

# Wohnungsmarktbericht NRW 2017

Wie entwickeln sich  
Wohnungsnachfrage und  
Marktanspannung?

Was wird gebaut?



## Titelseite

### **Inklusives Wohnen im Pontanus-Carré in Paderborn**

Das Pontanus-Carré ist ein Neubauquartier des Spar- und Bauvereins Paderborn eG mit ganz unterschiedlichen altersgerechten und inklusiven Wohnungsangeboten mit und ohne Betreuung. Der erste Bauabschnitt wurde im Jahr 2013 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet. Für geistig oder psychisch beeinträchtigte Menschen, die im Alltag Unterstützung benötigen, stehen 24 Wohnplätze in Einzelapartments und Gruppenwohnungen zur Verfügung. Generalmieter und sozialer Dienstleister sind die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel. Darüber hinaus sind 14 barrierefreie Mietwohnungen entstanden, die der Spar- und Bauverein regulär vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Nachbarschaftstreff, der dem gesamten Quartier offensteht. Mehr unter: [www.spar-und-bauverein.de](http://www.spar-und-bauverein.de)

### Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel  
Spar- und Bauverein Paderborn eG

Seiten 3–7, 13, 16, 20–21, 35, 39, 40–41, 58  
Christian Lord Otto

Seite 23  
Wohnungsgesellschaft Rheine mbH

Seite 28  
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Seite 55  
SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

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 69.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei unter [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung) als Download erhältlich.

# Inhalt



1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



2. Anspannung der Wohnungsmärkte



3. Entwicklung des Wohnungsangebots



Abbildungsverzeichnis

Datengrundlagen 66

Aktuelle Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung 68

Einen kompakten Überblick über die wichtigsten Erhebungsdaten haben wir Ihnen im beigelegten Falblatt „Wohnungsmarkt NRW auf einen Blick“ zusammengestellt.

# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 – so viel zusätzlicher Wohnraum wird in Nordrhein-Westfalen benötigt, um mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten Schritt halten zu können. Das war das zentrale Ergebnis der Modellrechnung, die das für Bauen zuständige Ministerium und die NRW.BANK Anfang 2016 gemeinsam vorgelegt haben. Für die Jahre 2016 bis 2020 bedeutet das einen Bedarf von rund 80.000 Wohnungen jährlich, um die Versorgung von Alteingesessenen und Zuwanderern mit Wohnraum sicherzustellen. Diesen Bedarf umzusetzen ist eine große Herausforderung für alle Akteure des Wohnungsmarkts – für das Land, die Kreis- und Kommunalverwaltungen, aber auch für die Wohnungswirtschaft und die vielen privaten Haushalte, die in den Wohnungsbau investieren.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht NRW zeigt, dass die Bemühungen in die richtige Richtung gehen. Die Bautätigkeit erreichte im Jahr 2016 mit 47.200 Wohnungen ein Niveau wie zuletzt vor zehn Jahren. 66.600 weitere Wohnungen wurden genehmigt und können in nächster Zeit gebaut werden. Besonders freut mich, dass die NRW.BANK mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes dazu beitragen konnte, wieder mehr Neubauwohnungen mit günstigen Mieten zu errichten: So wurden im Jahr 2016 Fördermittel für den Neubau von 9.300 Wohneinheiten bewilligt, davon 7.600 Mietwohnungen sowie 1.700 Wohnheimplätze für Studierende, Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderungen. Dieses Rekordergebnis knüpft an die hohen Bewilligungszahlen der 1990er Jahre an.

Doch kommen wir nicht umhin festzustellen, dass auch die derzeit hohe Bautätigkeit noch weit unter dem eigentlichen Bedarf liegt. Das zeigt der ungebrochene Anstieg der Mieten und Kaufpreise. Einem verstärkten Neubau stehen aber auch Hemmnisse im Weg. In den Ballungsräumen, wo der Großteil der neuen Wohnungen benötigt wird, gibt es kaum mehr Bauland, das sich kurzfristig aktivieren ließe. So steigen die Grundstückspreise weiter und verteuern damit auch die Neubaumieten und -preise. Dazu kommt, dass nicht nur die kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden, sondern inzwischen auch die Bauunternehmen an der Grenze ihrer Kapazitäten arbeiten.



Dietrich Suhlrie  
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Zum Abbau dieser Hemmnisse gibt es eine Reihe von Ansätzen, die auch die NRW.BANK aktiv unterstützt. So wurden insbesondere für Kommunen neue Beratungsangebote geschaffen, beispielsweise um integrierte Stadtentwicklungskonzepte und lokale Handlungskonzepte zum Thema Wohnen aufzustellen, schwierige Flächen zu entwickeln und kommunale Wohnungsunternehmen zu gründen.

Neue Wege wollen wir auch mit dem NRW.BANK.Studierendenwettbewerb „Wachstum in Kooperation – neue Wohnraumangebote in der Region“ aufzeigen. Da viele Kernstädte den erforderlichen Neubau nicht allein bewältigen können, sollen die Umlandgemeinden mehr zur Entlastung der Märkte beitragen – möglichst, ohne dabei in die alten Muster monofunktionaler Eigenheimgebiete zurückzufallen, die der heutigen differenzierten Nachfrage nicht mehr entsprechen. Die Wettbewerbsbeiträge der neun deutschen und europäischen Hochschulen illustrieren, wie solche neuen integrierten Quartiere aussehen können, die gleichermaßen auf die Anforderungen der Kernstadt und des Umlands eingehen.

Nicht zuletzt trägt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK mit ihren Analysen dazu bei, den Blick für die aktuellen Marktentwicklungen zu schärfen und frühzeitig die notwendigen Diskussionsprozesse anzustoßen. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht fasst zentrale Ergebnisse dieser fortlaufenden Arbeit für Sie zusammen.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.

Dietrich Suhlrie  
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

# Zusammenfassung und Fazit



Den vorliegenden Wohnungsmarktdaten zufolge hat die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten seit Jahresbeginn 2016 weiter zugenommen. Das zeigen die Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer, aber auch die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise. Die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen sind erneut fast landesweit gestiegen, besonders stark aber in den Ballungsräumen und den dynamischen Kreisen. Peu à peu verschwindet dort günstiger Wohnraum im Zuge von Mieterwechseln. Ähnliche Preissteigerungen waren – zumindest in den Ballungsräumen – auch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Abseits der nachfragestarken Märkte gibt es auch weiterhin Kommunen mit stagnierenden bis sinkenden Eigentumspreisen.

Die Bemühungen, den Neubau in den Bedarfsregionen anzukurbeln, haben inzwischen Erfolg: 2016 sind rund 47.200 neue Wohnungen entstanden – so viele wie zuletzt Mitte der 2000er-Jahre. Anders als damals ist der Geschosswohnungsbau die treibende Kraft, der mit 12.000 Miet- und 9.000 Eigentumswohnungen sowie 5.200 Wohnheimplätzen den größten Teil des Neubaus ausmachte. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen blieb die Bautätigkeit mit 16.600 Wohnungen auf dem Niveau der Vorjahre. Zusätzlich entstanden allein 5.600 Wohnungen durch Um- und Ausbau bestehender Gebäude.

Der Bauboom darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Neubau mengenmäßig noch nicht ausreicht, um den geschätzten Bedarf von jährlich 80.000 neuen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 zu decken. Insbesondere in der Rheinschiene, aber auch in anderen Großstädten des Landes ist die Kluft zwischen Neubau und Bedarf noch immer sehr groß. Die größten Hemmnisse für mehr Neubau sind nach wie vor die mangelnde Verfügbarkeit und der hohe Preis geeigneter Baugrundstücke in den Ballungsräumen. Mit einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik und kooperativen regionalen Lösungen könnten die Kommunen hier gegensteuern. Einen weiteren Flaschenhals stellen die begrenzten Kapazitäten in den Kommunalverwaltungen, aber auch in der Bauwirtschaft dar, die derzeit die höchste Auslastung seit über 25 Jahren verzeichnet.

Währenddessen wächst die Nachfrage weiter. Den verfügbaren Daten zufolge – amtliche Statistiken lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor – dürfte die Einwohner- und Haushaltezahl Nordrhein-Westfalens im Jahr 2016 weiter stark gewachsen sein, vor allem durch Zuzug aus dem Ausland. Die sehr gute Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt sorgt dafür, dass die Kaufkraft vieler Haushalte zunimmt. Dennoch bleibt auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen und Transferleistungsbezieher hoch. Der Bedarf an günstigem Wohnraum wird daher nicht geringer – im Gegenteil: Inzwischen verlassen auch die 2015 und 2016 zugewanderten Flüchtlinge – soweit sie einen anerkannten Schutzstatus haben – die Sammelunterkünfte und suchen Wohnungen auf dem regulären Markt.



So wächst nicht nur die Nachfrage insgesamt, sondern auch die Konkurrenz um das schwindende preisgünstige Wohnungsangebot. Der Neubau schafft hier nur wenig Abhilfe, da die steigenden Bodenpreise in den Ballungsräumen auch die Erstvermietungsmieten und -kaufpreise immer weiter steigen lassen. Das Rekordergebnis der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 7.600 Bewilligungen neuer Mietwohnungen sorgt dafür, dass ein Teil des Neubaus preisgünstig ist. Doch genügt das nicht, um den Wegfall alter Sozialbindungen im Wohnungsbestand zu kompensieren.

Doch nicht allein Anzahl und Preis der Wohnungen sind wichtig – sie müssen auch qualitativ zur heutigen Nachfrage passen. Denn zeitgleich zur Zuwanderung setzt sich der demografische Wandel fort, in dessen Folge die Zahl kleiner und älterer Haushalte weiter zunimmt, während die der klassischen Familien mit Kindern in den allermeisten Regionen rückläufig ist. Wie diverse Sozialstatistiken zeigen, stellen Alleinlebende auch den größten Anteil derer, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Tatsächlich scheint die Bautätigkeit auf die geänderte Struktur der Nachfrager zu reagieren: In den vergangenen zehn Jahren ist sowohl der Anteil wie auch die absolute Zahl kleinerer Wohnungen im Neubau gestiegen, während die Fertigstellung von Einfamilienhäusern und großen Geschosswohnungen rückläufig ist. Allerdings

zeigen die Mieten, die für kleine und altersgerechte Wohnungen immer noch überdurchschnittlich stark steigen, dass der Neubau in diesem Segment noch nicht ausreicht.

Seit Kurzem steigt aber auch die Zahl Familien und anderer großer Haushalte mit Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Denn infolge des starken Zuzugs aus dem In- und Ausland wächst die Familienzahl gerade in den Städten, die den stärksten Anstieg der Mieten und Kaufpreise verzeichnen. Hier wird deshalb auch mehr erschwinglicher familiengerechter Wohnraum benötigt. Insbesondere im Umland und in den ländlichen Räumen sollten die Potenziale im Bestand genutzt werden: Mit verstärktem Neubau altersgerechter Wohnformen für die dortige alternde Bevölkerung würden in den umfangreichen Eigenheimbeständen aus den 1970er- und 1980er-Jahren auch mehr Objekte für Familien frei.



## Zusammenfassung

*Auch wenn bis Redaktionsschluss noch keine aktuellen Bevölkerungsstatistiken verfügbar waren – zahlreiche Indizien deuten darauf hin, dass der Zuzug von außen das Geburtendefizit ausgleichen konnte und Nordrhein-Westfalen auch im Jahr 2016 weiter gewachsen ist.*

*Die Zuwanderung aus dem Ausland dürfte in etwa auf dem Niveau der Jahre 2013/2014 gelegen haben. Der Zuzug aus der EU, insbesondere aus Ost-, Süd- und Südosteuropa, sowie die Binnenwanderung jüngerer Haushalte in die wirtschaftsstarke Großstädte und Kreise lag, soweit erkennbar, auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren. Der große Flüchtlingszuzug, der die Bevölkerungsentwicklung seit Sommer 2015 geprägt hat, ist seit dem ersten Halbjahr 2016 beendet. Doch als Wohnungsnachfrager wurden die Flüchtlinge erst im Lauf der Jahre 2016 und 2017 wirklich relevant, seit sie allmählich aus Wohnheimen und Sammelunterkünften auf den regulären Wohnungsmarkt wechseln können. Die wenigen Daten, die dazu vorliegen, legen nahe, dass sich die Flüchtlinge aufgrund der Wohnsitzauflage gleichmäßiger im Land verteilen als die übrigen Zuwanderer.*

# 1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Die Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu, verändert aber auch ihre Struktur. Kommunen und Investoren müssen Neubau und Bestandsinvestitionen gemeinsam so steuern, dass lebendige Quartiere mit ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entstehen.

*Die einzelnen demografischen Faktoren sind in den Regionen aber von unterschiedlicher Bedeutung. Nur in den dynamischsten Metropolen und Kreisen basiert das Wachstum auf mehreren Wanderungsströmen. In vielen anderen Regionen entscheiden einzelne Faktoren wie der Zuzug aus dem Ausland oder aus einer benachbarten Großstadt über Wachstum oder Schrumpfung. Die langfristige Perspektive ist dort deutlich unsicherer. Eine vorausschauende kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik muss die Entwicklung dieser örtlichen Migrationsmuster deshalb genau im Auge behalten.*

*Ähnliches gilt für die Entwicklung der Haushalte- und Familienstrukturen. Der langfristige Trend zur Zunahme Alleinlebender und kinderloser Paare – darunter viele Senioren – hält weiter an, ebenso der Rückgang der Familien mit Kindern. Allerdings hat der Zuzug von Flüchtlingen und aus dem EU-Ausland diese Entwicklung etwas gebremst, wenn auch nicht grundsätzlich verändert. Daraus folgt eine weiter zunehmende Nachfrage nach kleineren und altersgerechten Wohnungen und – mit Ausnahme der wachstumsstärksten Regionen – ein sinkender Bedarf an Einfamilienhäusern.*

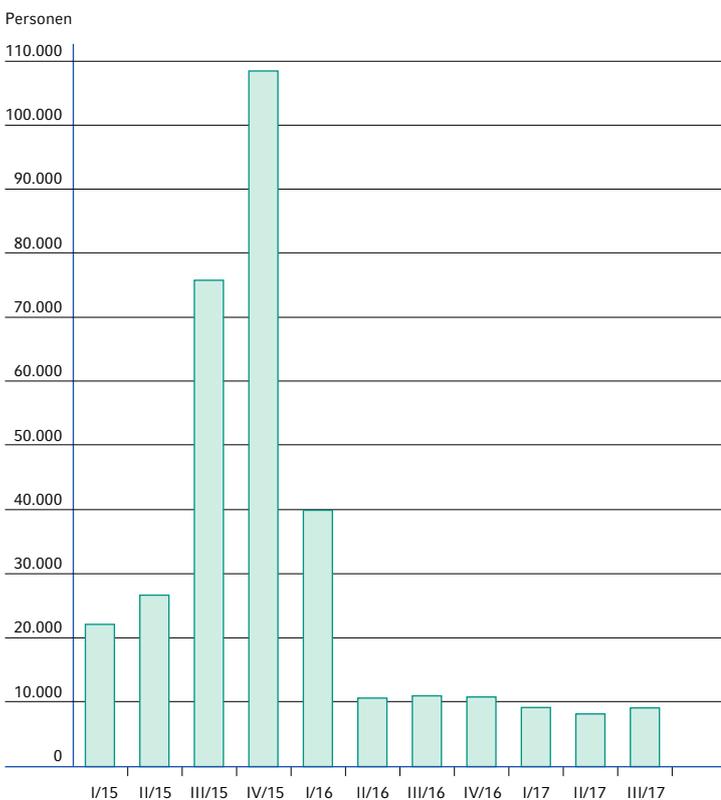
*Neben den demografischen Faktoren treibt die positive Entwicklung von Wirtschafts- und Arbeitsmarkt die Wohnungsnachfrage weiter an. Die Erwerbstätigen- und Beschäftigtenzahlen wachsen, die Arbeitslosigkeit geht zurück. Infolge des Strukturwandels bleibt allerdings ein hoher Anteil von Langzeitarbeitslosen, die von der Arbeitsmarktentwicklung weniger profitieren. Das zeigt sich auch an der Zahl der Transferleistungsbezieher, die erneut zugenommen hat. Unter den Haushalten, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, befinden sich überproportional viele Alleinlebende, aber auch große Haushalte und Familien.*

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

### Zuwanderung aus dem Ausland, verstärkter Zuzug in die Großstädte, aber auch Alterung prägten die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre

Die Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens ist geprägt von einem alterungsbedingten Geburtendefizit. Seit 2010/2011 wird das durch Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland jedoch mehr als ausgeglichen. Die wichtigsten Herkunftsgebiete waren die süd- und osteuropäischen EU-Staaten, deren Arbeitsmärkte am stärksten unter der Wirtschaftskrise gelitten hatten. Im Jahr 2015 sorgte dann der Zuzug von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden für das stärkste Bevölkerungswachstum seit den 1950er-Jahren. Zusätzlich bewirken innerhalb des Landes Umzüge aus strukturschwächeren, ländlich geprägten Räumen eine Bevölkerungsverschiebung in Richtung der Großstädte und wirtschaftlich starken Kreise.

Abb. 1.1.1: Entwicklung des Zuzugs von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden nach Nordrhein-Westfalen (ohne Familiennachzug)



Daten: Bezirksregierung Arnsberg (Monatszahlen EASY-System) NRW.BANK 2017

Für die Einschätzung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung ist es wichtig zu wissen, inwiefern sich die verschiedenen Wanderungsprozesse auch im Jahr 2016 fortgesetzt haben. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich diese Frage jedoch nicht sicher beantworten, da sich die Bereitstellung der amtlichen Bevölkerungsdaten bis ins Jahr 2018 verzögert.<sup>1</sup> Verschiedene Indikatoren legen jedoch nahe, dass der Zuzug aus dem Ausland auch im Jahr 2016 hoch geblieben ist, allerdings eher auf dem Niveau der Jahre 2013/2014. Im Folgenden werden die verfügbaren Daten skizzenhaft dargestellt.

### Flüchtlingszuzug seit erstem Quartal 2016 rückläufig, ...

So zeigt ein Blick auf die aktuellen Daten aus dem EASY-System, mit dem Flüchtlinge und andere Asylsuchende registriert und auf die Bundesländer verteilt werden: Der starke Zuzug, der die Bevölkerungsentwicklung seit Sommer 2015 geprägt hat, scheint seit Ende des ersten Quartals 2016 bis auf Weiteres beendet (Abb. 1.1.1). Mit monatlich 2.800 Personen (Mittelwert Jan.–Sep. 2017) liegt der Zuzug wieder auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Die bedeutendsten Herkunftsländer sind nach wie vor die Bürgerkriegsländer Syrien (2017: 21%) und Irak (12%).

### ... wird aber erst peu à peu wohnungsmarktrelevant

Zwei Einschränkungen sind jedoch zu machen: Zum einen bewirkt der verfahrensbedingte Zeitverzug, dass viele Flüchtlinge erst mit Verzögerung in den kommunalen Melderegistern erfasst werden. Als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt treten sie ohnehin erst nach und nach in Erscheinung, wenn sie die Sammelunterkünfte verlassen (Kap. 2.4).

Zum anderen sind Personen, die im Rahmen des Familiennachzugs zuziehen, in den dargestellten EASY-Zahlen gar nicht enthalten. Wie sich der Familiennachzug nach Nordrhein-Westfalen entwickelt, ist derzeit nicht absehbar (bis Redaktionsschluss gab es dazu weder aktuelle Zahlen noch Prognosen). Anerkannte Asylberechtigte und Bürgerkriegsflüchtlinge dürfen ihre engsten Familienangehörigen nachholen. Für subsidiär Schutzberechtigte allerdings (das ist nach heutiger Anerkennungs-

<sup>1</sup> Das Statistische Bundesamt und IT.NRW teilten mit, dass die Einwohnerstatistik zum Stichtag 31. Dezember 2016 wegen der Umstellung der laufenden Bevölkerungsstatistiken auf ein neues Aufbereitungsverfahren voraussichtlich erst Anfang 2018 veröffentlicht wird.

praxis ein Großteil der Syrer und Iraker) hat die Bundesregierung den Familiennachzug bis März 2018 ausgesetzt. Ob diese Nachzugssperre verlängert wird, wird derzeit politisch diskutiert.

### Zuwachs im Jahr 2016 wahrscheinlich, aber Dimensionen bleiben unklar

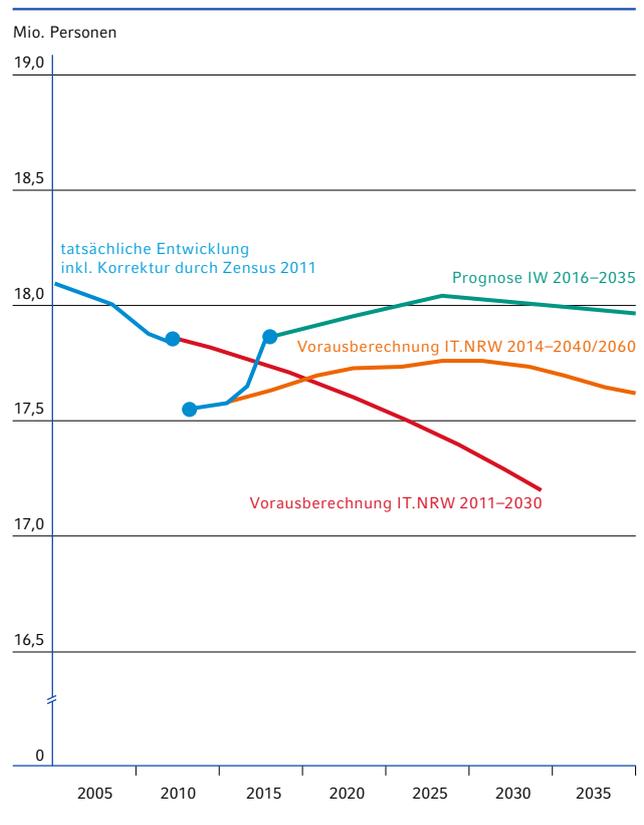
Ob durch Flüchtlingszuzug oder Arbeitsmigration aus der EU – in einer Schätzung<sup>2</sup> geht das Statistische Bundesamt davon aus, dass die Bundesrepublik im Jahr 2016 ähnlich starke Wanderungsgewinne verbuchen konnte wie 2014 (im Saldo +750.000 Personen) und damit auf 82,8 Millionen Einwohner gewachsen ist. Für Nordrhein-Westfalen geht IT.NRW von einem deutlich niedrigeren Zuzug aus, der eher mit dem Niveau von 2013 vergleichbar wäre.<sup>3</sup> Ergänzend hat die NRW.BANK bei Mitgliedsstädten des „Forum KomWoB“ kommunale Daten zur Bevölkerungsentwicklung abgefragt<sup>4</sup>. Danach sind alle befragten Städte – darunter auch altindustriell geprägte – im Jahr 2016 erneut deutlich gewachsen. Die kommunalen Wanderungsdaten zeigen weiterhin starke Zuzüge aus dem Ausland, zum Teil auch aus dem Inland – möglicherweise auch ein Effekt der Umverteilung von Flüchtlingen innerhalb des Landes.

### Aktuelle Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Eine Aktualisierung der letzten amtlichen Bevölkerungsprognose (2014–2040/2060) hat IT.NRW in Aussicht gestellt, sobald Bevölkerungsdaten für 2016 und gegebenenfalls auch 2017 vorliegen. Die einzige aktuellere Prognose für NRW hat im Herbst 2016 das Institut der

Wirtschaft (IW) veröffentlicht.<sup>5</sup> Sie setzt auf dem Bevölkerungsstand von Ende 2015 auf und berücksichtigt somit den größten Teil des Flüchtlingszuzugs. Deshalb kommt die Prognose gegenüber der letzten IT.NRW-Prognose auch zu deutlich höheren Bevölkerungszahlen, folgt aber einem ähnlichen Kurvenverlauf (Abb. 1.1.2): Nordrhein-Westfalen würde danach bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungstand von 18,028 Millionen erreichen (+0,9%), der aufgrund der Alterung bis zum Jahr 2035 fast wieder auf das Ausgangsniveau zurückfallen würde (+0,5% auf 17,958 Millionen). In diesem Zeitraum steigt der Altenquotient<sup>6</sup> von 29 (2015) auf 46 Prozent (2035).

Abb. 1.1.2: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung verschiedener Prognosen



Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistik)

NRW.BANK 2017

Für die Wohnungsnachfrage maßgeblich ist allerdings nicht die Einwohner-, sondern die Haushaltezahl. Auch hier gibt es noch keine aktuellen Daten. Für die Zukunft geht die letzte Haushaltmodellrechnung 2015–2040 von IT.NRW (s. Anhang) davon aus, dass die Haushaltezahl (aufgrund des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten, s. Kap. 1.3) anders als die Einwohnerzahl auch weit über das Jahr 2025 hinaus noch zunimmt.

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Bevölkerung in Deutschland voraussichtlich auf 82,8 Millionen gestiegen. Pressemitteilung 33/17 vom 27. Januar 2017.

<sup>3</sup> In Ableitung der Bundesschätzung für 2016 und unter Zugrundelegung des Landesanteils an den grenzüberschreitenden Wanderungen der Jahre 2014–2015 (20–24%) wäre für NRW ein Wanderungsgewinn von 125.000 bis 145.000 Personen zu erwarten. Daten von IT.NRW zum 30. Juni 2016 (Pressemitteilung 266/17) gehen dagegen lediglich von einem Wanderungsgewinn von 36.300 (bzw. wenn man bis zum Jahresende einen ähnlichen Zuzug unterstellt: 72.600) Personen und einem Nettozuwachs von 10.300 (20.600) Einwohnern aus.

<sup>4</sup> Städtenetzwerk „Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (www.komwob.de). Die Städte führen eigene Bevölkerungsstatistiken und müssen deshalb nicht auf die Zahlen der Landesbehörden warten. Insgesamt elf Städte (darunter acht kreisfreie Großstädte) konnten Daten zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016, zum Teil 2017 zur Verfügung stellen. Aufgrund der unterschiedlichen Auswertungsraster war kein systematischer Vergleich, durchaus aber Tendenzangaben möglich. Neben dem Zuzug aus dem Ausland ist der Zuzug aus Nordrhein-Westfalen weiter stark. Die meisten Statistiken lassen aber nicht erkennen, inwieweit es sich bei den Binnenwanderungen um Umverteilungen von Flüchtlingshaushalten innerhalb des Landes handelt.

<sup>5</sup> IW Köln: Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035. In: IW-Trends 3.2017, Seite 63–80.

<sup>6</sup> Zahl der über 65-Jährigen im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung (15–65 Jahre).

## 1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen

### Wanderungsdynamiken zeigen eine starke regionale Differenzierung

Da die demografische Entwicklung der Regionen in starkem Maß von der Zuwanderung abhängt, sind sämtliche Prognosen mit hohen Unsicherheiten behaftet. Die Kommunen können die Unsicherheit etwas eingrenzen, indem sie die einzelnen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich beobachten. Neben der Geburten-Sterbe-Bilanz sind das – wie bereits dargestellt – die einzelnen Wanderungsströme.

Innerhalb der Landesgrenzen sind die Binnenwanderungen ein wesentlicher Bestandteil der Bevölkerungsentwicklung. In den vergangenen Jahren war vor allem ein wachsender Zuzug in die Großstädte zu beobachten. Besonders attraktive Ziele sind mittlere Groß- beziehungsweise Universitätsstädte wie Münster oder Paderborn, die in den vergangenen zehn Jahren in erster Linie durch den Zuzug aus Nordrhein-Westfalen wuchsen. Infolge wegziehender Absolventen verzeichnen sie oft leichte Verluste gegenüber dem übrigen Deutschland.

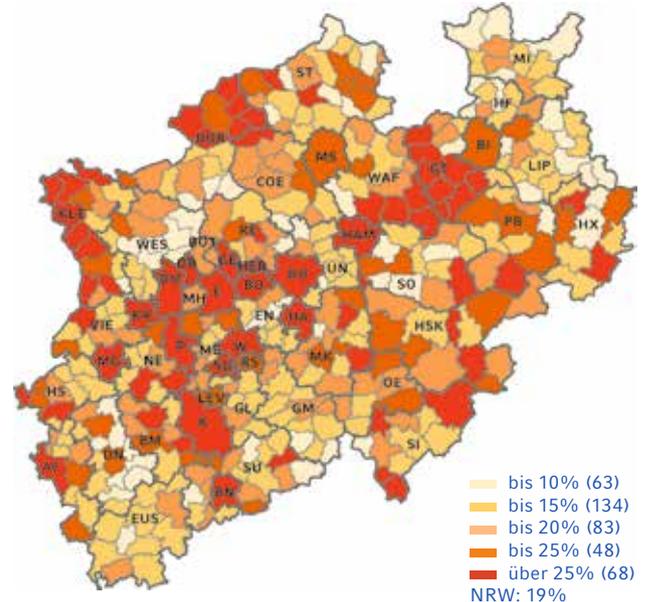
### Zuzug aus dem Ausland schon vor dem Flüchtlingszuzug wichtigster Faktor in den meisten Großstädten, aber auch in einigen Kreisen

In der Landessumme dagegen war vor dem Flüchtlingszuzug der Zuzug aus dem EU-Ausland die wichtigste demografische Komponente. Er verteilte sich regional sehr unterschiedlich: Schwerpunkte waren – abgesehen von den Grenzkreisen Borken und Kleve – vor allem der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr, die Universitätsstädte sowie die wirtschaftsstarke Mittelstandskreise im vorderen Ostwestfalen sowie zum Teil im Sauerland (Abb. 1.2.1). Die weitere demografische Entwicklung dieser Regionen ist also eng mit dem Auslandszuzug verknüpft – jedoch in unterschiedlichem Maß.

### Einige Großstädte gewinnen bei allen Wanderungskomponenten

Das zeigt zum Beispiel eine Gegenüberstellung der Nachbarstädte Duisburg und Düsseldorf, die zwei Extreme verkörpern: Die Landeshauptstadt Düsseldorf (Abb. 1.2.2a) gewinnt in allen Wanderungsbeziehungen: Bis 2010 profitierte sie vor allem vom Zuzug aus Nordrhein-Westfalen und dem übrigen Deutschland. Seither ist der Zuzug aus dem Ausland stark gestiegen, verstärkte aber nur den ohnehin vorhandenen Trend. Der Zuzug junger

Abb. 1.2.1: Anteil der internationalen Migration an den Zuzügen 2011–2014 (vor dem Flüchtlingszuzug)



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2017

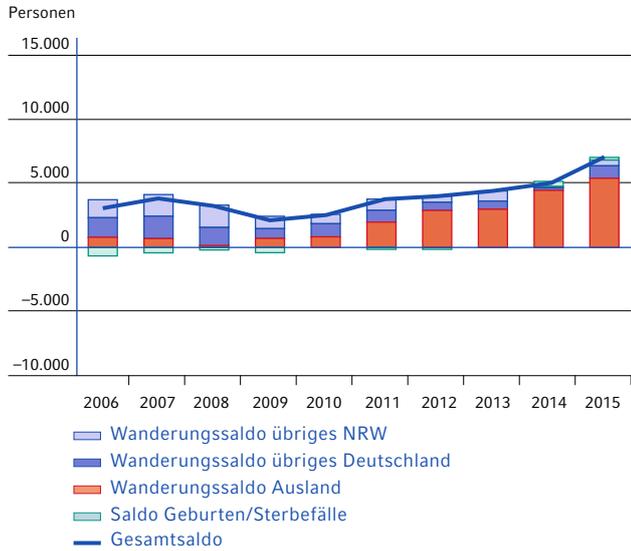
Menschen führte inzwischen sogar zu leichten Geburtenüberschüssen. Allerdings sind die Binnenwanderungsgewinne zuletzt zurückgegangen. Das dürfte wie bei anderen Schwarmstädten auch eine Folge der rapiden gestiegenen Wohnkosten sein, die für viele nicht mehr erschwinglich sind.

