

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

# Wohnungsmarktbericht NRW 2014

Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen





Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

# Wohnungsmarktbericht NRW 2014

Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen

# Einführung

Liebe Leserinnen und Leser,

nach dem Jubiläums-Bericht des Vorjahres stellt der neue Wohnungsmarktbericht 2014 der NRW.BANK die Kernthemen wieder mehr in den Vordergrund. Nach einem Überblick über die aktuellen Marktentwicklungen liegt der diesjährige Schwerpunkt auf der Entwicklung der Kaufmärkte und der Mieten.

Im Jahr 2013 haben die Baufertigstellungen den höchsten Stand seit fünf Jahren erreicht. In welchen Marktsegmenten und Regionen die Belegung am stärksten ausfällt, können Sie im ersten Teil lesen. Dort erfahren Sie auch, wie sich die anhaltende Zuwanderung aus dem Ausland im Land verteilt und inwiefern sie die demographischen Trends in den Regionen beeinflusst. Im Anschluss werden ausgewählte Ergebnisse verschiedener Befragungen dargestellt: Wie beurteilen die Experten des NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometers das Investitionsklima, den Grad der Marktanspannung und die weitere Marktentwicklung? Wie schätzen die im VdW Rheinland-Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen den Zustand ihrer Bestände ein und wo werden sie in nächster Zeit investieren?

Nach Einschätzung der befragten Marktexperten reicht trotz steigender Bautätigkeit in vielen Regionen der Neubau bei weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Was das für die Gebrauchtimmobiliemärkte und die Preisentwicklung bedeutet, beleuchtet der Themenschwerpunkt „Kauffälle, Kaufpreise und Mieten“ im zweiten Teil des Berichts. So hat sich der Gebrauchtimmobiliemarkt deutlich belebt: Seit dem Jahr 2008 haben im Rheinland etwa 15 bis 20 Prozent der Eigentumswohnungen ihren Besitzer gewechselt.

Wie sich die Preise in den Regionen entwickeln, hängt davon ab, wie überregionale Nachfrageeffekte im Gefolge der Finanzmarktkrise mit den regionalen Basistrends zusammenwirken. Dies wird separat für die Märkte für Bauland, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt. Dazu hat die Wohnungsmarktbeobachtung erstmals Transaktionsdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ausgewertet. Ergänzend fließen neue Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand aus dem Zensus 2011 ein.

In welchen Regionen nicht nur die Neubaumieten, sondern auch die Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen steigen, zeigt die Auswertung der empirica-Preisdatenbank. Außerdem versuchen wir abzuschätzen, welche Rolle die öffentlich geförderten Mietwohnungsbestände im Preisgefüge der regionalen Märkte spielen. Der Vergleich zwischen Marktmieten und der Kostenmietenstatistik der NRW.BANK ist ein Update einer Untersuchung aus dem Jahr 2013.

Im letzten Kapitel gehen wir einer Frage nach, die zuletzt immer wieder in Fachwelt und Medien debattiert wurde: Sind die steigenden Mieten und Kaufpreise Anzeichen einer Preisblasenbildung? Warum die Wohnungsmarktbeobachtung nach der Untersuchung verschiedener Frühwarnindikatoren nicht davon ausgeht, können Sie im letzten Kapitel nachlesen.

Ihr Team Wohnungsmarktbeobachtung bei der NRW.BANK

# Inhalt

<b>Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen</b>	<b>4</b>
Entwicklung des Wohnungsangebots	4
Entwicklung der Nachfrage	10
Aus den Befragungen	15
Weitere aktuelle Themen	18
Alternde Einfamilienhausgebiete	18
Wohnungsnot in den Städten	18
Umlandwanderung älterer Haushalte	19
Das neue Wohnungsaufsichtsgesetz	19
<b>Verkäufe, Kaufpreise und Mieten</b>	<b>21</b>
Bodenmarkt	22
Der Markt für Eigenheime	25
Geschosswohnungsbau: Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen	30
Mieten	37
Preisgebundene Mieten	43
Droht eine Preisblase?	47
Zusammenfassung	55
<b>Datengrundlagen</b>	<b>58</b>
<b>Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung</b>	<b>60</b>

# Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen

## Entwicklung des Wohnungsangebots

Die viel zitierte Flucht in das „Betongold“ und die niedrigen Zinsen für Wohnungsbaukredite sorgen weiterhin für eine Belebung der Bautätigkeit – vor allem im Geschosswohnungsbau. In erster Linie sind es private Bauherren, die wieder mehr in den Bau von Mehrfamilienhäusern investieren. Dank der verbesserten Förderbedingungen entstehen wieder mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen.

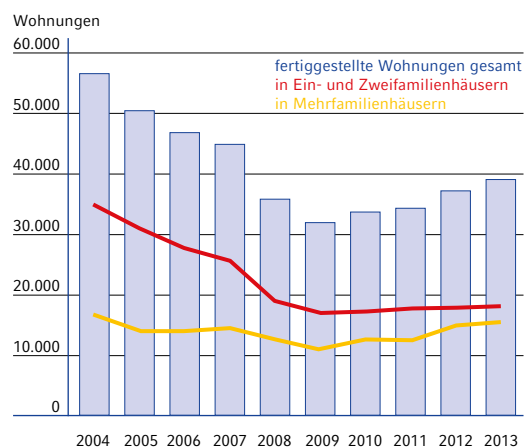
### Anstieg der Bautätigkeit setzt sich fort, jedoch regional begrenzt

Die Baufertigstellungszahlen in Nordrhein-Westfalen sind nach einer langen Zeit des Rückgangs wieder leicht gestiegen (Abb. 1.1.1). Während die Baufertigstellungen im Jahr 2009 einen historischen Tiefpunkt erreicht hatten, konnte die Bautätigkeit, nicht zuletzt durch die Rückbesinnung auf die Immobilie als Kapitalanlage, nun schon das vierte Jahr in Folge gesteigert werden (2012: + 8,1%; 2013: + 5,2% im Vergleich zum Vorjahr). Dabei ist es auch im Jahr 2013 wieder zu einem Anstieg der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gekommen (+ 4,3%), während die Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp das Vorjahresniveau halten konnten (- 0,1%).

Diese positive Entwicklung der Baufertigstellungen verteilt sich nicht gleichmäßig im Land: Schwerpunkte der knapp 40.000 Baufertigstellungen des Jahres 2013 liegen in den wachsenden Regionen Rheinschiene, im Umland von Münster und Paderborn sowie Gütersloh (Abb. 1.1.2).

Ein anderes räumliches Muster ergibt sich, wenn man die Bautintensität, das heißt die Rolle des Neubaus im Vergleich zum vorhandenen Wohnungsbestands betrachtet: Die größten Bestandszuwächse verzeichnete die Region um Steinfurt an der Grenze zu den Niederlanden und zu Niedersachsen

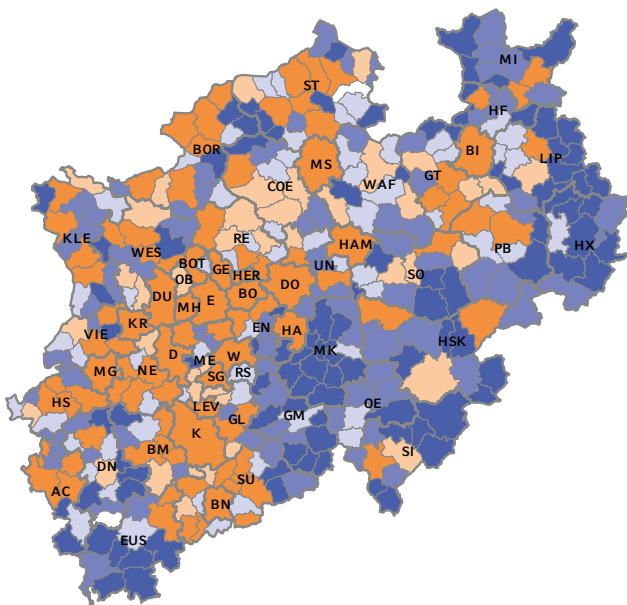
Abb. 1.1.1:  
Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 2004 bis 2013



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

(Abb. 1.1.3). Dagegen ist der Einfluss der in den vergangenen drei Jahren fertiggestellten Wohnungen auf die Bestandsentwicklung in der Rheinschiene eher gering. Mit Blick auf die Entwicklung der Nachfrageseite (Kapitel „Entwicklung der Nachfrage“, Seite 10) und die Erfahrungen der Kommunen aus dem Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Forum KomWoB) lassen sich insbesondere in den Ballungsregionen der Rheinschiene und Teilen des Ruhrgebiets trotz einer steigenden Zahl von Baufertigstellungen noch Potenziale für eine weitere Steigerung der Bautätigkeit vermuten.

Abb. 1.1.2:  
Fertiggestellte Wohnungen in  
Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013

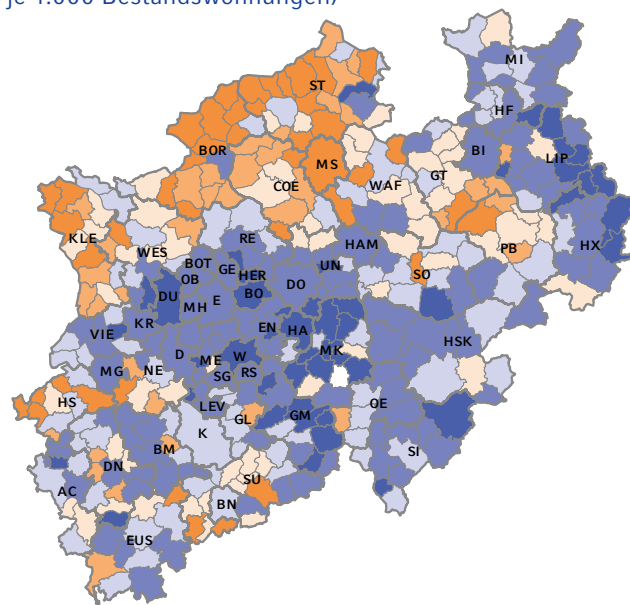


□ keine Wohnungen  
 ■ bis zu 25 Wohnungen  
 ■ bis zu 50 Wohnungen  
 ■ bis zu 75 Wohnungen  
 ■ bis zu 100 Wohnungen  
 ■ mehr als 100 Wohnungen  
 Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

### Baugenehmigungen lassen weiteren Anstieg des Neubaus erwarten

Anhand der stetig und im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegenen Baugenehmigungszahlen (+ 24,0%) lässt sich ablesen, dass sich der Anstieg der Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen zumindest in naher Zukunft fortsetzt (Abb. 1.1.4). Diese Belebung wurde von Wohnungsmarkexperten und Politik seit einigen Jahren immer wieder gefordert und mit verschiedenen Anreizen gefördert. Insbesondere die fast sprunghafte Entwicklung der Baugenehmigungszahlen für

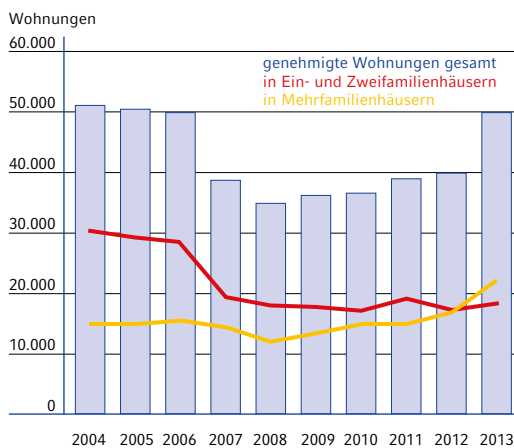
Abb. 1.1.3:  
Mittlere Neubauintensität 2011 bis 2013  
(fertiggestellte Wohnungen p. a.  
je 1.000 Bestandswohnungen)



■ bis zu 2 Wohnungen  
 ■ bis zu 4 Wohnungen  
 ■ bis zu 6 Wohnungen  
 ■ bis zu 8 Wohnungen  
 ■ bis zu 10 Wohnungen  
 ■ mehr als 10 Wohnungen  
 Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Fortschreibung des Wohnungsbestands)

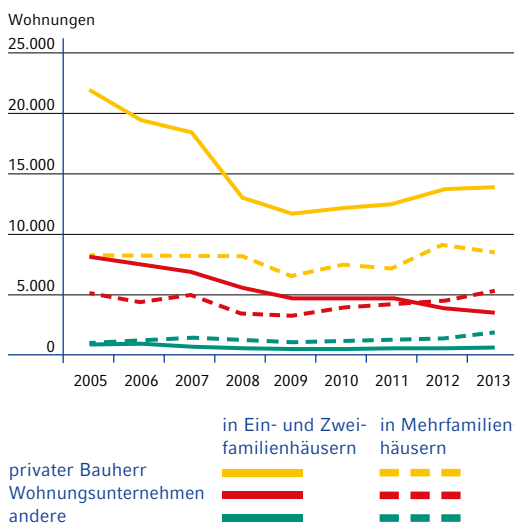
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 36,1%) trägt zur positiven Gesamtentwicklung bei. Insgesamt betrachtet haben die Baugenehmigungen ihr Niveau von vor der Finanzmarktkrise wieder erreicht. Aus den Halbjahresdaten des Jahres 2014 lässt sich ableiten, dass die Baugenehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser weiter stark gestiegen (+ 24%) sind; bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gab es einen leichten Rückgang (- 2%).

Abb. 1.1.4:  
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 2004 bis 2013



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

Abb. 1.1.5:  
Fertiggestellte Wohnungen unterschieden nach Bauherren in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2013



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

### Private Investoren engagieren sich wieder mehr im Wohnungsbau

Bei der Betrachtung nach Bauherrrentyp (Abb. 1.1.5) wird offensichtlich, dass die privaten Investoren wieder verstärkt in den Wohnungsbau eingestiegen sind (+ 17,6%). Das Umfeld aus niedrigen Zinsen für Immobilienkredite und Spareinlagen sowie die Unsicherheit am Aktienmarkt begünstigen den Bau von Mietwohnungen als Kapitalanlage. Die Wohnungsunternehmen, unter ihnen auch die Bauträger, ziehen sich weiter aus dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurück und bauen etwas weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in den Jahren zuvor (- 7,0%). Die Gründe für den Rückzug aus dem Bau von Eigenheimen sind zumindest in den Ballungsgebieten unter anderem in dem knappen Angebot von verfügbaren Baugrundstücken und den Vorgaben der Kommunen (diese legen einen Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern) zu finden. Die Baufertigstellungen durch sonstige Akteure auf dem Neubaumarkt fallen im Jahr 2013 wie auch in den Vorjahren nicht stark ins Gewicht.

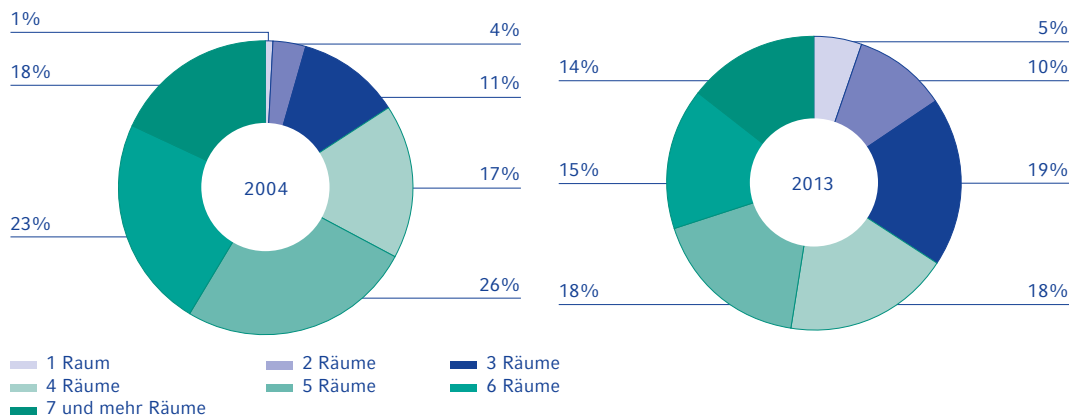
### Weniger Familienwohnungen, mehr Dreizimmerwohnungen

Im Vergleich zum Jahr 2004 hat sich das Wohnungsangebot des Neubaus hinsichtlich der Anzahl der Räume deutlich verändert (Abb. 1.1.6). Darin spiegelt sich unter anderem die Zunahme der fertiggestellten Geschosswohnungen wider.

Im Jahr 2013 stellen Dreizimmerwohnungen 19 Prozent des Neubaus, knapp gefolgt von den Vier- und Fünfstückwohnungen mit jeweils 18 Prozent. Bemerkenswerterweise werden wieder mehr kleine Wohnungen gebaut: Ihr Anteil stieg von 5 Prozent im Jahr 2004 auf 15 Prozent (2013). Hier reagiert der Markt offenbar auf die zunehmenden Engpässe in diesem Segment (Kapitel „Entwicklung der Nachfrage“, Seite 10, und „Mieten“, Seite 37).



Abb. 1.1.6:  
Anteil der fertiggestellten Wohnungen nach Anzahl der Räume in Nordrhein-Westfalen  
2004 und 2013



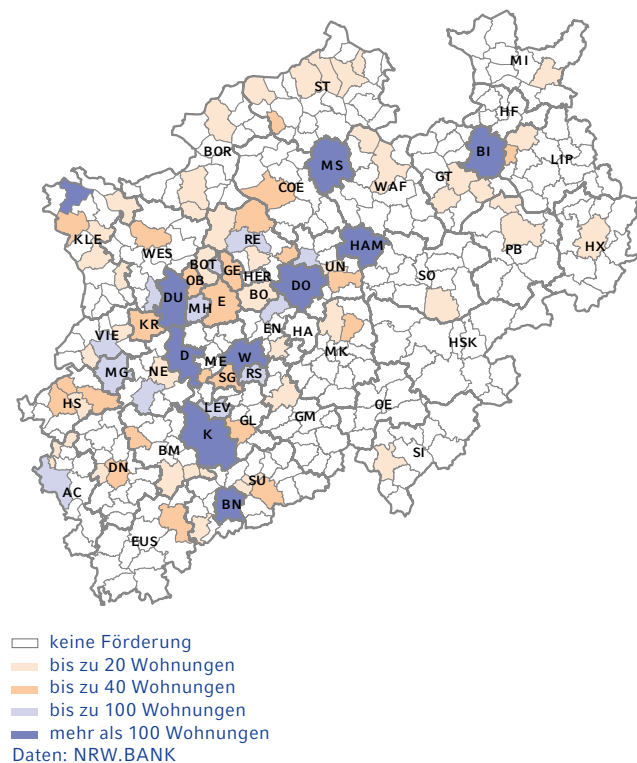
Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

Dagegen sinkt seit Jahren der Anteil großer Familienwohnungen (ob in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern) mit fünf und mehr Zimmern (48%); doch machen sie zusammen mit den Vierzimmerwohnungen nach wie vor 66 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen aus.

### Wohnraumförderung des Landes wieder besser angenommen, ...

Die öffentliche Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in den Städten wurde auch im Jahr 2013 mit großem Engagement auf vielen Ebenen geführt. Ein wichtiger Baustein bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (nicht nur) in den Hochpreisregionen ist die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die deutlichen Verbesserungen der Förderbedingungen haben dazu geführt, dass die Förderprogramme im Jahr 2013 wieder besser angenommen wurden als in den Vorjahren. Den Förderzielen entsprechend entstehen geförderte Mietwohnungen insbesondere in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt und hohem Preis- und Mietenniveau (Abb. 1.1.7).

Abb. 1.1.7:  
Anzahl der geförderten Mietwohnungen  
im Neubau in Nordrhein-Westfalen 2013



So betrug in Bielefeld der Anteil geförderter Mietwohnungen an allen fertiggestellten Geschosswohnungen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 rund 45 Prozent. Auch in Köln (28%), Münster und Bonn (je 23%) sind die Anteile geförderter Wohnungen an allen fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vergleichsweise hoch.

Auf dem angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarkt Düsseldorf jedoch entstand nur ein geringer Anteil der neuen Geschosswohnungen mit öffentlichen Fördermitteln (8,7%). Auf angespannten Märkten ist angesichts des drastisch sinkenden Bestands preisgebundener Wohnungen eine weitere Steigerung des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnungen erstrebenswert. Eine Reihe von Städten versuchen, das mit kommunalen Maßnahmen zu unterstützen, etwa mit Mindestanteilen geförderter Mietwohnungen in größeren Neubauprojekten. Zuletzt haben die Städte Münster und Köln verbindliche Quoten für preisgebundene Wohnungen in Neubauprojekten auf städtischen Grundstücken beschlossen.<sup>1</sup>

In Regionen mit sinkender Nachfrage besteht kein quantitativer Bedarf, sondern die Notwendigkeit, das Wohnungsangebot qualitativ zu verbessern und zu ergänzen. Dazu kann die soziale Wohnraumförderung mit der Förderung von Ersatzneubau und Bestandssanierungen im Rahmen der Quartiersentwicklung einen wichtigen Beitrag leisten.

### **... doch Wohnungsmarktextperten halten Neubau geförderter Mietwohnungen noch für zu gering**

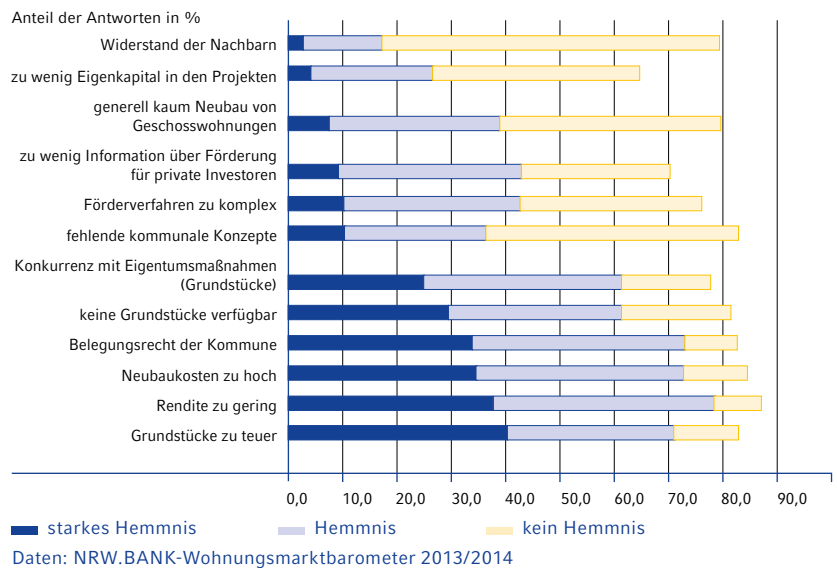
Zum wiederholten Mal gaben die im Wohnungsmarktbarometer befragten Wohnungsmarktextperten mehrheitlich an, dass in ihrer Region kein ausreichender Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen stattfindet (80%). Im Wohnungsmarktbarometer 2013/2014 der NRW.BANK wurde deshalb danach gefragt, welche Faktoren dazu führen, dass die Investoren auf den Einsatz von Mitteln aus der Wohnraumförderung verzichten. Die befragten Wohnungsmarktextperten gaben dabei vorrangig Gründe an, die sich in den Stichworten „Rendite“ und „Verfügbarkeit von Grundstücken“ zusammenfassen lassen (Abb. 1.1.8). So gaben die befragten Experten an, dass die wenigen für den preisgebundenen Wohnungsbau geeigneten Grundstücke oft so teuer angeboten würden, dass die zu erwartende Rendite aus der Vermietung nicht hoch genug sei. Zu wenig Informationen zur Förderung und die Komplexität des Förderverfahrens sehen nur wenige der befragten Marktextperten als Hemmnis, wohl aber die generell hohen Neu-

<sup>1</sup> Köln und Münster haben im Rahmen globaler Förderbudgets Zielvereinbarungen mit folgenden Maßgaben unterschrieben: Köln erhält 75 Mio € p. a., mit denen jährlich 1.000 preisgebundene Mietwohnungen entstehen sollen. Münster erhält 25 Mio € p. a., mit denen jährlich 300 preisgebundene Mietwohnungen entstehen sollen. Zudem verpflichten sich die Städte bei Neubauprojekten auf städtischem Grundbesitz, mindestens 30 Prozent geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

baukosten. Zusätzlich liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite derzeit so niedrig, dass die Investoren die (im Vergleich zur Finanzierung mit Förderung) geringen Mehrkosten in Kauf nehmen, um in der Mietgestaltung und der Belegung der Wohnung frei zu bleiben.

Den durch die Marktexperten genannten Hemmnissen zum Trotz wurde im Jahr 2013 mit Mitteln der Wohnraumförderung wieder mehr Wohnraum geschaffen als in den Jahren zuvor. Die Wohnraumförderung wurde dabei durch zwei grundlegende Entwicklungen bestimmt: Zum einen konnten mit der bereits erwähnten Verbesserung der Förderbedingungen in der Mietwohnungs- und Wohnheimförderung erhebliche Zuwächse erzielt werden. Zum anderen erfolgte die Umsteuerung der Programmschwerpunkte weg von der Eigentumsförderung hin zur Mietwohnraumförderung. Die Förderung von Mietwohnungen stieg um 11 Prozent auf 4.740. Eigenheime gingen um fast 18 Prozent auf 1.160 Wohnungen, Eigentumswohnungen um knapp 55 Prozent auf 150 zurück. Die Landesregierung hat für das Jahr 2014 die Förderkonditionen nochmals deutlich verbessert, sodass mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Fördermitteln zu rechnen ist.

Abb. 1.1.8:  
Einschätzung der Wohnungsmarktexperten: Hemmnisse für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2013



## Entwicklung der Nachfrage

Dank der anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland gewinnt Nordrhein-Westfalen erneut an Bevölkerung. Allerdings gewinnen im Saldo nur die Rheinschiene, die Regionen Aachen und Münster sowie das vordere Ostwestfalen. Im übrigen Land verzeichnen immer mehr Kommunen sinkende Einwohnerzahlen. Die stabile Arbeitsmarktentwicklung sorgte weiter für steigende Durchschnittseinkommen.

