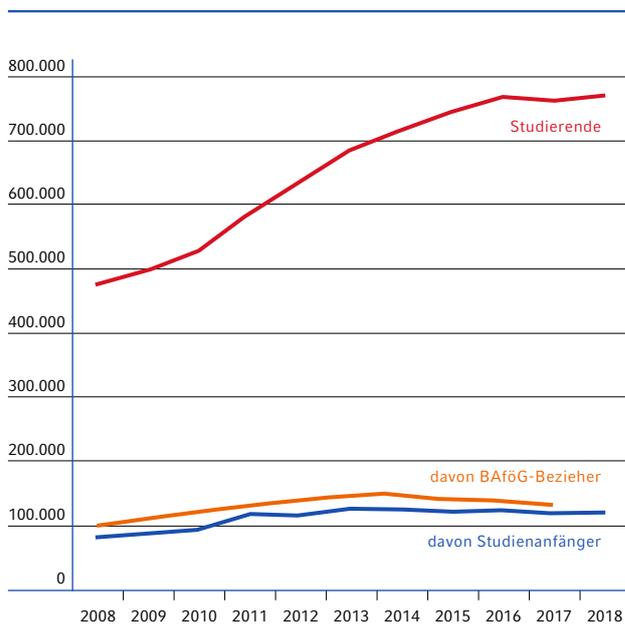
In diesem Zeitraum ist der Anteil von Studienanfängern aus Nordrhein-Westfalen von 70 auf 65 Prozent zurückgegangen, während die Zahl der „Bildungsausländer“¹¹ von

13 auf 16 Prozent gestiegen ist. Die Studierendenzahl ist also nur zum Teil aus der Bevölkerungsentwicklung im Land abzuleiten. Für die nähere Zukunft rechnet eine Prognose des CHE¹² mit einem langsamen Rückgang bis auf 105.000 Studienanfänger bis zum Jahr 2030 – immer noch deutlich über dem Ausgangswert von 2008.

Die Hälfte der Studierenden konzentriert sich auf die größten Hochschulstandorte

Obwohl es mittlerweile 55 Städte mit Hochschulen gibt, studiert gut die Hälfte der Studierenden an den sechs größten Standorten Köln, Münster, Bochum, Aachen, Dortmund und Düsseldorf. Vier davon gehören zu den angespanntesten Wohnungsmärkten des Landes. Ein weiteres Viertel studiert in Duisburg, Bielefeld, Bonn, Essen, Wuppertal, Paderborn und Siegen. Die Städte

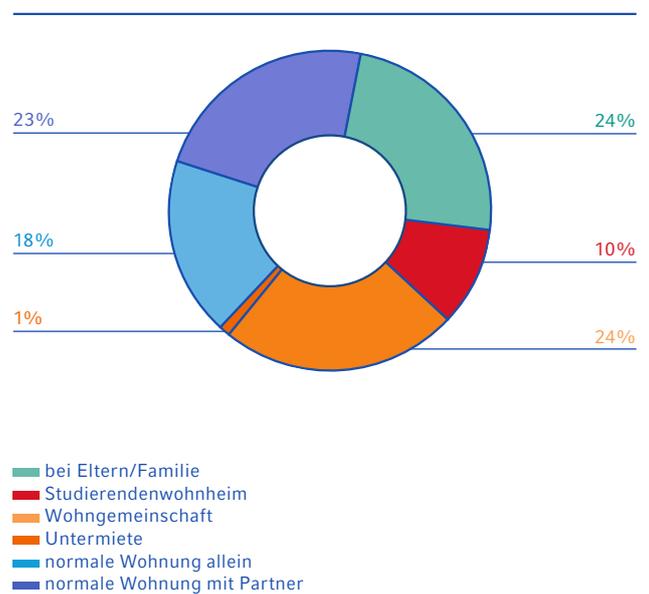
Abb. 2.2.8: Entwicklung der Studierenden und Studienanfänger



Daten: IT.NRW (Hochschulstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 2.2.9: Wohnform der Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2016)



Daten: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks

NRW.BANK 2019

¹¹ Bildungsausländer sind Menschen, die ihre Zugangsqualifikation im Ausland erworben haben und zum Studium ins Land kommen. Das häufigste Herkunftsland ist inzwischen mit Abstand China.

¹² CHE Gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung: Modellrechnungen zur Entwicklung der Studienanfängerzahlen bis zum Jahr 2050. Auf dem Hochplateau der Studiennachfrage: Kein Tal in Sicht! Arbeitspapier Nr. 203, Dezember 2017.

mit den höchsten Studierendenanteilen an der Gesamtbevölkerung sind Aachen (23%), Siegen (20%), Münster (19%), Bochum (16%) und Paderborn (15%). Hier prägt die studentische Nachfrage den örtlichen Wohnungsmarkt deutlich.

In den vergangenen Jahren erlebten besonders Essen, Düsseldorf und Dortmund einen starken Anstieg der Studierendenzahlen. Aber auch kleinere Städte hatten aufgrund einiger Fachhochschul-Neugründungen hohe Wachstumsraten zu verzeichnen. Darunter sind allerdings auch etliche duale Studiengänge, bei denen die Studierenden oft nicht am Hochschulstandort wohnen.

Hoher Pendleranteil – 38 Prozent der Studierenden wohnen außerhalb des Hochschulorts

Allerdings wohnen auch während der Vorlesungszeit nur 54 Prozent der nordrhein-westfälischen Studierenden ausschließlich am Hochschulort¹³; 38 Prozent pendeln von einem externen Wohnort. Besonders an Fachhochschulen pendelt fast die Hälfte der Studierenden, an Universitäten liegt der Pendleranteil im Schnitt bei einem Drittel.

Infolge des Zuzugs in die Großstädte (Kap. 1.1) und der Zunahme kleiner Haushalte (Kap. 1.2) hat sich gerade in den Großstädten die Konkurrenz um kleine, günstige Wohnungen, auf die auch viele Studierende angewiesen sind, erheblich vergrößert. Bei großen Wohnungen konkurrieren studentische Wohngemeinschaften mit Familien, die in den vergangenen Jahren zunehmend in den Großstädten bleiben.

Die meisten Studierenden wohnen in regulären Wohnungen

Amtliche Statistiken über studentische Wohnverhältnisse gibt es nicht. Regelmäßig publiziert aber das Deutsche Studentenwerk Daten zur Wohn- und Lebenssituation der Studierenden. Aus der letzten Befragung (21. Sozialerhebung, Befragungsjahr 2016¹³) geht hervor, dass ein Viertel der Studierenden noch bei Eltern oder Verwand-

tschaft lebt und deshalb gar keine eigene Wohnung nachfragt. Dass viele das nur aus Kostengründen tun, wird an der niedrigen Wohnzufriedenheit dieser Gruppe (ca. 50%) deutlich. 40 Prozent der Studierenden leben, allein oder mit Partner, in eigenen Wohnungen¹⁴ – in der Regel wohl auf kleineren Flächen. Ein weiteres Viertel lebt als Teil einer Wohngemeinschaft ebenfalls in einer regulären Wohnung. Nur 10 Prozent¹⁵ bewohnen ein Apartment oder Zimmer in einem Studierendenwohnheim. Die Untermiete spielt mit weniger als 1 Prozent keine Rolle mehr.

Geförderte Wohnheimplätze gibt es im Mittel nur für 7 Prozent der Studierenden

Insgesamt sind Studierende in eigenen Wohnungen oder Wohngemeinschaften (WG) am zufriedensten mit ihrer Wohnsituation. Dort herrscht allerdings auch die größte Konkurrenz mit anderen Nachfragern. Aber auch der Ausbau des Wohnheimangebots konnte in den vergangenen zehn Jahren nicht mit der rasanten Entwicklung der Studierendenzahlen mithalten. Nach Angaben des Studierendenwerks¹³ gibt es in Nordrhein-Westfalen gut 570 geförderte Studierendenwohnheime mit rund 51.000 Plätzen, davon gut 40.000 bei den Studierendenwerken. Rechnerisch kommen also nur 7 Prozent der Studierenden in einem geförderten Wohnheim unter. Lediglich in Bonn, Bielefeld, Bochum und Siegen liegt die Quote heute bei über 10 Prozent; besser versorgt sind nur Münster (14%) und Detmold (24%). Dazu kommt noch eine in der Summe unbekannte Anzahl privater und kirchlicher Studierendenwohnheime.¹⁶

Kleine Wohnungen und Apartments ebenfalls mit deutlichen Preisanstiegen

Als Wohnkostenindikator gibt es für den studentischen Wohnungsmarkt neben den Angebotsdaten für kleine Wohnungen auch Angebote für WG-Zimmer, die in der Regel warm vermietet werden. Der Vergleich beider Daten für die größten Universitätsstädte zeigt zunächst, dass sich beide Marktsegmente mit ähnlicher Dynamik entwickelt und seit 2012 einen Preisanstieg von

¹³ Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2017 (www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnraumstatistik_2017.pdf).

¹⁴ Nicht erfragt wurde, ob es sich dabei um normale Wohnungen oder spezielle möblierte Angebote handelt, deren Anzahl in vielen Universitätsstädten zunimmt.

¹⁵ Hier besteht ein Unterschied zur offiziellen Quote von sieben Studierenden je Wohnheimplatz (s. u.). Grund dafür könnte entweder die Unterbringung in einem privaten oder kirchlichen Wohnheim oder ein besseres Antwortverhalten der Heimbewohner sein.

Abb. 2.2.10: Entwicklung der Kaltmiete für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments in ausgewählten Städten

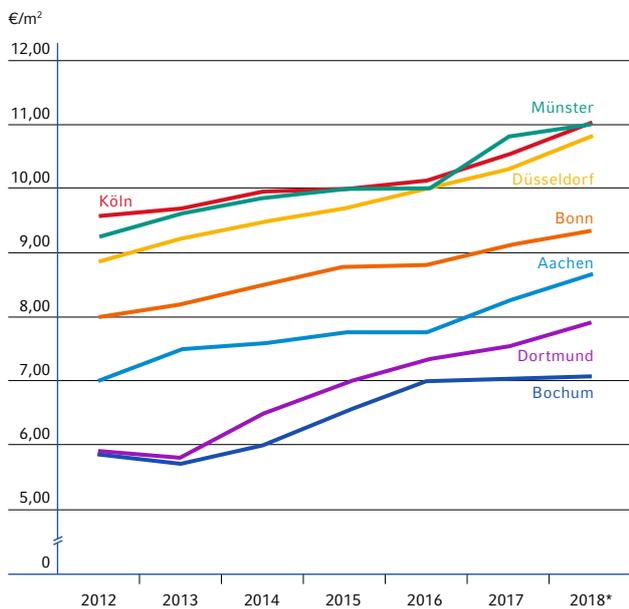
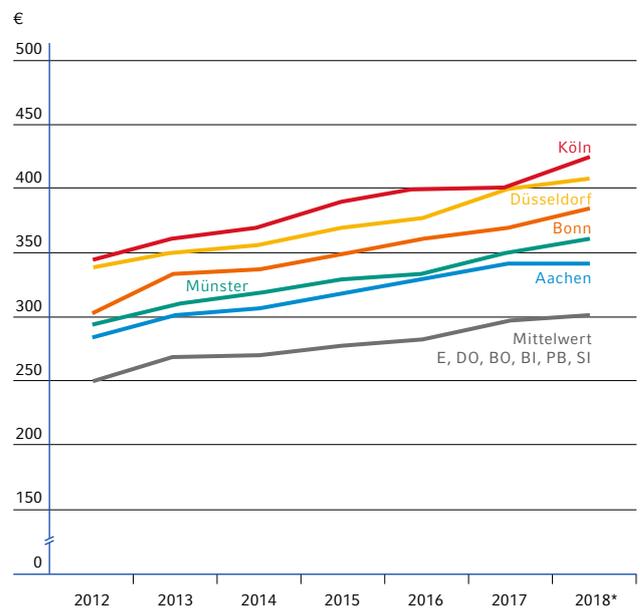


Abb. 2.2.11: Entwicklung der mittleren Warmmiete für unmöblierte WG-Zimmer



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), * 2018: Angebote 1.–3. Quartal

NRW.BANK 2019

17 bis 30 Prozent verzeichnen (Abb. 2.2.10/11). Die WG-Zimmer sind ohne Berücksichtigung der Gemeinschaftsflächen im Mittel zwischen 17 und 18 m² groß und kosten damit in den teuren Städten inzwischen über 20 €/m² (warm), in den übrigen zwischen 16 und 18 €/m². Die Zahl der inserierten Angebote ist deutlich zurückgegangen – vermutlich werden die meisten Zimmer nun über persönliche Kontakte wiedervermietet.

Institutionelle Kapitalanleger treten vermehrt auf den Markt für studentisches Wohnen

Die günstigste Wohnform ist mit in der Regel rund 250 €/Monat ein Wohnheimplatz bei einem Studierendenwerk. Wohnheimplätze privater Anbieter sind in Köln, Münster und Aachen aber im Mittel doppelt so teuer.¹⁶ Seit einiger Zeit rückt der Wohnungsmarkt für Studierende – insbesondere private Wohnheime bzw. das sogenannte Mikrowohnen – vermehrt in die Aufmerksamkeit gewerblicher Kapitalanleger. Angesichts

der angespannten Marktlage gerade bei kleinen Wohnungen sehen sie in diesem Segment ein hohes Renditepotenzial. Dazu kommen weitere spezifische Vorteile: die Unabhängigkeit von Mietspiegeln und Mietpreisbremsen, die Möglichkeit pauschaler Warmmieten (was den Verwaltungsaufwand erheblich reduziert) und nicht zuletzt die hohe Fluktuation, die sich mit der Zunahme der Bildungsausländer und der Aufteilung der Studiengänge im Rahmen der Bologna-Reform noch erhöht hat. Diese bedeutet zwar einen höheren Verwaltungsaufwand, erlaubt dafür aber regelmäßige Anpassungen an das Marktmietenniveau.

Auf diesen angespannten Wohnungsmärkten haben Studierende aus weniger finanzkräftigen Familien zunehmend Schwierigkeiten, wenn sie keinen geförderten Wohnheimplatz bekommen, zumal auch das BAFöG in den vergangenen Jahren an Bedeutung eingebüßt hat (Abb. 2.2.8). Die Bundesregierung plant jedoch für das Jahr 2019 eine BAFöG-Novelle, bei der auch die bundesweit einheitliche Wohnkostenpauschale von derzeit 250 € angehoben werden soll.

¹⁶ Schätzungen gibt es nur für einzelne Großstädte, etwa im umfassenden CBRE-Marktbericht, der unter anderem das Angebot an 50 ausgewählten Standorten analysiert: CBRE-Marktbericht Studentisches Wohnen 2018 (dok-cms.dkb.de/pdf/produkte/geschaeftskunden/wissenswertes/studentisches-wohnen.pdf).



Wohnheimplätze für Studierende

Auch in kleineren Universitätsstädten wie Paderborn fehlen bezahlbare Wohnungen für Studierende. Die Gründe sind der hohe Anstieg der Studierendenzahlen in den vergangenen Jahren und die zunehmende Konkurrenz mit anderen kleinen Haushalten. Mit Wohnraumfördermitteln des Landes hat das Studierendenwerk Paderborn deshalb Studierendenwohnheime saniert und neu gebaut. Die campusnahe Wohnanlage „Alois-Fuchs-Weg“ umfasst sechs neue Gebäude mit insgesamt 239 Apartments.

2.3 Preisniveau und -entwicklung auf dem Eigenheimmarkt

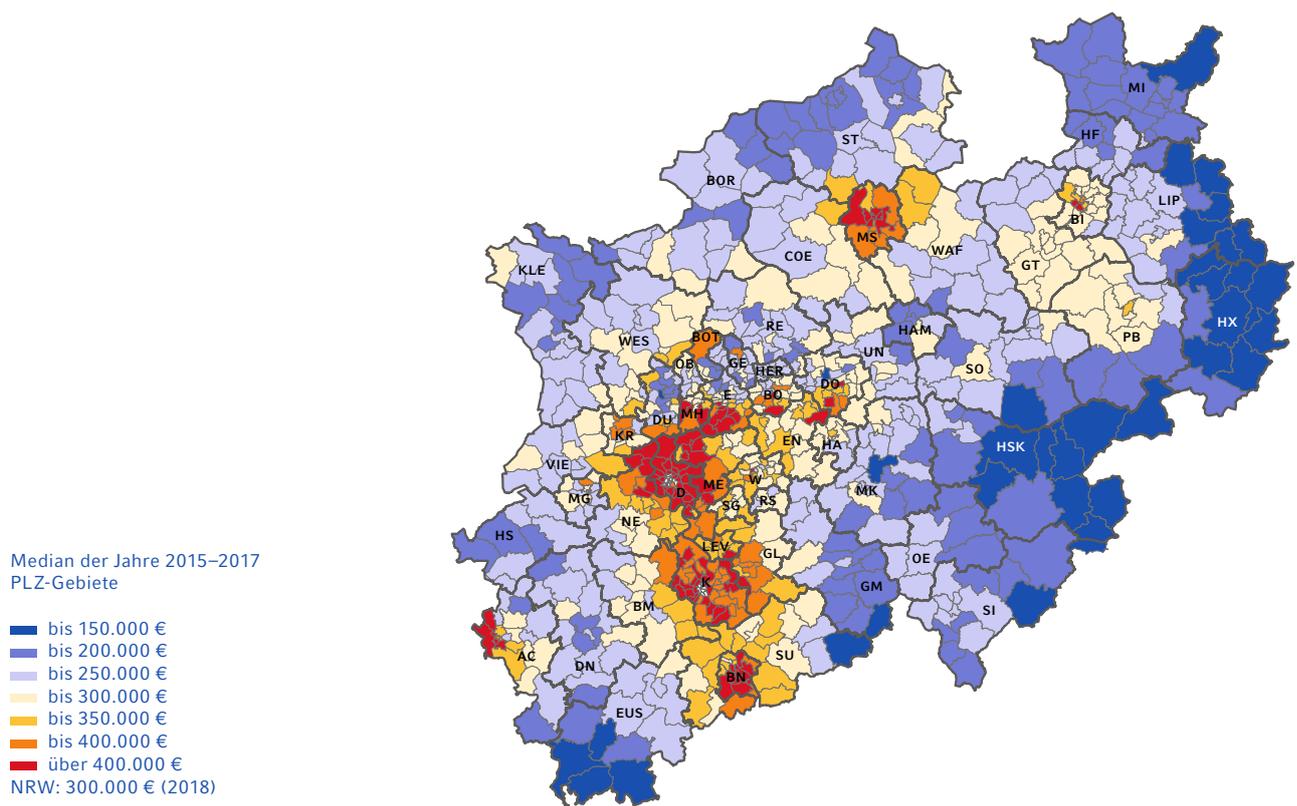
Mit dem Thema „Wohneigentum“ hat sich die NRW.BANK erst vor Kurzem in einer gemeinsamen Publikation mit dem nordrhein-westfälischen Bau-ministerium beschäftigt.¹⁷ Deshalb wird hier der Fokus vor allem auf die aktuelle Preisentwicklung gelegt.

Die regionale Preisstruktur der Einfamilienhaus-Angebote zeigt ein ganz ähnliches Bild wie die der Mieten (Abb. 2.3.1). Kleinere Unterschiede gibt es dennoch: Spitzenreiter ist mit Abstand die Landeshauptstadt Düsseldorf, wo Eigenheime im Durchschnitt für 700.000 € angeboten werden. Köln dagegen hat dank seiner größeren Flächenpotenziale ein größeres Angebot und liegt preislich deshalb – wie Münster – deutlich dahinter. Zudem ist der Preisunterschied zwischen Zentren und Umland

weniger stark als auf dem Mietmarkt. Das gilt für die Ballungsräume, vor allem aber für die ländlichen Mittelstädte, die preislich kaum aus dem Kreisgebiet hervorstechen.

Die Preisentwicklung war in den teuren Regionen ebenfalls meist stärker als in den günstigen. Seit dem Jahr 2015 steigen die Preise nahezu flächendeckend – allenfalls in einzelnen Jahren verzeichneten noch ein bis zwei Kreise leichte Preisrückgänge. Im Saldo der vergangenen zehn Jahre hat sich der Preis gebrauchter Häuser im Landesdurchschnitt von 203.000 € auf 293.000 € erhöht (+44%, Abb. 2.3.2), in Münster und der Rheinschiene stieg er um mehr als das Doppelte.

Abb. 2.3.1: Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime



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

NRW.BANK 2019

¹⁷ MHKBG NRW/NRW.BANK (2018): Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen – Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze (www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung).

Eigenheimneubau liegt preislich eher im mittleren Bereich – das obere Segment bilden teure Bestandsobjekte

Eine Besonderheit des Eigenheimsektors liegt in der Rolle des Neubaus: Während er bei Miet- und Eigentumswohnungen vor allem auf das obere Segment abzielt, werden neue Eigenheime eher im mittleren Preissegment angeboten. Die hohen Preise vieler Bestandsobjekte liegen auch an den früher größeren Grundstücken, die eventuell auch noch eine weitere Bebauung ermöglichen. Daraus wird ersichtlich, warum Neubau im Eigenheimsektor so viele Nachfrager findet – vor allem bei Haushalten, die in erster Linie wegen der größeren Wohnflächen ins Eigenheim wechseln möchten und angesichts der Preise auf große Grundstücke verzichten können. Allerdings steigen – ebenfalls anders als auf dem Mietmarkt – die Neubaupreise zumindest im Landesdurchschnitt schneller als die Bestandspreise (Abb. 2.3.2).

