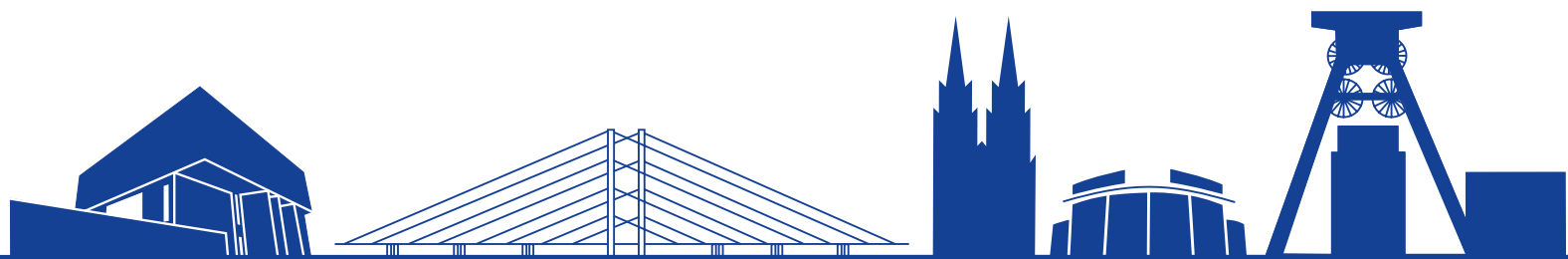


Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

Wohnungsmarktbericht NRW 2013

20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung

Dokumentation zum Kongress „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“



20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Inhalt

Vorwort	2
Inhaltsüberblick	5
Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen	8
Wohnungsnachfrage	8
Wohnungsangebot	19
Bilanz	26
Fazit	30
20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung NRW	31
20 Jahre Wohnungsmarktbericht NRW	37
Quartierskongress „Wir im Quartier, Heimat vor der Haustür“	43
Datengrundlagen	66
Aktuelle Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung	68

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

begonnen hat alles Ende der 1980er-Jahre, als der damalige Wohnungs- und Städtebauminister Dr. Christoph Zöpel aus Unzufriedenheit mit den damals vorhandenen Wohnungsmarktinformationen von der Fachöffentlichkeit Überlegungen einforderte, wie die Marktentwicklungen genauer und nachhaltiger sowie räumlich differenzierter erfasst und prognostiziert werden könnten. Nachdem Experten in einem Gutachten die Möglichkeiten, Inhalte und Datenquellen analysiert und ein Konzept entwickelt hatten, erteilte die damalige Wohnungsbauministerin Ilse Brusis der Vorgängerin der NRW.BANK am 18. Juni 1992 den Auftrag zum Aufbau und Betrieb einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung. Im Jahr 1994 erschien dann erstmals das „Info“, der jährliche Wohnungsmarktbericht für das Land Nordrhein-Westfalen. Heute halten Sie den 20. Bericht der Wohnungsmarktbeobachtung in Ihren Händen.

Die vergangenen 20 Jahre waren wohnungspolitisch von unterschiedlichen Themen und Bedingungen auf den Wohnungsmärkten geprägt: In den 1990er-Jahren mussten durch die Zuwanderung aus der ehemaligen DDR die Unterbringung der Menschen auf den Wohnungsmärkten organisiert und entsprechender Wohnraum bereitgestellt werden. Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den Kommunen verhinderten für etwa ein Jahrzehnt den Blick auf die langfristige demografische Entwicklung. Anfang der 2000er Jahre, als Nachfrage und Bedarf weitestgehend befriedigt waren, verlor die Wohnpolitik entscheidend an Bedeutung. Immer mehr Kommunen verzeichneten sinkende Bevölkerungszahlen und in der Folge steigende

Wohnungsleerstände. Die Wohnungsmarktbeobachtung hat die unterschiedlichen Situationen analysiert und auf Entwicklungen und Steuerungserfordernisse aufmerksam gemacht. Die demografische Entwicklung mit ihren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte rückte wieder in den Vordergrund. Regional und lokal differenzierte Entwicklungen machen eine detaillierte Analyse auf der regionalen und kommunalen Ebene notwendig.

Selbstverständlich werden die Erkenntnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung auch bankintern für die Beurteilung der Darlehensportfolien und zur Risikosteuerung herangezogen. Um allen diesen Aufgaben gerecht zu werden, hat die Wohnungsmarktbeobachtung ihre Methoden kontinuierlich weiter verfeinert und aktiv Entwicklung und Aufbau regionaler, kommunaler und kleinräumiger Beobachtungssysteme unterstützt. In den vergangenen Jahren zeigte sich ein starker Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung, der die alte Idee der Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte, in denen verschiedene Planungs- und Politikbereiche miteinander verknüpft werden, wieder aufleben ließ.

Seit dem vergangenen Jahr ist die Wohnpolitik vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten und Immobilienpreise wieder in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Diverse Bündnisse für Wohnen und parlamentarische Initiativen fordern mehr preisgünstigen Wohnungsbau und eine Begrenzung der Wohnkosten. Große Themen sind die Anpassung der Wohnquartiere an die Ziele des Klimaschutzes und die demografische Entwicklung auch durch Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungsbestände sowie die verantwortungsvolle Zusammenarbeit aller Marktakteure auf der Quartiers-ebene. Gleichzeitig stellen viele Kommunen

wegen der angespannten Haushaltslage die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – wie andere strategische Aufgaben – als freiwillige Leistung infrage. Vor dem Hintergrund der komplexen Entwicklungen der Wohnungsmärkte und dem Erfordernis differenzierter Antworten darauf ist das kurzfristig und wird auf längere Sicht zu höheren Kosten führen.

Auch in Zukunft, so sind sich die NRW.BANK und das Ministerium einig, wird die Wohnungsmarktbeobachtung NRW in bewährter Qualität ihren Beitrag zur Analyse der Wohnungsmärkte und zur Entwicklung von Lösungsansätzen leisten.



Michael Groschek
Minister für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Inhaltsüberblick

Der diesjährige Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK bietet Ihnen zum 20-jährigen Jubiläum neben der gewohnten Marktanalyse einige Highlights.

Zunächst gibt das erste Kapitel wie gewohnt einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten. Seit Beginn der Finanzmarkt- und Schuldenkrise in Europa ändern sich hier einige langjährige Trends. Dargestellt werden die Entwicklung der Nachfrage (Bevölkerung, Haushalte und ökonomische Faktoren), des Wohnungsangebots (Bestand, Investitionsklima, Neubau) und die Indikatoren der Marktlage (Preise, Leerstände). Aktuelle Schwerpunkte bilden

- die Analyse zur Zuwanderung aus dem Ausland, die zuletzt fast das Niveau der frühen 1990er-Jahre erreicht hat und die Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum anschieben wird,
- eine vertiefte Betrachtung der Neubautätigkeit und
- die ersten Ergebnisse des Zensus 2011 zu Bevölkerung und Wohnungsbestand.

Im Anschluss berichtet Karl-Friedrich Hofmann, in unserem Haus von Beginn an und bis heute für das Thema verantwortlich, über 20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen: von der ersten Idee Ende der 1980er-Jahre bis zur Umsetzung des Konzepts bei der damaligen Wohnungsbauförderungsanstalt, vom ersten Bericht und von der ständigen Weiterentwicklung der Methoden und Kooperationen seither.

Das Kapitel „20 Jahre Wohnungsmarktbericht“ bietet einen Überblick über die Themen und Befunde der Wohnungsmarktbeobachtung seit dem ersten Bericht bis heute. Gezeigt werden die großen Trends und Trendbrüche, aber auch die regelmäßige Wiederkehr bestimmter Themen.

Anschließend folgt die Dokumentation des Kongresses „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“. Auf dieser Fachveranstaltung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und der NRW.BANK am 8. Mai 2013 diskutierten Publikum und Experten über Ziele und Erfahrungen präventiver Quartiersentwicklung und darüber, welche Rolle eine verzahnte Wohnraum- und Städtebauförderung dabei spielen kann.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr Team Wohnungsmarktbeobachtung



Im Bild v.l.n.r.: Melanie Kloth, Ulrich Kraus, Julia Wessendorf, Karl-Friedrich Hofmann (Teamleiter), Ann-Kristin Häusler, Rebekka Austermann

Basisindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen	2012	Langfristiger Trend ¹	Kurzfristiger Trend ²
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand gemäß Fortschreibung (eigene Schätzung) ³	8.644.500	+ 0,5%	+ 0,3%
– Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3.683.100	+ 0,7%	+ 0,5%
– Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	4.843.000	+ 0,3%	+ 0,2%
Wohnungsbestand (vorläufiges Ergebnis Zensus 2011) ⁴	8.883.400	k. A.	k. A.
– Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern		k. A.	k. A.
– Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		k. A.	k. A.
Wohnungsbestand nach Baualter ⁴			
– vor 1919	10,8%	k. A.	k. A.
– 1919 bis 1949	10,1%	k. A.	k. A.
– 1950 bis 1959	16,7%	k. A.	k. A.
– 1960 bis 1969	18,3%	k. A.	k. A.
– 1970 bis 1979	16,2%	k. A.	k. A.
– 1980 bis 1989	9,6%	k. A.	k. A.
– 1990 bis 1999	11,0%	k. A.	k. A.
– 2000 und später	7,3%	k. A.	k. A.
Wohneigentumsquote ⁴	40,1%	k. A.	k. A.
Bautätigkeit			
Fertiggestellte Wohnungen (inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden)	37.200	42.500	35.100
– in Ein- und Zweifamilienhäusern	17.900	23.900	17.500
– in Mehrfamilienhäusern	14.900	13.900	13.300
Baugenehmigungen von Wohnungen	40.000	43.300	38.400
– in Ein- und Zweifamilienhäusern	17.300	23.200	17.700
– in Mehrfamilienhäusern	16.800	14.900	15.600
Bauabgänge	6.400	5.000	5.600
Preisgebundener Wohnungsbestand⁵			
Preisgebundener Wohnungsbestand	636.700	– 4,2%	– 4,8%
– selbst genutztes Wohneigentum	122.800	– 2,2%	– 3,2%
– preisgebundene Mietwohnungen	513.900	– 4,1%	– 2,9%
Fertiggestellte Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung	6.000	8.900	7.000
– selbst genutztes Wohneigentum	2.300	4.600	3.100
– preisgebundene Mietwohnungen	3.700	4.300	3.900
Bevölkerung			
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	17.848.100	– 0,1%	– 0,1%
– unter 18 Jahre	2.971.700	– 1,5%	– 1,5%
– 18 bis unter 25 Jahre	1.497.400	+ 0,8%	+ 0,2%
– 25 bis unter 30 Jahre	1.071.800	+ 0,6%	+ 0,6%
– 30 bis unter 45 Jahre	3.396.300	– 2,3%	– 2,5%
– 45 bis unter 65 Jahre	5.271.600	+ 1,5%	+ 2,4%
– 65 bis unter 75 Jahre	1.863.900	+ 0,1%	– 2,8%
– 75 Jahre und älter	1.775.600	+ 3,0%	+ 3,6%
Natürlicher Bevölkerungssaldo	– 48.000	– 38.200	– 46.200
Wanderungssaldo	53.500	15.300	37.800

Quelle: IT.NRW (sofern nicht anders angegeben)

¹ Prozentzahlen geben die durchschnittliche jährliche Entwicklung der vergangenen zehn Jahre an, absolute Zahlen den jeweiligen Zehnjahresdurchschnitt

² Prozentzahlen geben die durchschnittliche jährliche Entwicklung der vergangenen drei Jahre an, absolute Zahlen den jeweiligen Dreijahresdurchschnitt

³ Schätzung auf Basis der amtlichen Fortschreibung von IT.NRW sowie der Fertigstellungs- und Abgangsdaten

⁴ Zensus-Ergebnis zum 9. Mai 2011

⁵ Quelle: NRW.BANK, Bereich Wohnraumförderung

Enthält die Tabelle in der mittleren beziehungsweise rechten Spalte zu einem Indikator keine Daten, so ist die Darstellung in der Zeitreihe aufgrund der Datenlage nicht möglich oder wegen in der Vergangenheit erfolgter Methodikumstellungen nicht sinnvoll.

Basisindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen (Fortsetzung)	2012	Langfristiger Trend ¹	Kurzfristiger Trend ²
Haushalte⁶			
Zahl der Haushalte	8.652.300	+ 3,6%	+ 1,8%
– mit 1 Person	3.388.700	+ 12,1%	+ 3,5%
– mit 2 Personen	3.015.800	+ 4,7%	+ 1,9%
– mit 3 Personen	1.081.400	– 4,8%	– 3,3%
– mit 4 Personen	836.700	– 9,7%	– 5,7%
– mit 5 und mehr Personen	329.700	– 15,2%	– 4,6%
Einkommen			
verfügbares Einkommen der privaten Haushalte ⁶	357.804.000 €	k. A.	k. A.
verfügbares Einkommen je Einwohner ⁶	20.100 €	k. A.	k. A.
Kaufkraftindex je Haushalt (BRD = 100) ⁷	102	k. A.	k. A.
Arbeitsmarkt⁸			
Arbeitslosenzahl	733.300	– 4,3%	– 8,4%
Arbeitslosenquote	8,1%	k. A.	k. A.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	5.968.800	5.661.700	5.859.100
Ausschließlich geringfügig entlohnt Beschäftigte	1.785.300	1.266.800	1.422.900
Nachfrageschwache Haushalte			
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ⁹	814.400	– 0,1%	– 0,1%
– mit 1 Person	438.300	k. A.	+ 0,8%
– mit 2 Personen	163.500	k. A.	– 0,9%
– mit 3 Personen	99.800	k. A.	– 1,8%
– mit 4 Personen	63.300	k. A.	– 2,2%
– mit 5 und mehr Personen	46.200	k. A.	– 1,4%
Wohnungssuchende Haushalte ¹⁰	101.300	– 3,6%	– 4,1%
– mit 1 Person	47.000	– 2,6%	– 2,8%
– mit 2 Personen	24.400	– 3,8%	– 4,6%
– mit 3 Personen	14.600	– 4,4%	– 5,0%
– mit 4 Personen	9.000	– 5,4%	– 6,6%
– mit 5 und mehr Personen	6.400	– 5,1%	– 5,5%
Transferleistungsempfänger nach SGB XII ¹¹			
– laufende Hilfe zum Lebensunterhalt	29.000	+ 8,9 %	+ 8,3 %
– Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ⁶	184.300	+ 7,5 %	+ 7,3 %
Haushalte mit Wohngeldbezug ¹¹	151.100	– 1,9 %	– 7,3 %
Mieten und Kaufpreise			
Zinssatz für Wohnungsbaudarlehen, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre ¹²	2,95%	4,37%	3,55%
Preis für baureifes Land ¹³	137 €	134 €	136 €

Quelle: IT.NRW (sofern nicht anders angegeben)

⁶ Mikrozensus 2011

⁷ Quelle: GfK Geomarketing GmbH

⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

⁹ Eigene Berechnungen nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West; rundungsbedingt ergibt die Summe der Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl nicht die Gesamtsumme

¹⁰ langfristiger Trend seit 2007

¹¹ langfristiger Trend seit 2005

¹² Quelle: Deutsche Bundesbank, Mittelwert 1. Halbjahr 2013; Trends: Mittelwert 3 beziehungsweise 10 Jahre

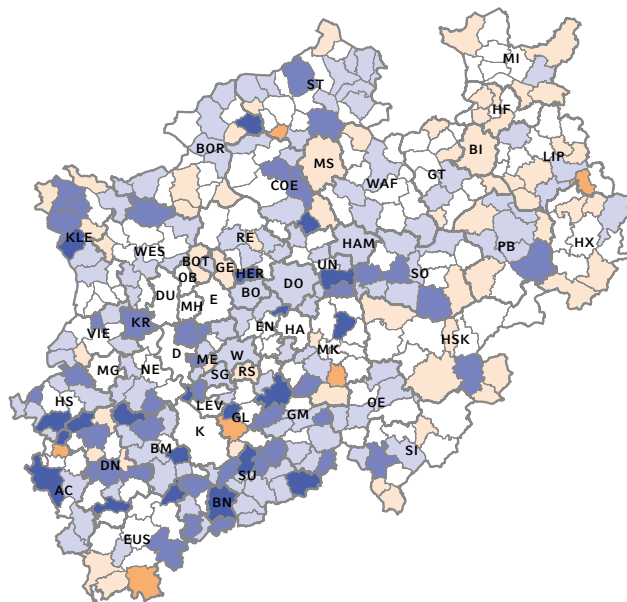
¹³ Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen

Wohnungsnachfrage

Die nach wie vor solide Entwicklung auf den Arbeitsmärkten und eine steigende Zuwanderung aus dem Ausland sorgen für Nachfrageimpulse. Sie konzentrieren sich allerdings auf die Großstädte und die strukturstarken Kreise.

Abb. 1.1.1:
Einwohnerzahl: Abweichung der Zensus-
ergebnisse von der bisherigen amtlichen
Fortschreibung des statistischen Landesamts*



- über 5,0% weniger
- mehr als 3,0 bis 5,0% weniger
- bis zu 3,0% weniger
- unverändert (+/- 1,0%)
- bis 3,0% mehr
- über 3,0% mehr

Quelle: eigene Berechnung nach IT.NRW
(Zensus 2011, Bevölkerungsfortschreibung)

* Kreise und Kreisfreie Städte sind mit ihren
Kfz-Kennzeichen beschriftet.

Zensus korrigiert Einwohnerzahl leicht nach unten

Seit die Ergebnisse des Zensus 2011 veröffentlicht sind, herrscht etwas Verwirrung über die „richtige“ Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens. Während die offizielle Fortschreibung beim statistischen Landesamt IT.NRW zum Stand 31. Dezember 2011 auf rund 17,842 Mio Personen kam, ergab der Zensus – eine Zählung auf Basis der kommunalen Melderegister – zum Stichtag 9. Mai 2011 nur 17,538 Mio und damit knapp 300.000 Personen (– 1,7%) weniger. Die große Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden musste damit – statistische – Bevölkerungsverluste hinnehmen, einige wenige konnten Zugewinne verbuchen (Abb. 1.1.1). Ein durchgängiges räumliches Muster ist nicht zu erkennen; auffällig ist allerdings, dass viele Gemeinden in demografisch schrumpfenden Regionen jetzt mehr Einwohner zählen.

Die Gründe für die Datenabweichungen sind noch nicht geklärt. Wahrscheinlich wirken mehrere Faktoren zusammen: die unterschiedliche Datenqualität der kommunalen Melderegister, die bisherige Fortschreibungsmethode, das Erhebungsverfahren des Zensus, aber auch die spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung. So hat sich zum Beispiel bemerkbar gemacht, dass Zuwanderer aus dem Ausland ihren Wohnsitz vor Ort anmelden, sich aber bei der Rückkehr ins Ausland oft nicht abmelden. In Städten mit vielen ausländischen Arbeitnehmern und Studenten können sich solche „Karteileichen“ über die Jahre zu erheblichen Differenzen summieren.

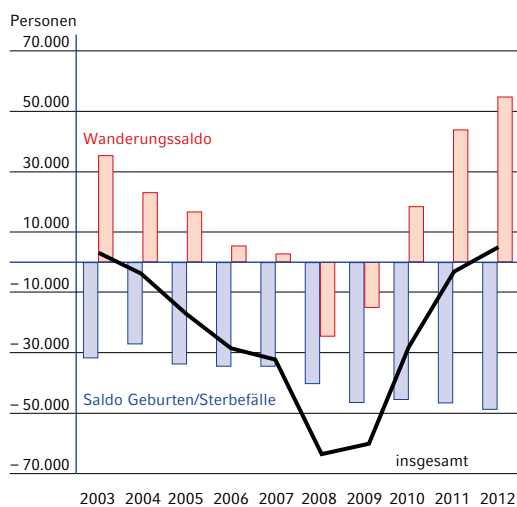
Für einen Übergangszeitraum wird das Land sowohl die Zensuszahl als auch den bisherigen Bestand fortschreiben und veröffentlichen. Die Wohnungsmarktbeobachtung, die sich vor allem für die Trends interessiert, kann erst nach einiger Zeit erkennen, ob die bisher festgestellten Entwicklungen und räumlichen Muster sich auch über eventuelle Datensprünge hinweg fortsetzen.

Zuwanderung kann Geburtendefizit erstmals seit Langem wieder ausgleichen

Von den beschriebenen Unklarheiten erst einmal nicht betroffen sind Daten zur Entwicklung der Bevölkerung. Wie in früheren Berichten ausführlich beschrieben, wird die Bevölkerung im Landesdurchschnitt immer älter. Mit landesweit 47.900 weniger Geborenen als Sterbefällen war das Geburtendefizit so groß wie noch nie (Abb. 1.1.2). Lediglich die „jungen“ Großstädte Münster, Köln und Bonn, die Region Paderborn und einige Gemeinden im Münsterland verzeichneten Geburtenüberschüsse. Abb. 1.1.3 zeigt die Entwicklung in der Summe der vergangenen drei Jahre.

Dafür konnte Nordrhein-Westfalen aus dem Saldo von Zu- und Fortzügen zum dritten Mal in Folge ein sattes Plus verbuchen (+ 53.500 Personen). Damit wurde das Geburtendefizit überkompensiert und die Bevölkerung wuchs zum ersten Mal seit zehn Jahren wieder an, wenn auch nur geringfügig (+ 5.500 Personen bzw. + 0,3%, Abb. 1.1.2).

Abb. 1.1.2: Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens nach Komponenten

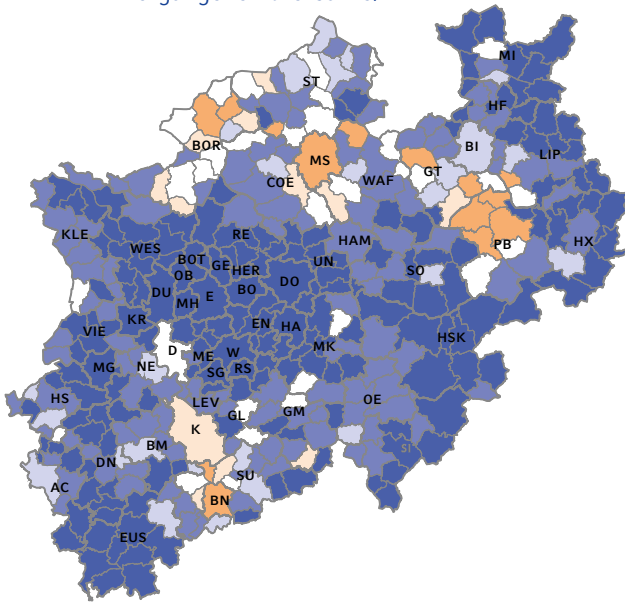


Quelle: IT.NRW

Von den Wanderungen haben vor allem die Großstädte und ihr Umland profitiert, und zwar offenbar ohne sichtbaren Zusammenhang mit deren Wirtschaftskraft oder Arbeitsmarkt. Auch viele Gemeinden in dynamischen ländlichen Regionen wie dem Niederrhein, dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen verbuchten im Saldo Gewinne (Abb. 1.1.4).

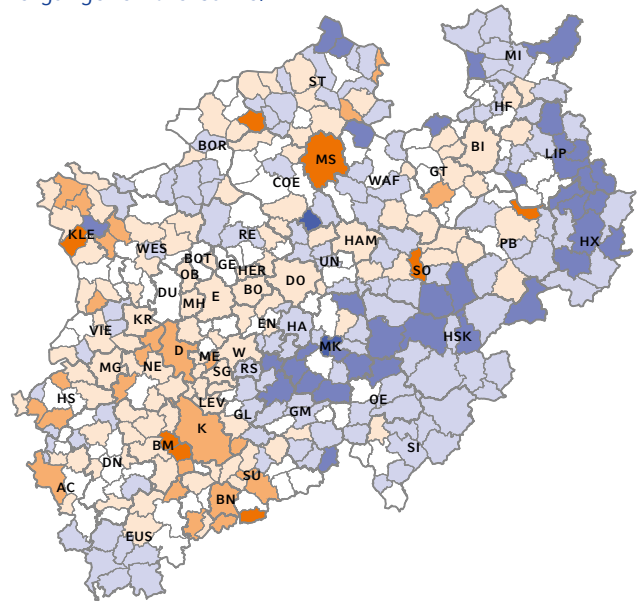
Im Saldo der vergangenen drei Jahre haben dennoch nur wenige Kommunen einen Einwohnerzuwachs erlebt (Abb. 1.1.5). Meist handelt es sich um jene mit Geburtenüberschüssen. In „alten“ Regionen wie dem Ruhrgebiet konnten auch die Wanderungsgewinne das Geburtendefizit meist nicht kompensieren. Die Eifel, Südwestfalen, das nördliche und östliche Ostwestfalen sowie Teile des Münsterlands mussten sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste verbuchen.