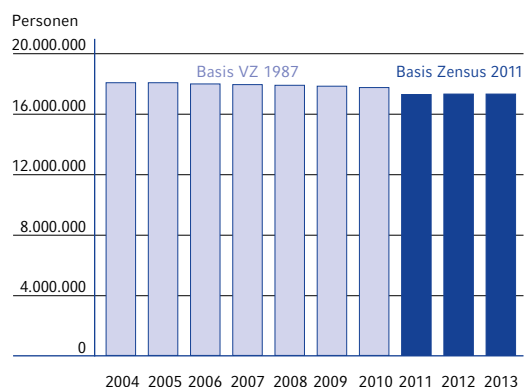
### Trotz geänderter Datengrundlage kontinuierliche Einwohnerentwicklung ablesbar

Erstmals wird in diesem Wohnungsmarktbericht die neue Datengrundlage zur Bevölkerungsentwicklung verwendet. Die bisherige Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 wurde von einer neuen Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 abgelöst. Die neuen offiziellen Einwohnerzahlen für Nordrhein-Westfalen liegen nun für das Berichtsjahr 2013 sowie rückwirkend für die Jahre 2011 und 2012 vor. Den neuen Daten zufolge hatte Nordrhein-Westfalen im Jahr 2012 rund 300.000 Einwohner (1,6%) weniger als in der bisherigen Statistik (Abb. 1.2.1). In einigen Gemeinden waren die Korrekturen erheblich größer. Der Entwicklungstrend hat sich aber kaum verändert: In den vergangenen drei Jahren ist die Einwohnerzahl von Nordrhein-Westfalen leicht gewachsen (Abb. 1.2.2).

### Wanderungsgewinne halten an und sorgen weiterhin für leichte Zuwächse

Die insgesamt leicht positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen drei Jahre beruht auf den Bevölkerungsgewinnen, die Nordrhein-Westfalen durch Zuwanderung erfahren hat.<sup>2</sup> Die natürliche Bevölkerungsentwicklung dagegen ist weiter negativ, wird aber vom stetig wachsenden Wanderungssaldo ausgeglichen (Abb. 1.2.2).

Abb. 1.2.1:  
Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen  
2004 bis 2013



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik bis 2010 auf Basis VZ 1987, ab 2011 auf Basis Zensus 2011)

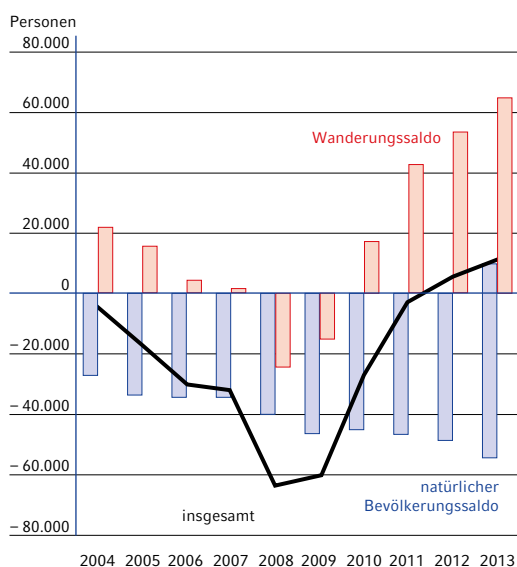
Diese Bevölkerungszunahme ist in ihrer langfristigen Wirkung auf den Wohnungsmarkt jedoch schwierig einzuschätzen. So ist fraglich, inwiefern die Zuwanderer aus EU-Krisenstaaten dauerhaft in Nordrhein-Westfalen bleiben und hier Wohnraum nachfragen. Wenn sich die Wirtschaftslage der Herkunftsländer verbessert, ist mit einer sinkenden Zuwanderung, gegebenenfalls auch einer Nettorückwanderung zu rechnen. Zeitpunkt und Ausmaß sind heute allerdings kaum vorhersehbar.

<sup>2</sup> Ausführlichere Analysen zur Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen bietet der NRW.BANK-Wohnungsmarktbericht 2013.

Ebenso unklar ist, wie sich die Bereitschaft der Arbeitnehmer, für einen Arbeitsplatz den Wohnort zu wechseln, sowie die zunehmende Zahl von befristeten Arbeitsverträgen auswirken. Diese Prozesse werden nicht ohne Wirkung – insbesondere auf das Eigentumssegment – bleiben.

Wie bereits seit einigen Jahren verteilen sich die Bevölkerungszuwächse nicht gleichmäßig über das Land. Lediglich die Arbeitsplatzzentren Düsseldorf, Köln und Münster sowie die Regionen Bielefeld, Paderborn/Gütersloh und Aachen können neben einzelnen Gemeinden im ländlichen Raum noch Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Bis auf diese Regionen sind sinkende Einwohnerzahlen derzeit ein nahezu flächendeckendes Phänomen in Nordrhein-Westfalen. Betrachtet man zum Vergleich denselben Indikator für einen Zeitraum von zehn Jahren (Abb. 1.2.3 und 1.2.4), wird offensichtlich, dass die Schrumpfung der Bevölkerung und deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte zugenommen haben.

Abb. 1.2.2:  
Bevölkerungsentwicklung: natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



Daten: IT.NRW (Statistik der Bevölkerungsbewegungen)

## Landesregierung stärkt Quartier als Handlungsebene für Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Speziell die Fragen, in welchem Zeithorizont die Einwohnerzahlen in welcher Geschwindigkeit abnehmen und welche Nachfragegruppen in den Wohnungsmärkten verbleiben, werden die Diskussion und den Austausch der Wohnungsmarktakteure beschäftigen. Auch die Frage, welche Wohnungen noch nachgefragt werden und welche (Qualitäts-)Ansprüche an die vorhandenen Wohnungsbestände<sup>3</sup> gestellt werden, werden noch zu beantworten sein. Schlussendlich wird sich die Bevölkerungsabnahme auch innerhalb der Kommunen nicht gleichmäßig räumlich verteilen. Die verstärkten Bemühungen der Landesregierung, den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung auf Ebene des Quartiers zu etablieren, zeigt ein neues Verständnis für die kleinräumigen Zusammenhänge in den Quartieren der Städte. Zugleich wird die Rolle des Quartiers als Lebensmittelpunkt des einzelnen Bewohners und der Nachbarschaften gestärkt. Zu dem Ziel, bedarfsgerechte und langfristig tragbare (Stadt-)Strukturen in den Städten zu schaffen, leistet die Planungsarbeit auf Quartiersebene einen wichtigen Beitrag.<sup>4</sup>

## Große Mehrheit der Haushalte im Land sind Ein- und Zweipersonenhaushalte

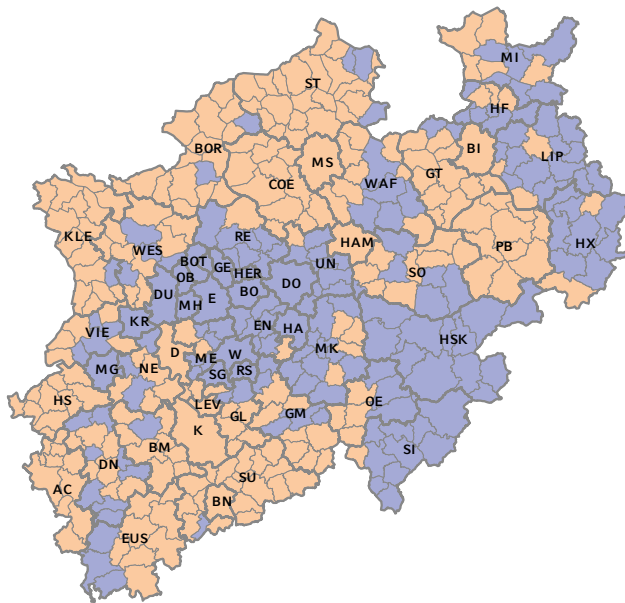
Zur Zahl und Struktur der Haushalte in Nordrhein-Westfalen liegen Daten aus dem Zensus 2011 vor<sup>5</sup>: Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt liegt Nordrhein-Westfalen im Ländervergleich im Mittelfeld. Die kleinsten Haushalte gibt es in

<sup>3</sup> Neue Daten zum Wohnungsbestand im Jahr 2013 erschienen erst kurz vor Redaktionsschluss und konnten zur Analyse der Bestandsstruktur nicht mehr berücksichtigt werden.

<sup>4</sup> Mehr zu Wohnungsbau und Stadtplanung im Quartier auf der Website des Bauministeriums und der NRW.BANK.

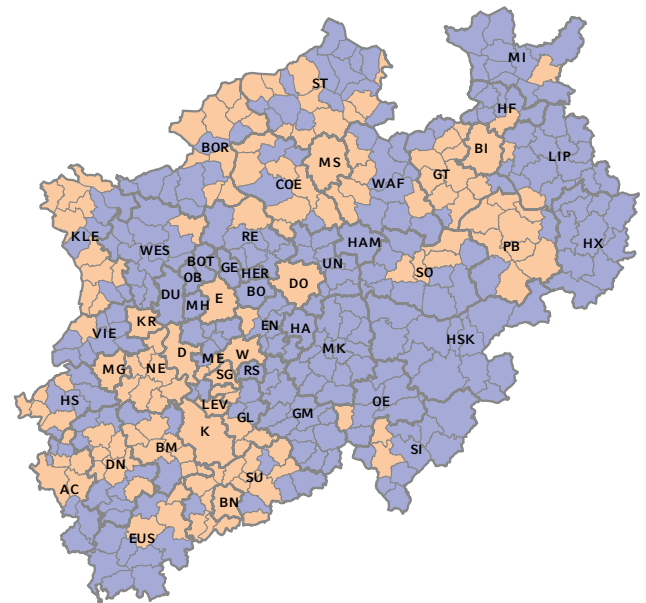
<sup>5</sup> Die Haushaltszahlen aus dem Zensus werden nicht regelmäßig fortgeschrieben. Allerdings plant IT.NRW, auf dieser Basis eine neue Haushaltmodellrechnung zu veröffentlichen.

Abb. 1.2.3:  
Überschrift: Trend der Bevölkerungsentwicklung vor zehn Jahren (2002 bis 2004)



■ abnehmende Einwohnerzahl  
■ zunehmende Einwohnerzahl  
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

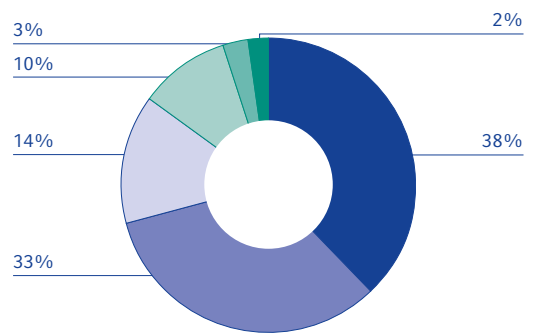
Abb. 1.2.4:  
Aktueller Trend der Bevölkerungsentwicklung (2012 bis 2014)



■ abnehmende Einwohnerzahl  
■ zunehmende Einwohnerzahl  
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Berlin mit durchschnittlich 1,8 Personen, die größten mit durchschnittlich 2,3 Personen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.<sup>6</sup> In Nordrhein-Westfalen nehmen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit zusammengekommen 71 Prozent eine deutliche Mehrheit ein (Abb. 1.2.5).

Abb. 1.2.5:  
Anteil der Haushaltsgrößen an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen 2011



■ 1 Person ■ 2 Personen ■ 3 Personen  
■ 4 Personen ■ 5 Personen ■ 6 und mehr Personen  
Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

<sup>6</sup> Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen beziehen sich auf Ergebnisse des Zensus 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011 (Quelle: Statistische Ämter der Länder 2014). Bei der Interpretation aller Haushaltsdaten aus dem Zensus ist zu beachten, dass sich die Definition von Haushalt im Zensus und im Mikrozensus unterscheidet. Während der Mikrozensus den Haushalt als gemeinsam wirtschaftende Einheit begreift, von der auch mehrere in einer Wohnung wohnen können oder die mehrere Wohnungen bewohnen kann, wurden im Zensus alle Personen in einer Wohnung einem Haushalt zugeordnet.

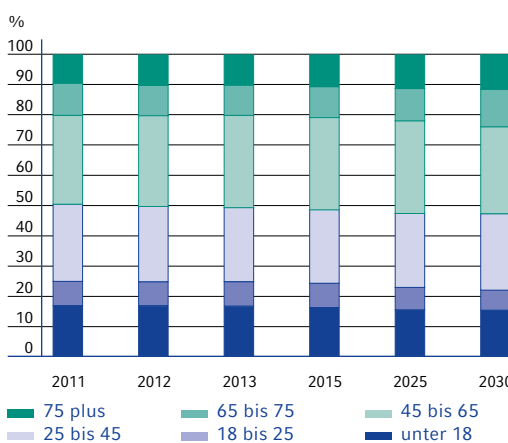
## Altersgerechtes Wohnen von zunehmender Bedeutung

Wenn die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf den Wohnungsmärkten diskutiert wird, kommt die Diskussion nicht ohne die Themen „generationengerechter Wohnraum“ und „Wohnen im Alter“ aus. 23 Prozent aller Haushalte sind laut Zensus 2011 reine Seniorenhaushalte (d. h., alle Mitglieder sind 65 Jahre und älter). Dabei reicht die Spanne in den Kommunen von 13 Prozent im münsterländischen Hopsten bis zu 36 Prozent im Kurort Bad Sassendorf. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW wird der Anteil der Personen im Rentenalter von derzeit 21 Prozent bis zum Jahr 2030 auf 24 Prozent wachsen (Abb. 1.2.6).

Zwar führt das Erreichen des Rentenalters nicht direkt und zwangsläufig zu einer Änderung der Wohnungsnachfrage, doch entsteht sie, wenn

- nach dem Auszug der Kinder ein Umzug aus dem Familienheim im Umland oder am Stadtrand in eine Wohnung in zentraler Lage stattfindet.
- nach einer Trennung oder dem Tod eines Partners die Wohnung oder das Haus aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen nicht gehalten werden kann.
- sich die gesundheitlichen Voraussetzungen der Bewohner ändern und barrierefreie Wohnungen benötigt werden. Schlussendlich ergibt sich dann auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen in einem Heim oder in einer geeigneten Wohnung.

Abb. 1.2.6:  
Entwicklung der Bevölkerung nach Altersjahren in Nordrhein-Westfalen 2011 bis 2030



Daten: IT.NRW  
(Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030)

Die beschriebenen Effekte der sich verändernden Lebensumstände älterer Menschen sind keine neuen Phänomene auf den Wohnungsmärkten. Doch haben neue Familienstrukturen und die verschärfte finanzielle Situation vieler älterer Menschen die Rahmenbedingungen verändert. Angesichts der fortschreitenden Alterung wird die Frage altersgerechter Wohnungen und Wohnquartiere Öffentlichkeit und Fachwelt in Zukunft noch intensiver beschäftigen.<sup>7</sup> Letztlich muss die Aufgabe auf Ebene der Gemeinden und ganz konkret auf Quartiersebene bearbeitet werden. Derzeit entstehen auch seitens der Landesministerien viele Initiativen und Hilfestellungen, mit dem Ziel, Kommunen und Wohnungsmarktakteure bei der Quartiersentwicklung stärker zu begleiten. Nach wie vor dürften auch viele Selbstnutzer und Vermieter einen Beratungsbedarf zu der Frage haben, welche Investitionen in den Abbau von Barrieren sinnvoll und rentabel sind und wie sie sich finanzieren lassen.

<sup>7</sup> Zum Redaktionsschluss dieses Berichts lagen keine neuen Daten zur Vorausberechnung der Bevölkerung vor. Aussagen dazu, wie sich die Altersklassen in Zukunft entwickeln werden, können also nur aus der bisherigen Erfahrung grob abgeschätzt werden.

## Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigung bislang stabil

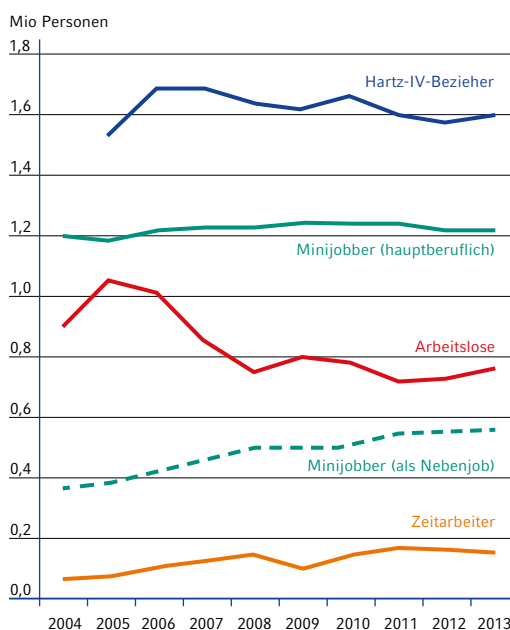
Neben Struktur und Entwicklung der Bevölkerung entscheiden auch wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung von Konjunktur, Beschäftigung und Einkommen über die Wohnungsnachfrage.

Für das Jahr 2013 zeigen die Daten keine wesentlichen Umbrüche auf dem Arbeitsmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr sind etwas mehr Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (+ 1,0%, Abb. 1.2.7). Allerdings haben gleichzeitig die Zahlen der Arbeitslosen (+ 4,0%) und der Empfänger von SGB-II-Leistungen („Hartz IV“, + 1,2%) nach einem Rückgang im Vorjahr wieder leicht zugenommen (Abb. 1.2.7). Die Arbeitslosenquote blieb jedoch nahezu unverändert bei 8,3 Prozent.

Bemerkenswerterweise sind die Anteile der Zeitarbeiter und der (im Hauptberuf) geringfügig Beschäftigten erneut nahezu konstant beziehungsweise sogar rückläufig (Abb. 1.2.7). Der vorausgegangene Anstieg wurde zuletzt als Indikator für eine wachsende Spaltung von Arbeitsmarkt und Einkommen bewertet. Inzwischen scheint jedoch der Anstieg dieser Beschäftigungsverhältnisse gestoppt, weitere Zuwächse gibt es nur bei den geringfügigen Beschäftigungen als Nebenjob. Der gesetzliche Mindestlohn, der ab dem 1. Januar 2015 eingeführt wird, soll ebenfalls zur Verringerung der Einkommensschere beitragen.

Zuletzt bewertete das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima die Stimmung der gewerblichen Wirtschaft negativer als im Jahr 2013. Auch die aktuellen internationalen Krisen und Konflikte werden in den kommenden Monaten ihre Wirkungen auf die Wirtschaft zeigen.

Abb. 1.2.7:  
Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Beschäftigung in Nordrhein-Westfalen



Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West



## Aus den Befragungen

Nach Einschätzung der Marktexperten war die Marktlage im unteren und im geförderten Mietsegment noch nie so angespannt wie in der aktuellen Befragung. Einen hohen Neubaubedarf sehen sie insbesondere für generationengerechten Wohnraum und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dennoch gibt es in bestimmten Teilmärkten auch Wohnungsüberhänge.

Neben quantitativen Daten analysiert die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK auch Expertenmeinungen zu aktuellen Themen rund um die Wohnungsmärkte. Jedes Jahr befragt sie Wohnungsmarktexperten in Verwaltung, Politik und privater Wirtschaft zu ihren Meinungen und Einschätzungen. Zudem wertet die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK Daten aus der VdW-Verbandsstatistik aus.

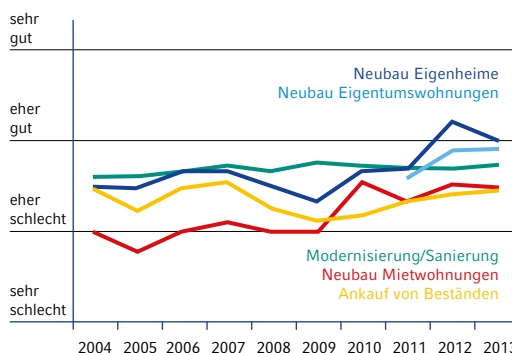
### Marktexperten sehen Investitionsklima im Neubau noch positiv

Wie in den vergangenen Jahren wurden die Wohnungsmarktexperten gefragt, wie sie das Investitionsklima hinsichtlich verschiedener Marktsegmente im Jahr 2013 beurteilen (Abb. 1.3.1). Seit dem Jahr 2009 hatte sich das Investitionsklima im Neubau – insbesondere beim Eigentum – deutlich verbessert. Im Jahr 2013 ist offenbar aber keine weitere Verbesserung eingetreten; beim Neubau von Eigenheimen fiel die Einschätzung sogar etwas negativer aus als im Vorjahr.<sup>8</sup>

### Weitere Anspannung im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt

Analog zur Einschätzung des Investitionsklimas geben die Marktexperten an, dass sich ihrer Meinung nach die Marktlage im öffentlich geförderten Mietsegment weiter anspannen wird, ebenso die im unteren Preissegment. In keinem Jahr zuvor wurde die Marktlage in

Abb. 1.3.1:  
Einschätzung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen durch die Wohnungsmarktexperten 2004 bis 2013

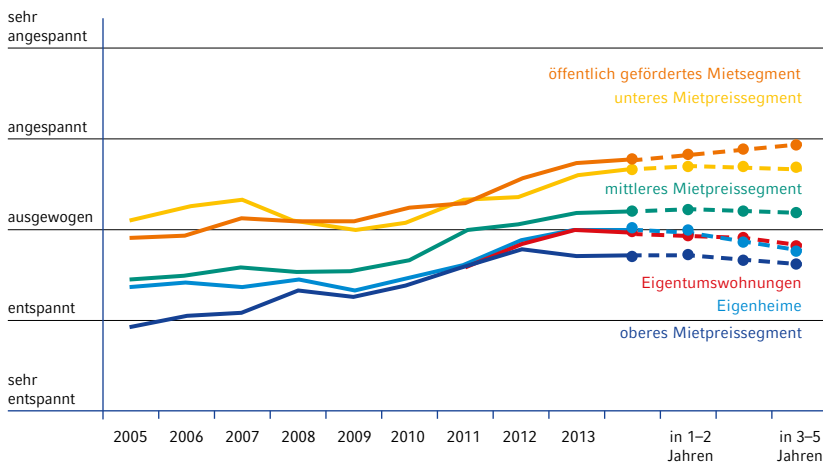


Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

diesen beiden Segmenten als so angespannt eingeschätzt wie in der aktuellen Befragung (Abb. 1.3.2). In dieser Einschätzung spiegelt sich die derzeit wichtige Diskussion um die Bereitstellung von preiswertem und erschwinglichem Wohnraum für alle Bewohner nicht nur der (Groß-)Städte wider. Im Marktsegment der Eigenheime sehen die Marktexperten für die kommenden Jahre eine weitere Entspannung der Marktsituation. Gründe könnten die wieder stärkere Bautätigkeit in einigen Städten sowie die nachlassende Nachfrage in anderen Regionen sein.

<sup>8</sup> Mehr zu den möglichen Gründen in den Kapiteln „Entwicklung des Wohnungsangebots“, Seite 4, und „Der Markt für Eigenheime“, Seite 25.

Abb. 1.3.2:  
Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen  
2005 bis 2017



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

### Wohnungsunternehmen investieren erneut mehr als im Vorjahr

Die Wohnungsunternehmen steigern ihr Investitionsvolumen im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent. Dabei bleibt die Verteilung des Investitionsvolumens im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr in die Investitionsfelder Neubau (2013: 32%; 2012: 29%), Instandhaltung und Instandsetzung (2013: 39%; 2012: 38%) sowie Modernisierung des Bestands (2013: 29%; 2012: 33%) nahezu gleich. Mit dieser Verteilung investieren die Wohnungsunternehmen fast 70 Prozent des Investitionsvolumens in ihren Bestand. Für das Jahr 2014 planen die Wohnungsunternehmen, ihr Investitionsvolumen um weitere rund 12 Prozent zu steigern. Dabei werden sie 61 Prozent des Volumens für die Modernisierung und die Instandsetzung einsetzen. Die verbleibenden 39 Prozent des Investitionsvolumens sind für Neubaumaßnahmen eingeplant.

### Marktextperten: zusätzlicher Neubaubedarf an alters- und generationengerechten Wohnungen

Auch die weiter vorn im Wohnungsmarktbericht beschriebenen Wirkungen auf die Wohnungsmärkte durch die alternde Gesellschaft spiegeln sich in der Abschätzung zum konkreten Neubaubedarf durch die Marktexperten wider. So sehen viele einen erhöhten Neubaubedarf im Bereich der generationengerechten Wohnungen im unteren und preisgebundenen Segment (Abb. 1.3.3).

Wohnungsüberhänge sehen die Marktexperten insbesondere bei Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Raumaufteilung genügen. Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und der fortschreitenden energetischen Gebäudesanierung werden in Regionen mit rückläufiger Nachfrage die Vermietungsschwierigkeiten bei nicht modernisierten Wohnungen zunehmen. Zusammengefasst sehen die Experten drei Hauptgründe für Wohnungsüberhänge:

- Grundriss und Ausstattung der Wohnungen entsprechen nicht der heutigen Nachfrage.
- Die Lage der Wohnung ist aus heutiger Sicht nicht marktgängig (z. B. ohne Anschluss an das ÖPNV-Netz, keine Nahversorgung, unattraktives Quartier).
- Die Wohnungen weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf.

### Wohnungsunternehmen setzen weiter auf Bestandsmodernisierung

Hinsichtlich der Frage, wie die Wohnungsbestände langfristig nachfragegerecht bleiben, setzen die Wohnungsunternehmen<sup>9</sup> in Nordrhein-Westfalen auf Wohnungsvermitt-

<sup>9</sup> Gemeint sind die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK wertet einen Teil der Bestandsstatistik des VdW aus.

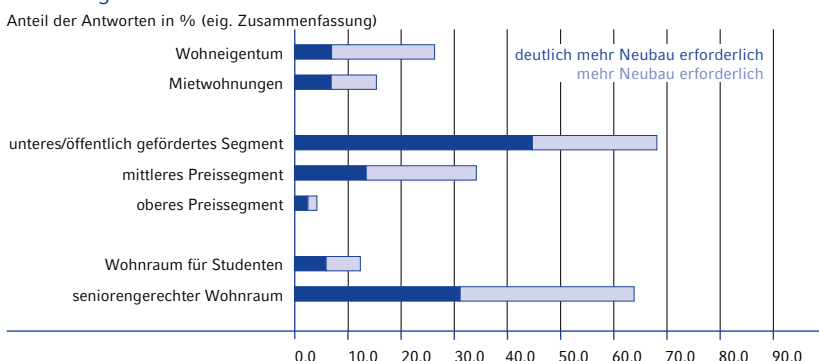
lung und Umzugsmanagement und investieren in die Bestände. So gaben die Wohnungsunternehmen an, dass nur noch knapp 12 Prozent ihres Wohnungsbestands als nicht modernisiert gelten. Fast 70 Prozent sind vollmodernisiert und weitere 21 Prozent gelten als teilmodernisiert. Die Wohnungsunternehmen arbeiten weiter daran, dass die Zahl der nicht modernisierten Wohnungen abnimmt. So ist die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen der wichtigste Grund für Leerstände in den Beständen der Wohnungsunternehmen (30%). Auch der Rückbau von Wohnungsbeständen ist eine Option für die Wohnungsunternehmen, wenn ein Umbau oder eine Modernisierung der Bestände wirtschaftlich nicht sinnvoll ist (Abb. 1.3.4).