Zuletzt wurde rund ein Viertel der Neubauten selbst gebaut, die meisten aber vom Bauträger gekauft. Landesweit entfällt auf Neubauten aber nur ein Viertel des gesamten Eigenheimerwerbs, den größten Anteil (75%) machen verkaufte Bestandsobjekte aus (Kap. 3.3).

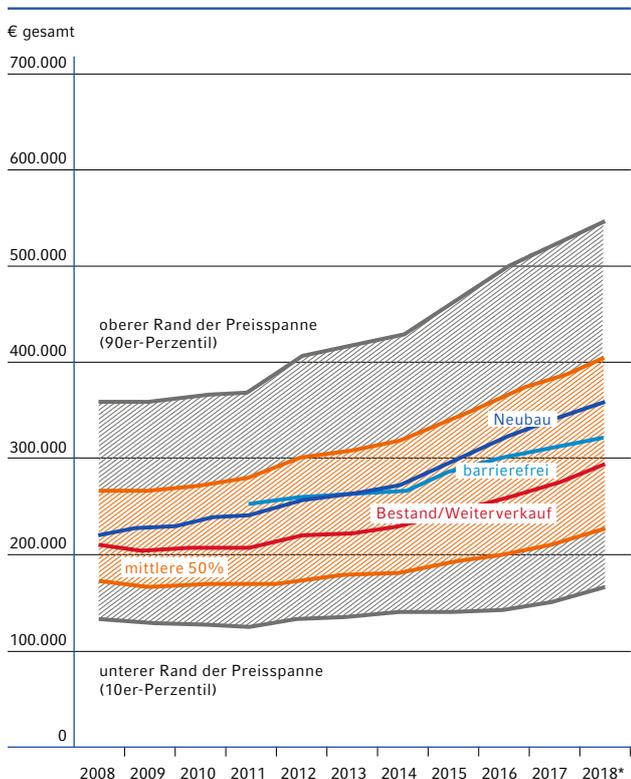
Schere zwischen günstigen und teuren Objekten öffnet sich immer weiter

Interessant ist, dass sich – anders als auf dem Mietmarkt – die mittleren Preise der Baualtersklassen im Lauf der vergangenen zehn Jahre einander nicht angenähert haben, sondern sich fächerartig auseinanderentwickeln. 2008 betrug der Unterschied zwischen einem günstigen Altbauhaus und einem Objekt der 2000er-Jahre noch knapp 60.000 €, im Jahr 2017 hat er sich schon auf über 120.000 € verdoppelt. Auch die gesamte Preisspanne zwischen dem 10er- und dem 90er-Perzentil hat sich von 225.000 € (2008) auf über 380.000 € (2018) geöffnet (+70%, Abb. 2.3.2). Das sind Indikatoren dafür, dass die Preise nicht gleichmäßig steigen, sondern Region, Lage oder Baustandard einen starken Einfluss hat.

Stagnierende Bestandspreise in Regionen mit stark rückläufiger Familienzahl

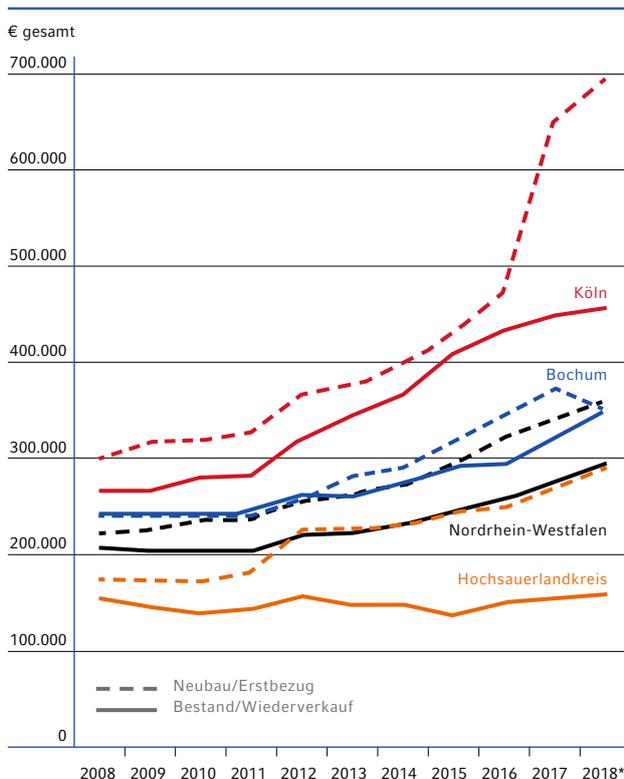
Wie sich anhand von vier Beispielen unterschiedlicher Markttypen zeigen lässt, haben sich die wesentlichen regionalen Trends im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht nicht geändert (Abb. 2.3.3): Während in

Abb. 2.3.2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), IT.NRW, eigene Berechnungen
* 2018: Angebote 1.–3. Quartal

Abb. 2.3.3: Entwicklung der Neubau- und Bestandspreise für Eigenheime in verschiedenen Regionstypen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), IT.NRW, eigene Berechnungen
* 2018: Angebote 1.–3. Quartal

Köln Neubau und Bestand seit Langem rasant teuer werden, bleibt der Bestandspreis im Hochsauerlandkreis stabil. Das dürfte vor allem mit der dort rückläufigen Familienzahl zusammenhängen. Baukostenbedingt steigt allerdings auch dort der Neubaupreis. Dagegen verzeichnet eine Ruhrgebietsstadt wie Bochum nach einer Phase der Stagnation seit circa 2011 in beiden Teilmärkten einen sehr ähnlichen Preisanstieg.

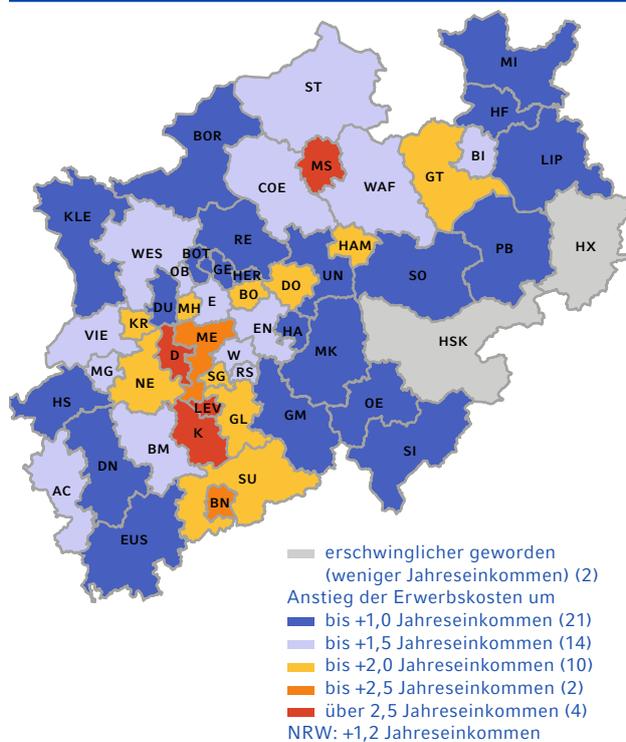
Eigenheim-Erschwinglichkeit: besonders die Eigenkapitalschwelle ist ein Problem

Im erwähnten Bericht zum Wohneigentumsmarkt in Nordrhein-Westfalen wird das Erschwinglichkeitsproblem von Wohneigentum ausführlich diskutiert. Die erste Kernfrage dabei ist, wie sich die Gesamtkosten entwickelt haben, das heißt, in welchen Regionen und Marktsegmenten die gesunkenen Finanzierungskosten die Kaufpreissteigerungen kompensieren können. Das zweite, vermutlich größere Problem ist das erforderliche Eigenkapital, das aufgrund steigender Preise, aber auch verschlechterter Ansparmöglichkeiten (niedrige Guthabenzinsen, gestiegene Mieten) immer schwieriger aufgebracht werden kann.

In den teuren Regionen verschlechtert sich das Preis-Einkommens-Verhältnis weiter

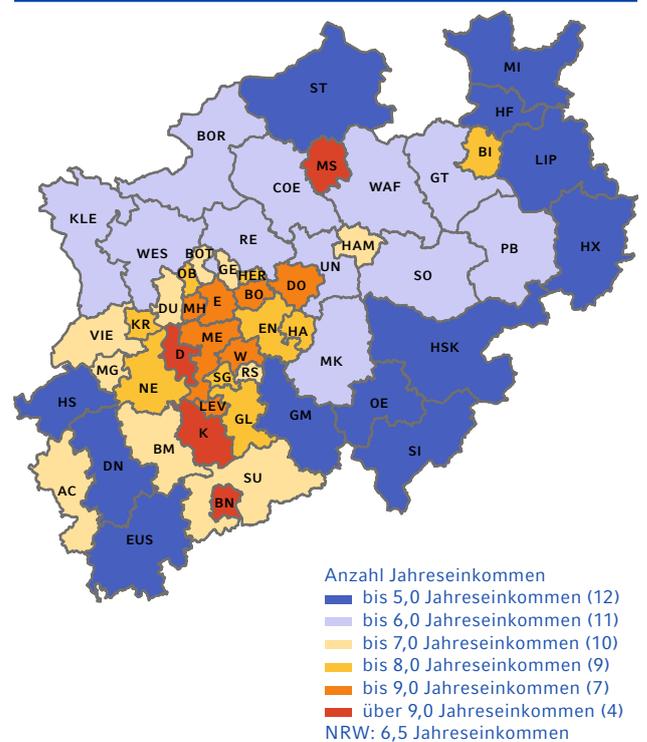
An dieser Stelle wird ergänzend zum Eigentumsbericht lediglich die aktuelle Preis-Einkommens-Relation, ein einfacher Erschwinglichkeitsindikator, dargestellt. Dazu wird betrachtet, wie viele mittlere Nettohaushaltseinkommen in einer Region rechnerisch aufgebracht werden müssen, um ein mittleres, gebrauchtes Eigenheim (inkl. Grunderwerbssteuer) zu kaufen. Dieses Verhältnis hat sich in den vergangenen zehn Jahren zuungunsten der ohnehin teuren Regionen entwickelt (Abb. 2.3.4). Inzwischen muss ein Haushalt in Münster und den Kernstädten der Rheinschiene fast doppelt so viele Jahreseinkommen in den Eigentumserwerb investieren wie in den günstigen ländlichen Räumen – trotz der dort niedrigeren durchschnittlichen Einkommen (Abb. 2.3.5).

Abb. 2.3.4: Entwicklung der Eigenheim-Erschwinglichkeit (Preis-Einkommens-Relation) 2008–2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), GfK Geomarketing (Haushaltskaufkraft), eigene Berechnungen

Abb. 2.3.5: Eigenheim-Erschwinglichkeit 2018 (Preis-Einkommens-Relation für mittleres Bestandshaus)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), GfK Geomarketing (Haushaltskaufkraft), eigene Berechnungen



Eigentumsbildung im Bestand

In vielen Regionen mit rückläufiger Bevölkerung besteht rein mengenmäßig kein Neubaubedarf mehr. Dafür sind Bestandshäuser noch zu recht günstigen Preisen zu haben. Allerdings entsprechen die angebotenen Objekte häufig nicht mehr den heutigen Standards und müssen zum Teil aufwendig modernisiert werden. Um die Eigentumsbildung zu erleichtern, stellt das Land nicht nur für den Neubau, sondern auch für Kauf oder Modernisierung bestehender Immobilien Fördermittel zur Verfügung. Diese Familie hat mithilfe der Wohnraumförderung des Landes ein Bestandshaus in Willebadessen (Kreis Höxter) gekauft und modernisiert.

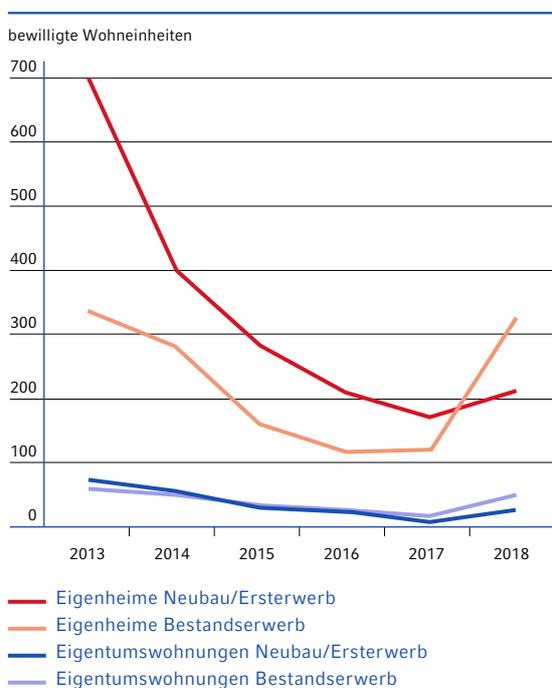
Neuerungen in der Eigentumsförderung des Landes

Verbesserte Eigentumsförderung im Rahmen des Landesprogramms

In der Eigentumsförderung des Landes gelten seit dem Wohnraumförderprogramm 2018 zahlreiche Verbesserungen. Die Landesregierung will damit die Eigentumsbildung von Familien erleichtern, die die Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung nicht überschreiten und ihr Eigenheim bzw. ihre Eigentumswohnung selbst nutzen. Folgende Neuerungen traten im Jahr 2018 in Kraft:

- In den niedrigen Bedarfsniveaus 1 und 2 war ab 2013 nur der Erwerb von Bestandsobjekten förderfähig. Seit 2018 werden dort auch wieder Neubau und Ersterwerb gefördert. Das erweitert die Optionen der Nutzer, etwa bei Neubauten auf eigenem Grundstück oder Ersatzneubau.
- Beim Bestandserwerb sind die bisherigen Vorgaben zum energetischen Standard bzw. die Verpflichtung zur zeitnahen Sanierung entfallen. Dafür wurde das Modernisierungsprogramm verbessert.

Abb. 2.3.6: Entwicklung der Eigentumsförderung des Landes seit Gültigkeitsbeginn der vorigen Förderbedingungen im Jahr 2013



Daten: NRW.BANK (Förderstatistik)

NRW.BANK 2019

- Beim Darlehen wurde die Grundpauschale auf maximal 110.000 € (vorher: 78.000 €) erhöht, ebenso der Familienbonus auf 15.000 € je Kind oder schwerbehindertem Familienmitglied. Dafür entfällt das bisherige Starterdarlehen in Höhe von 10.000 €.
- Die im Mietwohnungsbau erfolgreichen Tilgungsnachlässe aus Mitteln des Bundes wurden auch in der Eigentumsförderung eingeführt: 7,5 Prozent der Darlehenssumme werden den Fördernehmern als Zuschusselement geschenkt, müssen also nicht zurückgezahlt werden.
- Um die Eigenleistungshürde (15% der Gesamtkosten) zu senken, werden 15 Prozent des Förderdarlehens als Eigenkapitalersatz anerkannt.
- Um die Tragbarkeit der finanziellen Belastung langfristig zu sichern, wurde die Zinsbindung von 10 auf 20 Jahre verlängert.

Die Neuerungen zeigten 2018 erste Erfolge (Abb. 2.3.6). Weitere Verbesserungen wurden mit den Förderbestimmungen 2019 eingeführt:

- Erstmals werden aus dem Landesprogramm Komplettfinanzierungen angeboten. Ein Ergänzungsdarlehen bis maximal 50.000 € deckt Finanzierungslücken ab, die für Banken und Sparkassen manchmal zu unattraktiv sind.
- Das Baukindergeld kann in der Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt werden.
- Das Zusatzdarlehen für Standortaufbereitungsmaßnahmen (Altlastensanierung, Abriss von Altbestand, Lärmschutz etc.) ist nun explizit auch für einzelne Fördernehmer verfügbar (75% der Kosten, max. 20.000 € je Wohnung).

In den nächsten Jahren wird das Programmvolumen schrittweise von 100 auf 150 Mio. € aufgestockt. Zusätzlich bietet die NRW.BANK außerhalb des Landesförderprogramms seit 2019 ein eigenes Wohneigentumsdarlehen an. NRW.BANK.Wohneigentum richtet sich an Haushalte (darunter auch Alleinlebende und Paare ohne Kinder), die zu viel verdienen, um in den Genuss der öffentlichen Förderung zu kommen, aber noch die Einkommensgrenzen des Baukindergelds (S. 59) einhalten.

Baukindergeld des Bundes

Mit dem Ziel, Familien finanziell stärker bei der Wohneigentumsbildung zu unterstützen, hat die Bundesregierung zum September 2018 das Baukindergeld eingeführt. Diesen Zuschuss können Familien mit mindestens einem Kind beantragen, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen 90.000 € (plus 15.000 € je weiterem Kind) nicht übersteigt. Für einen Zeitraum von zehn Jahren erhalten die Familien 1.200 € pro minderjährigem Kind und Jahr. Die Fördersumme liegt demnach bei einer Familie mit zwei Kindern bei insgesamt 24.000 €.

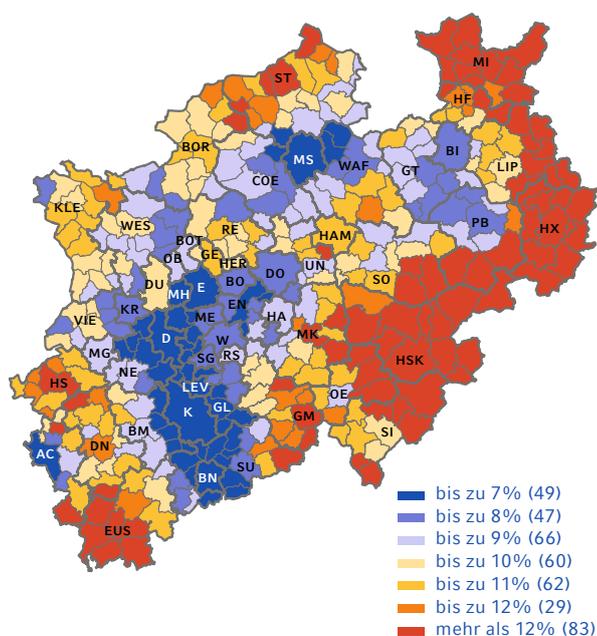
Gefördert wird nur der erstmalige Bau oder Erwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung; der antragstellende Haushalt darf keine weitere Immobilie besitzen. Die Förderung macht keinen Unterschied zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, Neubau und Bestand, Größe des Objekts oder der räumlichen Lage. Allerdings ist die Förderung bis zum 31. Dezember 2020 befristet – bis dahin muss der Kaufvertrag unterzeichnet bzw. die Baugenehmigung erteilt werden.

Eine der großen Schwierigkeiten junger Familien bei der Wohneigentumsbildung liegt in der Bereitstellung der empfohlenen und von den Banken in der Regel verlangten 20 Prozent Eigenkapital. Auch das Baukindergeld kann hier kaum helfen, da es nicht zu Beginn und nicht als Gesamtsumme ausbezahlt wird. Jedoch können damit Familien in den ersten zehn Jahren ihre Kreditbelastung senken oder die Tilgung erhöhen (was wiederum das Zinsrisiko der eventuellen Anschlussfinanzierung senkt).

Stärkste Wirkung in den günstigen Regionen, vor allem auf dem Land

Wie bei der 2006 abgeschafften Eigenheimzulage ist die Förderhöhe unabhängig von den Erwerbskosten. Weil aber die Preise und die Zahl angebotener Immobilien in den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen stark differieren, wird sich auch das Baukindergeld regional sehr unterschiedlich auswirken. Im Folgenden wird der Subventionierungsgrad in den Regionen am Beispiel einer Familie mit zwei Kindern dargestellt, die eine Bestandsimmobilie zum mittleren Angebotspreis inklusive Kaufnebenkosten erwirbt (Abb. 2.3.7).

Abb. 2.3.7: Verhältnis des Baukindergelds (bei 2 Kindern) zu den durchschnittlichen Erwerbskosten (2015–2017) eines gebrauchten Eigenheims



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

NRW.BANK 2019

Am Verhältnis des Baukindergelds an der Kaufsumme wird deutlich: In den teuren Regionen mit angespannten Märkten kann das Baukindergeld weniger Wirkung entfalten – obwohl es gerade dort viele Familien mit Kindern gibt, die sich angesichts der dortigen Preise mit der Erschwinglichkeit schwertun. Dagegen gibt es in den Regionen mit den höchsten Wirkungsgraden Wohnimmobilien bereits zu günstigen Preisen und in der Regel auch kaum quantitativen Neubaubedarf. Das gilt insbesondere für Teile Südwestfalens, der Eifel, des Oberbergischen Landes und des östlichen Ostwestfalens. Neubau führt dort – auch wenn er Segmente bedient, die bisher nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind – zu mehr Leerstand.

Bisher vor allem Bestandserwerb

Die ersten verfügbaren Daten¹⁸ zeigen, dass das Baukindergeld bisher tatsächlich vor allem für den Bestandserwerb eingesetzt wird. Von den Anträgen, die bis Ende November 2018 gestellt wurden, bezogen sich 91 Prozent auf den Bestandserwerb und nur 9 Prozent auf Neubauten. Seither steigt aber der Neubauteil.

Antragsteller waren Familien mit einem Kind (43%), zwei (43%) oder mehr (14%) Kindern. Bis Mitte Februar 2019 wurden in Nordrhein-Westfalen gut 15.000 Anträge gestellt.

¹⁸ Deutscher Bundestag, Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der FDP-Fraktion, Drucksache 19/6940 (Jan. 2019).