### Viele altindustriell geprägte Großstädte wachsen nur aus dem Ausland

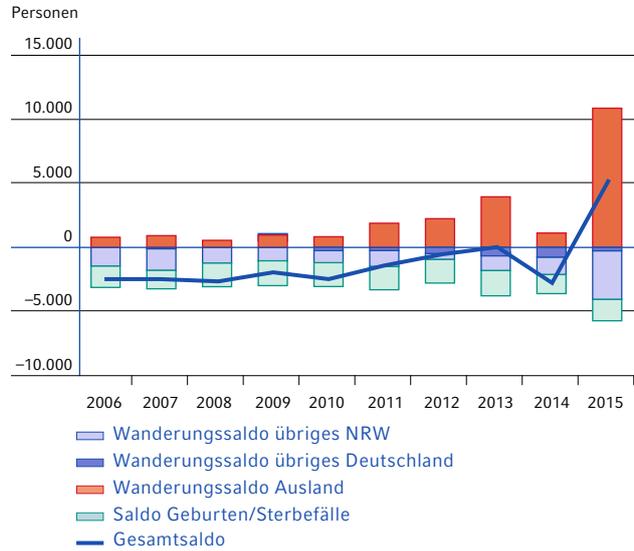
Duisburg dagegen hat seit Jahren ein Geburtendefizit und verliert Einwohner an das übrige Nordrhein-Westfalen; der Saldo mit dem übrigen Deutschland ist in etwa ausgeglichen (Abb. 1.2.2b). Einziger Wachstumsfaktor ist der Zuzug aus dem Ausland, der in den vergangenen Jahren stark genug war, um die übrigen Verluste zu kompensieren. Geht dieser zurück, wird Duisburg wieder schrumpfen. Ähnlich geht es anderen altindustriell geprägten Städten im Ruhrgebiet und im Bergischen Städtedreieck. Ausnahmen bilden Dortmund und Essen: Beide verzeichneten in den vergangenen Jahren auch Wanderungsgewinne aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen. Dagegen reicht in vielen kleineren altindustriellen Städten, etwa Werdohl im Märkischen Kreis (Abb. 1.2.2d), auch der aktuelle Zuzug aus dem Ausland kaum aus, um die Verluste bei den anderen demografischen Faktoren zu kompensieren.

Abb. 1.2.2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in unterschiedlichen Städten und Regionen

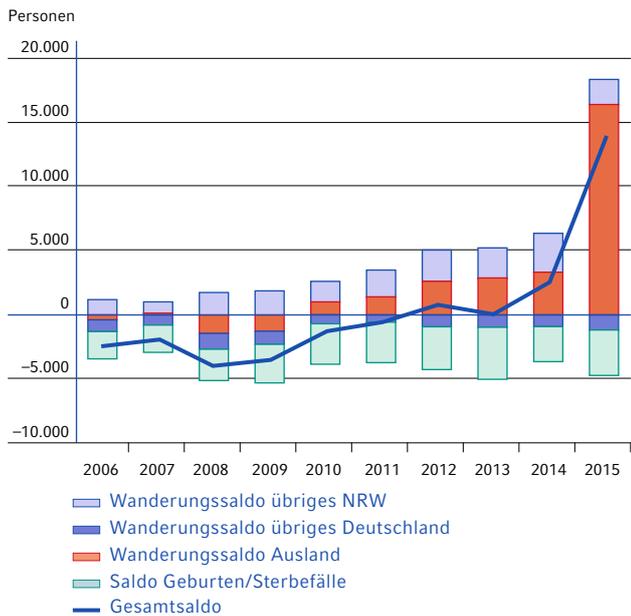
**a) Düsseldorf**



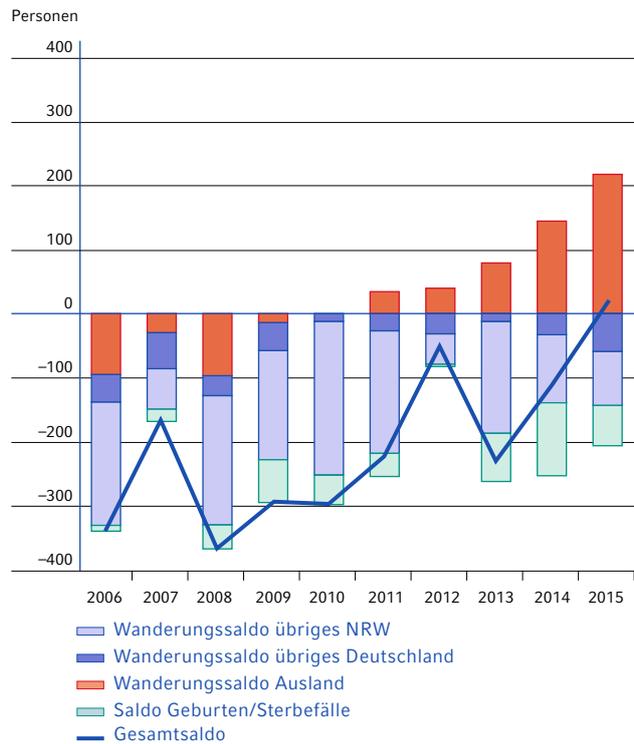
**b) Duisburg**



**c) Düsseldorfer Umland (Gemeinden der Kreise NE, ME, VIE)**



**d) Werdohl (Märkischer Kreis)**



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen)

NRW.BANK 2017

### In vielen Klein- und Mittelstädten kompensiert der Zuzug kaum die Geburtendefizite

Zwischen diesen Extremen gibt es Kommunen mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Ein typisches Muster findet sich in vielen Mittelstädten in ländlicheren Regionen und in den Umlandzonen der Großstädte, etwa um Düsseldorf (Abb. 1.2.2c): Prägend sind hier leichte Wanderungsgewinne aus der Binnenwanderung (z. B. aus dem ländlichen Umland oder einer benachbarten Großstadt), die aber nicht immer ausreichen, um das Geburtendefizit zu kompensieren. Erst die internationale Migration der vergangenen Jahre konnte den negativen Saldo ausgleichen. Wenn diese zurückgeht, können die Umlandzonen der wirtschaftsstarken, teuren Großstädte wohl noch für einige Zeit mit erhöhtem Zuzug aus der Kernstadt rechnen.<sup>7</sup> Die ländlichen Mittelstädte sind dagegen abhängiger von ihrer eigenen Attraktivität als Arbeits- und Wohnstandort.

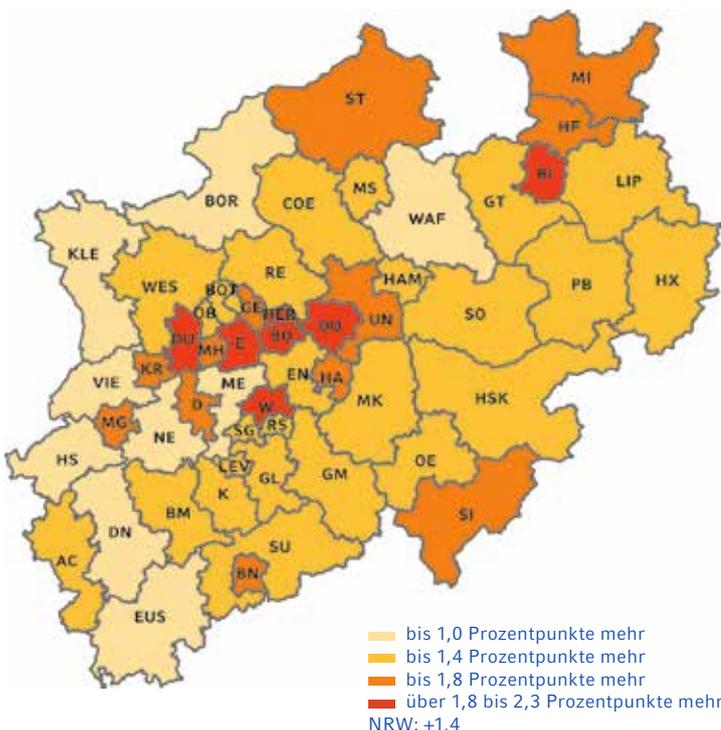
### Kommunen und Regionen sollten Wanderungsströme genau beobachten

Diese demografische Unsicherheit erschwert die Investitionsplanung der Wohnungswirtschaft und die Entwicklung langfristiger Stadtentwicklungsstrategien. Unterstützende planerisch-strategische Instrumente wie eine Wohnungsmarktbeobachtung können hier eine große Hilfe sein.

### Integrationschlüssel und Wohnsitzauflage regeln regionale Verteilung der Flüchtlinge

Berechenbarer, da behördlich geregelt, ist die Verteilung von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Land. Bis August 2016 wurden Schutzsuchende nach der Ersterfassung primär nach Einwohnerproporz auf die Gemeinden verteilt. Seither gilt der sogenannte Integrationschlüssel<sup>8</sup>, der im Vergleich zum alten Zuweisungsschlüssel die Großstädte, aber auch viele Mittelstädte etwas entlastet. Seit Einführung der Wohnsitzauflage im Jahr 2016 sind Flüchtlinge auch nach ihrer Anerkennung verpflichtet, noch drei Jahre in der Zuweisungsgemeinde wohnen zu bleiben.<sup>9</sup> Die Verpflichtung entfällt, wenn eine Erwerbstätigkeit oder Ausbildung aufgenommen wurde; Ausnahmen sind auch aus familiären Gründen möglich. Die Bestandserhebungen der Bezirksregierung Arnsberg legen nahe, dass die Verteilung einigermaßen gleichmäßig gelingt – mit leicht überdurchschnittlichen Anteilen im wirtschaftsstarken Münsterland und vorderen Ostwestfalen, aber auch in altindustriellen Regionen mit überdurchschnittlichem Wohnungsleerstand. Allerdings fehlen in diesen Daten zum Beispiel Personen, die im Familiennachzug einreisen oder aus anderen Bundesländern zugezogen sind. Zur Schätzung der tatsächlichen regionalen Verteilung wird deshalb untersucht, wie der Flüchtlingszuzug die Zahl der im Ausländerzentralregister erfassten Personen aus den Bürgerkriegs- und Krisenländern verändert hat (Abb. 1.2.3). Hier zeigt sich doch eine gewisse Schwerpunktbildung in den Großstädten, zumindest im Ruhrgebiet, in Wuppertal und Bielefeld, aber auch in manchen Kreisen.

Abb. 1.2.3: Veränderung des Bevölkerungsanteils aus den wichtigsten Flüchtlingsländern<sup>10</sup> an der Gesamtbevölkerung 2014–2016



<sup>7</sup> In den 1990er-Jahren führten die Engpässe auf den Wohnungsmärkten der Kernstädte zu einer verstärkten Abwanderung ins Umland. Auch als die Märkte sich wieder entspannten, ebnete die Umlandwanderung nicht sofort ab, sondern – mit regionalen Unterschieden – erst mit ein paar Jahren Verzögerung.

<sup>8</sup> Der alte Zuweisungsschlüssel basierte im Wesentlichen auf der Einwohnerzahl der Gemeinden. Der Integrationschlüssel berücksichtigt daneben auch die örtliche Arbeits- und Wohnungsmarktsituation sowie die Zahl der Armutszuwanderer aus Rumänien und Bulgarien.

<sup>9</sup> Bis vor Kurzem genossen anerkannte Schutzberechtigte volle Freizügigkeit. In der Befürchtung, viele Flüchtlinge würden später bevorzugt in die Großstädte ziehen und deren Integrationsfähigkeit überfordern, hat die Landesregierung im Jahr 2016 die bundesrechtliche Möglichkeit genutzt und mit der Ausländer-Wohnsitzregelungsverordnung (AWoV) eine Wohnsitzauflage (WSA) eingeführt. Die zuständige Bezirksregierung Arnsberg weist anerkannten Flüchtlingen die Gemeinden als Wohnsitz zu, in die sie zuvor verteilt wurden. Erfolgt die Anerkennung noch in der Landeseinrichtung, werden sie nach dem Integrationschlüssel verteilt. Von den 245.000 Personen, die in die Kommunen verteilt wurden und dort noch wohnen, fallen 140.300 Personen (57%) unter die Wohnsitzauflage (Stand Oktober 2017). An der WSA gibt es allerdings grundsätzliche Kritik, zum Teil werden auch Zweifel an der Wirksamkeit geäußert. Die neue Landesregierung prüft laut Presseberichten deshalb deren Abschaffung.

<sup>10</sup> Dargestellt sind nur Personen aus Ländern mit Anerkennungschancen (Syrien, Irak, Pakistan, Afghanistan, Nigeria, Eritrea, Guinea), das heißt, ohne Balkan und Maghreb. Die Karte zeigt, wie sich der Anteil von Personen dieser Länder an der örtlichen Bevölkerung (Bezugsjahr 2014) in den Jahren 2015 und 2016 (d. h. vermutlich in erster Linie durch den Flüchtlingszuzug) verändert hat (Prozent-Punkte).

Daten: IT.NRW (Ausländerzentralregister, Bevölkerung) NRW.BANK 2017



## Samtweberei Krefeld

In der Krefelder Innenstadt stand die „Alte Samtweberei“, eine denkmalgeschützte ehemalige Textilfabrik, seit Jahren leer. Schließlich wurde sie von der Montag Stiftung urbane Räume gAG entdeckt, die mit ihrem Programm „Initialkapital“ in Quartieren mit ungewisser Zukunft soziale, kulturelle und wirtschaftliche Erneuerungsprozesse anstoßen möchte. Im Rahmen eines Pilotprojekts mit der Stadt entstanden Flächen für kreatives Gewerbe, öffentliche Räume für Begegnungen und 37 Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen, davon 13 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung. Gefördert wurden auch Quartiersmaßnahmen und der denkmalchutzbedingte Mehraufwand.



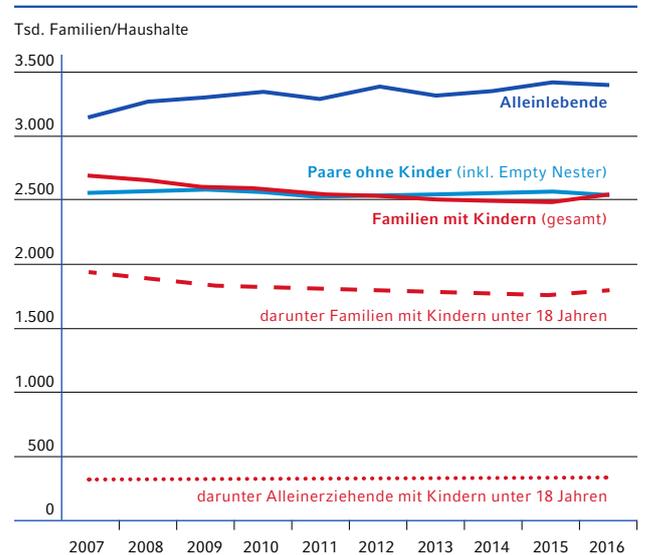
## 1.3 Qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage – Entwicklung der Haushalts- und Familientypen

### Trend zu mehr Alleinlebenden und weniger Familien kurzfristig abgeschwächt

Aktuelle Daten zur Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahr 2016 liegen aus dem Mikrozensus vor. Insbesondere bei den Haushaltsgrößen- und Familienstrukturen fallen einige bemerkenswerte Veränderungen gegenüber den langjährigen Trends auf (Abb. 1.3.1): Zum einen hat sich die langjährige und auch für die Zukunft prognostizierte Zunahme der Alleinlebendenzahl zuletzt abgeschwächt. Zum anderen lag die Zahl der Familien mit Kindern, die seit Jahren rückläufig war, im Jahr 2016 sogar etwas höher als im Vorjahr.

Wahrscheinlich sind diese Veränderungen in erster Linie methodisch bedingt: Dem Statistischen Bundesamt zufolge haben neue Erhebungsverfahren dazu geführt, dass im Mikrozensus 2016 Neubaugebiete besser erfasst und somit bundesweit mehr Familien befragt wurden.<sup>11</sup> Doch möglicherweise spiegeln die Daten zumindest zum Teil auch reale Veränderungen wider: Zum einen ist es angesichts der Wohnungsmarktlage durchaus plausibel, dass ein Auszug aus dem Elternhaus oder nach Trennungen sich zuletzt nicht mehr so einfach umsetzen lässt und sich so die Bildung neuer kleiner Haushalte verlangsamt (Kap. 2.3). Zum anderen könnte es insbesondere durch den Flüchtlingszuzug zu Strukturveränderungen gekommen sein<sup>11</sup>.

Abb. 1.3.1: Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen



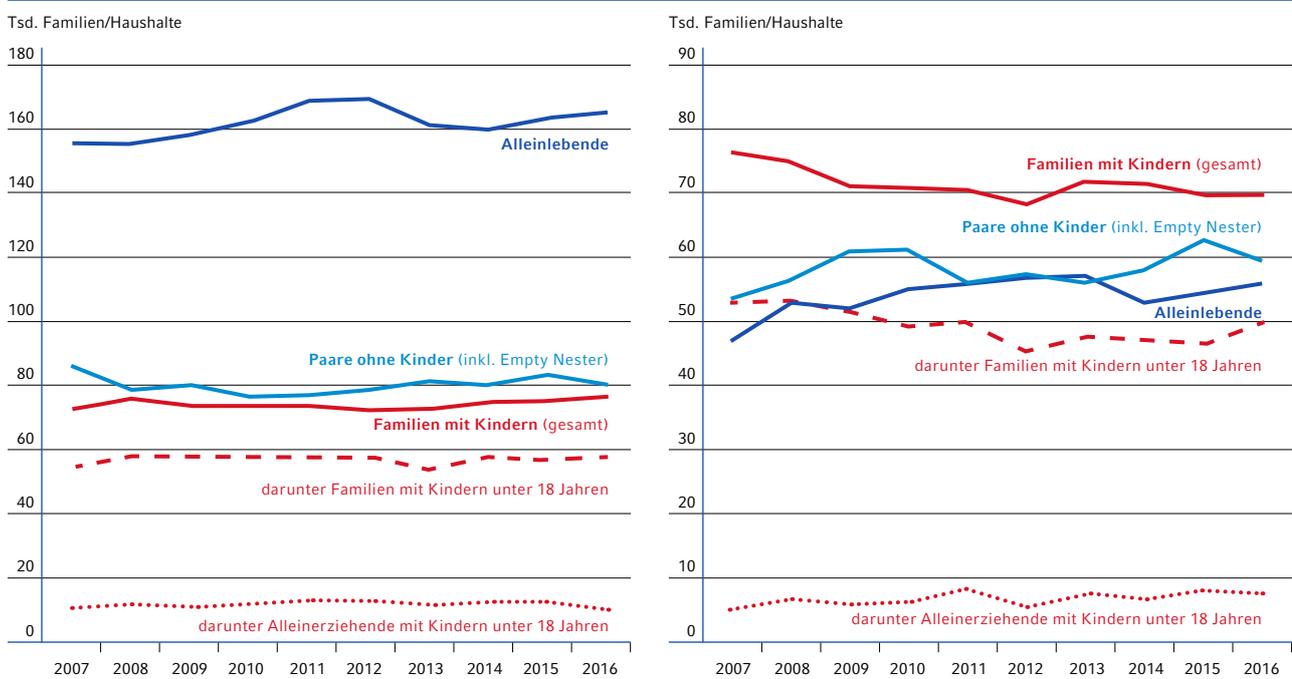
Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2007–2016)

NRW.BANK 2017

Die Ergebnisse von 2016 sind daher zunächst vorsichtig zu bewerten. Klarheit werden erst die Daten der Befragung von 2017 bringen. Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamts<sup>11</sup> stellen die aktuellen Veränderungen die langfristigen Trends aber keinesfalls infrage. Der Bedarf an Wohnungstypen, die auf klassische Familien zugeschnitten sind, nimmt tendenziell ab, wogegen mehr kleine Wohnungen benötigt werden.

<sup>11</sup> 2016 wurde das Erhebungsverfahren so verändert (u. a. Stichprobenziehung erstmals auf der Datenbasis des Zensus 2011), dass Neubaugebiete besser berücksichtigt wurden als bisher. Weitere Besonderheit der 2016er-Erhebung: Es können bereits Flüchtlingshaushalte enthalten sein, aber nur sofern sie in eigenen Wohnungen und nicht mehr in Sammelunterkünften wohnen, da im Mikrozensus nur Privathaushalte befragt werden. Siehe dazu: Statistisches Bundesamt (2017): Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus (Online-Publikation), Seite 3 ff.

Abb. 1.3.2: Entwicklung der Familientypen in Düsseldorf (links) und im Kreis Steinfurt (rechts)



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2007–2016)

NRW.BANK 2017

Im langfristigen Trend (2006–2016) hat die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern nur in wachsenden Großstädten zugenommen, nämlich in Düsseldorf (+0,5 % p. a.), Köln (+0,2% p. a.), Münster (+3,7% p. a.) und Bielefeld (+1,2% p. a.). In vielen ländlichen Kreisen sind Familien aber immer noch prägend für die Bevölkerungsstruktur.

Im Kreis Steinfurt, einem der demografisch jüngsten Kreise, werden die Familien zwar im langjährigen Trend weniger, stellen aber immer noch den wichtigsten Haushaltstyp. Hier war auch der Zuwachs junger Familien im Jahr 2016 besonders deutlich. Allerdings wird auch sichtbar, dass für ein Drittel der Haushalte die Familienphase zu Ende geht, da die Kinder bereits volljährig sind. In Düsseldorf (Abb. 1.3.2) sind Alleinlebende längst der dominierende Haushaltstyp; zugleich bleibt aufgrund des Zuzugs die Zahl der Familien mit Kindern stabil. In absoluten Zahlen gibt es in Düsseldorf mehr Familien mit minderjährigen Kindern als im Kreis Steinfurt.



## Studierendenwohnheim „Gebrannte Mühle“

Mit Fördermitteln des Landes entsteht auch Wohnraum für Studierende, der selbst in den Schwarmstädten noch bezahlbar ist. Bereits in den 1980er-Jahren entstand die Siedlung „Gebrannte Mühle“ mit 15 Gebäuden und insgesamt 160 Wohnungen, darunter Apartments, WGs und Familienwohnungen. Mit ihrer dorfähnlichen Struktur, die sich gut in das Umfeld einfügt, ist sie noch heute eines der attraktivsten Studierendenwohnheime Aachens. Das Beispiel zeigt, dass studentisches Wohnen nicht gleichbedeutend mit anonymen Großstrukturen sein muss.



## 1.4 Ökonomische Faktoren der Wohnungsnachfrage

### Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt

#### Wirtschaftsleistung holt in Nordrhein-Westfalen seit 2016 deutlich auf ...

Seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 war das nordrhein-westfälische Wirtschaftswachstum deutlich hinter dem bundesdeutschen Durchschnitt zurückgeblieben (BIP 2008–2016: NRW +0,4% p. a., Bund +0,9% p. a.). Grund war die Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe (während der Dienstleistungssektor parallel zum Bundesdurchschnitt wuchs): Nordrhein-Westfalen ist durch reife Industrien mit hohem Energiebedarf geprägt (Grundstoffchemie, Metallerzeugung und -verarbeitung). Diese hatten infolge massiver globaler Ungleichgewichte mit Überkapazitäten und Preisverfall, zugleich aber mit den steigenden Energiepreisen zu kämpfen. Im Jahr 2016 aber vermochte Nordrhein-Westfalen, mit der bundesweiten Wachstumsrate nahezu gleichzuziehen. Vor allem das Wachstum im Dienstleistungssektor konnte die Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe mehr als kompensieren. Im Saldo wuchs das BIP preisbereinigt um +1,8 Prozent (Bund +1,9%).

#### ... und bleibt auch 2017 auf Wachstumskurs

Für das Jahr 2017 deuten die Daten auf eine Fortsetzung des positiven Trends hin: Nach ersten Schätzungen lag das Wirtschaftswachstum in Nordrhein-Westfalen im ersten Halbjahr 2017 gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt (+2,0%). Auch für das dritte Quartal 2017 zeichnet sich ein solider Wachstumspfad ab. So legten Industrieproduktion und Auftragseingänge im Juli und August kräftig zu. Auch das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima<sup>12</sup> verzeichnet im dritten Quartal ausgezeichnete Werte: Die Unternehmen im Land beurteilen ihre derzeitige Geschäftslage als äußerst positiv und sind auch für die kommenden Monate optimistisch.

### Arbeitsmarkt treibt Wohnraumnachfrage weiter an

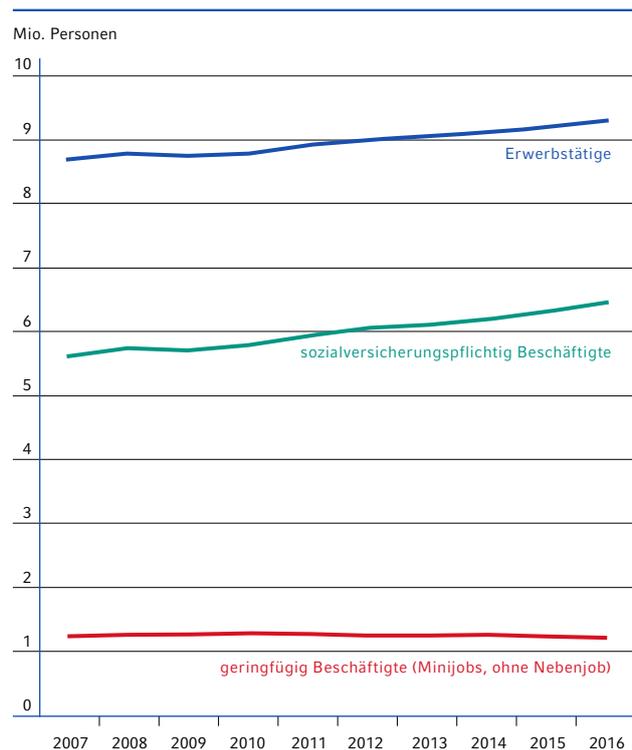
Entsprechend günstig entwickelt sich der Arbeitsmarkt. Die Nachfrage nach Arbeitskräften (ausgedrückt in der Zahl der offenen Stellen) nimmt bereits seit Anfang 2014 stärker zu als in Deutschland insgesamt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Prozent (Abb. 1.4.1). Damit ist bereits 2016 der Stand erreicht, den IT.NRW in seiner Prognose erst für das

Jahr 2020 errechnet hatte.<sup>13</sup> Die Zahl derer, die ausschließlich Minijobs nachgehen, blieb in etwa konstant (-0,4%), während die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung weiter zunahm (+1,9%). Diese Entwicklungen bringen deutliche Impulse für Kaufkraft und Wohnungsnachfrage mit sich.

### Langzeitarbeitslosigkeit bleibt hoch

Allerdings darf nicht vergessen werden, dass sich im Hintergrund weiter der Strukturwandel vollzieht: Die Erwerbstätigkeit 2016 nahm in der Land- und Forstwirtschaft (-3,8%) und im produzierenden Gewerbe (-0,4%) ab, neue Arbeitsplätze wurden – wie in den Jahren zuvor – insbesondere im Dienstleistungssektor (+1,5%) geschaffen. Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahres-

Abb. 1.4.1: Erwerbstätige und Beschäftigte in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2017

<sup>12</sup> Sonderauswertung des ifo-Geschäftsklimaindex mit ausschließlich nordrhein-westfälischen Unternehmen.

<sup>13</sup> IT.NRW 2016: Wie viele Erwerbspersonen hat Nordrhein-Westfalen 2014/2016? Modellrechnung zur Entwicklung der Erwerbspersonen. Statistik kompakt 03/2016 (www.it.nrw.de). IT.NRW geht hier davon aus, dass bis zum Jahr 2020 die Zahl der Erwerbstätigen anwachsen und danach sukzessive abnehmen wird.

durchschnitt zwar auf den niedrigsten Stand seit den frühen 1990er-Jahren (726.000 Personen, Abb. 1.4.2), die Arbeitslosenquote lag aber mit 7,7 Prozent nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt (6,1%). Hier wird deutlich, dass nach wie vor ein Missverhältnis zwischen nachgefragten und angebotenen Qualifikationen existiert und ein Teil der Arbeitslosen von der positiven Arbeitsmarktentwicklung nicht profitieren kann. Das zeigt besonders der Blick auf die Langzeitarbeitslosen, deren Anteil an allen Arbeitslosen mit 43 Prozent in Nordrhein-Westfalen besonders hoch ist (Bund: 37%). Besonders ausgeprägt ist die Langzeitarbeitslosigkeit in den rheinischen Großstädten sowie in die meisten altindustriell geprägten Regionen (Ruhrgebiet, Bergisches Städtedreieck, rheinische Kohlereviere).

### Verfügbare Einkommen steigen

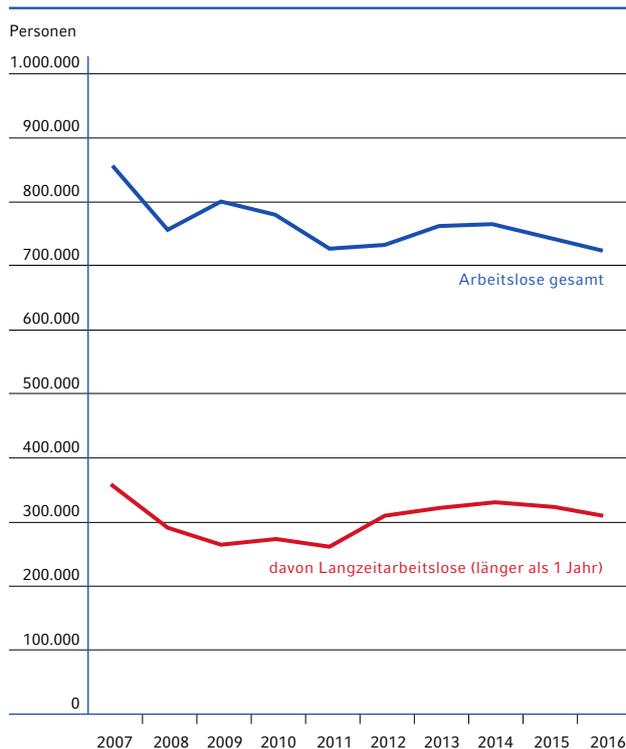
Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen ist in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Regionale Unterschiede sind nach wie vor erkennbar vorhanden: Die Kaufkraft in der Rheinschiene liegt insgesamt deutlich über der des Ruhrgebiets. Unterdurchschnittlich ist auch die Kaufkraft im nördlichen Münsterland, in vielen Gebieten in Ostwestfalen-Lippe und in einigen Grenzregionen zu den Niederlanden. Allerdings können niedrigere Lebenshaltungskosten (z. B. Mieten) eine geringere Kaufkraft teilweise ausgleichen.

### Zahl der SGB-II-Leistungsbezieher nimmt ab, die der Bedarfsgemeinschaften zu

Im engen Zusammenhang mit der Langzeitarbeitslosigkeit steht die Entwicklung der Haushalte, die Leistungen nach SGB II beziehen („Hartz IV“). Wie die übrigen Transferleistungsempfänger sind sie auf angemessenen Wohnraum angewiesen, der von den Städten und Kreisen festgesetzte Höchstmieten nicht überschreiten darf.

Die Zahl der Personen im Leistungsbezug hat im Jahr 2016 überraschend deutlich (-3,3%) auf 1,632 Millionen abgenommen. Dagegen wuchs die für den Wohnungsmarkt relevantere Größe, nämlich die Zahl der Haushalte (Bedarfsgemeinschaften), leicht auf 0,855 Millionen (+0,7%) und setzte damit den seit 2012 andauernden Anstieg fort. Dahinter steht eine Verschiebung der Haushaltsgrößen: Wie seit vielen Jahren ist die Anzahl der alleinstehenden Leistungsbezieher, die über die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften stellt, erneut gewachsen (+1,9%; seit 2007: +13%), während Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften im selben Zeitraum weniger wurden (seit 2007: -7%). Andererseits kommen seit 2012 auch Familien mit vier und mehr Personen verstärkt in den Leistungsbezug. Vermutlich infolge des Flüchtlingszuzugs wuchs ihre Zahl zuletzt um 3,3 Prozent; sie stellen allerdings nach wie vor nur 15 Prozent der Bedarfsgemeinschaften (Abb. 1.4.3).