Abb. 1.1.3:
Bevölkerungsgewinne und -verluste durch
Geburten und Sterbefälle (Durchschnitt der
vergangenen drei Jahre)



- Rückgang um mehr als 0,3%
 - Rückgang um bis zu 0,3%
 - Rückgang um bis zu 0,1%
 - konstant (+/- 0,05%)
 - Zuwachs um bis zu 0,1%
 - Zuwachs um mehr als 0,1%
- Quelle IT.NRW

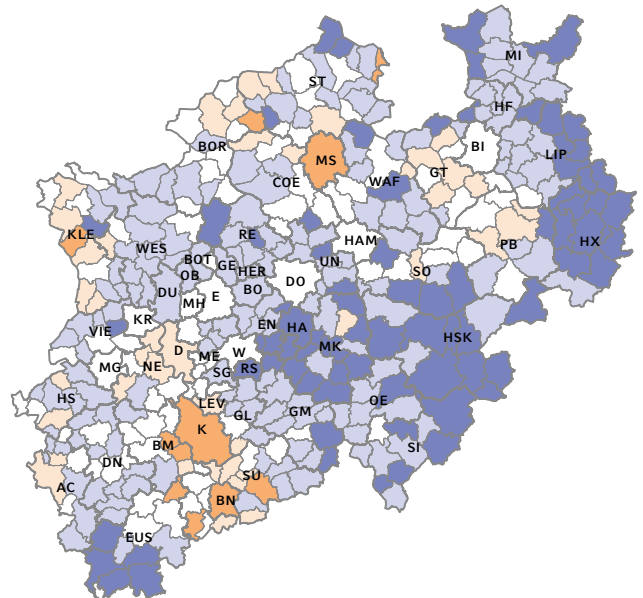
Abb. 1.1.4:
Bevölkerungsgewinne und -verluste durch
Zu- und Fortzüge (Durchschnitt der
vergangenen drei Jahre)



- Rückgang um mehr als 1,0%
 - Rückgang bis 1,0%
 - Rückgang bis 0,5%
 - konstant (+/- 0,1%)
 - Zuwachs bis 0,5%
 - Zuwachs bis 1,5%
 - Zuwachs um mehr als 1,0%
- Quelle IT.NRW

Abb. 1.1.5:
Bevölkerungsgewinne und -verluste insgesamt
(Durchschnitt der vergangenen drei Jahre)

- Rückgang um mehr als 2,0%
 - Rückgang um bis zu 2,0%
 - konstant (+/- 0,5%)
 - Wachstum um bis zu 2,0%
 - Wachstum um mehr als 2,0%
- Quelle IT.NRW

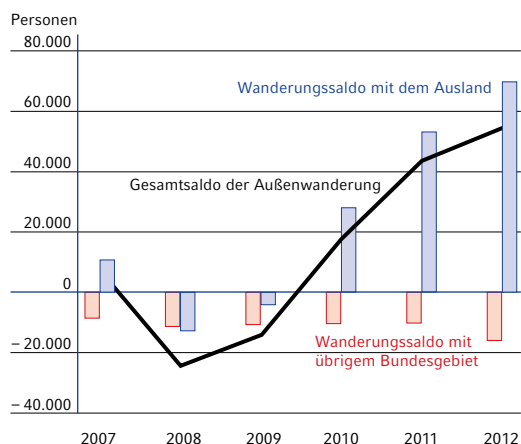


Die Zuwanderung aus dem Ausland gewinnt wieder an Bedeutung

Die Zu- und Fortzüge über die Landesgrenzen spielen offenbar wieder eine wichtige Rolle für die Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens und werden daher im Folgenden genauer untersucht.

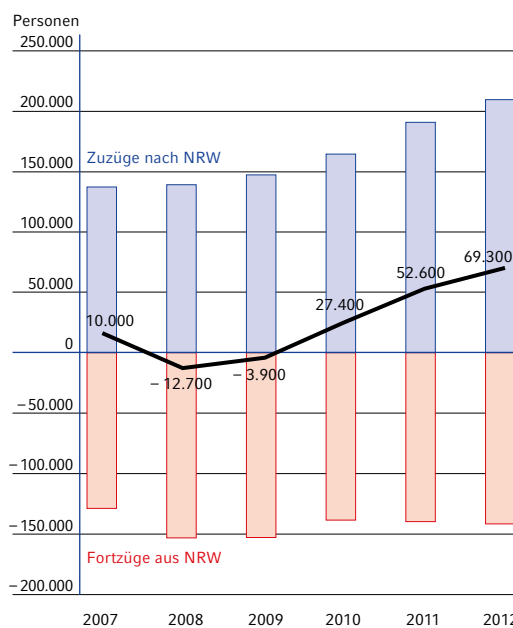
Die aktuellen Einwohnergewinne verdankt das Land ausschließlich dem Zuzug aus dem Ausland. Innerhalb der Bundesrepublik gewinnt Nordrhein-Westfalen zwar regelmäßig Einwohner aus Ostdeutschland (mit abnehmender Tendenz), verliert aber ebenso regelmäßig nach Süddeutschland, Hamburg und Berlin (die Bilanzen mit den anderen Bundesländern schwanken mit den Jahren). Insgesamt ergibt sich ein Wanderungsverlust ins übrige Deutschland, der sich zuletzt noch vergrößert hat (Abb. 1.1.6). Die wichtigsten Ziele sind die großen Hochschulstandorte (inkl. Berlin) und der süddeutsche Arbeitsmarkt. Mit der Zunahme der Abiturienten im Land und der Jobangebote außerhalb verlassen entsprechend mehr Menschen Nordrhein-Westfalen.

Abb. 1.1.6: Wanderungssalden zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Bundesgebiet sowie dem Ausland



Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

Abb. 1.1.7: Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Ausland insgesamt



Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

Im Gegenzug hat sich der Zuzug aus dem Ausland seit 2009 stark erhöht und erreicht erstmals wieder das Niveau der frühen 1990er-Jahre. Zeitgleich nimmt die Abwanderung ins Ausland seit 2010 leicht ab. Im Saldo hat Nordrhein-Westfalen aus dem Ausland daher deutlich an Bevölkerung gewonnen (2012: + 69.300; Abb. 1.1.7).

Prägend dafür ist der Zu- und Fortzug von Ausländern (2012: + 71.200 Personen). Es wandern noch immer mehr deutsche Staatsbürger ins Ausland ab, als nach Nordrhein-Westfalen zurückkehren, allerdings ist auch hier der Verlust kleiner geworden (2012: 2.300).

Für den Zuzug dürften zwei Faktoren bestimmend sein:

- Der Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen ermöglicht mehr Zuwanderung aus den EU-Beitrittsländern Ost- und Südosteuropas.

- Die Wirtschaftskrise in Teilen der Europäischen Union hat Deutschland als Arbeitsmarkt deutlich attraktiver gemacht – für Zuwanderer aus EU-Ländern wie für Rückkehrer nach Deutschland.

Daher sollen einige der wichtigsten Zuwandererströme nun näher betrachtet werden. In den letzten drei Jahren machten sie mit zusammen 108.300 Personen 73 Prozent des Zuwanderungsgewinns des Landes aus dem Ausland aus.¹

Arbeitsmarkt und Studium sind die zentralen Gründe für die Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa

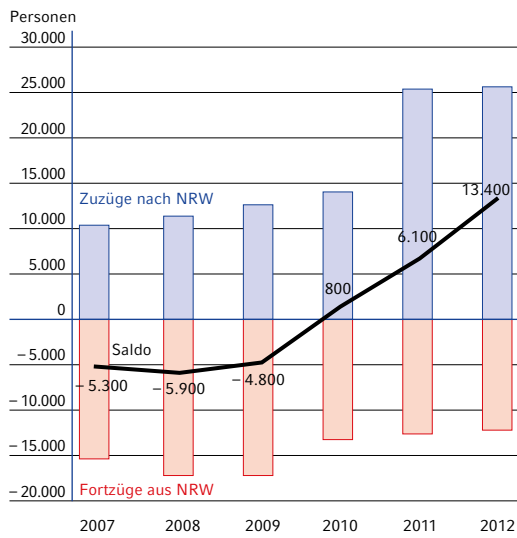
- Augenfällig ist der Zuzug aus den süd-europäischen Ländern Spanien, Portugal, Griechenland und Italien, die von der Wirtschaftskrise besonders betroffen sind (Abb. 1.1.8). Diese Länder, mit denen seit der Gastarbeiterzeit traditionell starke Wanderungsverflechtungen bestehen, verbuchten bis vor Kurzem einen Nettozuzug aus Nordrhein-Westfalen, darunter viele Rückwanderer im Rentenalter. Seit 2008 steigt die Zuwanderung Richtung Nordrhein-Westfalen wieder an und ist seit 2010 höher als die Abwanderung (2012: + 14.400). Den Löwenanteil machen Griechenland und Spanien aus, die Länder mit der höchsten Arbeitslosigkeit unter Berufsstärtern. Man geht daher davon aus, dass der Anteil Hochqualifizierter in dieser neuen Zuzugswelle besonders groß ist.¹
- Ein ganz anderes Bild ergibt sich für die Türkei, in die aus Nordrhein-Westfalen seit Jahren mehr Personen abwandern als umgekehrt (2012: – 1.900). Darunter sind neben Rentnern der Gastarbeitergeneration vor allem gut qualifizierte Deutschtürken im Erwerbsalter. Sie profitieren von der guten Wirtschaftsentwicklung am Bosphorus, die vielen offenbar bessere berufliche Perspektiven gewährt als der nordrhein-westfälische Arbeitsmarkt.
- Aus den Nachfolgestaaten Jugoslawiens und Albanien wandern aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit mehr Menschen ein, doch auch die Abwanderung dorthin nimmt zu. Hier überlagern sich der krisenbedingte Zuzug von Arbeitnehmern und die Rückwanderung von Rentnern der Gastarbeitergeneration. Im Saldo gewinnt Nordrhein-Westfalen seit 2010, zuletzt + 5.300 Personen (Abb. 1.1.9).
- Zu erwähnen ist auch der wachsende Zuzug aus Bürgerkriegsländern wie Afghanistan, Irak und Syrien (2012: + 2.900). Allerdings werden die meisten als Flüchtlinge oder Asylbewerber in Wohnheimen untergebracht und sind daher kaum wohnungsmarktrelevant.

Die größte Gruppe stellen aber die Zuwanderer aus den neuen EU-Ländern Ost- und Südosteuropas. Man kann hier zwischen den Ländern mit voller und denen mit (noch) eingeschränkter Arbeitnehmerfreizügigkeit unterscheiden.

- Aus den Ländern der ersten Gruppe (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, baltische Staaten), die 2004 der EU beigetreten sind, wandern zwar schon seit Jahren mehr Menschen nach Nordrhein-Westfalen ein als umgekehrt. Allerdings war der Zuzug bereits wieder etwas abgeflaut, bis er 2010 wieder kräftig anstieg (Abb. 1.1.10): Allein 2012 zogen im Saldo 22.400 Personen nach Nordrhein-Westfalen, davon 17.600 aus Polen. Für den Anstieg gibt es zwei Gründe: Auf der einen Seite sind die letzten Freizügigkeitsbeschränkungen nach Deutschland im Jahr 2011 entfallen. Auf der anderen Seite haben Großbritannien und Irland, die bisher wichtigsten Zuzugsziele für Osteuropäer, mit der Wirtschaftskrise deutlich an Attraktivität verloren.

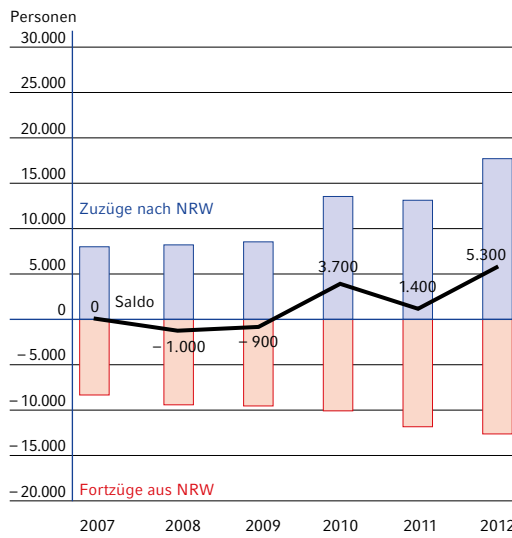
¹ Als Interpretationshilfe für die Wanderungsstatistiken von IT.NRW diente unter anderem das Jahresgutachten 2013 des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen für Integration und Migration (www.svr-migration.de).

Abb. 1.1.8:
Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen
und den südeuropäischen Krisenländern
(Portugal, Spanien, Italien, Griechenland)



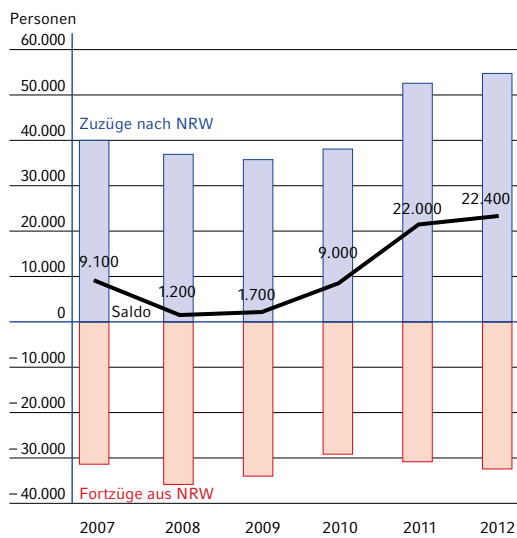
Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

Abb. 1.1.9:
Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen
und den Ländern Ex-Jugoslawiens
(mit Albanien)



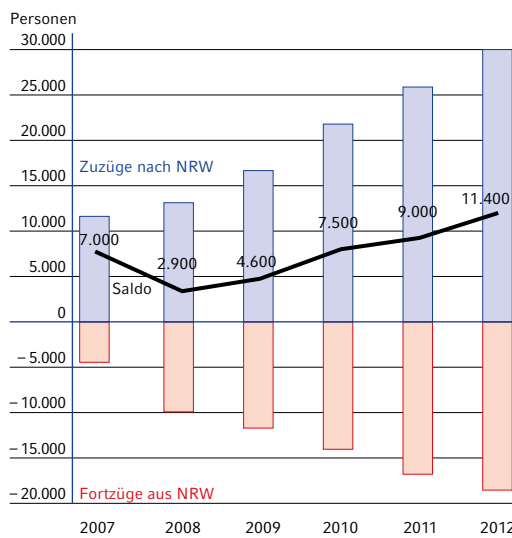
Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

Abb. 1.1.10:
Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen
und den osteuropäischen EU-Beitrittsländern
von 2004 (Polen, Tschechien, Slowakei,
Ungarn, Baltikum, ohne Slowenien)



Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

Abb. 1.1.11:
Wanderungen zwischen Nordrhein-Westfalen
und den südosteuropäischen EU-Beitritts-
ländern von 2007 (Rumänien, Bulgarien)



Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

■ Für Bulgarien und Rumänien, die erst 2007 der EU beigetreten sind, fallen die Zuzugsbeschränkungen erst 2014 vollständig weg. Seit dem Beitritt hat die Zuwanderung aus den beiden Ländern kontinuierlich zugenommen, allerdings auch die Abwanderung dorthin. Verglichen mit den anderen osteuropäischen EU-Ländern sind Bulgarien und Rumänien weitaus ärmer. Die Krise hat die wirtschaftliche Lage weiter verschlechtert und die Abwanderung nach Nordrhein-Westfalen verstärkt. Hinzu kommt ein Umlenkungseffekt aus Spanien und Italien, den bis zur Wirtschaftskrise wichtigsten Zielländern für Rumänen und Bulgaren. 2012 verbuchte Nordrhein-Westfalen einen Wanderungsgewinn von + 11.400 Personen (Abb. 1.1.11).

Zuwanderung sorgt für mehr Wohnungsnachfrage, die zukünftige Entwicklung bleibt aber unklar

Doch was bedeuten die wachsenden Zuzüge für den Wohnungsmarkt? Zunächst einmal ist unklar, ob die gegenwärtige Zuwanderung eine längerfristige Entwicklung einleitet oder nur ein kurzfristiger Effekt ist. Das hängt nicht zuletzt von der weiteren Arbeitsmarktentwicklung im übrigen Europa ab. Unter den Zuwanderern aus den Krisenländern der EU dürften viele wieder nach Hause zurückkehren, sobald sich dort der Arbeitsmarkt verbessert. Dasselbe gilt für Studierende, wenn sie nach dem Abschluss auf Jobsuche gehen. Die Fortzugsstatistik zeigt, dass die meisten Rückwanderer aus der EU eher für kurze Zeiträume in Nordrhein-Westfalen gelebt haben (bis zu vier Jahren, viele unter einem Jahr), das heißt nur eine kurzfristige Wohnungsnachfrage erzeugten. Das muss aber nicht auch für die Zukunft gelten. Gleichzeitig spielt auch die Art der Arbeit eine Rolle: Saisonarbeiter in Gastronomie und Landwirtschaft oder Selbstständige in der häuslichen Pflege halten sich eher kurz im Land auf. Viele wohnen dazu im Haushalt oder in Unterkünften des Arbeitgebers und benötigen keine eigenen Wohnungen.

Qualifikationsniveau bestimmt die Kaufkraft der Zuwanderer auf dem Wohnungsmarkt

Die meisten Zuwanderer dürften allerdings auf dem normalen Wohnungsmarkt auf die Suche gehen. Angesichts der Altersstruktur und der eher kurzen durchschnittlichen Aufenthaltsdauern wird der Schwerpunkt bei Wohnungen für ein bis zwei Personen liegen.

In welchem Preissegment gesucht wird, hängt wiederum von den individuellen Jobperspektiven ab. Nach einer Untersuchung von Mikrozensus-Daten¹ für das Jahresgutachten 2013 des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen für Integration und Migration haben die Zuwanderer aus den sogenannten südeuropäischen Krisenstaaten das höchste Qualifikationsniveau, gefolgt von den Osteuropäern, bei denen mittlere Schul- und Berufsabschlüsse dominieren. Auch unter den zugezogenen Bulgaren und Rumänen gibt es viele Hochqualifizierte, doch überwiegen Mittel- und Geringqualifizierte.¹

Besondere mediale Aufmerksamkeit bekommt derzeit die Zuwanderung von Roma, die in beiden Ländern größtenteils mit geringstem Bildungsstatus in Armut und Diskriminierung leben. Eine Reihe deutscher Großstädte erfährt seit Kurzem konzentrierte Roma-Zuzüge – oft in ohnehin sozial überforderte Stadtteile mit geringen Jobperspektiven. Viele leben in vernachlässigten Immobilien mit bis dato hohen Leerständen. Besonders betroffen sind in Nordrhein-Westfalen zum Beispiel Duisburg, Dortmund, Gelsenkirchen und Hamm, aber auch Köln und Düsseldorf. In absoluten Zahlen – auch wenn es dazu keine Statistik gibt – ist diese Armutszuwanderung sicher kein landesweites Problem. In den betroffenen Quartieren aber gibt es Konflikte und einen hohen Handlungsbedarf in puncto Prävention

¹ Als Interpretationshilfe für die Wanderungsstatistik des IT.NRW diente unter anderem das Jahresgutachten 2013 des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen für Integration und Migration (www.svr-migration.de).

und Bildung, aber auch für Wohnungspolitik und Stadtteilentwicklung. Da diese komplexe Thematik hier nicht angemessen dargestellt werden kann, sei auf die Dokumentation des wohnungspolitischen Kolloquiums verwiesen, das die NRW.BANK im Juli 2013 zusammen mit der TU Dortmund zu diesem Thema veranstaltet hat.²

Zuwanderung konzentriert sich auf Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Kreise

Die Wohnungsnachfrage der meisten Zuwanderer wird sich auf das untere bis mittlere Preissegment konzentrieren. Ob die Wohnungsmärkte diese Nachfrage so einfach absorbieren können, hängt dabei von der regionalen Markt-

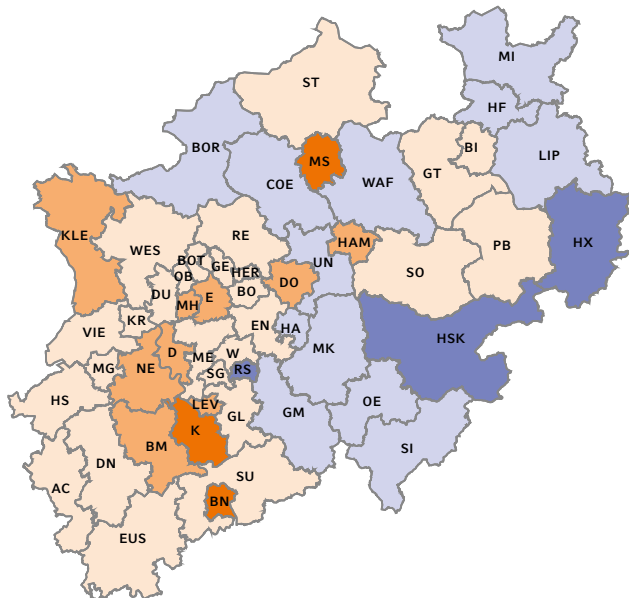
lage in den verschiedenen Zuzugsregionen ab. Betrachtet man die Nettozuwanderung im Verhältnis zur Bevölkerung (Abb. 1.1.12), ziehen die meisten Menschen aus dem Ausland in die Rheinschiene, in einige Ruhrgebietsstädte und nach Münster. Aber auch viele rheinische und einige westfälische Kreise verzeichneten Wanderungsgewinne. In Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten werden die Zuwanderer vorerst ein ausreichendes Angebot finden. Anders sieht es in der Rheinschiene und prosperierenden Kreisen wie Gütersloh und Paderborn aus. Dort wird der Druck auf den ohnehin angespannten preisgünstigen Mietmarkt zunehmen.

Unterscheidet man nach Herkunftsland, zeigen sich durchaus unterschiedliche räumliche Muster. Dafür dürften die Branchenstruktur, eventuell aber auch einzelne Unternehmen oder persönliche Netzwerke eine Rolle spielen. So ist zum Beispiel der Kreis Kleve Zuzugsgebiet für Niederländer auf der Suche nach günstigem Wohneigentum, aber auch für Polen, die als Grenzpendler für Zeitarbeitsfirmen in den Niederlanden arbeiten. Der Zuzug aus Südeuropa konzentriert sich stärker auf das Rheinland, das Ruhrgebiet und das Bergische Land.

Entsprechend sollten die Kommunen vor Ort aufmerksam verfolgen, wie sich Volumen und Aufenthaltsdauer der einzelnen Zuwanderergruppen entwickeln und ob der örtliche Wohnungsmarkt ein entsprechendes Angebot bieten kann.

Zahl der Haushalte wächst weiterhin, Zensuszahlen erst 2014

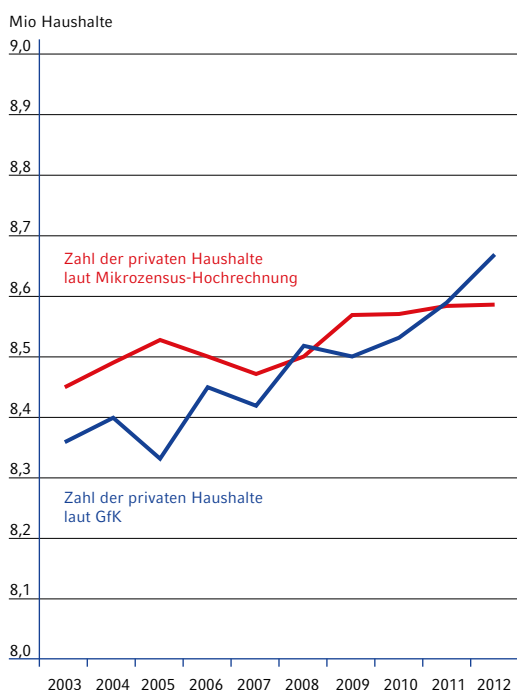
Anzahl und Größenstruktur der Haushalte sind der maßgebliche Faktor für die Wohnungsnachfrage. Die wichtigsten Entwicklungen und die aktuelle Haushalteprognose von IT.NRW



■ Verluste über 10 Personen/1.000 Einwohner
 ■ Verluste bis 10 Personen/1.000 Einwohner
 ■ Gewinn bis 10 Personen/1.000 Einwohner
 ■ Gewinn bis 20 Personen/1.000 Einwohner
 ■ Gewinn über 20 Personen/1.000 Einwohner
 Quelle IT.NRW

² Dort wurden aktuelle Erfahrungen einiger Städte und wissenschaftliche Untersuchungen diskutiert. Dokumentation unter www.raumplanung.tu-dortmund.de
 → Termine → sonstige Veranstaltungen → Archiv.

Abb. 1.1.13:
Entwicklung der Haushaltszahl in
Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW (Mikrozensus), GfK

wurden im letzten Wohnungsmarktbericht dargestellt: Da es immer mehr Alleinstehende gibt (2012: 39% aller Haushalte), nimmt die Zahl der Haushalte trotz rückläufiger Bevölkerung in vielen Regionen weiter zu. Auch 2012 wuchsen auf Landesebene sowohl die Haushaltszahl der GfK als auch die Hochrechnung auf Basis des jährlichen Mikrozensus (Abb. 1.1.13). Diese Entwicklung soll landesweit mindestens bis zum Jahr 2020 anhalten.

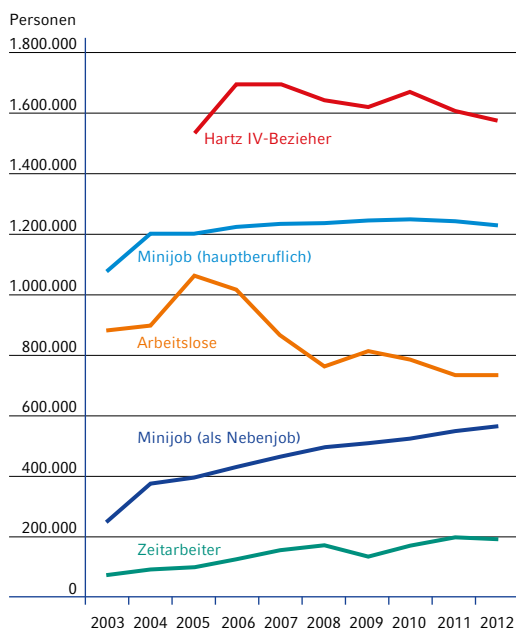
Allerdings werden derzeit aktuellere und umfassendere Haushaltsdaten aus dem Zensus errechnet. Diese werden aber erst Anfang 2014 vorliegen. Auf dieser Basis wird IT.NRW voraussichtlich im Jahr 2015 eine neue Prognose der Haushalteentwicklung erarbeiten.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt ohne große Veränderungen

Nach der Rezession im Gefolge der Finanzmarktkrise hatte sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt bis 2011 wieder gebessert. Im Jahr 2012 wuchs die nordrhein-westfälische Wirtschaft real nur noch um 0,4 Prozent und brachte keine wesentlichen Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt mit sich. Während Hartz IV-Bezieher und -Bedarfsgemeinschaften 2012 etwas weniger wurden (814.400 Personen bzw. - 1,0%), nahm die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2012 leicht auf 733.200 zu (+ 0,6%, Abb. 1.1.14). Die Arbeitslosenquote betrug unverändert 8,1 Prozent.

Zugleich wuchs aber auch die Beschäftigung. Im Jahr 2012 erreichte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 5,968 Mio Personen (+ 1,6%) einen Höchst-

Abb. 1.1.14:
Entwicklung von Arbeitslosigkeit und
Beschäftigung in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Arbeitsagentur Regionaldirektion West

stand. Dahinter verbirgt sich allerdings fast ausschließlich ein Zuwachs von Teilzeitjobs. Die Zeitarbeit, die in den vergangenen drei Jahren stark zugenommen hatte, ging 2012 jedoch leicht zurück (– 4,3% auf 188.100 Personen). Die geringfügige Beschäftigung dagegen blieb mit 1,8 Mio Minijobs (– 0,3%) nahezu unverändert, allerdings nur aufgrund der Zunahme nebenberuflicher Jobs für Hinzuverdiener (+ 2,1%; Abb. 1.1.14).