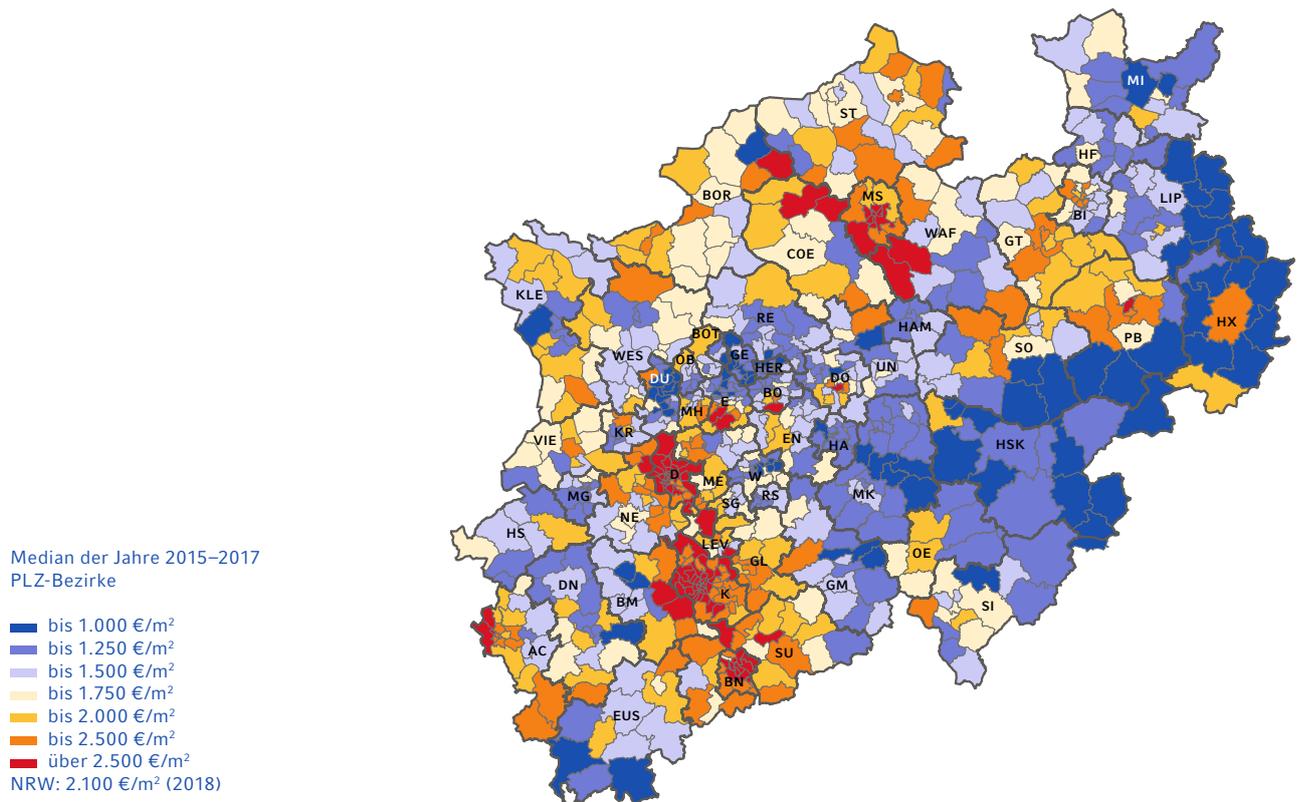
2.4 Preisniveau und -entwicklung bei Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen werden für Selbstnutzer wie Kapitalanleger immer wichtiger

Der Markt für Eigentumswohnungen hat in den vergangenen zehn Jahren stark an Bedeutung gewonnen:

- In den Großstädten, wo die Nachfrage besonders gestiegen ist, ersetzen Eigentumswohnungen auch für Familien oft das Eigenheim. Sie sind platzsparender als Eigenheime, werden deshalb häufiger im Neubau angeboten und sind zum Teil günstiger.
- Auch kleinere Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, aber ein Haus zu groß finden, greifen auf Eigentumswohnungen zurück. Gerade die oberen Einkommensgruppen finden in den Großstädten ein reichliches Angebot gut ausgestatteter Objekte im gehobenen Segment.
- Auch in den ländlichen Räumen gewinnen Eigentumswohnungen an Bedeutung. Nachfrager sind insbesondere ältere Alleinlebende oder Paare, denen Eigenheim und Garten zu viel geworden sind oder die den Ruhestand lieber in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur verbringen wollen. In vielen Kreisen wurden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen gebaut (Kap. 3.3).

Abb. 2.4.1: Mittlerer Angebotspreis für Eigentumswohnungen



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

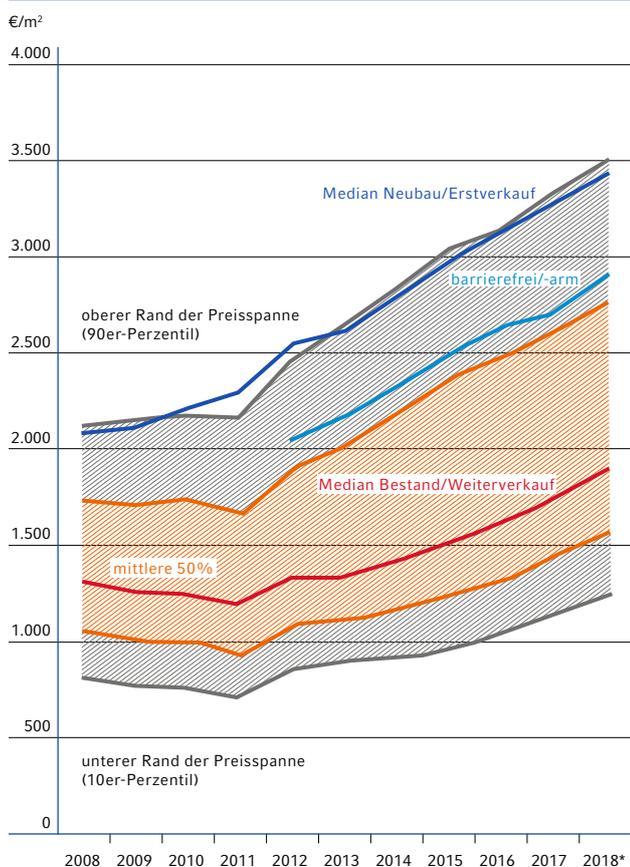
NRW.BANK 2019

- Nicht zuletzt sind Eigentumswohnungen seit Jahren begehrte Anlageobjekte für Kapitalanleger, insbesondere für private Haushalte. Diese Wohnungen werden allenfalls kurzfristig von Familienangehörigen genutzt und meist an Dritte vermietet. Ein großer Teil der Preisentwicklung in den prosperierenden Großstädten dürfte auf die zusätzliche Nachfrage zahlungskräftiger Kapitalanleger zurückzuführen sein.

Hohe Preise auch in vielen Kreisen, wo der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigt

Die hohe Bedeutung der Eigentumswohnungen für andere Nachfrager als Familien erklärt auch die Unterschiede des regionalen Preisniveaus im Vergleich zu Einfamilienhäusern (Abb. 2.4.1). Hier gibt es kein so

Abb. 2.4.2: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten), eigene Berechnungen, NRW.BANK 2019
* 2018: Angebote 1.–3. Quartal

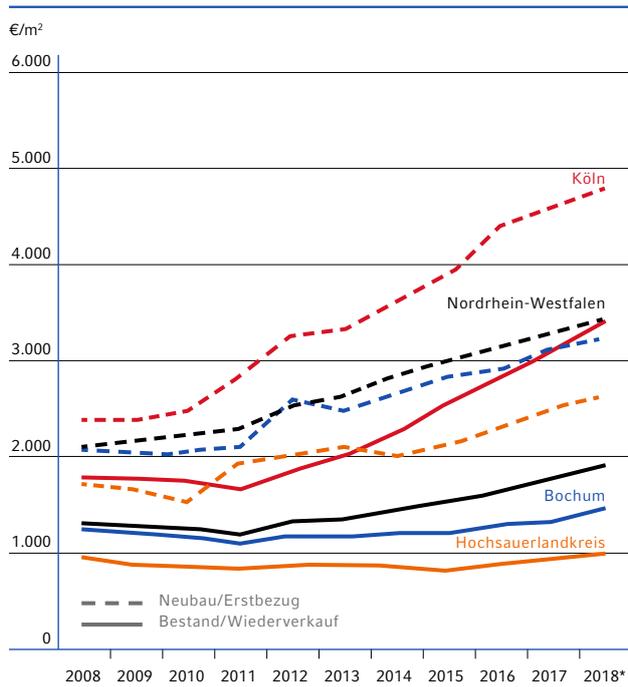
klares Stadt-Land-Gefälle, vielmehr sind die Preise auch in wirtschaftlich starken Kreisen (Niederrhein, Münsterland, Gütersloh-Paderborn, Lippstadt, Siegen und Olpe) hoch. In diesen Regionen sind vor allem altersgerechte Wohnungen in den Ortskernen begehrt.

Auch bei Eigentumswohnungen sind barrierefreie Angebote besonders teuer

Die Preisentwicklung weist Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede zu den Miet- und Eigenheimmärkten auf. Wie bei der Miete haben sich anfangs die Neubaupreise stärker entwickelt (+3,7% p. a. seit 2008) als die Bestandspreise (+2,4%), die bis zur Finanzmarktkrise im Landesdurchschnitt sogar rückläufig waren (Abb. 2.4.2). Erst in den vergangenen Jahren hat sich der Anstieg der Neubaupreise etwas abgeschwächt (+2,4% p. a. seit 2015), während nun die Bestandspreise stärker steigen (+3,7%). Hier setzt die enorme Nachfrage die Bestände auch außerhalb der Metropolen unter Druck. Vielerorts sind die Eigentumspreise zumindest in den vergangenen Jahren dynamischer gestiegen als die Mieten.

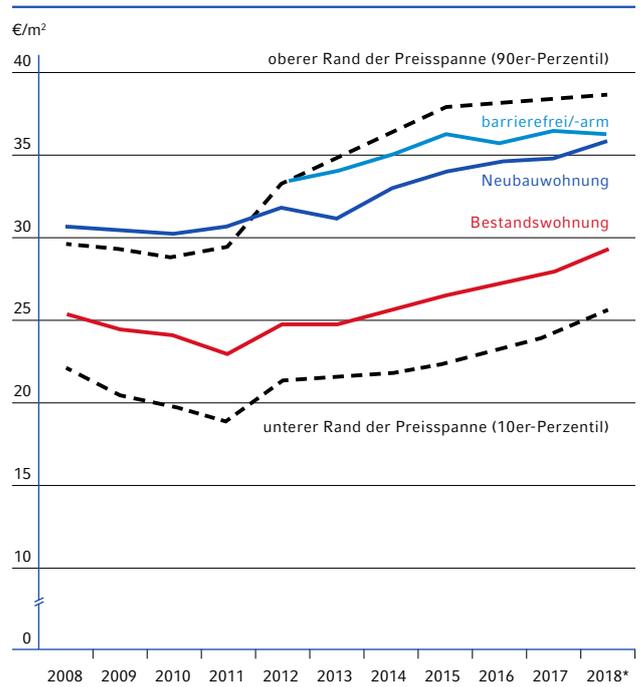
Der Neubau liegt preislich absolut am oberen Rand der Preisspanne – noch deutlicher als auf dem Mietmarkt und ganz anders als bei Einfamilienhäusern. Ähnlich teuer wie auf dem Mietwohnungsmarkt sind überdies alle Wohnungen, die als altersgerecht oder barrierefrei angeboten werden – hier wird die wichtige Rolle dieses Marktsegments für die zunehmende Zahl älterer Nachfrager deutlich (Abb. 2.4.2).

Abb. 2.4.3: Entwicklung der Neubau- und Bestandspreise für Eigentumswohnungen in Märkten verschiedenen Typs



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), eigene Berechnungen, * 2018: Angebote 1.–3. Quartal

Abb. 2.4.4: Entwicklung der Kaufpreiskfaktoren für verschiedene Segmente des Eigentumswohnungsmarktes



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), eigene Berechnungen, * 2018: Angebote 1.–3. Quartal

Preise für Bestandsobjekte stiegen zuletzt fast überall, doch die Preisschere öffnet sich weiter

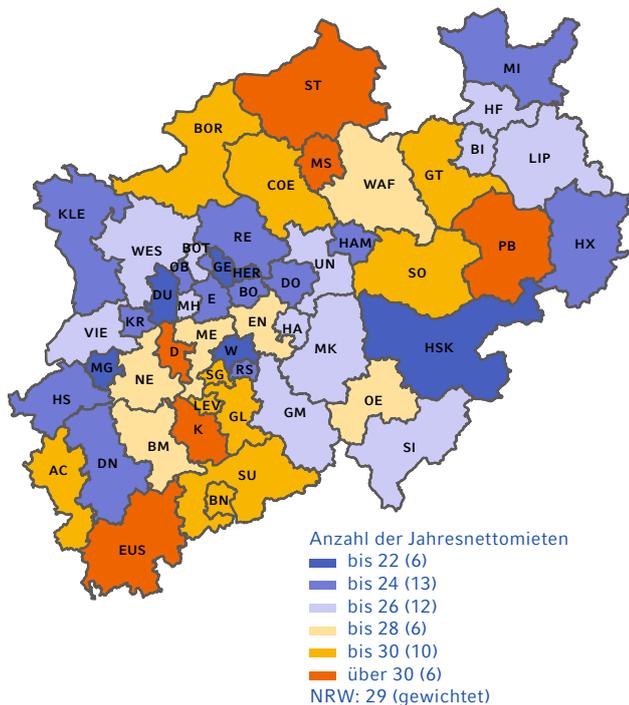
Ähnlich wie auf dem Eigenheimmarkt hat sich auch bei den Eigentumswohnungen die Preisspanne seit Beginn der Beobachtung stark verbreitert. Daran zeigt sich, dass auch dieser Markt recht differenziert ist und Makro- und Mikrolage, Bauart sowie Ausstattung eine wichtige Rolle spielen. Das wird am Beispiel der Preise in Köln und Bochum sowie im Hochsauerlandkreis deutlich (Abb. 2.4.3). Während die Neubaupreise in allen Regionen steigen, zeigen die Preise für Bestandsobjekte die regionalen Nachfrageunterschiede: In Köln, wo die Zusatznachfrage der Kapitalanleger, aber auch die von Familien sehr hoch ist, werden seit Langem auch die Bestandsobjekte teurer. In Bochum ist diese Entwicklung

erst sehr spät eingetreten und im Hochsauerlandkreis, wo die Nachfrage nach nicht altersgerechten Wohnungen niedrig sein dürfte, hat der Bestandspreis trotz der jüngsten Erholung im Mittel gerade erst das Niveau von vor zehn Jahren erreicht.

Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger nehmen ab – zum Teil Überhitzungstendenzen

In vielen Regionen sind die Wohnungskaufpreise zuletzt stärker gestiegen als die Mieten, insbesondere in den bei Kapitalanlegern begehrten Großstädten. Berechnet man aus den jeweiligen Mittelwerten einen hypothetischen Kaufpreiskfaktor, zeigt sich, dass zuletzt sogar die Kaufpreise im untersten Preissegment den Faktor von

Abb. 2.4.5: Regionale Kaufpreisfaktoren (vereinfachte Rechnung) für Eigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, NRW.BANK 2019 vor 2012: IDN ImmoDaten), eigene Berechnungen, * 2018: Angebote 1.-3. Quartal

20 Jahresmieteinnahmen überschritten haben.¹⁹ Der Neubau und die anderen teureren Segmente haben den Schwellenwert von 30 bereits überschritten, ab dem viele Experten von Überhitzungstendenzen sprechen, wenn sich der Kauf nur aus Mieteinnahmen amortisieren soll (Abb. 2.4.4). Regional sind die Unterschiede noch sehr groß (Abb. 2.4.5). Während im Ruhrgebiet und in vielen Kreisen die Kaufpreisfaktoren nach wie vor günstig liegen, haben in den teuersten Städten schon die Durchschnittspreise den 30er-Schwellenwert überschritten. Kapitalanleger müssen hier also auf weiter steigende Mieten setzen.

¹⁹ Der Kaufpreisfaktor drückt den Kaufpreis als Vielfaches der jährlichen Mieteinnahmen aus und ist damit ein Rendite-Indikator. Er wurde hier modellhaft nach folgendem Verfahren berechnet: Angebotspreis (zuzüglich Grunderwerbssteuer als einzigem zeitlich variablem Faktor der Kaufnebenkosten) geteilt durch die Jahresmieteinnahmen einer entsprechenden Mietwohnung. Mieteinnahmen sind hier die Nettokaltmieten (empirica-Preisdatenbank) abzüglich jährlich 350 € Verwaltungskosten, 2 Prozent Mietausfallwagnis und 11,00 €/m² Instandhaltungskosten. Mieten und Preise stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Kap. „Datengrundlagen“). In der Realität werden vermietete Objekte durchschnittlich günstiger verkauft als leere Wohnungen; dafür dürften diese Mieten auch unter dem aktuellen Marktniveau liegen.

3. Entwicklung des Wohnungsangebots



Bezahlbarer Wohnraum dank Förderquoten im Neubau

Damit trotz steigender Baulandpreise wieder mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht, schreiben viele Großstädte den Bauherren von Neubauprojekten inzwischen Quoten für den geförderten Wohnungsbau vor. Je nach Kommune müssen zwischen 20 und 60 Prozent der Neubauwohnungen mit Wohnraumfördermitteln des Landes finanziert oder anderweitig preisgedämpft sein. Zum Tragen kommen die Mindestquoten bei der Neuschaffung von Baurecht oder beim Verkauf städtischer Flächen. Aachen hat als eine der ersten Städte eine solche Quote beschlossen. So entstanden im Neubauprojekt „Alter Tivoli“ auf dem ehemaligen Stadiongelände von Alemannia Aachen in bester Lage 8 der 34 Wohnungen mit Fördermitteln des Landes.



Zusammenfassung

Im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau bewegen sich die Indizes für Auftragseingänge, Geschäfts- und Investitionsklima weiterhin auf einem hohen Niveau (Kap. 3.1). Allerdings waren zuletzt zum Teil Abschwächungstendenzen zu beobachten. Wie das NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer zeigt, schränken Baulandengpässe und Bodenpreise, aber auch die hohe Auslastung der Bauwirtschaft den Neubau weiter ein. Dennoch hat sich der Grundstücksmarkt weiter belebt: 2017 wurde erneut mehr Bauland für den Geschosswohnungsbau verkauft, außerhalb der Großstädte auch Eigenheimbauland (Kap. 3.2).

Auch die Bautätigkeit (Kap. 3.3) hat sich 2017 mit 48.300 Wohnungen nochmals leicht erhöht (+2,4%). Der Anstieg war vor allem auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen, der mit 23.300 neuen Wohnungen 1,1 Prozent über dem Vorjahresergebnis lag. Davon waren 9.800 Eigentumswohnungen und 13.600 reine Mietwohnungen – darunter ein Drittel öffentlich gefördert. Auch die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand hat infolge des Baulandmangels mit 5.800 Wohnungen eine neue Höchstmarke erreicht (+3,1%).

Regelrecht eingebrochen ist mit 2.400 Plätzen dagegen der Wohnheimbau (-23,5%), der im Vorjahr für die Erstversorgung von Flüchtlingen einen Rekordwert

erreicht hatte. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war der Neubau mit 16.300 Wohnungen leicht rückläufig (-1,7%). Da zugleich mit rund 45.500 Eigenheimen und 39.000 Eigentumswohnungen aber etwas mehr Bestandsobjekte verkauft wurden, dürfte die Eigentumsbildung insgesamt erneut zugenommen haben.

Deutlich zurückgegangen ist 2017 dagegen die Zahl genehmigter Wohnungen (52.500; -21,1%). Allerdings war das wohl nur ein Nachhall von Vorzieheffekten aus dem Jahr 2015, denn 2018 stiegen die Genehmigungen wieder auf 55.500 (-5,6%). Auch die Rekordzahl von über 100.000 Bauüberhängen bietet noch ein großes Baupotenzial. Bei einem Großteil dieser Wohnungen wurde der Bau bereits in Angriff genommen.

Das ist auch nötig, denn eine Gegenüberstellung von Bautätigkeit und errechnetem Neubaubedarf zeigt: In den meisten Regionen wurde zuletzt immer noch unter Bedarf gebaut. Insbesondere in gefragten Städten wurden in den Jahren 2016 und 2017 weniger als 40 Prozent des eigentlichen Wohnungsbedarfs fertiggestellt. Dem Trend zu kleineren Haushalten trägt der Neubau zumindest tendenziell Rechnung: 40 Prozent der im Jahr 2017 gebauten Wohnungen haben ein bis zwei Zimmer. Vor zehn Jahren betrug dieser Anteil noch rund 23 Prozent.

3.1 Rahmenbedingungen und Investitionsklima

Geschäftsklima im Wohnungsbau weiter sehr positiv, mehr Aufträge

Der Wohnungsbau ist nach wie vor einer der Treiber nicht nur der Bau-, sondern der gesamten Konjunktur. Der Auftragseingangindex des Bauhauptgewerbes ist im Jahr 2017 auf seinen vorläufigen Höchstwert von 130 Punkten geklettert. Mit 170 Punkten lag der Wohnungsbau mit Abstand an der Spitze (Abb. 3.1.1). Die Werte für das Auftragsvolumen von Januar bis November 2018 (gestrichelte Linie) lassen vermuten, dass das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt sogar noch über dem hohen Vorjahreswert liegen wird.