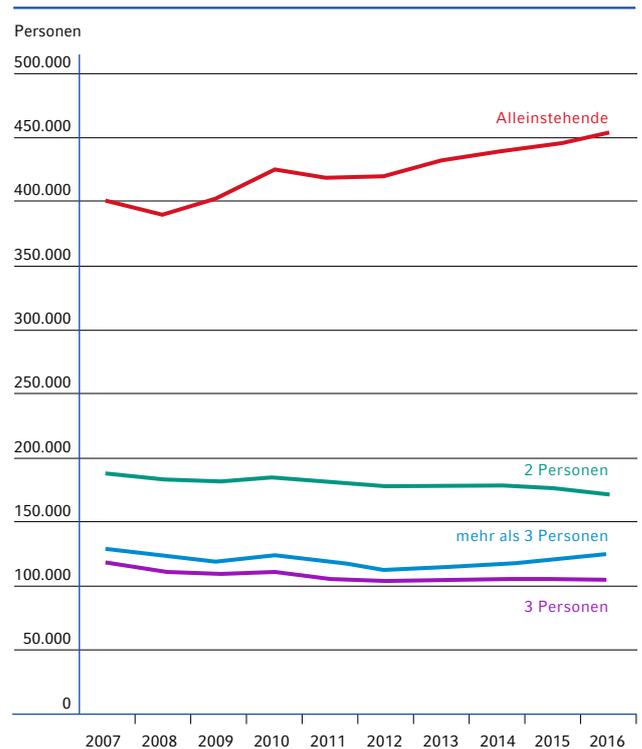
Abb. 1.4.2: Arbeitslose in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)



Daten: Bundesagentur für Arbeit

NRW.BANK 2017

Abb. 1.4.3: Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Leistungsbezug („Hartz IV“) in Nordrhein-Westfalen



Daten: Bundesagentur für Arbeit

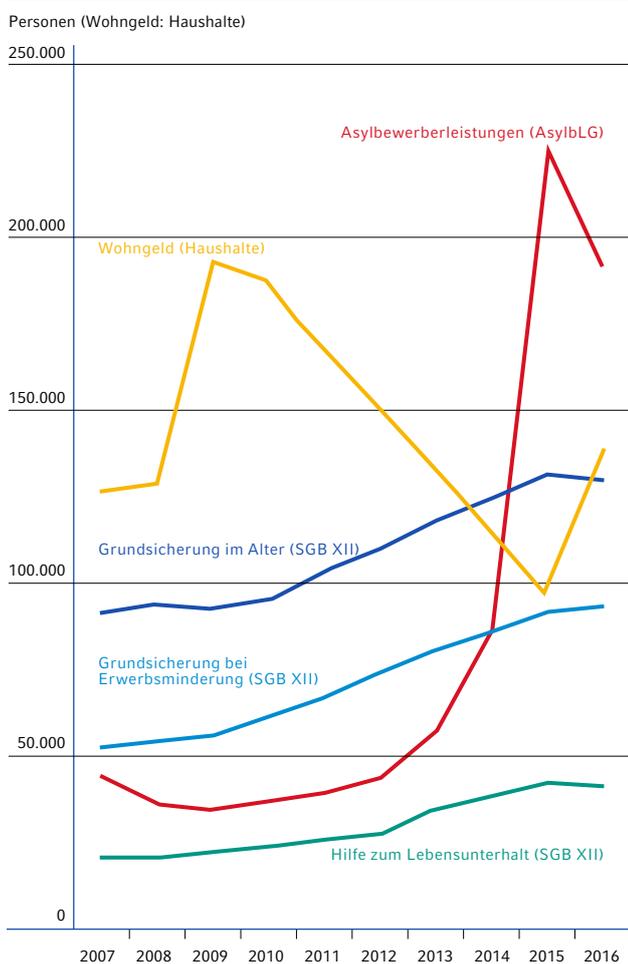
NRW.BANK 2017

Die Leistungsbezieher konzentrieren sich auf die großen Städte und deren Umland, das heißt, das entspricht dem räumlichen Muster der Langzeitarbeitslosigkeit.

### Bezieher von Grundsicherung nach SGB XII konstant, Asylbewerber wechseln in die regulären Sozialsysteme

Die Zahlen der übrigen Leistungsbezieher<sup>14</sup>, die angemessenen Wohnraum benötigen, haben sich sehr unterschiedlich entwickelt (Abb. 1.4.4). Hilfe zum Lebensunterhalt (für zeitweise nicht erwerbsfähige Personen) erhielten rund 38.200 Personen und damit etwas weniger als im Vorjahr (-2,1%). Laut IT.NRW ist das in erster Linie die Folge der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2016 (s. u.), nach der ein Teil der bisherigen Leistungsberechtigten in das (vorrangige) Wohngeldsystem gewechselt ist. Dagegen nahm die Empfängerzahl von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung leicht auf 222.400 Personen zu (+1,1%). In der Summe beider Gruppen bedeutet das einen leichten Anstieg (+0,6%).

Abb. 1.4.4: Bezieher sonstiger Sozialleistungen zum Wohnen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken)

NRW.BANK 2017

Die Zahl der Asylbewerberleistungsbezieher, die im Vorjahr infolge des Flüchtlingszuzugs rasant angestiegen war, ging infolge abgeschlossener Anerkennungsverfahren<sup>15</sup> wieder auf 191.300 Personen zurück (-14,4%). Diese verteilten sich auf 117.600 Haushalte, von denen im Jahr 2016 erst ein gutes Viertel (30.900) dezentral<sup>16</sup> untergebracht waren. Die übrigen waren noch in Aufnahmeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünften untergebracht und auf dem regulären Wohnungsmarkt noch nicht als Nachfrager aufgetreten.

Insgesamt waren damit rund 1,943 Millionen Personen (ca. 11% der Gesamtbevölkerung) auf Wohnraum angewiesen, der unterhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenzen liegt. Mit der fortschreitenden Anerkennung von Flüchtlingen dürfte diese Gruppe im Jahr 2017 deutlich gewachsen sein.

### Wohngeldreform 2016: deutlich mehr Haushalte erhalten Leistungen

Wohngeld erhalten Haushalte mit niedrigen Einkommen (oberhalb der Grundsicherung), die deshalb Schwierigkeiten haben, ihre Wohnkosten zu bezahlen. Das Wohngeld wird in fast allen Fällen (93%) als Mietzuschuss gezahlt, in den übrigen Fällen als Lastenzuschuss (für selbst genutztes Wohneigentum).

Mit der am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohngeldnovelle wurden die Wohngeldleistungen erstmals seit 2009 den gestiegenen Nettokaltmieten, Betriebs- und Heizkosten, aber auch der Einkommensentwicklung angepasst. In Nordrhein-Westfalen bezogen Ende 2016 gut 138.600 Haushalte Wohngeld, deutlich mehr (+43%) als im Jahr 2015 (Abb. 1.4.4). Darunter waren zuletzt<sup>17</sup> ein hoher Anteil Alleinlebender (44%) sowie ein stark überproportionaler Anteil großer Haushalte mit vier und mehr Personen (37%, gegenüber 13% an allen Haushalten). Während 75 Prozent der alleinlebenden Wohngeldbezieher Rentner sind, sind die Bezugspersonen von 87 Prozent der großen Haushalte erwerbstätig.

<sup>14</sup> Mit Ausnahme der Statistik zum AsylbLG berücksichtigt die folgende Darstellung nur die wohnungsmarktrelevanten Haushalte außerhalb von Einrichtungen.

<sup>15</sup> Mit der Anerkennung geht ein Systemwechsel vom AsylbLG zum SGB II („Hartz IV“) einher, sofern nicht schon eine Arbeitsstelle oder ein Ausbildungsplatz gefunden wurde.

<sup>16</sup> Dezentrale Unterbringung umfasst neben Wohnungen, die von den Flüchtlingen oder der Kommune angemietet werden, auch Hotels, Pensionen oder vorläufig umgebaute Büros und Ähnliches. Auch hier gilt im Prinzip die Regelung, dass die Wohnkosten angemessen sein müssen. Allerdings müssen die kommunalen Höchstmieten oftmals überschritten werden, um überhaupt Wohnraum zu finden.

<sup>17</sup> Aktuelle Daten zur Struktur sind für NRW noch nicht verfügbar; die Angaben beziehen sich auf Daten aus 2015. Für weitere Informationen siehe den 3. Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietbericht 2016, Bundestagsdrucksache 18/13120, 2017.

Das Quartier „Klanggarten“ entstand in den 1960er-Jahren in Köln-Porz und wurde ab 2012 grundlegend erneuert und erweitert. Die WSG (Wohnungs- und Siedlungs-GmbH) modernisierte nicht mehr zeitgemäße Wohnungen; einige wurden abgerissen. Dafür entstanden eine Kindertagesstätte, ein Familienzentrum sowie 85 neue Mietwohnungen (darunter 69 mit Wohnraumfördermitteln des Landes). Das Wohnumfeld wurde neu und barrierefrei gestaltet. Heute ist der Klanggarten ein qualitätsvolles, integratives Quartier mit insgesamt 280 Wohnungen, das ganz unterschiedlichen Zielgruppen – darunter Rollstuhlfahrer, Senioren, Singles, Familien und Demenzkranke – eine lebendige Heimat bietet.



## Zusammenfassung

*Im Frühjahr 2017 stuften die Wohnungsmarktexperten, die die NRW.BANK im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers befragt hat, die Marktlage in allen Mietsegmenten als mindestens so angespannt ein wie Mitte der 1990er-Jahre. Am angespanntesten ist der Markt in den preisgünstigen Mietsegmenten, aber auch im oberen Mietsegment und in den Eigentumsmärkten verschärfte sich die Lage. Das ist die Folge der anhaltend steigenden Wohnungsnachfrage, mit der der Neubau noch bei Weitem nicht mithalten kann.*

## 2. Anspannung der Wohnungsmärkte



Mit seiner Architektur und seinem sorgsam gestalteten Wohnumfeld zeigt das Quartier „Klanggarten“, dass moderner geförderter Wohnungsbau den Vergleich mit frei finanzierten Projekten keineswegs scheuen muss.

*Dass die Wohnungssuche gerade in den Ballungsräumen immer schwieriger wird, zeigt auch der mittlere Wohnflächenverbrauch je Person: In vielen Großstädten war er entgegen dem langjährigen Trend bereits vor dem Flüchtlingszuzug 2015 rückläufig – ein deutliches Zeichen, dass der Markt für die Nachfrager enger wird. Besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben aus Sicht der Experten des Wohnungsmarktbarometers vor allem Transferleistungsempfänger und Bezieher niedriger Einkommen, aber auch Studierende sowie – flächendeckend – ältere Haushalte.*

*Als neue, zahlenmäßig durchaus bedeutende Nachfragergruppe kommen mit den fortschreitenden Anerkennungsverfahren auch Flüchtlinge und Asylbewerber hinzu. Deren Chancen auf eine reguläre Wohnung hängen stark von der Marktlage in der Kommune ab, an die sie durch die Wohnsitzauflage gebunden sind.*

*Das anhaltende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage zeigt sich in weiter steigenden Wohnungsmieten und Preisen für Wohneigentum. Im Landesdurchschnitt steigen die Wiederverkaufspreise beziehungsweise Wiedervermietungsmieten mit derselben Dynamik wie die Neubaumieten und -preise. Besonders deutlich steigen die Preise nach wie vor in den Großstädten, aber auch in den dynamischen Kreisen.*

*Während es bei den Eigentumspreisen noch Regionen gibt, in denen die Nachfrage sinkt und die Preise rückläufig sind, steigen die Mieten inzwischen nahezu flächendeckend. Besonders deutlich verteuern sich die Segmente, für die die Nachfrage demografisch bedingt besonders zunimmt: altersgerechte/barrierefreie Wohnungen sowie 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für kleinere Haushalte. Der Neubau ist infolge der steigenden Baukosten und Bodenpreise nahezu flächendeckend teuer.*

## 2.1 Einschätzung der Marktanspannung im Wohnungsmarktbarometer

Die im vorangehenden Kapitel dargestellten Indikatoren zeigen deutlich, dass die Wohnungsnachfrage infolge der wachsenden Haushaltezahl und der guten Arbeitsmarktentwicklung im Jahr 2016 weiter gestiegen ist. Infolgedessen hat sich auch die Marktanspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten noch einmal spürbar verschärft.

### Mietwohnungsmärkte so angespannt wie Mitte der 1990er-Jahre

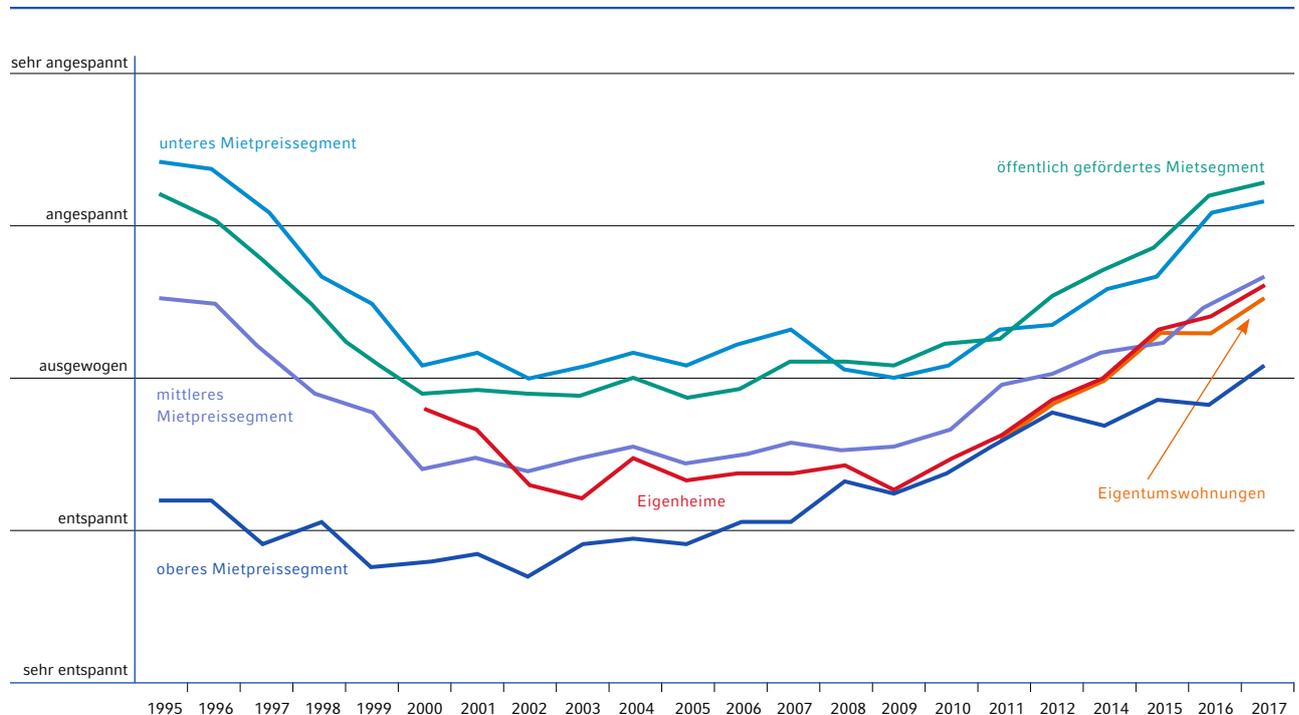
Das bestätigen auch die Experten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers<sup>18</sup> 2017 befragt hat (Abb. 2.1.1). Von dieser Entwicklung sind alle Marktsegmente betroffen. Nur im oberen Mietpreissegment wird die Lage noch als ausgewogen eingestuft. Die Situation im öffentlich geförderten Mietsegment („Sozialwohnungen“) und im unteren Mietpreissegment wird als angespannt bis sehr angespannt bewertet. Die Marktanspannung im mittleren Preissegment sowie bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern verschärft sich ebenfalls hin zu einem angespannten Markt.

Im Zeitverlauf gesehen sind die Märkte nach Expertenmeinung derzeit so angespannt wie zuletzt in der Mitte der 1990er-Jahre. Auch damals traf, ähnlich wie in den vergangenen Jahren, eine rasant gestiegene Zuwanderung auf Wohnungsmärkte, die sich zuvor auf eine stabile bis rückläufige Nachfrage eingestellt hatten.

Im Unterschied zu damals spielt heute auch der Eigentumserwerb eine große Rolle. Die hohe Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern zeigt sich in den Eigentumsmärkten, die sich nach Einschätzung der Befragten ebenfalls deutlich angespannt haben.

Bemerkenswert ist außerdem die Tatsache, dass in der aktuellen Phase die Lage im öffentlich geförderten Mietsegment angespannter eingeschätzt wird als im (frei finanzierten) unteren Mietsegment. Das verweist auf die Problematik des schrumpfenden preisgebundenen Wohnungsbestands.

Abb. 2.1.1: Einschätzung der Marktanspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2017, Mittelwerte der Antworten)

NRW.BANK 2017

<sup>18</sup> Details siehe Kapitel „Datengrundlagen“.



## Geförderter Mietwohnungsbau im ländlichen Raum

Auch in den ländlich geprägten Regionen mit vielen Familien wächst infolge des demografischen Wandels besonders der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Das Angebot ist aber knapp – insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. In einem von Eigenheimen und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägten, gut angebundenen Quartier im münsterländischen Rheine (Kreis Steinfurt) errichtete die städtische Wohnungsgesellschaft ein modernes Gebäude mit zwölf neuen Mietwohnungen. Für den städtebaulich markanten Neubau wurde nicht mehr marktgängige Bausubstanz aus den 1950er-Jahren abgerissen. Die Wohnungen sind zwar nicht allein auf ältere Menschen ausgerichtet, aber wie alle Neubauten des Unternehmens barrierefrei und per Aufzug zu erreichen.

## 2.2 Entwicklung der preisgünstigen Wohnungsbestände

### Preisgebundener Mietwohnungsbestand nimmt weiter ab

Öffentlich geförderte Mietwohnungen richten sich an Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, die unter den derzeitigen Marktbedingungen nur schwer eine bezahlbare Wohnung finden. Doch können immer weniger Menschen davon profitieren. Bereits seit Beginn der 1980er-Jahre gehen die Bestände kontinuierlich zurück. Seit dem Jahr 2000 fallen im Mittel jährlich 3 Prozent der Wohnungen aus der Sozialbindung. Im Jahr 2016 erreichte der Bestand mit rund 467.400 preisgebundenen Mietwohnungen (ca. 10% aller Mietwohnungen) den vorläufigen Tiefststand (Abb. 2.2.1) und hat sich damit seit dem Jahr 2000 in etwa halbiert. Bei diesem Prozess wirken mehrere Faktoren zusammen:

- das planmäßige Auslaufen der Sozialbindungen für Objekte der förderstarken Baujahre bis Mitte der 1970er-Jahre,

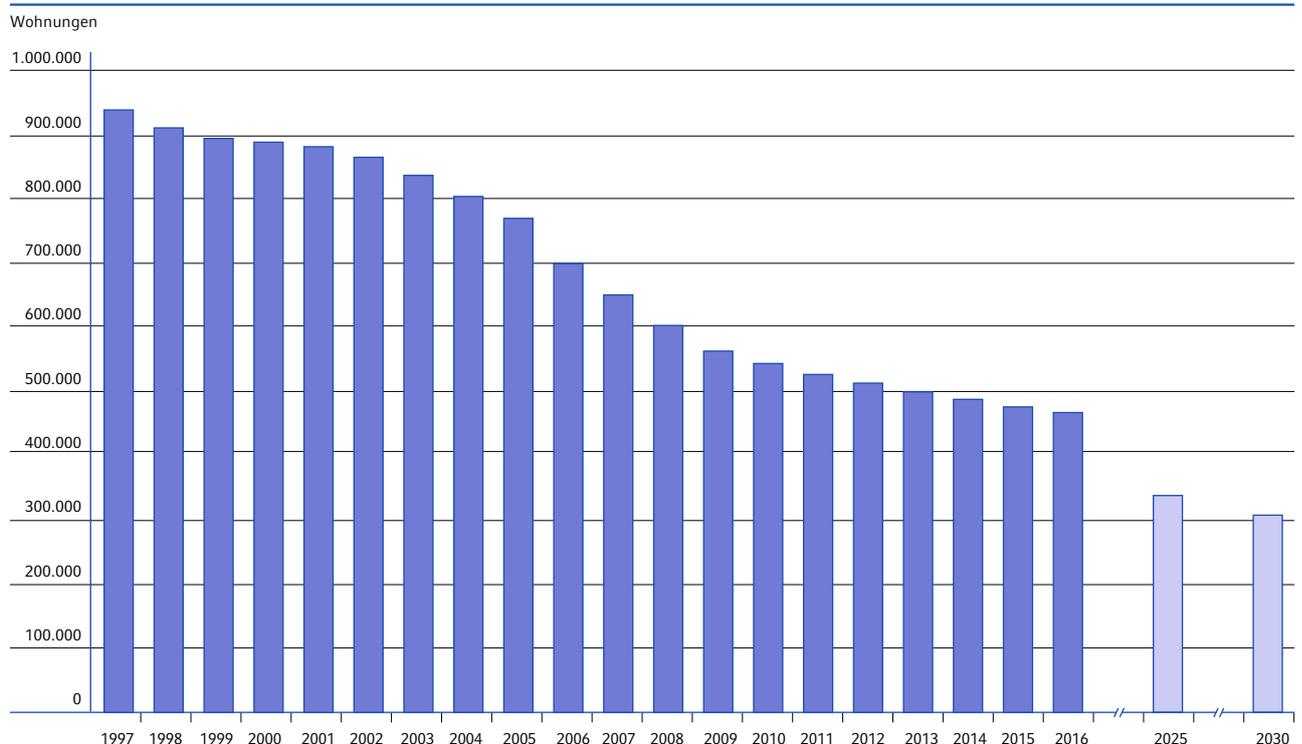
- die im Vergleich niedrigeren Förderergebnisse seit den 1980er-Jahren,

- der starke Anstieg außerplanmäßiger Tilgungen<sup>19</sup> seit Beginn der aktuellen Niedrigzinsphase.

Die Zunahme außerplanmäßiger Tilgungen dürfte sich aufgrund der Nachwirkungsfrist erst in den kommenden fünf bis zehn Jahren deutlich auswirken. Die Modellrechnung<sup>20</sup> der NRW.BANK zur zukünftigen Bestandsentwicklung erwartet bis 2025 einen weiteren Rückgang um 128.000 Wohnungen (–27%), bis 2040 um insgesamt 195.000 Wohnungen (–42%, Abb. 2.2.1).

Angesichts der rasant gestiegenen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und der steigenden Mieten im frei finanzierten Markt (Kap. 2.5) ist diese Entwicklung für viele Regionen als dramatisch zu bewerten. Denn auch mithilfe der wieder erfolgreichen Neuförderung (Kap. 3.3) lässt sich das Abschmelzen der geförderten Bestände nur verlangsamen, aber nicht aufhalten.

Abb. 2.2.1: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (mit Prognose)



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle, Modellrechnung zur Bestandsentwicklung 2016–2030)

NRW.BANK 2017

<sup>19</sup> Als außerplanmäßige Tilgung bezeichnet man die vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens. Bei Förderungen nach dem II. WoBauG ist die Sozialbindung an die Darlehenslaufzeit gekoppelt. Bei vorzeitiger Rückzahlung endet die Bindung allerdings nicht sofort, sondern erst nach einer maximal zehnjährigen Nachwirkungsfrist. In der neueren Förderung gemäß WoFG beziehungsweise WFNG NRW (ab 2003) gelten feste Bindungsdauern, die auch durch außerplanmäßige Tilgung nicht verkürzt werden können.

<sup>20</sup> Die Modellrechnung der NRW.BANK berücksichtigt nur Entwicklungen, die aus heutiger Sicht feststehen, das heißt den Wegfall von Sozialbindungen, die planmäßig oder (infolge bereits getätigter außerplanmäßiger Tilgungen) vorzeitig enden. Unberücksichtigt bleiben zukünftige außerplanmäßige Tilgungen sowie die zukünftige Neuförderung. Mehr siehe NRW.BANK (2017): Preisgebundener Wohnungsbestand 2016.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche

In dieser Situation wird die Wohnungssuche für fast alle Nachfrager immer schwieriger. Die NRW.BANK hat im Wohnungsmarktbarometer 2017 deshalb auch gefragt, welche Gruppen nach Einschätzung der Fachleute besondere Probleme haben, eine Wohnung zu finden.

### Geringverdiener und Transferleistungsempfänger haben die schlechtesten Chancen, eine preisgünstige Wohnung zu finden

Es erstaunt nicht, dass die Experten Haushalten mit niedrigen Einkommen und Sozialleistungsbeziehern mit Abstand die größten Probleme bei der Wohnungssuche attestieren (Abb. 2.3.1). In teuren Regionen wie der Rheinschiene sehen um die 90 Prozent der Befragten für diese Haushalte (sehr) schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Im Ruhrgebiet, wo die Märkte weniger angespannt sind, im preisgünstigen Segment aber ebenfalls spürbare Engpässe herrschen, sind es noch rund 70 Prozent. Von den Experten aus dem Sauer- und Siegerland, der Befragungsregion mit den im Mittel entspanntesten Wohnungsmärkten, sehen das immerhin noch 40 bis 50 Prozent so.

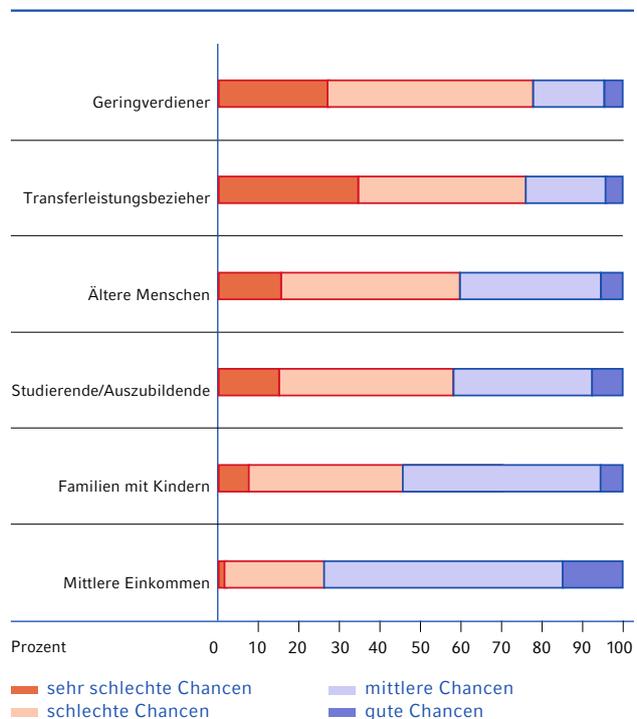
### Schwierige Wohnungssuche auch für Studierende und Auszubildende

Ähnlich deutliche regionale Unterschiede gibt es bei Studierenden und Auszubildenden: 80 Prozent der Marktexperten aus der Rheinschiene und dem westlichen Rheinland (mit Aachen) schätzen deren Erfolgchancen als (sehr) schlecht ein; in den übrigen Regionen sind es zwischen 50 bis 60 Prozent.

### Menschen auf der Suche nach altersgerechten Wohnungen haben auch auf entspannten Märkten Probleme

Anders die Situation älterer Menschen: Ob in entspannten oder angespannten Märkten – das Missverhältnis zwischen der Nachfrage und dem Angebot günstiger, gegebenenfalls altersgerechter Wohnungen besteht flächendeckend: In fast allen Regionen sehen circa 60 Prozent der Befragten für ältere Haushalte schlechte oder sehr schlechte Chancen, eine Wohnung zu finden. Das dürfte mit dem geringen Gesamtangebot für kleine und altersgerechte Wohnungen, besonders aber mit deren Preis (Kap. 2.6) zusammenhängen.

Abb. 2.3.1: Welche Gruppen haben in Ihrer Region welche Chancen bei der Wohnungssuche? Landesweite Einschätzungen der Marktexperten



Daten: NRW.BANK  
(Wohnungsmarktbarometer NRW 2017)

NRW.BANK 2017

### Mehr größere Haushalte erhalten Wohnberechtigungsscheine, wohnungssuchende Alleinlebende nach wie vor größte Gruppe

Einen anderen Aspekt beleuchtet die Zahl der Wohnungssuchenden, die die NRW.BANK jährlich bei Städten und Kreisen erfragt. Die Statistik erfasst nicht alle Haushalte, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens berechtigt wären, eine Sozialwohnung zu beziehen, sondern nur jene, die im Lauf des Jahres einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragt und erhalten haben.

Deren Anzahl ist seit Langem rückläufig, weil jedes Jahr weniger Sozialmietwohnungen frei werden<sup>21</sup> und viele Wohnungssuchende sich gar nicht erst beim Wohnungsamt als suchend melden. Die Zusammensetzung der Haushalte zeigt, welche Gruppen besondere Schwierigkeiten haben (Abb. 2.3.2): So ist die Zahl der wohnberechtigten Alleinlebenden deutlich weniger gesunken als der Durchschnitt. Seit 2013 hat sich auch der Rückgang bei den großen Haushalten deutlich verlangsamt; im

<sup>21</sup> Das liegt nicht nur am sinkenden Bestand, sondern auch daran, dass infolge der Anspannung auf dem freien Markt immer weniger Sozialmieter umziehen und so eine Wohnung frei machen.

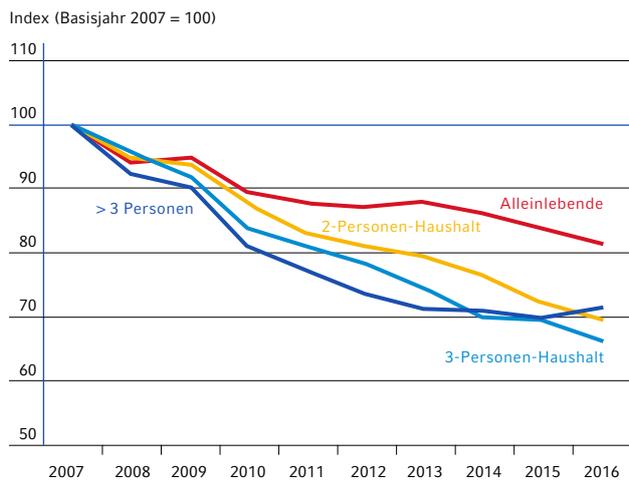
vergangenen Jahr war sogar wieder ein Anstieg zu verzeichnen – vermutlich auch, weil verstärkt Flüchtlingsfamilien in den regulären Wohnungsmarkt überwechseln (Kap. 2.4). Insgesamt machten Alleinlebende zuletzt 48 Prozent, Familien mit Kindern 34 Prozent und Senioren 19 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte aus.

Diese Entwicklung ist ein weiteres Indiz dafür, dass einerseits Alleinlebende, andererseits auch große Familien besondere und weiter zunehmende Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.

### Zahl der Wohnungslosen steigt

Eine weitere Gruppe, deren Situation sich mit der zunehmenden Marktanspannung verschlechtert hat, sind Wohnungslose. Der massive Rückgang verfügbarer einfacher Wohnungen erschwert zunehmend die Bemühungen der Kreise und Kommunen, diese Personen wieder in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Mitte 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen insgesamt 25.000 Wohnungslose gezählt.<sup>22</sup> Gegenüber dem Vorjahr (2015: 21.000) bedeutet das einen erheblichen Anstieg von knapp 20 Prozent. Die meisten von ihnen haben Übergangsweise bei Bekannten, Verwandten oder in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe Obdach gefunden.

Abb. 2.3.2: Wohnberechtigte Wohnungssuchende: relative Entwicklung der Haushaltsstruktur



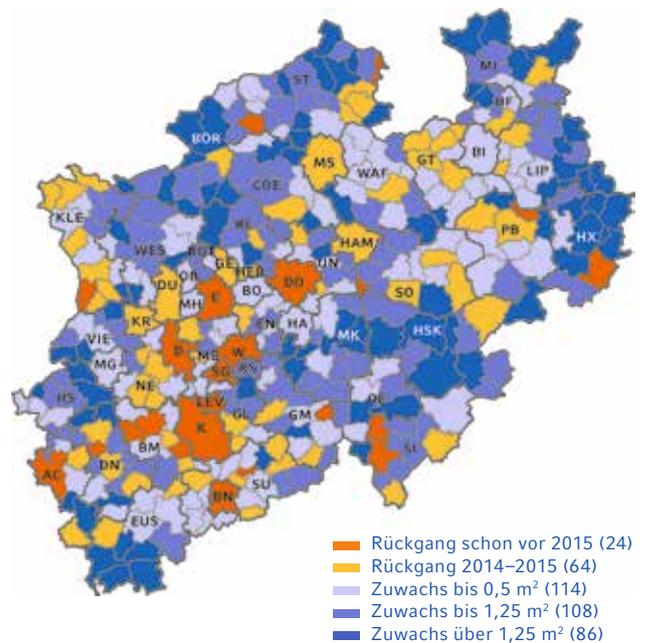
Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle) NRW.BANK 2017

<sup>22</sup> MAIS NRW (2017): Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung in Nordrhein-Westfalen 2016 (www.mags.nrw/hilfe-bei-wohnungslosigkeit).

### Wohnfläche pro Einwohner in vielen Großstädten schon vor dem Flüchtlingszuzug rückläufig

Unterfüttern lassen sich diese einzelnen Befunde mit einer klassischen Kennzahl der Wohnungsversorgung: Die Wohnfläche, die jedem Einwohner im rechnerischen Mittel zur Verfügung steht, nimmt infolge demografischer Alterung und steigenden Wohlstands eigentlich seit Jahrzehnten zu. In den vergangenen Jahren hat sich diese Entwicklung allerdings verlangsamt: So sind etwa in sehr angespannten Märkten biografisch bedingte Umzüge (Auszug aus dem Elternhaus oder nach einer Trennung, Auflösung von Studenten-WGs etc.) für viele nicht mehr im üblichen Ausmaß möglich. In vielen Großstädten ist angesichts der nicht ausreichenden Bautätigkeit die hohe Anzahl von Zuzügen gar nicht anders erklärbar, als dass Menschen im Wohnungsbestand näher zusammenrücken. In vielen Großstädten hat sich die mittlere Wohnfläche je Einwohner also schon in den Jahren 2011–2014 nicht mehr weiter erhöht (Abb. 2.3.3). Seit dem Flüchtlingszuzug von 2015 betrifft das zumindest rechnerisch<sup>23</sup> noch etliche weitere Städte.