**Fazit**

Die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung zeigt deutlich, dass sich die Wohnungsmärkte im Land weiterhin heterogen entwickeln. Die regionalen Muster von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung lassen die Unterschiede zwischen den wachsenden und nachfragestarken Regionen und den schrumpfenden Räumen deutlich zutage treten.

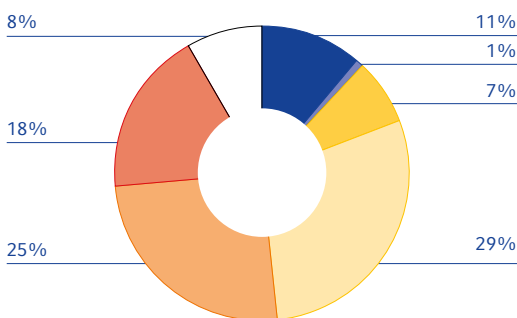
Für fundierte Analysen und die Erarbeitung örtlicher Entwicklungsstrategien müssen deshalb die kommunalen und die regionalen Wohnungsmärkte untersucht werden. Hilfestellung für Kommunalverwaltungen zum Einstieg in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bietet das Städtenetzwerk Forum KomWoB. Eine weitere Hilfestellung für die lokale Marktbeobachtung und eine Grundlage für Gespräche mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren bieten die Kommunalprofile von IT.NRW und die Wohnungsmarktprofile der NRW.BANK.

**Abb. 1.3.3:**  
Einschätzung der Wohnungsmarktexperten: Neubaubedarf nach Marktsegment



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2013/2014

**Abb. 1.3.4:**  
Einschätzung der Wohnungsunternehmen: Gründe für Wohnungsleerstand



- Abriss/Rückbau
- Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden
- geplante Veräußerung
- Instandsetzung/Modernisierung
- Mieterwechsel
- Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage
- sonstige Gründe

Daten: VdW Rheinland Westfalen (Sonderauswertung der Verbandsstatistik 2013)

## Weitere aktuelle Themen

### Alternde Einfamilienhausgebiete

Ein derzeit viel diskutiertes Thema ist die Entwicklung alternder Einfamilienhausgebiete. Aufgrund baulicher Eigenschaften (Wohnflächen, Grundriss, Barrieren, energetischer Standard) sind viele der zwischen 1950 und 1970 erbauten Häuser wenig attraktiv und auf schrumpfenden Wohnungsmärkten oder in peripheren Lagen schwer zu vermarkten. Oftmals hat noch kein Generationenwechsel stattgefunden und die Erstbesitzer wohnen noch in den Häusern. Die baulichen Probleme und die häufig schwindende Nahversorgung stellen ältere Menschen dann oft vor Probleme bei der Alltagsbewältigung. Auch mangels Alternativen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ist ein Umzug für diese erste Eigentümergeneration allerdings häufig keine Option. Eine Modernisierung liegt in aller Regel 20 Jahre zurück und wird von den Erstbesitzern meist nicht mehr durchgeführt. Dieser Sanierungsstau führt auf entspannten Wohnungsmärkten zu Preisverfall und zusätzlichem Leerstand. Allerdings punkten die Einfamilienhausgebiete häufig mit gestalterischen Freiheiten, großen Grundstücken und Umbaupotenzial. Auch die relativ niedrigen Preise können eine Chance für junge Familien darstellen, sich überhaupt Wohnraum leisten zu können.

Die Thematik wird in jüngster Zeit verstärkt wissenschaftlich bearbeitet. In einem Bericht der Wüstenrot Stiftung kommen die Autoren zu dem Schluss, dass Einfamilienhausquartiere der 1950er- bis 1970er-Jahre zukünftig intensiver in die Stadtplanung einbezogen werden müssen. Zwar gibt es regional große Unterschiede: Ein Quartier in einer wachsenden Region steht vor anderen Herausforderungen als in schrumpfenden Gemeinden. Von zentraler Bedeutung ist aber eine bestandsorientierte Siedlungsflächenpolitik. Das Ausweisen von Neubaugebieten in schrumpfenden Regionen führt zu einem Überangebot und Leerständen in alternden Einfamilienhausgebieten. Die

Kommunen sollten dagegen der Ausdünnung von Infrastruktur und Nahversorgung gegensteuern und so die Attraktivität der Quartiere erhalten oder stärken.<sup>10</sup>

Dieser Herausforderung sind sich viele Kommunen mittlerweile bewusst. Die Gemeinde Hiddenhausen zum Beispiel hat mit einem eigenen Programm auf die Gegebenheiten reagiert: „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ will es mit finanziellen Anreizen für junge Familien attraktiver machen, ältere Bestandsimmobilien zu erwerben.<sup>11</sup> Dafür wird weitgehend auf die Ausweisung von Neubaugebieten verzichtet – auch in Hinblick auf die langfristigen Folgekosten für die Gemeinde. Andere Gemeinden in Nordrhein-Westfalen und anderen Bundesländern sind diesem Beispiel gefolgt und haben ähnliche Programme aufgelegt. Dennoch bleiben Fragen, für die die Praxis noch keine ausreichenden Antworten entwickelt hat. So wird es in einigen Regionen unvermeidbar sein, die Pflege von Nahversorgung und Infrastruktur auf ausgewählte, zukunftsfähige Ortsteile zu beschränken. Unklar ist bisher, wie eine solche Priorisierung vorgenommen, kommuniziert und umgesetzt werden kann.

### Wohnungsnot in den Städten

Das Thema der Wohnungsnot in den wachsenden Städten ist ein in der nordrhein-westfälischen (Fach-)Öffentlichkeit viel und intensiv diskutiertes Thema. Dabei sind die Fragestellungen in der Diskussion vielfältig. Auf der einen Seite stehen in einigen Städten tatsächlich zu wenig Wohnungen für die bestehende Nachfrage bereit. Dabei kann es sich zum Beispiel um einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Studierende oder an altersgerechtem Wohnraum in ländlichen Regionen handeln. Zudem werden auf den ohnehin teuren Wohnungsmärkten vorrangig hoch-

<sup>10</sup> Wüstenrot Stiftung: Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung.

<sup>11</sup> [www2.hiddenhausen.de/index.php?mNavID=1500.1&sNavID=1500.210&La=1](http://www2.hiddenhausen.de/index.php?mNavID=1500.1&sNavID=1500.210&La=1)

preisige Neubauwohnungen fertiggestellt. Die Sickereffekte<sup>12</sup> sind gering, weil die frei werdenden Bestandswohnungen deutlich teurer wiedervermietet werden.

Die Landesregierung und die betroffenen Kommunen haben das Problem erkannt und arbeiten intensiv daran, Lösungen zu finden. Neben der inzwischen beschlossenen Mietpreisbremse, der Optimierung des Wohnraumförderungsprogramms und der beschriebenen Zielvereinbarung zur Wohnraumförderung mit den Städten Münster und Köln<sup>13</sup> engagiert sich die Landesregierung im Bündnis für Wohnen NRW<sup>14</sup>. Neben dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sind darin die wohnungswirtschaftlichen Verbände BFW NRW und VdW Rheinland Westfalen sowie Haus & Grund Nordrhein-Westfalen vertreten. Die Partner fassen ihre Arbeit im Themenfeld Wohnraum in drei Schlagworten zusammen:

1. „bezahlbar“ – bezahlbare Wohnungsangebote für alle Generationen erhalten und erschaffen
2. „generationengerecht“ – Barrieren in Wohnung und Wohnumfeld abbauen
3. „energieeffizient“ – Wohngebäude energetisch optimieren

Die NRW.BANK ist im Kuratorium des Bündnisses vertreten.

<sup>12</sup> Jeder Neubau löst eine Umzugskette aus, weil die neuen Bewohner ihre bisherige – meist günstigere – Wohnung frei machen. Diese wird dann von anderen Haushalten bezogen, die wiederum Wohnungen frei ziehen etc. So sorgt ein teurer Neubau theoretisch auch für eine freie Wohnung im preisgünstigen Marktsegment. In der Praxis funktioniert das allerdings kaum – aus persönlichen Gründen, aber auch als Folge der Marktlage: So profitieren bei Zuzug von außerhalb nur Herkunftsorte von den Umzugsketten, die die zuziehenden Haushalte auslösen. Entscheidend für die teuren Regionen: Dort werden die frei werdenden günstigen Wohnungen beim Mieterwechsel auch ohne Modernisierung teurer wiedervermietet und so dem unteren Preissegment entzogen.

<sup>13</sup> Der Bauminister plant, mit weiteren Städten ähnliche Vereinbarungen abzuschließen.

<sup>14</sup> Mehr Informationen zum Bündnis sowie Ansprechpartner und Tagungsdokumentationen finden Sie unter [www.buendnis-fuer-wohnen.nrw.de](http://www.buendnis-fuer-wohnen.nrw.de).

## Umlandwanderung älterer Haushalte

Anlass für die von der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK durchgeführte Untersuchung der Wanderungsbewegungen sind die seit einigen Jahren in der Öffentlichkeit vertretenen Thesen eines Stopps der Suburbanisierung und der Rückkehr älterer Menschen – ehemaliger Umlandwanderer – in die Städte. Für die in der Untersuchung ausgewählten Städte<sup>15</sup> ließ sich ein solcher Trend in den vergangenen Jahren nicht feststellen; vielmehr verlassen nach wie vor erheblich mehr ältere Menschen die Städte als in sie zurückziehen.

Insgesamt verzeichneten alle betrachteten Gemeindegrößenklassen in dieser Altersgruppe ausschließlich Wanderungsverluste. Abgesehen von Münster und Aachen, die im Jahr der Einführung der Zweitwohnungssteuer scheinbare Wanderungsgewinne erzeugen konnten, gab es nur in einigen Jahren in Kommunen unter 200.000 Einwohnern Wanderungsgewinne, die allerdings die Gesamtentwicklung seit dem Jahr 2000 in aller Regel nicht ausgleichen konnten.

## Das neue Wohnungsaufsichtsgesetz

Seit April 2014 ist das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) in Nordrhein-Westfalen in Kraft. Das Gesetz zielt auf den Erhalt von Wohnraum und auf den Mieterschutz. Neben der Zusammenführung bestehender Regelungen zur Wohnraumbeschaffung und zur Zweckentfremdung regelt das Gesetz neu die Beseitigung unzumutbarer Wohnverhältnisse

<sup>15</sup> Ausgewertet wurden Wanderungsbewegungen in nordrhein-westfälischen Kommunen mit 100.000 und mehr Einwohnern in den Jahren 2000 bis 2013. Die Wanderungsbewegungen wurden insgesamt und nach Altersklassen (hier der 65-Jährigen und Älteren) unterteilt ausgewertet. Eine Online-Sonderpublikation zu dieser Untersuchung ist geplant. Über unseren Newsletter und die Website der NRW.BANK erfahren Sie den Veröffentlichungstermin.

(Missstände). Ein Missstand besteht, wenn eine „erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken“ gegeben ist. Relevante Kriterien hierbei sind unter anderem die Belichtung und Belüftung, trockene Wände, funktionierende Heizungen und Sanitäranlagen sowie ein Anschluss für die Küche. Eingriffsmöglichkeiten bestehen auch bereits bei erkennbarer Verwahrlosung, die zum Missstand führen kann.

Die Umsetzung des Gesetzes ist eine verpflichtende kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit, es gibt also keine Verwaltungsvorschriften durch das zuständige Ministerium (MBWSV). Allerdings erarbeitet das MBWSV derzeit in Kooperation mit den kommunalen Spitzenverbänden einen Handlungsleitfaden, der den Kommunen die Umsetzung der Wohnungsaufsicht erleichtern soll.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) gilt für frei finanzierte, bewohnte Mietwohnungen inklusive der Nebengebäude und Außenanlagen. Darüber hinaus gilt es auch für preisgebundene Mietwohnungen in den Fällen, in denen das WAG über die bestehenden Regelungen zur Wohnungsaufsicht im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) hinausgeht. Das ist unter anderem bei Missständen in den Außenanlagen der Fall.

Das WAG fördert einen präventiven Ansatz. Die Kommunen können aufgrund eigener Wahrnehmung, der Meldung von Mietern oder von Dritten tätig werden. Neu ist, dass die Kommunen den Missstand selbst aufklären (eigene Gutachten statt wie bisher lediglich Aufforderung an den Eigentümer, Missstand aufzuklären) und auf Basis von § 7 WAG alle notwendigen Maßnahmen zur Behebung der

Missstände anordnen können. Neben der Anordnung der Mängelbeseitigung besteht für die Kommunen auch die Möglichkeit, die Unbewohnbarkeit von Wohnungen zu erklären oder bei Überbelegung eine Teilräumung zu veranlassen. Erfolgt keine Abhilfe durch den Eigentümer, haben die Kommunen mit dem WAG nun bessere Möglichkeiten der Kostendeckung bei Ersatzvornahmen: Die Kommunen können die Kosten der Mängelbeseitigung als öffentliche Lasten im Grundbuch eintragen lassen. Bei Zwangsversteigerungen sind ihre Forderungen damit vorrangig vor gegebenenfalls bestehenden Hypothekenkrediten abgesichert. Außerdem eröffnet die Eintragung als Gläubiger auch die Möglichkeit, selbst ein Zwangsversteigerungsverfahren anzustrengen.

Aus der Sicht der Kommunen stellen die Neuregelungen des WAG eine deutlich verbesserte Grundlage für Eingriffe beim Umgang mit Problemimmobilien dar. Positiv hervorgehoben werden insbesondere die erweiterten Möglichkeiten bei der Aufklärung des Sachverhalts. Gegenüber den Eigentümern wird der erhöhte Handlungsspielraum als positiv beschrieben. In vielen Fällen führe allein das Vorhandensein weiterer Druckmittel zur freiwilligen Abhilfe durch den Eigentümer. Innerhalb der Kommunalverwaltung führen die Regelungen des WAG häufig zu größerer Handlungsmöglichkeit der zuständigen Stelle. Sie kann ohne weiteren Auftrag tätig werden. Mit der Generalklausel zur Missstandsbehebung (§ 7) kann sie alle erforderlichen Maßnahmen anordnen, auch solche, die gegebenenfalls in die Zuständigkeit eines anderen Fachbereichs fallen (z. B. bei Vermüllung der Außenanlagen).

Ohne eine ausreichende Personalausstattung und ein angemessenes Sachkostenbudget ist die Umsetzung des WAG für die in den Kommunen zuständigen Stellen allerdings erheblich erschwert. Keine Hilfe bietet das WAG zudem bei bereits leer stehenden Wohnungen.

# Verkäufe, Kaufpreise und Mieten

Seit dem Jahr 2008 haben die Finanzmarktkrise und die folgenden Wirtschafts- und Schuldenkrisen den Markt für Wohnimmobilien in Deutschland erheblich beeinflusst. Dabei wird die Entwicklung der vergangenen zwei bis drei Jahre in Medien und Fachkreisen recht unterschiedlich beurteilt.

Mit dem folgenden Themenschwerpunkt widmet sich die Wohnungsmarktbeobachtung deshalb den Kauf- und Mietmärkten im Land etwas ausführlicher als bisher. Bei der Darstellung des Mietwohnungsmarkts greift die Wohnungsmarktbeobachtung wie bisher auf die empirica-Preisdatenbank zurück. Für die Kaufmärkte für Wohnbauland, Eigenheime und Eigentumswohnungen hat die NRW.BANK zum ersten Mal umfangreiche Daten der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.<sup>16</sup> Auch

wenn die Qualität und die Verfügbarkeit der Daten immer noch stark von den örtlichen Gutachterausschüssen abhängen, hat sich beides in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Im Unterschied zu den Internet-Angebotsdaten bieten die Gutachterausschüsse Informationen über die Zahl der Kauffälle und die tatsächlich realisierten Kaufpreise.

Basierend auf diesen und ergänzenden Daten aus dem Zensus 2011 werden die wichtigsten Trends und Strukturen der Bauland-, Eigentums- und Mietwohnungsmärkte beschrieben. Betrachtungszeitraum sind dabei die Jahre 2003 bis 2013, für die der NRW.BANK Gutachterausschussdaten vorliegen.<sup>17</sup> Je nach Datenverfügbarkeit werden die Ergebnisse auf Gemeinde-, Kreis- oder Regionsebene dargestellt.

<sup>16</sup> Der Grundstücksmarktbericht NRW enthält weitreichende und detaillierte Auswertungen zu Wohnungs- und anderen Immobilienmärkten und kann auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bestellt werden.

<sup>17</sup> Abweichend vom üblichen Auswertungsschema der Wohnungsmarktbeobachtung, die sonst Entwicklungen über drei und zehn Jahre betrachtet.

## Bodenmarkt

Die regionalen Wohnbaulandmärkte stehen in engem Zusammenhang mit dem Eigenheimsektor. Die Nachfrage hat die Grundstücksverkäufe in allen Regionen steigen lassen, die langfristigen Preistrends aber nur in wenigen Regionen verändert.

### Baulandumsätze spiegeln Nachfrageboom nach Eigenheimen

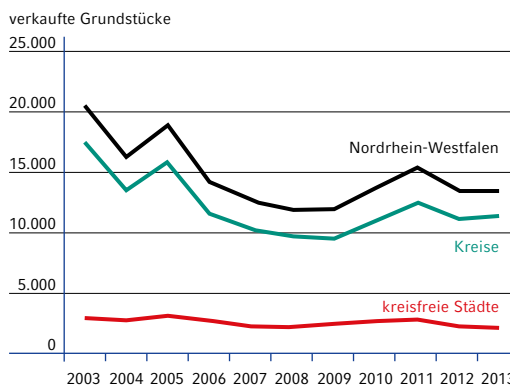
Der Baulandmarkt für Eigenheime hatte<sup>18</sup> seine letzte Hochphase kurz vor der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005. Viele Haushalte hatten damals ihre Eigentumspläne vorgezogen, um von der Subvention noch profitieren zu können. Im Jahr 2005 wurden in ganz Nordrhein-Westfalen 18.900 Bauplätze verkauft. Danach ging der Umsatz im ganzen Land kontinuierlich zurück und erreichte im Jahr 2009 den Tiefststand von 12.000 Kauffällen (Abb. 2.1.1).

Die Wende brachte die von der Finanzmarktkrise ausgelöste Flucht ins „Betongold“: Die niedrigen Zinsen und die Furcht vor Inflation machten Immobilien für Selbstnutzer und Kapitalanleger wieder attraktiver: Im Jahr 2010 wurden erstmals wieder mehr Eigenheimgrundstücke gekauft als im Vorjahr. Verstärkt durch Vorzieheffekte wegen der Anhebung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5,0 Prozent im Herbst 2011 erreichte der Boom in diesem Jahr mit 15.300 Verkäufen seinen Gipfel. Anschließend gingen die Verkaufszahlen allerdings wieder zurück und stabilisierten sich zuletzt auf dem Niveau von 13.400 Transaktionen.

Der Umsatzrückgang im Jahr 2012 lässt sich schwerlich als Hinweis auf eine sinkende Nachfrage interpretieren. Eher ist zu vermuten, dass – neben dem Nachhall der Grunderwerbsteuer-Vorzieheffekte – ein Engpass an Grundstücken die Ursache ist. Zumindest in Regionen mit starker Nachfrage dürften Baugrundstücke kaum noch verfügbar sein oder prioritär für den Geschosswohnungsbau genutzt werden.

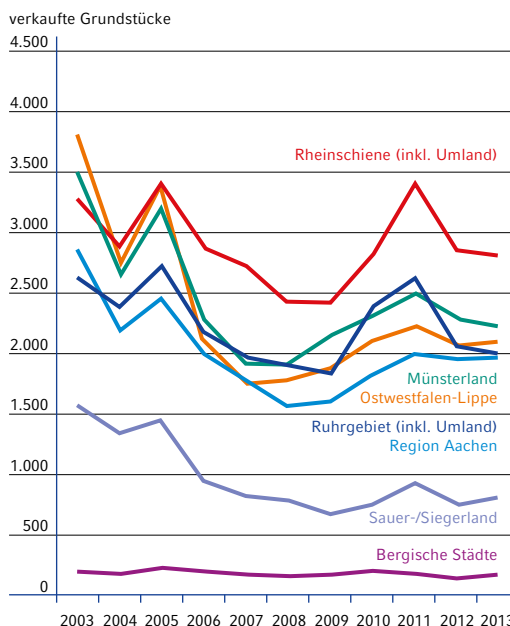
<sup>18</sup> Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird hier nur der Baulandmarkt für den individuellen Wohnungsbau dargestellt.

Abb. 2.1.1: Bauland für Eigenheime: Entwicklung der Kauffälle in den Kreisen und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle)

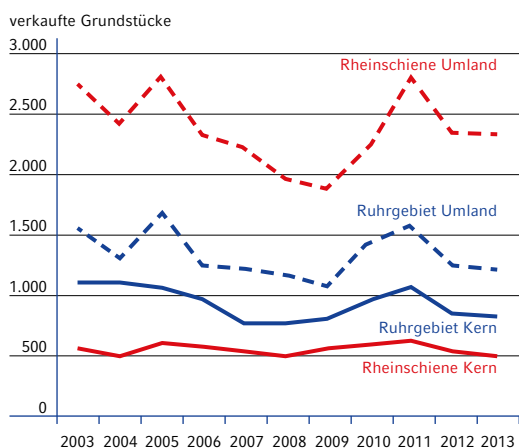
Abb. 2.1.2: Bauland für Eigenheime: Entwicklung der Kauffälle in verschiedenen Regionen



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle)



Abb. 2.1.3:  
Bauland für Eigenheime: Entwicklung der Kauffälle in Kernen und Umland von Rheinschiene und Ruhrgebiet



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle)

### Belegung des Baulandmarkts in fast allen Regionen

In der Landessumme blieb der letzte Höchstwert der Kauffälle (2011) deutlich unter dem Niveau der vorigen Hochphase (Abb. 2.1.1). Das gilt auch für die meisten Regionen Nordrhein-Westfalens. Doch in den großen Ballungsräumen Ruhrgebiet und Rheinschiene erreichten die Verkaufszahlen durchaus die Spitzenwerte des Jahres 2005 (Abb. 2.1.2).

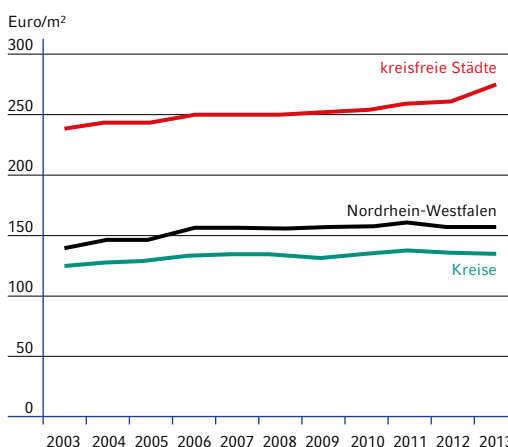
Innerhalb der Regionen gibt es klare Schwerpunkte: In den Kernstädten steht der Geschosswohnungsbau im Vordergrund. Der Handel mit Eigenheimbauland spielt dort keine so große Rolle und unterliegt auch deutlich weniger Schwankungen (Abb. 2.1.3). Die Umsatzanstiege und -rückgänge finden vor allem in den Umlandkreisen statt. In der Rheinschiene ist diese Aufgabenteilung zwischen Kern und Umland deutlicher als zum Beispiel im Ruhrgebiet.

### Aktuelle Preisentwicklung verstärkt regionale Disparitäten

Der Preis für Eigenheimbauland ist in den vergangenen zehn Jahren im Landesdurchschnitt leicht, aber kontinuierlich angestiegen. Während sich allerdings bei der Zahl der Kauffälle das beschriebene Entwicklungsmuster mit lediglich graduellen Unterschieden nahezu flächendeckend wiederfindet, haben sich die Preise regional sehr verschieden entwickelt.

So haben die Baulandpreise seit dem Jahr 2008 nur in den Großstädten spürbar zugelegt (Abb. 2.1.4). Die höchsten Zuwächse verbuchten Köln (+ 31%) und Bonn (+ 28%), gefolgt von Münster (+ 18%), Düsseldorf (+ 16%) und Aachen (+ 13%). Doch schon in deren Umland stiegen die Preise nur noch geringfügig. In Teilen des Sauerlands, Ostwestfalens, der Eifel, des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks waren die Baulandpreise schon vor 2008 rückläufig. Für die meisten Kommunen dort brachte auch die Flucht ins „Betongold“ keine Trendumkehr – trotz gestiegener Kauffälle (Abb. 2.1.5).

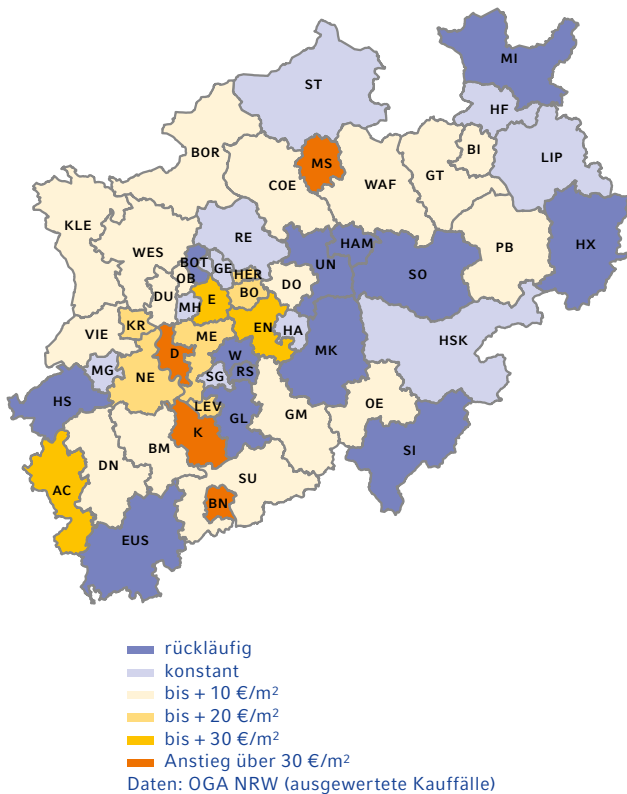
Abb. 2.1.4:  
Bauland für Eigenheime: Entwicklung der Preise in den Kreisen und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle)

So hat also die Entwicklung der vergangenen Jahre die regionalen Preistrends nicht grundlegend verändert, sondern die Disparitäten zwischen teuren und günstigen Regionen eher verstärkt. Am teuersten war Eigenheimbau-land im Jahr 2013 nach wie vor in den Großstädten der Rheinschiene (Abb. 2.1.6). Die Stadt Münster liegt inzwischen in etwa auf demselben Preisniveau. Knapp dahinter liegen gleichauf die Stadt Aachen, einige Ruhrgebietsstädte und das nähere Umland der Rheinschiene. Die günstigsten Baugrundstücke gibt es nach wie vor in Südwestfalen, dem östlichen Ostwestfalen und der Eifel.