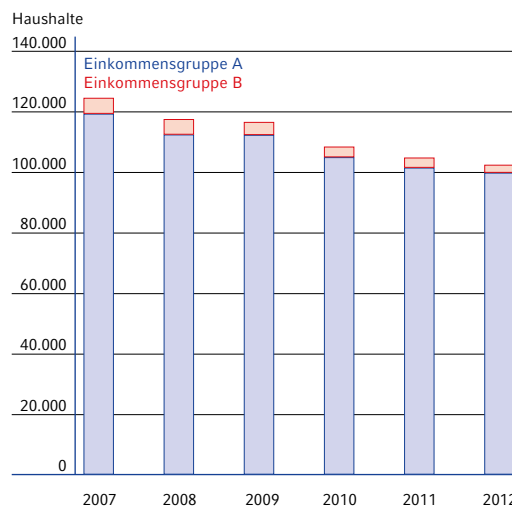
Insgesamt betrachtet scheint der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse, der in den vergangenen Jahren zu beobachten war, vorläufig zum Stillstand gekommen zu sein. Ob Jobs in reguläre Stellen umgewandelt wurden oder lediglich das geringe Wachstum den weiteren Anstieg bremst, bleibt unklar. Hält der Beschäftigungszuwachs an, sind davon positive Impulse auf die Wohnungsnachfrage zu erwarten.

Die vorliegenden Monatsdaten von 2013 zeigen, dass sowohl die Arbeitslosen- als auch die Beschäftigtenzahlen weiterhin wachsen.

Weniger Haushalte auf der Suche nach öffentlich geförderten Mietwohnungen

Haushalte, die eine Wohnung suchen und von ihrem Einkommen her für eine öffentlich geförderte Mietwohnung infrage kommen, können sich bei der Kreis- oder Gemeindeverwaltung einen Wohnberechtigungsschein ausstellen lassen. Deren Zahl (2012: 101.300 Haushalte) ist seit Jahren rückläufig – daran hat auch die gestiegene Zuwanderung der vergangenen Jahre nichts geändert (Abb. 1.1.15). Nur wenige Städte und Kreise (z. B. Münster, Dortmund, Märkischer Kreis) verzeichneten Zuwächse. Überdurchschnittlich hohe Anteile gibt es nach wie vor in den angespannten Märkten von Münster und der Rheinschiene, aber auch in einigen Städten mit entspannten Märkten wie Duisburg und Remscheid. Nach wie vor stellen Alleinstehende mit 46 Prozent den größten Teil der Wohnungssuchenden.

Abb. 1.1.15:
Anzahl der Wohnberechtigungsscheine, die wohnungssuchenden Haushalten in Nordrhein-Westfalen erteilt wurden



Quelle: NRW.BANK

Studierendenzahlen steigen nach wie vor an

Ähnlich wie andere einkommensschwache Haushalte auch sucht der überwiegende Teil der Studierenden seinen Wohnraum im unteren Preissegment. Die Nachfrage erstreckt sich dabei auf preisgünstige kleine Wohnungen oder Wohnungen, die vom Zuschnitt her für Wohngemeinschaften infrage kommen.

Bereits seit Jahren steigt die Zahl der Studierenden an den nordrhein-westfälischen Hochschulen kontinuierlich an. Gründe hierfür sind doppelte Abiturjahrgänge und eine gestiegene Studienberechtigtenquote. Zwar ist die Zahl der Studienanfänger (101.700) zum Wintersemester 2012/2013 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (– 2,3%), doch hat die Studierendenzahl insgesamt um rund 50.000 auf 636.800 zugenommen. Vor allem in den ohnehin angespannten Märkten des Landes verschärft dieser stetige Anstieg die bereits schwierige Situation im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment.

Den Vorausberechnungen zufolge wird der rege Zustrom an die Hochschulen noch bis zum Ende dieses Jahrzehnts anhalten.

Zur Wohnungsnachfrage und zur Wohnsituation der Studenten hat die NRW.BANK im Juli 2013 eine eigene Analyse veröffentlicht.³

Wohnungsunternehmen erwarten weiter steigende Nachfrage nach kleinen und preiswerten Mietwohnungen

Die Zunahme der Zahl der Zuwanderer und Studierenden sowie die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Beschäftigung lassen erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den betroffenen Regionen weiter ansteigen wird. Auch die vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW RW) befragten Wohnungsunternehmen gehen davon aus, dass die Wohnungsnachfrage in den nächsten zwei bis drei Jahren vor allem im günstigen und mittleren Preissegment leicht zunehmen, in den übrigen in etwa konstant bleiben wird (Abb. 1.1.16).

Wie bereits im Wohnungsmarktbericht 2012 dargestellt, gilt das jedoch nicht für alle Regionen gleichermaßen. In den hochpreisigen Regionen mit ohnehin angespannten Märkten (Rheinschiene, Münster, Aachen) dürfte sich die Marktlage auch im mittleren Preissegment weiter anspannen. In den übrigen Städten und wirtschaftlich dynamischen Kreisen kann die Zuwanderung zumindest im preisgünstigen Mietsegment Engpässe hervorrufen. In anderen Regionen wird die Nachfrage nach wie vor zurückgehen.

Abb. 1.1.16: Mittelfristige Nachfrageentwicklung nach Einschätzung nordrhein-westfälischer Wohnungsunternehmen

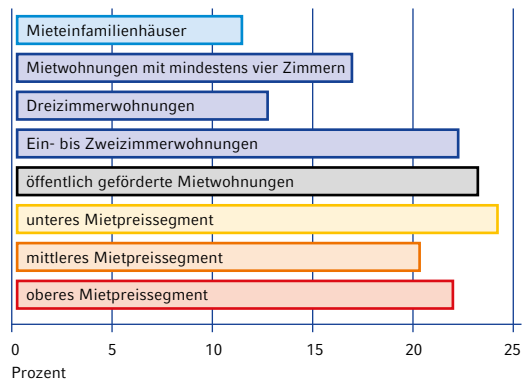
stark zunehmend			
leicht zunehmend	unteres Mietpreissegment		
gleichbleibend	preisgebundener Mietwohnungsmarkt	mittleres Mietpreissegment	
leicht abnehmend	oberes Mietpreissegment	Eigentumswohnungen/Eigenheime	
stark abnehmend			

Quelle: Sonderauswertung der VdW-Jahresstatistik 2012

Folglich gehen die Unternehmen davon aus, dass in vielen Regionen Wohnungsneubau erforderlich sein wird. Besonders benötigt würden kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, preisgünstige und preisgebundene Wohnungen (Abb. 1.1.17). Auf der anderen Seite sehen die Befragten gerade im unteren Preissegment auch den größten Abrissbedarf, vor allem weil sich dort Modernisierung und Sanierung im Vergleich zum Ersatzneubau häufig nicht rechnen (Abb. 1.1.17).

Abb. 1.1.17: Neubaubedarf nach Einschätzung nordrhein-westfälischer Wohnungsunternehmen

(Mehrfachnennungen der Befragten möglich)



Quelle: Sonderauswertung der VdW-Jahresstatistik 2012

³ NRW.BANK (2013): Studentisches Wohnen. Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen. Download unter www.nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

Wohnungsangebot

Nach den vorläufigen Ergebnissen des Zensus 2011 gibt es wider Erwarten nicht weniger, sondern mehr Wohnungen im Land als bisher angenommen. Doch nicht nur statistisch, sondern auch tatsächlich wächst das Angebot weiter, denn die seit 2010 spürbare Belebung im Neubau hält an.

Zensus 2011: Wohnungsbestand größer als angenommen

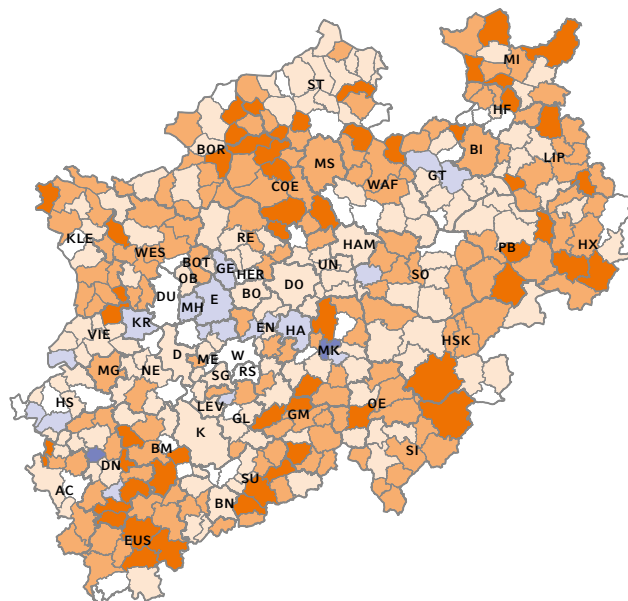
2011 wurde im Rahmen des Zensus auch eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Die ersten – vorläufigen – Zahlen⁴ wurden 2013 veröffentlicht und zeigten, ähnlich wie bei der Bevölkerung, Abweichungen zu den bisherigen Bestandsstatistiken, allerdings nach oben: Anders als erwartet weist der Zensus nämlich mehr Wohnungen aus als bisher in der Statistik geführt – bei der letzten Zählung 1987 war es noch umgekehrt.

So gab es laut Zensus in Nordrhein-Westfalen zum Stichtag 9. Mai 2011 in 3.902.300 Gebäuden rund 8.883.400 Wohnungen – 265.100 Wohnungen beziehungsweise 3 Prozent mehr als angenommen. Den größten Unterschied gibt es bei Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Büro-, Anstalts-, Fabrik- und sonstige Betriebsgebäude): Hier zählte der Zensus 305.600 statt der bisher bekannten 139.600 (+ 119%); bei Wohngebäuden war die Abweichung mit 99.000 Wohnungen eher marginal (+ 1%).

Deutlich mehr Wohnungen verbuchen vor allem die ländlich strukturierten Kreise außerhalb der Stadtregionen (Abb. 1.2.1). Vermutet wird, dass gerade kleinere Kommunalverwaltungen personell nicht in der Lage sind, umfassend nachzuhalten, ob Bauvorhaben fertiggestellt und die Meldungen an das statistische Landesamt gegangen sind.

⁴ Die Daten werden noch mit der Zahl der Haushalte abgeglichen, die derzeit berechnet wird, gegebenenfalls korrigiert und 2014 veröffentlicht. Erst ab dann werden wieder jährliche Bestandsfortschreibungen zum 31. Dezember veröffentlicht.

Abb. 1.2.1:
Wohnungsbestand: Abweichung der Zensus-
ergebnisse von der bisherigen amtlichen
Fortschreibung des statistischen Landesamts



■ über 5,0% weniger
■ bis zu 5,0% weniger
□ unverändert (+/- 1,0%)
■ bis zu 5,0% mehr
■ 5,0 bis 10,0% mehr
■ über 10,0% mehr
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Weniger Wohnungen als erwartet gibt es in den Städten Krefeld, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen und Hagen sowie in einigen ländlichen Gemeinden (Abb. 1.2.1). Hier wurden möglicherweise Abrisse, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen nicht ausreichend erfasst. Es gibt allerdings auch Stimmen, die die Gründe für die Abweichungen eher beim Zensus sehen. Diesen Fragen wird derzeit nachgegangen.

Neue Zahlen für Besitzverhältnisse und Ferienwohnungen

Laut Zensus sind 60 Prozent aller Wohnungen Mietwohnungen; 40 Prozent werden vom Eigentümer bewohnt. Damit hat sich gegenüber den bisherigen Daten keine Änderung ergeben.

Erstmals wurden auch Ferien- und Freizeitwohnungen eigens erfasst: Die landesweit 36.900 Wohnungen (0,4% des Bestands) spielen vor allem in den Mittelgebirgsregionen an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und Hessen sowie im südlichen Ostwestfalen-Lippe (bis zu 20% des Bestands) eine wichtige Rolle.

Detailliertere Analysen des Wohnungsbestands sind für den nächsten Wohnungsmarktbericht geplant, wenn die endgültigen Zensusdaten vorliegen.

Niedrige Zinsen lassen den preisgebundenen Mietwohnungsbestand noch schneller abschmelzen

Im Jahr 2012 gab es noch 514.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen (- 2,9%). Das sind immer noch knapp 11 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands. Zwar zahlen immer mehr Eigentümer die Förderdarlehen vorzeitig zurück, doch entfällt die Sozialbindung erst nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist, in der sich im Jahr 2012 rund 90.000 Wohnungen befanden, also ein knappes Fünftel des geförderten Bestands.

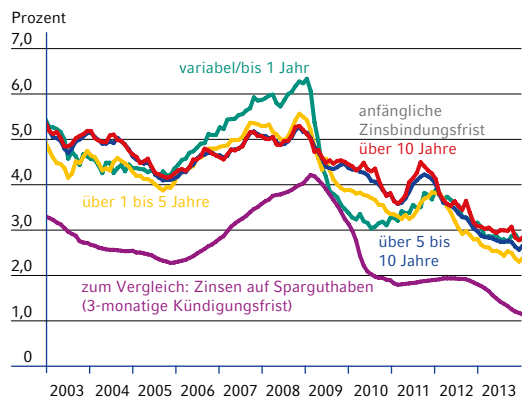
Eine vertiefte Analyse zu diesem Thema bietet der aktuelle NRW.BANK-Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand 2012“⁵.

Baufinanzierungen werden immer günstiger, die Darlehensvolumina wachsen

Wie aber entwickeln sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsmarkt? Vor Ausbruch der Finanzmarktkrise

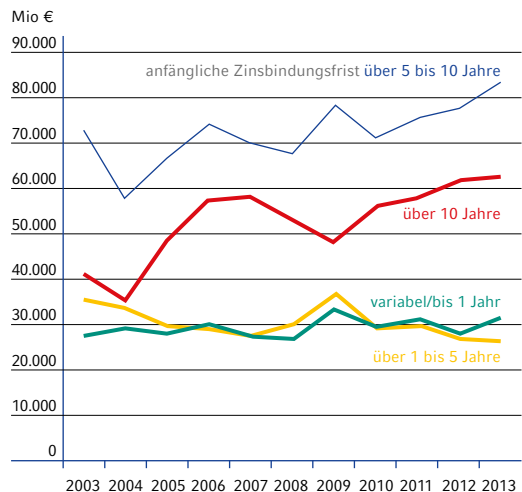
waren die Zinsen für Baudarlehen nach langem Sinkflug zunächst stark angestiegen. Seit 2009 sind sie nun – unterbrochen von einem kleinen Hoch im Jahr 2011 – wieder rückläufig und haben 2013 einen neuen Tiefststand erreicht (Abb. 1.2.2). Die Zinsen bei Darlehen mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren lagen 2012 im Schnitt bei 3,25 Prozent und fielen seitdem weiter auf 2,85 Prozent (Juli 2013).

Abb. 1.2.2: Entwicklung der durchschnittlichen Zinssätze für Sparguthaben und Wohnbaudarlehen in Deutschland



Quelle: Deutsche Bundesbank; bis einschließlich Juli 2013

Abb. 1.2.3: Entwicklung der Gesamtvolumina abgeschlossener Wohnbaudarlehen in Deutschland



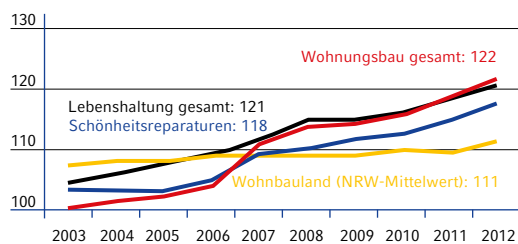
Quelle: Deutsche Bundesbank; bis einschließlich Juli 2013

⁵ Download unter www.nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

Zugleich haben die Sparbuchzinsen ebenfalls einen Tiefpunkt erreicht, der inzwischen unterhalb der Inflationsrate liegt. Während sich das Sparen also immer weniger lohnt, wird es immer günstiger, einen Kredit aufzunehmen, um Wohneigentum zu bilden.

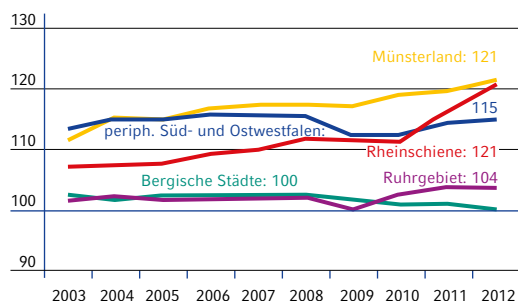
Das zeigt sich auch in der Gesamtsumme bundesweit neu abgeschlossener Wohnbaudarlehen. Nach der Statistik der Bundesbank steigt sie gerade bei Darlehen mit längerfristiger Zinsbindung seit dem Tiefpunkt Ende 2009 kontinuierlich an und erreicht Mitte 2013 sogar einen neuen Höchstwert (Abb. 1.2.3).

Abb. 1.2.4:
Baukostenentwicklung in Nordrhein-Westfalen



Basisjahr 2000 = 100 (z. T. umgerechnet)
Quelle: IT.NRW, Oberer Gutachterausschuss (OGA) NRW

Abb. 1.2.5:
Regionale Baulandpreisentwicklung für
Eigenheimgrundstücke



Basisjahr 2000 = 100
Quelle: eigene Berechnung mit Daten des OGA NRW

Baukosten steigen stärker als Bodenpreise

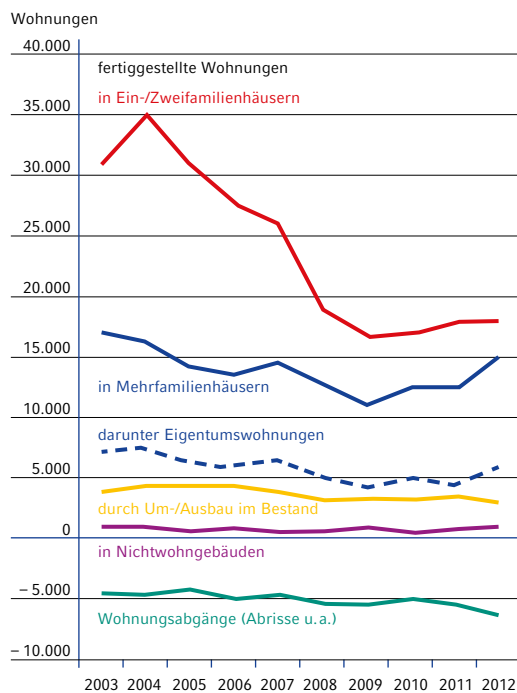
Auf der anderen Seite haben sich auch die Kosten erhöht. Wie die Baupreisstatistik Nordrhein-Westfalens zeigt, haben die reinen Baukosten im Wohnungsbau in den vergangenen drei Jahren deutlich an Dynamik gewonnen (Abb. 1.2.4). Der zweite Kostenfaktor sind die Baulandpreise. Sie sind im Landesmittel zwar nur unterdurchschnittlich gestiegen; die regionale Betrachtung zeigt jedoch deutliche Unterschiede (Abb. 1.2.5): Die Rheinschiene und das Münsterland haben in den vergangenen zehn Jahren, insbesondere in den letzten drei Jahren, hohe Preissteigerungen erlebt. Bemerkenswert ist jedoch, dass auch einige Regionen mit eher konstantem Preisniveau zuletzt wieder leichte Anstiege verzeichneten – vermutlich eine Folge der gestiegenen Bautätigkeit.

Belegung im Neubau hält an, doch auch Wohnungsabgänge nehmen zu

Der Wohnungsneubau hatte in Nordrhein-Westfalen nach langem Sinkflug im Jahr 2009 mit 32.000 Wohnungen seinen Tiefpunkt erreicht. Doch der Nachfrageschub im Gefolge der Finanzmarktkrise leitete ab 2010 eine Trendwende ein: 2012 entstanden 37.200 neue Wohnungen – ein Plus von 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr (Abb. 1.2.6, Seite 22). Doch liegt die Bautätigkeit damit immer noch auf recht niedrigem Niveau; der hohe Stand von vor zehn Jahren ist längst nicht wieder erreicht (– 20,0%).

Hinzu kommt, dass auch die Wohnungsabgänge einen Rekordstand erreichten: 6.400 Wohnungen verschwanden im Jahr 2012 durch Abbruch oder Umnutzung vom Markt (+ 19,1%). Dass zwei Drittel davon neuen Wohngebäuden Platz machten, weist darauf hin, dass der Ersatz alter Bausubstanz im Neubaugeschehen eine immer größere Rolle spielt.

Abb. 1.2.6:
Entwicklung der Bautätigkeit und der
Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW

Im Saldo dürften somit nur 30.800 zusätzliche Wohnungen auf den Markt gekommen sein.

Die Bautätigkeit belebte sich wie in den vergangenen Jahren vor allem im Geschosswohnungsbau (14.900, + 18,8%; Abb. 1.2.6); der Eigenheimsektor blieb fast konstant (17.900 Wohnungen, + 1,4%). 40 Prozent der Geschosswohnungen wurden als Eigentumswohnungen vermarktet (unabhängig davon, ob die späteren Käufer sie selbst nutzen oder vermieten). Damit ist dieser Anteil nach einem kontinuierlichen Rückgang (2002: 46%; 2011: 36%) erstmals wieder angestiegen. Rückläufig dagegen war die Zahl der Wohnungen, die bei Aus- und Umbauten im Bestand – größtenteils in Einfamilienhäusern – entstanden sind (- 14,0%).

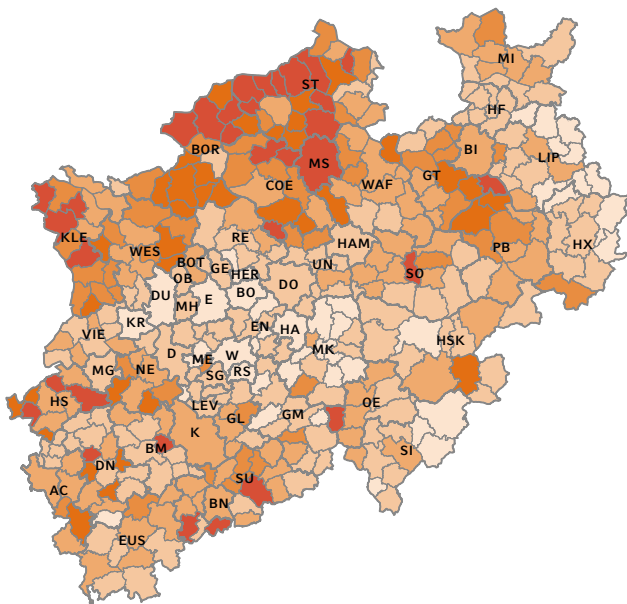
Die Zunahme neuer Geschosswohnungen ist darauf zurückzuführen, dass tatsächlich mehr Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Dagegen hat sich die Größe der Gebäude seit vielen Jahren mit durchschnittlich acht bis neun Wohnungen je Haus kaum verändert. Die aktuellen Vorschläge aus der Branche, das knappe Bauland in den Städten besser auszunutzen und auch Wohngebäude wieder mit mehr Geschossen zu bauen, finden sich im aktuellen Neubau also nicht wieder.

Im Eigenheimsektor dagegen steht hinter dem leichten Plus neuer Wohnungen fast ausschließlich eine höhere Produktion von Zweifamilienhäusern. Diese dienen typischerweise dem Mehrgenerationenwohnen oder Bauherren, die die Finanzierung ihres Eigenheims mit der Vermietung einer Wohnung auf ein weiteres Standbein stellen möchten.

Schwerpunkte der Neubautintensität sind die Regionen zwischen Kleve, Münster und Paderborn

Die meisten neuen Häuser und Wohnungen entstanden in den Großstädten an Rhein und Ruhr sowie in den Oberzentren Aachen, Münster, Bielefeld, Paderborn und Siegen. Betrachtet man aber die Bautintensität, das heißt die Neubaurate im Verhältnis zum Bestand, sind andere Regionen führend: Danach wird im Kreis Kleve, im Münsterland und in den ostwestfälischen Kreisen Gütersloh und Paderborn am meisten gebaut. Die geringste Bautintensität verzeichnen die demografisch schrumpfenden Bereiche Süd- und Ostwestfalens, aber auch die altindustriellen Stadtregionen (Ruhrgebiet, Bergische Städte mit Umland; Abb. 1.2.7).

Abb. 1.2.7:
Wohnungsbauintensität (neu gebaute Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen) im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre



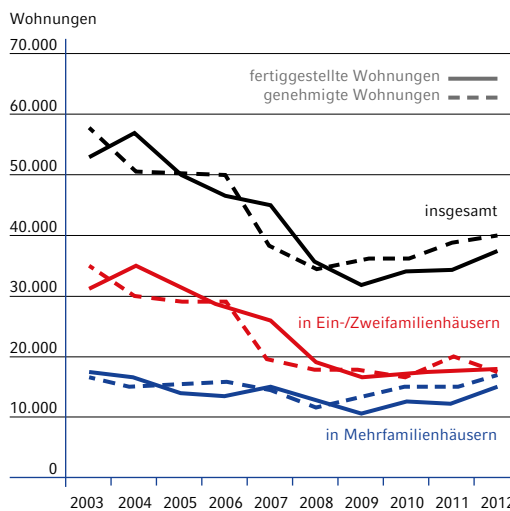
■ bis 0,2
■ mehr als 0,2 bis 0,4
■ mehr als 0,4 bis 0,6
■ mehr als 0,6 bis 0,8
■ mehr als 0,8 bis 1,0
■ mehr als 1,0
 Quelle: IT.NRW

Baugenehmigungen: auch mittelfristig mehr Neubau von Geschosswohnungen

Der anhaltende Anstieg der Genehmigungen (+ 3%) zeigt, dass auch in nächster Zeit mit wachsender Bautätigkeit zu rechnen ist. Allerdings betrifft das nur den Geschosswohnungsbau: Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Genehmigungen konstant bis rückläufig. Möglicherweise werden verfügbare Grundstücke derzeit eher mit Mehrfamilienhäusern bebaut, soweit die Nachfrage und das Bau-recht das erlauben.