Eine ganz ähnliche Entwicklung zeigt auch das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima¹: Unternehmen aus dem Wohnungsbaugewerbe bewerten das Geschäftsklima seit Ende 2016 durchgehend positiv, zum Jahresbeginn 2018 zunächst mit sinkender, in den vergangenen Monaten aber wieder mit steigender Tendenz (Abb. 3.1.2). Auch die Marktexperten, die die NRW.BANK im Wohnungsmarktbarometer² befragt, bewerten das derzeitige Investitions-

Abb. 3.1.1: Auftragseingangindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau

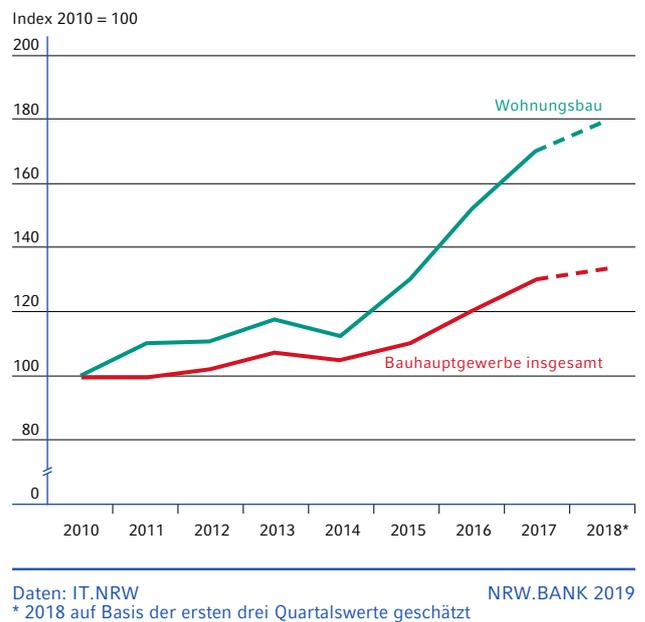
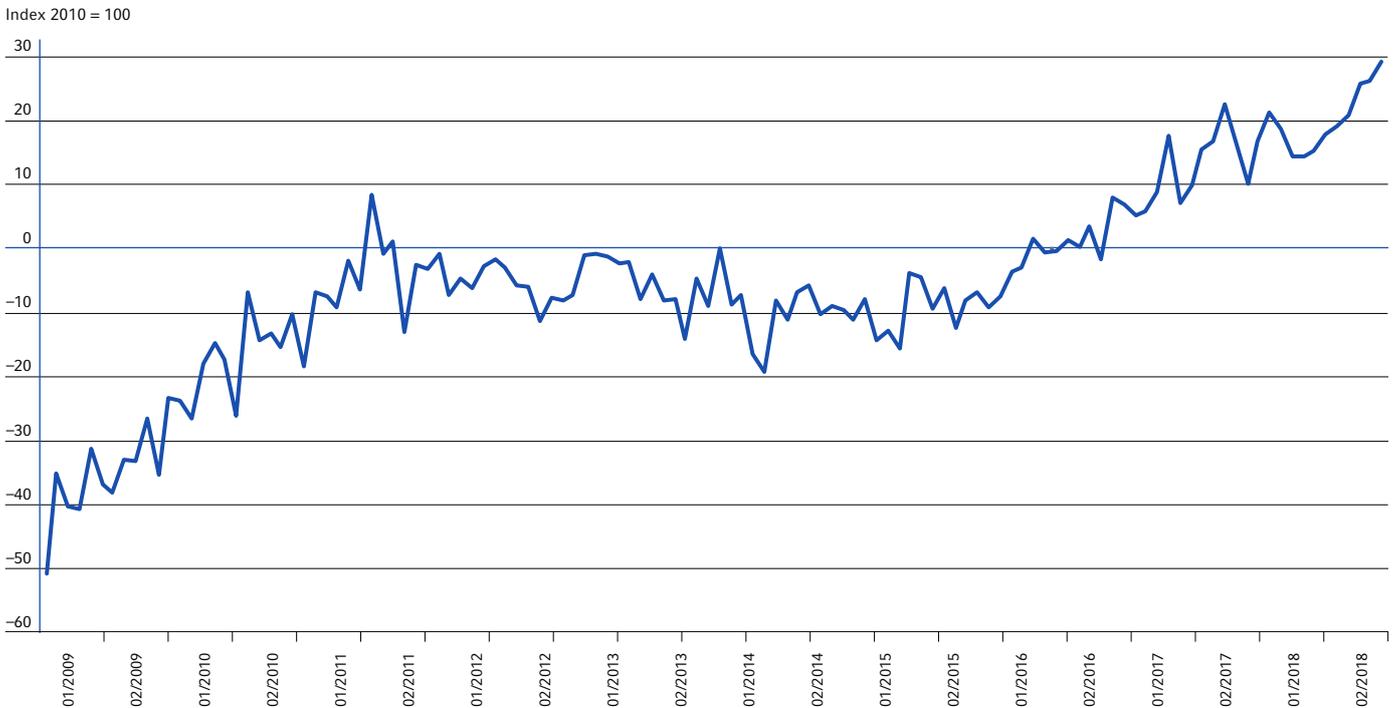


Abb. 3.1.2: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen



Daten: NRW.BANK/ifo Institut (ifo-Konjunkturumfragen)

NRW.BANK 2019

¹ Zur Erläuterung s. Fußnote 8 (Kap. 1.3).

² Details zur Befragung s. Kap. „Datengrundlagen“.

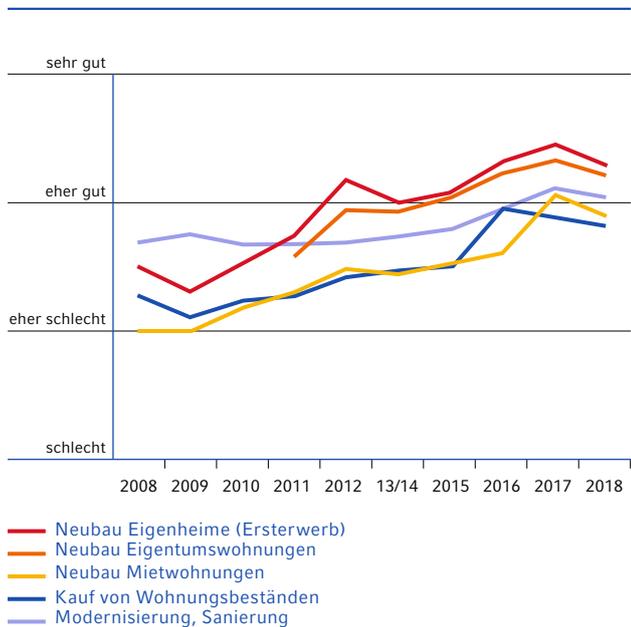
klima für alle Marktsegmente als „eher gut“. In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten (Rheinschiene, Münsterland) wurde das Investitionsklima besser bewertet als in eher entspannten Märkten wie dem Sauer- und Siegerland, wo die Bedingungen gerade im Mietwohnungsbau als „eher schlecht“ eingestuft werden. Überall ist das Investitionsklima beim Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen besser als im Mietwohnungsneubau und Bestandserwerb. Auch hier war die Bewertung aber zuletzt weniger positiv als im Vorjahr (Abb. 3.1.3).

Baulandknappheit und Kapazitätsengpässe sind die größten Hemmnisse für den Wohnungsbau

Gründe für die zuletzt abgeschwächte Bewertung sind wohl in den wachsenden Hemmnissen für den Neubau zu suchen. Im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK sehen mehr Experten als noch im Vorjahr große

Hemmnisse für den Wohnungsbau (Abb. 3.1.4). Allen voran – wie in den Vorjahren – die Baulandknappheit, die inzwischen 93 Prozent der Marktexperten als größtes Problem bewerten (2017: 86%). Dass dieses Problem trotz vielfältiger planerischer und politischer Bemühungen in den vergangenen Jahren nicht kleiner geworden ist, ist angesichts der wachsenden Bautätigkeit (Kap. 3.3) nicht verwunderlich. Damit in direktem Zusammenhang steht auch die Höhe der Baulandpreise (87%, Kap. 3.2). Das zweite große Knappheitsproblem, das den Neubau bremst und verteuert, ist – im Frühjahr 2018 erstmals abgefragt – die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, die 89 Prozent der Befragten als Hemmnis sehen. Das bestätigt die Befragung zum NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, nach der die Bauwirtschaft am Jahresbeginn 2018 zu über 80 Prozent ausgelastet war. Vor zehn Jahren lag dieser Wert noch bei 60 bis 65 Prozent. Das wirkt sich – neben anderen Faktoren – auch auf die Baupreise aus: Im Wohnungsbau ist der Baupreisindex im Mai 2018 auf den bisherigen Höchstwert von 116 Punkten gestiegen – vier Punkte über dem Vorjahres-

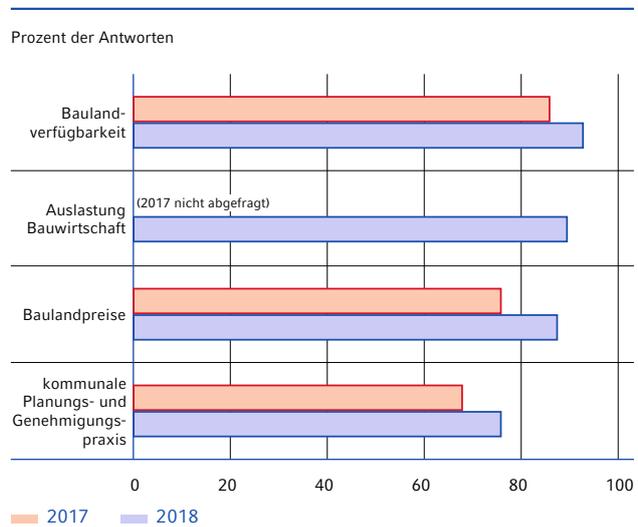
Abb. 3.1.3: Wohnungsmarktbarometer NRW: Entwicklung des Investitionsklimas (Mittelwert der Antworten)



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2008–2018)

NRW.BANK 2019

Abb. 3.1.4: Wohnungsmarktbarometer NRW: größte Hemmnisse für den Wohnungsbau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2017/2018)

NRW.BANK 2019

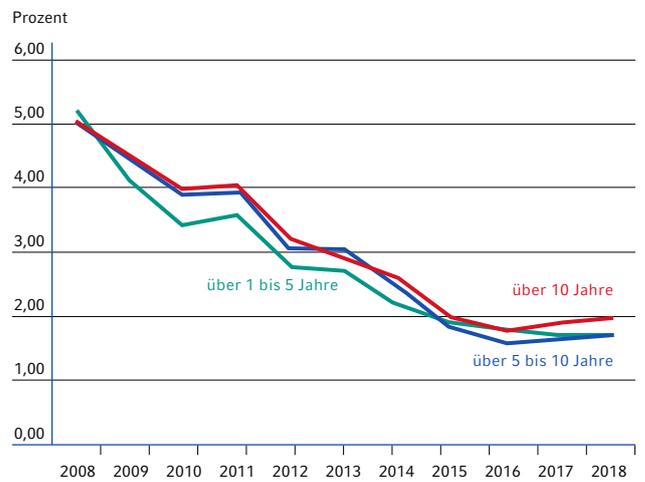
wert. Zuvor lagen die Preissteigerungen bei 1 bis 2 Indexpunkten pro Jahr. Auch in nächster Zeit rechnet die Wohnungsbranche laut NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima mit einem weiteren starken Preisanstieg.

Als viertwichtigstes Hemmnis stufen die Befragten des Wohnungsmarktbarometers die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis ein (76%). Hinter diesem Begriff verbergen sich mehrere Aspekte – von Kapazitätsengpässen in den Bau- und Planungsämtern bis zur ablehnenden Haltung mancher Anwohner und Lokalpolitiker gegenüber Neubauprojekten in der Nachbarschaft.

Finanzierungsbedingungen nach wie vor von niedrigen Zinsen geprägt

Trotz der kürzlich erfolgten Zinserhöhungen der US-Notenbank ist in Deutschland noch kein Ende der Niedrigzinsphase zu spüren. Auch wenn in den Jahren 2017 und 2018 die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite etwas angestiegen sind, bleibt das Niveau mit Sätzen zwischen 1,72 und 1,96 Prozent sehr niedrig (Abb. 3.1.5). Die Europäische Zentralbank hat allerdings ab dem Jahr 2019 einen langsamen Ausstieg aus der Niedrigzinspolitik angekündigt. Wie stark die Darlehenszinsen dann tatsächlich steigen und welche Folgen das für die Wohnungsbaufinanzierung haben wird, ist bisher nicht absehbar.

Abb. 3.1.5: Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (nach Zinsbindungsfrist)

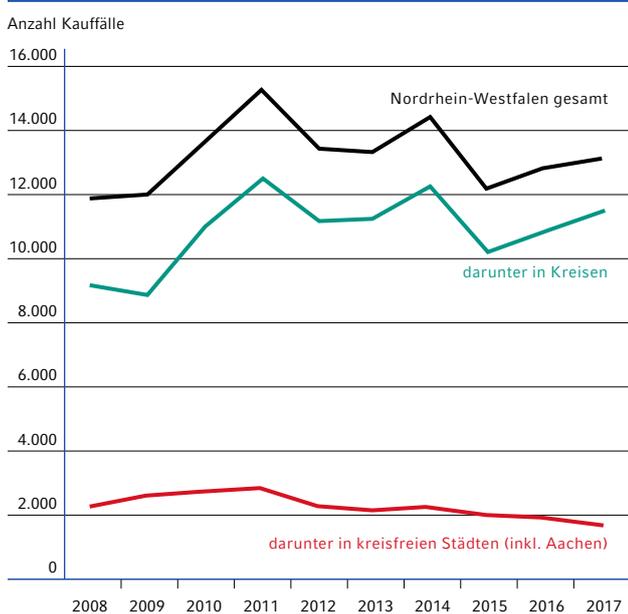


Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) NRW.BANK 2019

3.2 Entwicklungen auf dem Bodenmarkt

Die Baulandknappheit ist besonders in Regionen mit hoher Nachfrage seit einiger Zeit das Haupthemmnis für den Wohnungsbau (Kap. 3.1). Anhand der Statistiken des Oberen Gutachterausschusses³ (OGA NRW) werden im Folgenden die wichtigsten Trends auf dem Bodenmarkt näher vorgestellt.

Abb. 3.2.1: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Kauffälle in den Kreisen und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2019

Erneut mehr Bauland für Eigenheime verkauft, aber weiterer Rückgang in den Großstädten

Die Baulandverkäufe haben gegenüber dem Vorjahr landesweit leicht zugenommen (+5,2%). Mit 13.100 Grundstücken bleibt das Volumen aber auf dem Niveau der vergangenen sieben Jahre (Abb. 3.2.1). Angesichts dessen kann man für die nächsten Jahre mit einer stabilen Bautätigkeit in diesem Sektor rechnen. In den kreisfreien Städten allerdings ist die Entwicklung weiterhin deutlich rückläufig (-13,1%) – vor allem, weil dort ein Großteil des Baulands für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen genutzt wird. Es sind also vor allem die Kreise, in denen die Verkäufe von Einfamilienhaus-Grundstücken infolge der besseren Flächenverfügbarkeit wieder zunehmen (+5,0%).

Preise für Eigenheimbauland ziehen weiter an

Deutlicher als der Umsatz sind allerdings die Kaufpreise für Einfamilienhaus-Grundstücke angestiegen (+11,8%). Dieser Anstieg im Jahr 2017 ist noch einmal stärker als in den Vorjahren. Der Landesdurchschnitt pro Quadratmeter Bauland lag bei 182 € (2016: 163 €/m²).

Vor allem in den Städten der Rheinschiene, in Münster sowie in Aachen ist das Bauland teuer. Spitzenreiter ist Düsseldorf mit einem Preis von 740 €/m². Am wenigsten kosten Grundstücke nach wie vor in den eher ländlich geprägten Regionen: In den Kreisen Höxter und Euskirchen werden in einigen Gemeinden Preise unter 50 € verlangt (Abb. 3.2.2).

Verbilligte Abgabe von Baugrundstücken an Kommunen

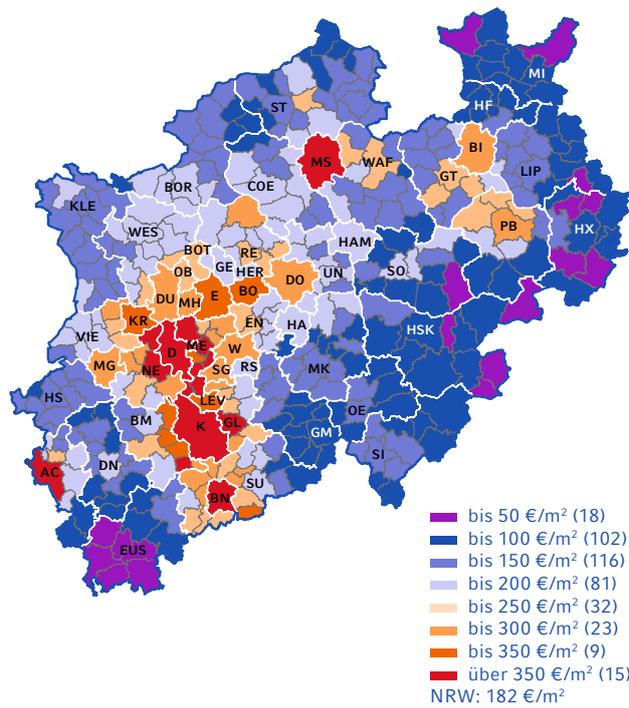
Nach langen politischen Debatten hat der Bund die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, bezahlbaren Wohnungsbau mit eigenen Grundstücken zu stärken. Dazu wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befugt, nicht benötigte eigene Baugrundstücke verbilligt an Länder und Kommunen zu verkaufen, wenn diese dort geförderten Wohnungsbau errichten. Bisher durfte die BImA ihre Grundstücke nur zum Höchstpreisgebot abgeben, was deren Nutzung für preisgünstigen Wohnungsbau zum Teil unattraktiv gemacht hat. Länder und Kommunen dürfen diese Grundstücke auch an Dritte (Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen etc.) weiterverkaufen, die die Bebauung übernehmen.

In Nordrhein-Westfalen würden Köln und Düsseldorf von dieser Neuerung am stärksten profitieren, wo die BImA zahlreiche unbebaute Grundstücke hält.

Auch das Land hat Weichen neu gestellt: Seit 2014 müssen landeseigene Grundstücke nicht mehr zum höchstmöglichen Preis verkauft werden. Vielmehr darf eine geplante Nutzung für geförderten Wohnungsbau bei der Preisbildung berücksichtigt werden (vgl. VV zu § 15 Abs. 3 HHG NRW). Zudem erlaubt die Gemeindeordnung seit Anfang 2019 auch den Kommunen, eigene Grundstücke unter Verkehrswert abzugeben, wenn darauf geförderter Wohnungsbau oder soziale Wohneigentumsprojekte entstehen sollen (§ 90 Abs. 3 GO NRW).

³ Näheres s. Kap. „Datengrundlagen“.

Abb. 3.2.2: Preisniveau für Eigenheimbauland 2017 (individueller Wohnungsbau, mittlere Lage)



Daten: OGA NRW

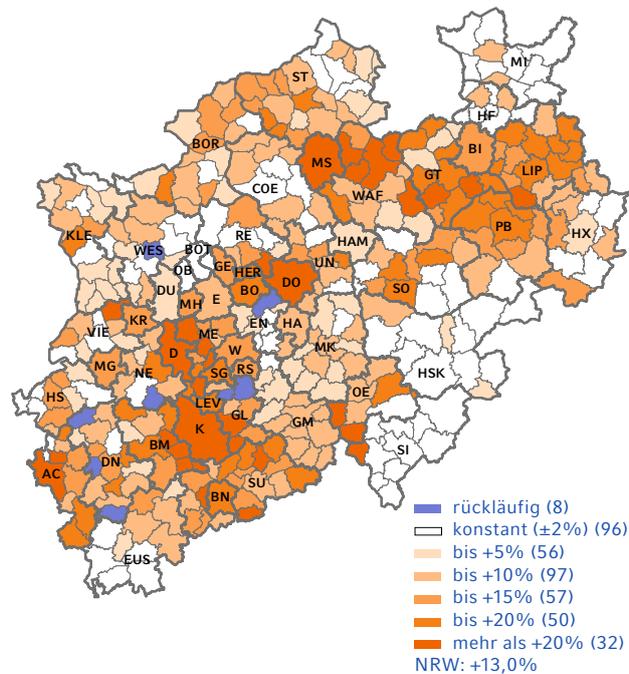
NRW.BANK 2019

Die Preisentwicklung war zudem erneut in den teuren Großstädten am stärksten. Aber inzwischen verbuchen auch deren Umland, das Ruhrgebiet sowie einige dicht besiedelte und wirtschaftlich starke Kreise (z. B. Gütersloh und Paderborn) ähnliche Steigerungsraten. Und auch in den günstigen, weniger nachgefragten Regionen Nordrhein-Westfalens sind die Baulandpreise kaum noch rückläufig, sondern stabil (Abb. 3.2.3).

Flächenumsatz bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau wächst erneut

Eine deutlich stärkere Dynamik zeigt sich auf dem Baulandmarkt für den Geschosswohnungsbau. Seit zehn Jahren ist ein deutlicher Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. In den Großstädten hat sich die verkaufte Fläche seit 2008 um gut 60 Prozent erhöht, in den Kreisen sogar mehr als verdreifacht (Abb. 3.2.4). Darin zeigt sich die zunehmende Bedeutung dieses Segments auch außerhalb der Großstädte. Dass dahinter vor allem ein Anstieg der durchschnittlichen Grundstücksgröße steckt (zuletzt 1.800 m²), während die Zahl der Kauffälle eher stagniert, ist ein Hinweis auf die wachsende Bedeutung größerer Projekte (und Investoren).