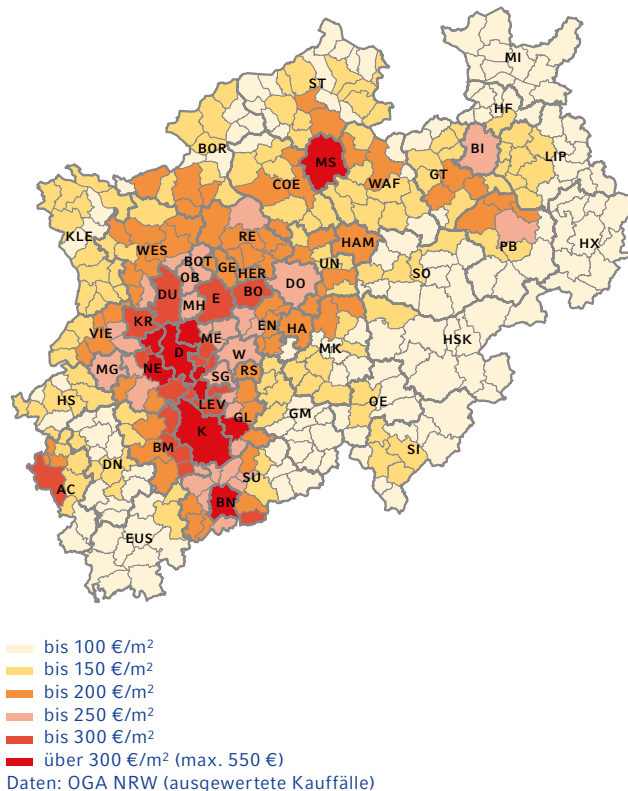
Abb. 2.1.5:  
Bauland für Eigenheime:  
Preisentwicklung seit 2008



### Zusammenfassung

Nach dem Einbrechen der Verkaufszahlen aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulage stiegen die Transaktionen von Eigenheimbau-land zwischen 2009 und 2011 wieder rasant an. Der Höchststand des Jahres 2005 wurde jedoch nur in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr wieder erreicht, und dort vor allem im Umland der Städte. Dort stiegen auch die Preise am stärksten, während sie in den nachfrageschwachen Regionen nach wie vor rückläufig sind. Seit 2012 gehen die Kauffälle wieder zurück. Dafür dürften eher Engpässe beim Angebot als eine sinkende Nachfrage verantwortlich sein.

Abb. 2.1.6:  
Bauland für Eigenheime: Preisniveau 2013



## Der Markt für Eigenheime

Der Nachfrageboom im Gefolge der Finanzmarktkrise kurbelt den Markt für gebrauchte Eigenheime an und stoppt den Rückgang des Neubaus – mit unterschiedlichen regionalen Schwerpunkten. Nach langem Preisrückgang wurden Bestandshäuser zuletzt auch in vielen ländlichen Regionen wieder teurer.

### Einfamilienhäuser sind vor allem selbst genutzt

Zum Zensusstichtag im Mai 2011 gab es rund 2,364 Millionen Einfamilienhäuser; das sind 27 Prozent aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Davon waren 84 Prozent (1,983 Millionen) selbst genutzt, also Eigenheime im engeren Sinn. Sie stellen 56 Prozent der selbst genutzten Wohnungen. Weitere 14 Prozent der Einfamilienhäuser (340.000) waren vermietet, 2 Prozent (36.300) standen leer. Damit stellen Einfamilienhäuser 7 Prozent aller Mietwohnungen und 11 Prozent des gesamten Leerstands.

### Zweifamilienhäuser als Hybridform

Zweifamilienhäuser haben eine Art Zwischenstellung zwischen Eigenheim und Mehrfamilienhaus. Im Neubau spielten sie zuletzt zwar eine wachsende, aber noch keine bedeutende Rolle (2013: 6% der Neubauwohnungen). Im Bestand allerdings ist das anders: Die 658.000 Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen stellen mit ihren 1,316 Millionen Wohnungen immerhin 15 Prozent des Wohnungsbestands.

In Zweifamilienhäusern sind 51 Prozent der Wohnungen selbst genutzt und 44 Prozent vermietet. Das entspricht zumindest im Mittel dem klassischen Bild: Die Eigentümer nutzen eine Wohnung selbst und vermieten die andere. Dieses Modell ist unter anderem wegen mietrechtlicher und steuerlicher Vorteile<sup>19</sup> recht beliebt. Die selbst genutzten Wohnungen

stellen 19 Prozent des selbst genutzten Gesamtbestands in Nordrhein-Westfalen, die vermieteten 12 Prozent des Mietwohnraums.

Die übrigen 5 Prozent stehen leer. Die Quote erscheint auf den ersten Blick nicht exorbitant hoch – zahlenmäßig machen diese Wohnungen allerdings 20 Prozent der Leerstände im Land aus. Leider wurde im Zensus nicht nach den Gründen für den Leerstand gefragt. Bei Einliegerwohnungen, die gegenüber der selbst genutzten Hauptwohnung nicht immer vollständig abgeschlossen sind, wird eine Vermietung heute schwierig sein. Allerdings dürfte es auch Eigentümer geben, die die Wohnung bewusst leer stehen lassen, weil sie inzwischen lieber allein im Haus wohnen und sich das auch leisten können. Hier stellt sich die Frage, ob in Bedarfsregionen ein Teil dieser Wohnungen wieder für den Markt mobilisiert werden kann.

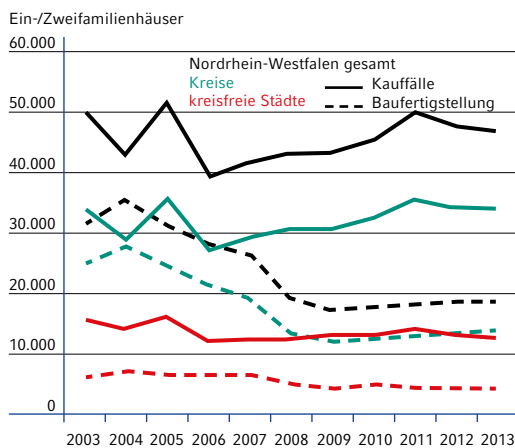
### „Betongold“-Boom stabilisiert Neubau

Wie in Kapitel „Entwicklung des Wohnungsangebots“ (Seite 2) beschrieben, hat der „Betongold“-Boom im Eigenheimsektor zwar zu keinem wesentlichen Anstieg der Bautätigkeit geführt – die vermehrten Baulandumsätze finden sich in den Fertigstellungen (noch?) nicht wieder (Abb. 2.2.1). Immerhin wurde der kontinuierliche Rückgang des Neubaus seit 2004 (35.200 Wohnungen) beendet: Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 (16.600 Wohnungen) hält sich das Niveau mit minimal steigender Tendenz (2013: 17.900 Wohnungen).

Wie am Baulandmarkt spielten sich diese Schwankungen in erster Linie in den Kreisen ab, während der Neubau in den Großstädten kontinuierlicher verläuft. Dafür ist das Niveau dort deutlich niedriger. Grund dürfte wiederum die Flächenkonkurrenz mit dem derzeit bevorzugten Geschosswohnungsbau sein.

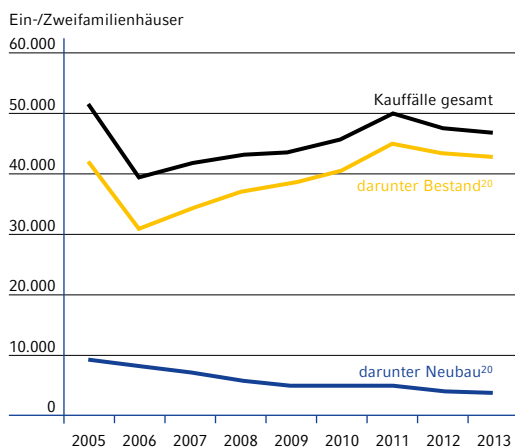
<sup>19</sup> Vermieter haben für die vermietete Wohnung im selbst genutzten Haus vereinfachte Kündigungsmöglichkeit (§ 573a BGB). Kosten für Finanzierung, Instandhaltung und Modernisierung des Hauses können anteilig als Werbungskosten der Vermietung abgesetzt werden.

Abb. 2.2.1:  
Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Baufertigstellungen und der Kauffälle im Vergleich von Kreisen und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle), IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

Abb. 2.2.2:  
Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Kauffälle neuer und gebrauchter Häuser



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle), IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), eigene Berechnung<sup>20</sup>

Die Bautintensität (Abb. 2.2.3) zeigt die regionalen Schwerpunkte des Neubaus von Einfamilienhäusern seit der Trendwende im Jahr 2008: Im Verhältnis zum Bestand wurde in den Städten Münster und Köln am meisten gebaut; ansonsten geben die Großstädte ein heterogenes Bild ab. Auffällig ist die niedrige Neubaurate in Südwestfalen und dem

östlichen Ostwestfalen, die angesichts der demografischen Entwicklung aber kaum anders zu erwarten war.

### Entwicklung der Hauskäufe ähnelt dem Baulandmarkt

Für den Kaufmarkt für (neue und gebrauchte) Einfamilienhäuser zeigen die Daten der Gutachterausschüsse deutliche Parallelen zum Baulandmarkt. Auch die Hauskäufe erreichten im letzten Jahr der Eigenheimzulage einen Höchststand (51.600) und brachen dann ein. Allerdings begannen die Verkäufe bereits im Folgejahr, wieder leicht anzusteigen (Abb. 2.2.1). Ab 2009 sorgte die Finanzmarktkrise für weitere Impulse. Im Jahr 2011 wurde – auch wegen der Vorzieheffekte vor der Erhöhung der Grunderwerbsteuer – mit 49.600 Kauffällen wieder der Stand von 2005 erreicht. Seitdem sinken die Umsätze allerdings wieder.

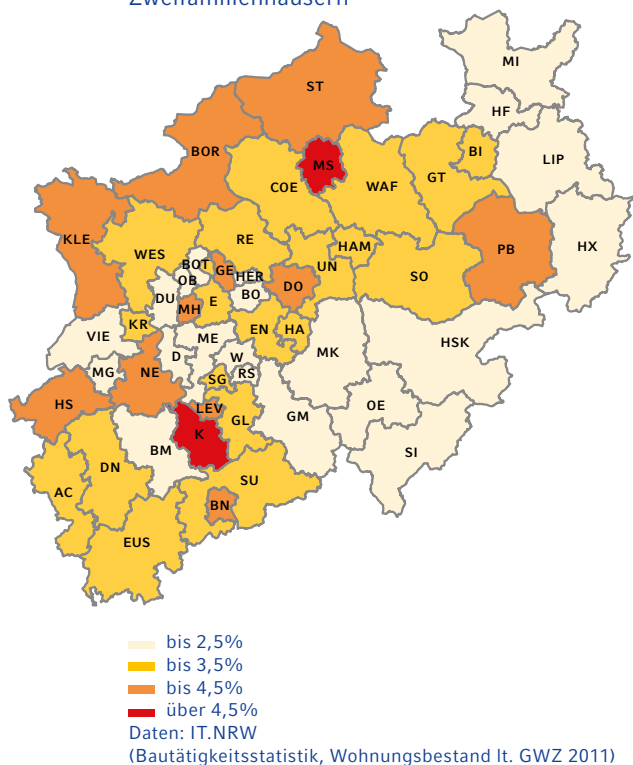
### Wachsende Bedeutung von Gebrauchtoobjekten

Zur schwachen Entwicklung des Neubaus passt, dass der Anteil von Bestandsobjekten an allen Käufen immer größer wird (Abb. 2.2.2).<sup>20</sup> Unklar bleibt, ob der Neubau sinkt, weil das Gebrauchtangebot wächst oder mangels Neubau mehr Bestandsobjekte gekauft werden. Sicher spielt auch der wachsende Preisunterschied zwischen Neubau und Bestand eine Rolle (siehe Seite 26 f.) Ebenso offen bleibt die Frage, ob für den derzeitigen Rückgang beim Gebraucherwerb eine sinkende Nachfrage oder Engpässe beim Angebot verantwortlich sind.

Im Unterschied zum Baulandmarkt verteilen sich die Umsätze beim Hauskauf regional sehr ungleich, insbesondere bei Gebraucht-

<sup>20</sup> Die Einteilung der Kauffälle in Bestandskäufe und Ersterwerb von Neubauten ist anhand der Bauherrenstruktur im Neubau geschätzt. Annahme: Fertigstellungen nicht-privater Bauherren müssen in etwa den Ersterwerb wiedergeben. Die Ergebnisse decken sich mit den für einige Regionen verfügbaren Daten der Gutachterausschüsse. Bezugsgröße ist der Einfamilienhaus-Bestand gemäß Zensus 2011.

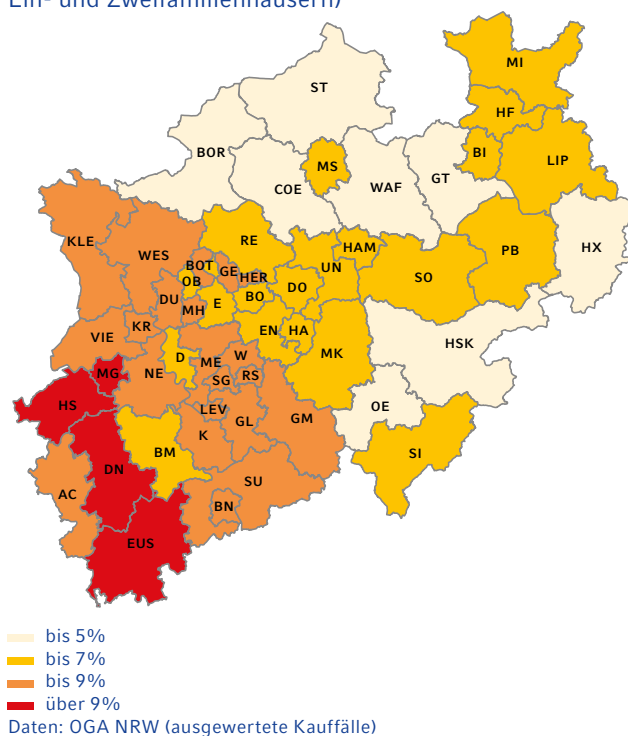
Abb. 2.2.3:  
Bautintensität: Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2008 bis 2013 je 100 Bestandswohnungen von Ein- und Zweifamilienhäusern



objekten. Setzt man die Hausverkäufe in Bezug zum gesamten Eigenheimbestand (Abb. 2.2.4), zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt im Rheinland. Dort wurden seit 2008 mehr als 7 Prozent, in manchen Kreisen bis zu 10 Prozent aller bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Am anderen Ende der Skala stechen das Münsterland und Teile des Sauerlands heraus, wo nur 5 Prozent der Häuser den Eigentümer wechselten.

Nahezu spiegelbildlich zeigt Abb. 2.2.5 die Rolle des Neubaus an der Gesamtaktivität im Eigenheimsektor. Sie zeigt die hohe Bedeutung des Neubaus im Münsterland und in den angrenzenden „Mittelstandsregionen“ Gütersloh, Paderborn und Soest. Dort kaufen Haushalte deutlich häufiger als im Rheinland ein neues als ein gebrauchtes Eigenheim.

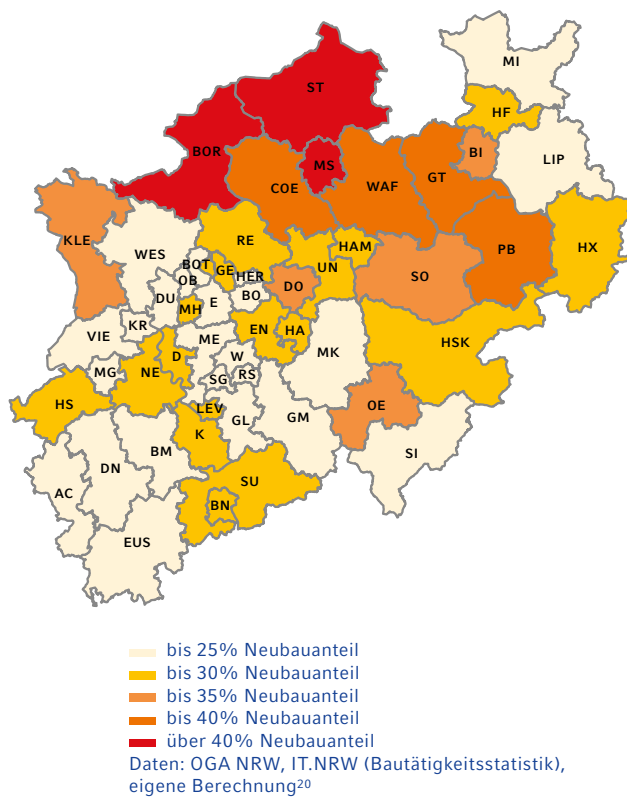
Abb. 2.2.4:  
Ein- und Zweifamilienhäuser: Anteil der Bestandskäufe am gesamten Eigenheim-erwerb 2008 bis 2013 (verkaufte Bestandsobjekte bezogen auf alle Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern)



In Abb. 2.2.6 sind Neubau und Bestandserwerb zu einem Indikator für den gesamten Eigenheimerwerb zusammengefasst: Danach sind die rheinischen Schwerpunktregionen der Gebrauchtsätze auch in der Gesamtbeurteilung Spitzenreiter, ebenso die Stadt Münster; gefolgt von Teilen des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks sowie den übrigen neubaustarken Regionen. Im Vergleich dazu verzeichnen weite Teile Ost- und Südwestfalens sowohl im Neubau als auch auf dem Gebrauchtsmarkt deutlich weniger Aktivität.

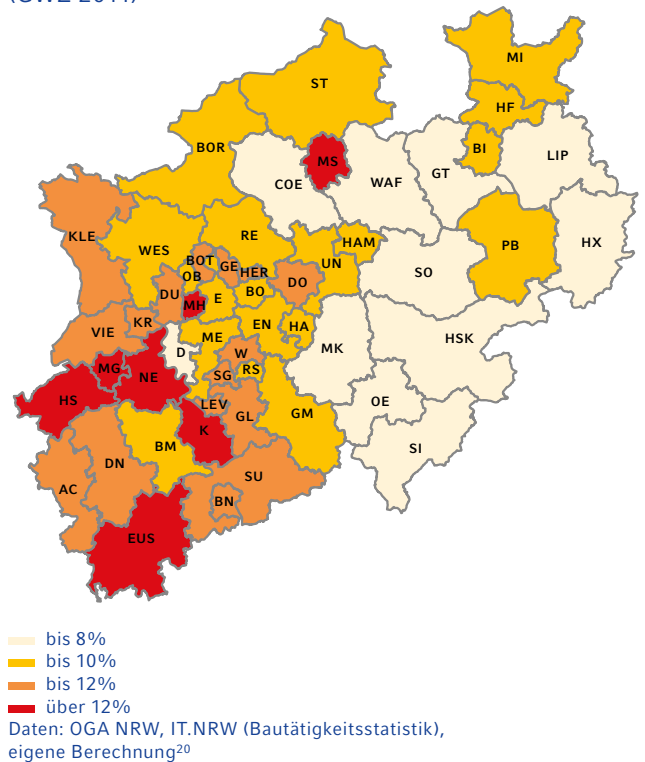
Was sind die Gründe für diese Unterschiede? In Ost- und Südwestfalen gibt es ein ausreichendes Angebot an Bestandsobjekten, doch ist die Nachfrage nach Eigenheimen aus demografischen Gründen generell nicht sehr hoch. In den neubaustarken Regionen mag

Abb. 2.2.5:  
Ein- und Zweifamilienhäuser: Anteil des Neubaus am gesamten Eigenheimerwerb 2008 bis 2013 (fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf die Summe von Bestandskauffällen und Neubau)



zum einen das Angebot an älteren Bestandsobjekten nicht so hoch sein, da Bevölkerung und Wohnungsbestand dort noch relativ jung sind. Zum anderen dürfte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte auch mehr Bauland verfügbar sein. So ist der Unterschied zwischen Neubau- und Bestandspreisen (siehe rechts und Seite 27) im Münsterland nicht ganz so groß wie im Rheinland. Im Rheinland mit seinem hohen Preisniveau kommt für viele Haushalte ohnehin nur eine Bestandsimmobilie infrage.

Abb. 2.2.6:  
Ein- und Zweifamilienhäuser: Eigenheimerwerb (Summe Bestands-Kauffälle und Neubau) 2008 bis 2013 bezogen auf alle Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (GWZ 2011)



### Neubaupreise steigen nach wie vor

Betrachtet man die Preisentwicklung im langen Trend (Abb. 2.2.7), zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Neubau- und Bestandsmärkten. Bereits ab dem Jahr 2004 divergiert die Preisentwicklung: Neubauobjekte werden kontinuierlich teurer – in den Städten wie in den Kreisen. Dahinter dürfte vor allem eine Segmentverschiebung im Neubau stehen. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage war die massenhafte Nachfrage zunächst eingebrochen, sodass der verbliebene Neubau eher im oberen Preissegment stattfand. Der Preisanstieg gewinnt mit Einsetzen der kriseninduzierten Nachfrage ab dem Jahr 2010 noch

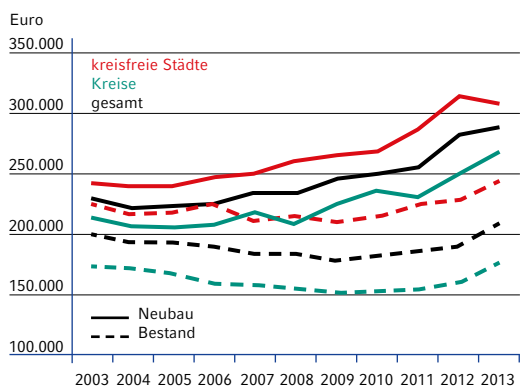
einmal deutlich an Dynamik. In den Großstädten scheint er seit 2012 allerdings nicht weiter an Fahrt zu gewinnen. In den Kreisen dagegen stieg der mittlere Neubaupreis bis zuletzt.

### Auch Bestandspreise ziehen wieder an

Anders der Gebrauchtmkt: Hier waren die Preise lange Zeit rückläufig – vermutlich weil im Zuge des demografischen Wandels immer mehr Bestandsobjekte auf den Markt kommen. Nur in den Kernstädten blieben die Preise im Mittel stabil und allein in Düsseldorf stiegen sie ununterbrochen weiter.

Erst der Nachfrageschub seit der Finanzmarktkrise bremste den Preisrückgang für Bestandshäuser. In den kreisfreien Städten steigen sie seit dem Jahr 2010 und liegen nun im Mittel wieder höher als vor zehn Jahren. In den Kreisen dagegen waren die Preise tiefer gefallen und der Preisanstieg setzte später ein. Dennoch hat auch der Durchschnittspreis der Kreise wieder das Niveau des Eigenheimzulage-Booms vor zehn Jahren erreicht (Abb. 2.2.7).

Abb. 2.2.7:  
Eigenheime: Preisentwicklung für  
Neubau- und Bestandsobjekte in Kreisen  
und kreisfreien Städten



Daten: OGA NRW  
(einfache Mittelwerte der Kreise/kreisfreien Städte)

Für einzelne Regionen zeigen die – nicht flächendeckend verfügbaren – Daten, dass zuletzt vielerorts wieder die langfristigen demografischen Trends auf die Preisentwicklung durchschlugen. So verzeichneten die bekannten nachfrageschwachen Regionen in Süd- und Ostwestfalen offenbar zuletzt keinen Nachfrageschub, sodass die Bestandspreise weiterhin sinken.

### Zusammenfassung

Nach Abschaffung der Eigenheimzulage sind im Eigenheimsektor sowohl die Bautätigkeit als auch die Verkaufszahlen stark eingebrochen. Erst seit dem Jahr 2009 haben die „Betongold“-Euphorie und die niedrigen Zinsen den Trend gedreht: Der bis dato rückläufige Neubau stabilisierte sich. Die Hauskäufe entwickelten sich ähnlich wie das Eigenheimbauland: Sie nahmen rasant zu, erreichten im Jahr 2011 einen Höchststand und sind – vermutlich wegen der Verknappung des Angebots – seither wieder leicht rückläufig. Im Zuge dieser Entwicklung gewann der Bestandsmarkt gegenüber dem Neubau weiter an Bedeutung. Dabei gibt es deutliche regionale Schwerpunkte: Im Rheinland wechselte ein besonders hoher Anteil des Bestands den Eigentümer. Im Münsterland und in den angrenzenden ost- und südwestfälischen Kreisen dagegen spielt der Neubau noch eine große Rolle – er macht hier noch mehr als ein Drittel des Eigenheimerwerbs aus.

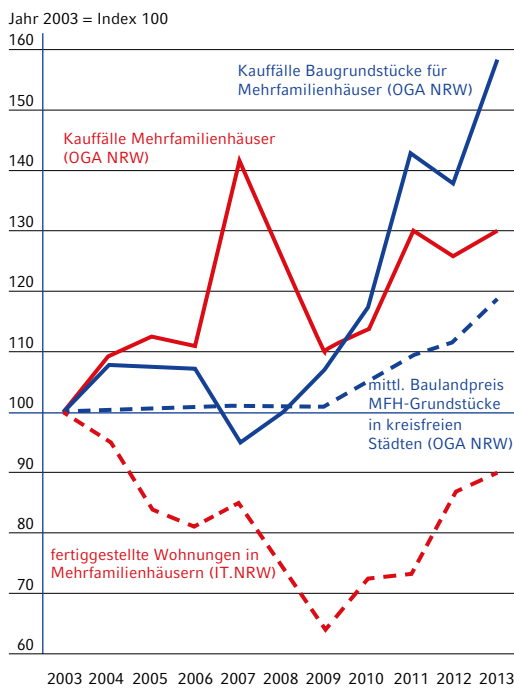
Der Nachfrageschub wirkte sich unterschiedlich auf die Preise aus: Die Neubaupreise, die bereits vor der Krise gestiegen waren, entwickelten sich mit verstärkter Dynamik, die sich zuletzt allerdings abschwächte. Die Preise für gebrauchte Eigenheime, die vorher stabil bis rückläufig waren, haben sich im Landesmittel deutlich erholt. Allerdings konnten sie das Niveau aus der Zeit der Eigenheimzulage nur in den nachfragestarken Regionen erreichen und zum Teil überschreiten. In vielen Regionen mit sinkender Bevölkerung dagegen blieben sie auch zuletzt darunter.