Abb. 2.3.3: Mittlere Wohnflächeninanspruchnahme je Einwohner: Entwicklung 2011–2014/2015

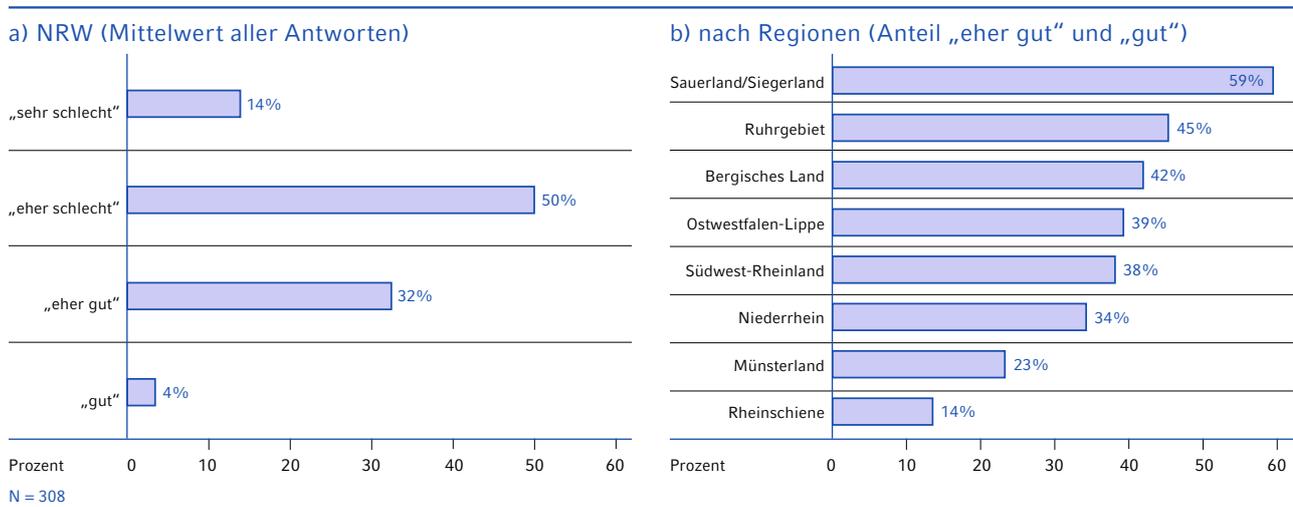


Daten: IT.NRW (Wohnungs- und Gebäudebestandsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung) NRW.BANK 2017

<sup>23</sup> Hinweis: Da die meisten Flüchtlinge im Jahr 2015 noch nicht auf dem regulären Wohnungsmarkt, sondern in Sammelunterkünften untergebracht waren, ist der sinkende Wohnflächenverbrauch 2015 eher ein rechnerisches Phänomen. Für 2016 stehen noch keine Daten zur Verfügung.

## 2.4 Flüchtlinge als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt

Abb. 2.4.1: Einschätzung: „Die Eingliederung der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt verläuft derzeit ...“



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2017)

NRW.BANK 2017

### Flüchtlinge kommen auf dem regulären Wohnungsmarkt an

Die erste Aufgabe, die Flüchtlinge der Jahre 2015 bis 2016 mit einer Unterkunft zu versorgen, ist bewältigt. Nun stehen die Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, die Flüchtlingshaushalte auf dem regulären Wohnungsmarkt unterzubringen beziehungsweise bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Erste Erfahrungen hat das BBSR vor kurzem am Beispiel von 10 Städten dargestellt und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet.<sup>23a</sup>

Darüber, wie die Flüchtlingshaushalte in Nordrhein-Westfalen untergebracht sind, gibt es keine offizielle Statistik. Die Daten zum Asylbewerberleistungsgesetz etwa (Kap. 1.4) beziehen sich nur auf die Personen, die (noch) nicht als Flüchtlinge, Asylberechtigte etc. anerkannt sind. Allerdings führen viele Kreise und Kommunen dazu eigene Statistiken. Im August 2017 führte die Deutsche Presse Agentur (dpa) dazu eine Umfrage bei einigen Großstädten durch.<sup>24</sup> Danach schwankt der Anteil derer, die auf dem regulären Wohnungsmarkt angekommen sind, in Nordrhein-Westfalen zwischen 20 (Düsseldorf) und 80 Prozent (Dortmund). Entscheidender Faktor ist die regionale Wohnungsmarktsituation: In Regionen mit Leerstandsreserven konnten viele Kommunen Flüchtlinge schon vor der endgültigen Anerkennung in leer stehenden Wohnungen unterbringen, während andere angesichts von Engpässen im preisgünstigen Segment auf neu errichtete Sammelunterkünfte setzen mussten.

<sup>23a</sup> BBSR (2017): Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt. BBSR-Online-Publikation 21/2017, Oktober 2017 ([www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de))

<sup>24</sup> Zum Beispiel Rheinische Post vom 15. August 2017: „Viele Flüchtlinge in NRW leben mittlerweile in Wohnungen“.

### Die Mehrzahl ist zunächst wohl auf „angemessenen“ Wohnraum angewiesen

Mit der Anerkennung eines Schutzstatus wechseln die Flüchtlinge – sofern sie nicht schon einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz gefunden haben – vom Sozialsystem des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) in die regulären Sozialsysteme, das heißt in der Regel den SGB-II-Bereich („Hartz IV“). Bei der Wohnungssuche sind sie deshalb auf den Teilmarkt Hartz-fähiger Wohnungen angewiesen, der in den meisten Großstädten und prosperierenden Kreisen ohnehin schon sehr angespannt ist. Begrenzt wird das Angebot durch die Kostenrichtwerte (Höchstmieten) der Kommune. Eine Ausweitung durch Neubau ist nur in geringem Maß möglich. Um die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und anderen Transferleistungsempfängern sicherzustellen, werden viele Kreise und Städte nicht umhinkommen, ihre Mietobergrenzen anzuheben.

### Marktexperten: Erfolgchancen der Flüchtlinge bei der Wohnungssuche regional sehr unterschiedlich

Im ersten Quartal 2017 fragte die NRW.BANK im Rahmen ihres Wohnungsmarktbarometers deshalb, wie gut die Integration der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt funktioniert (Abb. 2.4.1a). Danach antwortete die Hälfte der befragten Experten, sie laufe „eher schlecht“, immerhin ein Drittel stufte sie aber auch als „eher gut“ ein. Die regionale Auswertung der Antworten (Abb. 2.4.1b) bestätigt den engen Zusammenhang mit der Wohnungsmarktlage: Während fast 60 Prozent der Befragten aus dem Sauer- und Siegerland die Eingliederungschancen als „(eher) gut“ einschätzen, tun das in der Rheinschiene nur knapp 15 Prozent.



## Innovativer Wohnungsbau für Flüchtlinge

Der Flüchtlingszuzug der Jahre 2015/2016 stellt die Städte vor die Herausforderung, binnen kurzer Zeit Unterkünfte bereitzustellen, die in puncto Bauweise und Lage das Sozialleben der Bewohner fördern und ihre Integration erleichtern. In Bielefeld hat das Wohnungsunternehmen BGW Flüchtlingswohnungen in innovativer Holzrahmenbauweise errichtet. Die Fassade wurde brandschutztechnisch verkleidet. Den variablen Bautypus hat die BGW gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen entwickelt. Das abgebildete Objekt, das mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert wurde, umfasst 15 kleine und mittlere Wohnungen und ein Büro für soziale Dienstleister. Und: Das Gebäude kann leicht mit Aufzügen und Balkonen nachgerüstet und, sobald es für Flüchtlinge nicht mehr benötigt wird, als normaler geförderter Wohnraum vermietet werden.

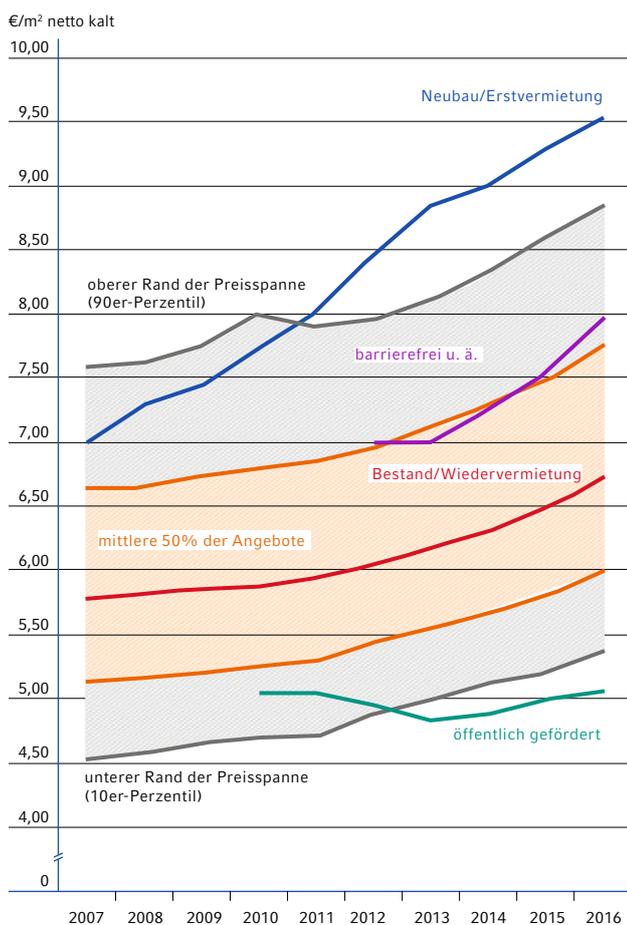
## 2.5 Entwicklung der Mieten

### Wohnungsmieten: keine Trendänderung in Sicht

Deutlichstes Indiz dafür, dass die Entwicklung des Wohnungsangebots mit der wachsenden Nachfrage noch nicht Schritt halten kann, ist die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise.

Die Wohnungsmarktbeobachtung untersucht regelmäßig Angebotsmieten aus Immobilienanzeigen, die – im Unterschied zu Mieten in bestehenden Mietverhältnissen – den aktuellen Markttrend am besten wiedergeben.<sup>25</sup> Danach hat sich der langjährige Aufwärtstrend der Nettokaltmieten in allen Teilmärkten weiter fortgesetzt (Abb. 2.5.1).

Abb. 2.5.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Preisspanne und einzelner Teilmärkte (Mittelwerte des Landes<sup>26</sup>)



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

NRW.BANK 2017

### Anstieg der Neubaumieten setzt sich fort

Neubauwohnungen bilden nach wie vor den teuersten Teilmarkt. Ihre Mieten bewegen sich seit Beginn des Jahrzehnts in vielen Regionen weit oberhalb der Preisspanne des übrigen Markts (Abb. 2.5.1). Das liegt daran, dass sich in ihnen neben den Renditeerwartungen der Eigentümer auch die steigenden Baukosten und Bodenpreise unmittelbar niederschlagen.

Ihr Anstieg setzte sich auch im Jahr 2016 unvermindert fort und zeigt – zumindest im Landesdurchschnitt – kein Anzeichen eines Abflachens. Insgesamt hat sich die mittlere Neubaumiete in den vergangenen zehn Jahren um 2,60 € auf 9,52 €/m<sup>2</sup> verteuert. Die regionalen Unterschiede sind beträchtlich: Während man Neubauwohnungen außerhalb der Ballungsräume noch unter 8,00 €/m<sup>2</sup>, zum Teil sogar unter 7,00 €/m<sup>2</sup> anmieten kann, bezahlt man in Münster, Aachen und den Städten der Rheinschiene im Mittel über 10,00 €/m<sup>2</sup> (Abb. 2.5.2).

Entsprechend wenig kann der Neubau zum Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebots beitragen: Die günstigsten Neubaumieten<sup>27</sup> liegen im Landesdurchschnitt inzwischen bei über 6 €/m<sup>2</sup>. Während im Osten des Landes und in Teilen des Ruhrgebiets aber noch Neubauten für unter 5,50 €/m<sup>2</sup> angeboten wurden, muss man in Münster, der Rheinschiene und ihrem Umland mit mindestens 7,50 bis 10,00 €/m<sup>2</sup> rechnen (Abb. 2.5.3).

### Wiedervermietungsmieten mit gleicher Dynamik wie Neubaumieten

Mit ähnlicher Dynamik wie die Neubaumieten entwickelten sich in den vergangenen Jahren auch die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen – ein Zeichen für den anhaltenden Preisdruck auf die Wohnungsbestände. Im Saldo der vergangenen zehn Jahre hat sich die mittlere Wiedervermietungsmiete landesweit um 0,91 € auf 6,70 €/m<sup>2</sup> verteuert. Parallel dazu haben sich auch die oberen und unteren Ränder des Preisspektrums verschoben. Die mittleren 50 Prozent des Angebots bewegten sich zuletzt innerhalb einer Mietenspanne von 5,99 bis 7,77 €/m<sup>2</sup> (Abb. 2.5.1).

<sup>25</sup> empirica-Preisdatenbank (Daten: empirica-systeme.de), nähere Erläuterung im Anhang. Angebotsmieten spiegeln zwar nur den Markt der Neuvermietungen, sind aber mangels ausreichender Daten über die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen die einzige differenziert auswertbare Datenquelle.

<sup>26</sup> Die mittleren Landeswerte werden aus gewichteten Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte gebildet. Die Gewichtung erfolgt mit dem Anteil der Kreise am jeweiligen Gesamtbestand des Landes (Neubau: Anteil an Baufertigstellungen).

<sup>27</sup> Betrachtet wird hier das 10er-Preispercentil der Neubauangebote – das ist die Miete, unter der nur noch 10 Prozent der Angebote liegen, und der deshalb als unterer Rand der Preisspanne interpretiert werden kann.

### Mieten steigen in fast allen Regionen – nicht nur in den Großstädten

Betrachtet man die Mietentwicklung in den Regionen, gibt es inzwischen nur noch wenige Gemeinden, in denen die Wiedervermietungsmieten gesunken oder auch nur konstant geblieben sind (Abb. 2.5.4). Die stärkste Dynamik hatte die Mietentwicklung wie bisher in den Kernstädten der Rheinschiene und den solitären Universitätsstädten (Aachen, Münster, Bielefeld), aber auch in Dortmund. Einen spürbaren Anstieg verzeichneten auch andere Großstädte des Ruhrgebiets, die Universitätsstädte Siegen und Paderborn, das Umland von Düsseldorf, Köln und Bonn sowie der Kreis Gütersloh.

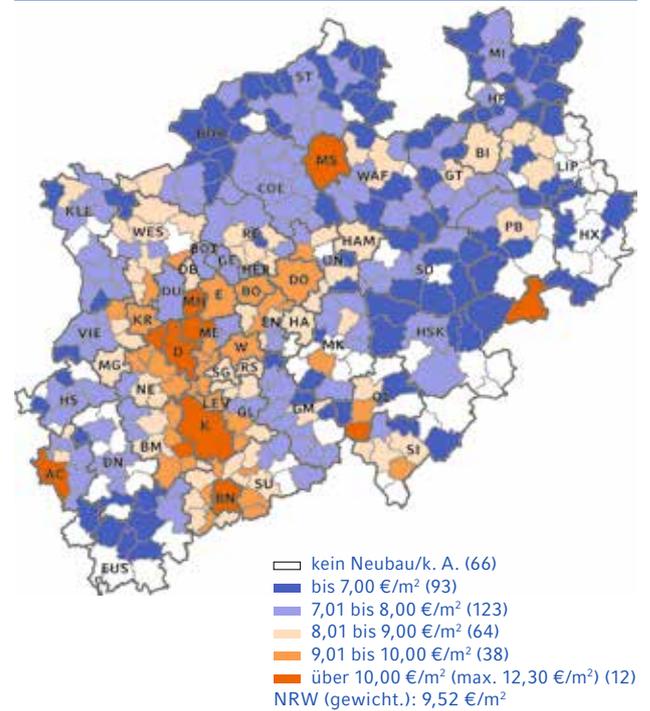
Im Ergebnis (Abb. 2.5.5) haben die Rheinschiene, Münster und Aachen nach wie vor das höchste Mietenniveau. Das Preisgefälle zwischen Kernstadt und Umland ist in Aachen und Münster deutlich höher als in der Rheinschiene, wo Arbeitnehmer deutlich höhere Pendelwege in Kauf nehmen müssen, um Mietkosten zu sparen.

### Günstiges Angebot schrumpft weiter

Besonders problematisch ist der Anstieg der Mieten am unteren Rand der Preisspanne. Auch wenn sich das günstigste Marktsegment im Landesdurchschnitt seit 2007 „nur“ um 0,85 €/m<sup>2</sup> verteuert hat (Abb. 2.5.1), ist das für Geringverdiener und Transferleistungsempfänger problematisch, die keine entsprechenden Einkommenszuwächse erzielen konnten. In den Hochpreisregionen ist der 10er-Perzentilwert (der untere Rand) in den vergangenen Jahren deutlich um über einen Euro gestiegen, in Köln, Düsseldorf, Bonn um zwei Euro und mehr. So überrascht es nicht, dass in einer aktuellen Untersuchung zur Wohnkostenbelastung die Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und der Kreis Neuss zu den Regionen mit der bundesweit höchsten Mietbelastung insgesamt, insbesondere aber für arme Haushalte zählen.<sup>28</sup>

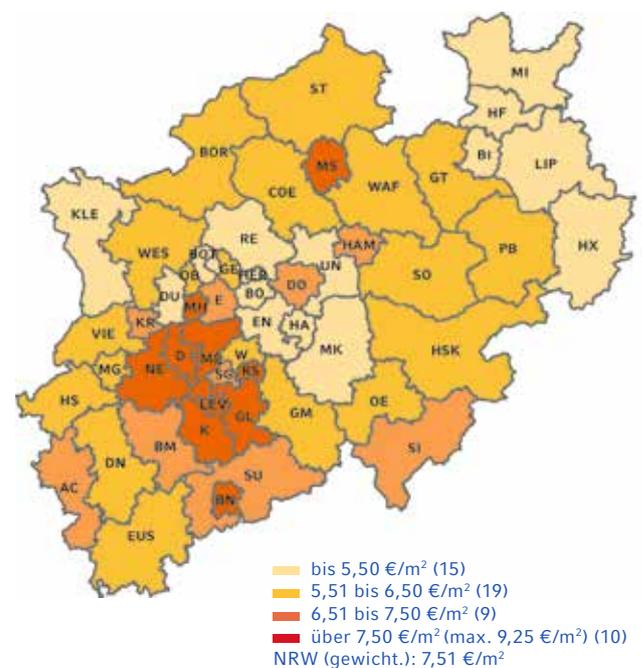
Einen sicheren Hafen bietet dort nur noch der öffentlich geförderte Wohnraum: Die mittlere Angebotsmiete für Wohnungen mit dem Merkmal „WBS erforderlich“ (u. ä.) hat sich seit der Ersterfassung im Jahr 2010 so gut wie gar nicht verändert (Abb. 2.5.1). Angesichts des Rückgangs des geförderten Bestands können davon aber immer weniger Haushalte profitieren.

Abb. 2.5.2: Mittlere Mieten im Neubau 2016 (Angebotsmieten, netto kalt)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

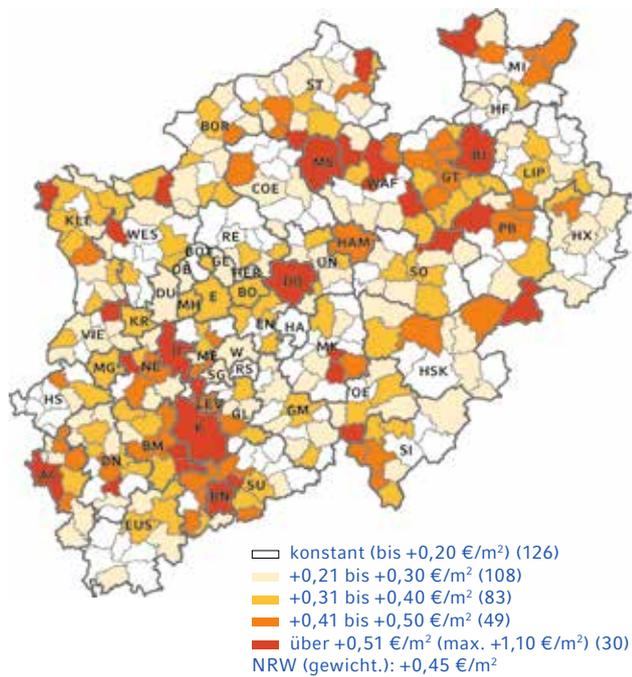
Abb. 2.5.3: Unterer Rand der Preisspanne von Neubaumieten 2016 (Angebotsmieten, netto kalt)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

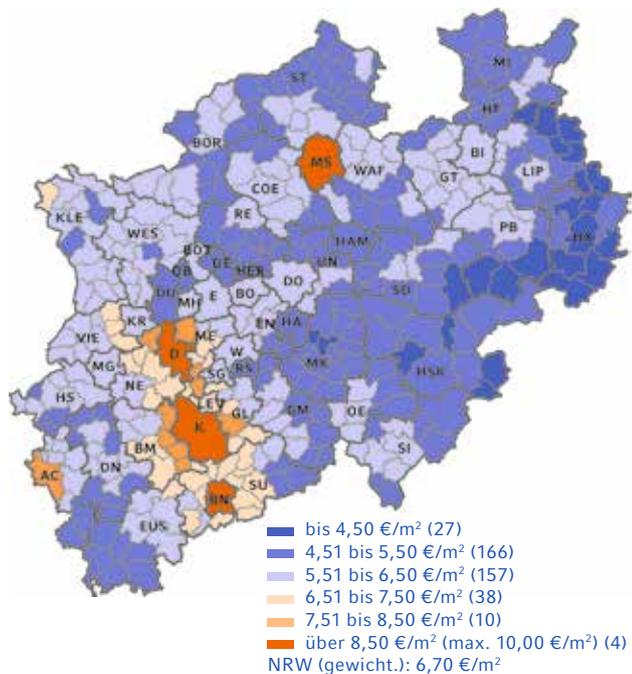
<sup>28</sup> Hans-Böckler-Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Datenbasis ist der Mikrozensus 2014.

Abb. 2.5.4: Entwicklung der Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen 2013–2016 (Angebotsrenten, netto kalt)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

Abb. 2.5.5: Mittlere Wiedervermietungsrente für Bestandswohnungen 2016 (Angebotsrenten, netto kalt)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

## Barrierefreie Wohnungen sind besonders teuer

Die Mieten für Wohnungen, die als barrierefrei, barrierearm, rollstuhl- oder altersgerecht beworben werden, liegen bereits an der Grenze zwischen dem mittleren und dem oberen Preissegment (Abb. 2.5.1). Zuletzt haben sie sich leicht überproportional verteuert (+5,5%).

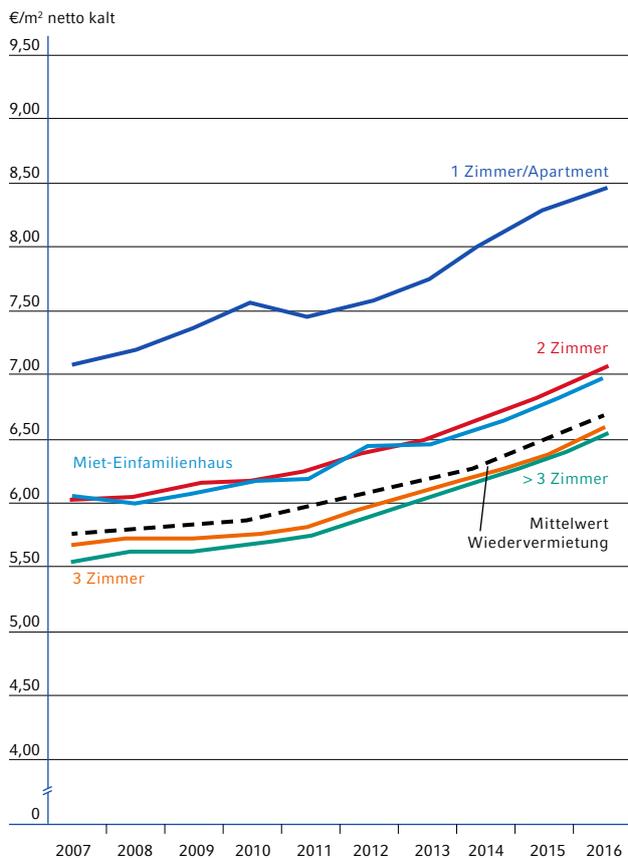
Die Preisentwicklung zeigt damit, dass der Markt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, die infolge der demografischen Alterung permanent steigt, noch nicht adäquat bedient. Da weite Teile der älteren Geschosswohnungsbestände nicht barrierearm sind, handelt es sich bei barrierefreien Angeboten häufig um Neubau. Dieser ist per se teuer – es sei denn, der Bau wird mit öffentlicher Förderung finanziert. Der Preisentwicklung nach zu urteilen, müsste in allen Regionen deutlich mehr altersgerechter und barrierearmer Wohnraum entstehen.

## Baukosten und Knappheit verteuern kleine Wohnungen weiter

Auch in den Mieten für kleine Wohnungen spiegeln sich nicht nur die relativ höheren Baukosten, sondern auch das eklatante Missverhältnis, das hier in den meisten Regionen zwischen Angebot und Nachfrage besteht. Alleinlebende Transferleistungsbezieher, Geringverdiener, Rentner und Studierende konkurrieren in diesem Marktsegment mit besser verdienenden Berufsstartern und älteren Singles. Bereits 2-Zimmer-Wohnungen, die einen nicht unerheblichen Anteil sowohl am Bestand als auch am Neubau haben, liegen seit Jahren deutlich über dem Marktdurchschnitt (Abb. 2.5.6), mit leicht steigender Tendenz (2007: 0,34 €/m<sup>2</sup>, 2016: 0,46 €/m<sup>2</sup>).

Noch deutlicher ist der Unterschied bei Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen (2.5.6): Deren Mieten haben sich gerade in den Jahren seit 2013 nochmals überdurchschnittlich verteuert (+9,6%) und lagen zuletzt 1,85 €/m<sup>2</sup> über dem Marktdurchschnitt (2007: 1,39 €/m<sup>2</sup>).

Abb. 2.5.6: Entwicklung der Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen in Nordrhein-Westfalen



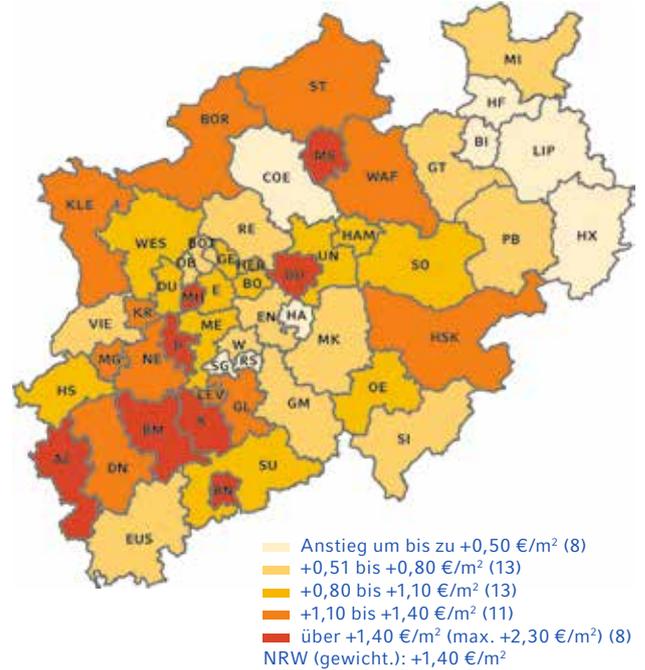
Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012 IDN ImmoDaten) NRW.BANK 2017

### Kleine Wohnungen werden nicht nur in den Universitätsstädten, sondern auch vielen Kreisen teurer

Am höchsten liegen die Preise derzeit in der Rheinschiene (mit Umland), Münster, Aachen und den Hochschulkreisen Paderborn und Siegen-Wittgenstein (Abb. 2.5.8). Dass die Nachfrage aber auch außerhalb der Groß- und Universitätsstädte zunimmt, zeigen die relativ hohen Mietsteigerungen in einigen Kreisen in Münsterland und Niederrhein (Abb. 2.5.7).

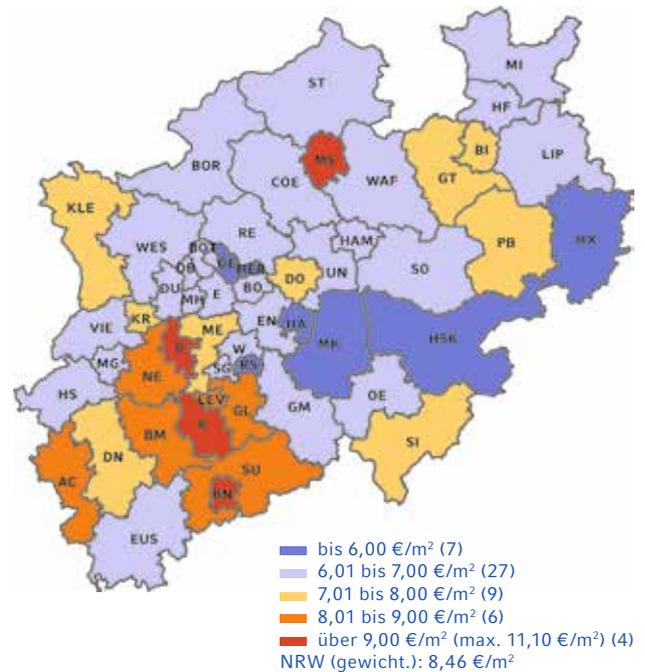
Diese Preisentwicklung verschlechtert die Versorgungschancen für Alleinstehende insbesondere in den Großstädten, wo diese die größte Haushaltsgruppe stellen. Ähnliches gilt aber auch für die wirtschaftsstarken Kreise mit ihrer vom Einfamilienhaus geprägten Gebäudestruktur, wo das Angebot kleiner Wohnungen noch schmaler ist.

Abb. 2.5.7: Entwicklung der Angebotsmieten für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments 2006–2016 (netto kalt)



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

Abb. 2.5.8: Mittlere Miete 2016 für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments (Angebotsmieten, netto kalt)



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

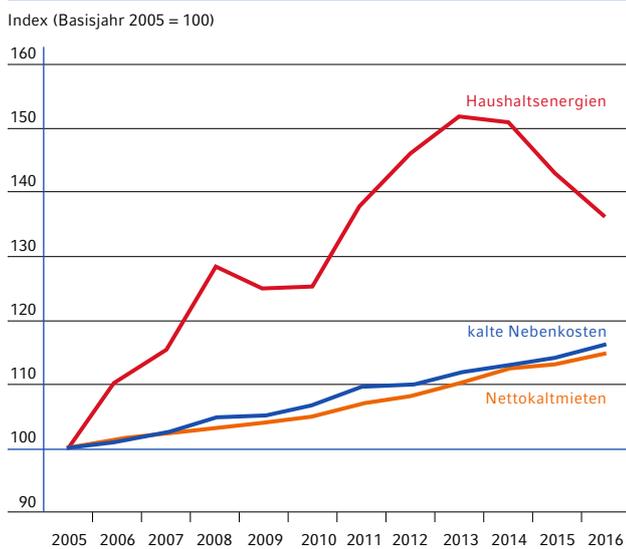
### Nebenkosten entwickeln sich zuletzt moderater

Gerade für Haushalte mit niedrigem Einkommen hat neben der Nettokaltmiete auch die Entwicklung der Wohnnebenkosten eine besondere Bedeutung. In der Vergangenheit war die „zweite Miete“ immer wieder ein kostensteigernder Faktor. Verteuerungen bei kommunalen Gebühren, die in die kalten Betriebskosten einfließen, besonders aber bei den Heizkosten, haben deren Anteil an der Gesamtmiete in die Höhe getrieben. Diese Phase scheint allerdings vorbei zu sein: Seit 2013 sind die Preise für Haushaltsenergien<sup>29</sup> – und damit die Heizkosten – nach langem Anstieg wieder rückläufig und haben zuletzt wieder das Niveau vom Beginn des Jahrzehnts erreicht (Abb. 2.5.9). Im Saldo sind sie in den

vergangenen zehn Jahren dennoch rund 20 Prozent stärker gestiegen als Nettomieten<sup>30</sup> und kalte Betriebskosten, die sich ähnlich entwickelt haben wie der Gesamtpreisindex.