Abb. 3.2.3: Eigenheimbauland: Preisentwicklung in den vergangenen drei Jahren



Daten: OGA NRW

NRW.BANK 2019

Erneut mehr Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

Der Handel mit fertigen oder älteren Mehrfamilienhäusern bewegt sich auf einem deutlich höheren Niveau als der Handel mit geeigneten Flächen (Abb. 3.2.5). Auch hier zeigt die Dynamik in den Kreisen, dass in den vergangenen Jahren immer mehr Kapitalanleger auch außerhalb der Metropolen auf die Suche nach Renditeobjekten gehen.

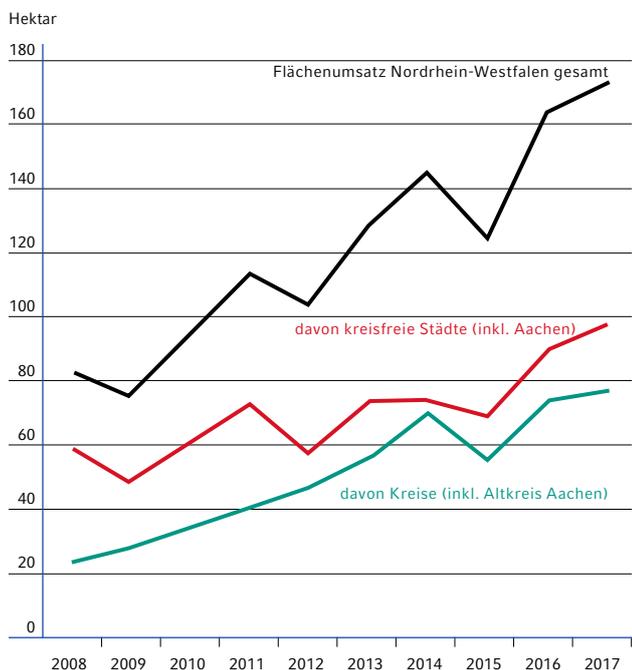
Großtransaktionen derzeit fast völlig zum Erliegen gekommen

Ganz anders der Trend bei Großverkäufen: Die Transaktionsdatenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)⁴ zeigt, dass in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren immer weniger Wohnungen in großen Portfolios oder ganzen Unternehmen verkauft wurden. Weder Unternehmen noch Kommunen wollen angesichts der derzeitigen Nachfrage- und Preisentwicklung im großen Stil Bestände verkaufen, sondern verstärken eher ihre Aktivitäten im Neubau. Am ehesten werden noch kleinere Wohnungspakete gehandelt, etwa im Rahmen von Bestandsbereinigungen.

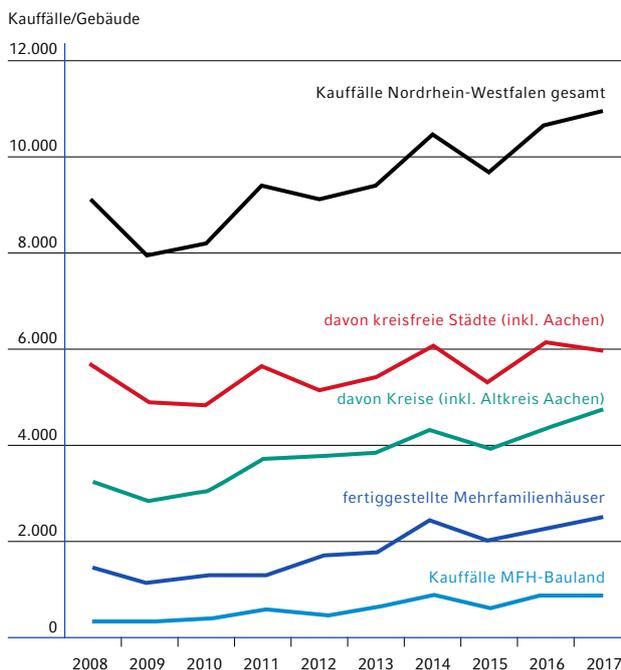
⁴ Die Datenbank wird vom BBSR auf Basis von Informationen aus den Fachmedien geführt.

Abb. 3.2.4: Der Markt für Mehrfamilienhäuser (MFH)

a) Umsatz von MFH-Bauland



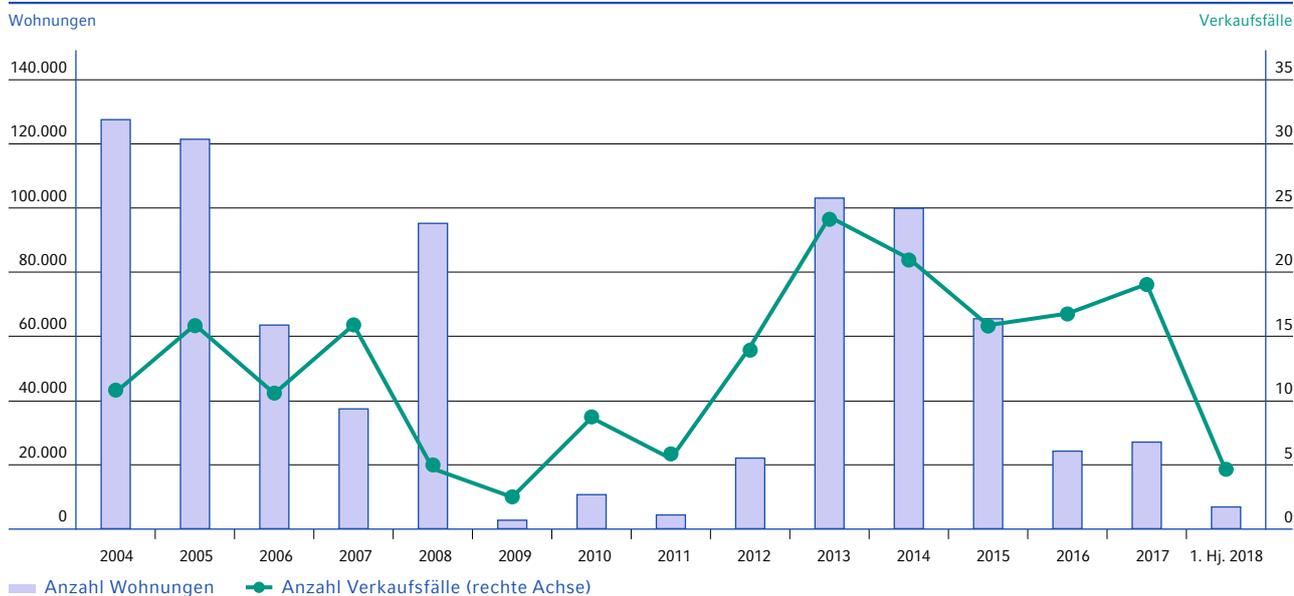
b) Verkäufe und Neubau von MFH



Daten: OGA NRW

NRW.BANK 2019

Abb. 3.2.5: Verkäufe von Wohnungsunternehmen/-beständen über 800 Wohneinheiten



Daten: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbank „Wohnungstransaktionen“)

NRW.BANK 2019

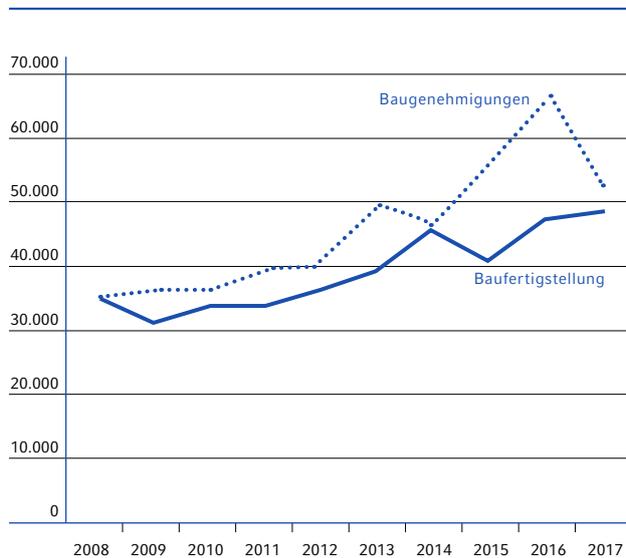
3.3 Bautätigkeit

Erneut mehr Baufertigstellungen

Rund 48.300 Wohnungen (+2,4%) wurden im Jahr 2017 gebaut – so viele wie seit dem Jahr 2005 nicht mehr. Zugleich wurden amtlich nur 5.700 Wohnungsabgänge registriert (-16,2%) – der niedrigste Wert seit 2011. Im Saldo umfasst der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen knapp 8.973.000 Wohnungen, darunter 300.000 in Nicht-Wohngebäuden.⁵

Die Baufertigstellungen folgen damit den hohen Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre, bleiben allerdings hinter deren Dynamik zurück. Nach dem Rekordwert von 66.600 genehmigten Wohnungen im Jahr 2016, der wohl auf Vorzieheffekte⁶ aufgrund der EnEV 2016 zurückzuführen war, haben sich die Baugenehmigungen im Jahr 2017 wieder auf den niedrigeren Stand der Vorjahre eingependelt (52.500 Wohnungen; -21,1%). 2018 waren nach vorläufigen Daten wieder etwas mehr Genehmigungen zu verzeichnen (+5,8% auf 55.500 Wohnungen). In der langfristigen Betrachtung (Abb. 3.3.1) ist das immer noch ein hohes Niveau, sodass man nicht von einem Einbruch der Genehmigungszahlen sprechen kann.

Abb. 3.3.1: Entwicklung des Wohnungsneubaus (Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

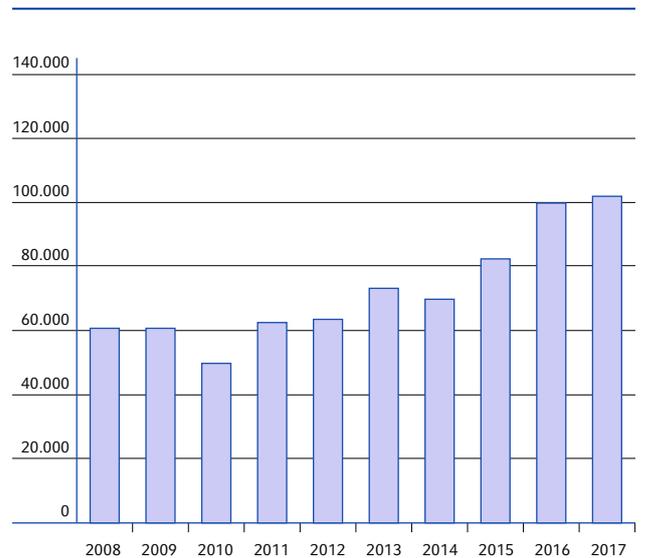
NRW.BANK 2019

Klar ist allerdings auch, dass deutlich mehr Baufertigstellungen nötig sind, um der hohen und – insbesondere in den Ballungsregionen – weiter steigenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden (Kap. 3.4).

Bauüberhänge auf Rekordniveau – über 100.000 genehmigte Wohnungen noch nicht gebaut

Wenn eine Baugenehmigung erteilt wird, haben Bauherren regulär drei Jahre Zeit, um mit dem Bau zu beginnen. Die Bauüberhangsstatistik⁷ gilt als wichtiger Indikator für das noch bestehende Baupotenzial und die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Bautätigkeit. Die Kluft zwischen genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen ist in den vergangenen Jahren größer geworden. Im Jahr 2017 wurde erstmals seit der Jahrtausendwende die 100.000er-Marke überschritten (Abb. 3.3.2). Derzeit gibt es offene Baugenehmigungen für rund 102.000 Wohnungen – davon knapp 85.000 in reinen Wohngebäuden. Der Anstieg fiel allerdings deutlich geringer aus als in den Vorjahren.

Abb. 3.3.2: Bauüberhänge (Neubau und Bestandsmaßnahmen inkl. Nichtwohngebäuden)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2019

⁵ In Abgrenzung zu Nichtwohngebäuden wird in Wohngebäuden mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche zum Wohnen genutzt.

⁶ Bauanträge, die noch im Jahr 2015 eingereicht (und dann 2015 oder 2016 genehmigt) wurden, mussten die verschärften Standards der EnEV 2016 noch nicht berücksichtigen. Man vermutet, dass ein Großteil der ungewöhnlich vielen im Jahr 2016 erteilten Genehmigungen auf diesen Effekt zurückzuführen ist. Der starke Rückgang im Jahr 2017 sei dann der entsprechende Nachhall. Allerdings können erst die vollständigen Genehmigungszahlen des Jahres 2018 diese Vermutung bestätigen oder widerlegen.

⁷ Als Bauüberhang werden Wohnungen bezeichnet, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurden.

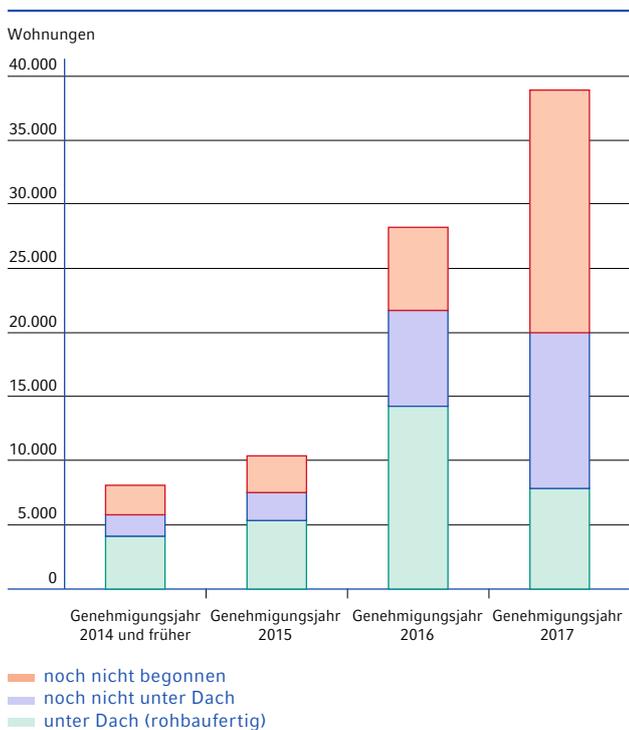
Zunehmende Bauüberhänge sind in Boomphasen auf dem Wohnungsmarkt generell nicht ungewöhnlich. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft führt dazu, dass Bauvorhaben nur mit zeitlicher Verzögerung begonnen und abgeschlossen werden können. Bei einem großen Teil der Wohnungen aus dem Bauüberhang ist jedoch mit einer Fertigstellung zu rechnen: Fast die Hälfte⁸ des Überhangs (46%) geht auf Baugenehmigungen aus dem Jahr 2017 zurück, die zum Jahresende kaum fertig sein konnten. Weitere 25 Prozent sind genehmigte Vorhaben aus dem Jahr 2016 (Abb. 3.3.3), die sich 2017 noch in der Bauphase befanden. Rund 10 Prozent der Wohnungen aus dem aktuellen Bauüberhang wurden bereits vor 2016 genehmigt und sind noch nicht rohbaufertig. Es ist davon auszugehen, dass hiervon ein Teil gar nicht gebaut wird oder Grundstücke mit Baurecht zunächst weiterverkauft werden.

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin konstant

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2017 mit insgesamt rund 16.300 fertiggestellten Wohnungen in 14.600 Häusern nur leicht zurückgegangen (-1,7%). Der Rückgang betrifft sowohl Ein- als auch Zweifamilienhäuser. Über die vergangenen zehn Jahre betrachtet liegt die Zahl relativ konstant zwischen 16.000 und 19.000 neuen Wohnungen pro Jahr (Abb. 3.3.4).

Regional betrachtet zeigt sich jedoch eine deutliche Differenzierung: So wurden etwa in Köln rund 44 Prozent weniger Häuser gebaut als im Vorjahr, in Düsseldorf sogar 65 Prozent. Auch wenn die Schwankungsbreite auf lokaler Ebene generell groß ist, kann das durchaus als Indiz dafür gewertet werden, dass angesichts der enormen Baulandknappheit die Priorität in den vergangenen Jahren auf dem Geschosswohnungsbau lag. Dagegen entstanden in Klein- und Mittelstädten von 10.000 bis 50.000 Einwohnern im Durchschnitt sogar etwas mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als noch im Jahr 2016 (+1,6%).

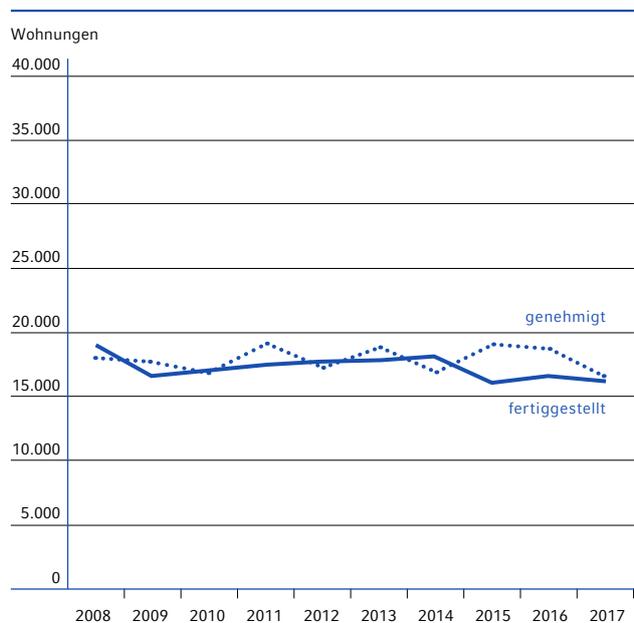
Abb. 3.3.3: Bauüberhänge nach Baustatus und Genehmigungsjahr (Stand: 31.12.2017)



Daten: IT.NRW (Bauüberhangsstatistik)

NRW.BANK 2019

Abb. 3.3.4: Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

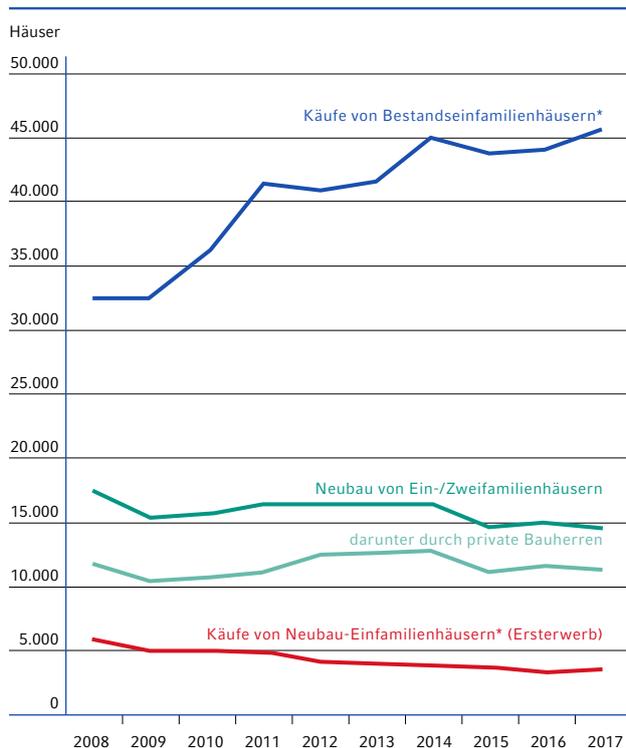
NRW.BANK 2019

⁸ Nur Wohnungen in Wohngebäuden.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Jahr 2017 deutlich auf rund 16.400 zurückgegangen (-12,2%), im Jahr 2018 stiegen sie wieder auf 17.000 an (+3,5%). Das deutet auf eine weiterhin stabile Entwicklung hin.

Insgesamt dürfte die Eigentumsbildung durch Neubau und Erwerb bestehender Eigenheime weiterhin leicht zunehmen. Die Entwicklung der Kauffälle (Abb. 3.3.5) zeigt, dass der Kauf von Bestandsobjekten weiter zugenommen hat (+2,7%). Der Kauf von Bestandsobjekten macht derzeit über 75 Prozent des Erwerbs aus, das übrige Viertel ist Neubau (19% als Selbstbau, 6% als Ersterwerb vom Bauträger). Auch die verbesserte Eigentumsförderung des Landes seit Anfang 2018 und des Bundes (s. Infobox, S. 58) wird vermutlich die Möglichkeiten der Haushalte zur Eigentumsbildung stärken.

Abb. 3.3.5: Ein- und Zweifamilienhäuser: Neubau und Bestandserwerb



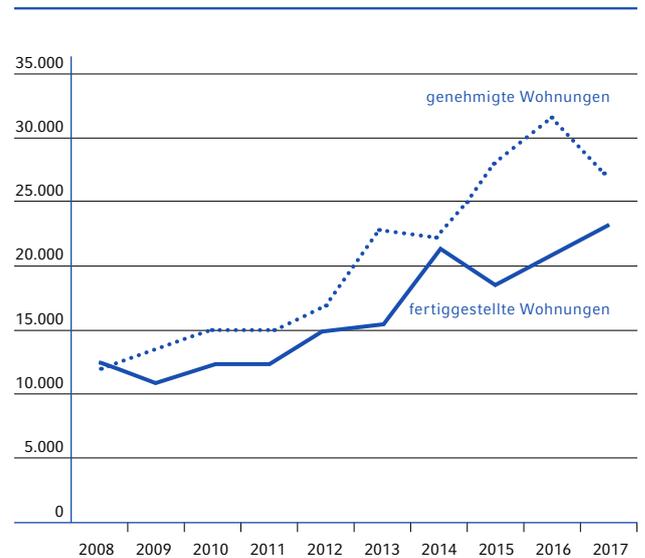
Daten: IT.NRW, OGA NRW, eigene Berechnungen
 (* modellhafte Schätzung) NRW.BANK 2019

Anstieg des Neubaus basiert vor allem auf dem Geschosswohnungsbau

Wie bereits im vergangenen Jahr ist der Anstieg der Baufertigstellungen hauptsächlich auf Mehrfamilienhäuser zurückzuführen: Im Jahr 2017 wurden 2.500 Mehrfamilienhäuser (+9,9%) mit insgesamt 23.300 Geschosswohnungen (+11,1%) gebaut. Dabei weist jedes Gebäude im Durchschnitt 9,2 Wohnungen auf – der höchste Wert seit 30 Jahren. Der Wachstumsdruck und die Baulandknappheit in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens haben demnach eine dichtere Bauweise zur Folge.