## Geschosswohnungsbau: Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Der Geschosswohnungsbau profitiert am stärksten von der gestiegenen Nachfrage der vergangenen Jahre. Hier wirkt die Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern zusammen. Umsätze und Preise sind in den meisten Regionen und Marktsegmenten gestiegen.

Die stärksten Impulse verzeichnete im Gefolge der Finanzmarktkrise ohne Zweifel der Geschosswohnungssektor – im Neubau wie im Bestand. Ab dem Jahr 2009 ließ die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Wohnungen, Mietshäusern und ganzen Portfolios die Bestandskäufe und schließlich auch den Neubau, vor allem von Eigentumswohnungen, ansteigen. Auch Selbstnutzer kauften verstärkt Eigentumswohnungen. Schließlich profitierte auch der Mietwohnungsneubau von den vielerorts steigenden Mieten und dem geänderten wohnungspolitischen Klima.

Abb. 2.3.1:  
Geschosswohnungsbau: Entwicklung  
verschiedener Marktindikatoren (indexiert)



Daten: IT.NRW, OGA NRW, eigene Berechnung

### Verkäufe von Mehrfamilienhäusern nehmen wieder zu

Als Käufer von Mietshäusern treten private und gewerbliche Kapitalanleger auf. Unternehmen und professionelle Kapitalanleger (Fonds, Banken, Versicherungen etc.) kaufen ganze Wohnungspakete oder auch Unternehmensanteile auf. Die Gutachterausschüsse erfassen die Verkäufe einzelner Gebäude und damit eher den privaten und kleingewerblichen Markt. Danach hatten die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2007 und 2008 einen Höhepunkt erreicht, sind mit der Finanzmarktkrise stark eingebrochen und steigen seither wieder an (Abb. 2.3.1).

Eine ähnliche Entwicklung zeigt die Transaktionsdatenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).<sup>21</sup> Sie erfasst Verkäufe ab 100 Wohneinheiten und bildet damit den gewerblichen Wohnimmobilienmarkt recht gut ab. Auch das BBSR verzeichnet nach dem krisenbedingten Einbruch seit 2011 wieder eine kontinuierliche Zunahme der gewerblichen Wohnungsverkäufe. Mit gut 100.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen hat das Volumen im Jahr 2013 wieder das Niveau vor der Finanzmarktkrise erreicht. Das sind rund doppelt so viele Wohnungen, wie im selben Jahr als Eigentumswohnungen verkauft wurden.

<sup>21</sup> Vergleiche unter anderem BBSR-Analysen Kompakt 3/2014: Transaktionsvolumen erreicht Niveau von vor der Finanzkrise. Bonn 2014. Ähnlich auch eine Reihe von Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle.



Der Anstieg ist vor allem auf wenige große Transaktionen zurückzuführen. Dabei dominieren Börsengänge, mit denen die großen Private-Equity-Fonds derzeit ihren Ausstieg aus dem Wohnungsmarkt vollziehen. Auf der Käuferseite nimmt die Bedeutung ausländischer Investoren ab. Dafür steigt der Anteil professioneller Anleger wie Fonds, Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Börsengänge und Veränderungen der Eigentümerstrukturen dürften Folgen für die Strategien der Unternehmen haben. Welche das sind, ist derzeit noch nicht absehbar. Derzeit mehren sich die Anzeichen dafür, dass einige der großen Unternehmen ihre früheren, zum Teil überhöhten Renditeerwartungen korrigieren und sich stärker ihren Beständen zuwenden.

### Bodenmarkt und Neubau

Die wachsende Nachfrage nach Geschosswohnungen macht sich auch auf dem Bodenmarkt bemerkbar: Nach langer Stagnation werden seit 2009 wieder mehr Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verkauft – im Jahr 2013 fast 50 Prozent mehr als 2009 (Abb. 2.3.1). Dabei steigen die durchschnittlichen Flächenumsätze, das heißt, auch die Größenordnung der Projekte nimmt zu.

Das passt zum Ergebnis des NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometers, wonach das Investitionsklima für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2010 wieder ansteigt (siehe Kapitel „Aus den Befragungen“, Seite 15).

Die Belebung hat auch Folgen für die Preise. Sie steigen etwas stärker als beim Eigenheimbauland, besonders deutlich in den Großstädten. Dass die Flächen auch zügig bebaut werden, zeigt sich in den seit 2012 rasant steigenden Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau (siehe Kapitel „Entwicklung des Wohnungsangebots“, Seite 4).

## Der Markt für Eigentumswohnungen

### Eigentumswohnungen als Kennzeichen städtischer Wohnungsmärkte

Nach den Daten des Zensus gab es im Mai 2011 gut 2 Millionen Eigentumswohnungen<sup>22</sup> in Nordrhein-Westfalen (23% aller Wohnungen). Die Bestände konzentrieren sich auf die Großstädte und deren Umland (Abb. 2.3.2). Am größten ist ihr Marktanteil in den Großstädten der Rheinschiene (31%), in Krefeld und Münster (je 29%) sowie im Bergischen Städtedreieck (27%): Dort machen Eigentumswohnungen zwischen einem Viertel und einem Drittel des Wohnungsbestands aus. Das Ruhrgebiet und sein Umland sind dagegen stärker von Mietwohnungen geprägt (23% Eigentumswohnungen).

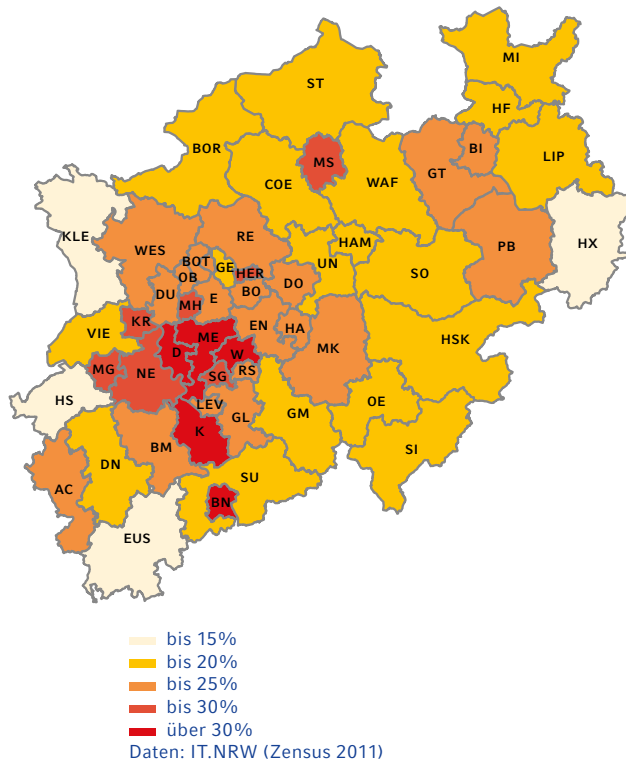
### Mehr Kapitalanleger als Selbstnutzer

Im Neubau wird ein bedeutender Anteil der Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen gebaut und vermarktet. Von 38 Prozent im Jahr 2009 stieg er zuletzt auf 44 Prozent (2013). Die Bautätigkeitsstatistik erfasst allerdings nicht, wie viele davon von den Käufern selbst genutzt und wie viele vermietet werden.

Für den Gesamtbestand liegen solche Angaben jedoch aus dem Zensus 2011 vor. Danach ist auch die Art der Nutzung regional unterschiedlich. 44 Prozent aller Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen werden von ihren Besitzern selbst genutzt, 53 Prozent sind vermietet (oder 56%, wenn man die Leerstände als potenzielle Mietwohnungen mitzählt).

<sup>22</sup> Eine Wohnung ist eine Eigentumswohnung, wenn das Gebäude gemäß Wohneigentümergebot in Teileigentum aufgeteilt ist – unabhängig davon, ob die Eigentümer die Wohnung selbst nutzen oder vermieten. Der Begriff „Mietwohnungen“ wird hier für vermietete Wohnungen in sonstigen Gebäuden verwendet, zum Beispiel in einem Zweifamilienhaus oder in einem klassischen Mietshaus.

Abb. 2.3.2:  
Eigentumswohnungen: Anteil am gesamten  
Wohnungsbestand

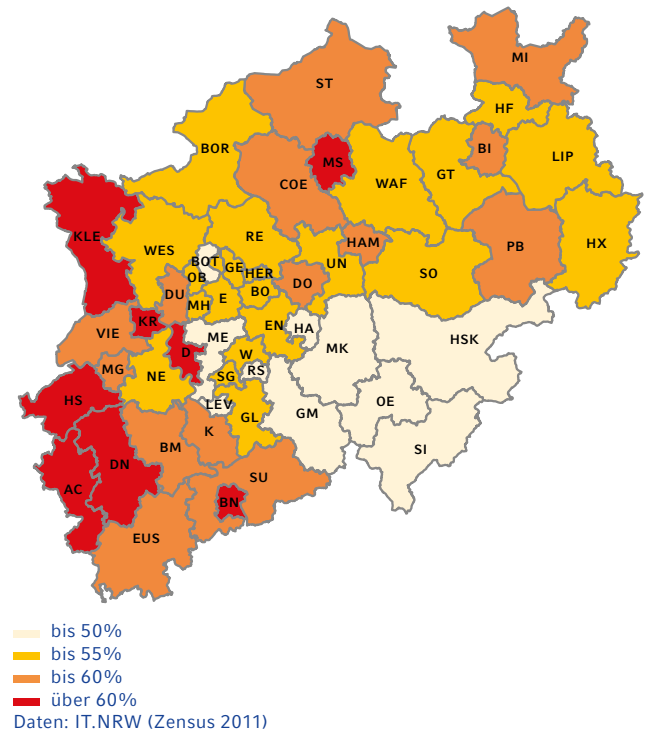


Landesweit stellen Eigentumswohnungen damit 25 Prozent des selbst genutzten Wohneigentums und 22 Prozent aller Mietwohnungen beziehungsweise 27 Prozent der vermieteten Geschosswohnungen.

Die höchsten Selbstnutzerquoten haben das Sauer- und das Siegerland, der Kreis Mettmann, aber auch einige Großstädte (Abb. 2.3.3). In der Stadt Münster und im überwiegenden Teil des Rheinlands dagegen sind fast zwei Drittel der Eigentumswohnungen vermietet. Ungewöhnlich erscheint das insbesondere in den Kreisen Kleve, Düren und Heinsberg.

Absolut betrachtet ist die Stadt Köln mit über 95.000 vermieteten Eigentumswohnungen der größte Markt für Kapitalanleger, gefolgt von

Abb. 2.3.3:  
Anteil vermieteter an allen  
Eigentumswohnungen



Düsseldorf (64.000). Weitere bedeutsame Märkte sind mit je 30.000 bis 40.000 vermieteten Eigentumswohnungen die Städte Essen, Dortmund, Duisburg, Münster und Bonn, die Städteregion Aachen und die Kreise Mettmann und Recklinghausen.

### Käufe von Eigentumswohnungen stagnieren nach rasantem Anstieg

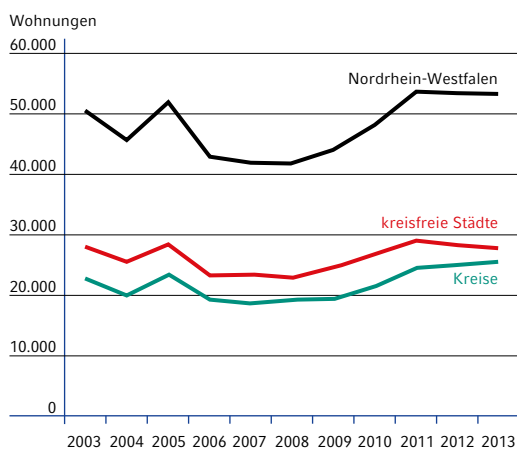
Die Verkaufszahlen entwickelten sich bei Eigentumswohnungen nach einem ähnlichen Muster wie in den anderen Marktsegmenten: Nach einer Hochphase vor Abschaffung der Eigenheimzulage folgte ein starker Einbruch und schließlich, im Gefolge der Finanzmarktkrise, ein rasanter Anstieg (Abb. 2.3.4).

Anders als auf den Bauland- und Eigenheimmärkten haben die Kauffälle dabei den Wert des Jahres 2005 übertroffen. Rein rechnerisch wechselten seit 2008 in Nordrhein-Westfalen 15 Prozent der Eigentumswohnungen den Besitzer<sup>23</sup> – eine etwa doppelt so hohe Quote wie bei den Einfamilienhäusern.

Für den besonderen Boom dürften zwei Faktoren verantwortlich sein:

- Erstens verstärkt die hohe Nachfrage von Kapitalanlegern den krisenbedingten Schub mehr als in den anderen Marktsegmenten, in denen Selbstnutzer dominieren.
- Zweitens verlagert sich auch die Nachfrage vieler Selbstnutzer seit einiger Zeit auf die Kernstädte. So können sich etwa Familien mit doppelt erwerbstätigen Eltern keine langen Pendelwege mehr erlauben und entscheiden sich dann eher für eine zentrumsnahe Eigentumswohnung statt für das traditionelle Eigenheim im Umland. Dieser Trend könnte sich angesichts der aktuellen Preisanstiege allerdings zuletzt wieder abgeschwächt haben.

Abb. 2.3.4:  
Eigentumswohnungen: Entwicklung der Verkaufsfälle



Daten: OGA NRW (erfasste Kauffälle)

Mit der Flucht ins „Betongold“ und begünstigt durch die niedrigen Zinsen hat sich der Markt für Eigentumswohnungen in den Jahren 2008 bis 2013 nahezu flächendeckend belebt – auch in Regionen mit bis dahin eher schwacher Wohnungsnachfrage. Die meisten Großstädte verzeichneten 10 bis 30 Prozent mehr Kauffälle. Noch höhere Steigerungsraten verbuchten viele ländliche Kreise und Kommunen – allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, weil es dort generell wenig Eigentumswohnungen gibt. Daneben gibt es jedoch auch Gemeinden, in denen sich die rückläufigen Trends fortgesetzt haben.

Die größten Umwälzungen verbuchten die Rheinschiene und ihr Umland, Münster, die Städteregion Aachen sowie die Kreise Paderborn und Kleve. Mit Ausnahme von Wuppertal und Mülheim blieben die Verkäufe im Bergischen Städtedreieck und im Ruhrgebiet – bezogen auf den Bestand – eher auf niedrigem Niveau (Abb. 2.3.5).

In Durchschnitt der Kreise setzt sich der Trend zunehmender (Ver)Käufe fort, hat seit zwei Jahren allerdings an Dynamik verloren. Dagegen scheint der Zenit in den Großstädten inzwischen überschritten (Abb. 2.3.4). Das betrifft insbesondere Boom-Märkte wie Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster und Aachen; dort waren die Umsätze im Jahr 2013 sogar rückläufig. Zuwächse verbuchten dagegen noch Bielefeld, Mönchengladbach, Essen, Solingen oder Dortmund.

Ein genauerer Blick auf die Kreise am Ballungsrand und im ländlichen Raum zeigt auch hier zum Teil gegenläufige Trends: Tendenziell nehmen die Verkäufe von Eigentumswohnungen im Münsterland und in Teilen Ostwestfalens noch zu, während sie in den übrigen Regionen wieder rückläufig sind (Abb. 2.3.6).

<sup>23</sup> Zahl der bei den Gutachterausschüssen registrierten Verkaufsfälle bezogen auf den Gesamtbestand laut GWZ 2011.

Abb. 2.3.5:  
Eigentumswohnungen: Anteil der Verkäufe  
2008 bis 2013 am Gesamtbestand

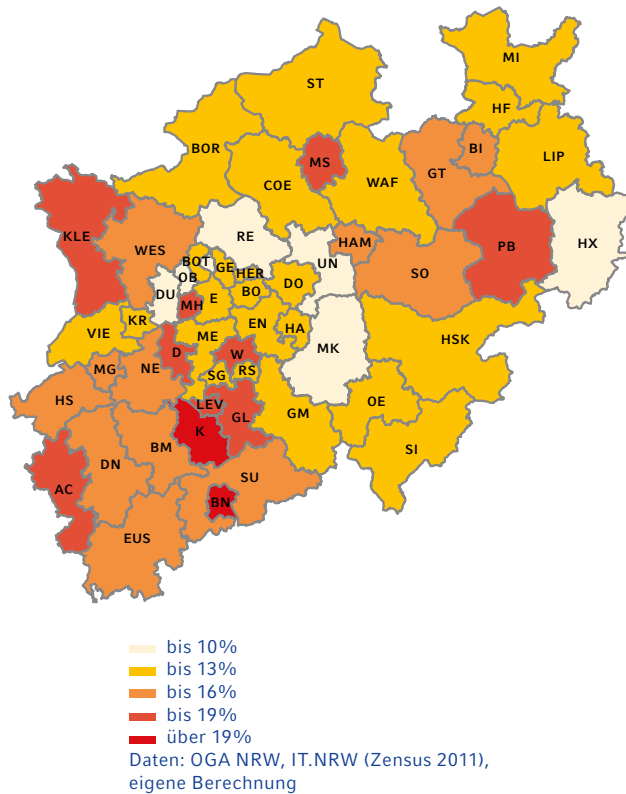
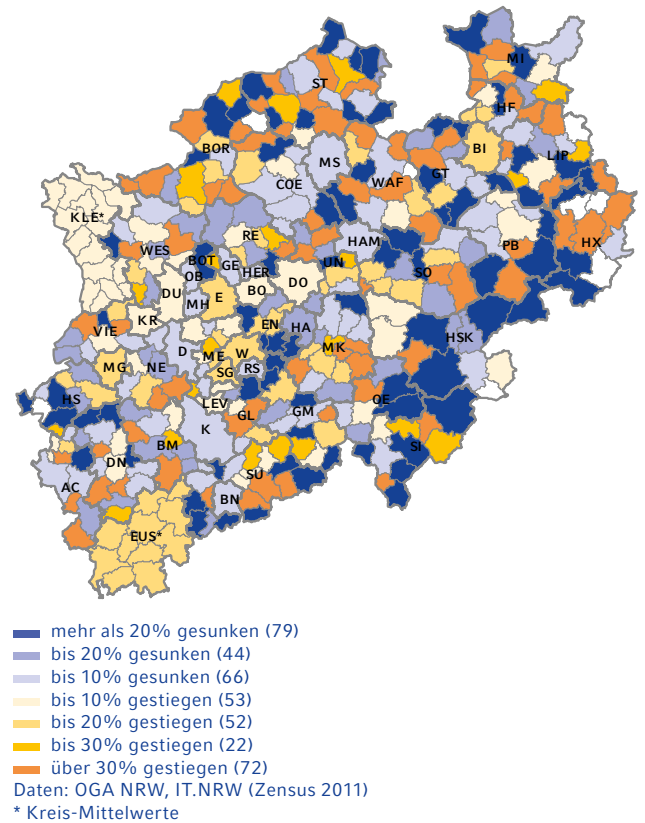


Abb. 2.3.6:  
Eigentumswohnungen: aktuelle Entwicklung  
der Kauffälle (2012 bis 2013 in %)



### Neubauwohnungen flächendeckend teurer geworden

Neubau-Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2008 nahezu flächendeckend teurer geworden. Ein Grund sind sicher die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten – insbesondere in den Großstädten. Außerdem ist gerade aus den teuren Regionen bekannt, dass die Anbieter zuletzt vermehrt für eine sehr kaufkräftige Zielgruppe gebaut haben.

Beginn und Ausmaß des Preisanstiegs unterscheiden sich von Region zu Region (Abb. 2.3.7). So stiegen die Neubaupreise in der Rhein-schiene im gesamten Beobachtungszeitraum; in den übrigen Regionen zogen sie erst ab 2008/2009 spürbar an. Nicht ganz eindeutig ist der aktuelle Trend: Während die von den Gutachterausschüssen erfassten Verkaufspreise auch im Jahr 2013 fast überall noch gestiegen sind, waren die Internet-Angebotspreise (empirica-Preisdatenbank) in vielen

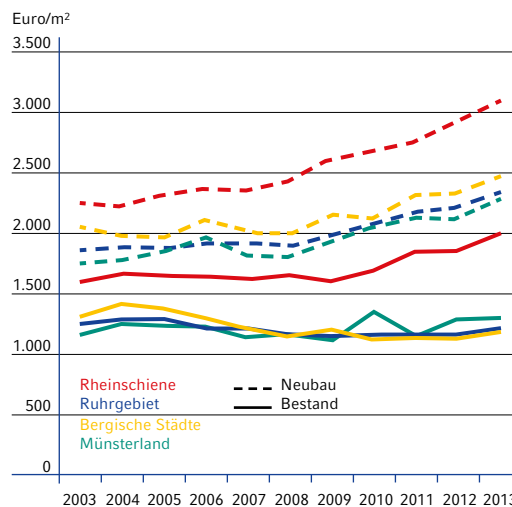
Regionen schon wieder rückläufig. Das aktuelle Preisniveau auf Basis der tatsächlichen Transaktionspreise zeigt Abb. 2.3.8.

### Bestandswohnungen außerhalb der Boom-Regionen erst seit Kurzem mit wieder steigenden Preisen

Für die Beurteilung des Wohnungsmarkts ist deshalb die Preisentwicklung für gebrauchte Wohnungen aufschlussreicher. Hier zeigt sich, dass der Preisanstieg, der zunächst nur auf die teuersten Städte beschränkt war, im Lauf der Zeit in der Fläche angekommen ist: Im Jahr 2013 haben sich Bestandswohnungen in den meisten Regionen zumindest leicht verteuert – mit Ausnahmen von Teilen Ost- und Südwestfalens (Abb. 2.3.7).

Ob das allerdings eine Trendwende für die langfristigen regionalen Preisentwicklungen bedeutet, darf bezweifelt werden. Zuvor – nach Abschaffung der Eigenheimzulage – hatte es in den meisten Regionen eine lange Phase sinkender Bestandspreise gegeben. Deshalb haben im Vergleich zum Stand von vor zehn Jahren nur die Rheinschiene und einige Städte wie Aachen, Münster und Paderborn ein höheres Preisniveau erreicht. Dort ist auch von einer Abschwächung des Preisanstiegs nichts zu spüren. Im Umland und in den übrigen Regionen dagegen kosten Bestandswohnungen nach wie vor weniger als in den Jahren 2004/2005 (Abb. 2.3.9).

Abb. 2.3.7: Eigentumswohnungen: Entwicklung der Kaufpreise für Neubau und Bestandsobjekte in ausgewählten Regionen



Daten: OGA NRW

Abb. 2.3.8:  
Eigentumswohnungen: mittlerer Kaufpreis für  
Neubauwohnungen im Jahr 2013

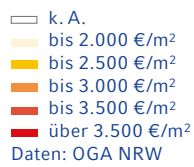
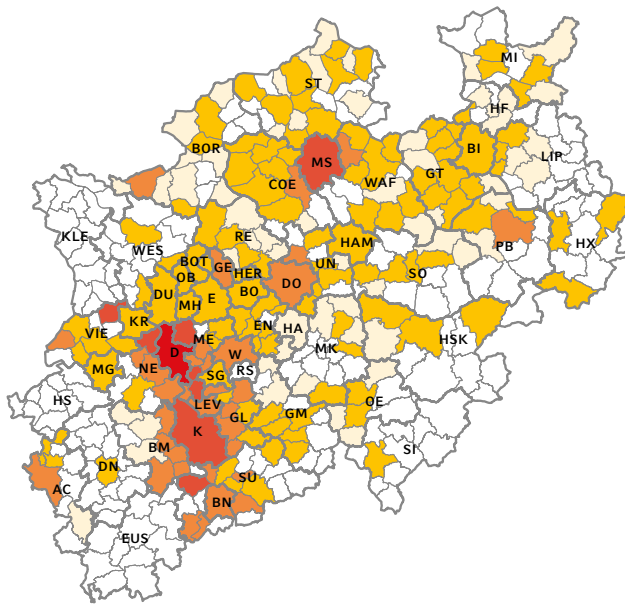
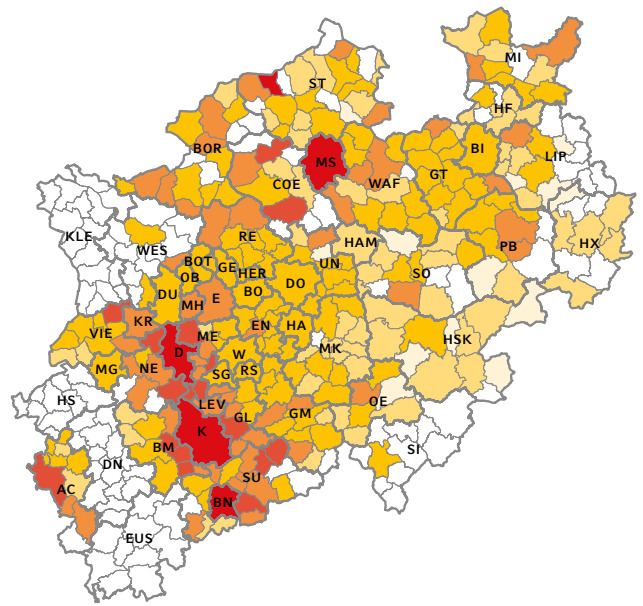


Abb. 2.3.9:  
Eigentumswohnungen: mittlerer Kaufpreis für  
Gebrauchtwohnungen im Jahr 2013



## Mieten

Der Mietmarkt stellt in Nordrhein-Westfalen den größten Teil des Mietwohnungsangebots. Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre spiegelt im Wesentlichen die langfristigen Trends der Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung, ist aber auch von der aktuellen Entwicklung der Eigentümersmärkte beeinflusst. Vielerorts steht insbesondere das preisgünstige Segment unter Druck.