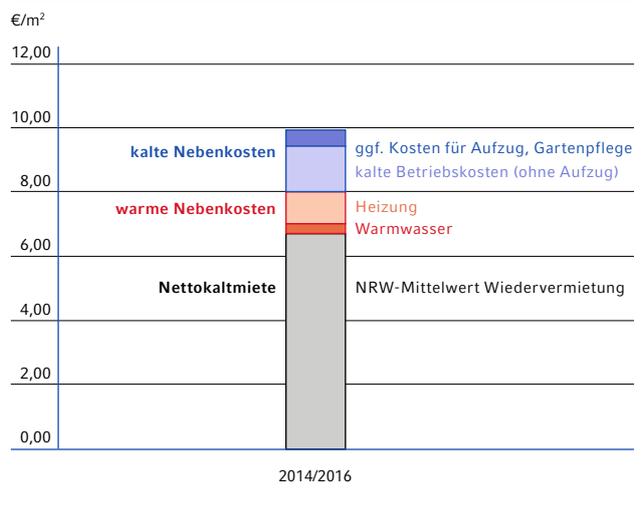
Dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Nordrhein-Westfalen<sup>31</sup> zufolge kommen zur Nettokaltmiete im Schnitt kalte Nebenkosten<sup>32</sup> von 1,46 bis 1,92 €/m<sup>2</sup> an sowie Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,27 €/m<sup>2</sup>, in der Summe also bis zu 3,20 €/m<sup>2</sup> (Abb. 2.5.10). Bei der Bewertung der Wohnungsversorgung einkommenschwacher Haushalte ist allerdings zu berücksichtigen, dass der energetische Standard älterer Wohnungsbestände mit günstiger Nettomiete niedriger ist und die Heizkosten damit deutlich höher ausfallen können. Das gilt natürlich auch für selbst genutztes Wohneigentum.

Abb. 2.5.9: Entwicklung der Preisindizes für Lebenshaltungskosten und Wohnkosten in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisstatistik), bearb. NRW.BANK 2017

Abb. 2.5.10: Durchschnittlicher Anteil der Wohnnebenkosten an der Gesamtmiete in Nordrhein-Westfalen



Daten: Mieterbund (DMB) NRW (Betriebskostenspiegel 2014/2016) empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

NRW.BANK 2017

<sup>29</sup> Ausgenommen von dieser Entwicklung sind die Strompreise. Mieter mit Nachtspeicherheizung profitieren also nicht von günstigeren Energiepreisen.

<sup>30</sup> Der Verbraucherpreisindex stützt sich in weiten Teilen auf Mieten in bestehenden Verträgen und nivelliert regionale Unterschiede. Zur Analyse der Nettomieten wird er deshalb hier nicht genutzt.

<sup>31</sup> Veröffentlicht 2016 (Datenstand 2014).

<sup>32</sup> Der höhere Betrag gilt für Wohnungen mit Aufzug, Hausmeister und Gartenpflege.

## 2.6 Entwicklung der Eigentumspreise

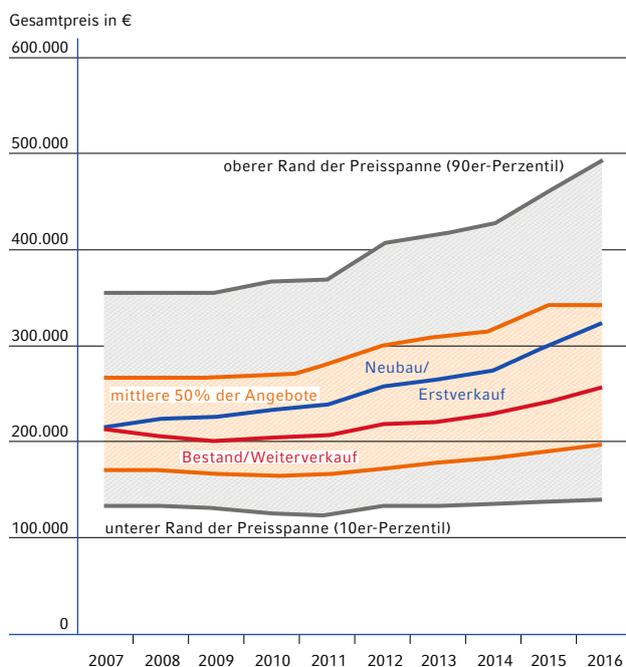
### Eigenheime

#### Finanzmarktkrise und Zuzug in die Städte brachten die Trendwende zu steigenden Preisen

Auch im Eigenheimsektor steigen die mittleren Preise für Neubauten schon seit Langem an, in erster Linie aufgrund der steigenden Baukosten und Bodenpreise. Als Indikator für die Marktanspannung sind die Preise auf dem Bestandsmarkt deshalb aussagekräftiger.<sup>33</sup>

Diese haben in den vergangenen Jahren mehrere Phasen durchlaufen: Anfang der 2000er-Jahre, nachdem die Umlandwanderung und die Bautätigkeit im Eigenheimsektor ihren Höhepunkt überschritten hatten, begann zunächst eine Periode sinkender Preise. Grund für die rückläufige Nachfrage war, dass die Babyboomer-Generation aus dem Alter herausgewachsen war, in dem die meisten Haushalte ein Eigenheim erwerben. Auch die Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2006 wirkte sich preissenkend aus. Im Durchschnitt des Landes blieben die Bestandspreise bis etwa 2011 stabil (Abb. 2.6.1), in den demografisch schrumpfenden Regionen waren sie deutlich rückläufig.

Abb. 2.6.1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Preisspanne und Mittelwerte)



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

NRW.BANK 2017

Das änderte sich erst mit der Finanzmarktkrise. In deren Gefolge stieg zunächst die Nachfrage nach einer sicheren Wertanlage. Der einsetzende Trend zu Niedrigzinsen ermöglichte es dann auch mehr Haushalten, ihre Eigentumspläne zu finanzieren. Mit dem Zuzug junger Haushalte in die Großstädte und wirtschaftsstarke Mittelstandskreise und deren Eintritt in die Familienphase wuchs dort auch die quantitative Nachfrage nach Eigenheimen. Da es gerade in diesen angespannten Märkten infolge der Baulandknappheit schwierig ist, den Neubau auszuweiten, führte das zunächst zu einer Stabilisierung, ab 2012 dann zu einem Anstieg der Bestandspreise. So ist der mittlere Angebotspreis für Bestandshäuser in Nordrhein-Westfalen allein in den vergangenen drei Jahren um 15 Prozent auf 256.700 € gestiegen; im Saldo der vergangenen zehn Jahre um knapp 20 Prozent.

#### In schrumpfenden Kommunen sind Bestandspreise zum Teil immer noch rückläufig, in den wachsenden Städten steigen sie weiter

Diese Entwicklung beschränkt sich jedoch auf die Regionen mit entsprechender Nachfrage (Abb. 2.6.2): Deutliche Preissteigerungen waren vor allem in den Großstädten und deren Umland, im vorderen Ostwestfalen sowie nahezu im ganzen Münsterland zu verzeichnen. In den am stärksten wachsenden Großstädten – in denen auch die Zahl der Familien zuletzt gewachsen ist – wurden Bestandseigenheime in den vergangenen drei Jahren um 50.000 € bis über 100.000 € teurer. In Regionen, in denen die Bevölkerung, besonders aber die Familien mit Kindern weniger geworden sind, waren die Bestandspreise dagegen weiterhin rückläufig oder allenfalls stabil.

Im Ergebnis haben sich die Preisunterschiede zwischen den Regionen verstärkt. Am deutlichsten ist das Preisgefälle in Münsterland, wo ein gebrauchtes Eigenheim in den Umlandkreisen um 100.000 € bis 200.000 € günstiger zu haben ist als in der Kernstadt (Abb. 2.6.3).

<sup>33</sup> Die NRW.BANK verwendet im Folgenden wieder Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank, weil diese in längerer Zeitreihe flächendeckend vorliegen als die echten Kaufpreisdaten, die der Obere Gutachterausschuss NRW zur Verfügung hat.

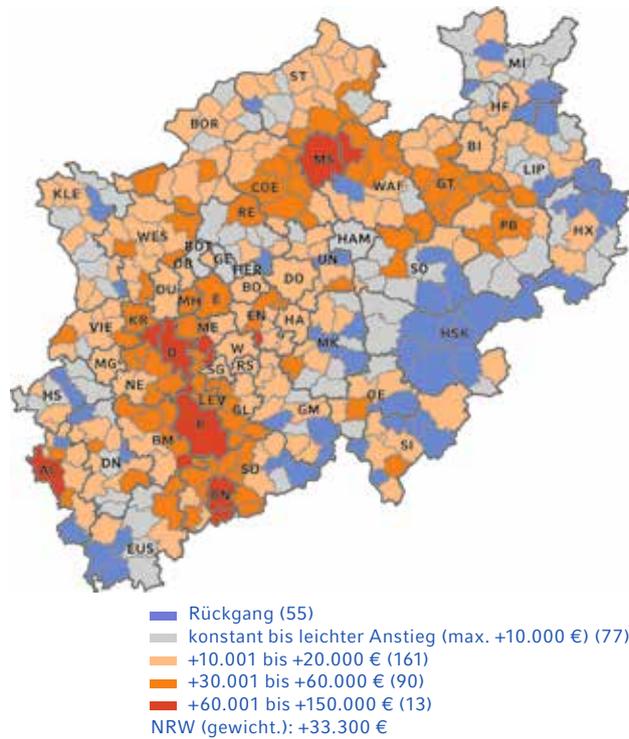


## Erschwingliches Wohneigentum in Ballungsräumen

In den wirtschaftsstarke Ballungsräumen mit ihren rasant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen ist Wohneigentum auch für Familien mit mittlerem Einkommen oft nicht mehr erschwinglich. Mithilfe zinsgünstiger Darlehen aus der Wohnraumförderung des Landes NRW konnte diese Familie am Stadtrand von Leverkusen ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

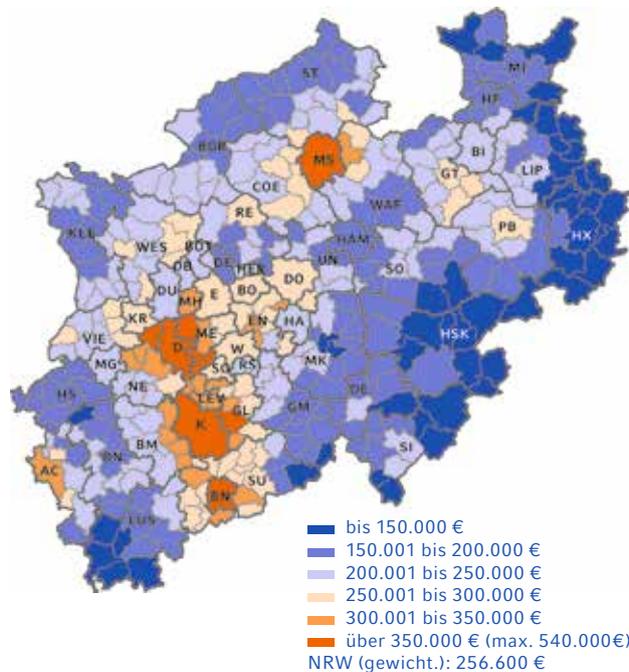


Abb. 2.6.2: Entwicklung der Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser 2013–2016



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

Abb. 2.6.3: Mittlerer Angebotspreis 2016 für Bestandseinfamilienhäuser (Wiederverkauf)



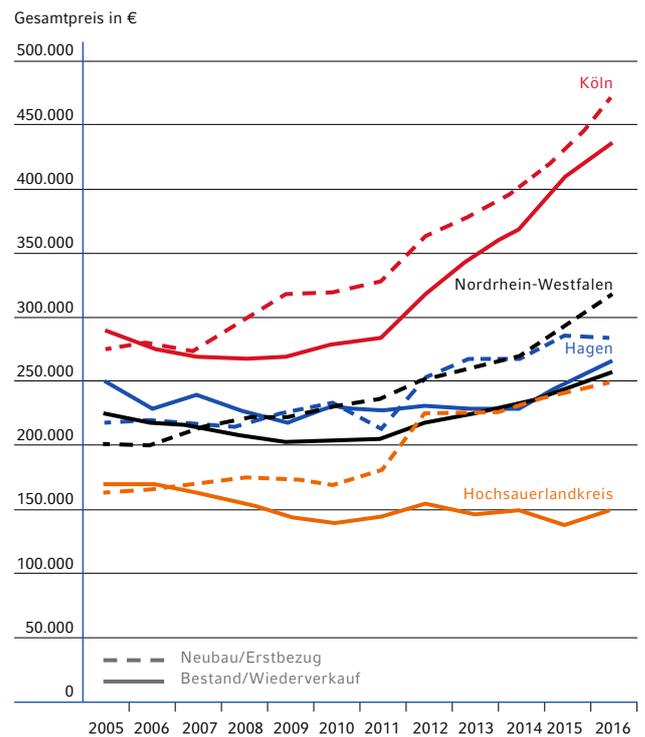
Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

### Neubaupreise steigen in allen Regionen

Im Neubau entwickeln sich die Preise nicht so unterschiedlich – auch in den günstigen Regionen muss der Kaufpreis die steigenden Baukosten decken können. So werden neue Einfamilienhäuser auch in Regionen teurer, in denen die Bestandspreise allenfalls konstant bleiben – wenn auch nicht im selben Maß wie in den nachfragestarken Regionen mit sehr hohen Bodenpreisen (Beispiele für verschiedene Regionstypen s. Abb. 2.6.4).

Anders als auf dem Mietmarkt oder bei Eigentumswohnungen (s. u.) findet der Neubau allerdings eher im mittleren als im oberen Preissegment statt (Abb. 2.6.1). Das dürfte daran liegen, dass vor allem in den Ballungsräumen vornehmlich Reihen- und Doppelhäuser mit mittlerer Wohnfläche und kleinen Grundstücken gebaut werden und größere, freistehende Häuser eher im Bestand zu finden sind.

Abb. 2.6.4: Entwicklung von Neubau- und Bestandspreisen für Einfamilienhäuser in Märkten verschiedenen Typs



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

## Eigentumswohnungen

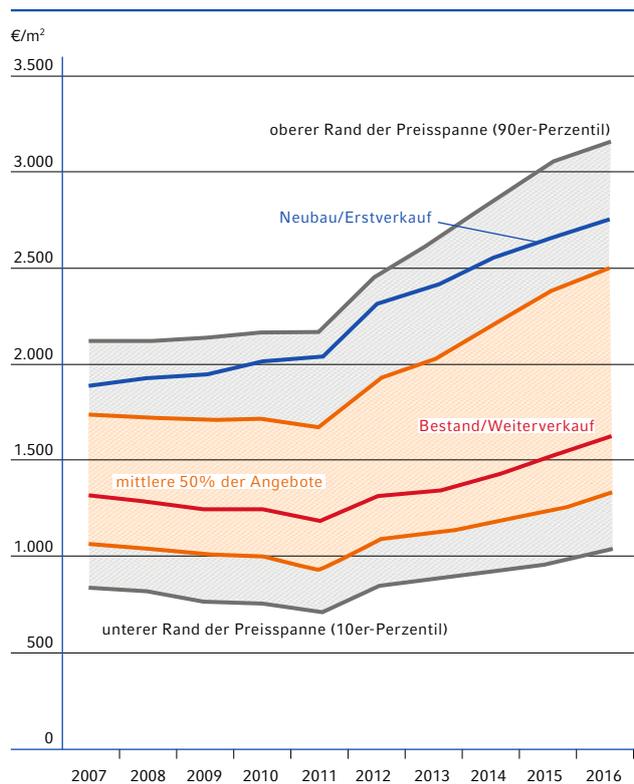
### Bei Eigentumswohnungen entscheidet auch die Nachfrage von Kapitalanlegern über Preisentwicklung

Die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen verlief in einigen Punkten ähnlich wie bei Eigenheimen. Als zusätzlicher Faktor tritt hier aber die Nachfrage der Kapitalanleger hinzu, die die Wohnungen nicht zur Selbstnutzung kaufen, sondern vermieten möchten. Die Preisbildung ist hier also noch stärker als auf dem Eigenheimmarkt von den Entwicklungen auf dem Finanzmarkt beziehungsweise anderer Anlageformen beeinflusst. Auch das Risiko einer Preisblasenbildung ist eher für die Eigentümer teurer Eigentumswohnungen relevant. Zum Zweiten konzentriert sich der Eigentumswohnungsbestand – trotz wachsender Bedeutung in den Kreisen – in erster Linie auf die Großstädte, wo die Nachfrage in den vergangenen Jahren besonders gewachsen ist.

### Preisanstieg noch deutlicher als bei Eigenheimen, Preisspanne weitet sich

So war vor der Finanzmarktkrise der Rückgang der Bestandspreise viel ausgeprägter als bei Einfamilienhäusern, da Eigentumswohnungen damals – etwa im Vergleich zu Aktien – als wenig attraktive Anlageform galten (Abb. 2.6.5). Im Landesdurchschnitt stiegen dafür die Preise ab 2010/2011 besonders deutlich, auch im unteren Preissegment. Auch zuletzt verlief die Preisentwicklung nicht gebremster als in den Vorjahren. Dabei ist allerdings eine starke Ausweitung der Preisspanne zwischen teuren und günstigeren Angeboten zu beobachten.

Abb. 2.6.5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Preisspanne und Mittelwerte)



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

NRW.BANK 2017

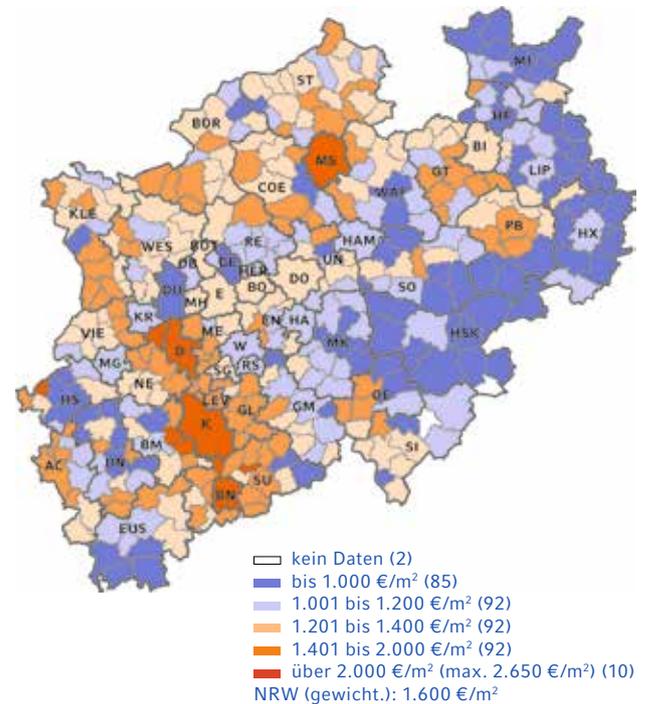
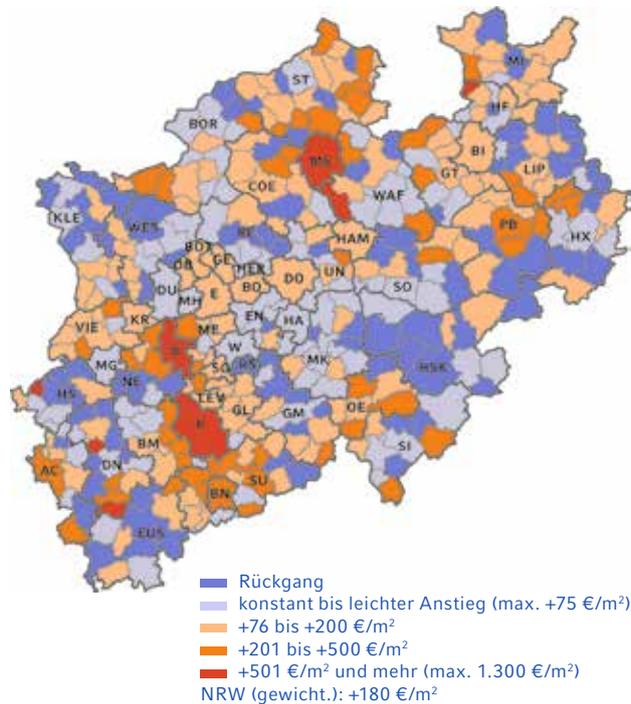
### Preissteigerungen auch außerhalb der großstädtischen Eigentumsmärkte

Die regionale Entwicklung der Bestandspreise ähnelt dem bei Eigenheimen dargestellten Muster (Abb. 2.6.6): Die höchsten Preissteigerungen verbuchten Rhein-schienenstädte, Münster und Aachen sowie deren Umland, aber auch die übrigen Großstädte und die Mittelstandskreise wie Gütersloh. Allerdings zeigt sich, dass in vielen Regionen, in denen die Hauspreise sinken

(z. B. im östlichen Ostwestfalen-Lippe und in Teilen des Sauerlands), Eigentumswohnungen zumindest leichte Preissteigerungen erfahren haben. Ursache dürfte sein, dass die Zahl der älteren Haushalte zugenommen hat, von denen ein Teil sein großes Eigenheim eventuell gegen eine kleinere Eigentumswohnung tauscht. Allerdings sind die älteren Bestände nicht unbedingt immer altersgerecht, sodass hier eine besondere Nachfrage nach neueren, barrierefreien oder -armen Wohnungen zu erwarten ist.

Abb. 2.6.6: Entwicklung der Angebotspreise für Bestands-eigentumswohnungen 2013–2016

Abb. 2.6.7: Preisniveau 2016 für Bestandseigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017

Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) NRW.BANK 2017



## Gezielter Neubau in schrumpfenden Regionen

Auch in Regionen, die in den vergangenen Jahren Bevölkerungsrückgänge zu verkraften hatten, muss in den Wohnungsbau investiert werden. Denn selbst wenn mengenmäßig kein zusätzlicher Wohnraum benötigt wird, sollte das örtliche Wohnungsangebot den heutigen Bedürfnissen angepasst werden – durch Modernisierung oder gezielten Neubau. Insbesondere die zentralen Orte müssen als Wohnstandort attraktiv bleiben, um die Versorgung der Region mit Infrastruktur und Dienstleistungen sicherzustellen. Wie das Beispiel eines Wohnhauses zeigt, das im Auftrag des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe in der Kleinstadt Brakel (Kreis Höxter) entstanden ist, bietet die Wohnraumförderung des Landes auch hier Unterstützung. Für die acht geförderten, barrierefreien Mietwohnungen, die hier entstanden sind, bietet die Wohnhilfe Brakel e. V. eine Betreuung an.



## Zusammenfassung

*Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau sind sowohl für private wie für gewerbliche Investoren exzellent, das Investitionsklima wird so positiv bewertet wie schon lange nicht mehr. Das größte Hemmnis für den Wohnungsbau ist und bleibt aber die Verfügbarkeit von Bauland – und dessen Preis: In den Ballungsräumen, auf die sich der Bedarf konzentriert, sind die potenziell bebaubaren Flächen ohnehin sehr knapp. Um diese entsteht ein harter Wettbewerb, der die Preise in die Höhe treibt. Baurecht auf neuen Flächen zu schaffen, dauert seine Zeit und bringt die Personalkapazitäten der Kommunalverwaltungen an ihre Grenzen.*

### 3. Entwicklung des Wohnungsangebots



Im Jahr 2013 hat sich in Aachen die Genossenschaft „Lebens WeGe“ gegründet. Sie will für ältere und jüngere Alleinstehende Wohnformen realisieren, bei denen neben der Wohnqualität das soziale Miteinander im Zentrum steht. Mit Fördermitteln des Landes konnte drei Jahre später das erste Wohnprojekt mit 15 Wohnungen (davon sieben gefördert) fertiggestellt werden.

*Dennoch haben private und gewerbliche Investoren im Jahr 2016 wieder mehr Grundstücke für den Geschosswohnungsbau gekauft. Der Neubau übertraf mit 47.200 Wohnungen die Fertigstellungsergebnisse der vergangenen zehn Jahre. Erteilte Baugenehmigungen für 66.600 Wohnungen deuten auf eine nochmalige Steigerung in den kommenden Jahren hin. Allerdings liegt auch dieser Wert noch unter dem geschätzten Neubaubedarf von 80.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020. Am größten ist das Baudefizit in der Rheinschiene, den großen Hochschulstädten, aber auch in einigen Kreisen.*

*Den höchsten Anteil an der Neubaudynamik hatte der Geschosswohnungsbau mit 21.000 Wohnungen, darunter 12.000 Mietwohnungen und 9.000 Eigentumswohnungen. Dazu kommen 5.200 Plätze in Wohnheimen, die zum Beispiel für Flüchtlinge und Studierende gebaut wurden. Weitere 5.600 Wohnungen – auch das ein Rekord – entstanden durch Um- und Ausbau in bestehenden Gebäuden. Auch die soziale Wohnungsraumförderung konnte sich von den Schwierigkeiten der Niedrigzinsphase erholen und im Jahr 2016 ein Rekordergebnis von 7.600 neu bewilligten Mietwohnungen erzielen. Das stellt sicher, dass ein nicht unbedeutender Anteil des Neubaus barrierearm und zu erschwinglichen Preisen entsteht.*

*Allein der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern stagniert auf einem Niveau von rund 16.000 Wohnungen. Das liegt daran, dass in den Ballungsräumen, wo der Bedarf am höchsten ist, das verfügbare Bauland überwiegend von gewerblichen Bauträgern entwickelt und für den Geschosswohnungsbau genutzt wird. Die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum hat sich, befördert von den Niedrigzinsen, dennoch verstärkt, allerdings vor allem über den Kauf von Bestandshäusern oder Eigentumswohnungen.*

*Anschließend wird untersucht, ob der aktuelle Neubau auch den demografischen Veränderungen beziehungsweise dem Trend zu kleineren Haushalten Rechnung trägt. Tatsächlich hat in den vergangenen zehn Jahren eine Verschiebung zu kleineren Wohnungen stattgefunden. Im Rahmen des Trends zu Mikrowohnungen hat sich der Neubau von 1-Zimmer-Wohnungen sogar verdoppelt. Angesichts der geringen Bestände dürfte das allerdings noch nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken – das zeigt auch die Mietentwicklung in diesem Segment.*

## 3.1 Investitionsklima im Wohnungsbau

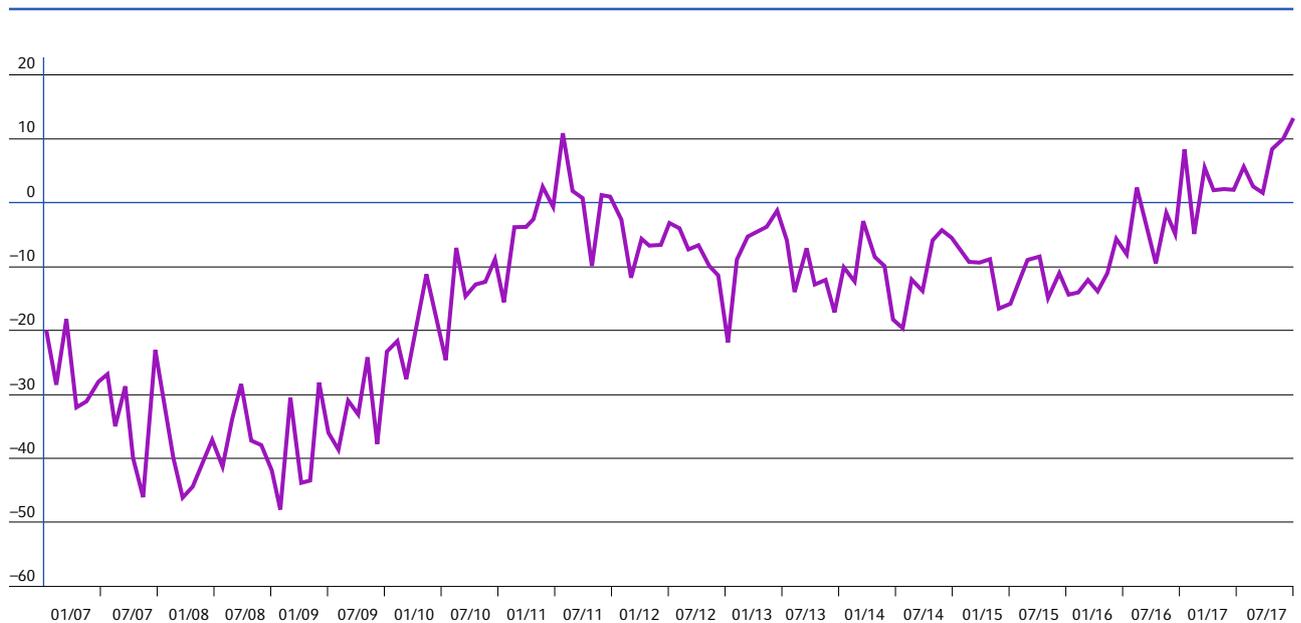
### Positive Entwicklung des Geschäftsklimas

Investitionsbedingungen und Investitionsklima für den Wohnungsbau haben sich auch in Nordrhein-Westfalen weiter verbessert. Das zeigt etwa der NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimaindex<sup>34</sup>, den das Münchener ifo-Institut per Unternehmensbefragung ermittelt und der die Geschäftslage und -erwartungen wiedergibt. Das Geschäftsklima für die nordrhein-westfälische Wohnungsbaubranche, das mit der Finanzmarktkrise einen Tiefpunkt erreicht hatte, verläuft seit Ende 2016 wieder im positiven Bereich<sup>35</sup> – mit steigender Tendenz (Abb. 3.1.1).

### Auch Wohnungsmarktextperten bewerten Investitionsklima positiv

Entsprechend hat sich auch das Investitionsklima, das die NRW.BANK jährlich im Wohnungsmarktbarometer bei den Marktakteuren abfragt, seit 2010 in allen Segmenten nahezu stetig verbessert (Abb. 3.1.2). Bei der diesjährigen Befragung bewerteten die Wohnungsmarktextperten das Klima für den Neubau von Mietwohnungen und für Modernisierung erstmals mit „eher gut“ – besonders deutlich in der Rheinschiene wie auch im Ruhrgebiet. Beim Wohneigentum ist das Klima sogar „eher gut“ bis „sehr gut“. Nur für den Erwerb bestehenden Wohnraums ist das Klima – wohl aufgrund der hohen Preise und der geringen Verkaufsbereitschaft – schlechter geworden.

Abb. 3.1.1: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe (Wohnungsbau) in Nordrhein-Westfalen



Daten: ifo Institut (ifo-Konjunkturumfragen)

NRW.BANK 2017

<sup>34</sup> Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Konjunkturtest, der Befragung zum ifo-Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft, allerdings mit Fokus auf Nordrhein-Westfalen. Zur Ermittlung befragt das ifo Institut im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.000 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen ([www.nrwbank.de/ifo](http://www.nrwbank.de/ifo)).

<sup>35</sup> Die Einschätzungen der traditionell eher pessimistischen Bauwirtschaft lagen seit den 1990er-Jahren im negativen Bereich und haben erst 2011 (kurzfristig) und seit 2016 positive Werte erreicht.

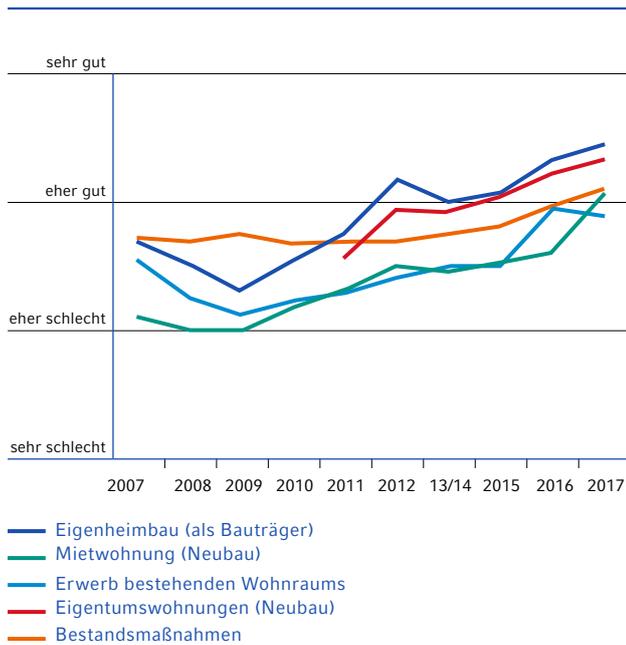
### Niedriges Zinsniveau sichert weiterhin gute Finanzierungsbedingungen

Auch die Investitionsbedingungen für Privatpersonen, die Häuser oder Wohnungen bauen oder kaufen wollen, sind weiterhin günstig. Die Kreditzinsen für Wohnungsbaudarlehen (über zehnjährige Zinsbindungen) haben sich seit Anfang 2017 auf einem Niveau von 2,10 bis 1,92 Prozent eingependelt und befinden sich damit nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau (Abb. 3.1.3). Viele Darlehensnehmer sichern sich die niedrigen Zinsen mit sehr langfristigen Zinsbindungsfristen.