Auch bei den Geschosswohnungen wurden im Jahr 2017 mit insgesamt 26.700 Wohneinheiten deutlich weniger Genehmigungen erteilt als im Vorjahr (-15,9%; Abb. 3.3.6). Die vorläufigen Daten von IT.NRW gehen für 2018 aber wieder von 30.700 Genehmigungen aus (+15,0%). Für die kommenden Jahre ist deshalb auch hier mit einer stabilen Bautätigkeit zu rechnen.

Abb. 3.3.6: Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2019

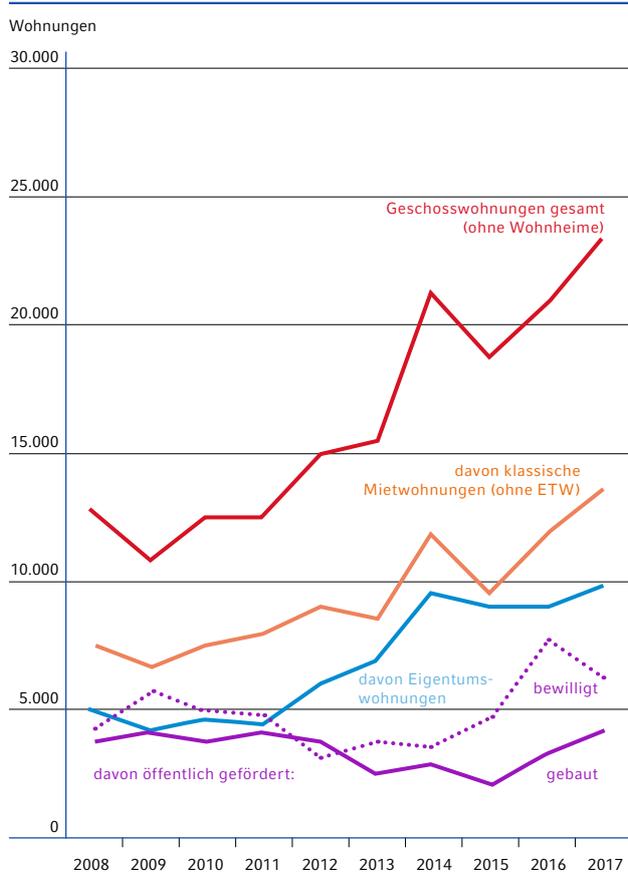


Mietwohnungsbau im ländlichen Raum

Auch in ländlichen, von Einfamilienhäusern geprägten Regionen führt die Zunahme kleiner Haushalte – ob durch Zuzug oder Alterung – zu mehr Nachfrage nach kleineren Wohnflächen. Passende Angebote kann hier der Neubau geförderter Mietwohnungen bereitstellen. Als Investoren sind dabei private und kleingewerbliche Bauherren unverzichtbar. In Salzkotten (Kreis Paderborn) hat ein örtlicher Zimmermann mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Mietwohnungen errichtet. Sein Betrieb, der sich auf die innovative Holzrahmenbauweise spezialisiert hat, benötigte dafür weniger als ein Jahr.

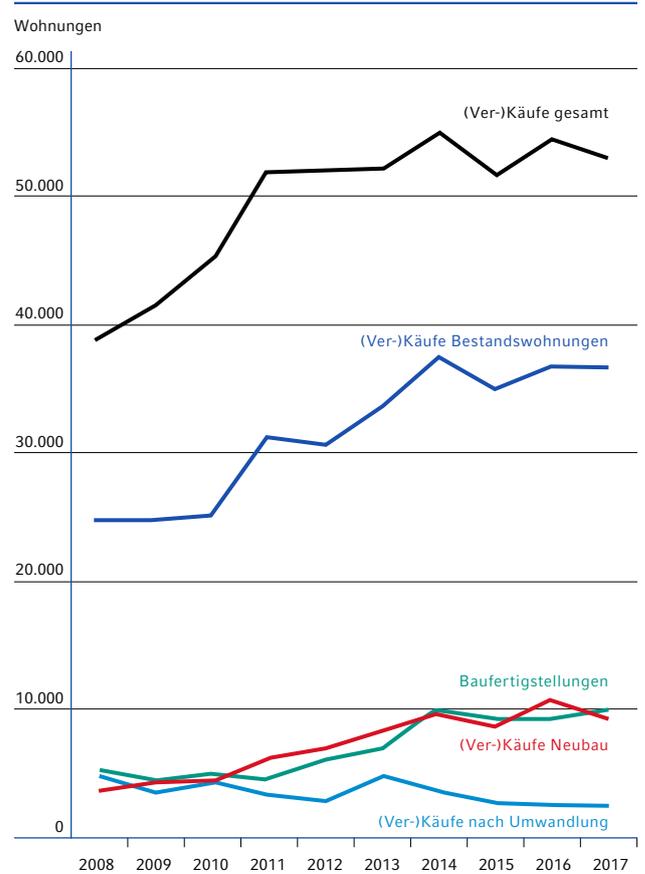


Abb. 3.3.7: Neubau von Geschosswohnungen, differenziert nach Rechtsform (ohne Wohnheime)



Daten: eigene Berechnungen auf Basis von IT.NRW NRW.BANK 2019

Abb. 3.3.8: Eigentumswohnungen: Neubau und Bestandserwerb



Daten: eigene Berechnungen auf Basis von IT.NRW, OGA NRW NRW.BANK 2019

Eigentumswohnungen mit unverändert starker Rolle im Neubau

Rund 13.600 Geschosswohnungen wurden als klassische Mietwohnung (+11,3%), die übrigen 9.800 als Eigentumswohnung (+8,9%) errichtet (Abb. 3.3.7). Der Eigentumswohnungsanteil am Neubau blieb mit 42 Prozent nahezu konstant. In den Großstädten Aachen, Köln, Düsseldorf, Essen, Münster und Bielefeld, aber auch im Kreis Paderborn liegt er allerdings deutlich höher.

Um abzuschätzen, wie viele dieser neuen Eigentumswohnungen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, muss man auf Daten aus dem Zensus 2011 zurückgreifen: Damals wurden landesweit rund 45 Prozent der neueren Eigentumswohnungen (Baujahre seit 2000) von ihren Eigentümern selbst bewohnt, die übrigen wurden von Kapitalanlegern gekauft und vermietet. Einzelaussagen aus Kommunen und Wohnungswirtschaft zufolge ist die Kapitalanlegerquote im Neubau seither eher gestiegen. Insgesamt dürften damit mindestens 80 Prozent aller neuen Geschosswohnungen vermietet werden. Damals wie heute gab und gibt es aber große regionale Unterschiede.

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen stellen Neubauten allerdings nur 20 Prozent aller Kauffälle – immerhin, infolge der zunehmenden Bautätigkeit, mit steigender Tendenz. Den größten Anteil (80%) der Käufe machen immer noch Bestandsobjekte aus (Abb. 3.3.8). Insgesamt wechselten im Jahr 2017 rund 53.000 Eigentumswohnungen ihren Besitzer⁹, das sind schätzungsweise fast 3 Prozent des Gesamtbestands.

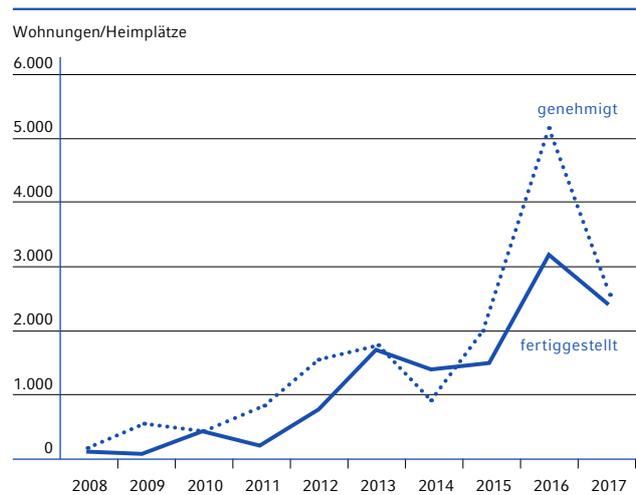
Wohnungsunternehmen haben 2017 die meisten Geschosswohnungen gebaut

Den Neubau von Mehrfamilienhäusern bestreiten professionelle Wohnungsunternehmen und private Investoren zu gleichen Teilen – beide Gruppen bauten je 46 Prozent aller Gebäude. Betrachtet man die Anzahl der Wohnungen, dominieren allerdings Wohnungsunternehmen: Sie bauten 2017 insgesamt rund 13.400 Geschosswohnungen (57%), private Haushalte etwas weniger als ein Drittel (32%). In erster Linie liegt das daran, dass Unternehmen überproportional in Ballungsräumen tätig sind und dort im Durchschnitt größere Objekte errichten.

Deutlicher Rückgang fertiggestellter Wohnheime

Im Jahr 2017 entstanden mit 2.400 Plätzen deutlich weniger Wohnheime als im Ausnahmejahr 2016 (–36,8%; Abb. 3.3.9). Grund dafür ist vor allem, dass mit der zunehmenden Zahl abgeschlossener Asylentscheidungen weniger spezieller Wohnraum für Flüchtlinge benötigt wird. Dieser Rückgang wird sich – trotz wachsender Neubauzahlen etwa von Studierendenwohnheimen – wohl auch in nächster Zeit fortsetzen: Die Baugenehmigungen

Abb. 3.3.9: Neubau von Wohnheimen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2019

haben sich 2017 fast halbiert (–49,3%) und auch 2018 wurden lediglich rund 1.300 Wohnheimplätze genehmigt (–51,3%).

Rekordniveau bei Neuschaffung von Wohnraum im Bestand

Die Zahl der Wohnungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen im Bestand (An-, Um- und Ausbauten) neu geschaffen wurden, ist noch einmal um 3,1 Prozent gestiegen und hat mit 5.800 einen neuen Höchststand erreicht. Angesichts zunehmender Baulandknappheit ist diese Entwicklung nur logisch. Etwa auf gleichem Niveau liegt die Zahl der genehmigten Wohnungen für 2017 (5.900 Wohnungen) und 2018 (6.000 Wohnungen), weswegen man auch hier mit einem stabilen Fertigstellungsniveau rechnen kann.

⁹ Ohne Erbfälle und sonstige unentgeltliche Übertragungen.

Wohnraumförderung des Landes ausgeweitet und verbessert

Neubauförderung gewinnt deutlich an Boden

Aufgrund des hohen Baubedarfs und des Verlusts an preisgünstigem Wohnraum im Bestand hat das Land das Mittelvolumen für die öffentliche Wohnraumförderung seit 2016 mithilfe von Bundes- und Landesmitteln auf je 1,1 Mrd. € aufgestockt. Zugleich wurden die Konditionen für den Bau geförderter Mietwohnungen und Wohnheimplätze deutlich verbessert – in erster Linie durch Tilgungsnachlässe (Zuschusselemente im Darlehen). Damit entstand im Jahr 2017 von den 13.600 gebauten Mietwohnungen und 2.400 Wohnheimplätzen knapp ein Viertel mithilfe öffentlicher Fördermittel – der höchste Anteil der vergangenen fünf Jahre (Abb. 3.3.7). Dennoch sagten immer noch über 90 Prozent der Fachleute, die im NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2018 befragt wurden, dass in ihrer Region nicht ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut würden.

Förderprogramme für 2018 und 2019 weiter verbessert

Im Januar 2018 gab die Landesregierung das neue mehrjährige Wohnungsbauprogramm (2018–2022) bekannt. Von den jährlich 1,1 Mrd. € Fördervolumen wurden für die Jahre 2018 und 2019 je 730 Mio. € für den Mietwohnungsbau, aber auch 100 Mio. € für den Bau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum vorgesehen (Kap. 2.3). Überdies stehen 100 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen, 50 Mio. € für den studentischen Wohnungsbau und 120 Mio. € für Sonderprojekte (Quartiersmaßnahmen, regionale Kooperation) zur Verfügung. Neu ist, dass nicht abgerufene Mittel vollständig in das nächste Jahr übertragen werden, sodass für 2019 insgesamt 1,28 Mrd. € bereitstehen.

Auch die Gebietskulisse der Wohnraumförderung¹⁰ wurde zum 1. Januar 2018 aktualisiert und die Kommunen wurden zum Teil anderen Bedarfs-, Mietniveau- und Kostenstufen zugeordnet. Im Ergebnis hat sich die Einstufung für viele Kommunen verbessert, für einige aber auch verschlechtert. Für Kommunen, die in der neuen Gebietskulisse einer niedrigeren Mietstufe angehören

als bisher, wurde eine Übergangslösung geschaffen.¹¹ Auch die Förderkonditionen hat das Land weiter verbessert:

- Die Bewilligungsmieten wurden 2018 und in den unteren Mietenniveaus auch 2019 angehoben, um die Renditemöglichkeiten für Investoren zu verbessern. Die Neujustierung der Miethöhe ist stets eine Gratwanderung zwischen den gestiegenen Baukosten und Marktmieten auf der einen und der sozialen Funktion der geförderten Wohnung auf der anderen Seite.
- Ab 2019 wurden in den Mietenniveaus 1 und 2 auch die Tilgungsnachlässe auf 15% erhöht.
- Zudem wurden 2019 in der Mietwohnungsbauförderung die Darlehenssätze der Grundpauschale erhöht und fünf tilgungsfreie Anlaufjahre eingeführt.
- Überdies wurden 2019 weitere Zusatzdarlehen eingeführt, etwa für große Familienwohnungen, für Mobilitäts- und für Klimaanpassungsmaßnahmen (Gründächer, Fassadenbegrünung).
- In der Eigentumsförderung können Neubau und Bestandserwerb wieder gleichgewichtig und in allen Regionen gefördert werden. Zudem gibt es Tilgungsnachlässe. 2019 kamen weitere Verbesserungen hinzu (Kap. 2.3), darunter ein neues Ergänzungsdarlehen, mit dem sich eventuelle Finanzierungslücken schließen lassen.
- Auch bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen sind im Jahr 2018 Veränderungen in Kraft getreten. Im Vordergrund steht eine starke Vereinfachung: Einerseits sind nun alle Darlehen mit Preis- und Belegungsbindungen für den modernisierten Wohnraum verknüpft. Andererseits wurden die Vorgaben, welche Maßnahmen förderfähig sind, stark verschlankt. Zudem erhalten Investoren auch für Modernisierungsdarlehen Tilgungsnachlässe.

¹⁰ Forschung & Beratung (F+B) 2018: Gutachten zur Fortschreibung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung NRW.

¹¹ Details zu Förderbestimmungen und Förderprogrammen auf www.nrwbank.de und www.mhkgb.nrw.de.

Auch Bund und Kommunen mit neuen Ansätzen zur Unterstützung des preisgünstigen Neubaus

Bundesregierung stellt den Ländern weiter Wohnraumfördermittel zur Verfügung

Um sich auch zukünftig finanziell an der Wohnraumförderung der Länder beteiligen zu können, hat die Bundesregierung eine Grundgesetzänderung auf den Weg gebracht, die eine Mitfinanzierung des Bundes am geförderten Wohnungsbau auch nach 2019 ermöglicht. Deutschlandweit wird der Bund den Ländern dann in den Jahren 2020 und 2021 zusätzlich 2 Mrd. € für die Förderung von Investitionen in den Neubau sowie die Modernisierung von sozial gebundenen Wohnungen für Mieter und selbst nutzende Eigentümer zur Verfügung stellen. Ziel der Bundesregierung ist, dass mit den zusätzlichen Mitteln 100.000 sozial gebundene Wohnungen neu entstehen. Details der Zweckbindung dieser Mittel sollen in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt werden. Dem Land Nordrhein-Westfalen stehen für die Wohnraumförderung dann bis zum Jahr 2021 zusätzliche Mittel zur Verfügung, die für die Tilgungsnachlässe verwendet werden. Bundesrat und Bundestag haben der Grundgesetzänderung inzwischen zugestimmt.

Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Zusätzlich zu den Zuschüssen für die Länder will die Bundesregierung den Mietwohnungsneubau auch steuerlich fördern, insbesondere für private Investoren. Das Gesetzgebungsverfahren lag bei Redaktionsschluss allerdings auf Eis. Wird es umgesetzt, lassen sich zusätzlich zur linearen Abschreibung von 2 Prozent pro Jahr über vier Jahre um weitere 5 Prozent der Baukosten abschreiben.

Die geplante Sonderabschreibung

- ist befristet auf Bauanträge, die im Zeitraum 1. September 2018 bis 31. Dezember 2021 eingereicht werden. Sie gilt für Neubauten oder Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand, etwa durch Aufstockung oder Anbauten.
- gilt nur für Objekte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von maximal 3.000 €/m².
- kann mit anderen Fördermitteln (z. B. mit Wohnraumfördermitteln der Länder) kombiniert werden.
- muss zurückgezahlt werden, wenn die neuen Wohnungen nicht für mindestens zehn Jahre vermietet werden.

Kommunale Förderquoten im Neubau

Immer mehr Kommunen versuchen, für den geförderten Wohnungsbau mehr Bauland zu aktivieren. In diesen Baulandmodellen wird den Investoren von Neubauprojekten eine feste Förderquote (zwischen 20 und 60 Prozent der Wohnungen oder der Geschossfläche) vorgegeben. Manchmal kann auch ein entsprechender Grundstücksanteil an die Stadt abgetreten werden. Angewandt wird dieses Modell beim Verkauf kommunaler Grundstücke, aber auch bei privaten Flächen, auf denen – beispielsweise im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans – erstmals Baurecht geschaffen wird. Zu den Städten, die bereits ein solches Baulandmodell beschlossen haben, zählen Düsseldorf, Köln, Bonn, Leverkusen, Aachen, Bottrop, Essen, Bochum, Dortmund, Münster, Bielefeld und Paderborn. Inzwischen gehen die ersten Förderobjekte aus solchen Modellen in die Vermietung.

3.4 Passt der Neubau zur Nachfrage?

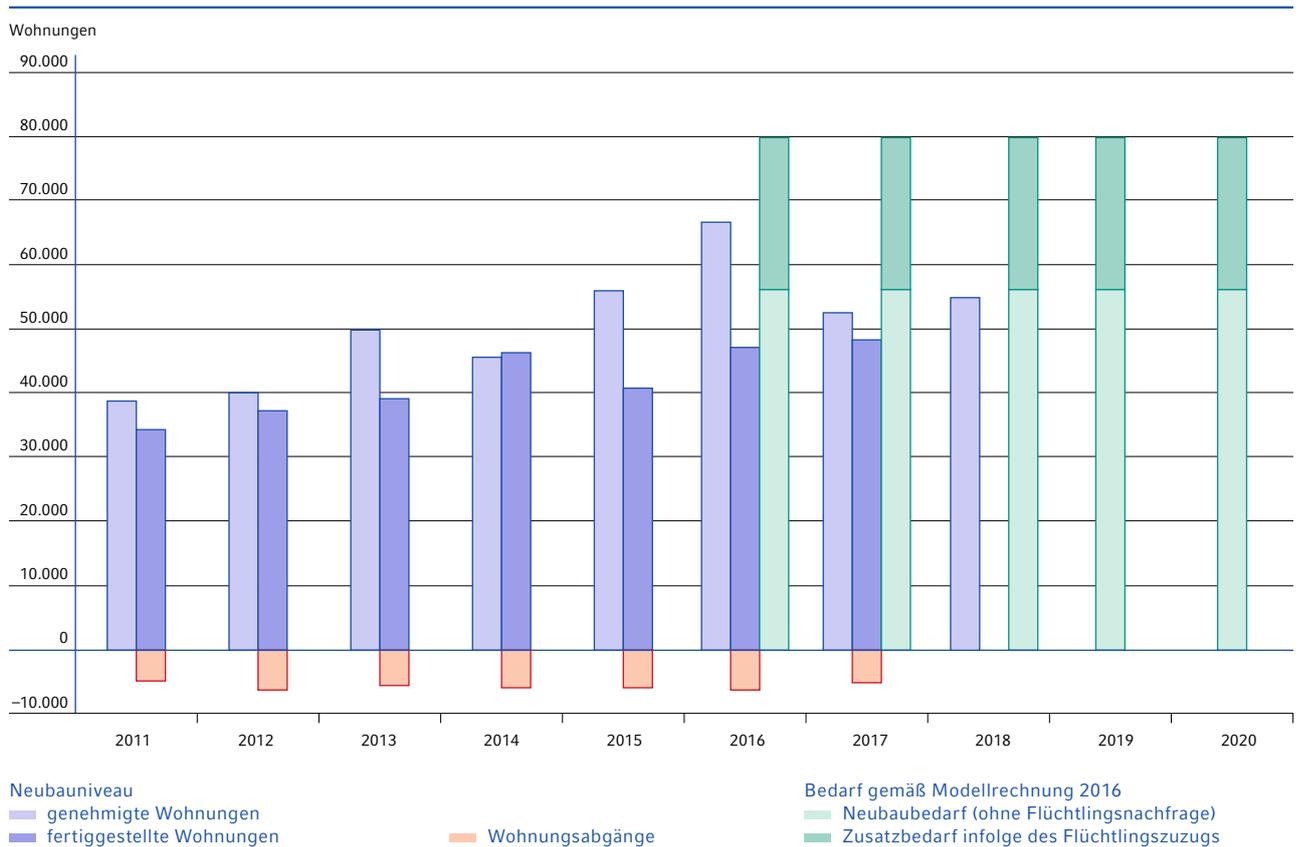
Ob die derzeitige Bautätigkeit dem Bedarf entspricht, wird im Folgenden mit Blick auf die beiden Aspekte „Umfang der Bautätigkeit“ und „Art der Wohnungen“ untersucht.