### Mietwohnungen dominieren das Wohnungsangebot in den meisten Städten

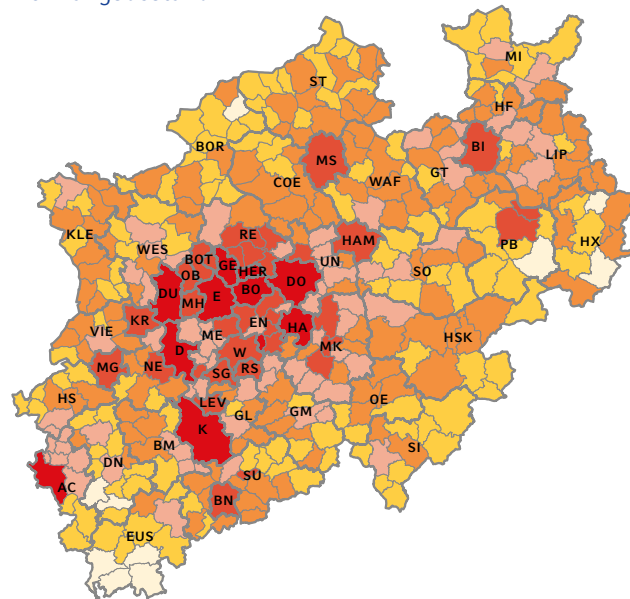
Zum Zensusstichtag im Mai 2011 gab es in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 4,863 Millionen vermietete Wohnungen. In den meisten Großstädten und deren Umland dominieren sie das Wohnungsangebot (Abb. 2.4.1). Doch auch in den ländlicher geprägten Kreisen stellen sie noch ein Drittel bis die Hälfte aller Wohnungen.

Die größten Mietwohnungsmärkte sind die Städte Köln, Düsseldorf, Essen und Dortmund und der Kreis Recklinghausen, in denen insgesamt ein Viertel aller nordrhein-westfälischen Mietwohnungen stehen. Städte und Kreise des Ruhrgebiets stellen insgesamt fast 40 Prozent des Bestands.

Seit dem Zensus gibt es wieder aktuelle Informationen zur Art der Vermieter: Private und kleingewerbliche Vermieter sind mit einem Marktanteil von landesweit 72 Prozent die wichtigste Gruppe, verteilt auf nicht selbst genutzte Eigentumswohnungen (22%) und Wohnungen in Mietshäusern oder Zweifamilienhäusern (50%). Ein weiteres Viertel stellt die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft (genossenschaftliche, kommunale und gewerbliche Unternehmen; Abb. 2.4.2).

Diese Marktanteile differieren regional erheblich: Vermietete Eigentumswohnungen etwa sind mit Anteilen von 25 bis 30 Prozent in Krefeld, Münster und der gesamten Rheinschiene (mit Umland) besonders wichtig. Eine geringe Rolle spielen sie dagegen im Ruhrgebiet (15 bis 20%). Die übrigen Privatvermieter

Abb. 2.4.1:  
Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand

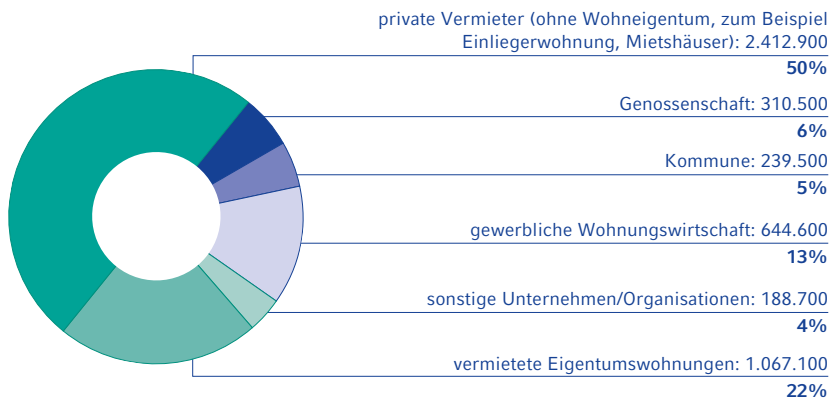


- bis 30%
- bis 40%
- bis 50%
- bis 60%
- bis 70%
- mehr als 70%

Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

dominieren mit 60 bis 70 Prozent Marktanteil viele ländliche Kreise (Münsterland, Niederrhein, Ostwestfalen). Wohnungsunternehmen haben vor allem im Ruhrgebiet, aber auch in Köln und Leverkusen hohe Marktanteile von 30 Prozent und mehr. Die örtliche Verteilung dieses Anteils auf die kommunale, genossenschaftliche und privatgewerbliche Wohnungswirtschaft ist sehr heterogen und offenbar eher historisch als strukturell bedingt.

Abb. 2.4.2: Eigentümerstruktur im Mietwohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen)



Daten: IT.NRW (Zensus 2011)

### Heizkosten nach wie vor der am stärksten steigende Faktor der Wohnkosten

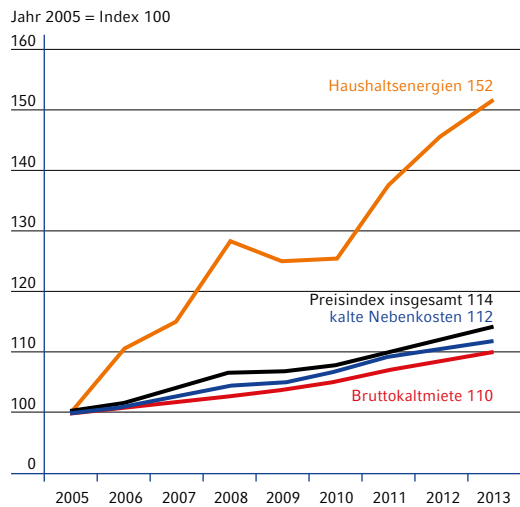
In der Diskussion um steigende Mieten wird ein wichtiger Aspekt häufig vernachlässigt: die weiteren Wohnkosten. Der Preisindex von IT.NRW erfasst zusätzlich zur durchschnittlichen Nettokaltmiete<sup>24</sup> auch die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten. Seit 2005 haben sich die kalten Wohnkosten parallel zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickelt. Netto- wie Bruttokaltmieten sind um 10 Prozent gestiegen, kalte Nebenkosten, darunter etwa die Gebühren für Abwasser und Müllabfuhr, im Durchschnitt um 12 Prozent (Abb. 2.4.3). Beachtlich hingegen ist der enorme Preisanstieg der Haushaltsenergien um 52 Prozent. Besonders drastisch haben dabei insbesondere die Kosten für Heizöl (+ 55%) und Strom (+ 74%) zugenommen.

<sup>24</sup> Die im Index dargestellte Entwicklung der Nettokaltmieten ist ein landesweiter Durchschnittswert, der von bestehenden Mietverhältnissen geprägt ist und deshalb nur langsam auf Marktveränderungen reagiert. Zu beachten ist außerdem, dass regionale Unterschiede verwischt werden.

Der aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds gibt für Nordrhein-Westfalen durchschnittliche Nebenkosten von 2,20 €/m<sup>2</sup> an, darunter Heizkosten von 1,10 €/m<sup>2</sup>.

Stellt man diese durchschnittlichen Nebenkosten den mittleren örtlichen Nettokaltmieten<sup>25</sup> gegenüber, machen die Nebenkosten je nach Region zwischen 19 und 32 Prozent der Warmmiete aus. Auch wenn Öl- und Gaspreise derzeit eher sinken, sind die Nebenkosten also ein bedeutender und weiter wachsender Faktor in der Gesamtbelastung der Haushalte.

Abb. 2.4.3: Entwicklung der Preisindizes für Lebenshaltungskosten und Wohnkosten in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisstatistik), eigene Umrechnung auf Basisjahr 2005

<sup>25</sup> Die NRW.BANK verwendet seit 2005 die Nettokaltmieten-Daten aus der empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme). Mehr dazu siehe Glossar.



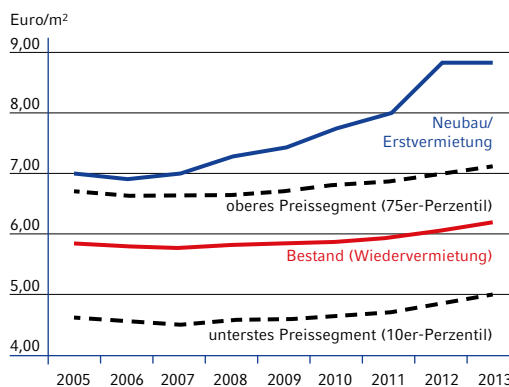
### Bei der Mietentwicklung wirken regionale und überörtliche Faktoren zusammen

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkte im Land ist es kaum möglich, so etwas wie einen allgemeinen Landestrend der Mietentwicklung zu beschreiben. Allerdings wird derzeit in Fachwelt, Medien und Politik viel darüber diskutiert, ob die starken Preissteigerungen der vergangenen Jahre sich weiter fortsetzen oder ihren Höhepunkt überschritten haben – auch in der Argumentation für oder gegen politische Maßnahmen zur Mietregulierung. Tatsächlich hängt das Ergebnis solcher Durchschnittsbetrachtungen auch stark davon ab, welche Datenquellen und Berechnungsmethoden die jeweiligen Autoren benutzt haben. Die Wohnungsmarktbeobachtung versucht dennoch, mithilfe landesweiter und regionaler Mittelwerte gültige Aussagen dazu zu treffen.

Flächendeckende Daten zur Mietentwicklung sind lediglich aus Mietwohnungsangeboten im Internet<sup>25</sup> verfügbar. Ein einfacher Mittelwert aller nordrhein-westfälischen Angebote reicht aber nicht aus, da die Marktabdeckung der Internetbörsen in den Regionen unterschiedlich ist und sich im Lauf der Zeit verändern kann. Deshalb wird ein Mittelwert aus den regional gewichteten Werten der Kommunen und Kreise gebildet.<sup>26</sup> Nach demselben Schema werden Mittelwerte für ausgewählte Regionen dargestellt. Interessant ist dabei nicht die absolute Höhe, sondern die Entwicklung im Zeitverlauf (Abb. 2.4.4).

<sup>26</sup> Nach Tests wurden die Neubaumieten nach der örtlichen Bautätigkeit gewichtet, Wiedervermietungen nach der Zahl der Mietwohnungen in der Kommune (Stand Zensus 2011) und dann zum Landesmittel zusammengeführt. Außerdem spielt eine Rolle, ob als Mittelwert der Median oder das arithmetische Mittel genutzt wird. Der Median teilt die Werteverteilung in zwei Hälften, das heißt, er gibt den üblichen Wert wieder. Das arithmetische Mittel, auf das sehr günstige oder sehr teure Einzelwerte stärker durchschlagen, schwankt mehr und liegt generell etwas höher. Für die Trendbeurteilung ist deshalb der Median geeigneter.

Abb. 2.4.4:  
Mietentwicklung: mittlere Angebotsmiete in Nordrhein-Westfalen (Median)



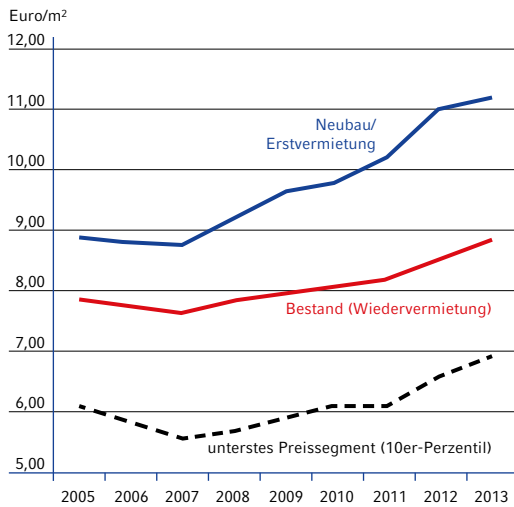
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

### Bei Neubaumieten Anzeichen für abflachende Dynamik

Die Neubaumieten sind im Landesmittel bereits vor der Krise gestiegen, jedoch ab 2008 mit zunehmender Dynamik (+ 20% seit 2007). Damit gibt es deutliche Parallelen unter anderem zur Preisentwicklung neuer Eigentumswohnungen. Der Blick auf verschiedene Regionen (Abb.2.4.5–7) zeigt, dass die Neubaumieten offenbar flächendeckend gestiegen sind. Die Regionen unterscheiden sich darin, wann der Preisanstieg begann – im Ruhrgebiet zum Beispiel deutlich später.

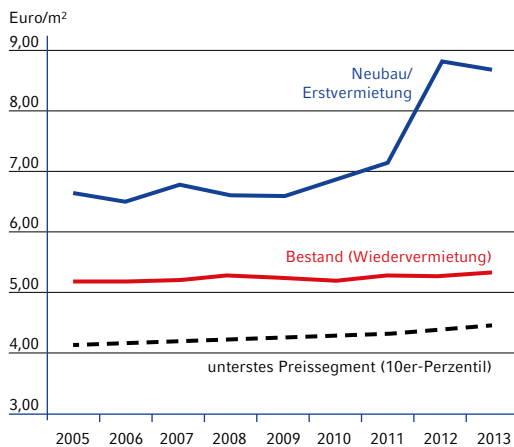
Bei der aktuellen Entwicklung unterscheiden sich die Regionen danach, ob die Mieten weiter steigen (z. B. Bergisches Städtedreieck, Abb. 2.4.7), nur noch gedämpft steigen (z. B. Rheinschiene und Münster, Abb. 2.4.5) oder wieder sinken (z. B. Ruhrgebiet, Abb. 2.4.6). Im Landesmittel ist die Neubaumiete seit 2012 so gut wie nicht mehr gestiegen (+ 0,2%).

Abb. 2.4.5:  
Mietenentwicklung: mittlere Angebotsmiete in den Hochpreisregionen (Münster, Kernstädte der Rheinschiene)



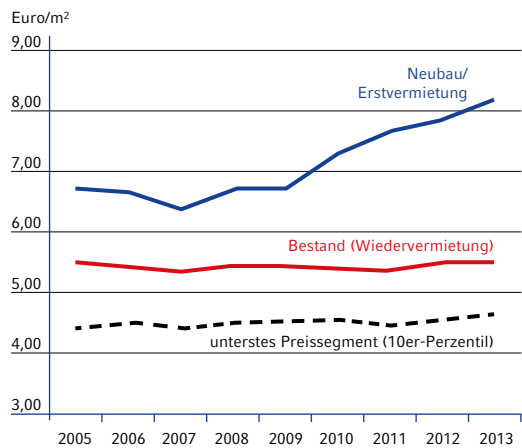
Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

Abb. 2.4.6:  
Mietenentwicklung: mittlere Angebotsmiete im Ruhrgebiet



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

Abb. 2.4.7:  
Mietenentwicklung: mittlere Angebotsmiete im Bergischen Städtedreieck



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

### Bestandsmieten steigen in immer mehr Regionen

Da Neubau tendenziell eher im oberen Preissegment stattfindet, erlauben diese Mieten vor allem Rückschlüsse auf die Zahlungsbereitschaft kaufkräftiger Nachfrager. Zur Beurteilung des Gesamtmarkts eignen sich eher die Wiedervermietungs-mieten, die den weitaus größten Teil des Angebots ausmachen. Sie waren zu Anfang des Beobachtungszeitraums zunächst leicht rückläufig. Seit dem Jahr 2008 sind sie wieder gestiegen, allerdings deutlich schwächer als die Neubaumieten (im Landesmittel + 6,1%). Zuletzt hat sich der Anstieg aber etwas verstärkt.

Von einem Ende des Mietenanstiegs kann also kaum die Rede sein. Mag der Anstieg der Neubaumieten im Mittel nun gedämpfter verlaufen oder auch nicht – relevanter ist die Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten. Deren Anstieg hält offenbar an. Allerdings verlief er bisher viel moderater als im Neubau.

Hinter dem Anstieg der Bestandsmieten stehen mehrere Faktoren: auf der einen Seite eine gestiegene Nachfrage in vielen Großstädten, die sich aus Wanderungsgewinnen (EU-Ausland, Studierende, weniger Abwanderer ins Umland) und positiven Arbeitsmarktentwicklungen speist. Demgegenüber steht eine Bautätigkeit, die bis zum Jahr 2008 flächendeckend gesunken ist und erst langsam auf regionale Nachfrageimpulse reagiert. Auf der anderen Seite dürften sich auch die vielen Wohnungstransaktionen der vergangenen Jahre auswirken: Neue Eigentümer von Miet- oder vermieteten Eigentumswohnungen werden zur Refinanzierung ihrer Käufe eine Miete an der oberen Grenze dessen verlangen, was der Markt und das Mietrecht zulassen.

### Preisgünstiges Segment besonders betroffen

Am stärksten dürften die Auswirkungen im preisgünstigen Segment sein: Solange die Nachfrage höher ist als das Angebot, werden die Mieten bei einem Mieterwechsel angehoben – günstiger Wohnraum geht verloren. Auch der Neubau stellt keine preisgünstigen Mietwohnungen bereit, wenn keine öffentliche Förderung in Anspruch genommen wird.

Diese Entwicklung lässt sich etwa an der Entwicklung des 10er-Perzentils ablesen. Dieser Schwellenwert markiert die Grenze zwischen dem günstigsten Zehntel und dem Rest des aktuellen Mietangebots. Insbesondere in den vergangenen Jahren ist er stärker gestiegen als die mittlere Miete aller Angebote. Angesichts dessen wächst die Bedeutung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände (siehe Kapitel „Preisgebundene Mieten“, Seite 43).

### Regionale Mietentrends setzten sich zuletzt wieder stärker durch

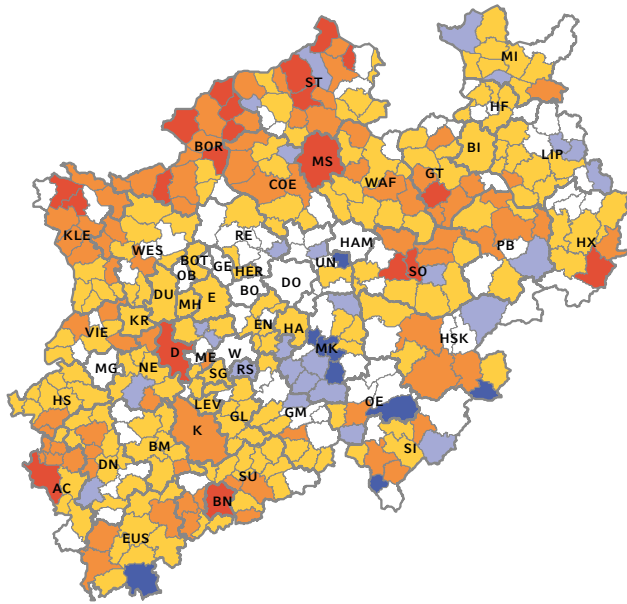
Je nach regionaler Marktlage stellen sich diese Entwicklungen in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich dar.

Betrachtet man den gesamten Zeitraum seit dem Jahr 2008, als die Wiedervermietungs-mieten landesweit zu steigen begannen, zeigt sich, dass die Preisentwicklung manche der regionalen Disparitäten etwas überdeckt hat (Abb. 2.4.8): Auch in Regionen mit seit langem schwacher bis sinkender Nachfrage (Südwestfalen, östliches Ostwestfalen) sind die Mieten seit 2008 vielerorts gestiegen – wenn auch nicht flächendeckend. Die Ausnahme bilden weite Teile des Ruhrgebiets und der Märkische Kreis. Am stärksten stiegen die Mieten in der Rheinschiene, im Großraum Aachen, am Niederrhein und im Münsterland.

Die aktuelle Entwicklung der Jahre 2012 bis 2013 zeigt, wie sich – nachdem die „Betongold“-Euphorie wieder etwas abflaut – die regionalen Grundtrends wieder durchzusetzen beginnen: Die Mieten steigen nur in den bekannten nachfragestarken Regionen weiter an (Rheinschiene, Großraum Aachen, Münsterland, holländische Grenzregionen, „Mittelstandsregionen“ Gütersloh, Paderborn und Soest). In den übrigen Regionen stagnieren die Mieten oder sind sogar wieder rückläufig.

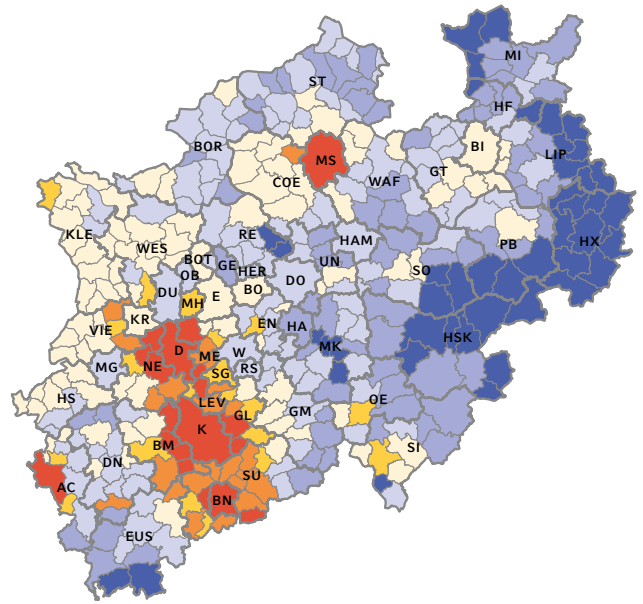
Im Saldo hat sich das regionale Muster beim Mietenniveau in Nordrhein-Westfalen nicht verändert. Die teuersten Regionen sind nach wie vor die Rheinschiene inklusive ihres Umlands und die Stadt Münster. Mülheim an der Ruhr hat sich offenbar aus der regionalen Entwicklung herausgelöst und ist mit einer mittleren Wiedervermietungsmiete von über 6,50 €/m<sup>2</sup> die teuerste Stadt im Ruhrgebiet (Abb. 2.4.9).

Abb. 2.4.8:  
Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand):  
Entwicklung 2008 bis 2013



■ Rückgang über 5%  
■ Rückgang bis 5%  
□ unverändert  
■ Anstieg bis 5%  
■ Anstieg bis 10%  
■ Anstieg über 10%  
 Daten: empirica-Preisdatenbank  
 (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

Abb. 2.4.9:  
Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung  
(Bestand) 2013



■ bis 4,50 €/m<sup>2</sup>  
■ bis 5,00 €/m<sup>2</sup>  
■ bis 5,50 €/m<sup>2</sup>  
■ bis 6,00 €/m<sup>2</sup>  
■ bis 6,50 €/m<sup>2</sup>  
■ bis 7,00 €/m<sup>2</sup>  
■ über 7,00 €/m<sup>2</sup> (max. 8,95 €)  
 Daten: empirica-Preisdatenbank  
 (Quelle: empirica-systeme)

## Preisgebundene Mieten

Auf teuren Wohnungsmärkten steigen die freien Mieten teils deutlich stärker als die gebundenen. Die Wohnraumförderung ist hier das entscheidende Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. In günstigeren Kreisen und Städten liegen freie und gebundene Mieten auf einem Niveau. Eine soziale Bedeutung hat öffentlicher Wohnungsbau hier nur für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten.

### Mieten geförderter und frei finanzierter Wohnungen im Vergleich

Angesichts der steigenden Mieten ist die Wohnraumförderung wieder stärker in den Fokus der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik gerückt. Welche Rolle preisgebundene Mietwohnungen vor Ort tatsächlich spielen können, hängt zum einen von ihrer Anzahl ab. Diese ist in den meisten Städten trotz steigender Neubauförderung nach wie vor rückläufig. Zum anderen ist entscheidend, wie günstig die Miete geförderter Wohnungen im Verhältnis zum frei finanzierten Angebot vor Ort ist. Seit dem Jahr 2011 verfügt die NRW.BANK über Mietendaten im geförderten Wohnungsbestand, mit deren Hilfe diese Preisdifferenz untersucht werden kann.

Dabei handelt es sich um preisgebundene Mieten, also die maximal zulässigen Mieten für Mietwohnungen, die bis zum Jahr 2002 im 1. Förderweg (Kostenmieten) beziehungsweise ab dem Jahr 2003 in der Einkommensgruppe A (in beiden Fällen handelt es sich um den Personenkreis innerhalb der Einkommensgrenzen) gefördert wurden. Bei Letzteren handelt es sich um vereinbarte Fördermieten, die aufgrund vertraglicher Regelungen während der Dauer der sozialen Bindungen nur in begrenzten jährlichen Schritten erhöht werden können. Erste Auswertungen wurden im Jahr 2013 veröffentlicht, im Jahr 2014 wurden die Ergebnisse aktualisiert.<sup>27</sup>

Die aktuelle Mietenstatistik umfasst 193.100 geförderte Wohnungen mit Angaben zur Miethöhe, das entspricht rund 40 Prozent des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands. Den Schwerpunkt bilden Bestände aus den 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahren. Hierin sind auch Daten für die Förderjahrgänge ab 2003 enthalten, bei denen die möglichen Steigerungen recht gut abgeschätzt werden können. Gleichwohl ist nicht bekannt, ob die Eigentümer die vorhandenen Spielräume ausgenutzt haben.

Im Vergleich zur Datenbasis des Jahres 2011 gibt es aus manchen Regionen nun mehr (Münster: + 40%), aus anderen deutlich weniger Mietangaben (Kreis Mettmann: – 46%). Die meisten Daten liegen für circa 23.500 öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln vor – das sind 61 Prozent des dortigen preisgebundenen Bestands. Für Leverkusen umfasst die Stichprobe von gut 1.000 Wohnungen nur 22 Prozent aller öffentlich geförderten Wohnungen. Absolut die wenigsten Daten liegen für den Kreis Olpe vor; die Stichprobe von 530 Wohnungen macht aber 31 Prozent des geförderten Wohnungsbestands im Kreis aus.

### Geförderte Mietwohnungen überwiegend im preisgünstigen Marktsegment

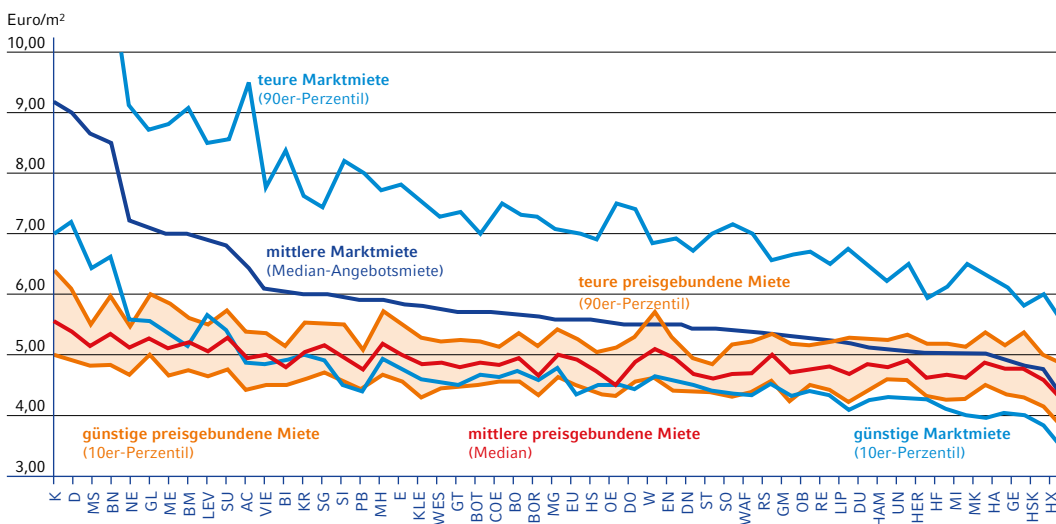
Anhand der aktuellen Daten werden Mieten der geförderten Wohnungen und Marktmieten<sup>28</sup> miteinander verglichen (Abb. 2.5.1). Dargestellt sind die Mittelwerte und Preisspannen. Das Ergebnis zeigt:

<sup>27</sup> NRW.BANK (2013): Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Download unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) → Publikationen → Wohnungsmarktbeobachtung.