Die Baugenehmigungen des ersten Halbjahres 2013 zeigen, dass sich diese Trends fortsetzen: Die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen liegt mit + 17,6 Prozent klar über dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Abb. 1.2.8:
Entwicklung der Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen



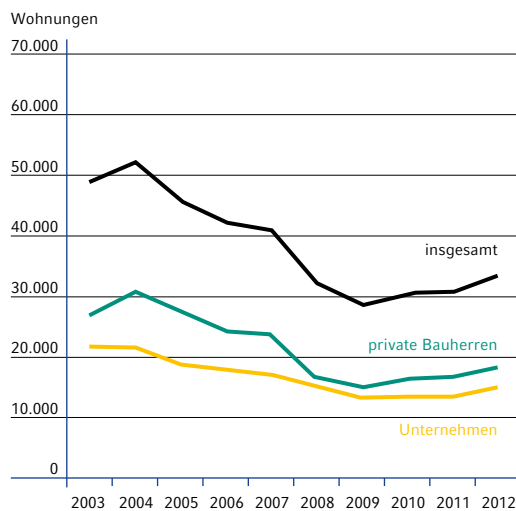
Quelle: IT.NRW

Wer investiert in den Neubau?

Die Bautätigkeitsstatistik erlaubt eine Unterscheidung nach der Art des Bauherren. Danach haben im Jahr 2012 private Bauherren rund 18.100 Wohnungen gebaut (54%), gewerbliche Bauherren (Wohnungsunternehmen, Bauträger etc.) circa 14.900 (44%).⁶ Damit hat sich der Anteil der Unternehmen am Neubau in den vergangenen zehn Jahren etwas vergrößert (Abb. 1.2.9). Grund dürfte sein, dass der Schwerpunkt des Neubaus in den Stadtregionen liegt, wo gewerbliche Bauherren seit jeher den Markt dominieren.

⁶ Andere Bauherren (kommunal, kirchlich etc.) spielen mit 2 Prozent keine Rolle und werden hier nicht weiter betrachtet.

Abb. 1.2.9:
Entwicklung der Bautätigkeit nach
Bauherrentyp in Nordrhein-Westfalen

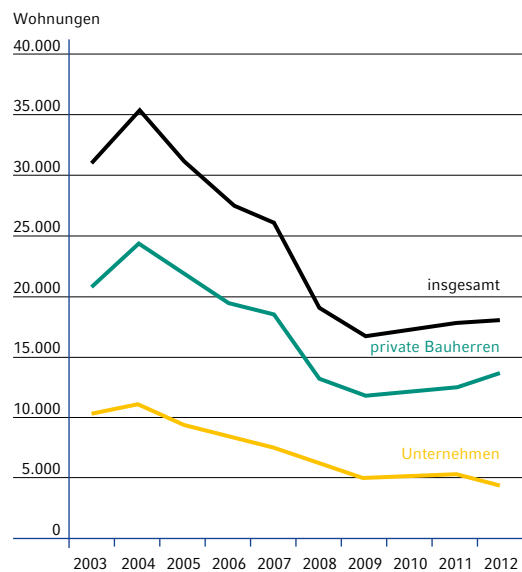


Quelle: IT.NRW

Der **Eigenheimsektor** wird traditionell von privaten Bauherren dominiert (2012: zwei Drittel der Fertigstellungen). Gewerbliche Bauträger beherrschen zwar den Markt der meisten Kernstädte, bauen in der landesweiten Betrachtung aber nur ein Drittel der Eigenheime. Während private Haushalte bereits seit 2010 wieder mehr bauen, sind gewerbliche Bauträger weiterhin auf dem Rückzug (Abb. 1.2.10) – oder haben sich zuletzt auf den Geschosswohnungsbau verlegt. In der Summe stagnierte der Neubau von Eigenheimen.

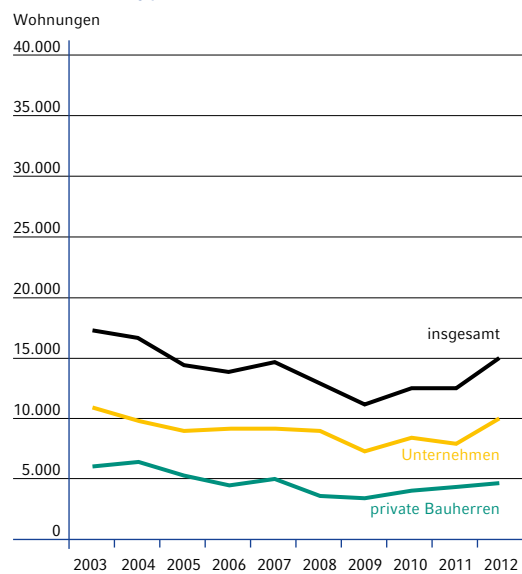
Im **Geschosswohnungsbau** spielen private Bauherren mit einem Marktanteil von einem knappen Drittel eine geringere, aber nach wie vor wichtige Rolle. Beide Gruppen haben seit 2010 mehr Wohnungen gebaut, allerdings hatten die Unternehmen höhere Steigerungsraten (Abb. 1.2.11). Das liegt auch daran, dass die Unternehmen im Schnitt größere Häuser bauen (2012: zehn Wohnungen je Haus) als private Bauherren (sieben Wohnungen).

Abb. 1.2.10:
Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern
nach Bauherrentyp in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW

Abb. 1.2.11:
Neubau von Geschosswohnungen nach
Bauherrentyp in Nordrhein-Westfalen



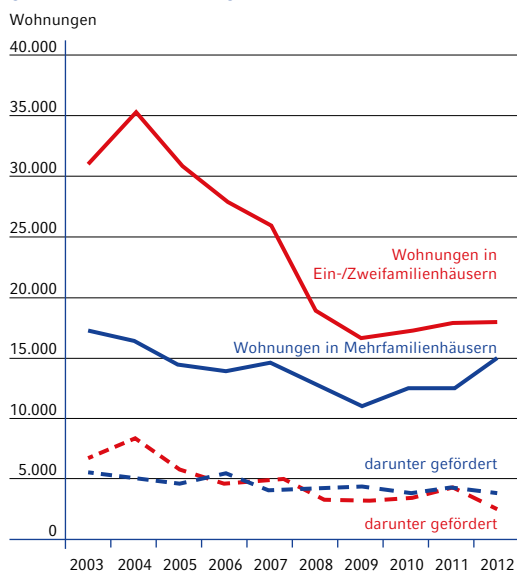
Quelle: IT.NRW

Die soziale Wohnraumförderung ist an der Belegung im Neubau kaum beteiligt

Bis zum Ausbruch der Finanzmarktkrise galt die soziale Wohnraumförderung des Landes als Stütze der Baukonjunktur. Noch bis zum Jahr 2009 entstand ein Fünftel bis ein Viertel – im Geschosswohnungsbau sogar ein Drittel – des Neubaus mit Förderdarlehen des Landes. Doch zur Wiederbelegung des Neubaus konnte die öffentliche Förderung zuletzt kaum mehr beitragen: Im Jahr 2012 waren nur noch 16 Prozent der fertiggestellten Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Anteil bei 11 Prozent, im Geschosswohnungsbau immerhin noch bei 25 Prozent (Abb. 1.2.12). Der Trend wird zumindest in nächster Zeit anhalten: Die Darlehensbewilligungen für Neubauten sind für Eigenheime bereits seit 2011 und seit 2012 auch für Mietwohnungen stark rückläufig.

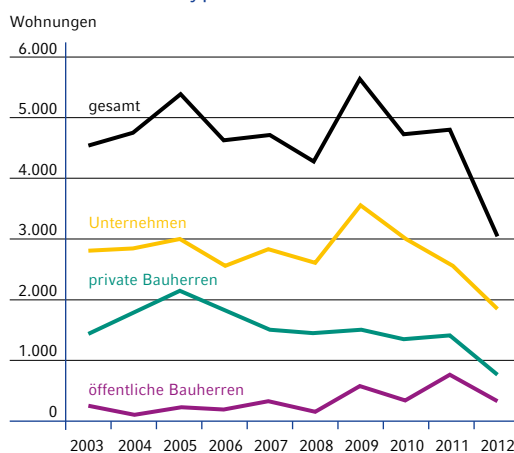
Für diese Entwicklung gibt es mehrere Gründe: In der sozialen Eigentumsförderung verursachte die Abschaffung der Eigenheimzulage durch den Bund den ersten großen Einbruch, später

Abb. 1.2.12:
Neubau frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW, NRW.BANK

Abb. 1.2.13:
Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen nach Bauherrentyp in Nordrhein-Westfalen



Quelle: NRW.BANK

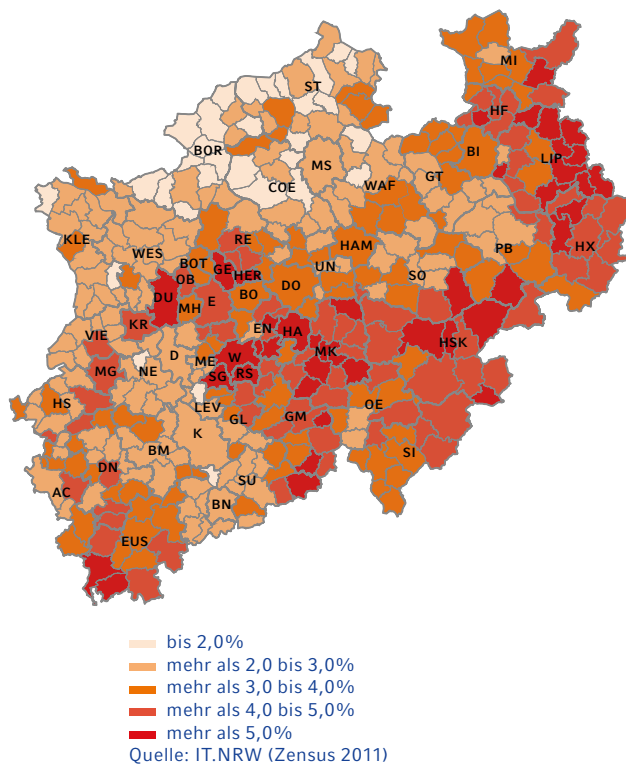
der Ausschluss Besserverdienender (Einkommensgruppe B) aus der Landesförderung und die politische Umsteuerung der Förderung auf Regionen mit hohem Wohnungsbedarf. Bei Mietwohnungen sind in erster Linie die Entwicklungen auf dem Finanzierungsmarkt verantwortlich: Weil die Baugeldzinsen auf dem freien Markt immer günstiger werden und die Banken vermehrt längere Zinsbindungsfristen anbieten, verringert sich der Vorteil der langfristig zinsgünstigen öffentlichen Förderkredite. Auf der anderen Seite erhöhen die steigenden Mieten und Preise in den teuren Regionen auch die Renditemöglichkeiten. So sehen viele Investoren – falls sie überhaupt an geeignetes Bauland kommen – im frei finanzierten Wohnungsbau, insbesondere bei Eigentumswohnungen, ein besseres Geschäft (Abb. 1.2.13).

Daraufhin hat das Land im Jahr 2013 die Förderkonditionen, insbesondere in den Regionen mit hohem Bedarf, deutlich verbessert (höhere Anfangsmieten, höhere Darlehen, geringere Zinssätze). Zwar lagen bei Redaktionsschluss dazu noch keine Zahlen vor, doch berichten die kommunalen Bewilligungsbehörden derzeit wieder von wachsendem Investoreninteresse an der Förderung. Der Erfolg hängt aber nicht zuletzt davon ab, ob es den Kommunen gelingt, mehr günstiges Bauland zu mobilisieren.

Bilanz

Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage nach Wohnraum sind gewachsen. Gerade auf den angespannten Wohnungsmärkten reicht der Neubau aber nicht, um die zusätzliche Nachfrage der Nutzer und Kapitalanleger zu bedienen. Steigende Preise und Engpässe insbesondere im unteren Preissegment sind die Folge.

Abb. 1.3.1:
Leerstandsquoten gemäß Zensus 2011



Angebot, Nachfrage und Leerstand

Die Unklarheiten über die „richtige“ Zahl der Wohnungen und Einwohner erschweren derzeit eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage. Deshalb ist eine genauere Analyse erst bei Vorliegen der (endgültigen) Zensusdaten zu Haushalten und Wohnungsbeständen sinnvoll, die IT.NRW 2014 veröffentlichen will.

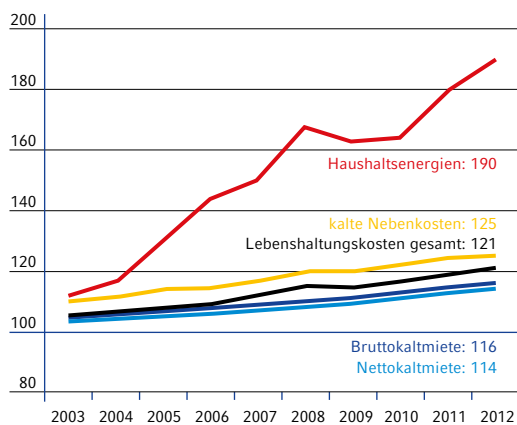
Dennoch ist ein Blick auf die statistischen Korrekturen des Zensus interessant. Für die meisten Kommunen nämlich hat der Zensus sowohl weniger Bevölkerung als auch mehr Wohnungen ermittelt. Rein statistisch ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage dort also entspannter als bislang aus den Daten ersichtlich. Die zweitgrößte Gruppe stellen Kommunen, die laut Zensus zwar mehr Bevölkerung, aber auch mehr Wohnungen haben als bisher angenommen. Die Konstellationen „weniger Wohnungen/weniger Einwohner“ und „weniger Wohnungen/mehr Einwohner“ kommen in deutlich weniger Kommunen vor.

Dass die Marktlage sich auch mit den neuen Zahlen nicht grundlegend anders darstellt, zeigt der Blick auf die Leerstandszahlen, die der Zensus erstmals seit 1987 wieder auf kommunaler Ebene erhoben hat. Darin spiegelt sich klar das bekannte räumliche Muster von Alterung und demografischer Schrumpfung (Abb. 1.3.1). Im Landesdurchschnitt standen 2011 3,7 Prozent der Wohnungen leer.

Preisanstieg bei Haushaltsenergien nach wie vor stärker als bei Nettomieten und kalten Betriebskosten

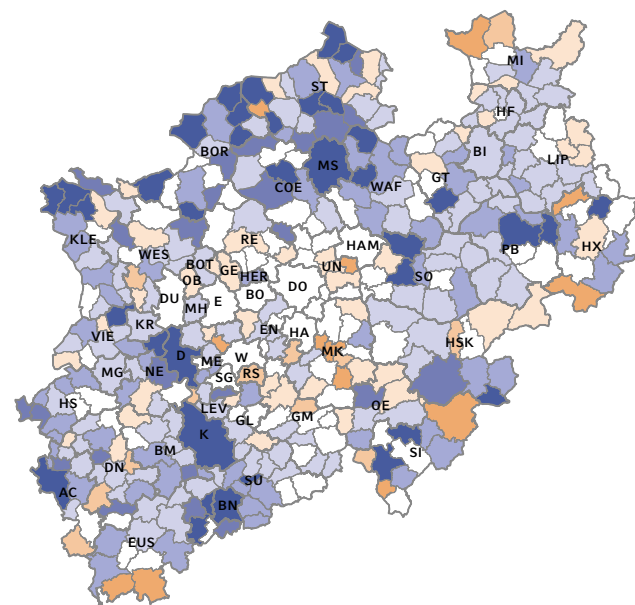
Beim Anstieg der Wohnkosten, der in den letzten Jahren wieder stärker geworden ist, spielen zwei Faktoren eine Rolle: die Kosten der Wohnung selbst und die Nebenkosten. Der Preisindex von IT.NRW zeigt, dass sich die Mieten wie die kalten Nebenkosten im Landesdurchschnitt moderat und entsprechend den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickeln (Abb. 1.3.2). Bemerkenswert ist aber, dass der Preisanstieg bei der Heizenergie deutlich rasanter verlaufen ist: Seit dem Jahr 2000 haben sich die Preise fast verdoppelt. Bei der Bewertung der Nettomietenentwicklung ist diese zusätzliche Belastung für die Mieter daher immer mitzudenken. Auf der anderen Seite dürften sich viele energetische Sanierungsmaßnahmen auch aus Nutzersicht schneller rechnen.

Abb. 1.3.2: Entwicklung der Preisindizes für Mieten und weitere Wohnkosten in Nordrhein-Westfalen



Basisjahr 2000 = 100 (z. T. Umrechnung durch NRW.BANK)
Quelle: IT.NRW

Abb. 1.3.3: Entwicklung der Angebotsmieten (Wiedervermietung) 2009 bis 2012



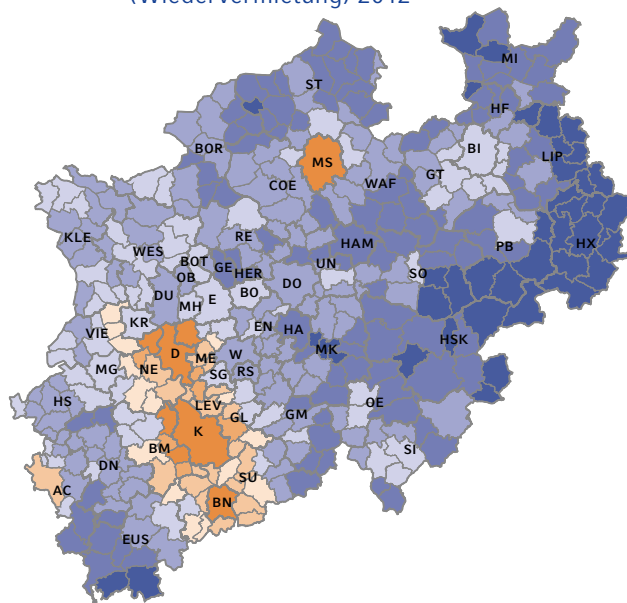
- Rückgang um über 0,15 €/m²
 - Rückgang um mehr als 0,10 bis 0,15 €/m²
 - Rückgang um bis zu 0,10 €/m²
 - keine Veränderung (+/- 0,03 €/m²)
 - Anstieg um bis zu 0,10 €/m²
 - Anstieg um mehr als 0,10 bis 0,15 €/m²
 - Anstieg um mehr als 0,15 bis 0,20 €/m²
 - Anstieg um mehr als 0,20 €/m²
- Quelle: empirica-Preisdatenbank (bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Die Mietentrends hat die NRW.BANK bereits im Wohnungsmarktbericht 2012 ausführlich dargestellt. Da es keine Daten über bestehende Mietverhältnisse gibt, können nur die bei Neuvermietungen geforderten Mieten untersucht werden (Internet-Wohnungsanzeigen). Diese Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktentwicklung am besten wider.

Die damals festgestellten Trends haben sich auch im Jahr 2012 fortgesetzt:

- Neubaumieten steigen am stärksten, auch in den Regionen mit rückläufiger Nachfrage, weil fast ausschließlich im teuren Segment gebaut wird.

Abb. 1.3.4:
Miete von Wohnungsangeboten im Internet
(Wiedervermietung) 2012



- Die Mieten für Bestandswohnungen steigen in den teuren Regionen bereits seit Langem, während sie ansonsten stabil blieben und in vielen schrumpfenden Städten und Kreisen sogar sanken. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stellte diese gesplante Entwicklung für das gesamte Bundesgebiet fest. Nun allerdings steigen die Wiedervermietungsmieten in immer mehr Regionen Nordrhein-Westfalens: Von 2009 bis 2012 verbuchten 226 Gemeinden Preisanstiege; rückläufige Mieten gab es nur noch in 83 Kommunen. In den übrigen 87 blieben die Mieten stabil (Abb. 1.3.3).

Offenbar schlägt sich das regionale Muster bei der Zuwanderung von Erwerbstätigen und Studenten schon in den Mieten nieder: Die ohnehin teuren Regionen verbuchen die höchsten Mietsteigerungen. Aus diesem Grund bereitet die Landesregierung derzeit eine Mietpreisbremse vor, die allerdings aufgrund der bundesgesetzlichen Vorgaben nur bei Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen greifen kann. Auffällig ist überdies, dass die mittleren Wiedervermietungsmieten auch in einigen Regionen mit langjährigen Mietrückgängen (östliches Ostwestfalen, Südwestfalen) wieder steigen.

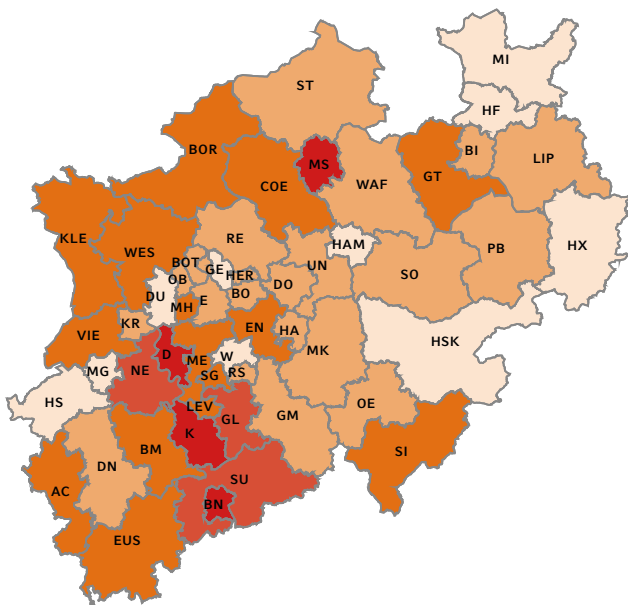
Im Ergebnis bleiben die Rheinschiene mit Umland und die Hochschulstandorte Münster und Aachen mit über 6 €/m² (Kernstädte: über 8 €/m²) die Spitzenreiter. Die günstigsten Mieten gibt es im Ruhrgebiet und in den Grenzregionen Ost- und Südwestfalens (Abb. 1.3.4).

Schutzfunktion des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands gerade in teuren Regionen unentbehrlich

Der rückläufige Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen hat hier nach wie vor eine wichtige Schutzfunktion für einkommensschwächere Nachfrager. Aktuelle Kostenmieten, die der NRW.BANK seit 2012 vorliegen, zeigen, dass diese Mieten gerade in den Hochpreisregionen immer noch erheblich unter dem Marktniveau liegen. Erste Ergebnisse waren bereits im Wohnungsmarktbericht 2012 enthalten; inzwischen hat die NRW.BANK zu dieser Thematik im Juli 2013 eine Sonderauswertung publiziert.⁷

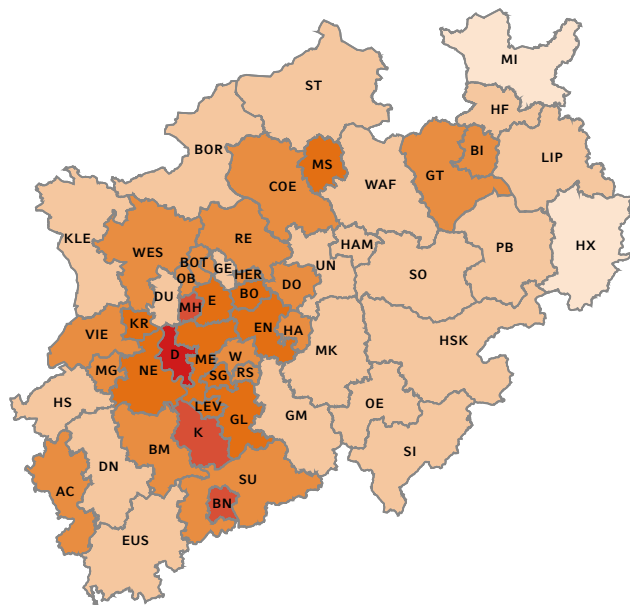
⁷ NRW.BANK (2013): Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Download unter www.nrwbank.de → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

Abb. 1.3.5:
Mittlerer Preis von Internetangeboten für
gebrauchte Eigentumswohnungen 2012



bis 1.000 €/m²
 mehr als 1.000 bis 1.200 €/m²
 mehr als 1.200 bis 1.400 €/m²
 mehr als 1.400 bis 1.600 €/m²
 mehr als 1.600 €/m²
 Quelle: empirica-Preisdatenbank
 (bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Abb. 1.3.6:
Mittlerer Preis von Internetangeboten für
gebrauchte Eigenheime 2012



bis 150.000 €
 mehr als 150.000 bis 200.000 €
 mehr als 200.000 bis 250.000 €
 mehr als 250.000 bis 300.000 €
 mehr als 300.000 bis 350.000 €
 mehr als 350.000 €
 Quelle: empirica-Preisdatenbank
 (bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Angebotspreise für Wohneigentum spiegeln die Nachfrage vor Ort

Die Preisentwicklung für Wohneigentum lässt sich in diesem Jahr nicht anhand der Angebotspreise untersuchen, weil die Datengrundlage gewechselt und die Auswertungsmethodik verändert wurde. Man darf allerdings davon ausgehen, dass sich die 2012 dargestellten Entwicklungen fortgesetzt haben. Darstellen lässt sich das Niveau im Jahr 2012: Beim Preisniveau für Eigentumswohnungen, die vor

allem auf den städtischen Wohnungsmärkten eine Rolle spielen, findet sich ein ähnliches regionales Muster wie bei den Mieten (Abb. 1.3.5). Bei den Eigenheimen spiegelt das Muster die demografische und wirtschaftliche Situation der Kreise wider, während die Unterschiede zwischen den Großstädten aufgrund der Baulandknappheit geringer sind (Abb. 1.3.6). Anzumerken ist, dass die Preise für Neubauobjekte deutlich über den hier dargestellten Preisen für Gebrauchtimmobilien liegen.

Fazit

Die vorläufigen Zensusergebnisse, die 2013 veröffentlicht wurden, haben einige Überraschungen gebracht. Eine ausführliche Darstellung erfolgt jedoch erst im Wohnungsmarktbericht 2014, dann auf Basis der endgültigen Daten.

Die Wirtschaftskrise in vielen EU-Ländern macht Deutschland als Einwanderungsland wieder attraktiv. Im Jahr 2012 hat die Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen aus dem Ausland das hohe Niveau der 1990er-Jahre wieder erreicht. Angesichts der unklaren weiteren konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und Europa ist zwar unsicher, ob es sich um eine langfristige Entwicklung handelt. Vorläufig ist jedoch kein Ende der Zuwanderung in Sicht.

Die Zuwanderer sind in der Hauptsache gut qualifizierte Erwerbstätige aus den EU-Ländern Süd- und Osteuropas, doch gibt es auch eine Armutszuwanderung gering Qualifizierter (darunter viele Roma), was in einigen Großstadtquartieren derzeit Nachbarschaftskonflikte verursacht und hohe Integrationsanstrengungen erfordert.