Modellrechnung des Wohnungsneubaubedarfs bis 2020 noch realistisch

Da die letzte offizielle Haushalteprognose von IT.NRW den Flüchtlingszuzug seit Mitte 2015 noch nicht berücksichtigen konnte, haben das nordrhein-westfälische Bauministerium und die NRW.BANK Anfang des Jahres 2016 in einer gemeinsamen Modellrechnung¹² versucht,

aus beiden Faktoren – der bisherigen Haushalteentwicklung (gem. IT.NRW-Modellrechnung) und einer Schätzung der im Land bleibenden Flüchtlingshaushalte – einen Gesamtneubaubedarf zu ermitteln. Danach ist in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 ein Neubauniveau von jährlich rund 80.000 Wohnungen nötig, um allein mit der prognostizierten Zunahme der Haushaltezahl mithalten zu können. Abgleiche mit aktuelleren Daten zu Flüchtlingen im Land zeigen, dass diese Größenordnung auch noch aus heutiger Sicht realistisch sein dürfte.¹³ Schon diese rein quantitative Betrachtung, die nicht zwischen Haushaltsgrößen, Eigentums- oder Bauform unterscheidet, zeigt, dass die aktuelle Bautätigkeit von zuletzt 48.300 Wohnungen bei Weitem noch nicht aus-

Abb. 3.4.1: Vergleich von Bautätigkeit und quantitativem Neubaubedarf bis 2020



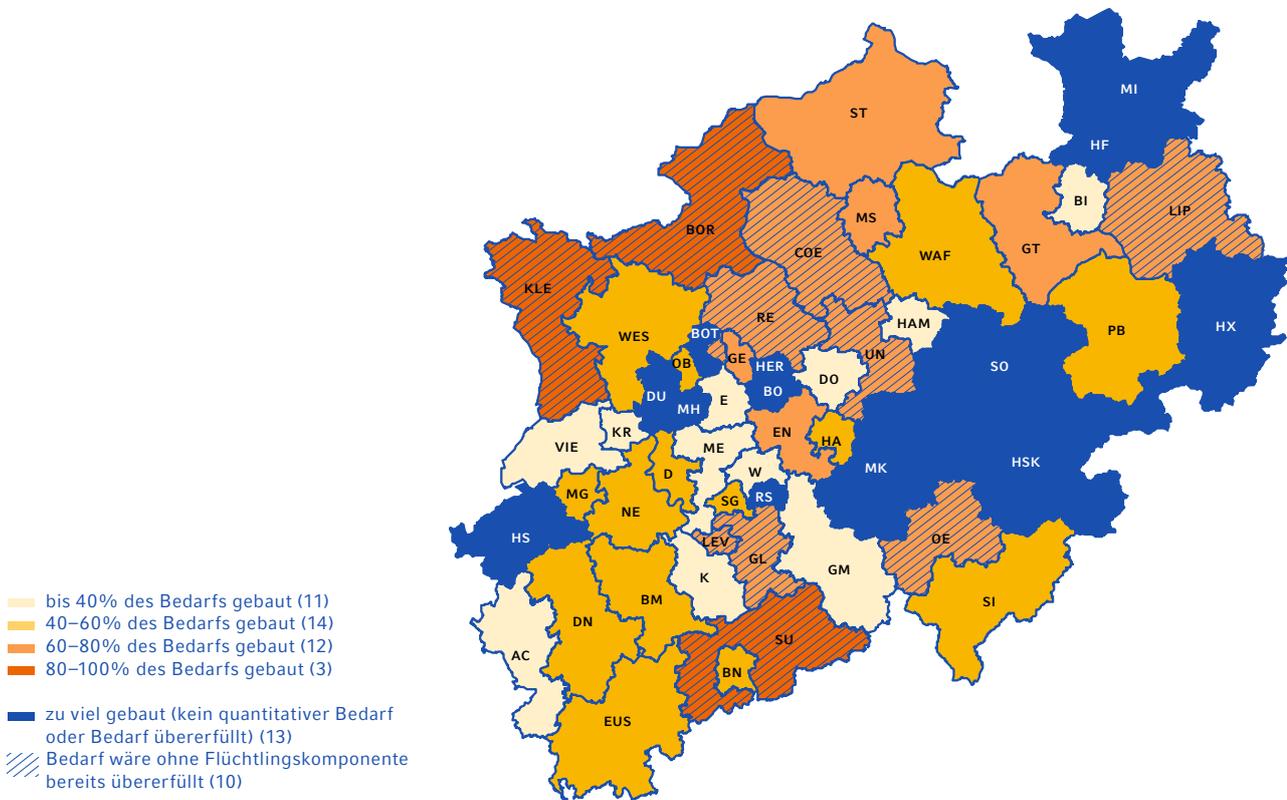
Daten: IT.NRW, Modellrechnung MBWSV NRW/NRW.BANK 2016

NRW.BANK 2019

¹² Die gemeinsame Modellrechnung wurde im Wohnungsmarktbericht NRW 2016 vorgestellt und wird hier im Anhang (Kap. „Datengrundlagen“) nochmals knapp erläutert.

¹³ Aktuelle Daten zeigen, dass einige Faktoren über, andere unter den in die Modellrechnung eingeflossenen Schätzungen liegen (mehr dazu im Kap. „Datengrundlagen“). Im Zusammenspiel erscheint die Größenordnung des damals angenommenen Wohnungsbedarfs weiterhin realistisch. IT.NRW wird Anfang 2019 eine neue Haushaltemodellrechnung veröffentlichen, die dann auch den Flüchtlingsfaktor einschließt.

Abb. 3.4.2: Gegenüberstellung des geschätzten quantitativen Neubaubedarfs (inkl. Flüchtlingskomponente) mit dem bisherigen Netto-Neubau für den Zeitraum 2016–2017



Daten: IT.NRW, Modellrechnung MBWSV/NRW.BANK 2016

NRW.BANK 2019

reicht, die Marktlage zu entspannen und die Preisdynamik spürbar zu dämpfen (Abb. 3.4.1). Das gilt auch, wenn man Ergebnisse anderer Institute heranzieht, etwa die gut 71.000 Wohnungen Neubaubedarf des Instituts der Wirtschaft (IW) Köln (2015–2020) oder die Nachfrageprognose von empirica für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)¹⁴, die auf Basis sehr niedriger Bevölkerungsprognosen für Nordrhein-Westfalen von einem Neubaubedarf von 56.000 bis 60.000 Wohnungen pro Jahr für den gesamten Zeitraum 2015–2030 ausgeht.

Gegenüberstellung von Bedarf und Neubau vor allem auf regionaler Ebene sinnvoll

Wirklich aussagekräftig ist dieser Vergleich jedoch nur auf regionaler Ebene. Dazu wird die Nettobautätigkeit, das heißt der Neubau abzüglich der Bauabgänge in den

einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten, der Zahl der Wohnungen gegenübergestellt, die dort gebaut werden müssten, um mit der bis 2020 prognostizierten Entwicklung der Haushaltezahl¹⁵ mitzuhalten.

Die Modellrechnung unterstellt, dass ein zusätzlicher Haushalt genau eine zusätzliche Wohnung benötigt – sie unterscheidet nicht zwischen Miete und Eigentum oder Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern. Wo also bis 2020 ein Rückgang der Haushalte prognostiziert wird, wird kein quantitativer Neubaubedarf angenommen – auch wenn in der Realität ein qualitativ bedingter Neubaubedarf (z. B. in Form altengerechten Wohnens) bestehen könnte. Bei der Untersuchung wird der bereits abgelaufene Prognosezeitraum (2016–2017) insgesamt betrachtet. Das Ergebnis gibt also Auskunft darüber, was bereits erreicht ist bzw. was in den Jahren 2018–2020 noch zu tun wäre.

¹⁴ empirica (Bearb.), KfW (Hrsg.): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Immobilienmarkt. Endbericht. Berlin, August 2017.

¹⁵ Haushalte aus der Modellrechnung von IT.NRW (2014–2040) plus zusätzlicher Bedarf infolge des Flüchtlingszuzugs. Dargestellt ist die – seit Einführung der Wohnsitzauflage realistischere – Modellvariante, die von einer eher gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlingshaushalte im Land ausgeht.



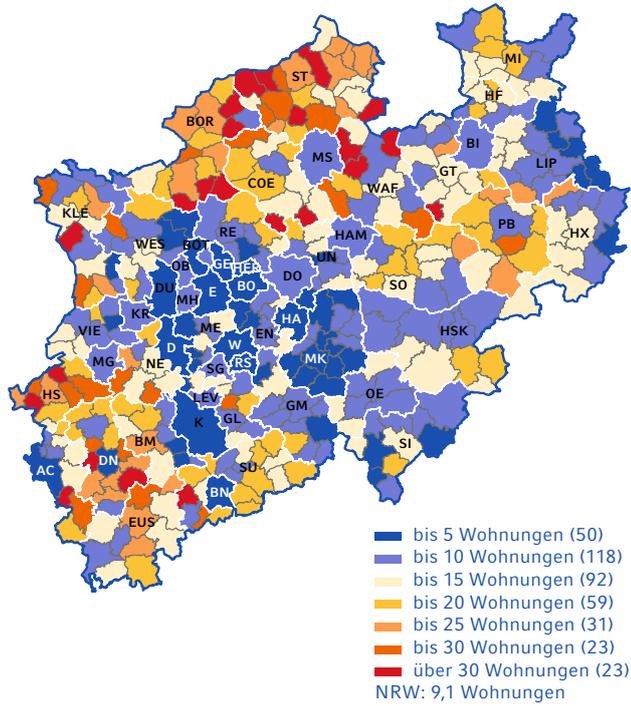
Eigentumswohnungen für Familien in der Stadt

Aufgrund des Zuzugs aus dem In- und Ausland gibt es in vielen Großstädten wieder mehr Familien mit Kindern als vor zehn Jahren. Dort sind allerdings Baugrundstücke besonders knapp und Eigenheime kaum erschwinglich. Daher spielen auch Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle. Die Wohnraumförderung des Landes erlaubt es jungen Familien wie hier in Duisburg, in der Kernstadt zu bleiben, und erspart ihnen lange Pendlerfahrten aus dem Umland.

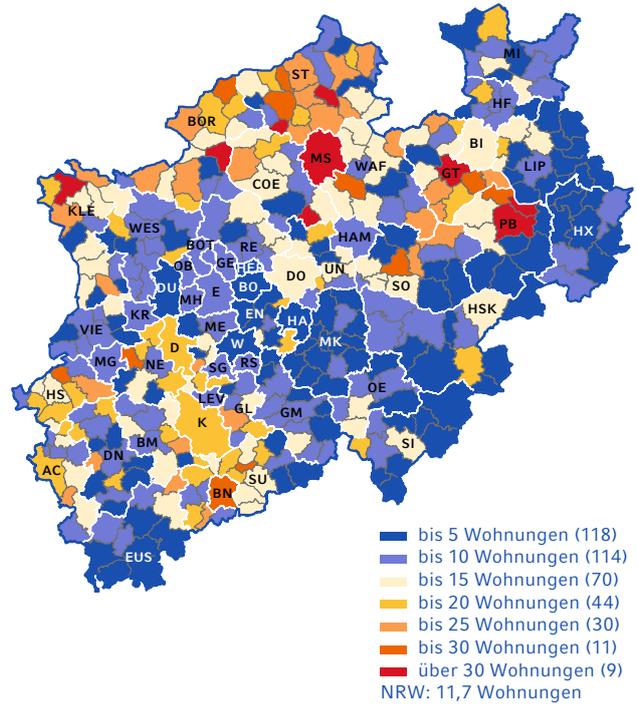


Abb. 3.4.3: Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) in verschiedenen Segmenten 2015–2017

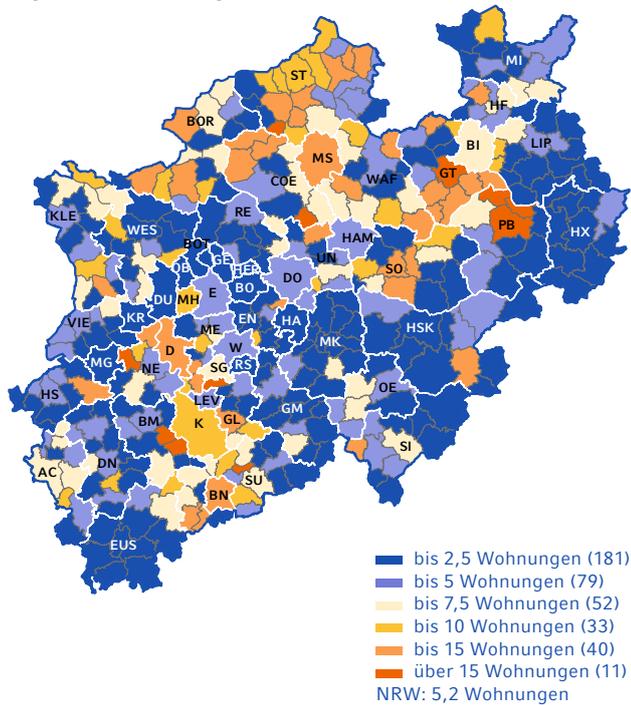
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern



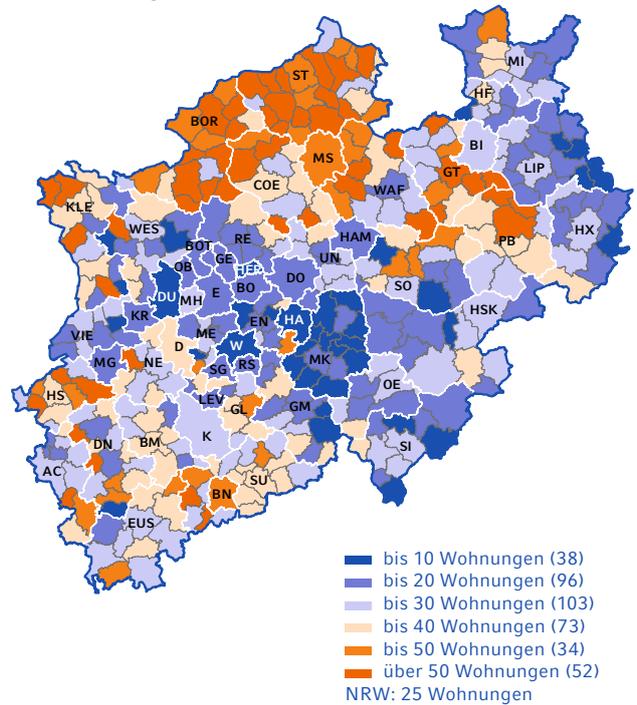
Geschosswohnungen



Eigentumswohnungen



alle Wohnungen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2019

In vielen Regionen liegt die Bautätigkeit noch deutlich unter dem Bedarf

Das Ergebnis zeigt – kaum überraschend –, dass in den meisten Regionen in den Jahren 2016 und 2017 noch nicht genug gebaut worden ist (Abb. 3.4.2). Besonders groß ist die Unterdeckung in Bielefeld, Köln, Aachen, Dortmund und Essen, wo bisher maximal 40 Prozent des nötigen Neubaus entstanden sind. In den meisten Kreisen und kreisfreien Städten lag die Neubauleistung zwischen 40 und 80 Prozent des notwendigen Umfangs, also deutlich zu niedrig. Lediglich in den Kreisen Borken und Kleve sowie im Umland von Bonn (Rhein-Sieg-Kreis) ist das Neubauniveau bereits annähernd bedarfsgerecht.

Außerhalb der Wachstumsstädte und -kreise ist das Neubauniveau rechnerisch zum Teil zu hoch

Auf der anderen Seite gibt es sechs Städte und sieben Kreise mit deutlichen Schrumpfungsperspektiven, in denen der quantitative Bedarf gleich oder nahe null liegt und rechnerisch deshalb zu viel gebaut wurde. Allerdings kann man im Ruhrgebiet davon ausgehen, dass sich ein Zuviel und Zuwenig an Neubau innerhalb der Region zum Teil ausgleicht. Dagegen dürfte in den betroffenen ländlichen Regionen (Abb. 3.4.3) jeder Neubau – und sei er aus Qualitätsgründen noch so sinnvoll – zu mehr Leerstand im Bestand führen.

Der Bestandteil der Gesamtnachfrage, der auf bleibeberechtigte Flüchtlinge zurückzuführen ist, ist in regionaler Betrachtung besonders unsicher, da unklar ist, ob diese nach Auslaufen der Wohnsitzauflage vor Ort bleiben werden. Gerade in den Kreisen, aus denen die Schutzberechtigten tendenziell in die Großstädte abwandern würden oder das vor Inkrafttreten der Wohnsitzauflage bereits getan haben, sollten die Kommunen deshalb auch die Bedarfsvariante ohne Flüchtlingskomponente im Auge behalten. In dieser Variante läge der Neubau bereits heute in neun weiteren Kreisen und in Leverkusen zu hoch. Das muss im Umland der Rheinschiene, das einen Teil des Nachfrageüberhangs aus den Kernstädten aufnehmen muss, wohl keine Besorgnis auslösen. Für die Kreise am Ruhrgebietsrand, im Münsterland und in Ostwestfalen könnte die Entwicklung möglicherweise ein Problem darstellen und sollte deshalb aufmerksam beobachtet werden. Hier kommt es tatsächlich stark auf die Qualität der Neubauten an.

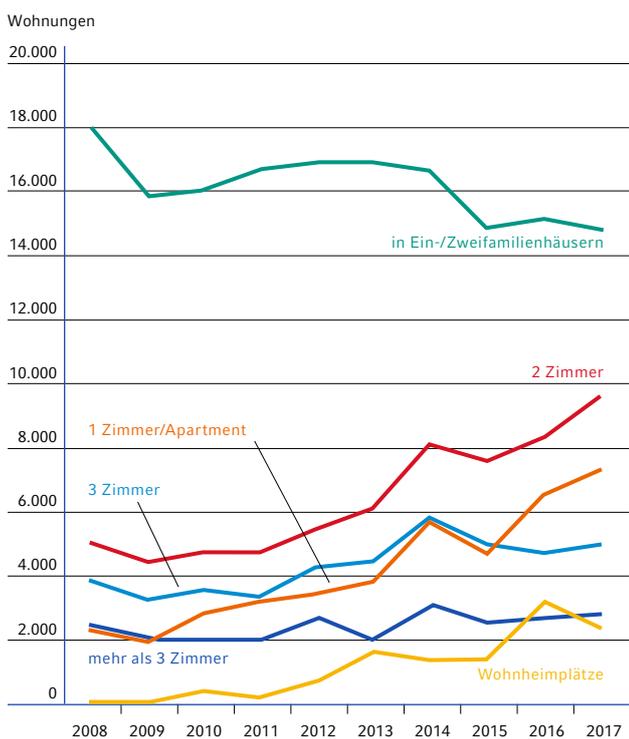
Bauintensität in wachsenden Regionen deutlich höher, aber nicht in allen Segmenten

Räumliche Schwerpunkte des Neubaus lassen sich gut anhand der Bauintensität darstellen, das heißt der Neubaureate bezogen auf die Einwohnerzahl. Die höchste Bauintensität verbucht das Münsterland, insbesondere im unmittelbaren Umland Münsters sowie in den Kreisen Steinfurt und Borken. Ähnlich hoch ist die Bauintensität in der Region zwischen Gütersloh und Paderborn. Das gilt nicht nur für den Gesamtneubau, sondern auch für die sektorale Betrachtung nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Geschosswohnungen sowie darunter speziell Eigentumswohnungen (Abb. 3.4.3). Die Universitätsstädte Münster und Paderborn sind Zentren des Geschosswohnungsbaus – auch bei Eigentumswohnungen. Das Rheinland gibt ein gemischtes Bild ab: Während die Kernstädte der Rheinschiene und Aachen ebenfalls beim Bau von Geschoss- und insbesondere bei Eigentumswohnungen hervorstechen, ist der Raum dazwischen – die Kreise Heinsberg, Aachen und Düren sowie der Rhein-Erft-Kreis – ein Schwerpunkt des Eigenheimbaus. Ähnliche auf den Eigenheimsektor beschränkte Konjunkturen gibt es inzwischen auch in Teilen ost- und südwestfälischer Regionen, die bisher von einer rückläufigen Nachfrage geprägt waren, wie dem Hochsauerlandkreis, Lippe, Höxter oder Minden-Lübbecke. Das ist umso erstaunlicher, als die Zahl der Familien dort rückläufig ist und zudem viele Bestandshäuser frei werden müssten.