### Weiterhin mehr Auftragseingänge im Wohnungsbau – Kapazitätsauslastung erreicht Rekordwert

Infolge der starken Nachfrage und des guten Investitionsklimas im Wohnungsbau hat die Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren einen spürbaren Aufschwung erlebt. Wie die aktuellen Kennzahlen zeigen, hat sich diese Entwicklung auch im Jahr 2016 fortgesetzt. Der Auftragseingangindex im Bauhauptgewerbe steigt seit dem Jahr 2011 mit kleineren Unterbrechungen an, wobei der Wohnungsbau klar die treibende Kraft ist. Auch im Jahr 2017 entwickelt sich die Auftragslage weiter positiv.

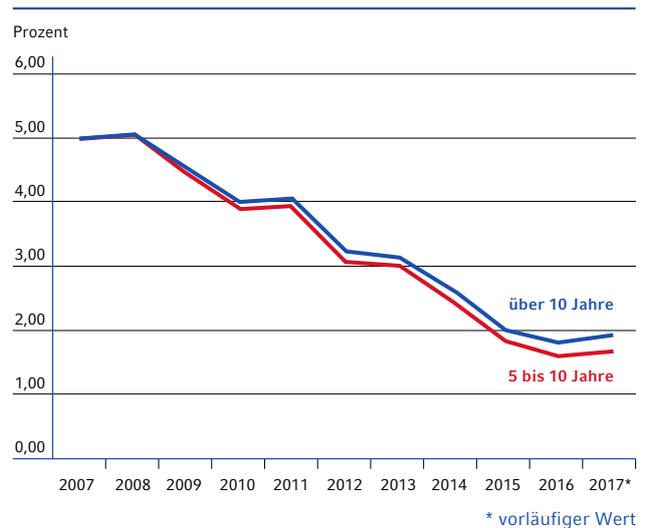
Abb. 3.1.2: Einschätzung des Investitionsklimas im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2007–2017)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.1.3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit langfristiger Zinsbindung an private Haushalte



Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik)

NRW.BANK 2017

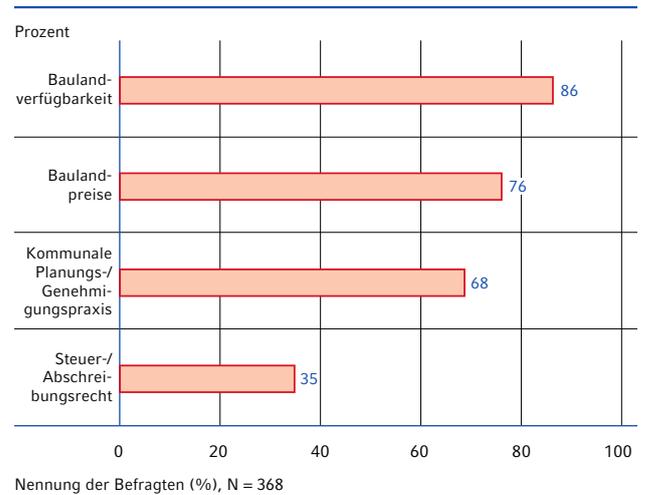
Das hat allerdings zur Folge, dass die Bauwirtschaft an der Grenze ihrer Kapazitäten arbeitet. Die Auslastung im Hochbau, die die NRW.BANK im Rahmen der ifo-Geschäftsklimabefragung erhebt, liegt bereits seit dem Jahr 2010 dauerhaft über 70 Prozent und erreichte in der zweiten Jahreshälfte 2017 sogar den Höchstwert von 80 Prozent. Zum Vergleich: In der letzten Phase starker Bautätigkeit in den 1990er-Jahren lag die Auslastung bei durchschnittlich 68, maximal 76 Prozent.

### Größtes Hemmnis für den Wohnungsbau ist nach wie vor die Baulandknappheit

Die größten Hemmnisse für den Wohnungsbau aber sehen die Fachleute, die die NRW.BANK im Wohnungsmarktbarometer befragt hat, nach wie vor auf dem Baulandmarkt. An erster Stelle steht die mangelnde Verfügbarkeit von Baugrundstücken, gefolgt von den Bodenpreisen (Abb. 3.1.4).

An dritter Stelle folgt die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen. Unter diesem Begriff lassen sich viele Faktoren subsumieren, die den Weg zum Baubeginn hemmen können – von lokalem politischem Gegenwind gegen neue Baugebiete bis zu Personalengpässen in den Planungs- und Genehmigungsbehörden. Auf dem vierten Rang folgt das Steuer- und Abschreibungsrecht.<sup>36</sup>

Abb. 3.1.4: Wohnungsmarktbarometer 2017: größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2017) NRW.BANK 2017

<sup>36</sup> Die Bundesregierung hatte Planungen, den Bau günstiger Mietwohnungen mit steuerlichen Anreizen zu fördern, im Jahr 2016 vorerst ad acta gelegt.

## 3.2 Entwicklungen auf dem Bodenmarkt

Da dem Bodenmarkt eine Schlüsselrolle für den Wohnungsneubau zukommt, werden anhand der Statistiken des Oberen Gutachterausschusses NRW die wichtigsten Trends näher dargestellt.

### Umsatz- und Preishoch bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau

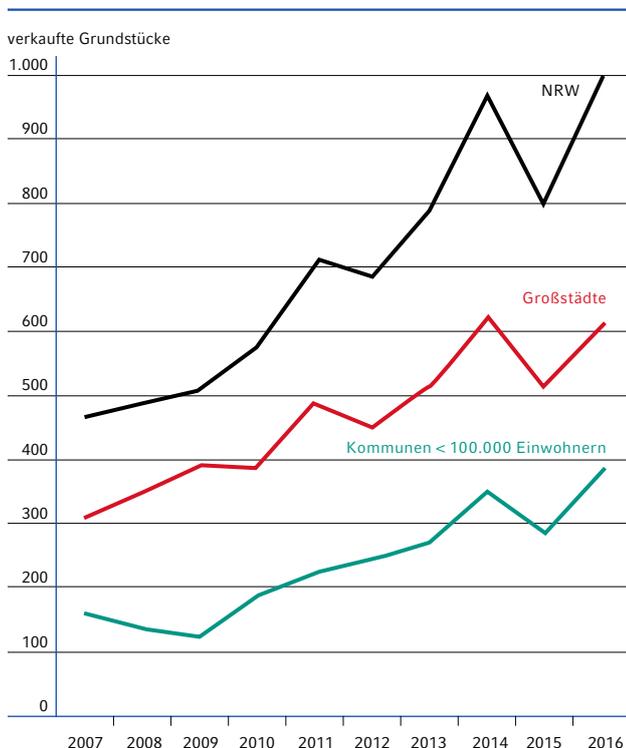
Grundstücke, die für den Bau von Eigentums- oder Mietwohnungen geeignet sind, wechselten in den vergangenen zehn Jahren immer häufiger den Eigentümer. Mit knapp 1.000 verkauften Baugrundstücken erreichten die Transaktionen im Jahr 2016 nach dem Knick im Vorjahr den bisherigen Höchststand (Abb. 3.2.1). Das lässt erwarten, dass sich der Boom des Geschosswohnungsbaus (Kap. 3.3) trotz Baulandknappheit auch in nächster Zeit fortsetzen dürfte. Der Schwerpunkt der Transaktionen liegt in den Großstädten, wo die Baulandknappheit allerdings einen weiteren Anstieg verhindert hat. Dafür ver-

zeichnen die kreisangehörigen Gemeinden einen Rekord an Kauffällen. Der Trend zu mehr Geschosswohnungsbau auch außerhalb der Metropolen setzt sich also fort.

Die deutlich erkennbaren Schwankungen der Verkaufszahlen um die Jahre 2011/2012 und 2014/2015 sind nach Einschätzung des Oberen Gutachterausschusses NRW primär steuerbedingt: Vor jeder Erhöhung der Grunderwerbssteuer kam es zu Vorzieheffekten, denen im Jahr danach jeweils ein entsprechendes Nachfragetief folgte. Das Muster lässt sich in der Entwicklung aller Grundstücks- und Immobilienverkäufe wiederfinden.

Bei der Preisentwicklung gibt es keinen wesentlichen Unterschied zwischen Großstädten und ländlichen Regionen, sondern vor allem zwischen wachsenden Stadtregionen (Rheinschiene, Universitätsstädte mit Umland) und den altindustriell geprägten Großstädten an Ruhr und Wupper (Abb. 3.2.2).

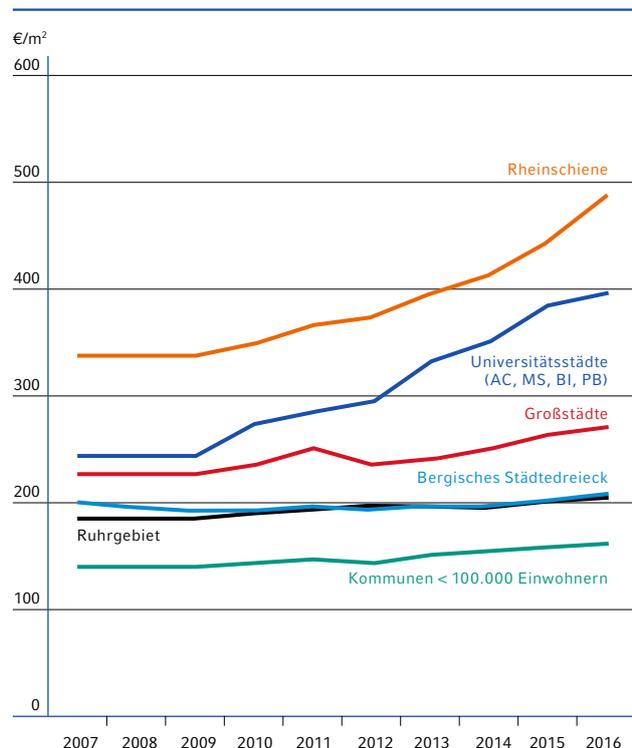
Abb. 3.2.1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau: Entwicklung der Kauffälle



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.2.2: Entwicklung der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2017

### Zuletzt wieder mehr Bauland für Eigenheime verkauft, nicht aber in den Großstädten

Nähere Erkenntnisse zu regionalen Preistrends lassen sich aufgrund der vielen Verkäufe besser aus den Daten für Einfamilienhaus-Grundstücke ableiten.

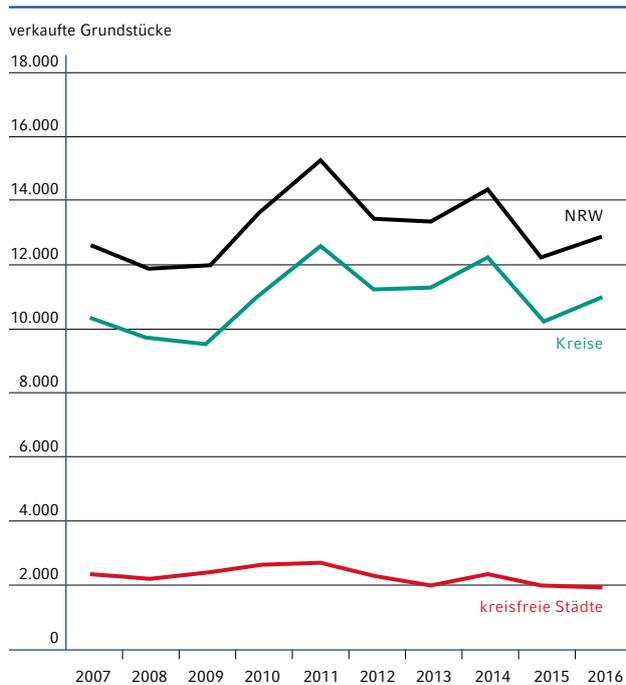
Nach einer Phase sinkender Umsätze hat die Finanzmarktkrise ab dem Jahr 2009 auch den Markt für Eigenheimgrundstücke belebt. Anders als im Geschosswohnsbau waren die Verkäufe seit 2011 jedoch wieder rückläufig (Abb. 3.2.3). Hauptgrund ist wohl die Baulandknappheit in den Regionen mit hoher Nachfrage, insbesondere in den Großstädten, und die zunehmende Konkurrenz des Geschosswohnbaus. In den Regionen mit hohem Wachstumsdruck (Rheinschiene, Münster,

Ruhrgebiet) gingen die Transaktionen besonders deutlich zurück und haben auch nach den grundsteuerbedingten Schwankungen (2012, 2015) nicht mehr das vorige Niveau erreicht. In den Kreisen hingegen sind die Flächenreserven größer und der Nachfragedruck beziehungsweise die Preise, die zum Flächensparen zwingen, meist geringer.

### Baulandpreis für Eigenheime steigt in fast allen Regionen, aber Dynamik bleibt sehr unterschiedlich

Die wachsende Nachfrage bei immer weniger Angebot hat und wird die Bodenpreise in vielen Regionen weiter steigen lassen. Im Landesdurchschnitt ist das Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in zehn Jahren seit

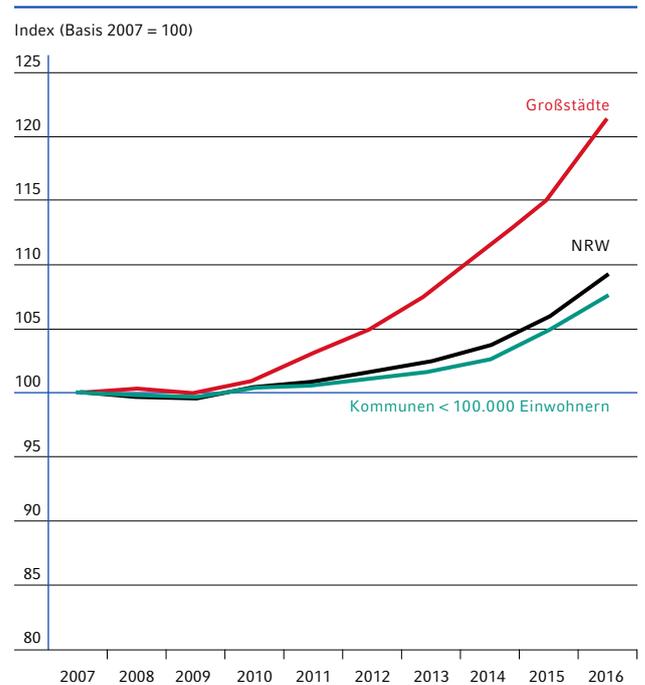
Abb. 3.2.3: Bauland für Einfamilienhäuser: Entwicklung der Kauffälle in den Kreisen und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.2.4: Bauland für Einfamilienhäuser: Preisentwicklung



Daten: OGA NRW (bearbeitet)

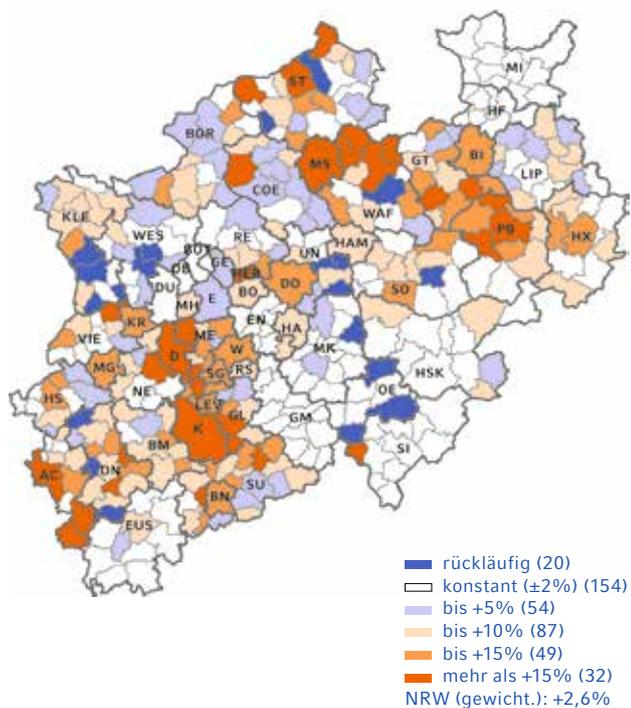
NRW.BANK 2017

2007 um 5,9 Prozent (+0,6% p. a.) teurer geworden; zuletzt verstärkte sich der Anstieg noch einmal (seit 2013: 2,6% p. a.). Besonders dramatisch stiegen die Preise in den Großstädten (Abb. 3.2.4), wo sie seit 2007 um insgesamt 21,7 Prozent zulegten (seit 2015: +5,4%). Spitzenreiter ist die Rheinschiene, wo die höchste Nachfrage auf die geringsten Flächenreserven trifft: In Düsseldorf, Bonn und Köln stiegen die Preise seit 2007 zwischen 48 und 58 Prozent. Aber auch die wirtschaftsstarke Kreise verbuchten überdurchschnittliche Zuwächse – vor allem Teile des Münsterlands, das vordere Ostwestfalen und der Raum zwischen Köln und Aachen (Abb. 3.2.5). In vielen nachfrageschwachen Regionen wie der Eifel, Oberberg, Südwestfalen und dem östlichen Ostwest-

falen hingegen waren die Preise in den vergangenen Jahren stabil, in zwölf Gemeinden sogar noch rückläufig. Insgesamt hat sich in diesem Zeitraum die Kluft zwischen teuren und günstigen Regionen weiter vergrößert.

Die höchsten Preise wurden im Jahr 2016 in den Großstädten der Rheinschiene (Düsseldorf 680 €/m<sup>2</sup>, Köln 500 €/m<sup>2</sup>) sowie deren Umland bezahlt (Abb. 3.2.6). Auf hohem Niveau liegen auch die Universitätsstädte Münster (400 €/m<sup>2</sup>) und Aachen (350 €/m<sup>2</sup>). Für unter 100 €/m<sup>2</sup> gibt es Bauland nur noch in den peripheren Bereichen der Eifel, Südwestfalens und im östlichen Ostwestfalen-Lippe.

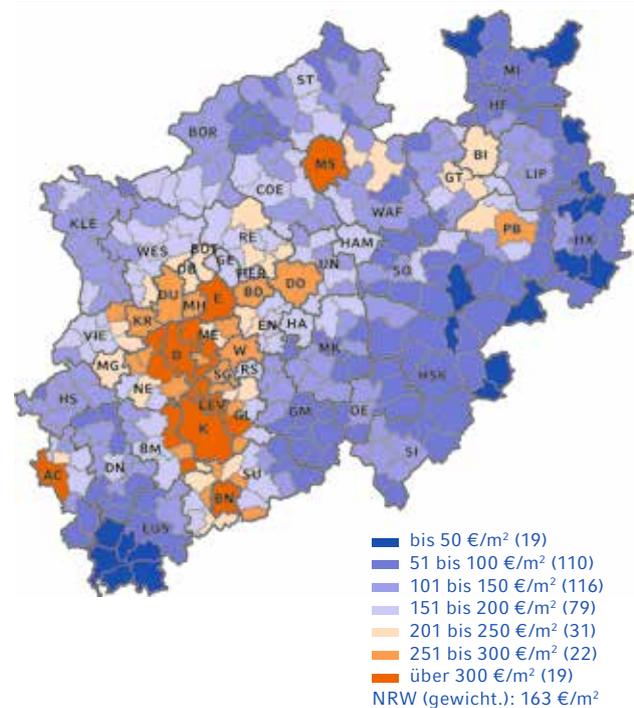
Abb. 3.2.5: Bauland für Einfamilienhäuser: Preisentwicklung 2013–2016



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.2.6: Bauland für Einfamilienhäuser: Preisniveau 2016



Daten: OGA NRW (Kaufpreissammlung)

NRW.BANK 2017

### 3.3 Bautätigkeit

#### Starke Zunahme der Baufertigstellungen – Rekord bei Baugenehmigungen

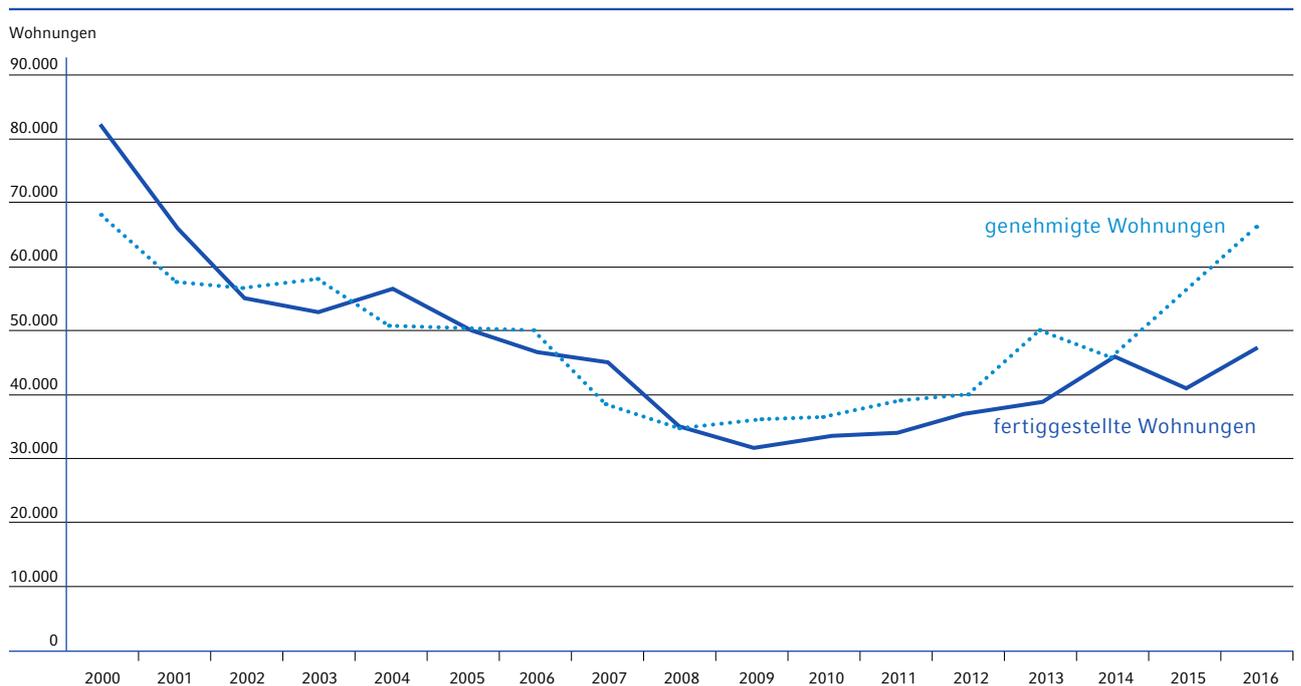
Im Jahr 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen insgesamt 47.200 neue Wohnungen fertiggestellt – 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Infolgedessen ist der Wohnungsbestand in NRW auf 8,930 Millionen Wohnungen gewachsen (+0,46%).

Das Fertigstellungsergebnis übertraf damit – nach dem Knick im Vorjahr (40.700 Wohnungen) – sogar den Höchststand der vergangenen zehn Jahre von 46.300 Baufertigstellungen (2014, Abb. 3.3.1). Dennoch blieb die Bautätigkeit noch weit unter dem Niveau von jährlich 80.000 Wohnungen, die nach den Schätzungen des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und der NRW.BANK<sup>37</sup> notwendig wären, um den Neubaubedarf bis zum Jahr 2020 zu decken.

#### In nächster Zukunft weiterer Anstieg zu erwarten

Immerhin ist damit zu rechnen, dass der Neubau weiter anzieht: Die Baugenehmigungen erreichten nämlich im Jahr 2016 mit 66.600 Wohnungen (+20%) den höchsten Wert seit dem Jahr 2000 (Abb. 3.3.1). Die bisher vorliegenden Genehmigungszahlen für das Jahr 2017 allerdings deuten wieder auf einen Rückgang hin: Zum Stand August 2017 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 18 Prozent weniger Wohnungen genehmigt. Das sind jedoch immer noch 8 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum 2015, weshalb es verfrüht wäre, diesen Rückgang schon als Trendwende einzustufen.

Abb. 3.3.1: Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnheimen, inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017

<sup>37</sup> Neubaubedarf gemäß Modellrechnung von NRW.BANK und Bauministerium, vergleiche Anhang „Erläuterung der Datengrundlagen“.

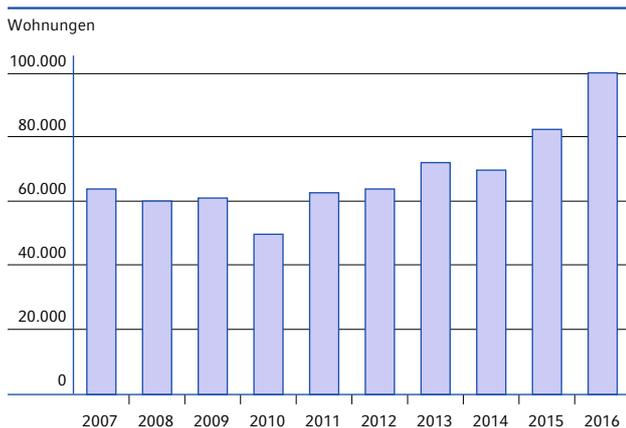
## Auch Bauüberhänge nehmen zu – bis zu 100.000 Wohnungen noch in der Pipeline

Ob alle diese Baugenehmigungen als Neubau realisiert werden, ist allerdings nicht gesichert: Dem Bundestrend entsprechend wächst auch in Nordrhein-Westfalen der Bauüberhang, das heißt die Kluft zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (Abb. 3.3.2). Lange Zeit bewegte sich der Überhang auf einem Niveau von circa 60.000 Wohnungen, nahm aber seit 2013 stark zu und erreichte zuletzt einen Stand von fast 100.000 Wohnungen – das entspricht mehr als dem doppelten Neubauergebnis von 2016.

Theoretisch handelt es sich dabei um das Neubaupotenzial der nächsten Jahre, denn die Bauherren haben nach erteilter Genehmigung drei Jahre Zeit, mit dem Bau zu beginnen. Und gerade in Phasen steigender Bautätigkeit ist es normal, wenn auch der Bauüberhang zunächst zunimmt – gerade wenn, wie derzeit, die Bauwirtschaft an der Grenze ihrer Kapazität arbeitet und zum Teil kaum noch neue Aufträge mehr annimmt.

Allerdings dürfte auch Bodenspekulation eine immer größere Rolle spielen. Spekulation beginnt dann, wenn ein Bauantrag gestellt wird, obwohl der Investor gar nicht bauen, sondern nur die Bebaubarkeit absichern

Abb. 3.3.2: Bauüberhänge in Nordrhein-Westfalen (Neubau, Bestandsmaßnahmen, inkl. Nichtwohngebäuden)



Daten: IT.NRW (Bauüberhangstatistik)

NRW.BANK 2017

will, und anschließend wartet, solange die steigenden Baulandpreise einen immer lukrativeren Weiterverkauf ermöglichen. Insbesondere in den wachsenden Städten dürfte das zunehmend zum Problem werden und die Bodenpreisentwicklung weiter anheizen<sup>38</sup>. Allerdings kann eine Baugenehmigung auch ohne spekulative Absicht verfallen – etwa wenn der Bauherr schlicht seine Planung ändert oder ein verkaufswilliger Grundstücksbesitzer nur deshalb eine Baugenehmigung einholt, um Bebaubarkeit beziehungsweise erzielbaren Preis auszuloten, der spätere Käufer aber anders bauen will. Aus der Überhangstatistik lässt sich der tatsächliche Umfang der Spekulation deshalb nicht ablesen. Immerhin wurde bei 61 Prozent der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bereits der Baubeginn gemeldet. Bei zwei Dritteln der anderen Überhänge wurde die Genehmigung erst im Jahr 2016 erteilt, nur bei den übrigen ist die Genehmigung bereits älter als ein Jahr.

## Neubau in einzelnen Marktsegmenten

### Mietwohnungsbau ist das Neubausegment mit größter Dynamik, Neubau von Eigentumswohnungen zuletzt stagnierend

Der Anstieg der Baufertigstellungen ist in erster Linie auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen (+12,5%, Abb. 3.3.3). Von den rund 21.000 Geschosswohnungen, die im Jahr 2016 fertiggestellt wurden, entstanden 12.000 (57%) als reine Mietwohnungen, die übrigen 9.000 (43%) als Eigentumswohnungen.<sup>39</sup>

Demnach hat sich der Trend der vergangenen Jahre zu einem wachsenden Anteil von Eigentumswohnungen nicht fortgesetzt: Im Vergleich zum Vorjahr stagnierte der Neubau von Eigentumswohnungen (-0,8%), während der Mietwohnungsbau um 25 Prozent zugelegt hat (Abb. 3.3.4). Das bedeutet aber nicht, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen zurückgeht: Den 10.500 Käufen neuer Eigentumswohnungen stehen mindestens 39.300 Weiterverkäufe von Bestandswohnungen gegenüber, darunter 2.500 umgewandelte Mietwohnungen. Insgesamt wurde 2016 mit 54.500 Wohnungskäufen<sup>40</sup> fast wieder der Höchststand von 2014 (54.900) erreicht.

<sup>38</sup> Vergleiche auch „Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016“, Bundestagsdrucksache 18/11975, Seite 55–58.

<sup>39</sup> Hinweis: Auch ein erheblicher Teil der Eigentumswohnungen wird vermietet, da nur ein Teil der Besitzer die Wohnungen selber nutzt. Auf Basis des Zensus 2011 lässt sich schätzen, dass knapp die Hälfte aller Eigentumswohnungen vermietet ist. In den Großstädten liegt dieser Anteil wegen der vielen auswärtigen Kapitalanleger höher.

<sup>40</sup> Die Daten des oberen Gutachterausschusses weisen 4.700 Wohnungskäufe (9%) aus, bei denen nicht erfasst wurde, ob es sich um Erst- oder Bestandserwerb handelt.

Anders als die Wohnungszahl war die Zahl fertiggestellter Mehrfamilienhäuser (2.300 Gebäude) gegenüber dem Höchststand von 2014 (2.400 Gebäude) leicht rückläufig. Der Zuwachs an Wohnungen ergibt sich also aus einer dichteren Bauweise beziehungsweise größeren Gebäuden. Im Mittel liegen in jedem Neubau-Mehrfamilienhaus derzeit rund 9,1 Wohnungen.

Die Baugenehmigungen, die im Jahr 2016 für 3.300 weitere Mehrfamilienhäuser (+11,0%) mit 31.800 Wohnungen (+12,9%) erteilt wurden, lassen für 2017 einen erneuten Anstieg der Fertigstellungen erwarten. Im Jahr 2017 waren die Genehmigungszahlen wieder etwas rückläufig (bis inkl. August: -16% gegenüber 2016), liegen aber nach wie vor über dem Niveau von 2015.