<sup>28</sup> Siehe Fußnote 25 auf Seite 38 dieses Wohnungsmarktberichts.

- In den meisten Städten und Kreisen liegen die Mieten preisgebundener Wohnungen ganz überwiegend unterhalb der mittleren Angebotsmiete. Wie schon im Jahr 2011 ist der Abstand zwischen den mittleren preisgebundenen und freien Mieten in den teuren Kreisen und Städten relativ hoch, in den günstigen Regionen gering bis nicht vorhanden.
  - In den günstigsten Regionen – den Städten Hagen und Gelsenkirchen sowie einigen Kreisen im Sauerland und in Ostwestfalen – liegen öffentlich geförderte Wohnungen nicht mehr im günstigsten Marktsegment: Ein erheblicher Anteil ist dort teurer als die durchschnittliche Marktmiete, sofern die Eigentümer die Wohnungen nicht unterhalb der Kostenmiete anbieten.
- 
- Je höher das Mietniveau einer Region, desto höher auch der Anteil aller preisgebundenen Wohnungen im preisgünstigen Segment des Gesamtmarkts: In den vier teuersten Städten Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn sind sogar 90 Prozent der teuersten öffentlich geförderten Wohnungen günstiger als die günstigsten 10 Prozent des Gesamtmarkts.
  - Welcher Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich zum Marktmietenniveau tatsächlich günstig ist, zeigt die Kartendarstellung noch einmal im Überblick (Abb. 2.5.2). In den Kreisen und kreisfreien Städten mit hoher Marktmiete liegen mehr als 80 Prozent der öffentlich geförderten Mieten im günstigsten Viertel des Gesamtangebots. In Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster liegen

Abb. 2.5.1: Mieten öffentlich geförderter Wohnungen und Marktmieten im Vergleich (Stand 2013/14)



Städte und Kreise sind nach Marktmietenniveau von links nach rechts sortiert  
 Daten: NRW.BANK (Kostenmietenstatistik), empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme)

**Lesehilfe:** Im Kreis Gütersloh (GT) liegen die Angebotsmieten auf dem Gesamtmarkt im Mittel bei rund 5,67 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Günstige Wohnungen werden für 4,50 €/m<sup>2</sup>, teure für bis zu 7,33 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Mieten preisgebundener Wohnungen liegen zwischen 4,46 und 5,22 €/m<sup>2</sup> (im Mittel bei 4,78 €/m<sup>2</sup>) und damit niedriger als der Durchschnitt der am Markt angebotenen Wohnungen.

nahezu alle öffentlich geförderten Wohnungen im unteren Viertel, in weiten Teilen des Sauerlands hingegen sind es weniger als 20 Prozent. Am niedrigsten ist dieser Wert im Kreis Unna mit lediglich 10 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen.

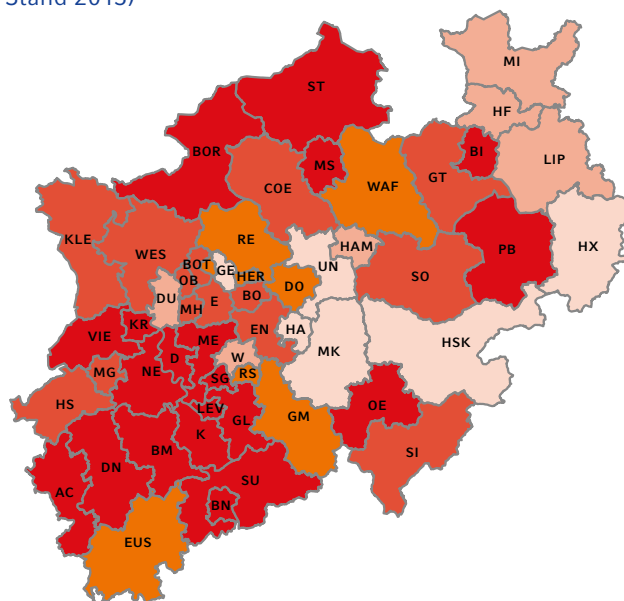
Grund für die regionalen Preisdifferenzen ist, dass die preisgebundenen Mieten bei Förderungen vor dem Jahr 2003 in erster Linie von den Baukosten sowie den Förder- und Finanzierungskonditionen zur Zeit ihrer Entstehung abhängen. Bei neuen Förderungen ab dem Jahr 2003 wird die Miethöhe vorgegeben und der Erhöhungsspielraum vertraglich festgelegt. Die Marktmieten können sich – je nach örtlicher Entwicklung von Angebot und Nachfrage – im Lauf der Zeit aber deutlich von diesem Niveau entfernen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat die beschriebenen regionalen Unterschiede zum Teil verstärkt. Das zeigt ein Vergleich mit der letzten Untersuchung aus dem Jahr 2011 (Abb. 2.5.3): Danach ist die mittlere Marktmiete in den meisten Kreisen und Städten gestiegen – besonders deutlich in den ohnehin teureren Regionen. Kreise und Städte mit niedrigem Mietniveau verbuchten keine Anstiege. Dagegen sind die Kostenmieten im selben Zeitraum nahezu flächendeckend und gleichmäßig gestiegen. Hier spielten die Zinsanhebungen ebenso eine Rolle wie der statistische Effekt des Wegfalls günstigerer Wohnungen, deren Sozialbindung seit dem Jahr 2011 ausgelaufen ist.

### Unterschiede zwischen den teuren und günstigen Regionen wachsen

In teuren Städten und Kreisen sind die Marktmieten somit stärker gestiegen als die preisgebundenen Mieten. Hier hat sich die Spanne zwischen preisgebundenem und frei finanziertem Wohnraum somit vergrößert. In den günstigsten Regionen hingegen hat sich

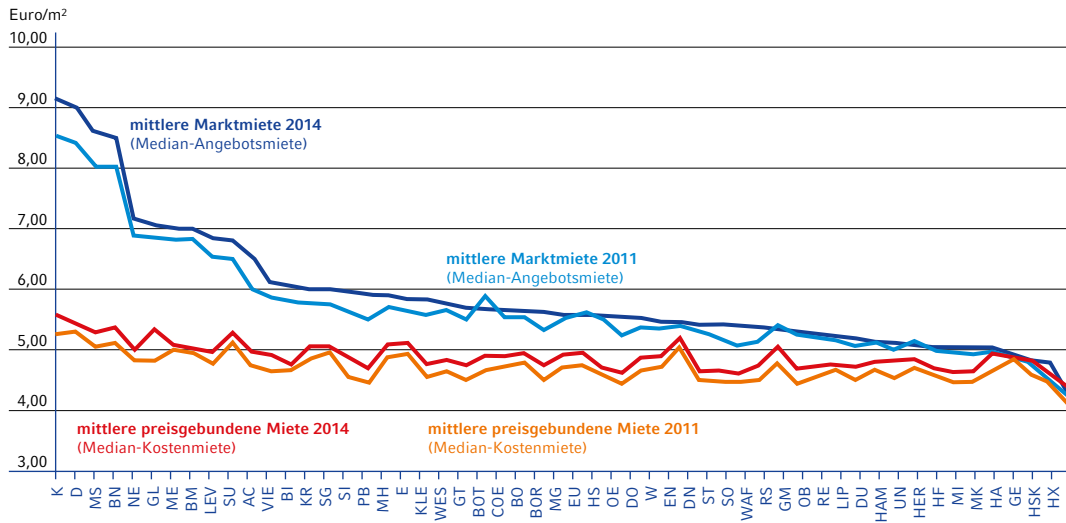
Abb. 2.5.2: Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen, deren Miete im preisgünstigsten Viertel des Gesamtangebots liegt (25er Preisperzentil, Stand 2013)



■ bis 20% der geförderten Mietwohnungen  
 ■ bis 40% der geförderten Mietwohnungen  
 ■ bis 60% der geförderten Mietwohnungen  
 ■ bis 80% der geförderten Mietwohnungen  
 ■ über 80% der geförderten Mietwohnungen  
 Daten: NRW.BANK (Kostenmietenstatistik), empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme), eigene Berechnung

der geringe Abstand zwischen Marktmiete und preisgebundener Miete weiter verkleinert. Im Kreis Höxter, im Märkischen Kreis, im Hochsauerlandkreis und in den Städten Hagen und Gelsenkirchen liegen Marktmiete und mittlere Kostenmiete inzwischen auf einem Niveau.

Abb. 2.5.3:  
Entwicklung von Kostenmieten geförderter Wohnungen und Marktmieten 2011 bis 2014



Städte und Kreise sind nach Marktmietenniveau von links nach rechts sortiert  
 Daten: NRW.BANK (Kostenmietenstatistik), empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

**Zusammenfassung**

Die aktualisierte Auswertung aus dem Jahr 2014 bestätigt im Großen und Ganzen die Ergebnisse des letzten Vergleichs von preisgebundenen und Marktmieten aus dem Jahr 2011: In den meisten Regionen ist die Situation unverändert. Dagegen hat sich der Unterschied zwischen den teuersten und den günstigsten Regionen inzwischen zugespitzt. Während die öffentlich geförderten Miet-

wohnungen in den Regionen mit hohem und mittlerem Preisniveau nach wie vor einen wichtigen Teil des preisgünstigen Angebots stellen, liegen die preisgebundenen Mieten in den günstigen Regionen auf dem Niveau der Marktmieten, zum Teil sogar darüber. Ihre soziale Funktion besteht dort nicht mehr im Preis, sondern in den Belegungsrechten, die die Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten ermöglicht.



## Droht eine Preisblase?

Eine Preisblase ist in Nordrhein-Westfalen nicht erkennbar. Die steigenden Mieten und Kaufpreise sind auf Nachfrageverschiebungen und einen Mangel an Wohnraum in zentralen Lagen zurückzuführen. Zudem wirken die institutionellen Rahmenbedingungen dämpfend auf eine Blasenbildung.

### Erfahrungen aus den USA, Irland und Spanien haben die Marktakteure sensibilisiert

Mehrfach zeigte sich in den vergangenen Jahren, welche Gefahr Immobilienpreisblasen nicht nur für den Immobilienmarkt selbst, sondern für die gesamte Volkswirtschaft sein können. Über Jahre steigende Eigenheimpreise in den USA in Kombination mit einer lockeren Kreditvergabe waren Grundlage der globalen Finanzmarktkrise ab dem Jahr 2007. Auch in Europa war das Phänomen zu beobachten – am dramatischsten in Irland und Spanien. Auf den spanischen Bauboom zu Beginn des 21. Jahrhunderts, der vor allem von der Nachfrage privater Kleinanleger (Selbstnutzer, Zweit- und Drittwohnungen) getragen wurde und nach heutigem Wissen weit über den Bedarf hinausging, folgte im Jahr 2007 die Ernüchterung: Die Nachfrage der hoch verschuldeten Kapitalanleger brach plötzlich ein, die Preise verfielen. Der Immobilienmarkt und damit die Bauwirtschaft kollabierten förmlich.

Seit in vielen Regionen Deutschlands die Wohnungspreise und die Umsätze so deutlich steigen (siehe Kapitel „Bodenmarkt“, Seite 22, bis Kapitel „Mieten“, Seite 37), wird das Thema auch hierzulande in Fachwelt und Medien diskutiert: Sind die steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime bereits Anzeichen für eine Preisblase? So hat sich die Deutsche Bundesbank ebenso mit dem Thema befasst wie das Bundesministerium der Finanzen, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), das Institut der deutschen Wirtschaft Köln und das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI).

Die Institute analysieren die Wahrscheinlichkeit einer Blase anhand verschiedener Indikatoren und auch der institutionellen Rahmenbedingungen in Deutschland. Tenor der Fachdiskussion ist, dass von den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland keine besonderen makroökonomischen Gefahren ausgehen und keine bundesweite Immobilienpreisblase existiert. Allerdings gibt es erste Warnungen vor Preisblasen auf einzelnen Wohnungsmärkten.

### Rahmenbedingungen können spekulative Investitionen begünstigen

Dass Investoren ihre Kaufentscheidungen eher aus spekulativen Gründen treffen als auf die Nachfrage stützen, kommt besonders dann vor, wenn die Rahmenbedingungen entsprechende Anreize setzen. So können Preisblasen kreditinduziert oder fiskalinduziert sein.

Von einer fiskalinduzierten Preisblase spricht man, wenn sie durch steuerliche Vorteile beim Erwerb oder Bau einer Immobilie entsteht. In Deutschland war das nach der Wiedervereinigung der Fall: Damals befeuerten nicht nur die Hoffnung auf den „Aufschwung Ost“, sondern auch die großzügigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten einen Bauboom insbesondere in den neuen Bundesländern. Laut Bundesministerium der Finanzen war das auch die bisher einzige Immobilienpreisblase in Deutschland.

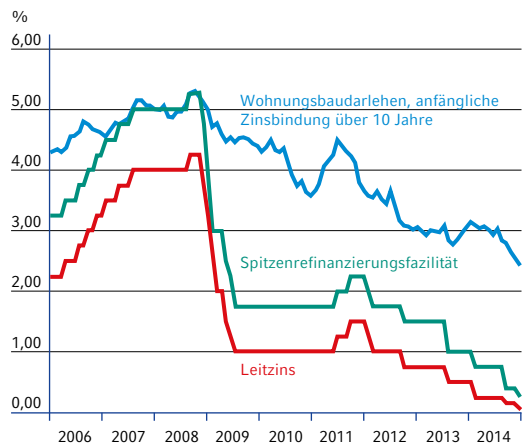
### Überblick: Was sind Preisblasen und wie entstehen sie?

Auf dem Immobilienmarkt steigen Preise meist dann, wenn die Nachfrage steigt oder wenn Investoren (Bauträger, Kapitalanleger) eine steigende Nachfrage erwarten. Wenn allerdings der steigende Preis zum Hauptmotiv für die Investition wird und die reale Nachfrageentwicklung in den Hintergrund rückt, beginnt Spekulation. Wenn sich spekulative Übertreibungen ihrerseits in deutlichen und fundamental nicht gerechtfertigten Preisanstiegen äußern, kann eine Blase entstehen. Sichtbar wird das allerdings erst, wenn sie platzt.

Am Anfang steht meist ein Wirtschaftsboom, der eine Investitionseuphorie auslöst. Die Immobiliennachfrage schnell hoch und die Preise steigen. Nach zunächst abgesicherten Immobilienfinanzierungen wollen weitere Kunden auf den Zug aufspringen und von der Preisentwicklung profitieren. Mehr und mehr Haushalte finanzieren – zur Selbstnutzung oder als reine Kapitalanlage – größere und teurere Häuser auch jenseits ihrer finanziellen Möglichkeiten. Gelockerte Kreditvergabestandards und Vertrauen in weiter steigende Preise lassen die Blase dann weiter wachsen. Irgendwann zeigt eine Banken- oder Unternehmenspleite oder ein ähnliches Ereignis, dass die Preise deutlich überhöht sind. Die Blase platzt und auf die Euphorie folgt Panik. Binnen kurzer Zeit führen die Marktungleichgewichte, also die Differenz zwischen gerechtfertigtem Wert einer Immobilie und deren spekulativem Wert, zu realwirtschaftlichen Verlusten. Diese können zu Produktions- und Beschäftigungsverlusten führen und in einer Rezession enden.

Eine kreditinduzierte Blase kann entstehen, wenn ein anhaltend niedriges Zinsniveau und eine gelockerte Kreditvergabe die Aufnahme von Darlehen erleichtern. Privatpersonen sind dann eher bereit, sich für eine eigene Immobilie hoch zu verschulden – sei es zur Selbstnutzung oder als vermeintlich sichere Kapitalanlage. Das gilt zum Teil auch für professionelle Investoren. Diese Gefahr wird auch heute diskutiert: Derzeit ist das Zinsniveau sehr niedrig – der Leitzins liegt bei 0,05 Prozent, der Spitzenrefinanzierungssatz, das ist der Zins zu dem sich Banken über Nacht Geld bei der EZB leihen können, bei 0,30 Prozent (Stand: September 2014). Zum Vergleich: Im Sommer 2003 lag der Leitzins noch bei 2,00 Prozent und im Sommer 2008 sogar bei 4,25 Prozent. Auch der Effektivzins für Wohnungsbaudarlehen mit Zinsbindung von mehr als zehn Jahren war in den vergangenen Jahren rückläufig (siehe Abb. 2.6.1).

Abb. 2.6.1:  
Entwicklung der EZB-Refinanzierungszinssätze und der durchschnittlichen Zinsen für Wohnungsbaudarlehen in Deutschland



Daten: Deutsche Bundesbank, bis einschließlich September 2014

Dazu kommt die hohe Liquidität, da viele andere Anlageformen derzeit unsicher oder schlecht verzinst sind. Beide Faktoren erhöhen das Risiko einer kreditinduzierten Immobilienpreisblase. Gefahr besteht durch langfristig wieder steigende Zinsen. Eine teure Anschlussfinanzierung könnte dann zu Zahlungsschwierigkeiten bei Privatkunden und Investoren führen.

### Wird die Nachfrage der Kapitalanleger von echter Nachfrage gestützt?

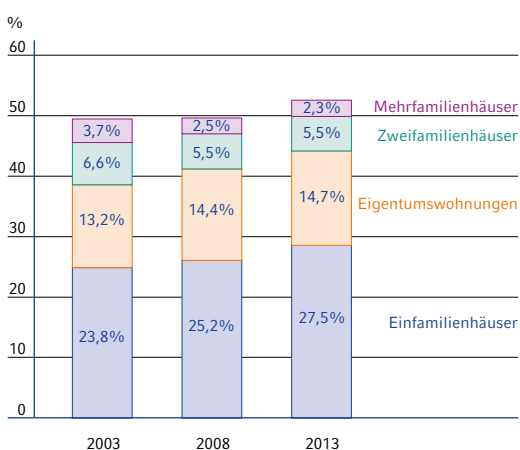
Zunächst stellt sich die Frage, ob die Preisentwicklungen in Nordrhein-Westfalen eine Folge der Wohnungsmarktlage sind oder ob die Nachfrage der Kapitalanleger sich – wie zum Beispiel in Spanien – von der tatsächlichen Nachfrage der Endnutzer (Mieter) abgekoppelt hat.

Zur Beurteilung genügen im Wesentlichen die Befunde aus dem Kapitel „Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen“: In Spanien wurde die Immobilienpreisblase durch eine hohe Neubautätigkeit angeheizt, die ein Überangebot an Wohnungen schuf. In Nordrhein-Westfalen dagegen ist die Bautätigkeit nach wie vor relativ niedrig und wird gerade in den Bedarfsregionen für nicht ausreichend erachtet. Die hohen Zuwächse bei Baugenehmigungen und -fertigstellungen, wie sie zuletzt etwa in Bonn, Köln, Düsseldorf oder Münster auffielen, sind lediglich die Reaktion auf die besondere Wohnungsknappheit dort. Angesichts der geringen Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre und der prognostizierten Nachfrage kann von Überangeboten demnach nicht die Rede sein. Doch auch in vielen anderen Städten und Kreisen steigt die Nachfrage aufgrund der Zuwanderung von Studierenden und Beschäftigten, der Verkleinerung der Haushalte und der bislang positiven Beschäftigungsentwicklung. Wo nicht ausreichend Bestandsobjekte angeboten werden und der Neubau nicht mithalten kann, ist es nicht verwunderlich, wenn auch die Preise für Gebrauchtimmobilen steigen.

### Eigentümerstruktur hat sich nur unwesentlich verändert

Ohnehin kann man trotz des zunehmenden Eigentumserwerbs der vergangenen Jahre und der anhaltend guten Rahmenbedingungen nicht von einem Strukturwandel auf dem Wohnungsmarkt sprechen. So hat sich die Zahl der Immobilieneigentümer in Nordrhein-Westfalen nur leicht verändert: Nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichproben der Jahre 2003, 2008 und 2013 lag der Anteil der Haushalte mit Immobilienbesitz konstant zwischen 47 Prozent (in den Jahren 2003 und 2008) und 50 Prozent (im Jahr 2013). Während der Anteil der Haushalte mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern zwischen den Jahren 2003 und 2013 leicht rückläufig war, ist der Anteil mit Eigentumswohnungen von 13 Prozent auf 15 Prozent leicht und der Anteil der Haushalte mit Einfamilienhäusern im gleichen Zeitraum von 24 Prozent auf 28 Prozent etwas deutlicher gestiegen (Abb. 2.6.2).

Abb. 2.6.2:  
Haushalte mit Immobilienbesitz  
in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (EVS 2003 bis 2013)

Für die Entwicklung zwischen diesen drei Stichtagen waren zwei Sondereffekte ursächlich: Vor der „Betongold“-Euphorie seit dem Jahr 2008 (siehe Kapitel „Bodenmarkt“, Seite 22, bis Kapitel „Mieten“, Seite 37), sorgte schon die Torschlusspanik vor Abschaffung der Eigenheimzulage (2005) für einen Schub für die Eigentumsbildung in ganz ähnlicher Größenordnung. Die aktuelle Entwicklung lässt also nicht auf eine spekulative Übertreibung schließen.

### Die Relation von Kaufpreisen und Mieten verändert sich

Der Unterschied zwischen der damaligen und der heutigen Entwicklung besteht allerdings darin, dass die Eigenheimzulage nur selbst genutztes Wohneigentum begünstigte, heute hingegen auch viele Kapitalanleger Immobilien kaufen. Das gilt jedoch vor allem für den Markt der Eigentumswohnungen, die – je nach Region – zu 40 bis 60 Prozent weitervermietet werden. Für Käufer, die die Wohnung selbst nutzen wollen, ist die Frage, ob der Kaufpreis überteuert ist, zunächst nicht allzu relevant, solange er finanzierbar ist. Das Risiko liegt in der Zukunft, wenn ein eventuell ungerechtfertigt hoher Kaufpreis beim Weiterverkauf nicht zu erzielen ist. Aus Sicht der Kapitalanleger ist dagegen entscheidend, wie sich die erzielbaren Mieten im Verhältnis zum Kaufpreis entwickeln. Die Kaufpreis-Mieten-Relation zeigt, wie schnell sich der Immobilienkauf amortisieren kann. Je größer die Differenz zwischen Kaufpreisanstieg und Mietenanstieg ist, desto niedriger wird die erzielbare Rendite für Anleger. Sobald der Kaufpreisanstieg den Mietenanstieg um mehr als 20 Prozentpunkte übersteigt, spricht man von einem überhitzten Markt.

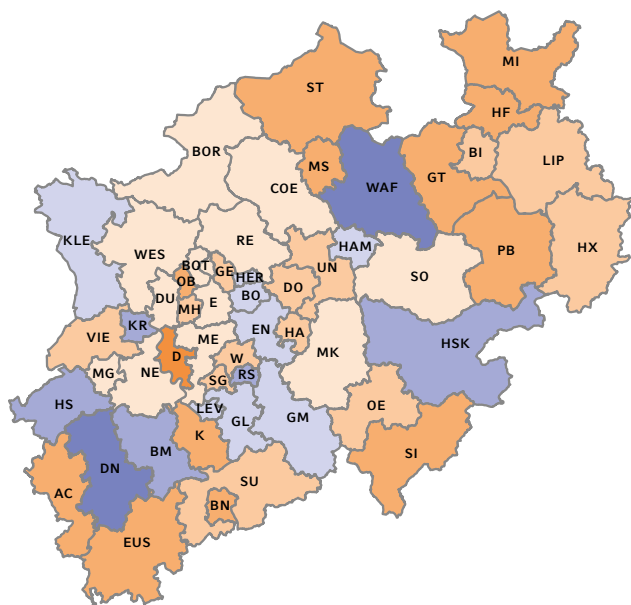
Zwar werden Investoren in dieser Situation versuchen, die Mieten langfristig zu erhöhen und sich so zu refinanzieren. Allerdings würden steigende Preise aufgrund sinkender Renditeaussichten die Attraktivität von Immobilien als Anlageprodukt erst einmal senken. Gefährlich wird das, wenn der Markt für Wohnimmobilien mit Liquidität aufgepumpt wird und es zu spekulativen Preissteigerungen ohne entsprechenden Gegenwert kommt.

Im Folgenden wird deshalb untersucht, wie sich Wohnungsmieten im Verhältnis zu den Preisen für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen vom Jahr 2010 bis heute (2013) entwickelt haben. Die Datengrundlage bilden hier die Preise aus Internet-Inseraten für Neubau und bestehende Wohnungen.

In Nordrhein-Westfalen sind die Mieten von 2010 bis 2013 im Schnitt um 5 Prozent gestiegen. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen ist im gleichen Zeitraum hingegen um 13 Prozent gestiegen. Der Kaufpreisanstieg überflügelt den Mietanstieg somit um 8 Prozentpunkte. Allerdings erkennt man deutliche regionale Unterschiede (Abb. 2.6.3). In vielen Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens steigen Mieten und Kaufpreise relativ parallel. Die Differenzen bewegen sich in einer Spanne von 5 Prozentpunkten (d. h., die Mieten stiegen um maximal 5 Prozentpunkte stärker als die Kaufpreise) und + 5 Prozentpunkten (die Kaufpreisentwicklung überstieg die der Mieten um maximal 5 Prozentpunkte). In Ostwestfalen übersteigen die Kaufpreisanstiege die Mietenanstiege um 5 bis 20 Prozentpunkte. Ausgehend von niedrigeren Kaufpreisen ergeben sich hier verhältnismäßig hohe Steigungen, bei gleichzeitig stagnierenden Mieten. In den Kreisen Warendorf und Düren ist die Situation genau andersherum: Stagnierende Kaufpreise (Kreis Warendorf) beziehungsweise sogar leicht rückläufige Preise (Kreis Düren) in Kombination mit steigenden Mieten führen dazu, dass die Mietenanstiege die Kaufpreisentwicklung um mehr als 10 Prozentpunkte übersteigen.