Neubau kann auch zur qualitativen Ergänzung des Angebots dienen

Auch in Regionen mit sinkenden Haushaltszahlen ist Neubau grundsätzlich wichtig. Insbesondere in Regionen mit einem hohen Anteil älterer Wohnungsbestände sollte zur qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots auch moderner Wohnraum entstehen – ausschließlich über Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist das oft nicht möglich und sinnvoll. Vor allem in schrumpfenden Regionen ist gezielter Neubau in zentralen Lagen notwendig, um diese zu stärken – auch wenn dafür an anderer Stelle der Leerstand wächst. Insbesondere muss der dortige Neubau auf den Wandel der Alters- und Haushaltestruktur eingehen. So gibt es in allen Regionen zu wenig Angebot für ältere Haushalte, die sich nicht (mehr) mit einem Eigenheim belasten wollen (Kap. 2.1). Im Folgenden soll das auf Grundlage der Entwicklung von Zimmerzahlen fertiggestellter Wohnungen analysiert werden.

Abb. 3.4.4: Fertiggestellte Wohnungen nach Zimmerzahl



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2019

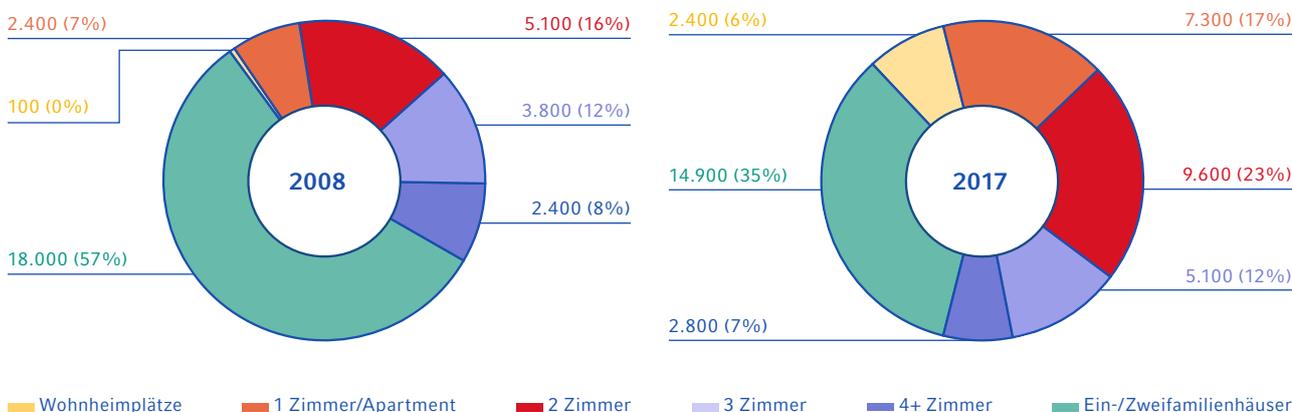
Trotz der Schwankungen zeigt sich, dass im Verlauf der vergangenen zehn Jahre zunehmend kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern entstanden sind (Abb. 3.4.4).

Zwar werden absolut auch mehr größere Geschosswohnungen mit mehr als zwei Zimmern gebaut. Das ist allerdings darauf zurückzuführen, dass der Geschosswohnungsbau generell zunimmt. Der Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich analog zur Entwicklung der Familien mit Kindern (Kap. 1.2) zuletzt nicht weiter fortgesetzt.

Mehr kleine Wohnungen, aber offenbar noch nicht genug

In Abb. 3.4.5 lässt sich gut erkennen, dass der Neubau von kleinen Wohnungen nicht nur absolut, sondern auch anteilig deutlich zugenommen hat: 2008 betrug der Anteil von Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern rund 23 Prozent am gesamten Neubau, 2017 dann 40 Prozent. Auch Wohnheimplätze richten sich überwiegend an Alleinlebende (insbesondere Studierende und Senioren). Auch hier sind in den vergangenen zehn Jahren nahezu kontinuierlich mehr Wohnungen und Heimplätze geschaffen worden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht nur in absoluten Zahlen weniger gebaut, auch prozentual ist der Anteil der Fertigstellungen in zehn Jahren deutlich gesunken, von 57 Prozent (2008) auf 35 Prozent (2017). Geschosswohnungen mit mehr als zwei Zimmern haben ihren Anteil an allen Baufertigstellungen mit 19 bis 20 Prozent konstant gehalten. Das zeigt, dass eine deutliche Verschiebung von Ein- und Zweifamilienhäusern hin zu kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stattgefunden hat. Die Preisentwicklung für kleine Wohnungen (Kap. 2.2) weist allerdings darauf hin, dass der Neubau kleiner Wohnungen noch nicht ausreicht.

Abb. 3.4.5: Wohnungsgrößen im Neubau: Vergleich 2008 und 2017



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2019

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	12	Abb. 1.1.13:	Bevölkerungsentwicklung nach Gemeindegröße	18
Abb. 1.1.2:	Bevölkerungsveränderung nach Komponenten	12	Abb. 1.1.14:	(Zukünftige) Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich verschiedener Prognosen	19
Abb. 1.1.3:	Geburtendefizite und -überschüsse 2017 (Effekt auf den Bevölkerungsstand 2016)	13	Abb. 1.1.15:	Vergleich der Entwicklung 2018–2030 nach der aktuellen und der vorigen Vorausberechnung	20
Abb. 1.1.4:	Zuzugsgewinn (Personen) für Nordrhein-Westfalen seit 2010 nach Herkunftsregion	13	Abb. 1.1.16:	Berechnete Bevölkerungsentwicklung in den Regionen bis 2030 (%)	20
Abb. 1.1.5:	Osteuropa (Polen, Ungarn, Tschechien, Baltikum)	14	Abb. 1.2.1:	Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen	21
Abb. 1.1.6:	Südosteuropa (EU, d. h. Rumänien, Bulgarien, Kroatien und Slowenien)	14	Abb. 1.2.2:	Anteil der Familienhaushalte an allen Privathaushalten 2017	21
Abb. 1.1.7:	Entwicklung der Zu- und Fortzüge aus/nach Syrien und dem Irak	14	Abb. 1.2.3:	Regionale Entwicklung der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren im lang- und kurzfristigen Mittel	22
Abb. 1.1.8:	Wanderungssalden (Außenwanderung) nach Altersgruppen	15	Abb. 1.2.4:	Entwicklung der Alleinlebenden nach Altersgruppen	24
Abb. 1.1.9:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (seit Statistikkorrektur durch Zensus)	16	Abb. 1.3.1:	Wirtschaftswachstum (BIP) im Bund und in Nordrhein-Westfalen (preisbereinigt, verkettet)	25
Abb. 1.1.10:	Binnenwanderung im Vergleich mit anderen demografischen Komponenten	16	Abb. 1.3.2:	Geschäftsklima in Nordrhein-Westfalen (preis- und saisonbereinigt)	25
Abb. 1.1.11:	Gewinne und Verluste im Rahmen der Binnenwanderung: Vergleich zweier 5-Jahres-Zeiträume	17	Abb. 1.3.3:	Wirtschaftswachstum (BIP) in den Kreisen/kreisfreien Städten 2006–2016	26
Abb. 1.1.12:	Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2014–2017 (seit Beginn des Flüchtlingszuzugs)	18	Abb. 1.3.4:	Entwicklung der Beschäftigung in Nordrhein-Westfalen	27
			Abb. 1.3.5:	Mittlere jährliche Entwicklung der Arbeitnehmerzahl seit 2013	27

Abb. 1.3.6:	Entwicklung der Einkommensspanne (verfügbares Nettomonatseinkommen je Haushalt)	28	Abb. 2.2.4:	Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsrente seit 2008	47
Abb. 1.3.7:	Entwicklung der Haushaltezahl nach deren verfügbarem Nettomonatseinkommen	28	Abb. 2.2.5:	Mittlere Angebotsrente für Neubauwohnungen (Mittelwert 2016–2018)	48
Abb. 1.3.8:	Entwicklung der Armutgefährdungsquoten verschiedener Gruppen	30	Abb. 2.2.6:	Mietniveau am unteren Rand der Preisspanne: 10er-Perzentil der Angebotsrenten im Jahr 2018	48
Abb. 1.3.9:	Regionale Einkommensunterschiede 2017 (haushaltsbezogener Kaufkraftindex)	30	Abb. 2.2.7:	Mittlere Angebotsrente für 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments 2018	49
Abb. 1.3.10:	Arbeitslose in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)	31	Abb. 2.2.8:	Entwicklung der Studierenden und Studienanfänger	50
Abb. 1.3.11:	Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Leistungsbezug (Hartz IV) nach Haushaltsgröße	31	Abb. 2.2.9:	Wohnform der Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2016)	50
Abb. 1.3.12:	Entwicklung der SGB-II-Bezieherzahl (April 2016 zu April 2018)	32	Abb. 2.2.10:	Entwicklung der Kaltrente für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments in ausgewählten Städten	52
Abb. 1.3.13:	Bezieher sonstiger Sozialleistungen zum Wohnen (außerhalb von Einrichtungen)	32	Abb. 2.2.11:	Entwicklung der mittleren Warmrente für unmöblierte WG-Zimmer	52
Abb. 1.3.14:	Struktur der Haushalte, die 2017 einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben	33	Abb. 2.3.1:	Mittlerer Angebotspreis für Eigenheime	54
Abb. 1.3.15:	Derzeitige Wohnverhältnisse der WBS-Haushalte (2017)	34	Abb. 2.3.2:	Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	55
Abb. 1.3.16:	Gründe für den angestrebten Wohnungswechsel (WBS-Haushalte)	34	Abb. 2.3.3:	Entwicklung der Neubau- und Bestandspreise für Eigenheime in verschiedenen Regionstypen	55
Abb. 1.3.17:	Wohnungsmarktbarometer 2018: „Welche Möglichkeit haben folgende Nachfragergruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung in Ihrer Region zu finden?“	35	Abb. 2.3.4:	Entwicklung der Eigenheim-Erschwinglichkeit (Preis-Einkommens-Relation) 2008–2018	56
Abb. 1.3.18:	Wohnungsmarktbarometer: „Spätestens nach ihrer Anerkennung können Flüchtlinge und Asylbewerber auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Können Sie einschätzen, wie das in Ihrer Region gelingt?“	36	Abb. 2.3.5:	Eigenheim-Erschwinglichkeit 2018 (Preis-Einkommens-Relation für mittleres Bestandshaus)	56
			Abb. 2.3.6:	Entwicklung der Eigentumsförderung des Landes seit Gültigkeitsbeginn der vorigen Förderbedingungen im Jahr 2013	58
			Abb. 2.3.7:	Verhältnis des Baukindergelds (bei 2 Kindern) zu den durchschnittlichen Erwerbskosten (2015–2017) eines gebrauchten Eigenheims	59
			Abb. 2.4.1:	Mittlerer Angebotspreis für Eigentumswohnungen	60
			Abb. 2.4.2:	Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen	61
			Abb. 2.4.3:	Entwicklung der Neubau- und Bestandspreise für Eigentumswohnungen in Märkten verschiedenen Typs	62
			Abb. 2.4.4:	Entwicklung der Kaufpreisfaktoren für verschiedene Segmente des Eigentumswohnungsmarktes	62
			Abb. 2.4.5:	Regionale Kaufpreisfaktoren (vereinfachte Rechnung) für Eigentumswohnungen	63
2. Preisentwicklung und Anspannung auf den Miet- und Eigentumsmärkten					
Abb. 2.1.1:	Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen – Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig	42			
Abb. 2.1.2:	Entwicklung der mittleren Wohnfläche je Einwohner in Städten mit unterschiedlichem demografischen Hintergrund	43			
Abb. 2.2.1:	Angebotsrenten: Entwicklung der Preisspanne und einzelner Teilmärkte (Mittelwerte des Landes)	44			
Abb. 2.2.2:	Entwicklung der mittleren Nettokaltrenten	45			
Abb. 2.2.3:	Mittlere Wiedervermietungsrente für Bestandsangebote	47			

3. Entwicklung des Wohnungsangebots

Abb. 3.1.1:	Auftragseingangindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau	66	Abb. 3.3.2:	Bauüberhänge (Neubau und Bestandsmaßnahmen inkl. Nichtwohngebäuden)	72
Abb. 3.1.2:	NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen	66	Abb. 3.3.3:	Bauüberhänge nach Baustatus und Genehmigungsjahr (Stand: 31.12.2017)	73
Abb. 3.1.3:	Wohnungsmarktbarometer NRW: Entwicklung des Investitionsklimas (Mittelwert der Antworten)	67	Abb. 3.3.4:	Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	73
Abb. 3.1.4:	Wohnungsmarktbarometer NRW: größte Hemmnisse für den Wohnungsbau	67	Abb. 3.3.5:	Ein- und Zweifamilienhäuser: Neubau und Bestandserwerb	74
Abb. 3.1.5:	Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (nach Zinsbindungsfrist)	68	Abb. 3.3.6:	Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime)	74
Abb. 3.2.1:	Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Kauffälle in den Kreisen und kreisfreien Städten	69	Abb. 3.3.7:	Neubau von Geschosswohnungen, differenziert nach Rechtsform (ohne Wohnheime)	76
Abb. 3.2.2:	Preisniveau für Eigenheimbauland 2017 (individueller Wohnungsbau, mittlere Lage)	70	Abb. 3.3.8:	Eigentumswohnungen: Neubau und Bestandserwerb	76
Abb. 3.2.3:	Eigenheimbauland: Preisentwicklung in den vergangenen drei Jahren	70	Abb. 3.3.9:	Neubau von Wohnheimen	77
Abb. 3.2.4:	Der Markt für Mehrfamilienhäuser (MFH)	71	Abb. 3.4.1:	Vergleich von Bautätigkeit und quantitativem Neubaubedarf bis 2020	80
Abb. 3.2.5:	Verkäufe von Wohnungsunternehmen/-beständen über 800 Wohneinheiten	71	Abb. 3.4.2:	Gegenüberstellung des geschätzten quantitativen Neubaubedarfs (inkl. Flüchtlingskomponente) mit dem bisherigen Netto-Neubau für den Zeitraum 2016–2017	81
Abb. 3.3.1:	Entwicklung des Wohnungsneubaus (Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)	72	Abb. 3.4.3:	Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) in verschiedenen Segmenten 2015–2017	83
			Abb. 3.4.4:	Fertiggestellte Wohnungen nach Zimmerzahl	85
			Abb. 3.4.5:	Wohnungsgrößen im Neubau: Vergleich 2008 und 2017	85

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. Vorausberechnungen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet.

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

Das ehemalige Statistische Landesamt, jetzt 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.

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 online ausgelesen und 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 wird zum Auslesen der Daten das Programm der empirica-systeme GmbH verwendet.

Kritisch ist, dass die Zahl der Online-Wohnungsinserate in letzter Zeit mancherorts deutlich zurückgeht. Das hat wohl zum einen mit dem sinkenden Angebot freier Wohnungen zu tun, aber auch mit der Tatsache, dass immer mehr Makler und Vermieter sich von der Vielzahl der Bewerber überfordert fühlen und die Objekte lieber über persönliche Kontakte oder Interessentenlisten vermarkten. Bisher gibt es jedoch noch in allen Regionen Nordrhein-Westfalens ausreichend Wohnungsanzeigen, um die wichtigsten Markttrends zu analysieren (2017: Anzeigen für 69.000 Eigentumswohnungen, 67.000 Einfamilienhäuser, 280.000 Mietwohnungen).

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.

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.

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarkt-Fachleuten (2018: knapp 330 Personen) aus unterschiedlichen Bereichen, etwa aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden. Die Fragen beziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage.

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 Wohnungssuchenden und ihrer sozialen Situation. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Modellrechnung zur Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs infolge des Flüchtlingszuzugs

Zur Zeit des rasant wachsenden Flüchtlingszuzugs im Jahr 2015 haben die NRW.BANK und das nordrhein-westfälische Bauministerium¹ versucht, den Wohnungsneubaubedarf abzuschätzen, der infolge des Zuzugs zusätzlich entsteht. Mangels Daten über die Flüchtlinge wurde ein pauschales Modell mit einfachen Annahmen und zwei Varianten gewählt, das im Wohnungsmarktbericht 2015 ausführlich dargestellt ist. Knapp zusammengefasst, wurde die Zahl der Flüchtlinge inklusive nachziehender Angehöriger in Haushalte umgerechnet. Anschließend wurde angenommen, dass ein Teil dieser Haushalte in leer stehenden Wohnungen unterkommen kann. Die Zahl der nicht im Leerstand versorgten Haushalte ergibt den Neubaubedarf, ausgedrückt als Anzahl benötigter Wohnungen. Die Berechnungen erfolgen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Die räumliche Verteilung der Flüchtlinge wird in zwei Szenarien berechnet:

- a) Zuweisungsschlüssel: Dieses Szenario unterstellt, dass die Flüchtlingshaushalte in den Kommunen bleiben, auf die sie gemäß Landesschlüssel nach der Erstaufnahme verteilt werden.
- b) Freizügigkeit: Szenario B basiert auf der Freizügigkeit, die anerkannte Flüchtlinge bis zur Einführung der Wohnsitzauflage Ende 2016 genossen. Angenommen wird, dass sich die Wohnortwahl der Flüchtlinge an der ihrer früher zugewanderten Landsleute (Stand 2014) orientiert. Dabei spielen das Arbeitsplatzangebot sowie familiäre und sonstige Kontaktnetze eine Rolle. In diesem Szenario entsteht ein überproportionaler Wohnungsbedarf in den Großstädten.

¹ Damals Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW), heute Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW).

Die Modellrechnung ging davon aus, dass bis zum Jahresende 2015 rund 200.000 Flüchtlinge nach Nordrhein-Westfalen kommen. Für 2016 wurde noch einmal die gleiche Größenordnung zugrunde gelegt. Auf Basis herkunftslandspezifischer Anerkennungswahrscheinlichkeiten kam die Modellrechnung zu einer Größenordnung von gut 245.000 Flüchtlingen mit Schutzstatus. Mit der Annahme, dass pro anerkanntem Flüchtling eine weitere Person im Familiennachzug zuwandern wird, kam die Modellrechnung auf eine Gesamtzahl von 490.000 Personen. Mit einer unterstellten mittleren Haushaltsgröße von 2,5 Personen entspricht das knapp 200.000 Flüchtlingshaushalten und damit einem Bedarf von 200.000 Wohnungen. 80.000 Wohnungen können laut Modellrechnung aus dem Leerstand mobilisiert werden (hier unterscheiden sich die Szenarien A und B nur regional), sodass letztlich 120.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen fehlen. Auf dieser Basis hat das Landesbauministerium später auch eine Schätzung des Baulandbedarfs vorgenommen.

Im Rückblick zeigt sich, dass einige Annahmen der Modellrechnung die Realität getroffen haben, andere weniger. So kamen im Jahr 2015 mehr, 2016 dafür weit weniger Flüchtlinge als geschätzt. Von den abgelehnten Flüchtlingen haben deutlich weniger das Land verlassen als angenommen. Andererseits ist auch der Familiennachzug, soweit statistisch schon erfassbar, weit hinter den Annahmen zurückgeblieben. Deshalb dürfte auch die angenommene Haushaltsgröße von 2,5 Personen zu hoch gegriffen sein – valide Daten sind dazu aber immer noch nicht verfügbar.

Nach Überprüfung aktueller Daten im Jahr 2018 ist das Landesbauministerium zur Einschätzung gekommen, dass der damals geschätzte Bedarf nach wie vor realistisch ist. Von den beiden regionalen Szenarien ist mit der Einführung der Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge das Zuweisungsschlüssel-Szenario A das wahrscheinlichere geworden und deshalb Grundlage für die aktuellen Darstellungen.

Modellrechnung zur Abschätzung des Gesamtneubaubedarfs in NRW

Ende 2015 erschien die neue Haushaltemodellrechnung 2015 bis 2040 von IT.NRW, die aber den Flüchtlingszuzug noch nicht berücksichtigt. Als Ergänzung zur Flüchtlingsmodellrechnung haben NRW.BANK und Bauministerium daraus den Neubaubedarf abgeleitet, der sich bis zum Jahr 2020 ohne den Flüchtlingszuzug ergeben würde. Die Bedarfsabschätzung geht von der einfachen Annahme aus, dass jeder zusätzliche Haushalt eine zusätzliche Wohnung braucht. Da die Haushaltemodellrechnung von deutlichem Wachstum ausgeht, entsteht daraus ein quantitativer Neubaubedarf von 280.000 Wohnungen. Zusammen mit dem Ergebnis der Flüchtlingsmodellrechnung ergibt sich ein Gesamtbedarf von 400.000 neuen Wohnungen für den Zeitraum 2016 bis 2020, das heißt durchschnittlich 80.000 Wohnungen pro Jahr.

Allerdings bildet diese rein haushaltsbezogene Bedarfsabschätzung dabei nur ein Grundgerüst, da sie wichtige Faktoren wie baulich bedingten Ersatzbedarf, qualitätsbedingten Ergänzungsbedarf, Verhaltensänderungen oder Wohlstandszuwächse nicht berücksichtigt. Die tatsächliche Nachfrage dürfte daher noch höher liegen.

Die neue IT.NRW-Haushaltemodellrechnung für den Zeitraum 2018–2040/2060, die IT.NRW bis Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht hatte, berücksichtigt dann auch die Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs, sodass eine separate Betrachtung der Komponenten nicht mehr notwendig ist.

Aktuelle Veröffentlichungen 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: 2018

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW – aktuell: 2018

Wohnungsmarkt NRW – Thema

NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2018

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: 2017

Wohnraumförderung
Statistischer Bericht zum Förderergebnis
jährlich seit 1996 – aktuell: 2018

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

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

Redaktionelle Bearbeitung:

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

Rückfragen:

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

Foto Umschlagseite:

Susanne Schmidt-Dominé
(Studio Schmidt-Dominé)

Kartengrundlage:

GfK SE

Gestaltung und Produktion:

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

Druck:

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

Düsseldorf, Februar 2019

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



www.blauer-engel.de/uz14

- energie- und wassersparend hergestellt
- aus 100% Altpapier
- besonders schadstoffarm



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de