Abb. 3.3.3: Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime)

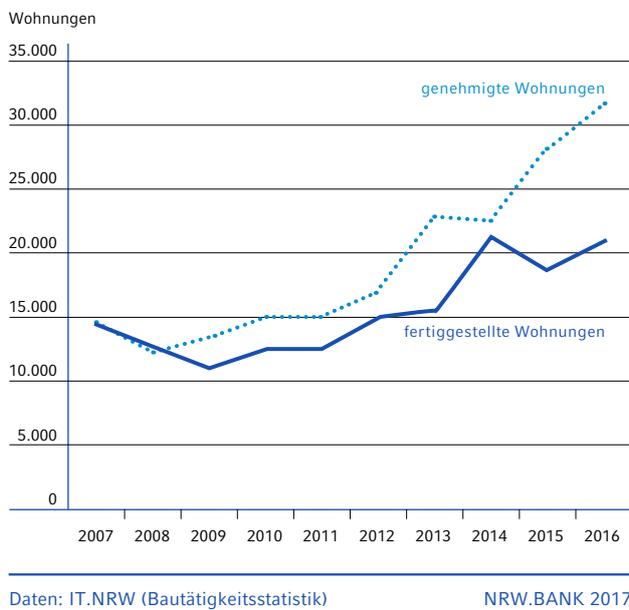


Abb. 3.3.4: Neubau von Geschosswohnungen, differenziert nach Rechtsform (ohne Wohnheime)

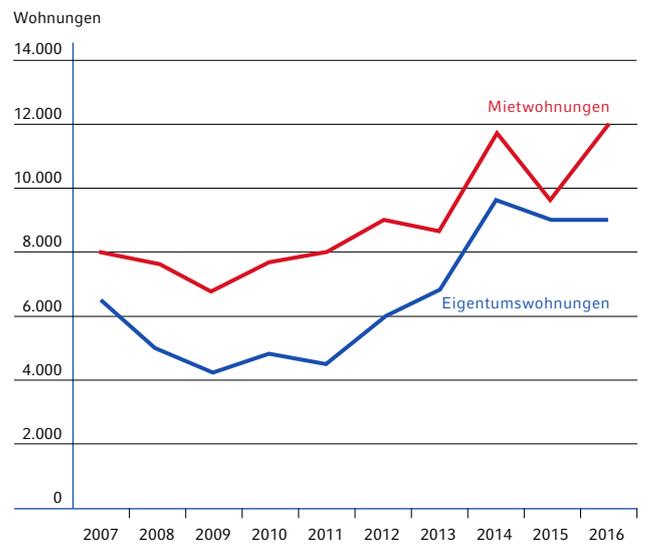
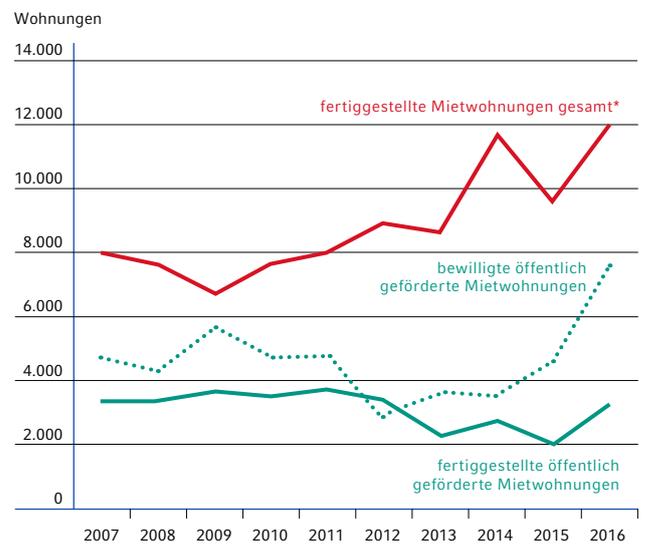


Abb. 3.3.5: Verhältnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zum gesamten Geschosswohnungsneubau



## Soziale Wohnraumförderung: Rekordergebnis im Jahr 2016

Für die Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen ist es wichtig, dass neue Mietwohnungen nicht nur im oberen Preissegment entstehen. Die Auswertung von Angebotsmieten und -preisen für Neubauten (Kap. 2.6) zeigt aber, dass das kaum mehr der Fall ist. Das wichtigste Instrument des Landes, die Preisstruktur im Neubau zu beeinflussen, ist die soziale Wohnraumförderung.

Allerdings hatte die Attraktivität der Förderprogramme, die im Wesentlichen auf günstigen Zinsen basierte, mit Beginn der Niedrigzinsphase zunächst deutlich nachgelassen. Mit einer Neugestaltung der Förderbedingungen, insbesondere der Einführung von Zuschusselementen (Tilgungsnachlässen), aber auch durch die verstärkte Zusammenarbeit mit Kommunen und Wohnungswirtschaft konnte das Land die Förderergebnisse wieder steigern: So wurden 2016 Fördermittel für den Neubau von gut 7.600 Mietwohnungen bewilligt.<sup>41</sup> Dieses Rekordergebnis übersteigt die bisherige Förderung bei Weitem und knüpft an das hohe Niveau der späten 1990er-Jahre an (Abb. 3.3.5).

Von den im Jahr 2016 fertiggestellten Mietwohnungen<sup>42</sup> entstand ein gutes Fünftel mit öffentlicher Förderung. Der Marktanteil ist damit noch deutlich geringer als vor der aktuellen Niedrigzinsphase (49% im Mittel der 2000er-Jahre), dürfte in Anbetracht der hohen Bewilligungen aber wieder steigen.

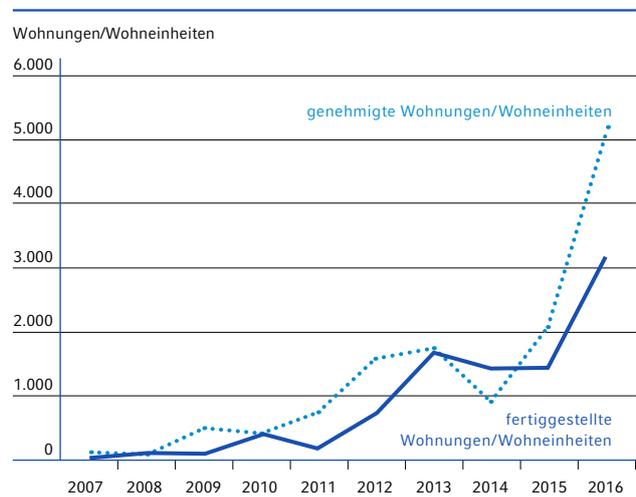
Dennoch halten 84 Prozent der Marktexperten, die die NRW.BANK im Wohnungsmarktbarometer 2017 befragt hat, den Neubau geförderter Mietwohnungen in ihrer Region für noch zu gering. Denn trotz zunehmender Förderung nimmt der Bestand preisgebundener Mietwohnungen weiter ab (Kap. 2.2). Um den Rückgang vollständig zu kompensieren, müssten pro Jahr rechnerisch 10.000 bis 15.000 geförderte Wohnungen gebaut werden.

## Wohnheime: starker Anstieg auch infolge der Flüchtlingsunterbringung

Auch der Neubau von Wohnheimen hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Statt bisher 30 bis 50 Heime jährlich wurden 2016 über 150 Wohnheime gebaut. Bei den Heimplätzen war mit 3.180 Einheiten ein Zuwachs von 119 Prozent zu verzeichnen (Abb. 3.3.6). Der Anstieg geht maßgeblich auf den erhöhten Unterbringungsbedarf für Flüchtlinge zurück. Aber auch bei Studierendenwohnheimen gab es deutlich mehr Baufertigstellungen.

Die Baugenehmigungen von 230 Wohnheimen mit 5.200 Plätzen (+148%) lassen auch für die kommenden Jahre mehr Fertigstellungen erwarten.

Abb. 3.3.6: Neubau von Wohnheimen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017

<sup>41</sup> Summe der Förderung für die Einkommensgruppen A und B. Zu den Details vergleiche NRW.BANK (2017): Soziale Wohnraumförderung 2016, [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de).

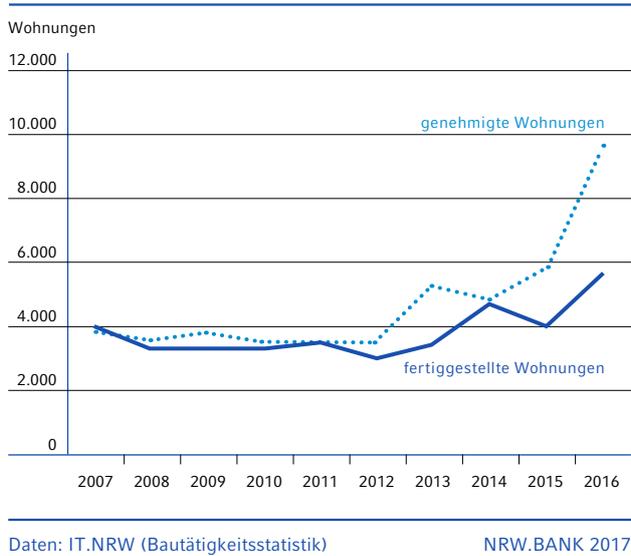
<sup>42</sup> Hier ohne Berücksichtigung der Eigentumswohnungen.

### Neubau im Rahmen von Um- und Ausbau boomt

Angesichts der Baulandknappheit ist es nicht verwunderlich, dass die Nutzung von Erweiterungsmöglichkeiten im Gebäudebestand (Anbau, Ausbau, Zusammenlegung<sup>43</sup> und Aufstockung etc.) eine immer größere Rolle spielt. So entstanden im Jahr 2016 allein 5.600 Wohnungen durch Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden (+41,7%). Damit wurde nicht nur der bereits hohe Wert aus dem Jahr 2014 (4.800) deutlich übertroffen, sondern auch der höchste Anteil erreicht (12%), den Bestandsmaßnahmen je an der gesamten Wohnbautätigkeit in Nordrhein-Westfalen hatten.

Den Genehmigungen nach zu urteilen, die im Jahr 2016 einen Höchststand von 9.700 Wohnungen (+64,0%) erreichten, ist das Potenzial hier auch noch nicht ausgeschöpft. Die Monatsdaten des Jahres 2017 sehen allerdings einen deutlichen Rückgang (-36% bis inkl. August), jedoch nicht unter das Niveau des Vorjahres.

Abb. 3.3.7: Neuschaffung von Wohnraum durch Um-/Ausbau im Bestand (Saldo Zu-/Abgänge)

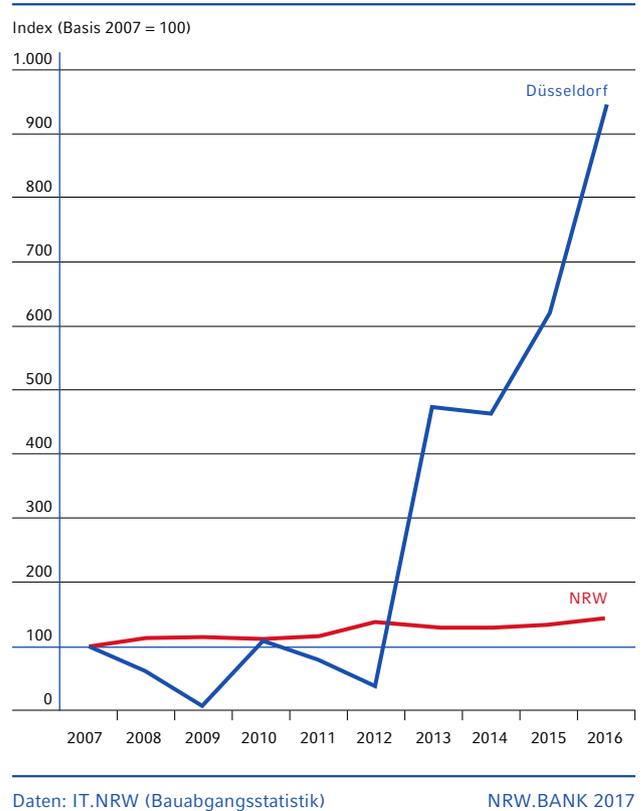


### Mehr Wohnungsabgänge und Ersatzneubau

Allerdings ist damit nur ein Teil der Bestandsmaßnahmen erfasst. Sobald ein Gebäude ganz abgerissen wird, um Platz für einen Neubau zu machen, der moderner ist oder das Grundstück besser ausnutzt, wird das in der Statistik als gewöhnlicher Neubau erfasst.

Nur die Statistik der Wohnungsabgänge lässt Rückschlüsse auf die steigende Bedeutung des Ersatzneubaus zu. Deren Zahl hat im Jahr 2016 mit Bestandsverlusten von fast 6.800 Wohnungen (+9%) einen neuen Höchststand erreicht. 65 Prozent dieser Abgänge wurden mit der Errichtung eines neuen Gebäudes begründet – im Vorjahr war das bei nur knapp 55 Prozent der Fall. Überwiegend werden Mehrfamilienhäuser und Wohnheime ersetzt (62%), doch in den vergangenen Jahren mussten vermehrt auch Ein- und Zweifamilienhäuser weichen (38%).

Abb. 3.3.8: Entwicklung der Bauabgänge in Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen



<sup>43</sup> Zu beachten ist, dass die Statistik den Saldo widerspiegelt: Wohnungen, die im Zuge der Baumaßnahme verloren gingen, sind in den Zahlen also schon berücksichtigt.

Vor allem in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten und knappen Baulandreserven lässt sich ein überproportionaler Anstieg der Bauabgänge für Ersatzneubau beobachten. Absoluter Spitzenreiter ist Düsseldorf, wo im Jahr 2016 fast zehnmals so viele Wohnungen vom Markt verschwanden wie im Jahr 2007 (Abb. 3.3.8). In der Landessumme war im selben Zeitraum eine Zunahme um lediglich 45 Prozent zu verzeichnen.

### Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern eher konstant

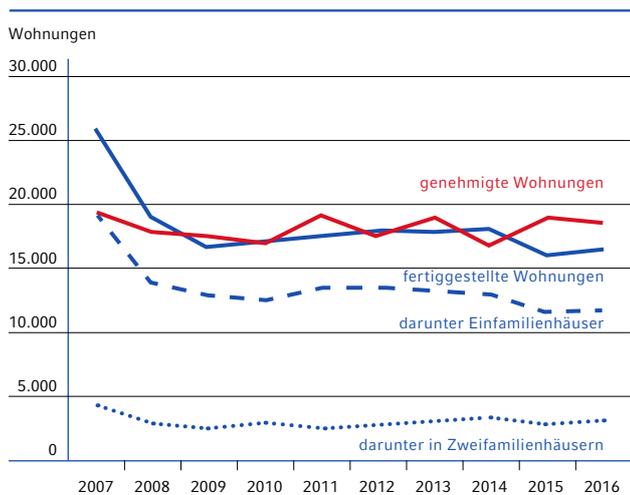
Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit Jahren relativ konstant (Abb. 3.3.9). Im Jahr 2016 wurden mit rund 16.600 Wohnungen (+3,2%) nur wenig mehr gebaut als im Vorjahr; das Niveau von 18.000 (2014) wurde nicht wieder erreicht. Differenziert man nach Gebäude-

typ, zeigt sich, dass der Neubau reiner Einfamilienhäuser mit 11.800 Fertigstellungen in etwa auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres blieb (+1,4%), während Zweifamilienhäuser mit 1.600 Gebäuden einen deutlichen Zuwachs verbuchten (+7,7%).

Infolge des überproportionalen Anstiegs im Geschosswohnungsbau ist der Anteil des Eigenheimsektors an der Bautätigkeit so niedrig wie zuletzt Mitte der 1990er-Jahre (ca. 35%).

Die Baugenehmigungen des Jahres 2016 lassen mit 18.700 Wohnungen (-1,8%) für 2017 noch einen Anstieg der Fertigstellungen erwarten. Für die weitere Zukunft ist mit Blick auf die niedrigeren Genehmigungszahlen des Jahres 2017 eher mit einem Rückgang zu rechnen (bis inkl. August -13% gegenüber 2016).

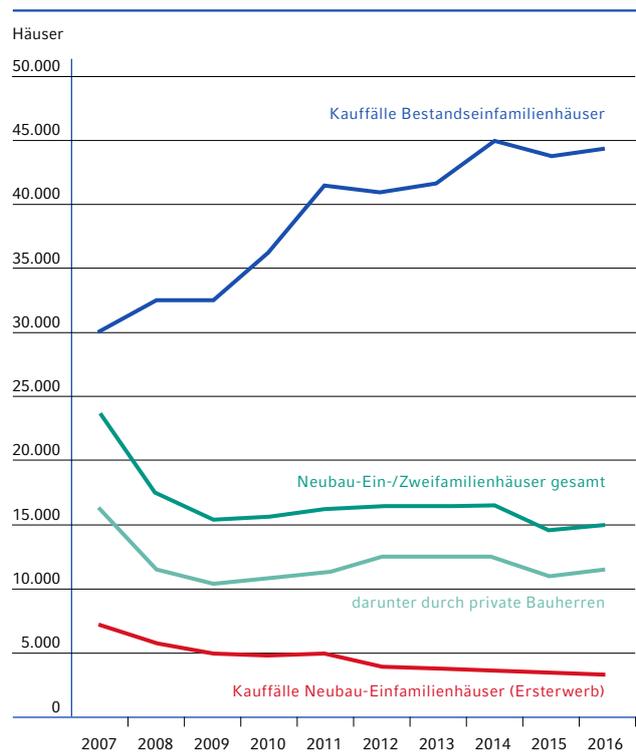
Abb. 3.3.9: Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.3.10: Eigenheimerwerb durch Bau, Ersterwerb und Bestandskauf



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), OGA NRW (Kaufpreissammlung)<sup>44</sup>

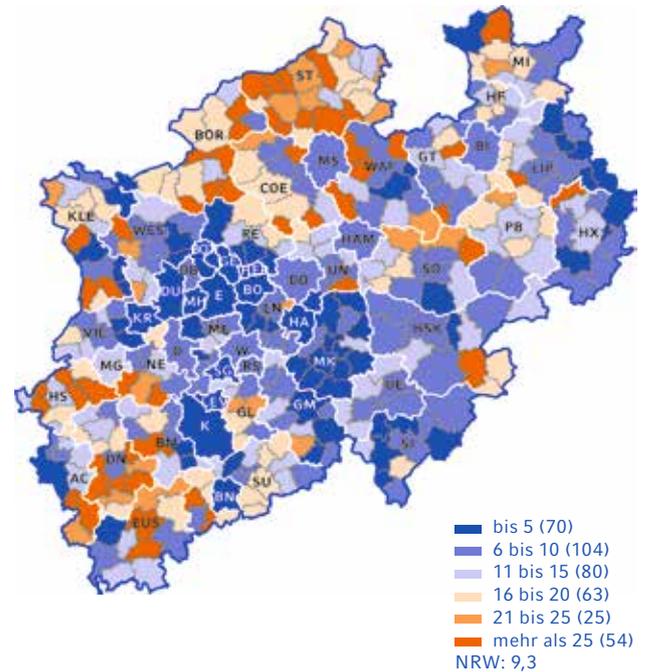
NRW.BANK 2017

<sup>44</sup> Der Anteil neuer und gebrauchter Häuser an den Kauffällen ist mithilfe der Bautätigkeitsstatistik (Neubau nicht privater Bauherren) geschätzt.

Ursache dieser Entwicklung dürfte zum einen die insgesamt rückläufige Anzahl der Familien sein (Kap. 1.3), der wichtigsten Zielgruppe des klassischen Einfamilienhauses. Dazu kommt, dass aus Altersgründen immer mehr Bestandseigenheime an den Markt kommen. Diese finden sich zudem oft in zentraleren und damit begehrteren Lagen als die Neubaugebiete. Landesweit findet deshalb ein immer größerer Anteil des Eigenheimerwerbs nicht mehr durch Neubau (19%) oder Ersterwerb (6%), sondern durch den Kauf von Bestandsobjekten (75%) statt (Abb.3.3.10).

In den wenigen Regionen, wo die Familienzahl wächst – das sind in erster Linie die Schwarmstädte und deren Umland –, steigt zwar auch die Nachfrage nach Neubau-Eigenheimen. Diese lässt sich aber nur zum Teil umsetzen, da der konkurrierende Geschosswohnungsbau aufgrund seiner höheren Flächeneffizienz von Kommunalverwaltungen und Immobilienentwicklern bevorzugt wird. So ist die Bautätigkeit vor allem außerhalb der Großstädte intensiv (Abb. 3.3.11). Besonders fallen dabei das Münsterland (flächendeckend starker Einfamilienhausbau, besonders im Kreis Steinfurt) und das südliche Rheinland zwischen Köln und Aachen ins Auge. Aber auch in diesen Regionen hat der Neubau von Einfamilienhäusern zuletzt eher ab-, der von Geschosswohnungen eher zugenommen.

Abb. 3.3.11: Bautintensität für Ein-/Zweifamilienhäuser 2016 (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017



## Rückbau und Modernisierung eines Hochhauses

Viele der in den 1960er- bis 1970er-Jahren entstandenen Wohnhochhäuser gelten heute als wenig gefragte Adressen. Das liegt an sozialen und Imageproblemen, aber auch an hohen Nebenkosten infolge veralteter Wärmedämmung und Haustechnik. Auch der achtstöckige Hochhauskomplex am Bottenbruch in Mülheim an der Ruhr hatte – trotz gut angebundenem Standort – lange Zeit mit hohem Leerstand zu kämpfen. Die Eigentümerin, die städtische Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) hat sich daher zu einem radikalen Umbau entschlossen: Die vier oberen Geschosse wurden etappenweise abgetragen; Fassade und Haustechnik erneuert und die verbliebenen 48 Wohnungen modernisiert, barrierefrei umgebaut und mit Balkonen versehen. Zusätzlich entstanden gemeinschaftlich nutzbare Atrien. Rentierlich wurden Abriss und Modernisierung – trotz weiterhin bezahlbarer Mieten – mithilfe der günstigen Darlehen und Tilgungsnachlässe aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes.



### 3.4 Passt der Neubau zur Nachfrage?

#### Insgesamt noch zu wenig Neubau

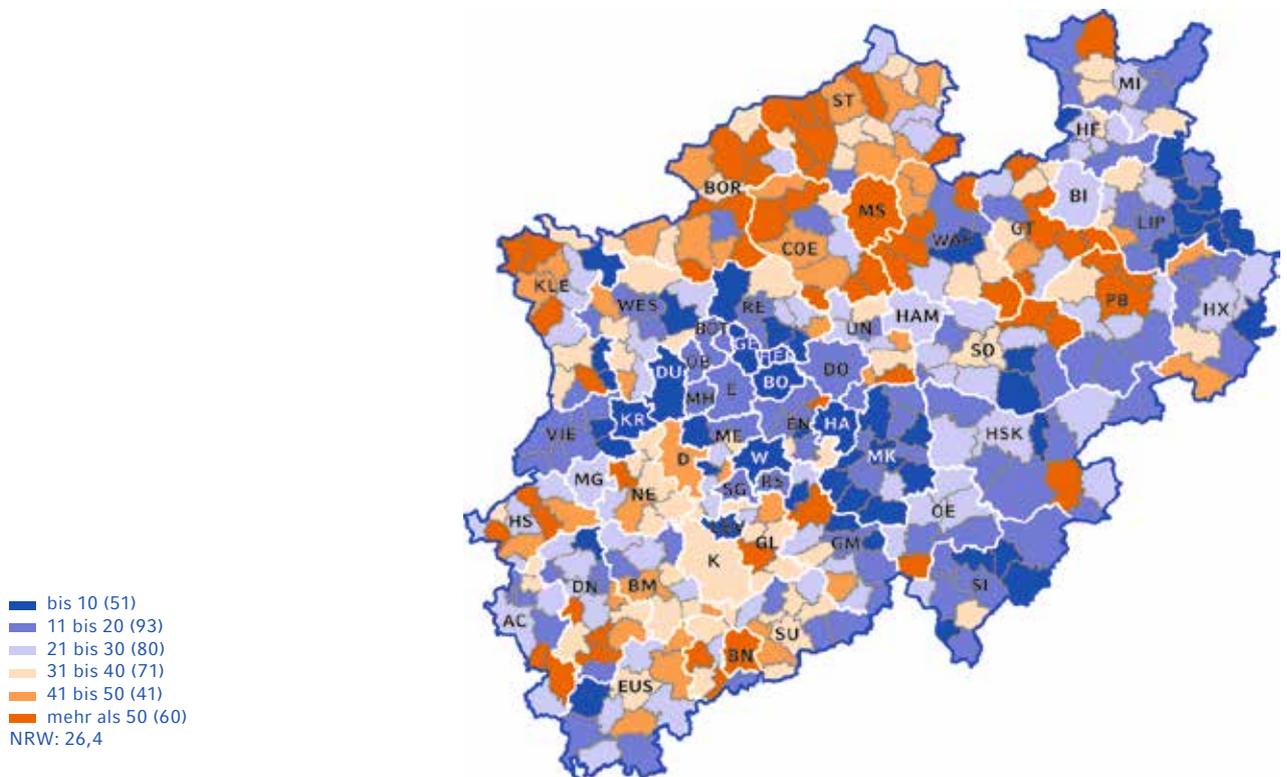
Bei der Bewertung der Bautätigkeit ist die Kernfrage, ob der Neubau quantitativ wie qualitativ dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Insgesamt liegt der Neubau in Höhe von 47.200 gebauten Wohnungen im Jahr 2016 wie dargestellt noch deutlich unter den 80.000 Wohnungen, die nach den Schätzungen des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und der NRW.BANK<sup>45</sup> jährlich notwendig wären, um den Neubaubedarf bis zum Jahr 2020 zu decken. Entscheidend ist aber das Verhältnis in den Regionen. Mithilfe der Bauintensität, das heißt der auf die Bevölkerung bezogenen Neubaureate, lassen sich regionale Muster der Bautätigkeit erkennen.

#### Höchste Bauintensität in den stark wachsenden Städten und Kreisen

In der Neubauintensität (Abb. 3.4.1) spiegelt sich tatsächlich vor allem der Unterschied zwischen wachstumsstarken Regionen auf der einen und weniger wachsenden bis schrumpfenden Regionen auf der anderen Seite: Die höchste Bauintensität verzeichnet die Großregion vom Nordkreis Kleve über das Münsterland bis zu den Kreisen Gütersloh und Paderborn. Mit etwas Abstand folgen die Kernstädte der Rheinschiene und ihr Umland. Aachen und Bielefeld haben trotz wachsender Nachfrage eine unterdurchschnittliche Bauintensität. Noch niedriger ist die Bauintensität in den eher ländlichen Kreisen mit langjähriger Schrumpfungstendenz (östliches Ostwestfalen-Lippe, Sauer- und Siegerland, Eifel) und in den altindustriell geprägten Großstädten und Ballungsräumen (Mönchengladbach, Krefeld, Ruhrgebiet, Bergisches Städtedreieck, Märkischer Kreis). Auffällig ist, dass im Ruhrgebiet auch in den Städten mit Wachstumsperspektive (Essen, Dortmund) zuletzt kaum mehr gebaut wurde als im Durchschnitt der Region.

Abb. 3.4.1: Bauintensität 2016 gesamt (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner, Bevölkerungsstand 2015)



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2017

<sup>45</sup> Die Berechnung des Neubaubedarfs wird im Anhang („Datengrundlagen“) erläutert.

## Aktualisierte Gegenüberstellung von Bautätigkeit und Neubaubedarf

Ob diese räumlichen Muster der Nachfrage entsprechen, zeigt ein Vergleich mit dem geschätzten Neubaubedarf auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Dazu wird das mittlere Nettoneubauniveau der vergangenen drei Jahre (Neubau abzgl. Bauabgänge) der Zahl der Wohnungen gegenübergestellt, die jährlich gebaut werden müssten, um mit dem bis 2020 prognostizierten Wachstum der Haushaltezahl<sup>40</sup> mitzuhalten. In der ersten Variante wird der zusätzliche Bedarf durch den Flüchtlingszuzug ausgeklammert, in der zweiten mit berücksichtigt.

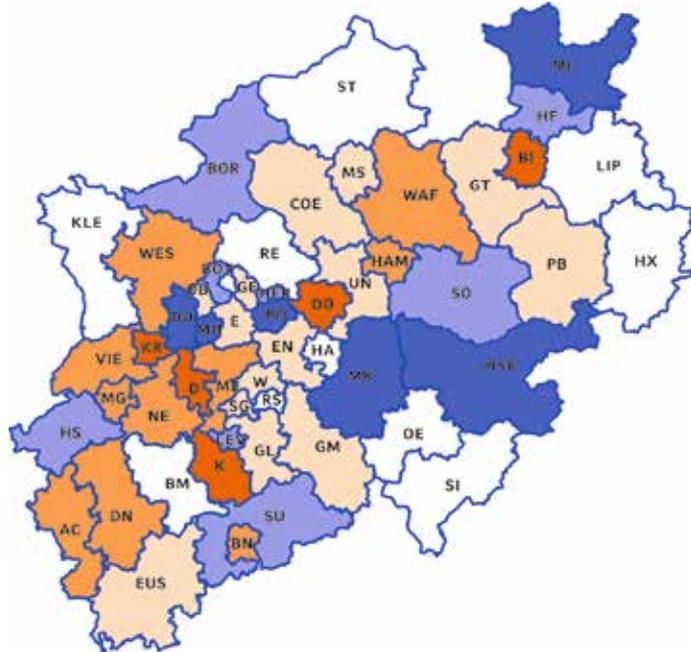
Die Bedarfsrechnung ist rein quantitativ (ein zusätzlicher Haushalt = eine zusätzliche Wohnung) und unterscheidet nicht zwischen Miete und Eigentum oder Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern. Wo also bis 2020 ein Rückgang der Haushaltezahl erwartet wird, wird kein quantitativer Neubaubedarf angenommen – auch wenn in der Realität etwa ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen bestehen könnte.

## In vielen Kreisen und kreisfreien Städten wird immer noch zu wenig gebaut

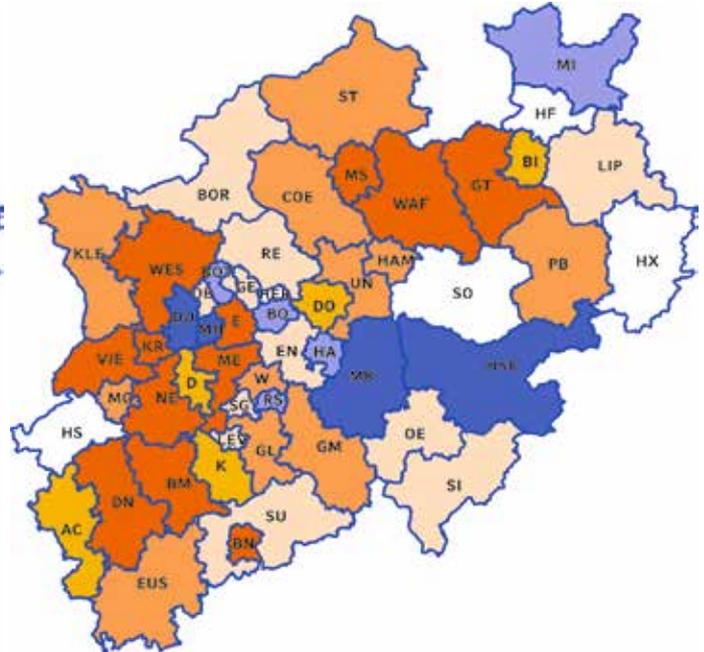
Die Gegenüberstellung zeigt: Auch unter Einbezug der höheren Baufertigungszahlen des Jahres 2016 bleibt der Neubau in vielen der wachsenden Städte und Kreise deutlich unter dem Bedarf (Abb. 4.3.2a). Das gilt insbesondere für Aachen, Münster, Bielefeld und die Rheinschienenstädte, zum Teil auch für deren Umland, aber auch für Teile des Ruhrgebiets, das südliche Münsterland sowie Kreise wie Gütersloh und Paderborn. Rechnet man den Bedarf der Flüchtlingshaushalte mit ein, wird in fast allen Regionen zu wenig gebaut (Abb. 3.4.2b). Die Flüchtlingskomponente ist angesichts anhaltender politischer Debatten um den Familiennachzug und die regionale Verteilung allerdings recht unsicher und sollte deshalb vorsichtig bewertet werden (Kap. 1.1–1.2 und 2.4).

Abb. 3.4.2: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und durchschnittlichem jährlichem Neubaubedarf (2016–2020)

a) ohne zusätzlichen Bedarf durch Flüchtlingszuzug



b) mit zusätzlichem Bedarf durch Flüchtlingszuzug



Daten: eigene Berechnung auf Basis IT.NRW, Bezirksregierung Arnsberg

NRW.BANK 2017



## Modernen Wohnraum schaffen – Heimat erhalten

Historische Bausubstanz und lokale Baukultur sind wichtige Elemente regionaler Identität. Erhalten lassen sich Bau- denkmäler am besten, wenn es gelingt, eine zeitgemäße Nutzung für sie zu finden. Doch bedingt durch die Bauweise und denkmalrechtliche Auflagen fallen bei Sanierung, Modernisierung oder Grundrissveränderungen oft hohe Mehrkosten an. Problematisch ist das insbesondere in Regionen mit eher günstigem Miet- und Kaufpreisniveau, das es kaum erlaubt, diese Kosten zu refinanzieren. Dann drohen Leerstand und Verfall. Den ehemaligen Hof im Kreis Höxter hat eine junge Familie zu modernem Wohnraum umgebaut – mithilfe der Wohnraumförderung des Landes. Die fördert mit den Programmen für Bestandsinvestitionen nicht nur den Abbau von Barrieren oder die energetische Sanierung, sondern auch die denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohneigentum.

## In einigen Regionen sorgt jeder Neubau für mehr Leerstand

Eindeutig ist aber, dass in Teilen des Sauerlands, des Ruhrgebiets und im Kreis Minden zumindest quantitativ zu viel gebaut wird. Dort wächst mit jedem Neubau der Leerstand – derzeit in einer Größenordnung von jährlich 100 bis über 500 Wohnungen. Vorsicht ist auch im nördlichen Münsterland sowie in den Kreisen Herford und Heinsberg angebracht, wo das aktuelle Neubauniveau nur durch den unsicheren Flüchtlingsfaktor gerechtfertigt wird.