Die Zuwanderer ziehen in die strukturstarken Kreise mit mittelständischem Gewerbe und – relativ unabhängig von deren Arbeitsmarkt – in die großen Städte. Grund für den Zuzug in die prosperierenden Kreise und Stadtregionen sind die Arbeitsplätze, in den übrigen (z. B. Ruhrgebiet, Bergische Städte) sind es eher die Aufnahmekapazitäten der entspannten Wohnungsmärkte.

Eine moderate, aber stabile Wirtschaftsentwicklung sorgt noch für positive Impulse auf dem nordrhein-westfälischen Arbeitsmarkt und eine entsprechende Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Der Zuwachs an unsicheren Beschäftigungsverhältnissen in Zeitarbeit und Minijobs war zuletzt gebremst. Allerdings steigt auch die Zahl der Arbeitslosen wieder leicht an. Auch die Studentenzahlen wachsen weiter. Somit ist von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment auszugehen.

Wie gut die Regionen die zusätzliche Wohnungsnachfrage der Zuwanderer und Studenten bedienen können, hängt von der lokalen Marktsituation ab. In der Rheinschiene und an den Hochschulstandorten Aachen, Paderborn und Münster ist zu erwarten, dass sich die Engpässe im mittleren und preisgünstigen Segment weiter verschärfen. Im Ruhrgebiet und den Bergischen Städten dürfte es ausreichend Leerstandspuffer geben. Höher qualifizierte Zuwanderer werden sich mit diesen zum Teil vernachlässigten Beständen jedoch kaum zufrieden geben.

Die Nachfrage und die günstigen Finanzierungsbedingungen haben die Bautätigkeit zwar wieder steigen lassen und sowohl Unternehmen als auch private Investoren engagieren sich im Wohnungsbau. Es gibt allerdings zwei Probleme: In den Regionen mit hoher Nachfrage reicht die Bautätigkeit bei Weitem nicht aus. Häufig fehlen geeignete Grundstücke. Außerdem werden fast ausschließlich teure Wohnungen, zumeist als Eigentumswohnungen, gebaut; die soziale Mietwohnungsförderung des Landes ist wegen der geringen Zinsabstände bei den Investoren derzeit nicht besonders gefragt. Der Bedarf an Wohnungen im preisgünstigen und mittleren Marktsegment bleibt in den angespannten Märkten weiterhin hoch.

Verschärfen wird sich die Situation, wenn in den nächsten Jahren verstärkt öffentlich geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Gerade in den teuren Regionen sind dann erhebliche Mieterhöhungen möglich, die die Eigentümer sicher auch realisieren werden.

20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Wie entwickeln sich Wohnungsmärkte? Ist die mengenmäßige Versorgung der Haushalte ausreichend? Diese und andere Fragen wurden bis zum Anfang der 1990er-Jahre über Wohnungsbedarfsprognosen beantwortet, die selten regionalisiert oder gar segmentiert waren. Die Idee einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung, die als Frühwarnsystem aus der Beobachtung verschiedener Indikatoren Marktentwicklungen abschätzen konnte, entstand Ende der 1980er-Jahre. Karl-Friedrich Hofmann, Leiter des Teams Wohnungsmarktbeobachtung, über die Anfänge der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen.

Die Anfänge Ende der 1980er-Jahre

Die Überlegungen zur Einführung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung begannen Ende der 1980er-Jahre. Grund dafür waren Fehleinschätzungen von Wohnpolitik und Wohnungswirtschaft in der alten Bundesrepublik: Anfang der 1980er-Jahre wurde zunächst eine „neue“ Wohnungsnot, ein paar Jahre später dann im anderen Extrem eine „Leerstandskatastrophe“ festgestellt. Zum Ende des Jahrzehnts wurde für die Ballungsgebiete in Nordrhein-Westfalen bereits wieder über Engpässe am Wohnungsmarkt, insbesondere bei preisgünstigem Wohnraum, diskutiert: Die Wohnraumzählung 1987 brachte ein hohes Wohnungsdefizit ans Licht, weil bei der amtlichen Fortschreibung der Abgang an Wohnraum aufgrund von Zweckentfremdungen, Abrissen und Zusammenlegungen nicht erfasst wurde. Im Vorwort zum „Wohnungswirtschaftlichen Bericht Nordrhein-Westfalen 1988“ schrieb Dr. Christoph Zöpel, der damalige Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWV): „Es darf deshalb nicht überraschen, wenn die politische Öffentlichkeit zunehmend mit einer gewissen Fassungslosigkeit auf die in kürzester Zeit abwechselnden und scheinbar widersprüchlichen Meldungen der Wohnungswirtschaft reagiert.“

Im selben Jahr berief der Minister eine Sachverständigenkommission „Neuorientierung der Wohnungspolitik“ ein, die sich ausführlich mit den Wohnungsmärkten beschäftigte, aber auch Überlegungen anstellte, wie deren Entwicklungen genauer und nachhaltiger sowie räumlich differenzierter erfasst und prognostiziert werden könnten.

Unstrittig war, dass eine genauere und regional differenzierte Analyse der Wohnungsmärkte notwendig war. Die üblichen Berechnungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Ebene der einzelnen Bundesländer ohne Berücksichtigung von Marktsegmenten, regionale Analysen fehlten weitgehend, kommunale Bedarfsprognosen standen isoliert. Regional differenzierte Entwicklungen wie das Nebeneinander von Wohnungsüberhängen und -engpässen in unterschiedlichen Regionen wurden so nicht erkannt. Zudem entzog sich die Frage nach der vorhandenen und nachgefragten Qualität der Wohnungen (z. B. hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte sowie der Mieten und Preise) gänzlich dem Blick.

Ein Gutachten als Grundlage

Vor diesem Hintergrund vergab Ilse Brusis, die Ministerin für Bauen und Wohnen (MBW), im Jahr 1990 eine Machbarkeitsstudie „Aufbau eines Systems laufender Wohnungsmarktbeobachtung für das Land NRW“ an das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin. Im Ergebnis wurde ein System entwickelt, das die Informationsgrundlagen der Wohnpolitik zu verstetigen und in der notwendigen Tiefe zu differenzieren half. Dabei sollten alle zur Verfügung stehenden Informationen – also nicht nur die Daten der amtlichen Statistik – einbezogen sowie fehlende, aber erforderliche Informationen in geringem Umfang erhoben und eine regelmäßige Berichterstattung etabliert werden. Darüber hinaus sollten auch Wohnungsmarktakteure beteiligt und deren Einschätzungen zu den Wohnungsmärkten berücksichtigt werden. Wichtigste Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung war und ist die intelligente Verknüpfung und zusammenhängende Betrachtung vorhandener Daten und Informationen sowie die kontinuierliche Ableitung zukünftiger Trends und Entwicklungen daraus. In einer weiteren Studie gestaltete das IfS das Wohnungsmarktbeobachtungssystem differenziert aus, indem verfügbare Indikatoren detailliert beschrieben und Vorschläge für deren Verwendbarkeit in den unterschiedlichen Bausteinen des Systems gemacht wurden.

Der Auftrag an die Wfa

Im Jahr 1992 wurde die Vorgängerin der NRW.BANK – die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der WestLB (Wfa) – mit Aufbau und Betrieb des Wohnungsmarktbeobachtungssystems beauftragt. Der Auftrag erfolgte, weil die Wfa

- aufgrund ihrer Eigenständigkeit über die notwendige Objektivität verfügte und keine Geschäftsinteressen verfolgte,
- einen umfassenden Zugang zu Informationen im Marktsegment des preisgebundenen Wohnungsbaus hatte,
- aus ihren Mitteln den notwendigen sachlichen und personellen Aufwand finanzieren konnte und nicht zuletzt
- gesetzlich verpflichtet war, die Entwicklung der Wohnungsmärkte zu verfolgen und das zuständige Ministerium mit diesen Erkenntnissen zu unterstützen.

Reaktionen in Deutschland

Auf Länderebene begann mit Nordrhein-Westfalen als Vorreiter am 1. Oktober 1992 das „Zeitalter der Wohnungsmarktbeobachtung“. Das führte zu einer erheblichen Nachfrage nach Informationen zum Wohnungsmarktbeobachtungssystem aus vielen anderen Bundesländern. Zunächst bauten Niedersachsen und Schleswig-Holstein eigene Systeme auf, die ebenfalls bei den jeweiligen Förderbanken angesiedelt waren.

Seit 1996 etablierte sich auf Vorschlag Niedersachsens der Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung, der auf halbjährlichen Treffen aktuelle Erkenntnisse austauscht sowie Trends, Indikatoren und Methoden diskutiert. Beteiligt sind neben Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Länder Hamburg, Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Bayern, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Vertretung des Bundes sowie einzelne Forschungsinstitute, die eng mit verschiedenen Bundesländern zusammenarbeiten.

Der Erste

Im Jahr 1994 legte die Wohnungsmarktbeobachtung NRW unter Mitarbeit des IfS ihren ersten Wohnungsmarktbericht vor, dem ein umfangreicher Abstimmungsmarathon zwischen Auftraggeber (MBW) und Auftragnehmer (Wfa) vorausging. Ministerium und Wfa mussten sich erst in ihre „neuen“ Rollen einfinden. Die erforderliche Neutralität bei Einschätzung von Wohnungsmarktprozessen und Berichterstattung war eine Herausforderung für das bestehende Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis. Nach schwierigen Anfängen setzte sich schließlich die gemeinsame Einsicht durch, dass die Wohnungsmarktberichte neutral und objektiv sein müssen. Seither werden Marktentwicklungen und -einschätzungen zwischen dem Ministerium und der Wfa beziehungsweise der NRW.BANK vertrauensvoll und sachlich diskutiert. Durch die unabhängige Berichterstattung konnte die Wohnungsmarktbeobachtung einen erheblichen Imagegewinn erzielen und weiter an Kompetenz gewinnen. Sie ist anerkannter Partner bei allen Wohnungsmarktakteuren und der Wohnpolitik. Sie hat dazu beigetragen, Grundlagen für eine bedarfsgerechte und vorbeugende Wohnungspolitik zu schaffen.

Seit 2010 ist die Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung fest im Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK verankert.

Modellversuch auf kommunaler Ebene

Gleichzeitig mit dem Land Nordrhein-Westfalen wurde in der Stadt Dortmund eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung implementiert, die von Professor Volker Kreibich von der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund wissenschaftlich unterstützt wurde. Das Dortmunder System gilt bundesweit als

Vorreiter. Auch andere Kommunen analysierten ihre Wohnungsmärkte – allerdings nicht als Wohnungsmarktbeobachtungssystem, sondern als punktuelle Analysen in Form intern oder extern erstellter Gutachten oder im Rahmen der Sozialberichterstattung. Von Anfang an bestanden eine enge Zusammenarbeit und ein regelmäßiger Austausch zwischen der Stadt Dortmund, der Fakultät Raumplanung und der Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Dabei ging es um Fragen wie: Welche Methoden sind angemessen? Wie kommt man an Daten von Wohnungsunternehmen? Wie an echte Mietendaten? Inwiefern ist bei unterschiedlichen Sichtweisen und Ergebnissen eine Abstimmung zwischen kommunaler und landesweiter Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoll?

Inzwischen hatten immer mehr Kommunen für sich erkannt, dass es nicht mehr nur um die Sicherstellung einer quantitativen Wohnraumversorgung ging. Die Ausdifferenzierung der Bedarfsgruppen und der Wohnungsmärkte insgesamt, der Rückgang der preisgebundenen Wohnungsbestände erforderten andere Handlungsstrategien und führten zu anderen Informationsbedarfen. Auch aus der Kommunalverwaltung heraus gab es veränderte Anforderungen (Ökonomisierung, Budgetierung, Einsparung von Haushaltsmitteln, verstärktes Controlling usw.), an die bestehende Arbeitsprozesse angepasst werden mussten. Voraussetzung dafür ist eine kontinuierliche, zeitnahe und umfassende Wissensbasis, wie sie nur eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung liefern kann, die ein umfassenderes Wissen und Verständnis der immer komplexeren Märkte ermöglicht. Die übliche ressortbezogene Analyse von Verwaltungsdaten ist dafür nicht mehr ausreichend.

Vor diesem Hintergrund entstand aus der Zusammenarbeit von Stadt Dortmund, TU Dortmund und Wohnungsmarktbeobachtung NRW in Verbindung mit einem Forschungsprojekt zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung im damaligen Kommunalverband Ruhr (KVR) die Überlegung, mit mehreren Kommunen einen Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ durchzuführen. Dieser startete im Jahr 1998 mit 16 Kommunen. Die Wfa brachte ihr Know-how ein und übernahm das Projektmanagement. Im Ergebnis hat die Mehrheit der Modellversuchkommunen eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut; in manchen Kommunen bestehen nur die verwaltungsinternen Netzwerke für den Austausch zum Thema Wohnen ohne regelmäßiges Berichtswesen fort.

Das Forum KomWoB

Um den Austausch auch nach Ende des Modellversuchs weiterzuführen, wurde 2001 das Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Forum KomWoB, ursprünglich: Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) gegründet. Das Forum bietet interessierten Kommunen eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Arbeitsgruppen setzen sich regelmäßig mit aktuellen Themen und der Weiterentwicklung der Methoden auseinander. Eine umfangreiche Website mit Kommunalprofilen und einer Wissensdatenbank stellt die gesammelten Arbeitsergebnisse der Mitglieder und Arbeitsgruppen auch für Neulinge zur Verfügung (www.wohnungsmarktbeobachtung.de).

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW betreut das Forum inhaltlich und organisatorisch. Als Partner konnten das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und die niedersächsische NBank als Ansprechpartner für Kommunen außerhalb von Nordrhein-Westfalen gewonnen werden.

Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen – RegioWoB als Antwort

Im Rahmen des Modellversuchs KomWoB ergaben sich von Beginn an regionale Kooperationen unter den aneinander angrenzenden Kommunen, deren Wohnungsmarktsituationen ähnlich oder gleich waren. Zweck war der regionale Erfahrungsaustausch zu Erkenntnissen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und zu anderen Themen (Wohnungsprivatisierung, Umlandwanderung). Den Städten war bewusst, wie stark die Wohnungsmarktverflechtungen innerhalb der Region sind und wie wenige Steuerungsmöglichkeiten eine Kommune allein hat. Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB) entwickelt, das mittlerweile über mehrere Projekte etabliert ist, die von der NRW.BANK unterstützt werden. Insbesondere das Projekt Wohnungsmarkt Ruhr, ehemals RegioWoB Ruhr 2030, ist seit einigen Jahren etabliert und umfasst mittlerweile das gesamte Gebiet des Regionalverbands Ruhr (RVR). Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung NRW ist die RegioWoB eine gut geeignete Möglichkeit auch für kleinere Kommunen, eine Wohnungsmarktbeobachtung zu installieren.

Ein Spezialthema der Wohnungsmarktbeobachtung: Mieten und Preise

Zuvor ist vom „Zeitalter der Wohnungsmarktbeobachtung“ die Rede gewesen. Das mag überzogen sein, hat aber einen realen Hintergrund, wenn man unter anderem auf einen besonderen Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung blickt, nämlich die Preisdaten. Immobilienpreise sind ein wichtiger Indikator, um An- und Entspannungstendenzen an den Wohnungsmärkten zu erkennen. Selbstverständlich gab es Anfang der 1990er-Jahre

Grundstückspreisdaten und Mietspiegel; es gab aber nur punktuell Informationen zu Mieten, zum Beispiel aus der Wohngeldstatistik. Die amtliche Statistik lieferte lediglich im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik Indizes zu verschiedenen Mieten, die auf Landes- (20 Berichtsgemeinden) und Bundesebene, aber nicht regionalisiert oder gar auf kommunaler Ebene verfügbar waren. Die aufkommenden wissenschaftlich erarbeiteten Mietspiegel erhoben zumindest stichprobenhafte Mietendaten, soweit sie aus Datenschutzgründen überhaupt für andere Zwecke als die Mietspiegelerstellung genutzt werden konnten. Hinzu kam das Problem, dass vorhandene Daten nicht flächendeckend und kleinräumig und schon gar nicht in Datenbanken verfügbar waren.

Die Wohnungsmarktbeobachtung begann im Jahr 1992 mit der systematischen Auswertung der Mietangebote in großen Tageszeitungen in Nordrhein-Westfalen als ein Frühindikator für An- und Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten. Außerdem wurden systematisch Mietspiegel von Kommunen in Nordrhein-Westfalen gesammelt und für sogenannte Standardwohnungen ausgewertet. Damit waren erstmalig regionalisierte Preisangaben zu Miet- und Kaufangeboten verfügbar, allerdings war dafür ein großer personeller Aufwand erforderlich. Die Mitte der 1990er-Jahre aufkommenden Internetportale für Immobilienangebote und Anzeigenblätter hatten zunächst keinen spürbaren Einfluss auf die Anzahl der Immobilienangebote in den genannten Tageszeitungen. Die Immobilienangebote im Internet boten den Vorteil, über spezielle Suchmaschinen elektronisch auswertbar zu sein, weshalb ab Ende der 1990er-Jahre das Netzwerk Wohnungsmarktbeobachtung entsprechende Recherchen zur elektronischen Auswertbarkeit und zur Marktabdeckung anstellte.

Parallel dazu entwickelten die Internetportale selbst Analysemöglichkeiten aufgrund der eingestellten Daten und auch Banken – zum Beispiel die Hypoport AG, Berlin – begannen ihre Datenbestände hinsichtlich der Immobilienpreise zu analysieren. Zunehmend stellten Tageszeitungen ihre Printanzeigen auch elektronisch in ihren Internetportalen bereit, sodass die überwiegende Anzahl der Immobilienanzeigen elektronisch auswertbar ist. Mittlerweile gibt es eine fast schon unüberschaubare Zahl an Anbietern von Immobilienpreisdaten. Mithilfe komplizierter Suchalgorithmen werden zum Beispiel Dubletten aus den Angaben herausgefiltert und statistische Verfahren (Hedonik) rechnen Qualitätsunterschiede aus den Preisangaben heraus. Neuerdings werden auch von der amtlichen Statistik regionalisierte Immobilienpreisindizes entwickelt.

Seit dem Jahr 2004 werden regelmäßig von der Wohnungsmarktbeobachtung NRW Preisdaten eingekauft, die sich auf die Ebene der kreisfreien Städte und Kreise beziehen; Gemeindedaten und Daten auf der Postleitzahl-Ebene sind vorhanden, allerdings sind sie wegen zu geringer Fallzahlen nicht immer statistisch valide. Noch nicht gelöst sind die fehlenden Informationen zu erzielten Preisen, denn Angebot heißt ja nicht Abschluss, und zu den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Vermutlich ist die Differenz zwischen Mietangebot und -abschluss nicht so groß; bei den Bestandsmieten gibt es nur Informationen aus den Mietspiegeln, die aber überwiegend als vereinbarte Mietspiegel nicht über eine repräsentative Datengrundlage verfügen. Bei Kaufpreisen für Wohnraum sind größere Differenzen zwischen Angebot und Abschluss wahrscheinlich; derzeit tastet sich das BBSR an die Differenzen heran, indem Angebotspreise mit den Preisstatistiken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse verglichen werden.

Und die nächsten 20 Jahre?

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW ist gut aufgestellt, auch weiterhin landesweit und im regionalen Vergleich die Entwicklungen der Wohnungsmärkte im Blick zu haben.

In vielen Kommunen wird jedoch in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage die Wohnungsmarktbeobachtung hinterfragt, da sie keine kommunale Pflichtaufgabe ist und bei einer Beschränkung oder Abschaffung Personalkapazitäten verfügbar werden. Solche Reaktionen sind verständlich, aber kurzsichtig. Durch die Gesetzgebung zum Sozialgesetzbuch sind Kommunen zum Beispiel für die Kosten der Unterkunft, also für das Wohnen dieser Nachfragergruppen verantwortlich und müssen daher ihre Wohnungsmärkte kennen. Auch die kommunale Verantwortung für ihre (Wohn-)Quartiere sowie die demografische Entwicklung lassen eine Wohnungsmarktbeobachtung unerlässlich erscheinen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW wird auch in Zukunft die Kommunen bei diesen Aufgaben unterstützen.

Kolleginnen und Kollegen in den ersten 20 Jahren des Teams Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Rebekka Austermann
Tim Ebel
Lenard Goedeke
Ann-Kristin Häusler
Dr. Thorsten Heitkamp
Karl-Friedrich Hofmann
Kerstin Jochimsen
Melanie Kloth
Ulrich Kraus
Dr. Jörg Lüschow
Dr. Hubertus Mehring
Dr. Klaus-Hendrik Mester
Sabina Müller
Oliver Niermann
Uwe Schneider
Julia Wessendorf
Christoph Wollny
Michael Wucherpfennig

Neben den namentlich in Wohnungsmarktberichten Genannten hat es eine große Zahl an Auszubildenden und Praktikanten gegeben, ohne die die Arbeit der Wohnungsmarktbeobachtung NRW nicht so erfolgreich gewesen wäre.

20 Jahre Wohnungsmarktbericht NRW

Angespannte Wohnungsmärkte, rückläufige Bevölkerungszahlen, die Einführung von Hartz IV, der Wegfall der Eigenheimzulage und immer wieder die Frage nach bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen: Begleiten Sie uns im Schnelldurchlauf durch 20 Jahre Wohnungsmarktberichte für Nordrhein-Westfalen.

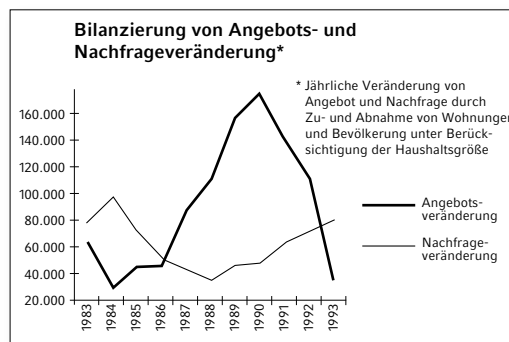
Auf 20 schwarz-weißen Seiten stellt die noch junge Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt, Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale, ihr erstes Kurzinformativ zum Wohnungsmarkt vor.

Wir schreiben das Jahr 1994, gegen die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten wird viel, aber nicht genügend gebaut. Wohnen ist im Vergleich zu den 1980er-Jahren teuer geworden: „Mit Mieten zwischen 15,00 DM/m² [ca. 7,70 €/m²] in Mönchengladbach und 22,50 DM/m² [ca. 11,50 €/m²] in Düsseldorf ist auf einigen Wohnungsmärkten offenbar eine Schmerzgrenze erreicht.“ (Kurzinformativ 1994, S. 13) Eine ziemliche Fehleinschätzung: Wie sich später zeigen wird, übersteigen die Mietpreise in den folgenden Jahren die Vorstellungskraft der Wohnungsmarktbeobachter.

Die Phase der stärksten Anspannung, die unmittelbar auf die deutsche Wiedervereinigung folgte, scheint aber überwunden zu sein: Im Jahr 1993 nimmt das Wohnungsangebot erstmals wieder stärker zu als die Nachfrage.

In den Folgejahren boomt der Wohnungsbau im Land. 1995 kann das Team Wohnungsmarktbeobachtung berichten: „Mit rund 100.500 fertiggestellten Wohnungen (+ 19,4%) ist 1994 das beste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre erreicht worden.“ (Info 1995, S. 7)

Abb. 1.4.1:
Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageveränderung in Nordrhein-Westfalen 1983 bis 1993

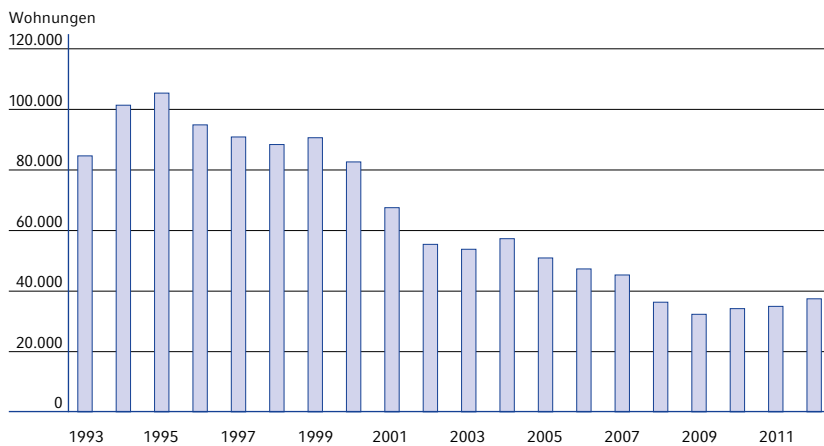


Quelle: Wfa 1994

Insgesamt stehen die 1990er-Jahre ganz im Zeichen des durch hohe Nachfrage bedingten Wohnungsneubaus. Verstärkte Umlandwanderung sorgt vor allem für die Errichtung neuer Eigenheime abseits der Ballungsgebiete: „Auf der Bedarfsseite hat die Zahl der Bevölkerung 1995 wieder stärker zugenommen. Gewinner sind weiterhin ausschließlich die Landkreise, die kreisfreien Städte haben Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.“ (Info 1996, S. 5)

Ab der Mitte des Jahrzehnts rücken wirtschaftliche Probleme in den Vordergrund. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen steigt 1996 auf 11,4 Prozent, im Ruhrgebiet sogar auf 14,0 Prozent. Die Folge ist eine schwache Inlandsnachfrage, die auch der Bauwirtschaft zu schaffen macht: „Die Bau-

Abb. 1.4.2:
Baufertigstellungen von Wohnungen in Nordrhein-Westfalen 1993 bis 2012



Quelle: IT.NRW

wirtschaft steht 1996 vor gravierenden Problemen. Es sind beschleunigte Produktionsrückgänge und Beschäftigungsverluste zu verzeichnen.“ (Info 1997, S. 9)

Der Wohnungsbau kann sich trotzdem auch in den Folgejahren auf eine stabile Nachfrage verlassen, denn die Finanzierungsbedingungen sind vorteilhaft und es werden – begünstigt auch durch die Eigenheimzulage – hohe Baufertigstellungszahlen im Eigenheimbereich erzielt.