Düsseldorf ist die einzige kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen mit einem überhitzten Wohnungsmarkt. Von 2010 bis 2013 überstiegen die Kaufpreisanstiege die Mietenanstiege um 26 Prozentpunkte – und das, obwohl die Mieten ebenfalls um 11 Prozent gestiegen sind. Auch in Münster (18 Prozentpunkte), Bonn (17 Prozentpunkte), Köln (16 Prozentpunkte) und in der Städteregion Aachen (12 Prozentpunkte) sind die Wohnungsmärkte sehr angespannt und nahe an der Überhitzung.

Abb. 2.6.3:  
Entwicklung der Kaufpreis-Mieten-Relation  
von 2010 bis 2013



- Rückgang um über 10 Prozentpunkte
- Rückgang um 5 bis 10 Prozentpunkte
- Rückgang um bis zu 5 Prozentpunkte
- Anstieg um bis zu 5 Prozentpunkte
- Anstieg um bis zu 10 Prozentpunkte
- Anstieg um bis zu 20 Prozentpunkte
- Anstieg um mehr als 20 Prozentpunkte

Daten: empirica-Preisdatenbank  
(Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten),  
eigene Berechnung

**Lesehilfe:** In der kreisfreien Stadt Bochum liegt der Wert der Kaufpreis-Mieten-Relation zwischen  $-0,5$  und  $0$  Prozentpunkten, das heißt, die Mietenentwicklung von 2010 bis 2013 überstieg die Kaufpreisanstiege um bis zu  $5$  Prozentpunkte. In Essen hingegen liegt der Wert zwischen  $0$  und  $0,5$  Prozentpunkten. Die Kaufpreise stiegen somit um bis zu  $5$  Prozentpunkte stärker als die Mieten.

### Mietvervielfältiger weist ebenfalls auf punktuelle Überhitzungstendenzen hin

Eine ganz ähnliche Aussage hat der Mietvervielfältiger oder Rohertragsfaktor. Er zeigt das Verhältnis von Kaufpreis zum Jahresrohertrag an, das heißt in erster Linie zu den Mieteinnahmen. Je höher der Vervielfältiger, desto länger dauert die vollständige Amor-

tisierung des Immobilieninvestments. Die Gutachterausschüsse ermitteln die Vervielfältiger auf Basis echter Kaufpreise und Mieteinnahmen.

In Düsseldorf ist der Mietvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser von 2010 bis 2014 von  $13,0$  auf  $15,5$  gestiegen, das heißt, die vollständige Amortisierung dauert  $2,5$  Jahre länger. Auch in Münster, Köln und Aachen sind die Mietvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser gestiegen. In Aachen ist der Wert von  $12,0$  im Jahr 2008 auf circa  $15,4$  im Jahr 2013 gestiegen. In Köln lag der Mietvervielfältiger im Jahr 2010 im Mittel bei  $15,0$ , im Jahr 2013 bei  $17,5$ . In Münster ist der Rohertragsfaktor für Mietwohnungen in mittlerer Lage von  $16,5$  (2010) auf  $19,5$  (2012) gestiegen. Gerade hier ist der Anstieg in nur zwei Jahren recht deutlich. In Bonn ist der Wert insgesamt stabil und lag zwischen den Jahren 2006 und 2012 zwischen  $15,0$  und  $16,0$  (Quelle: örtliche Gutachterausschüsse).

Damit bestätigen die Daten der Gutachterausschüsse die Kaufpreis-Mieten-Relationen, die die NRW.BANK auf Basis von Angebotspreisen errechnet hat. Punktuelle Überhitzungstendenzen gibt es demnach ausschließlich in wenigen, sehr teuren Städten. Allerdings dürfte gerade dort auch weiterhin sehr kaufkräftige Nachfrager geben, die bereit sind, für entsprechende Qualität auch teure Mieten zu bezahlen. Dennoch verschlechtern sich dort offenbar die Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger und es stellt sich die Frage, wie sich die zuletzt stagnierenden, zum Teil sogar rückläufigen Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen interpretieren lassen. Sinkende Verkaufszahlen werden auch von außerhalb Nordrhein-Westfalens gemeldet (München, Stuttgart). Dass Städte mit niedrigerem Preisniveau und nicht ganz ungünstiger wirtschaftlicher und demografischer Perspektive noch steigende Käufe verzeichnen, könnte auf eine Verlagerung der Nachfrage von Kapitalanlegern hinweisen. Aus ihrer Beobachtung von Paketverkäufen kommt etwa die Immobilienfirma Savills zu dem Schluss,

dass auf den großen Wohnungsmärkten (A-Städte) mit Ausnahme von Berlin so gut wie keine gewerblichen Wohnportfolios verkauft werden.<sup>29</sup> Der Grund seien die infolge des Preisanstiegs gesunkenen Renditeaussichten.

Ein anderer Erklärungsversuch geht davon aus, dass keineswegs die Nachfrage sinkt, sondern das Angebot: Verkaufswillige Eigentümer hätten ihre Immobilien verkauft, die übrigen spekulieren auf noch höhere Preise oder verkaufen einfach deshalb nicht, weil sie derzeit keine attraktiven Anlagealternativen sehen. Beobachtungen aus verschiedenen Städten<sup>30</sup> legen nahe, dass die Nachfrager mangels Alternativen inzwischen auf Objekte mit hohem Sanierungsstau oder in einfachen Lagen umschwenken, auch wenn dafür offenbar überzogene Preise verlangt werden.

### **Eigenheim-Erschwinglichkeit – das Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen**

Ergänzend wird im Folgenden untersucht, wie sich die Einkommen im Verhältnis zu den Kaufpreisen verändert haben. Preissteigerungen können ihre Ursache auch in der Einkommensentwicklung haben, ohne dass Überhitzungen und Spekulationen im Spiel sein müssen. Daneben ist interessant, wie weit sich die Preisentwicklung auf die Erschwinglichkeit von Eigenheimen für Selbstnutzer ausgewirkt hat.

Abb. 2.6.4 bildet den mittleren Kaufpreis von Einfamilienhäusern (alle Bauformen, Neubau und Bestand) als Vielfaches des mittleren Haushaltsjahresnettoeinkommens im Jahr 2013 ab. In Abb. 2.6.5 wird die Differenz zur Eigenheim-Erschwinglichkeit im Jahr 2010 dargestellt.

Die Unterschiede zwischen den Regionen sind ebenso wie bei der Kaufpreis-Mieten-Relation beträchtlich: Während man in vielen ländlicheren Regionen (z. B. im Kreis Steinfurt) ein Eigenheim noch für drei bis vier Haushaltsjahresnettoeinkommen kaufen kann, überstiegen die Kaufpreise in Düsseldorf, Köln und Aachen schon im Jahr 2010 das Siebenfache des Durchschnittseinkommens. Im Jahr 2013 sind die Städte Münster, Essen und Bonn ebenfalls in diese teuerste Kategorie aufgestiegen. Insbesondere in Bonn und Münster sind die Unterschiede zum Jahr 2010 mit + 1,71 beziehungsweise + 1,34 zusätzlich benötigtem Haushaltsjahresnettoeinkommen groß. In Köln dagegen hat sich die Situation etwas entspannt – allerdings auf hohem Niveau: Nach wie vor muss ein Kölner Haushalt für ein Eigenheim mehr als sieben Jahreseinkommen aufbringen. Auch in Dortmund, Leverkusen und Bielefeld sind Häuser dank leicht gestiegener Einkommen etwas erschwinglicher geworden.

Im gesamten Zeitraum sind Eigenheime in Düsseldorf am wenigsten erschwinglich: Sowohl im Jahr 2010 als auch im Jahr 2013 lag der Wert etwa beim Neunfachen beziehungsweise Zehnfachen des Haushaltsjahresnettoeinkommens.

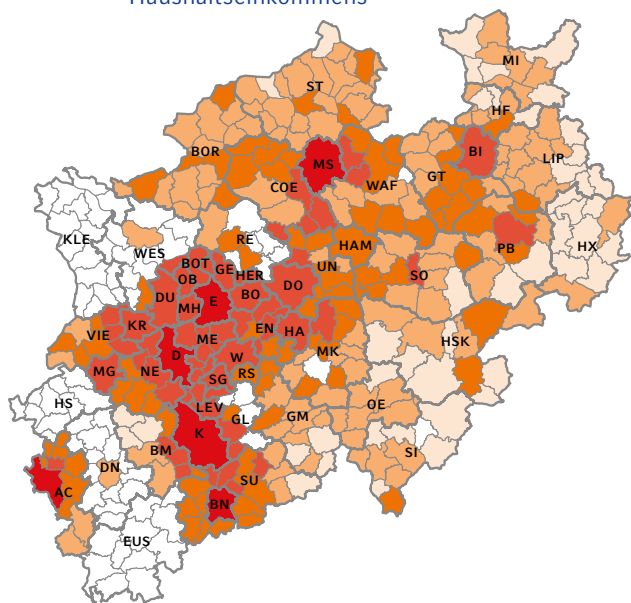
### **Institutionelle Rahmenbedingungen in Deutschland und Nordrhein-Westfalen**

Bisher lautete die Schlussfolgerung, dass die Preisanstiege vor allem von einem tatsächlichen Missverhältnis von Angebot und Nachfrage angetrieben werden und eine spekulative Euphorie allenfalls punktuell eine Rolle spielt. Angesichts der Preissteigerungen ist es aber durchaus möglich, dass Selbstnutzer wie Kapitalanleger sich verkalkulieren und nicht

<sup>29</sup> Die Aussage bezieht sich auf Verkäufe von Immobilien, nicht von Unternehmensanteilen. Siehe Savills (2014): Markt für Wohnungsportfolios Q3 2014; [www.savills.de](http://www.savills.de)

<sup>30</sup> Etwa das Residential City Profile München (erstes Halbjahr 2014) von Jones Lang LaSalle.

Abb. 2.6.4:  
Eigenheim-Erschwinglichkeit 2013:  
Hauspreis als Vielfaches des örtlichen  
Haushaltseinkommens

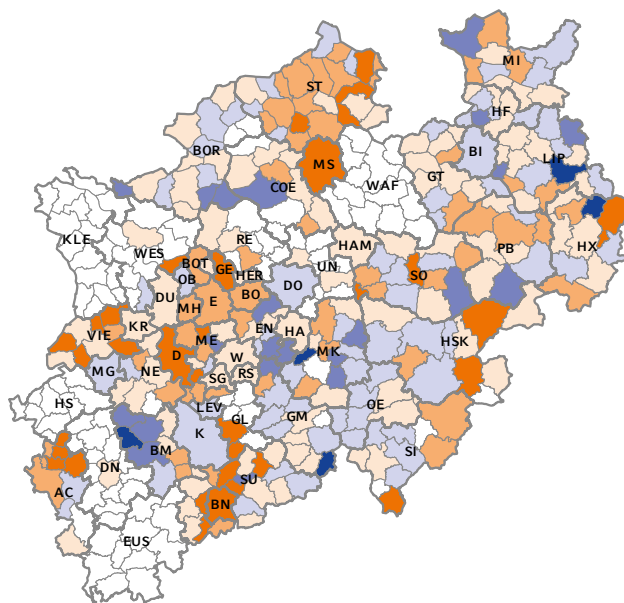


□ keine Daten  
 □ bis zu 3 Jahresnettoeinkommen  
 □ bis zu 4 Jahresnettoeinkommen  
 □ bis zu 5 Jahresnettoeinkommen  
 □ bis zu 7 Jahresnettoeinkommen  
 □ mehr als 7 Jahresnettoeinkommen  
 Daten: OGA NRW, GfK, eigene Berechnung

**Lesehilfe:** Im Jahr 2013 wurden in der kreisfreien Stadt Dortmund zwischen 5 und 7 Haushaltsjahresnettoeinkommen für den Erwerb eines Eigenheims benötigt (Abb. 2.6.4). Dieser Wert ist vom Jahr 2010 auf das Jahr 2013 zwischen 0 und 0,5 gesunken. Ein Eigenheim in Dortmund ist demnach etwas erschwinglicher geworden (Abb. 2.6.5).

mehr in der Lage sind, ihre Darlehen zu bedienen. In den USA und Spanien hat das massenhafte Zusammenbrechen von Immobilienfinanzierungen die Finanz- und später die gesamte Volkswirtschaft in Mitleidenschaft gezogen. Deshalb wird im Folgenden die hiesige Struktur der Baufinanzierungen untersucht.

Abb. 2.6.5:  
Entwicklung der Eigenheim-Erschwinglichkeit  
2010 bis 2013



□ keine Daten  
 □ über 1 Jahresnettoeinkommen günstiger  
 □ 0,5 bis 1 Jahresnettoeinkommen günstiger  
 □ bis zu 0,5 Jahresnettoeinkommen günstiger  
 □ bis zu 0,5 Jahresnettoeinkommen teurer  
 □ bis zu 1 Jahresnettoeinkommen teurer  
 □ mehr als 1 Jahresnettoeinkommen teurer  
 Daten: OGA NRW, GfK, eigene Berechnung

Der Anteil der Haushalte in Nordrhein-Westfalen mit Restschuld aus einer Immobilienfinanzierung ist nur sehr moderat von 25,2 Prozent im Jahr 2003 auf 27,3 Prozent im Jahr 2008 und dann auf 27,8 Prozent im Jahr 2013 gestiegen (Quelle: IT.NRW). Das Gesamtvolumen von Wohnungskrediten an Unternehmen und Privatpersonen in Deutschland ist in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen und lag im Jahr 2013 bei 4,6 Billionen Euro. Im Jahr 2010 waren es noch 4,4 Billionen Euro

(Quelle: Deutsche Bundesbank). Gemessen am Gesamtbestand an Wohnimmobilien in Deutschland sind diese 200 Mrd Euro kein besorgniserregender Anstieg. Die jährliche Wachstumsrate der Wohnungskredite ist, abgesehen von einem Dämpfer während der Finanzmarktkrise, sehr konstant und hat sich durch das Niedrigzinsniveau nicht sonderlich erhöht.

Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil, den Käufer in Deutschland mit in die Immobilienfinanzierung einbringen, ist von 2009 bis 2012 sogar von 26 Prozent auf 29 Prozent gestiegen und ist somit weit von kritischen Vollfinanzierungen entfernt (Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken). Dieser durchschnittlich hohe Anteil Eigenkapital und die daraus folgende niedrigere Fremdkapitalquote sorgen für Sicherheit in der Finanzierung von Wohnimmobilien. Die historisch bedingte lange Zinsfestschreibung und somit die Planungs- und Finanzierungssicherheit für Banken und Haushalte ist ungebrochen hoch. Ungefähr 40 Prozent der Wohnungsbaudarlehen haben eine Zinsbindungsfrist von mehr als fünf bis einschließlich zehn Jahren, mehr als 30 Prozent sogar von mehr als zehn Jahren (Quelle: Deutsche Bundesbank). Die durchschnittlichen Tilgungssätze sind während der Niedrigzinsphase leicht gestiegen (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Kreditvergabe trotz des Wettbewerbs vieler Banken um Darlehenskunden offenbar im Mittel weiterhin konservativ und nachhaltig ist. Es gibt keine Anzeichen für eine steigende Verschuldung aufgrund der niedrigen Zinsen. Trotz des niedrigen Zinsniveaus wirken die institutionellen Rahmenbedingungen in Deutschland hemmend auf die Entstehung einer Immobilienpreisblase.



## Zusammenfassung

Mit dem diesjährigen Themenschwerpunkt zur Entwicklung der Transaktionen und Preise hat die Wohnungsmarktbeobachtung die Entwicklung der Mieten sowie der Kauffälle und Preise in den Wohneigentumsmärkten näher beleuchtet. Hilfreich waren dabei insbesondere die empirica-Preisdatenbank und die Daten des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen, die die NRW.BANK dafür erstmals ausgewertet hat.

### Finanzmarktkrise löst Wiederbelebung der Eigentumsmärkte aus

Betrachtet man die Entwicklung der Kauffälle über das vergangene Jahrzehnt, so zieht sich durch alle Teilmärkte für Wohneigentum ein ähnliches Muster, allerdings mit regional unterschiedlichen Ausprägungen. In den Jahren 2004 und 2005 erreichten die Kauffälle für Wohnbauland, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einen Spitzenwert. Grund war, dass viele Haushalte ihre Eigentumsplanungen vorzogen, um noch in den Genuss der Eigenheimzulage zu kommen, bevor sie zum 1. Januar 2006 abgeschafft wurde. Dieses Umsatzhoch dürfte also in erster Linie von Selbstnutzern getragen worden sein. Anschließend gingen sowohl die Käufe wie auch der Neubau schlagartig zurück. In den meisten Regionen sanken die Preise für Gebrauchtimmobilien.

Seit dem Beginn der Finanzmarktkrise stieg die Zahl der Bauland- und Immobilienkäufe wieder. Auch der Neubau von Geschosswohnungen sprang wieder an; beim Einfamilienhausbau wird zumindest der Rückgang gestoppt. Parallel verteuerten sich die Kaufpreise in allen Regionen des Landes erheblich – zumindest im Neubau. Da der Neubau aber nicht ausreichte, stiegen die Preise für gebrauchte Häuser und Wohnungen zunächst in den teuren, dann auch in Regionen mit mittlerem Preisniveau. Im Rheinland wechselten seither bis zu 9 Prozent der Eigenheime und 15 bis 19 Prozent der Eigentumswohnungen den Besitzer.

Dieser Nachfrageschub war zum Teil auf die Finanzmarktkrise und ihre Folgen zurückzuführen: Die niedrigen Darlehenszinsen, die schlechte Verzinsung oder das hohe Risiko alternativer Kapitalanlagen und die Furcht vor einer Inflation beförderten bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern die vielbeschworene „Flucht ins Betongold“. Das zeigt sich zum Beispiel darin, dass die Immobilienkäufe fast flächendeckend zugenommen haben – auch in Regionen mit bisher schwacher Nachfrage.

### Auf den Eigentumsmärkten überlagern sich die neue Nachfrage der Kapitalanleger und die langfristigen regionalen Trends

Anders als bei der Entstehung der spanischen Immobilienblase sind es aber nicht allein die Kapitalanleger, die für die Impulse sorgen. Deren Nachfrage ist – zumindest in den meisten Regionen – mit tatsächlicher Nachfrage von Endnutzern unterfüttert. Die landesweit gute Beschäftigungsentwicklung und die Bevölkerungsgewinne einiger Stadtregionen (u. a. rückläufige Abwanderung, Zuwanderung aus krisengeplagten EU-Ländern) haben die Wohnungsnachfrage steigen lassen. Da die Bautätigkeit lange rückläufig war, sind dort Engpässe entstanden. Indiz dafür ist, dass die Kauffälle und -preise am deutlichsten in den ohnehin teuren Regionen zunehmen.

So verwundert es nicht, dass die stärkste Belebung der Markt für Eigentumswohnungen verzeichnet, auf dem sich die Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern überlagert.

Nach dem Anstieg erreichen die Immobilienkäufe im Jahr 2011 ihren Höchststand. Dazu trugen auch Haushalte bei, die ihre Kaufpläne wegen der Grunderwerbssteuererhöhung zum Oktober 2011 vorgezogen haben. Seither sind die Verkaufszahlen stabil bis rückläufig. Die Tatsache, dass der Neubau und in vielen Regionen auch die Preise weiter steigen, lässt vermuten, dass der Grund nicht eine Nachfragesättigung, sondern eine Angebotsverknappung ist: Angesichts der unattraktiven Anlagealternativen dürfte die Zahl verkaufsbereiter Eigentümer immer kleiner werden. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt auch, dass sich die langfristigen regionalen Trends wieder deutlicher durchsetzen: In demografisch schrumpfenden Regionen mit schwacher Nachfrage sanken die Preise zuletzt wieder.

### **Die Mieten folgen einem ähnlichen Muster, aber mit schwächerer Dynamik**

Auch die Mieten sind in den vergangenen Jahren gestiegen. Dort, wo die Neubaumieten schon vor der Krise im Aufwärtstrend waren, gewann der Anstieg ab dem Jahr 2008 an Dynamik. In den Hochpreisregionen verteuerten sich auch die Mieten für Bestandswohnungen, ab 2011 ebenfalls in anderen Städten.

In einigen nachfrageschwachen Regionen sanken die Mieten zuletzt jedoch wieder. Der Krisenboom konnte die demografisch bedingt sinkende Nachfrage offenbar nur kurzzeitig überlagern; die regionalen Preistrends setzten sich wieder stärker durch.

### **Öffentliche Förderung stützt das schwindende preisgünstige Angebot**

Von den Mietsteigerungen überproportional betroffen sind die preisgünstigen Teilmärkte: In Regionen, wo die Mieten im Mittel moderat blieben, stiegen die Mieten im unteren Marktsegment deutlich an, weil bei einem Mieterwechsel die Miete steigt und günstiger Wohnraum verloren geht. Hier spielt der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau eine zunehmend wichtige Rolle: Wie der Vergleich der Marktmieten mit Mieten preisgebundener Wohnungen zeigt, steigt in den Stadtregionen der Preisvorteil geförderter Wohnungen. Um das preisgünstige Angebot zu stützen, muss auch mehr Neubau mit öffentlichen Fördermitteln entstehen. Hier zeigten die verbesserten Förderkonditionen des Landes zuletzt Wirkung. Sie müssten aber stärker als bisher von kommunalen Maßnahmen flankiert werden. Auf entspannten Wohnungsmärkten hingegen liegt die Miete öffentlich geförderter Wohnungen häufig in einer Höhe mit frei finanzierten Wohnungen.

### **Obwohl Kaufpreise manchenorts stärker steigen als die Mieten, ist derzeit keine Preisblase in Sicht**

In allen Regionen sind die Mieten dennoch weniger gestiegen als die Kaufpreise. Aus Sicht eines Investors kann das ein Frühwarnindikator für eine Preisblase sein: Wenn Kaufpreise stärker steigen als die erzielbare Miete, sinkt die Rendite und das Risiko eines Kapitalverlusts steigt. Obwohl Indikatoren wie die Kaufpreis-Mieten-Relation und der Mietvervielfältiger in einigen Städten kritische Werte erreichen, sieht die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK dennoch keine Preisblasengefahr: Zum einen gibt es in den

Hochpreisregionen auch die entsprechende Nachfrage nach überdurchschnittlich teuren Wohnungen. Zum anderen spielt der Renditeaspekt für Selbstnutzer und für viele Kapitalanleger eine eher untergeordnete Rolle – unmittelbar nach der Finanzmarktkrise war vielen Käufern die Sicherheit der Anlage der wichtigste Aspekt. Seither sind die Zinsen auch für andere Anlageformen so gesunken, dass Investitionen in Wohnimmobilien auch unter Renditegesichtspunkten durchaus attraktiv sind.

Selbst wenn die Kalkulation einiger Kapitalanleger nicht aufgeht, dürften die übliche langfristige Festschreibung der Darlehenszinsen, die hohe Eigenkapitalquote und die immer noch eher vorsichtige Kreditvergabe der Banken massenhafte Insolvenzen und Folgeschäden für die Finanz- und Volkswirtschaft verhindern.

Nichtsdestotrotz schaffen die historisch niedrigen Zinsen einen Investitionsanreiz, der keineswegs ungefährlich bleiben muss. Die lange Zinsfestschreibung und die hohen Tilgungssätze bei Immobilienfinanzierungen schaffen hier einen gewissen sicheren Planungshorizont, schieben aber potenzielle Kreditausfälle auf einen zukünftigen Zeitpunkt. Von einer Blase wie in den USA oder Spanien ist man in Nordrhein-Westfalen aber weit entfernt.

# Datengrundlagen

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

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

Das ehemalige Statistische Landesamt, jetzt Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus, die Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse des Zensus 2011.

## Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung von IT.NRW

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungsvorausberechnung. Um zu hohe Erwartungen an die Treffsicherheit zu vermeiden, wird die Bezeichnung „Prognose“ nicht mehr verwendet. Aktuell ist auf Gemeindeebene die Berechnung vom Basisjahr 2011 bis zum Jahr 2030.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung zum Basisjahr 2011 wurden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2006 bis 2010 in die Zukunft fortgeschrieben.

Im Jahr 2015 soll die nächste Berechnung erscheinen, dann auf Basis der mithilfe des Zensus überarbeiteten Bevölkerungsdaten der Jahre 2011 bis 2013 und vermutlich mit einem längeren Zeithorizont.

Aufbauend auf der Bevölkerungsvorausberechnung hat IT.NRW im Jahr 2012 eine „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 im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Bis 2011 benutzte empirica die Daten der IDN Immo-Daten GmbH, seit 2012 wird zum Auslesen der Daten ein hauseigenes Programm verwendet (empirica-systeme GmbH). Da sich beide Ansätze etwas 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. Öffentlich geförderte Wohnungen und die Angebote großer Unternehmen dürften unterrepräsentiert sein. Bei den Kaufangeboten geht man davon aus, dass es Unterschiede zwischen Angebots- und tatsächlichen Verkaufspreisen gibt; sie dürften aber von Region zu Region verschieden ausfallen.

## Oberer Gutachterausschuss NRW

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Da die Kaufverträge häufig nur rudimentäre Angaben enthalten, müssen Details zu Wohnfläche, Baujahr, Bauweise oder Ausstattung per Fragebogen nach erhoben werden. Deren Beantwortung ist aber freiwillig. So kann meist nur ein Teil der Verkäufe differenziert ausgewertet werden. Insgesamt hat sich die Datenlage in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

## Weitere externe Datenquellen

Weiter nutzt die NRW.BANK 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 Wohnungsmarkt-Fachleute 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.

## 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.

## NRW.BANK-Statistik preisgebundener Mieten

Aus der Zinsanhebung der Förderdarlehen für den 1. Förderweg verfügt die NRW.BANK seit 2011 über eine Datengrundlage, die Kostenmieten für rund 45 Prozent des Bestands enthält. Erste Analysen dazu wurden 2013 im Bericht „Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt“ publiziert. Aus der aktuellen Zinsanhebung zum 1. 1. 2014 liegen nun neue Kostenmieten-Daten vor. Außerdem wurde die Statistik erstmals um fortgeschriebene Mieten von Wohnungen ergänzt, die seit dem Wegfall des Kostenmietenprinzips im Jahr 2002 in der Einkommensgruppe A gefördert wurden.

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

## Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2014

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: 2013

Förderstatistik des Wohnraum- und  
Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2013

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

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter [komwob.de](http://komwob.de), der Website des  
Städtenetzwerks, finden Sie:

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

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

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://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**

### **Verantwortlich**

Karl-Friedrich Hofmann

### **Bearbeitung**

Ann-Kristin Häusler  
Melanie Kloth  
Ulrich Kraus  
Carsten Kuisat  
Julia Wessendorf

### **Rückfragen**

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

### **Titelfoto**

Christian Lord Otto

### **Kartengrundlage**

GfK GeoMarketing

**Düsseldorf, November 2014**

## **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.