## Auch qualitätsbedingter Neubau wichtig, aber mit Augenmaß

Grundsätzlich ist Neubau aber auch in diesen Regionen sinnvoll. Besonders in Märkten mit älterem Bestand sollte zur qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots auch moderner Wohnraum entstehen, was nicht immer über Modernisierung oder Ersatzneubau möglich ist. Standort und Qualität des Neubaus sind dann entscheidend. Gerade in ländlichen Räumen, die im Saldo schrumpfen, ist gezielter Neubau in den zentralen Ortsteilen und Lagen notwendig, um diese zu stärken und die Region insgesamt damit lebensfähig zu halten – auch wenn dafür an anderer Stelle der Leerstand wächst.

## Passt der Neubau auch qualitativ zum Bedarf?

Angesichts der beschriebenen demografischen Veränderung – der Alterung, der Zunahme kleiner Haushalte, des (zuletzt freilich etwas gebremsten) Rückgangs von Familien mit Kindern (Kap. 1.3) – stellt sich die Frage, ob der Wohnungsneubau nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ – also bezüglich Art und Größe – adäquat auf diese Herausforderungen reagiert. Da sowohl die Qualität des Neubaus schwierig zu bestimmen als auch die Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten kaum zu prognostizieren ist, beschränkt sich die folgende Analyse auf den Aspekt der Wohnungsgröße.

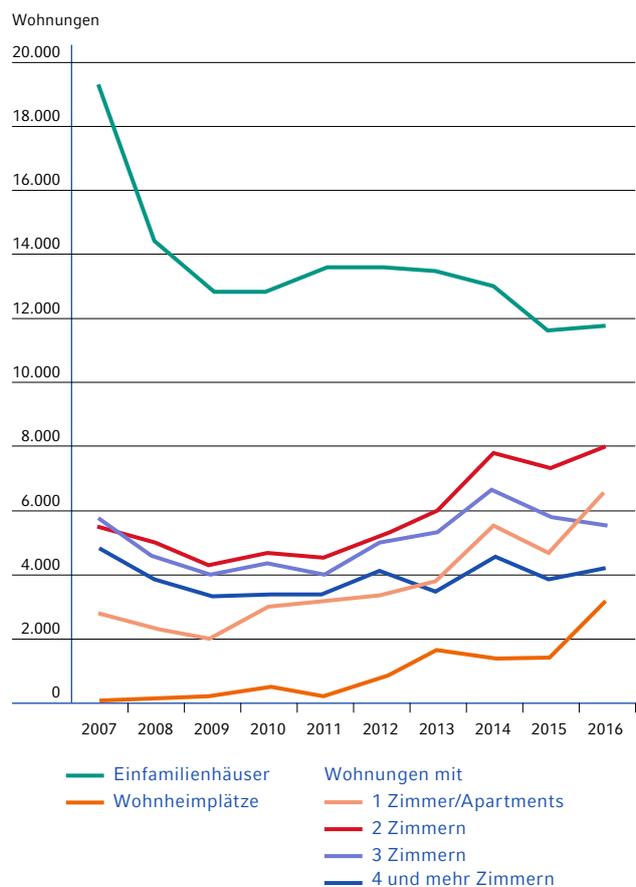
Nun ist die Zunahme kleiner Haushalte nicht mit einem ebenso hohen Nachfragezuwachs nach kleinen Wohnungen gleichzusetzen. Paare und Alleinlebende, deren Kinder ausgezogen sind, möchten häufig in der großen Wohnung bleiben, solange nicht altersbedingte Beeinträchtigungen einen Umzug erfordern. Auch werden sich Alleinlebende, die eine neue Wohnung suchen, nicht auf 1-Zimmer-Wohnungen beschränken, solange sie sich Größeres leisten können. Dennoch steigt insgesamt der Bedarf an kleinen Wohnungen:

zum einen in den nachfragestarken Regionen, in denen sich ein wachsender Teil der Bevölkerung angesichts steigender Preise keine zu großen Wohnungen mehr leisten kann, zum anderen in den Regionen mit älteren Eigenheimbeständen, in denen viele ältere Haushalte nur deshalb in ihrem Eigenheim bleiben, weil es kein adäquates Angebot an altersgerechten kleineren Wohnungen gibt.

## Neubau von kleineren Wohnungen hat relativ und absolut zugenommen

Tatsächlich hat sich im Verlauf der vergangenen zehn Jahre der Schwerpunkt im Neubau zu kleinen Wohnungen verschoben. Diese Anpassung wurde hauptsächlich vom Rückgang des Einfamilienhausbaus bis zum Jahr 2009 verursacht (Abb. 3.4.3). In der Landessumme stellen Einfamilienhäuser in Puncto Wohnflächen und Zimmerzahl nach wie vor den Löwenanteil großer Wohnungen.

Abb. 3.4.3: Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgröße/Zimmerzahl<sup>46</sup>



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017

<sup>46</sup> In der amtlichen Statistik sind die Wohnungen nach der Zahl der Räume differenziert. Da eine Küche als Raum zählt, wurden die Bezeichnungen entsprechend umgerechnet (3-Raum-Wohnung = 2-Zimmer-Wohnung etc.), um den Vergleich mit Förder- und Mietenstatistik zu ermöglichen.

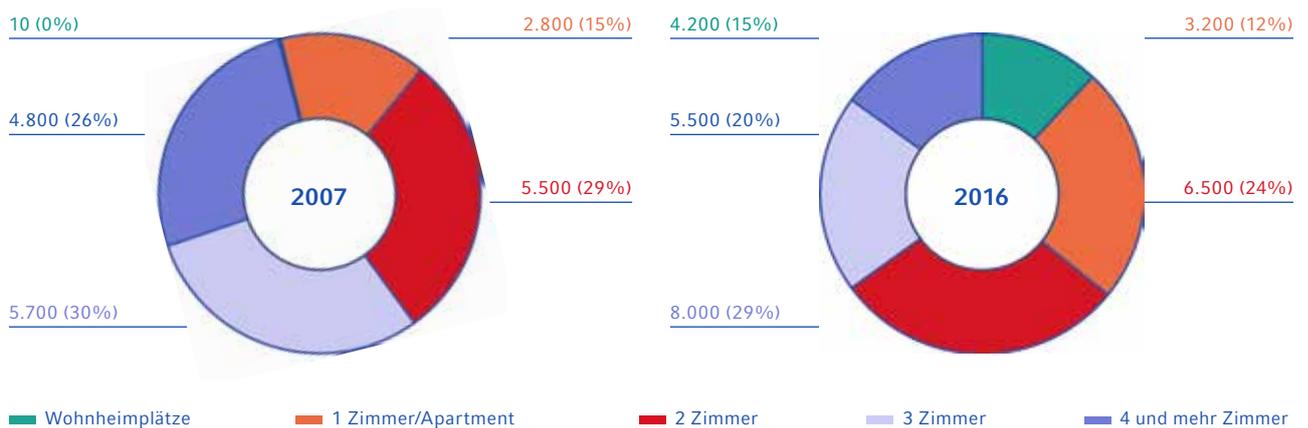
Doch auch im Geschosswohnungsbau selbst hat es seit der Wiederbelebung des Neubaus eine Strukturveränderung gegeben: Seit 2007 hat sich nicht nur die Zahl neu gebauter 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments mehr als verdoppelt (Abb. 3.4.3), sondern auch ihr Anteil an der Gesamtbauleistung von 15 auf 24 Prozent erhöht (Abb. 3.4.4). Auch der zunehmende Neubau von Wohnheimplätzen spielt hier eine Rolle: Mit Ausnahme der neuesten Flüchtlingsunterkünfte, unter denen es viele Gruppenwohnungen gibt, bedienen Wohnheime (z. B. für Studenten und Senioren) vor allem die Klientel der Alleinlebenden.

Eher konstant geblieben ist, trotz erhöhter Fertigstellungen, der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen, während größere Geschosswohnungen mit mehr als drei Zimmern – bei fast konstanter Fertigstellung – erheblich an Marktanteil eingebüßt haben.

### Zuwachs kleinerer Wohnungen im Neubau reicht noch nicht aus

Die Bautätigkeit reagiert offenbar auf die veränderten Bevölkerungs- und Familienstrukturen. Angesichts der Preisentwicklung bei kleinen Wohnungen (Kap. 2.5) ist aber zu vermuten, dass diese Veränderungen noch nicht ausreichen, um die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu bedienen. Insbesondere in den von Eigenheimen geprägten Märkten im Stadtumland und ländlichen Raum wäre ein verstärkter Neubau kleiner bis mittlerer, insbesondere auch altersgerechter Wohnungen sinnvoll – nicht nur, um ein Angebot für neu zugezogene kleine Haushalte zu schaffen, sondern auch, um älteren Empty Nestern und Witwe(r)n einen Umzug aus ihren zu großen Eigenheimen zu ermöglichen, die dann wieder Familien mit Kindern zur Verfügung stünden.

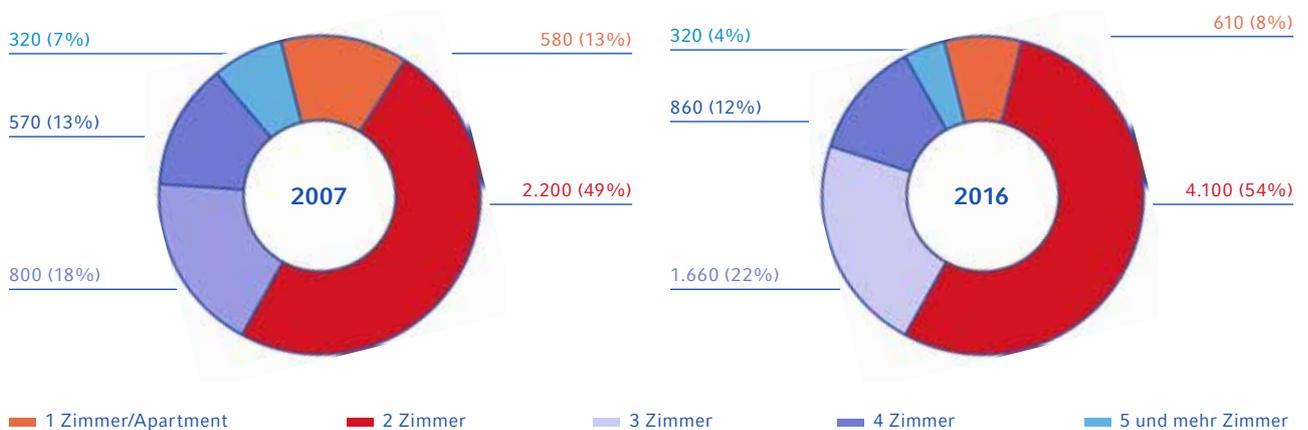
Abb. 3.4.4: Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsneubau: Vergleich 2007 und 2016



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.4.5: Wohnungsgrößen im geförderten Mietwohnungsneubau: Vergleich 2007 und 2016



Daten: NRW.BANK (Wohnraumförderstatistik)

NRW.BANK 2017

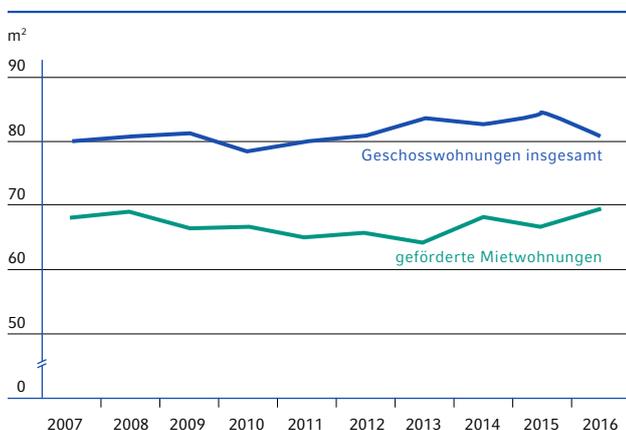
## Kaum Veränderung im geförderten Wohnungsbau

Weniger Veränderung gab es im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau: Aufgrund der vielen Alleinlebenden in den Zielgruppen der Wohnraumförderung gibt es hier schon lange einen Schwerpunkt auf eher kleineren Wohnungen (Abb. 3.4.5). Allerdings war in den vergangenen Jahren ein leichter Rückgang bei sehr großen und sehr kleinen Wohnungen festzustellen, das heißt eine Verschiebung zugunsten mittelgroßer Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

## Mittlere Wohnfläche bleibt konstant

Bei der Wohnfläche allerdings ist keine Verkleinerung feststellbar: In den vergangenen zehn Jahren waren neu gebaute Geschosswohnungen – abgesehen von kleineren Schwankungen – im Landesdurchschnitt konstant um die 80 m<sup>2</sup> groß (Abb. 3.4.6). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Zimmer im Neubau tendenziell größer geworden sind. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt infolge der Vorgaben für maximale Wohnflächen die mittlere Wohnungsgröße mit knapp 70 m<sup>2</sup> deutlich darunter.

Abb. 3.4.6: Durchschnittsgröße von Geschosswohnungen (insgesamt und geförderte)



Daten: IT.NRW, NRW.BANK

NRW.BANK 2017

## Träger des Wohnungsbaus

Für die Frage, wie sich ein nachfragegerechter Wohnungsbau weiter befördern lässt, ist auch wichtig, welche Investorentypen auf dem Markt aktiv sind. Die Bautätigkeitsstatistik und die Daten der Wohnraumförderung liefern dazu einen Überblick.

### Eigenheimsektor: während Bauträger sich zurückgezogen haben, haben private Haushalte mehr gebaut

Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 3.4.7) wurde in den Großstädten lange Zeit von Bauträgerunternehmen außerhalb von privaten Bauherren dominiert. In den vergangenen Jahren aber war zu beobachten, dass sich die Bauträger aus diesem Geschäftsfeld mehr und mehr zurückziehen und sich nicht nur in den Großstädten auf den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen verlegt haben. Privathaushalte haben seit Beginn der Niedrigzinsphase sehr viel mehr Eigenheime gebaut, was in der Gesamtsumme den Rückzug der Bauträger aber nicht ganz kompensieren konnte. Seit der letzten Erhöhung der Grunderwerbssteuer (und den entsprechenden Vorzieheffekten im Vorfeld) haben private Bauherren wieder etwas weniger gebaut. Dennoch lag ihr Anteil am Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zuletzt bei 77 Prozent.

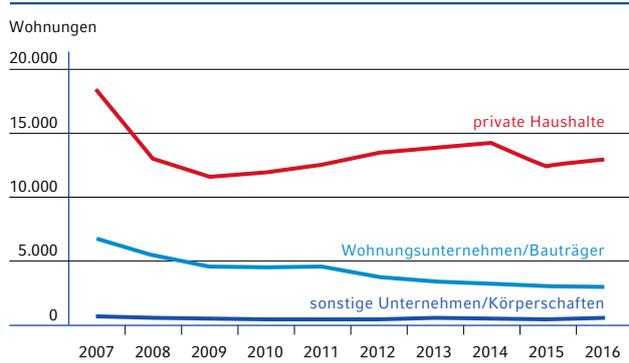
### Im Geschosswohnungsbau dominiert die gewerbliche Wohnungswirtschaft, ...

Im Geschosswohnungsbau ist die Struktur eine andere: Hier bauten private Haushalte zwar mit 47 Prozent aller Mehrfamilienhäuser zuletzt genauso viele Objekte wie die gewerbliche Wohnungswirtschaft (44%). Die Projekte der Wohnungsunternehmen waren aber im Mittel größer, weshalb ihr Marktanteil mit 56 Prozent der Wohnungen (Private: 33%) bei Weitem höher ist (Abb. 3.4.8).

### ... doch auch private Investoren spielen eine wichtige Rolle, vor allem außerhalb der Großstädte

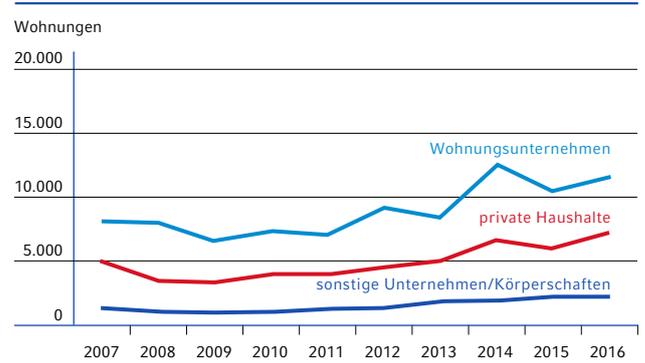
Die räumliche Verteilung zeigt, dass das auch an den regionalen Schwerpunkten liegt, da Private außerhalb der Großstädte, wo auch weniger dicht gebaut wird, eine deutlich größere Rolle spielen (Abb. 3.4.9). In 76 Kommunen haben sie am Geschosswohnungsbau der vergangenen Jahre einen Anteil von über 80 Prozent; in 62 Gemeinden wurden Geschosswohnungen ausschließlich von privaten Bauherren fertiggestellt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im südlichen Rheinland.

Abb. 3.4.7: Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Art des Bauherren



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

Abb. 3.4.8: Neubau von Geschosswohnungen nach Art des Bauherren

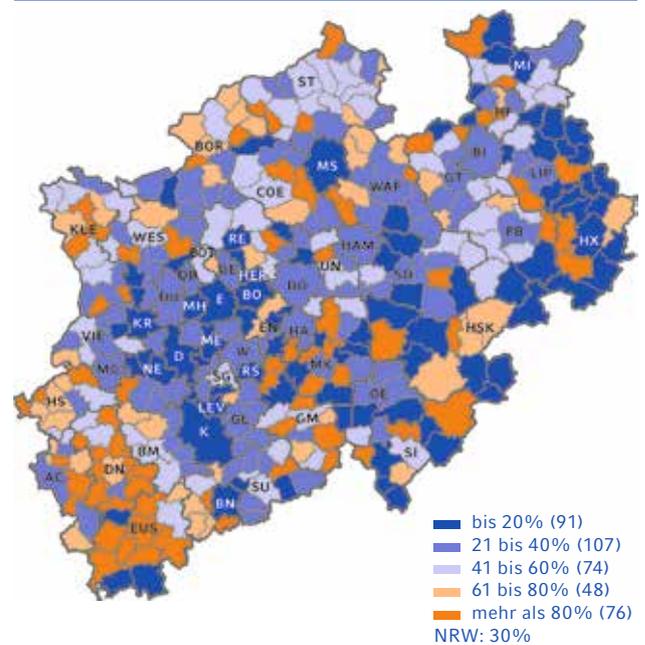


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2017

In den Großstädten der Rheinschiene, des Ruhrgebiets, in Münster sowie Teilen Ostwestfalens werden die meisten Geschosswohnungen dagegen von Wohnungsunternehmen gebaut. Private Investoren spielen hier eine eher untergeordnete Rolle – in Düsseldorf liegt ihr Anteil an allen Fertigstellungen bei unter 10 Prozent, in Köln bei rund 15 Prozent. Das ist auch darauf zurückzuführen, dass private Investoren dort schlechtere Chancen haben, an Bauland zu gelangen, weil hier die Preise höher und Konkurrenz durch Makler und professionelle Investoren sehr hoch ist. Gerade bei größeren Flächen tendieren die Kommunalverwaltungen angesichts ihrer Personalengpässe eher dazu, die Entwicklung großen Unternehmen zu überlassen, statt die Flächen mit hohem Aufwand aufzuteilen und einzeln an kleinere und private Investoren zu vermarkten.

Auch wenn die Wohnungsunternehmen also in der Summe den Markt dominieren, haben private Bauherren – mit Ausnahme der Jahre 2012 und 2014 – wesentlich zur Renaissance des Geschosswohnungsbaus beigetragen. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung sonstiger Bauherren. Das sind in der Regel Kommunen und soziale Träger, die im öffentlichen Auftrag tätig sind, oder Unternehmen außerhalb der Wohnungswirtschaft, die im Geschosswohnungsbau derzeit ein interessantes Geschäftsfeld sehen. Sie waren zuletzt für rund 10 Prozent des Neubaus verantwortlich.

Abb. 3.4.9: Anteil privater Investoren an allen fertiggestellten Geschosswohnungen 2014–2016 (inkl. Wohnheime)



Daten: IT.NRW NRW.BANK 2017

## Soziale Wohnraumförderung: Ähnliche Investorenstruktur wie im Gesamtmarkt

Ähnlich wie im gesamten Geschosswohnungsbau hatten die professionellen Wohnungsunternehmen<sup>47</sup> auch am öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bei Weitem den größten Anteil. Mit 58 Prozent der in den vergangenen drei Jahren bewilligten Wohnungen leisteten sie einen maßgeblichen Beitrag zum Wiedererstarken des geförderten Neubaus ab 2013. Bemerkenswert ist dabei die wachsende Bedeutung der kommunalen und kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen: Seit Beginn des Jahrzehnts haben sie ihre Aktivitäten im Neubau mehr als verdreifacht und ihren Anteil an den Bewilligungen auf 26 Prozent erhöht. Das zeigt, dass viele Städte und Kreise ihre Wohnungsunternehmen wieder als wertvolles Instrument kommunaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik begreifen, mit denen sie gezielte Angebote schaffen und schwierige Flächen entwickeln können.

Im selben Zeitraum haben die privaten Investoren<sup>47</sup> ihre bis dahin führende Rolle im sozialen Wohnungsbau eingebüßt, holten aber auf und erreichten zuletzt wieder einen Anteil von 32 Prozent aller bewilligten Wohnungen. Ähnlich wie im gesamten Neubau gibt es hier zudem ein deutliches Stadt-Land-Gefälle: In Köln und Düsseldorf tragen private Investoren nicht mehr als 10 Prozent zum Förderergebnis bei, in anderen Großstädten aber 40 Prozent und mehr. In vielen ländlichen Kleinstädten und Gemeinden, wo es häufig weder gewerbliche noch Wohnungsunternehmen gibt, wird preisgebundener Mietwohnraum ausschließlich von privaten Investoren errichtet.

<sup>47</sup> Die Investorenanalyse der NRW.BANK wird im jährlichen Bericht „Soziale Wohnraumförderung“ dargestellt. Die Typisierung ähnelt den Kategorien von IT.NRW. Zusätzlich differenziert die NRW.BANK noch zwischen verschiedene Arten von Wohnungsunternehmen (kommunale, privatgewerbliche, Genossenschaften, sonstige). Als private Investoren werden natürliche Personen mit einem Gesamtengagement (Fördervolumen) in der Wohnraumförderung von höchstens 10 Millionen Euro eingestuft.

# Abbildungsverzeichnis



## 1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Abb. 1.1.1:	Entwicklung des Zuzugs von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden nach Nordrhein-Westfalen (ohne Familiennachzug)	8
Abb. 1.1.2:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung verschiedener Prognosen	9
Abb. 1.2.1:	Anteil der internationalen Migration an den Zuzügen 2011–2014 (vor dem Flüchtlingszuzug)	10
Abb. 1.2.2:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in unterschiedlichen Städten und Regionen	11
Abb. 1.2.3:	Veränderung des Bevölkerungsanteils aus den wichtigsten Flüchtlingsländern an der Gesamtbevölkerung 2014–2016	12
Abb. 1.3.1:	Entwicklung der Familientypen in Nordrhein-Westfalen	14
Abb. 1.3.2:	Entwicklung der Familientypen in Düsseldorf (links) und im Kreis Steinfurt (rechts)	15
Abb. 1.4.1:	Erwerbstätige und Beschäftigte in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)	17
Abb. 1.4.2:	Arbeitslose in Nordrhein-Westfalen (Jahresdurchschnitt)	18
Abb. 1.4.3:	Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Leistungsbezug („Hartz IV“) in Nordrhein-Westfalen	18
Abb. 1.4.4:	Bezieher sonstiger Sozialleistungen zum Wohnen in Nordrhein-Westfalen	19

## 2. Anspannung der Wohnungsmärkte

Abb. 2.1.1:	Einschätzung der Marktanspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten	22
Abb. 2.2.1:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (mit Prognose)	24
Abb. 2.3.1:	Welche Gruppen haben in Ihrer Region welche Chancen bei der Wohnungssuche? Landesweite Einschätzungen der Marktexperten	25
Abb. 2.3.2:	Wohnberechtigte Wohnungssuchende: relative Entwicklung der Haushaltsstruktur	26
Abb. 2.3.3:	Mittlere Wohnflächeninanspruchnahme je Einwohner: Entwicklung 2011–2014/2015	26
Abb. 2.4.1:	Einschätzung: „Die Eingliederung der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt verläuft derzeit ...“	27
Abb. 2.5.1:	Angebotsmieten: Entwicklung der Preisspanne und einzelner Teilmärkte (Mittelwerte des Landes)	29
Abb. 2.5.2:	Mittlere Mieten im Neubau 2016 (Angebotsmieten, netto kalt)	30
Abb. 2.5.3:	Unterer Rand der Preisspanne von Neubaumieten 2016 (Angebotsmieten, netto kalt)	30
Abb. 2.5.4:	Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen 2013–2016 (Angebotsmieten, netto kalt)	31
Abb. 2.5.5:	Mittlere Wiedervermietungs-miete für Bestandswohnungen 2016 (Angebotsmieten, netto kalt)	31
Abb. 2.5.6:	Entwicklung der Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen in Nordrhein-Westfalen	32

Abb. 2.5.7:	Entwicklung der Angebotsmieten für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments 2006–2016 (netto kalt)	32	Abb. 3.3.1:	Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnheimen, inkl. Neuschaffung im Bestand)	48
Abb. 2.5.8:	Mittlere Miete 2016 für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments (Angebotsmieten, netto, kalt)	32	Abb. 3.3.2:	Bauüberhänge in Nordrhein-Westfalen (Neubau, Bestandsmaßnahmen, inkl. Nichtwohngebäuden)	49
Abb. 2.5.9:	Entwicklung der Preisindizes für Lebenshaltungskosten und Wohnkosten in Nordrhein-Westfalen	33	Abb. 3.3.3:	Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime)	50
Abb. 2.5.10:	Durchschnittlicher Anteil der Wohnnebenkosten an der Gesamtmiete in Nordrhein-Westfalen	33	Abb. 3.3.4:	Neubau von Geschosswohnungen, differenziert nach Rechtsform (ohne Wohnheime)	50
Abb. 2.6.1:	Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Preisspanne und Mittelwerte)	34	Abb. 3.3.5:	Verhältnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zum gesamten Geschosswohnungsneubau	50
Abb. 2.6.2:	Entwicklung der Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser 2013–2016	36	Abb. 3.3.6:	Neubau von Wohnheimen	51
Abb. 2.6.3:	Mittlerer Angebotspreis 2016 für Bestandseinfamilienhäuser (Wiederverkauf)	36	Abb. 3.3.7:	Neuschaffung von Wohnraum durch Um-/Ausbau im Bestand (Saldo Zu-/Abgänge)	52
Abb. 2.6.4:	Entwicklung von Neubau- und Bestandspreisen für Einfamilienhäuser in Märkten verschiedenen Typs	36	Abb. 3.3.8:	Entwicklung der Bauabgänge in Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen	52
Abb. 2.6.5:	Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Preisspanne und Mittelwerte)	37	Abb. 3.3.9:	Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern	53
Abb. 2.6.6:	Entwicklung der Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen 2013–2016	38	Abb. 3.3.10:	Eigenheimerwerb durch Bau, Ersterwerb und Bestandskauf	53
Abb. 2.6.7:	Preisniveau 2016 für Bestandseigentumswohnungen	38	Abb. 3.3.11:	Bauintensität für Ein-/Zweifamilienhäuser 2016 (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)	54
<b>3. Entwicklung des Wohnungsangebots</b>			Abb. 3.4.1:	Bauintensität 2016 gesamt (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner, Bevölkerungsstand 2015)	56
Abb. 3.1.1:	NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe (Wohnungsbau) in Nordrhein-Westfalen	42	Abb. 3.4.2:	Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und durchschnittlichem jährlichem Neubaubedarf (2016–2020)	57
Abb. 3.1.2:	Einschätzung des Investitionsklimas im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen	43	Abb. 3.4.3:	Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgröße/Zimmerzahl	59
Abb. 3.1.3:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit langfristiger Zinsbindung an private Haushalte	43	Abb. 3.4.4:	Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsneubau: Vergleich 2007 und 2016	60
Abb. 3.1.4:	Wohnungsmarktbarometer 2017: größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau	44	Abb. 3.4.5:	Wohnungsgrößen im geförderten Mietwohnungsneubau: Vergleich 2007 und 2016	60
Abb. 3.2.1:	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau: Entwicklung der Kauffälle	45	Abb. 3.4.6:	Durchschnittsgröße von Geschosswohnungen (insgesamt und geförderte)	61
Abb. 3.2.2:	Entwicklung der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau	45	Abb. 3.4.7:	Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Art des Bauherren	62
Abb. 3.2.3:	Bauland für Einfamilienhäuser: Entwicklung der Kauffälle in den Kreisen und kreisfreien Städten	46	Abb. 3.4.8:	Neubau von Geschosswohnungen nach Art des Bauherren	62
Abb. 3.2.4:	Bauland für Einfamilienhäuser: Preisentwicklung	46	Abb. 3.4.9:	Anteil privater Investoren an allen fertiggestellten Geschosswohnungen 2014–2016 (inkl. Wohnheime)	62
Abb. 3.2.5:	Bauland für Einfamilienhäuser: Preisentwicklung 2013–2016	47			
Abb. 3.2.6:	Bauland für Einfamilienhäuser:				

# 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 Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011.

## 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 wurden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für NRW 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.

## 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). Außerdem liefert das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Vergleichsdaten für andere Länder und den Bund.

## Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarkt-Fachleuten (2017: knapp 370 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 soziale 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 damalige MBWSV NRW 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 Kontakt-netze eine Rolle. In diesem Szenario entsteht ein überproportionaler Wohnungsbedarf in den Großstädten.

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 Größen-

ordnung 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 vor allem regional), sodass letztlich 120.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen fehlen. Auf dieser Basis hat das Bauministerium 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. Viele Faktoren sind nach wie vor sehr unsicher, etwa die Haushaltsbildung und die Entwicklung des Familiennachzugs. Derzeit geht die NRW.BANK davon aus, dass die geschätzte Größenordnung dennoch realistisch sein dürfte – zumindest verteilt auf die Jahre bis 2020. Von den beiden regionalen Szenarien ist mit der Einführung der Wohnsitzauflage für Flüchtlinge das Zuweisungsschlüssel-Szenario A das wahrscheinlichere geworden und deshalb Grundlage für die aktuellen Darstellungen.

### Modellrechnung zur Abschätzung des Gesamtneubedarfs in NRW

Ende 2015 erschien die neue Haushaltmodellrechnung 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. Diese rein quantitative Bedarfsabschätzung geht von der einfachen Annahme aus, dass jeder zusätzliche Haushalt eine zusätzliche Wohnung braucht. Da die Haushaltmodellrechnung 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.

# 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](http://www.nrwbank.de)

## Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“)  
seit 1994 – aktuell: 2017

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW – aktuell: 2017

## Wohnungsmarkt NRW – Thema

Märkte angespannt wie vor 20 Jahren  
Experteneinschätzung aus dem NRW.BANK  
Wohnungsmarktbarometer (2017)

Sonderauswertungen aus dem Zensus 2011  
Kleinstädtische und individualisierte Ergebnisse  
für Nordrhein-Westfalen (2016)

Entwicklung der Privathaushalte bis 2040  
Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung  
für Nordrhein-Westfalen (2016)

## Sonderauswertungen

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

MBWSV NRW und NRW.BANK:  
Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage  
durch die Zuwanderung von Flüchtlingen  
nach Nordrhein-Westfalen (2016)

## Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand  
Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten  
Wohnungsbestände  
seit 1996 – aktuell: 2016

Soziale Wohnraumförderung  
Statistischer Bericht zum Förderergebnis  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2016

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter [komwob.de](http://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](http://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](http://www.nrwbank.de)

[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)



[twitter.com/nrwbank](https://twitter.com/nrwbank)

### **V.i.S.d.P.:**

Caroline Gesatzki  
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

### **Redaktion:**

Melanie Kloth

### **Redaktionelle Bearbeitung:**

Florian Kurth  
Hannah Lintz  
Dr. Thorsten Heitkamp  
Ulrich Kraus

### **Rückfragen:**

Telefon (0211) 91741-1154

Telefax (0211) 91741-5153

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

### **Foto Umschlagseite**

Spar- und Bauverein Paderborn eG

### **Kartengrundlage**

GfK SE

### **Gestaltung und Produktion**

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

### **Druck**

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

Gedruckt auf Papier, das mit dem  
Blauen Engel ausgezeichnet ist.

**Düsseldorf, Dezember 2017**

## **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