Im Frühjahr 1997 erreichen die Hypothekenzinsen einen neuen Rekordtiefstand. Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung sind zu einem Zinssatz von 6,2 Prozent zu haben.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen entspannen sich mit zunehmender Nähe zur Jahrtausendwende. 1998 bietet einen guten Grund zum Feiern: Die Wfa wird am 1. April 40 Jahre alt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung wendet sich verstärkt der Analyse entspannter Wohnungsmärkte zu und nimmt Konzeptansätze vorweg, die erst viele Jahre später konkrete Form annehmen werden: „[Es] stellt sich die Frage, ob es in Zukunft nicht zweckmäßiger ist, die Förderung stärker auf die Gebiete zu konzentrieren, in denen das preiswerte Marktsegment nach wie vor angespannt ist.“ (Info 1998, S. 31)

Die rege Bautätigkeit der vorangegangenen Jahre und das abflachende Bevölkerungswachstum schlagen sich allmählich in der Statistik nieder. Die Zahl der Wohnungssuchenden und der Obdachlosen nimmt deutlich ab, während es für einkommensschwächere Haushalte schwierig bleibt, sich mit passendem Wohnraum zu versorgen. Viele ehemals preisgebundene Wohnungen fallen aus der Belegungsbindung, der Bestand an preisgebundenem Wohnraum wird geringer: „Trotz der 23.300 neuen Wohnungen und Eigenheime setzte sich die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestands fort.“ (Info 1999, S. 14)

Seit Anfang 1998 arbeiten 16 Kommunen im „Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ zusammen. Die kontinuierliche Auswertung von Daten und die laufende Kooperation unterschiedlicher Ämter werden zunehmend als wichtig erachtet, um der wachsenden Komplexität der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen.

Demografische Faktoren spielen in der Wohnungsmarktbeobachtung um die Jahrtausendwende eine geringe Rolle. Das Jahr 1999 steht im Zeichen einer sich leicht verbessernden Arbeitsmarktsituation und einer hohen Nachfrage im Eigenheimsegment, denn die politischen Weichen wurden neu gestellt: „Der Eigenheimboom wird auch in der nächsten Zeit kaum nachlassen. Der Wunsch nach dem Eigenheim wird derzeit sicherlich durch die Debatte um die private Altersvorsorge weiter angeheizt.“ (Info 2000, S. 15)

Die durch Zuwanderung wachsende Haushaltszahl und die steigenden Preise in den Ballungskernen sorgen für eine starke Nachfrage nach Wohneigentum im ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens.

Nachlassende Bautätigkeit und ein überraschender Einbruch der Baugenehmigungszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2000 sind die Marktreaktionen auf kontinuierlich steigende Baulandpreise, vor allem auch im ländlichen Raum. Erstmals seit längerer Zeit schätzen die von der Wfa befragten Wohnungsmarktextperten die Situation in allen Teilsegmenten wieder als angespannter im Vergleich zum Vorjahr ein.

Tatsächlich gestaltet sich die Wohnungssuche insbesondere auf dem Mietmarkt nicht für alle Bevölkerungsgruppen gleich unkompliziert. „Während Singles und kinderlose Paare von den Vermietern kaum Absagen erhielten, wurden kinderreiche Haushalte dagegen mehr als sechs Mal und damit häufiger als alle anderen Haushaltstypen abgewiesen.“ (Info 2001, S. 29). Die Versorgung von Familien mit Kindern mit passendem und bezahlbarem Wohnraum wird somit ein wichtiges Thema für die Wohnungsmarktbeobachtung.

Das Jahr 2001 wartet mit einer technischen Neuerung auf, die in den darauffolgenden Jahren den Informationsaustausch rund um das Thema Wohnen deutlich beschleunigen und vereinfachen wird: Die Wfa ist seit August mit einer eigenen Website im Internet vertreten.

Informationen, Antragsformulare und Kontaktadressen der Bewilligungsbehörden sind dort ebenso zu finden wie die Wohnungsmarktbeobachtung und alle ihre Veröffentlichungen. Mit dem „elektronischen Förderberater“ berechnet der interessierte Kunde die voraussichtliche Höhe der Fördermittel selbst.

Abb. 1.4.3:
Screenshot der Startseite des ersten Internetauftritts der Wfa 2001



Quelle: Wfa

Die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte sind derweil geprägt durch den Trend, der sich bereits im vorangegangenen Jahr abzeichnete. Die Bautätigkeit ist rückläufig, der Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen im Jahr 2000 schlägt sich in niedrigen Fertigstellungszahlen im Jahr 2001 nieder. „Die Fertigstellungszahlen für 2001 zeigen wohl das endgültige Ende des Eigenheimbooms der späten 1990er-Jahre: Nach der Stagnation im Jahr 2000 wurden nun 14,7 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt.“ (Info 2002, S. 14)

Warum das so ist, stellt die Fachwelt vor ein Rätsel. Experten vermuten die Ursache in den höheren Baulandpreisen, der fehlenden Breitenwirkung der Eigenheimzulage oder generell in der wirtschaftlichen Entwicklung. Tatsächlich ist zunehmende Arbeitslosigkeit wieder ein Thema. Verbunden mit steigenden Energiepreisen blieb zudem inflationsbereinigt vom Anstieg der Nettolöhne faktisch nichts übrig.

Die Arbeitsmarktlage rückt in den Fokus des Wohnungsmarktberichts 2003, der für das Jahr 2002 bemerkt: „Anders als noch 2001 hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in

Veränderungen der letzten Jahre. Immerhin haben in einigen Jahren über 90 Prozent der Bauherren und Ersterwerber ihr Wohneigentum über die Eigenheimzulage mitfinanziert.“ (Info 2006, S. 19)

Die Wohnungsmarktbeobachtung widmet sich dem Thema Hartz IV und kommt zu dem Ergebnis, dass vielerorts kleine, preiswerte Wohnungen fehlen. Durch die Einführung von Hartz IV verliert das Wohngeld als unterstützende Geldleistung gravierend an Bedeutung.

Die Neubautätigkeit in Nordrhein-Westfalen lässt seit Mitte der 2000er-Jahre nach. Fertigstellungszahlen wie in den 1990er-Jahren oder noch zu Beginn des Jahrzehnts werden nicht mehr erreicht. „Aufgrund der abnehmenden Investitionen in den Neubau gewinnen Bestandserhaltung und Bestandspflege an Bedeutung für die langfristige Wohnqualität in Nordrhein-Westfalen.“ (Info 2007, S. 28). Investitionen in den Bestand werden häufiger. Seit 2006 existieren verschiedene Landesprogramme zur investiven Bestandsförderung.

Es wird immer schwieriger, landesweit gültige Aussagen über den Wohnungsmarkt zu treffen, da die Entwicklung beginnt, sich auszudifferenzieren. Neben weiterhin wachsenden, dynamischen Regionen existieren Kommunen, in denen Schrumpfung vermehrt zum Thema wird. Es fehlen in der Regel überall noch Konzepte zur Wohnraumversorgung der zunehmend älter werdenden Bevölkerung.

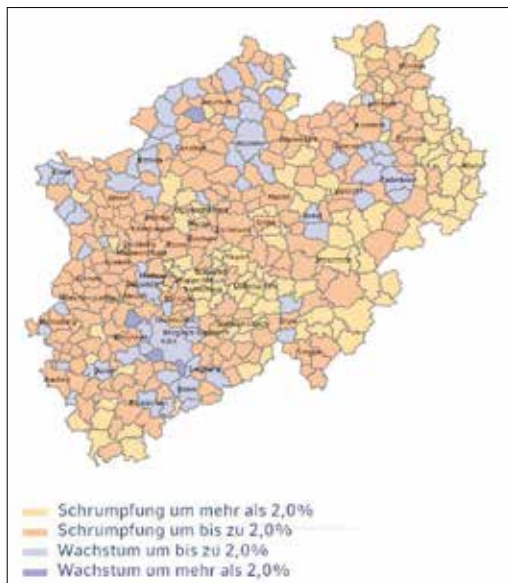
Dass das Bevölkerungswachstum allerdings ein Ende hat, zeichnet sich seit einigen Jahren ab und wird im Jahr 2007 durch die amtliche Statistik belegt. „Erstmals seit 1999 lebten im vergangenen Jahr wieder weniger als 18 Mio

Menschen in Nordrhein-Westfalen. Damit hat sich der seit 2003 andauernde Bevölkerungsrückgang weiter fortgesetzt.“ (Info 2008, S. 8). Die bislang von starkem Wachstum geprägten ländlichen Räume Nordrhein-Westfalens rücken in den Mittelpunkt des Wohnungsmarktberichts 2008. Die zukünftigen Herausforderungen für den ländlichen Raum werden präzisiert: starke Alterung der Bevölkerung, Wohnungsüberhänge und massive Unterschiede bei den Eigenheimpreisen.

Nicht nur im Eigenheimbereich sinken die Fertigstellungszahlen, auch der Mietwohnungsbau steht zum Ende der 2000er-Jahre eher schwach da. „Ein nachlassendes Interesse von Investoren, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen, ist seit nunmehr zehn Jahren zu beobachten und bestätigt den ifo-Index für die Bauwirtschaft. Seit 2006 hat sich das Niveau auf 13.700 Fertigstellungen (Dreijahresdurchschnitt) eingependelt.“ (Info 2009, S. 11). Die soziale Wohnraumförderung wird derweil in neue Bahnen gelenkt. Mit der Entwicklung neuer Gebietskulissen, die Bedarfs- und Kostenfaktoren dynamisch berücksichtigen, werden die auf der Basis von Einwohnerdichten in den 1970er-Jahren festgelegten alten Gebietskulissen abgelöst.

Im Jahr 2010 erscheint der mit 80 Seiten bislang umfangreichste Wohnungsmarktbericht. Neben der Schwerpunktregion Südwestfalen thematisiert er die gravierenden Mietpreisunterschiede in den Regionen Nordrhein-Westfalens. „In Düsseldorf, Bonn und Münster sind trotz der ohnehin überdurchschnittlichen Mietniveaus noch Preissteigerungen zu verzeichnen. [...] Dass selbst in einigen Kreisen mit eher unterdurchschnittlichem Mietniveau die Mieten tendenziell sinken, verweist auf zunehmende Entspannungstendenzen in diesem Teilmarkt.“ (Wohnungsmarkt-Info 2010, S. 13)

Abb. 1.4.5:
Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2009 im
Wohnungsmarktbericht 2010



Quelle: NRW.BANK 2010

Stabiles Bevölkerungswachstum wird auf längere Sicht nur noch wenigen Städten und Kreisen zugeschrieben, allen voran der Rheinschiene mit den Großstädten Düsseldorf, Köln und Bonn, in denen die Wohnkosten stetig steigen und die auch in den kommenden Jahren wiederholt Thema sein werden.

Besonders betroffen von den hohen Mietpreisen sind Haushalte mit niedrigen Einkommen: Hartz IV-Empfänger, Alleinlebende und prekär Beschäftigte. „Die größte Gruppe prekär Beschäftigter bilden die sogenannten

Minijobber, die geringfügig entlohnten Beschäftigten. [...] Haushalte, in denen das monatliche Nettoeinkommen unter 900 Euro beträgt, wenden im Durchschnitt 39,4 Prozent ihrer Einkünfte für Wohnkosten auf.“ (Wohnungsmarktbericht NRW 2011, S. 11)

Die Probleme dieser Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt finden besondere Berücksichtigung im Wohnungsmarktbericht NRW 2012, der die soziale Absicherung des Wohnens beleuchtet und dabei die Schwierigkeiten benennt, mit denen einkommensschwache Haushalte vor allem auf den stark nachgefragten Wohnungsmärkten in der Rheinschiene konfrontiert werden. Der Bericht führt zu großer Resonanz in der Fachöffentlichkeit. Die starke Nachfrage zeigt: Auch zukünftig sind eine bedarfsgerechte Wohnraumförderung und die Anpassung des Bestands an demografische und ökonomische Gegebenheiten wichtige Themen für die Wohnungsmarktbeobachtung. Die Preisentwicklung, der Umgang mit Problemimmobilien und die Verzahnung städtebaulicher Themen mit der sozialen Wohnraumförderung sind weitere Baustellen, die auch in den kommenden 20 Jahren genug Raum für Analysen, Beobachtungen und die Entwicklung von Lösungsansätzen bieten.

Quartierskongress „Wir im Quartier, Heimat vor der Haustür“

Dokumentation des Quartierskongresses vom 8. Mai 2013

„Modernes Wohnen meint mehr als nur Größe, Ausstattung oder Aufteilung einer Wohnung: Das Leben findet auch immer im Quartier statt. Hier treffen Menschen auf Menschen, hier versorgen, bewegen, erholen wir uns im Alltag – sofern das Quartier hierfür Möglichkeiten bietet. Für viele Menschen ist diese „Heimat vor der Haustür“ der alltägliche Lebensmittelpunkt.

In Quartieren zeigen sich aber auch gesellschaftliche Anforderungen besonders deutlich. Der demografische Wandel wird hier zum Beispiel sichtbar, wenn immer mehr Ältere auf den Bänken sitzen, aber der Sandkasten leer bleibt. So brauchen erwerbstätige Eltern Kinderbetreuungsangebote im Quartier, um Job und Familie unter einen Hut zu bringen. Gute Einkaufsmöglichkeiten werden immer wichtiger, insbesondere für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.



Wie schaffen wir es, Quartiere so zu gestalten, dass sie ein gutes Zusammenleben befördern, dass sie den alltäglichen Bedürfnissen ihrer Bewohner nach Nahversorgung und Nahmobilität gerecht werden, generationengerechte und bezahlbare Wohnungen bieten und auch eine gute soziale Infrastruktur? Kurz, wie schaffen, wie erhalten, wie stärken wir nachhaltige Quartiere, ohne das ökonomisch Machbare aus den Augen zu verlieren?

Hierfür gibt es keine „Patentrezepte“, aber gute Beispiele aus der Praxis. Die zeigen uns: Wir brauchen passgenau zugeschnittene Konzepte, die die Stärken und Schwächen jedes einzelnen Quartiers in den Blick nehmen und vorbeugende Quartiersentwicklung steuern, bevor ein Reparaturprogramm notwendig wird. Das Land befördert diesen Quartiersblick unter anderem mit einem neuen Förderschwerpunkt im Wohnraumförderungsprogramm.“

Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür	
Programm	
9.30 Uhr	Anmeldung und Begrüßungskaffee
10.00 Uhr	Begrüßung Dietrich Suhlrie , Vorstand NRW.BANK
10.15 Uhr	Präventive Quartiersentwicklung – vorausschauende Politik statt kostenintensiver Reparatur Michael Groschek , Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
10.45 Uhr	Erfolgskriterien und Restriktionen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung Prof. Dr. Rolf G. Heinze , Ruhr-Universität Bochum
11.15 Uhr	Quartiersentwicklung in NRW – Ziele, Strategien, Instrumente – Diskussion anhand von vier Beispielen <ul style="list-style-type: none"> – Integriert und kooperativ – Stadt, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer gemeinsam für die Quartiersentwicklung – Essen Bochold-Altendorf Stefan Schwarz, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Stadt Essen – Revitalisierung einer 50er/60er-Jahre-Siedlung mit einem Wohnungsunternehmen als Motor – Flussesiedlung in Bochum Grumme Dr. Dieter Kraemer, Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH
ca. 12.00 Uhr	Kaffeepause <ul style="list-style-type: none"> – Wohndialog zwischen Wohnungsunternehmen und Haus & Grund eingebettet in zivilgesellschaftliche Initiative für die Quartiersentwicklung – Köln Kalk-Nord Kathrin Möller, Vorstand GAG Immobilien AG – Multiple Problemlage mit vielen Einzeleigentümern trifft auf Städtebauförderung – Überlegungen zu neuen Finanzierungswegen und -instrumenten für die Quartiersentwicklung – Gelsenkirchen Ückendorf (Bochumer Straße) Michael von der Mühlen, Stadtdirektor Gelsenkirchen
	Moderation: Torsten Bölting , InWIS Forschung & Beratung
13.15 Uhr	Ihre Vision für die Quartiersentwicklung, bitte! Statements von <ul style="list-style-type: none"> – Hartmut Miksch, Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen – Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen
13.30 Uhr	Förderung von Quartiersentwicklung – aktueller Stand und künftige Erfordernisse Gunther Adler , Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
	Im Anschluss Diskussion mit Referenten und Publikum Moderation: Prof. Dr. Rolf G. Heinze
14.00 Uhr	Ausklang mit Imbiss

Mit diesen Worten luden das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK gemeinsam mit ihren Partnern Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und Architektenkammer NRW am 8. Mai 2013 zum Quartierskongress. Die Beiträge des Kongresses werden auf den folgenden Seiten dokumentiert.



Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, eröffnete den Kongress. In seiner Begrüßung begründete er die Notwendigkeit, sich aktiv mit der Quartiersentwicklung zu befassen. Gutes Wohnen als „Heimat vor der Haustür“ bedeute eben nicht nur eine an die Bedürfnisse angepasste Wohnung, sondern umfasse auch andere Faktoren wie gute Versorgungsangebote, soziale Infrastruktur und Nachbarschaft. Fehlen diese, werden diejenigen, die es sich leisten können, in andere Quartiere abwandern. Besonders deutlich und problematisch werde dies in den Regionen Nordrhein-Westfalens, die ein strukturelles Überangebot an Wohnungen aufweisen. Leer-



stand und Segregation seien hier die Folge. Keiner der Akteure habe hieran Interesse – weder die Mieter noch die Eigentümer noch die Kommune. „Aber wie schaffen wir es, dass alle Akteure zusammenarbeiten und durch präventive Maßnahmen diese Entwicklungen verhindern und damit vermeiden, dass wir langfristig hohe Kosten in der Reparatur haben?“, umriss Suhlrie eine der Hauptfragestellungen des Kongresses.

Daneben stelle sich die Frage, wie auch für eine langfristig älter werdende Bevölkerung Wohnungen und Quartiere geschaffen werden können, die ein langes Verbleiben in der eigenen Wohnung unterstützen und die auch bezahlbar sind.

In vielen Quartieren gäbe es dafür bereits Lösungsansätze. Diese machten deutlich, dass es keine Lösung im Sinne von „One fits it all“ gäbe, sondern dass die Instrumente immer lokal angepasst werden müssten. Ziel des Kongresses sei daher, an konkreten Beispielen zu lernen, welche Herangehensweisen, Instrumente und auch Förderinstrumente erfolgreich sind, was weiterentwickelt werden muss und wo noch Wissenslücken bestehen. In diesem Zusammenhang drückte Suhlrie seinen Dank an Minister Groschek aus, der auch die Förderpolitik seines Hauses mit Blick auf die Quartiersentwicklung auf den Prüfstand gestellt habe und unter anderem die Erkenntnisse aus diesem Kongress für deren Weiterentwicklung nutzen wolle.

Präventive Quartiersentwicklung – vorausschauende Politik statt kostenintensiver Reparatur

Michael Groschek

Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Das Quartier hat für die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen eine prägende Kraft. In der Koalitionsvereinbarung wurde festgehalten: Wir, die Koalitionsfraktionen und Parteien, fordern die Landesregierung auf, die Förderinstrumente der fördernden Ministerien auf die Gebietskulisse des Quartiers zu konzentrieren. [...] Das war auch eine sehr charmant formulierte Absage an die Gießkanne als Förderinstrument und ein klares Bekenntnis dafür, dass es keine Patentrezepte mehr gibt. [...]

Was meinen wir eigentlich mit „Quartier“? Vereinfacht können wir unterschiedliche Quartierstypen unterscheiden: Zunächst einmal gibt es bekannte Quartierseinheiten wie Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf. [...] Daneben gibt es Stadtteile, die kaum Unterstützung benötigen. [...]

Dann gibt es Quartierskategorien, die neu sind als Gegenstand von öffentlicher Befassung und Stadt-/Stadtteilentwicklung. Ein häufig auftretendes Phänomen dabei sind die Orts-/Stadtteilzentren – die Innenstädte. Es gibt eine Vielzahl von Innenstädten, die deutliche Funktionsverluste haben. Warum, weil Innenstädte zu großzügig, fußläufig geworden sind, der Strukturwandel im Handel zu spät als politische Herausforderung erkannt wurde und wir jetzt im Grunde Baulücken haben, auch wenn sie als Baulücke noch nicht erkannt werden. Eine spontane Reaktion ist dann häufig, auch aus der Kommunalpolitik, wir müssen die Drive-in-Mentalität übertragen und von der autofreien Stadt wieder zur autobefahrbaren Innenstadt kommen. Dass das ein Holzweg ist, hoffe ich, glaube ich, hier kaum jemandem erklären zu müssen. [...]

Daneben haben wir [...] eine ganz neue Herausforderung: Das betrifft den ländlichen Raum, das betrifft aber auch ehemals sehr attraktive Stadtrandlagen, die Grüngürtel um die Städte. [...] Für viele dieser Hauseigentümer stellt sich jetzt heraus, das Ansparvermögen überschreitet bei weitem den real realisierbaren Verkehrswert. [...] Und das sollte uns sensibilisieren gegenüber Forderungen, die Eigentumsförderung angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus auch noch mit staatlichem oder öffentlichem Geld weiterzufördern. [...] Ich jedenfalls, als Minister, werde alles dafür tun, eine solche „vermögenvernichtende“ Eigentumsförderung zu verhindern. Mich wird man nicht dazu bewegen, an Traditionen der Vergangenheit anzuknüpfen, wo im Grunde

das Maß der verausgabten Wohnraumfördermittel entscheidend war und nicht die Qualität der Zielerreichung. Wir brauchen also eine ganz andere Perspektive – keine politische, in der dann Jahr für Jahr bemängelt wird, dass nicht alle Mittel abgeflossen sind, sondern eine Perspektive, wo man nach fünf bis zehn Jahren mal bilanziert, was der Wandel zur Quartiersförderung und die Öffnung der Wohnraumförderung zur Sozialförderung gebracht hat. Sie als Fachleute werden mir zustimmen, dass das viel sinnvoller ist.

Die nächste Kategorie, die ich ansprechen will, sind Quartiere, in denen wir punktuell eingreifen müssen, weil einzelne Schwierigkeiten zu beheben sind. Das sind dann ganz besondere Bestandsprobleme bei der energetischen Gebäudesanierung oder aber auch bei dem Stichwort „demografischer Wandel“. Bei der Wohnraumförderung haben wir jetzt eine neue Förderperspektive, die ausdrücklich das politische Bekenntnis zur Grundlage macht, nicht nur die eigenen vier Wände, sondern auch den umgebenden Sozialraum aus der Wohnraumförderung förderfähig zu machen. Und deshalb haben wir als gesonderte Förderperspektive die Quartiersentwicklung mit 70 Millionen Euro ausgestattet. Dafür wollen wir auch Veranstaltungen wie diese nutzen, um zu sehen, was können denn Förderansätze sein, die nachfragegerecht sind, die sich eben auch als wirksam in der Praxis erweisen. [...]

Diese Politik wird wesentlich partnerschaftsorientierter angelegt sein müssen, als das in der Vergangenheit noch notwendig gewesen ist. [...] Das beginnt mit den Kommunen, die aufgefordert sind, integrierte kommunale Handlungskonzepte auf den Tisch zu legen. Und zwar Handlungskonzepte, die sehr

dezidiert und differenziert den eigenen Stadtraum betrachten und [...] differenzierte Lösungsansätze präsentieren. Patentrezepte gibt es nicht. [...] Neben den kommunalen integrierten Handlungskonzepten brauchen wir auch private Partner. Das ist zuallererst die Wohnungswirtschaft. Diejenigen jedenfalls in der Wohnungswirtschaft, die noch gestaltungsorientiert sind und nicht allein renditeorientiert sein müssen, weil sie Ausdruck eines ganz bestimmten Systems sind. [...]

Private Partner jenseits von Wohnungsgesellschaften sind unverzichtbar. Wir brauchen private Partner als Motor – wir brauchen Initiativen in den Stadtteilen und Quartieren, um sicher zu sein, dass jenseits von Hauptamtlichkeit [...] auch Ehrenamtlichkeit systematisierter zum Einsatz kommen kann. [...] Wir haben auf der Landesebene ein „Bündnis für Wohnen“ geschlossen, mit dem Ziel, sachgerechte, energetische Gebäudesanierung – als Antwort auf den Klimaschutz – und sachgerechte Barrierefreiheit und Barrierearmut – als Antwort auf den demografischen Wandel – zu liefern. Das wird seine Wirkung nur dann entfalten, wenn wir das auch von der Landesebene auf die kommunale Ebene herunterziehen. Die Herausforderung sind die Bestände der 1950er- und 1960er-Jahre, das ist das Gros unserer Wohnungsbestände, das ist aber auch das Gros der Sorgenkinder, die wir in diesem Bereich haben. Und deshalb müssen wir bei energetischen und bedarfsgerechten Sanierungen die Perspektive auf das Quartier und nicht auf die Einzelimmobilie richten. Durch diese Perspektive und nicht durch einheitliche Vorschriften können wir für [...] Menschen bedarfsgerechten Wohnraum schaffen. Das geht nur im Dialog miteinander. Und deshalb wird unsere große gemeinsame Antwort sein müssen, dass wir funktionierende „Bündnisse für Wohnen“ [...] in möglichst allen 396 Städten und Gemeinden hinkommen. [...]

Die Soziale Stadt ist eine den meisten von uns hier sehr vertraute Kategorie. Die Soziale Stadt als Förderperspektive ist für die Landesregierung natürlich nach wie vor auch unter dem Präventionsgesichtspunkt herausragend. [...] Deshalb haben wir jetzt als ersten Schritt einer auf Landesebene integrierten Quartiersentwicklung 50 verschiedene Instrumente aus den unterschiedlichen Fachressorts definiert, die als Werkzeugkasten für Quartiersentwicklung dienen können. [...] Und da wirken die einschlägigen Ministerien des Landes zusammen und ich erhoffe mir sehr, dass daraus auch ein Impuls für eine noch tatkräftigere, ämterübergreifende Zusammenarbeit vor Ort wird.

Schlussstrich drunter: Wir wollen bündeln, all das, was an Initiativen da ist, was an Fördersträngen da ist, und wir wollen neue Hilfen anbieten. Neben der Quartiersentwicklung – der Quartiersförderung als Kreditfinanzierung – soll ein weiteres neues Förderinstrument eingerichtet werden, ein Stadt-

entwicklungsfonds. Wir wollen mit diesem Stadtentwicklungsfonds eine Lücke schließen, eine Brücke bauen zwischen den Anforderungen der Wohnraumförderung und den Möglichkeiten der Städtebauförderung. Wir wollen also sehen, wie kriegen wir unrentierliche Investitionen mithilfe eines Stadtentwicklungsfonds rentierlich gemacht, weil sie sich für die Gesellschaft rechnen. Ich bin sicher, Michael von der Mühlen wird in seinem Vortrag einen Hinweis dafür geben, wie man mithilfe einer kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft und neuen Möglichkeiten der Förderung, über einen solchen Fonds beispielsweise, neue Impulse auch in finanzschwachen Städten setzen kann. Ich werde nicht akzeptieren, dass Kommunalpolitik es sich zu einfach im Umgang mit den Schulden macht. [...] Schuldenbremse allein, hoher Verschuldungsstand allein, kann nicht dazu führen, dass wir einen Gestaltungsanspruch aufgeben. Schuldenbremse heißt nicht automatisch Gestaltungsbremse.

Erfolgskriterien und Restriktionen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung

Prof. Dr. Rolf G. Heinze
Ruhr-Universität Bochum



Was ist ein Quartier und warum wird es heute (re-)thematisiert?

Der Quartiersbegriff erfährt heute wachsende Beliebtheit. Es gibt mehrere gesellschaftliche und politische Prozesse, die diese Bedeutungsaufwertung befördern. Der wichtigste Treiber ist der demografische Wandel. Die große Mehrheit der älteren Bevölkerung will möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben und dafür ist eben auch eine gute soziale Anbindung im Wohnquartier wesentlich.

Prof. Dr. Rolf G. Heinze ist Lehrstuhlinhaber für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft und geschäftsführender wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS).

Eine weitere Triebfeder für diese Neuthematisierung ist ein grundlegender, struktureller Wandel, ein „Reset“ unserer Wirtschaftsgesellschaft. Die Bedeutung des Dienstleistungssektors und von Arbeitsformen wie das Arbeiten von zu Hause steigt und stellt somit neue Anforderungen an Wohnquartiere. Aber auch für andere Bereiche, insbesondere für die Gesundheits- und Pflegepolitik, werden Wohnquartiere als Handlungsebene immer bedeutsamer.

Ein Quartier ist allerdings keine klar definierte Größe, sondern eher ein Bezugsrahmen. Für Quartiersentwicklungsprozesse ist dabei entscheidend, dass die Akteure die gewählte Quartiersabgrenzung verstehen. Ein gewisser Pragmatismus ist daher erforderlich! Und deutlich wird dabei auch, dass die Vielfalt an Quartieren groß ist und dass für jedes einzelne Quartier eine handverlesene Entwicklungsperspektive gefunden werden muss.

Vor welchen Herausforderungen steht die Quartiersentwicklung?

Quartiere werden also als Lösungsebene für eine Reihe gesellschaftlicher Fragestellungen angesehen. Gleichzeitig steht die Quartiersentwicklung jedoch vor ernsthaften Herausforderungen.

Vor allem die Kommunen sind mit dem Problem von sogenannten Schrottimmobilien konfrontiert, das vielfach mit dem Auftauchen neuer Eigentübertypen („Neue Finanzinvestoren“) auf den Wohnungsmärkten einhergeht. Die Kommunen müssen dennoch versuchen, auch diese neuen Akteure in lokale Bündnisse für Wohnen einzubinden, um sie trotz ihrer anderen Handlungslogik für eine kooperative Politik zu gewinnen. Eine ganz andere Herausforderung ist, Quartiere mit vielen Einzeleigentümern im Rahmen eines abgestimmten Konzepts gezielt umzugestalten.

Eine gezielte Quartiersentwicklung unter Mitwirkung aller wichtigen Akteure ist ohne abgestimmte Konzepte kaum möglich. Diese zu erstellen, ist aber für viele Kommunen eine Herausforderung. Vielfach fehlen ganz einfach die Bordinstrumente der Verwaltung, die Konzepterstellung selbst in die Hand zu nehmen oder extern zu beauftragen. Daher ist der neue Förderbaustein der Quartiersentwicklung in der Wohnraumförderung zunächst einmal kein Selbstläufer. Nicht alle NRW-Kommunen werden ihn nutzen können. Es stellt sich die Frage, wie Kommunen vom Land unterstützt werden können, damit das Wohnraumförderprogramm vollständig genutzt werden kann. Das gilt übrigens nicht nur für die Erstellung von Konzepten, sondern auch für andere unrentierliche Maßnahmen wie Moderatorentätigkeit und Netzwerkbildung im Quartier, für die weder Kommunen noch Wohnungsunternehmen Budgets zur Verfügung haben.

Eine weitere Herausforderung stellt die nur langsam voranschreitende energetische Sanierung der Bestände dar. Hier muss man wegkommen von der Förderung der Einzelimmobilie und vermehrt quartiersorientierte Lösungen in den Blick nehmen, um gezielte Investitionen in die energetische Sanierung anzukurbeln.

Ein Quartier ...

- ... hat keine fest definierte Größe, ist aber überschaubar (wie ein Dorf in der Stadt);
- ... basiert auf räumlichen und kulturell-sozialen Gegebenheiten (u. a. lokale Identität);
- ... zeichnet sich durch eigenständige städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Vielfalt aus und
- ... kann ebenso heterogen sein wie seine Bewohnerschaft.

Das Gleiche gilt für die Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben. „Wohnen im Alter“ ist nicht nur auf die Anpassung des unmittelbaren Wohnraums zu beschränken. Vielmehr gilt es, umfassende „sorgende Gemeinschaften“ zu entwickeln, die eine Anpassung des Wohnumfelds, der Infrastruktur sowie der Versorgung mit Einkaufs- und sonstigen Dienstleistungsangeboten einschließen. Ausgehend vom Leitmotiv der Autonomie gewinnt das nahe Wohnumfeld als Pflege- und Kontaktstützpunkt komplementär zum erforderlichen altersgerechten Umbau von Wohnungen an Bedeutung („vernetztes Wohnen“).

Für soziale Aufgabenfelder wie das „vernetzte Wohnen“, die quer zu etablierten Strukturen liegen, ist es jedoch schwierig, adäquate Finanzierungsstrukturen aufzubauen. Alten-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik müssen hier zusammenkommen! Eine stärkere ressortübergreifende Zusammenarbeit ist erforderlich, um die Politiksegmentierung zu überwinden und auf Quartiersebene kleinteilig vernetzte Versorgungsstrukturen zu etablieren.

Was muss die Politik leisten und was sind die nächsten Schritte?

Um diese Herausforderungen anzugehen, braucht es nicht in erster Linie mehr Förderung, sondern vor allem andere Förderung! Gerade weil die Förderpolitik erfolgreich war, muss sie innovativ weiterentwickelt und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Wir brauchen Möglichkeiten, flexibel und auch ohne den Aufwand der Städtebauförderung „weiche“ Maßnahmen fördern zu können und präventiv in Quartieren zu investieren, die noch nicht „gekippt“ sind. Dazu gehört auch die Bereitschaft, die Erstellung von Quartierskonzepten zu unterstützen, um Entwicklung und Kommunikation im Quartier in Gang zu bringen. Der Schlüssel zum Erfolg liegt dabei in der Vernetzung aller relevanten Akteure aus unterschiedlichen Feldern auf der Handlungsebene des Quartiers (Netzwerkbildung). Nicht zuletzt sollten Investoren auch für die notwendigen nicht rentierlichen Maßnahmen gefördert werden – allerdings muss hier der Nachweis erbracht werden, dass diese Maßnahmen einen Mehrwert für das Quartier erzeugen. Zur Definition einer solchen „Quartiersrendite“ ist allerdings weitere Forschung notwendig.

Ressortübergreifende Zusammenarbeit für die Quartiersentwicklung ist daher unerlässlich und muss aktiv vorangetrieben werden. Neue, integrierte Förderbausteine sind wünschenswert und hilfreich, um den Herausforderungen in den Quartieren zu begegnen und institutionelle Grenzen zu überschreiten. Die (sukzessive) Anpassung der Förderricht-

linien an die neuen Herausforderungen in den Quartieren sollte in Angriff genommen werden. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der (Wissens-)Transfer von der Landesebene in die Kommunen organisiert wird, so wie es zum Beispiel mit Veranstaltungen wie dieser versucht wird. Lohnenswert ist sicherlich, neue Konzepte alternativer Investmentformen für die Quartiersentwicklung zu erproben. Denkbar sind Instrumente wie Immobilienstandortgemeinschaften oder Housing Investment Trusts (HIT).

Am wichtigsten für eine erfolgreiche Gestaltung von Quartiersentwicklung ist aber nicht nur, wie bereits erwähnt, die ämter- und ressortübergreifende Zusammenarbeit, sondern auch die Bildung von lokalen Bündnissen für Wohnen in jeder Kommune. Diese Bündnisse müssen aus Vertretern der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und auch aus Vertretern von Verbänden der Wohlfahrt und Wirtschaft geschlossen werden. Denn gerade die Wirtschaft hat heute – Stichwort Fachkräftemangel – ein großes Interesse an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für ihre Arbeitnehmer.

All das zeigt, dass die Quartiersorientierung ein wichtiges Thema ist und auch in den nächsten Jahren bleiben wird.

Integriert und kooperativ – Stadt, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer gemeinsam für die Quartiersentwicklung – Essen-Bochold/Essen-Altendorf

Stefan Schwarz

Amt für Stadterneuerung und
Bodenmanagement der Stadt Essen



Um den Wohnstandort nachhaltig zu sichern, hat die Stadt Essen einen Struktur- und Rahmenplan für das Stadtumbaugebiet entworfen. Ein Baustein dieses Konzepts konzentriert sich auf das Quartier an der Amixstraße. Die dort gelegenen Wohnungen der ALLBAU AG aus den 1920er Jahren wiesen einen hohen Modernisierungsbedarf und Leerstandsquoten von 60 bis 70 Prozent auf. Mithilfe eines Architektenwettbewerbs wurde ausgelotet, wie für das Quartier eine verbesserte Wohnqualität und Durchmischung der Wohnbevölkerung erreicht werden kann. Ein Maßnahmenpaket wurde entwickelt. 182 Wohnungen der ALLBAU AG wurden abgerissen. Im Gegenzug entstehen 60 neue Wohnungen auf der Hälfte der Fläche. Mit der Integration eines künstlichen Sees mitten im Quartier soll eine ganz neue städtebauliche Struktur geschaffen werden, die mehr Freiräume schafft und die Aufenthaltsqualität vor Ort verbessert. Die neuen Wohnungen im sogenannten Uferviertel weisen unterschiedliche Grundrisse und eine gehobene Ausstattung auf und locken neue, finanziell besser gestellte Zielgruppen nach Altendorf.

Die Entwicklung von Altendorf-Nord wird über Stadtumbau-West und Soziale Stadt gefördert. Trotz dieser Programme hat das Stadtumbaugebiet in den vergangenen 20 Jahren überdurchschnittlich viele Einwohner verloren. Die Bestände sind überwiegend aus den 1950er-/1960er-Jahren und zu circa 80 Prozent im Besitz privater Einzeleigentümer. Die ALLBAU AG als kommunales Wohnungsunternehmen besitzt daher nur begrenzten Handlungsspielraum im Quartier.

Flexible Wohnraumförderung

- Förderung des Abbruchs von 182 Wohnungen
- Förderung von 60 bindungsfreien Neubauwohnungen
- Im Gegenzug Belegungsbindungen an 120 Wohnungen im Bestand (im gleichen Stadtteil)

Der Abriss des alten Bestands und der Bau der neuen Wohnungen wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Die neuen Wohnungen können aber ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet werden. Als Gegenleistung hat die ALLBAU AG Bindungen an 120 Bestandswohnungen im Stadtteil eingeräumt, sodass weitgehend vermieden wurde, durch den Abriss der Wohnungen Bevölkerung aus dem Stadtteil zu verdrängen. Der Bau des neuen Sees wurde mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst.

Um eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erreichen, sollten auch die Einzeleigentümer auf den Weg der Quartiersentwicklung mitgenommen werden. Als Teil des landesweiten Projekts IdEE wurde ein Beratungsnetzwerk eingerichtet. Um die Einzeleigentümer im Projektgebiet für Erneuerungsmaßnahmen zu motivieren, werden nicht nur Broschüren und Einzelgespräche angeboten, sondern es gibt auch einen sogenannten Eigentümermoderator, der Informationsveranstaltungen organisiert und aufsuchende Beratung anbietet.

Durch die enge Zusammenarbeit der Stadt und der ALLBAU AG konnten die Möglichkeiten der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung für die Quartiersentwicklung kombiniert werden. Der deutliche Aufwertungsschub zusammen mit dem Engagement von Einzeleigentümern und Bewohnern – zum Beispiel bei der Verbesserung der Sauberkeit im Quartier – trägt dazu bei, dass sich das Image des Stadtteils zum Positiven wandelt.

Essen-Altendorf (Nord), Amixstraße

Fakten

- Dichte Bebauung
- Überwiegend 1950er-/1960er-Jahre-Bestände
- Circa 80 Prozent Einzeleigentümer
- Innenstadtnahe Lage
- Niedrige Mieten

Problemlage

- Überdurchschnittlicher Einwohnerverlust (1990–2009: 10%/Stadt Essen: 8%)
- Zum Teil hoher Leerstand
- Hoher energetischer Sanierungsbedarf

Akteure

- Stadt Essen
- ALLBAU AG als kommunales Wohnungsunternehmen
- IdEE-Netzwerk

Ziel

- Bessere Durchmischung der Bevölkerung durch Schaffung von Wohnraum für Besserverdienende
- Keine Verdrängung der Wohnbevölkerung
- Entdichtung, Reduzierung von Wohnungen

Strategie

- Abriss von alten Wohnungsbeständen
- Städtebauliche Aufwertung
- Neubau höherwertiger Wohnungen
- Belegungsbindungen im Bestand
- Aktivierung der privaten Einzeleigentümer

Frage von Torsten Bölting:

Sie haben in Ihrem Stadtteil eine Art Dreiklang erreicht:

1. Mit der Städtebauförderung wurde eine Adresse geschaffen,
2. mit der Wohnraumförderung wurde attraktiver Wohnraum erstellt und
3. Sie konnten die Einzeleigentümer nachziehen.

Wieso hat das geklappt? Und inwiefern wurde die Förderung flexibel gehandhabt?

Antwort von Stefan Schwarz:

„Wichtig war, dass wir mit der ALLBAU AG einen Partner aus der Wohnungswirtschaft hatten und dass wir eine breite Unterstützung des Landes über die Städtebauförderung und die Wohnraumförderung erhalten haben. Ohne diese Kooperation mit dem Land wäre uns das alles nicht gelungen. [...]“

Besonders auffällig bei den Rahmenbedingungen war, dass die ALLBAU AG durch den Abriss der 180 Wohnungen mit der Vernichtung von Bilanzkapital umgehen musste. Nach vielen Gesprächen mit dem Ministerium sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass der Abriss durch Mittel der Wohnraumförderung gefördert werden konnte, was ja erst einmal nicht den Bestimmungen entspricht. Flexibel war bei dieser Förderung auch, dass ein Bindungstausch vorgenommen wurde: Die geförderten Wohnungen sind bindungsfrei; dafür wurde im Bestand die doppelte Anzahl an Wohnungen mit Bindungen belegt.

Die Einzeleigentümer können an sich nur durch ein intensives Beratungsangebot nachgezogen werden, das wir mit dem Netzwerk IdEE versuchen zu leisten. Das ist allerdings ein sehr mühsames Geschäft. [...] Wir wollen jetzt, wo die öffentliche und die wohnungswirtschaftliche Investition fertig wird, diesen Schwung mitnehmen und die Eigentümer noch einmal gezielt aktivieren.“

Das neue Uferviertel im März 2013



Quelle: Stadt Essen; Hans Blosssey

Das Programm „**Innovation durch Einzeleigentümer**“ (IdEE) versucht, private Immobilieneigentümer/-innen für Aufwertungsmaßnahmen ihrer Immobilien und im Quartier zu gewinnen. Im Projektgebiet in Essen-Altendorf konnte bereits einiges erreicht werden:

- Start-up-Veranstaltung mit 130 Eigentümer/-innen
- Monatliche Stammtische mit bis zu 30 Eigentümern/-innen
- 36 Anträge für das Fassadenprogramm, weitere Anträge sind in Vorbereitung
- Mehrere Eigentümer/-innen haben das Heizungssystem erneuert

Mehr Informationen zu IdEE Altendorf:

www.essen.de/de/Rathaus/Aemter/Ordner_68/idee_altendorf.html

Revitalisierung einer 1950er-/1960er-Jahre-Siedlung mit einem Wohnungsunternehmen als Motor – Flüssesiedlung in Bochum-Grumme

Dr. Dieter Kraemer

Geschäftsführer

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH



Die Flüssesiedlung ist eine Mehrfamilienhaus-siedlung der 1950er-/1960er-Jahre in Innenstadtrandlage und ein typisches Ruhrgebiets-Wohnquartier. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH besitzt mit 1.200 von insgesamt circa 1.700 einen großen Anteil der Wohnungen im Quartier und begreift sich auch deshalb als treibender Motor vor Ort. Die Kennziffern des Quartiers sind zwar (noch) unauffällig und der Handlungsdruck zur Umgestaltung ist noch nicht groß, aber es gibt erste Anzeichen für einen Negativtrend, vor allem im Hinblick auf den Rückgang und die Alterung der Bevölkerung sowie den anstehenden Generationswechsel. Die geringe Angebotsdifferenzierung auf eher bescheidenem Niveau der 1950er-Jahre-Qualitäten ist ein Hemmnis für die Entwicklung des Quartiers. Zudem weisen derzeit die öffentlich geförderten Wohnungen die beste Qualität auf – und das zu den geringsten Mieten im Quartier.

Andererseits ist das Entwicklungspotenzial des Quartiers vor allem im Bereich Freiraum und vernetzter Lage offensichtlich.

Bis vor einiger Zeit hat die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH hauptsächlich punktuelle Sanierungsmaßnahmen von Teilbeständen vorgenommen. Eine Vollmodernisierung aller Bestände ist in finanzieller Hinsicht weder für das Unternehmen noch für die einzelnen Mieter (Preissprünge von über 2 Euro/qm) zu bewältigen. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH erarbeitet daher eine integrierte Entwicklungsstrategie für das Quartier. Die übergeordnete Zielsetzung ist, demografie-festen, energieeffizienten und preiswerten Wohnraum zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Dazu sollen die Mischung der Wohnungsqualitäten und -größen erhöht, die Bezahlbarkeit gesichert, neue Zielgruppen gewonnen und Miete und Eigentum gemischt werden. Im Rahmen der Strategie hat die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH für ihre Gebäude der unterschiedlichen Baualtersklassen jeweils individuelle Ziele und Maßnahmen entwickelt. Für den Großteil der 1950er-Jahre-Bestände soll durch behutsame Sanierungen mit begrenztem Mitteleinsatz eine Vermietbarkeit für die nächsten 15 bis 20 Jahre erreicht werden. Um hier öffentliche Wohnraumförderung für die Sanierung einsetzen zu können, müssten aus Sicht der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH die geforderten energetischen Standards an den begrenzten Nutzungszeitraum angepasst werden. An geeigneten Stellen erscheint auch ein partieller Rückbau und Ersatzneubau geboten.

Die 1960er-Jahre-Wohnungen hingegen sollen umfassender saniert werden. Aufgrund der Gebäudetypen ist durch die nachträgliche Erschließung mit Fahrstuhl und Dachaufstockung weitgehende Barrierefreiheit erreichbar.

Die vorhandene Seniorenwohnanlage aus den 1970er-Jahren soll nach und nach für studentisches Wohnen umgebaut werden, um eine Verjüngung des Quartiers zu erreichen. Der Baustart für eine neue Seniorenwohnanlage in der Nachbarschaft erfolgt noch in

Modernisierte Bestände und neue Spielmöglichkeiten in der Flüssesiedlung



Quelle: VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

diesem Jahr. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch ein umfassendes Freiraumkonzept (Integration in das Emscher-Umbauprogramm) sowie Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Quartiernetzwerks mit dem vorbildlichen „Stadtteilladen“ und zum Erhalt der Versorgungsinfrastruktur.

Für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts wünscht sich die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH mehr Flexibilität der öffentlichen Förderung, etwa hinsichtlich der Anerkennung von Eigenleistungen (Belegungsbindungen, Laufzeiten, Belegungstausch auch zwischen Eigentümern) und der Möglichkeit, Moderations- und Managerleistungen quartiersbezogen zu etablieren.

Frage von Torsten Bölting:

Beim „Bündnis für Wohnen“ geht es auch um bezahlbares Wohnen. Was kann öffentliche Förderung in solchen Quartieren für eine Rolle spielen, um die Bezahlbarkeit sicherzustellen?

Antwort von Dr. Dieter Kraemer:

„Ich glaube, dass wir die Förderprogramme so umgestalten müssen, dass sie statt einer hohen Intensität mehr Treffsicherheit und Bandbreite abdecken. Dabei muss man genau auf die Ausgangsstrukturen gucken und dann sehr differenziert abwägen, wie viel Förderung man wo wirklich braucht. Das ist keine Abkehr

Bochum-Grumme, Flüssesiedlung

Fakten

- 1.700 Wohnungen
- VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH circa 1.200 Wohnungen, LEG circa 200 Wohnungen und 300 Wohnungen im Besitz von Einzeleigentümern
- Geprägt durch Mehrfamilienhäuser der 1950er-/1960er-Jahre
- Innenstadtnahe Lage
- Relativ niedrige Mieten

Problemlage

- Bevölkerungsrückgang
- Zunehmende Fluktuation (10%)
- Alternde Bevölkerung (32% über 60 Jahre; Bochum insgesamt: 27%)
- Schwache lokale Ökonomie

Akteure

- VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
- Einzeleigentümer
- Aktive lokale Netzwerke

Ziel

- Erhalt/Schaffung von demografie-festem, energieeffizientem, preiswertem Wohnraum
- Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen
- Gewinnung neuer Zielgruppen

Strategie

- Bestandsanpassung (Modernisierung)
- Preis- und Qualitätsdifferenzierung
- Ersatzneubau
- Aufwertung des Wohnumfelds

von den Förderprogrammen, die man hat, es geht einfach darum, dass man noch individueller auf die Ausgangslage in den unterschiedlichen Typen von Quartieren eingeht und die Förderinstrumente darauf überprüft. Daran zu arbeiten, scheint mir das Allerwichtigste zu sein.“

Wohndialog zwischen Wohnungsunternehmen und Haus & Grund eingebettet in zivilgesellschaftliche Initiative für die Quartiersentwicklung – Köln-Kalk (Nord)

Kathrin Möller

Vorstand GAG Immobilien AG



Köln-Kalk (Nord) ist ein rechtsrheinisches, etwas abgelegenes Wohnquartier, das durch eine gemischte Baustruktur geprägt wird. Der Gebäudebestand aus den 1950er-/1960er-Jahren dominiert das Viertel, durchsetzt mit Neubauten aus den Jahrzehnten nach 1970 und einigen Gebäuden aus der Gründerzeit. Leerstände gibt es kaum, die Fluktuationsrate ist allerdings hoch. Ein Grund dafür liegt in der Struktur des Bestands: Die vielen kleinen

Wohnungen mit niedrigen Standards weisen überwiegend einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die größte Herausforderung der Quartiersentwicklung in Kalk-Nord stellt die zersplitterte Eigentümerstruktur dar. Die GAG Immobilien AG hält verteilt über das ganze Quartier 1.200 von insgesamt 7.500 Wohnungen. Weitere institutionelle Eigentümer sind mit Beständen im Quartier vertreten, der Großteil der Wohnungen befindet sich jedoch in der Hand von privaten Einzeleigentümern, die nur sehr schwer für die Quartiersentwicklung zu mobilisieren sind.

Um einen koordinierten Entwicklungsprozess im Quartier anzustoßen, hat die zivilgesellschaftliche Montag Stiftung über die KALKschmiede den Runden Tisch Quartiersentwicklung Kalk-Nord mit den verschiedenen im Quartier aktiven Akteuren ins Leben gerufen und moderiert. In diesem Rahmen wurde in zweijähriger Arbeit ein integriertes Handlungsprogramm erstellt.

Für eine Verbesserung der Wohnqualität hat sich die GAG Immobilien AG mit weiteren Wohnungsunternehmen, einer Genossenschaft und Haus + Grund im Wohndialog Kalk-Nord zusammengeschlossen. Eine Maßnahme des Wohndialogs ist der sogenannte Veedelshausmeister. Er kümmert sich zusammen mit den Bewohnern um die Verbesserung der Sauberkeit und fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Finanzierung durch den Wohndialog ist bis Februar 2014 gesichert. Eine wichtige Aufgabe für die Zukunft sieht der Wohndialog insbesondere darin, die kaum erreichbaren Einzeleigentümer durch aktives Ansprechen und Beratung für die Modernisierung ihrer Bestände zu aktivieren.

Der Wohndialog und der Runde Tisch Quartiersentwicklung haben in den vergangenen drei Jahren vielfältige Projekte und Maßnahmen initiiert und angestoßen. Um deren Koordination soll sich in Zukunft der „Veedelsmoderator“ kümmern, der eine verbindende Mitte für die vielfältigen Aktivitäten bilden soll. Ein Moderator im Quartier ist aus Sicht der GAG Immobilien AG notwendig, um eine effektive Zusammenarbeit der verschiedenen Arbeitskreise, sozialen Netzwerke und Schnittstellen im Quartier auch nach dem Rückzug der KALKschmiede aus dem Quartier zu gewährleisten. Der Veedelsmoderator, der diese Vernetzungsarbeit auf Dauer leisten soll, muss langfristig finanziert werden. Die Finanzierung ist bislang nicht geklärt. Da eine städtische Finanzierung ausgeschlossen wird, werden Möglichkeiten des Landes oder zivilgesellschaftliche Mittel geprüft.

Montag Stiftung Urbane Räume gAG:
www.montag-stiftungen.de

KALKschmiede*
www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume/projekte/nachbarschaften/kalkschmiede.html

**Integriertes Handlungsprogramm
 Kalk-Nord 2012+ online verfügbar unter:**
www.montagstiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane_Raeume/PDF/Projekte/Nachbarschaften_und_Wohnraeume/Kalkschmiede/IHP_KalkNord2012_Fassung_2_5MB_.pdf

Köln-Kalk (Nord)

Fakten

- 7.500 Wohnungen, rund 13.700 Einwohner
- Mehrfamilienhäuser der 1950er-/1960er-Jahre dominieren
- Mehrere institutionelle Eigentümer, aber überwiegend Einzeleigentümer
- Innenstadtnahe Lage
- Niedrige Mieten

Problemlage

- Viele kleine, qualitativ mangelhafte Wohnungen (Sanierungsstau)
- Hohe Fluktuationsrate
- Hohe Arbeitslosigkeit

Akteure

- Wohndialog Köln-Kalk (GAG Immobilien AG, GWG zu Köln e.G., Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V. und die Deutsche Annington)
- KALKschmiede* (Montag Stiftung)
- Runder Tisch Quartiersentwicklung Kalk-Nord

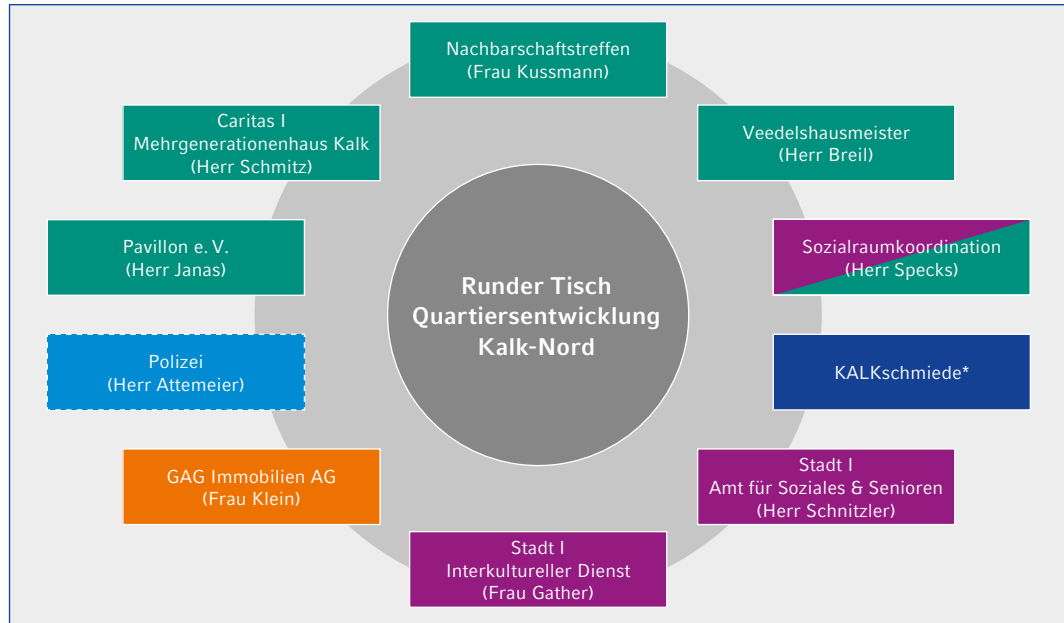
Ziel

- „Einfach und gut wohnen“ – guten, preiswerten Wohnraum schaffen/erhalten und Verbesserung sozialer Infrastruktur
- Aktivierung der Einzeleigentümer
- Bessere Vernetzung der Akteure

Strategie

- Entwicklung eines integrierten Handlungsprogramms
- Akteurs- und Bewohneraktivierung

Mitglieder „Runder Tisch Quartiersentwicklung Kalk-Nord“



- Stadt Köln
- Bildung Jugend & Soziales
- Wohnungen
- Polizei
- Quartiersentwicklung
- Handlungsebene Kalk

Quelle: Integriertes Handlungsprogramm Kalk-Nord 2012+ 2.0, Stand Februar 2013, Seite 63

Frage von Torsten Böling:

Welche Rolle spielen die sozialen und sozialräumlichen Themen in Ihrem Portfolio-management?

Antwort von Kathrin Möller:

„Über unser Sozialmanagement bieten wir vor allem Beratung für unsere Mieter an: Wie kann ich meine Miete vernünftig bezahlen? Wie kann ich meine Lebenssituation auf gesicherte Füße stellen? Das sind die Hauptfragestellungen der Beratung. Ein zweiter wesentlicher Schwerpunkt, im Zuge des

demografischen Wandels ist: Wie können wir es schaffen, altengerechten Wohnraum in den Veedeln zur Verfügung zu stellen? [...] Daneben beschäftigt uns das Thema Integration. Wir haben 80 Nationalitäten in unseren Beständen leben. Und diese Menschen haben natürlich unterschiedlichste kulturelle Besonderheiten, die es zu berücksichtigen gilt, wenn wir ein gutes Zusammenleben in unseren Nachbarschaften wollen. Außerdem sind wir aktiv in der Kinder- und Jugendarbeit in Verbänden mit den Schulen, mit den sozialen Einrichtungen in den Quartieren.“

Multiple Problemlage mit vielen Einzeleigentümern trifft auf Städtebauförderung – Überlegung zu neuen Finanzierungswegen und -instrumenten für die Quartiersentwicklung – Gelsenkirchen-Ückendorf (Bochumer Straße)

Michael von der Mühlen

Stadtdirektor Gelsenkirchen



Die Bochumer Straße in Ückendorf ist ein innenstadtnahes Wohnquartier mit guter Verkehrsanbindung, das allerdings verschiedene Problemlagen aufweist. Das Quartier hat in den vergangenen Jahren deutlich an Einwohnern verloren, weitere Bevölkerungsverluste werden erwartet. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine hohe Leerstandsquote bei Wohnungen und Ladenlokalen und einen schlechten baulichen Zustand der Gebäude. Potenziale für die Quartiersentwicklung liegen in der denkmalgeschützten Heilig-Kreuz-Kirche, die als Veranstaltungsort umgenutzt werden könnte, sowie dem geplanten Neubau eines Justizentrums und der anstehenden Ansiedlung eines Fachhochschulstandorts.

Als größtes Hindernis einer Quartiersentwicklung erweist sich die hohe Anzahl an privaten Einzeleigentümern (80 Prozent der Wohnungsbestände). Die existierenden Anreizinstrumente für Modernisierungen und energetische Sanierungen, die im Rahmen des Soziale Stadt-Programms den Einzeleigen-

tümern im Quartier zur Verfügung stehen, blieben weitgehend wirkungslos. Gründe dafür waren einerseits die Investitionsunfähigkeit vieler Eigentümer und andererseits die unklaren Zukunftsaussichten aufgrund des Abwärtstrends, der sich im Quartier abzeichnete. Anders als in den vorangegangenen Beispielen gibt es in dem Quartier Bochumer Straße kein Wohnungsunternehmen, das sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlt und in der Lage wäre, die Quartiersentwicklung maßgeblich zu unterstützen.

Um die Entwicklung in positive Bahnen zu lenken, hat die Stadt Gelsenkirchen eine strategische Neuausrichtung der Strukturpolitik für das Quartier beschlossen. Eine Grundaussage dabei ist, dass eine Aufwertung nur durch Bündelung verschiedener bewährter und neuer Instrumente erreicht werden kann. Dazu gehört der Erlass einer Sanierungssatzung für das Quartier. Außerdem sollen Lösungen entwickelt werden, wie in der Finanzierung von Maßnahmen zum einen eine höhere Flexibilität und zum anderen Planungssicherheit über mehrere Jahre erreicht werden können.

Für die Umsetzung wurde als neues Instrument unter Beteiligung der Stadt, des kommunalen Wohnungsunternehmens und der Stadtsparkasse die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) gegründet. Sie soll insbesondere dort eingreifen, wo private Eigentümer handlungsunfähig sind. Durch den Erwerb von Schlüsselimmobilien und deren Aufwertung soll eine Vorbild- und Anstoßwirkung auf Einzeleigentümer entfaltet werden, um die handlungsfähigen Eigentümer für die Quartiersentwicklung zu gewinnen. In einer ersten Planungsphase (2013 bis 2016) sollen dafür Immobilien angekauft werden. Erste Immobilien konnten schon im Rahmen von Zwangsversteigerungen, zum Teil erheblich unter dem Verkehrswert, erworben werden. In der zweiten Phase (2017 bis 2022) sollen weitere Immobilien erworben werden. Davon soll ein Teil abgerissen und durch Neubauten oder durch öffentliche Grünflächen ersetzt werden. Die übrigen Bestände sollen umfassend saniert werden, sodass die Wohnqualität in dem Quartier insgesamt gesteigert werden kann.

Ein Stadtentwicklungsfonds könnte für die Finanzierung der Entwicklungsaufgabe in der Bochumer Straße hilfreich sein. Mit einem solchen Fonds könnten Projektkosten flexibel zwischenfinanziert und nachfolgend durch Mittel der Wohnraum- oder Städtebauförderung abgelöst werden. Damit wäre man von den objektbezogenen und zeitraumgebundenen Bewilligungen der Wohnraum- und Städtebauförderung unabhängiger.

Frage von Torsten Böling:

Welche Vorteile für die Quartiersentwicklung sehen Sie in einem Stadtentwicklungsfonds?

Antwort von Michael von der Mühlen:

„Die aktuellen Förderinstrumente verlangen von mir, dass ich heute schon genau sagen muss, was in drei Jahren zu bezahlen ist und wie das genau zu bezahlen ist. Das behindert offene Planungsprozesse, bei denen klare Ziele definiert werden, aber in der Umsetzung Raum bleibt, flexibel zu agieren und sich ergebende Möglichkeiten, wie zum Beispiel die anstehende Zwangsversteigerung von Immobilien, zu nutzen. Starre Förderinstrumente machen die Abwicklung sehr schwierig. Offene Förderinstrumente, die mehr Flexibilität bieten, wären schon eine erhebliche Erleichterung, vielleicht sogar die Voraussetzung dafür, dass man solche Projekte, wie die Entwicklung der Bochumer Straße mit vielen Einzeleigentümern, überhaupt in Angriff nehmen kann.“

Gelsenkirchen-Ückendorf, Bochumer Straße

Fakten

- 80 Prozent Einzeleigentümer
- Innenstadtnahe Lage
- Gute Verkehrsanbindung

Problemlage

- Bevölkerungsrückgang
- Hoher Wohnungsleerstand (20 bis 30%)
- Hohe Arbeitslosigkeit
- Hohe Bevölkerungsdichte
- Schwache lokale Ökonomie
- Mangelhafte Wohn- und Wohnumfeldqualität
- Zunehmende soziale Disparitäten

Akteure

- Stadterneuerungsgesellschaft (SEG)

Ziel

- Abwärtsspirale stoppen
- Aktivierung/Unterstützung der Einzeleigentümer

Strategie

- Durch Erwerb von Schlüsselimmobilien soll Vorbild- und Anstoßwirkung auf Einzeleigentümer entfaltet werden
- SEG soll dort eingreifen, wo Eigentümer handlungsunfähig sind

Weiterentwicklung der Förder- und Finanzierungsbausteine

Stadtentwicklungsfonds	Städtebaufördermittel	Wohnbaufördermittel	Zusätzliche Anreize
<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung eines Ansammlungs- und Planungszeitraums – Zwischenfinanzierung der Projektkosten – Nachträgliche Ablösung der Mittel durch Städtebaufördermittel und/oder Wohnbaufördermittel 	<ul style="list-style-type: none"> – Finanzierung unrentierlicher Kosten – Einsatz weiterer Förderprogramme – Verlässlicher Planungszeitraum der Fördermittel 	<ul style="list-style-type: none"> – Budget mit konstanten Konditionen – Verlässliche Konditionen über mehrere Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> – Anreize, die Nachteile gegenüber alternativen Anlagemöglichkeiten beseitigen – Verbesserung der Bewohnerbeteiligung

Ihre Vision für die Quartiersentwicklung, bitte!

Statements von Hartmut Miksch, Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, moderiert durch Torsten Bölting.



Im Bild v.l.n.r. Hartmut Miksch, Torsten Bölting, Alexander Rychter

Bölting: Es ist heute schon mehrfach angekungen, dass wir lokale Bündnisse für Wohnen brauchen. Sie, Herr Rychter, haben ja ein landesweites Bündnis für Wohnen geschlossen. Was ist das eigentlich?

Rychter: Zusammen mit Ihnen, Herr Minister Groschek, haben wir, der VdW Rheinland Westfalen, und die Kollegen der freien Wohnungswirtschaft und Haus + Grund, im März dieses Jahres das Bündnis für Wohnen auf den Weg gebracht. Uns allen ist klar, dass es einen Dreiklang geben muss: Generationengerecht, energieeffizient und vor allem auch bezahlbar soll Wohnen sein. Diese Aufgabenstellung hat sich heute Vormittag ja durch alle Beiträge gezogen. In dem Bündnis haben wir verabredet, diese Ziele wissenschaftlich kontrollierbar zu erreichen.

Wir in der Wohnungswirtschaft beklagen schon seit längerer Zeit, dass das Denken immer stark auf die einzelne Wohnimmobilie fokussiert war: In einem Gebäude sollten alle drei Ziele gleichzeitig erreicht werden. Wir sind überzeugt, dass wir die Aufgabenstellung mit einem Perspektivenwechsel hin zu einer Quartiersstrategie besser in den Griff kriegen können. Deshalb setzen wir uns für das Bündnis ein und wollen das als Instrument auch auf der lokalen Ebene in den Gemeinden etablieren. Wir wollen nicht, dass, wenn wir Quartiere energetisch sanieren, wenn wir sie generationengerecht gestalten, die Menschen, die da jetzt wohnen, wegziehen müssen.

Bölting: Bezahlbares Wohnen heißt ja auch, dass der Bau nicht zu viel kosten darf. Manche Wohnungsunternehmen denken aber, wenn ein Architekt mit einem Entwurf kommt, wird es teuer. Herr Miksch, welche Rolle spielt die Architektenleistung, sozusagen die „Kunst des Bauens“ für den sozialen Wohnungsbau?

Miksch: Zunächst einmal kenne ich gar keine Wohnungsunternehmen, die denken, wenn der Architekt kommt, wird es teuer. Aber welche Aufgabe haben wir? Ich würde mal provokativ sagen, ohne uns geht gar nichts! Ich glaube, wir haben heute morgen von Herrn Schwarz am Beispiel Essen-Altendorf gesehen, wie eine nachhaltige Quartiersentwicklung durch einen mutigen, landschaftsplanerischen Eingriff unterstützt oder auch angeregt werden kann. Hier war die landschaftsarchitektonische Idee, durch diese Intervention den Turnaround im Quartier zu schaffen. Dann ist nicht „Was ist teuer?“ die Frage, sondern die Frage ist: „Was

ist unterm Strich teuer?“ Weil man bei der Problemlösung weggegangen ist von der Einzelgebäuförderung hin zum Quartier, haben wir nun die Chance, solche Quartiere nachhaltig zu verändern. Ob bei niederschweligen Verbesserungen oder bei solchen strukturellen Veränderungen, ich empfehle, nutzen Sie die Fantasie und Kreativität von Architekten, Stadtplanern, Landschaftsplanern und Innenarchitekten!

Bölting: Ja, das macht noch mal deutlich, dass es in diesem Zusammenhang gar nicht so sehr um teuer, sondern um wertvoll geht. – Herr Rychter, aus Sicht der Wohnungswirtschaft: Was hat denn der Fokus auf das Quartier jetzt für Konsequenzen für die Förderpolitik? Muss man jetzt alles neu erfinden?

Rychter: Nein, und ich möchte in diesem Rahmen auch mal betonen, dass die Wohnraumförderung 2013 erheblich verbessert worden ist. Man sollte einmal festhalten, was alles schon erreicht worden ist und dass Nordrhein-Westfalen an dieser Stelle mehr macht als alle anderen Bundesländer zusammen.

2004 ist die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen modellhaft geöffnet worden, um neue Wohnformen für das Alter zu erproben. Was ich mir wünsche, ist, dass wir nun einen ähnlichen Weg gehen: Förderung modellhafter Projekte der Quartiersentwicklung, bei denen ziel- und ergebnisorientiert vom Förderrecht abgewichen werden kann. Unterschiedliche Wege können so erprobt werden, perspektivisch kann dann vielleicht Regelförderung daraus werden.

Der zweite Punkt ist die längerfristige Planbarkeit. Die ist nicht gegeben, wenn jedes Jahr das Damoklesschwert der Fördermittelkürzung über uns schwebt, weil die Gelder der Wohnraumförderung nicht komplett abgerufen wurden und dadurch Begehrlichkeiten in anderen Politikbereichen hervorgerufen werden.

Miksch: Ich möchte das unterstützen, was Herr Rychter gesagt hat. In diesem Land gibt es eine schöne Tradition, neue Wege in der Förderung im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus auszutesten. Der Fokus auf das Quartier ist nicht mehr strittig, aber wie Quartiersentwicklung erfolgreich gefördert werden kann, sollte in Beispielen erprobt werden. Dann hat man in kurzer Zeit eine Auswertung und weiß, wie man das in entsprechende Förderrichtlinien gießen kann, wenn man das überhaupt muss.

Bölting: Es wurde ja heute schon häufiger darüber gesprochen, dass auch die Einzel-eigentümer für eine Quartiersentwicklung aktiviert werden müssen. Herr Miksch, welche Rolle können die Architekten und die Stadtplaner dabei einnehmen?

Miksch: Die Aktivierung der Einzeleigentümer ist, das muss man ganz deutlich sagen, das ganz große Problem. Ein Großteil unserer Städte, insbesondere unserer Innenstädte, ist im Einzelbesitz. Man braucht für diese Einzeleigentümer eine unglaublich intensive Beratungsleistung. Bevor man die Beratungen jedoch beginnen kann, braucht es eine Vision für einen Stadtteil. Denn nur, wenn der Eigentümer die Chance sieht, dass er auch irgendwann was zurückbekommt, wird er sich überhaupt mit der Frage beschäftigen, ob er dort investiert oder nicht. Mit Blick auf die Nachkriegsbebauung muss intensiv darüber nachgedacht werden, ob diese zukunftsfähig ist oder ob der erwünschte Aufbruch im Quartier

nur mit größeren Interventionen – also Abbruch und Neubau – erreicht werden kann. Architekten und Stadtplaner sind da durchaus diejenigen, die als Quartiersmanager tätig sind, und die Ideenlieferant für den Neubeginn sein können.

Bölting: Was sind jetzt aus Ihrer Sicht die nächsten Schritte? Und in welchem Zeitraum sollte man das angehen?

Rychter: Mit den Wohnraumförderbestimmungen 2013 haben wir ja schon einen Programmrahmen, der uns konkrete Maßnahmen ermöglicht. Es ist mein Wunsch, so wie es der Minister heute Morgen angesprochen hat, die Partnerschaft, die diesen Kongress heute und die Quartiersbereisung vorbereitet hat, auch fortzusetzen. Und wir sollten aus den Projekten, die wir in den vergangenen Monaten studiert haben, lernen und Schlüsse für die Wohnraumförderpolitik 2014/2015 daraus ziehen.

Miksch: Ja, ich kann mich da anschließen. Ich glaube, wir haben heute gesehen, wie wichtig Netzwerke bei der Lösung der Aufgaben sind und wir haben – und hier Dank an den Minister – ein gutes Netzwerk geschaffen, ein Netzwerk für gutes Wohnen in unseren Städten und auch in unseren ländlichen Regionen. Ich finde, geredet ist genug, jetzt geht's daran, Pflöcke einzuschlagen, Projekte zu setzen und Erfahrungen an andere weiterzugeben, damit wir ein Stück weiterkommen!

Die Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatten die Möglichkeit, während des Kongresses auf einer Zettelwand ihre Anmerkungen und Vorschläge zu notieren. Als Adressaten für ihre Kommentare konnten sie zwischen Land, Kommunen, Wohnungswirtschaft und anderen unterscheiden.

Die Farbe der Zettel gibt Auskunft über die Akteursgruppe des Verfassers:

Eine Auswahl dieser Anregungen wird auf Seite 65 (unkommentiert) wiedergegeben.

- = Kommunen
- = Wohnungswirtschaft und Eigentümer
- = andere



Anregungen für das Land

Neben den Großstädten sollte insbesondere die sozialräumliche Quartiersentwicklung in ländlichen Bereichen in den Fokus kommen

Förderlandschaft umbauen: Städtebau, Wohnungsbau, (ggf. Straßenbau), energetische Sanierung zusammenlegen/kombinieren

Den Netzwerkaufbau in den Quartieren fördern, um tragfähige Strukturen zu schaffen

Quartiersmanagement (finanziell) fördern

„Standards“ für förderfähige integrierte Handlungskonzepte entwickeln, um Kommunen den Einstieg zu erleichtern (dabei die individuelle Betrachtung der Quartiere weiterhin ermöglichen)

Die Umsetzung von Ideen möglich machen, nicht durch Förderinstrumente Lösungen vorgeben

Förderlandschaft überarbeiten, Verwaltungsaufwand reduzieren (insb. die kleineren Kommunen können die Ressourcen nicht aufbringen)

Dauerhafte Förderung/Zuschüsse für Quartiersmanager: ein Drittel Land, ein Drittel Stadt, ein Drittel Eigentümer

Kommunen sollten verpflichtend ein Gutachten zur Ausnutzung bestehender Quartiere vorlegen, bevor sie im Außenbereich neue Wohnflächen ausweisen können

„Entbürokratisierung“ der Programme, Herabsetzen der baulichen Anforderungen

Desinvestitionsstrategie: Abriss nicht nur bei hohen Leerständen/Unvermietbarkeit fördern; Neubaustrategie funktioniert oft nicht ohne Abrissstrategie

Differenzierte EnEV-Anforderungen je Baualtersklasse und Zuschüsse für energetische Sanierung der 1950er-/1960er-Jahre-Gebäude

Städtebauförderprogramme zusammenfassen → keine Trennung von integrativen und sozialen Maßnahmen

Beratung und Moderation von Kooperation verlässlich finanzieren

Anregungen für die Kommunen

Investitionsanreize für Eigentümer schaffen: Abschreibung im Rahmen der Sanierung (§ 177 BauGB und EStG) und mit Investitionsimpulsen vorangehen

Integriertes Quartiersmanagement: bauliche Beratung, ökonomische Beratung (Welche Investition ist rentabel?), energetische Beratung, (selbsttragende) Netzwerke etablieren

Die Wohnungswirtschaft nicht als „Investor in Immobilien“ betrachten, sondern bereit sein zu einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung

Beratung und Moderation von Kooperation verlässlich finanzieren

Anregungen für die Wohnungswirtschaft/Eigentümer

Beratung und Moderation von Kooperation verlässlich finanzieren

Anregungen an andere

Förderbehörde auf Kreisebene scheint im Denk- und Handlungsverhalten Jahre hinter der jetzt aktuellen Situation hinterherzuhinken

Datengrundlagen

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

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

Das ehemalige statistische Landesamt (LDS NRW), 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, zur Obdachlosigkeit, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus, die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011.

Aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungsprognose. Um zu hohe Erwartungen an die Treffsicherheit zu vermeiden, wird die Bezeichnung **Bevölkerungsvorausberechnung** verwendet. Aktuell ist auf Gemeindeebene die Berechnung vom Basisjahr 2008 bis zu den Jahren 2030 und 2050, eine Aktualisierung existiert vom Basisjahr 2011 bis zum Jahr 2030, allerdings nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung zum Basisjahr 2008 wurden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2003 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben und erstmals auch auf Gemeindeebene veröffentlicht.

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose hat IT.NRW im Jahr 2012 eine Haushaltsprognose (**„Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2010 bis 2030/2050“**) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen in zwei Varianten auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor. Die konstante Variante geht von den aktuellen alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsquoten aus, die Trendvariante dynamisiert diese, wenn stabile Trends zu veränderten Haushaltsbildungsprozessen nachweisbar sind.

empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Die Angebotsdaten sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Bis 2011 benutzte empirica die Daten der IDN ImmoDaten GmbH, seit 2012 wird zum Auslesen der Daten ein hauseigenes Programm verwendet. Da sich beide Ansätze unterscheiden, kam es in einigen Regionen leider zu Brüchen in der Zeitreihe.

Die Marktabdeckung der Datenbank ist regional unterschiedlich: Sie hängt nicht zuletzt davon ab, ob die vor Ort wichtigsten Zeitungen und Anzeigenblätter ihre Kleinanzeigen im Internet zur Verfügung stellen. Am besten ist das Rheinland repräsentiert. Sozialwohnungen und die Angebote großer Unternehmen dürften unterrepräsentiert sein. Beim gebrauchten Wohneigentum ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Verkaufspreis in den meisten Regionen niedriger als der inserierte Preis liegen dürfte.

Weitere externe Datenquellen

Weiter nutzt die NRW.BANK die Bodenmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses, die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Zinsstatistiken der Deutschen Bundesbank, 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 Wohnungsmarktfachleute 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.

Wohnungswirtschaftliche Befragung der NRW.BANK (WoWiB)

Bis vor Kurzem hat die NRW.BANK einmal jährlich alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW RW) organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen befragt. Abgefragt wurden Kennziffern zu Mietniveau, Leerständen, Fluktuation und Mietrückständen sowie zum Zustand der Bestände. Seit dem Jahr 2013 erhält die NRW.BANK im Rahmen einer Kooperation mit dem VdW RW eine anonymisierte Auswahl von Daten aus der Mitgliederbefragung, die die eigene Erhebung ersetzt. Die Zahlen können leicht von denen abweichen, die der VdW veröffentlicht.

NRW.BANK-Statistiken 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. Sie enthalten Aussagen zu Bewilligungen, Wohnungszu- und -abgängen 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. Aus der Zinsanhebung der Förderdarlehen für den 1. Förderweg beziehungsweise die Einkommensgruppe A verfügt die NRW.BANK seit 2011 zudem über eine Datengrundlage, die Kostenmieten für rund 45 Prozent des Bestands enthält. Eine vertiefte Auswertung dazu erscheint demnächst.

Aktuelle Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Wohnungsmarkt NRW – aktuell

Quartalsbericht
(erscheint im 2. Monat des Folgequartals)

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2013

Zensus 2011 – erste Ergebnisse zu Bevölkerung und Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (2013)

Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012 (2013)

Befragungsergebnisse 2012.
Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsmarkt NRW – Themen

Studentisches Wohnen.
Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2013)

Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der
geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2012

Soziale Wohnraumförderung
Förderstatistik des Wohnraum- und
Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2012

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

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

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

Informationen und Links zur Wohnungs- marktbeobachtung von Bund, Ländern und Regionen:

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

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

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

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

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

Ansprechpartner:

Karl-Friedrich Hofmann

Bearbeitung:

Rebekka Austermann
Ann-Kristin Häusler
Karl-Friedrich Hofmann
Melanie Kloth
Ulrich Kraus
Lena Rickenberg

Rückfragen:

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

Fotos

Wenn nicht anders angegeben:
Studio Schmidt-Dominé, Düsseldorf

Kartengrundlage

GfK GeoMarketing

Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

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.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihrer Organe, Angestellten oder Mitarbeiter, übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich.

Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

