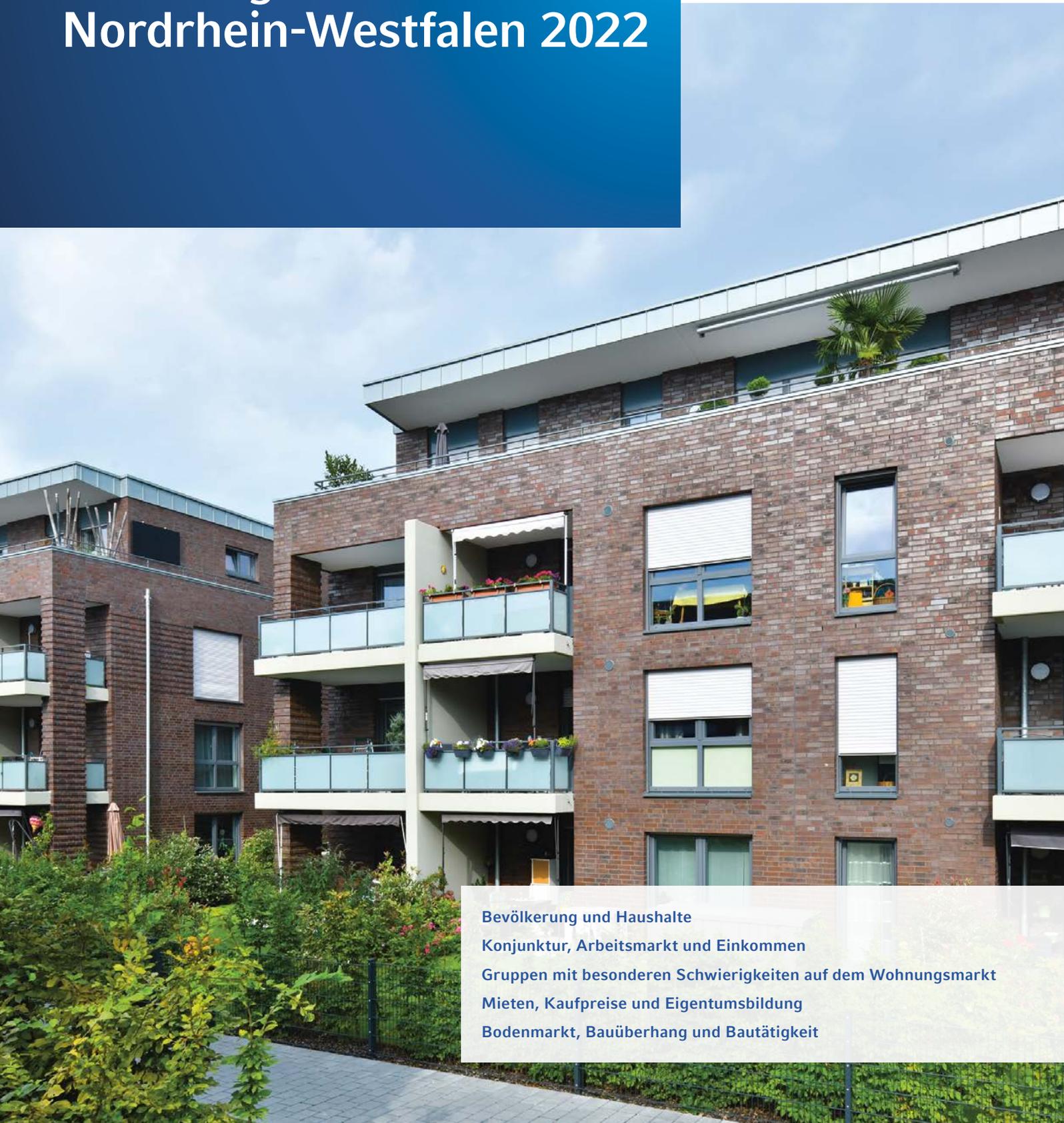




NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022



Bevölkerung und Haushalte

Konjunktur, Arbeitsmarkt und Einkommen

Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

Mieten, Kaufpreise und Eigentumsbildung

Bodenmarkt, Bauüberhang und Bautätigkeit

Titelseite:

Neubau in der Bahnhofstraße in Bonn: Mit Wohnraumfördermitteln des Landes wurden in Bonn bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen (mehr: S. 55).

Hinweise zur Publikation:

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

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Ansprechpartner/Kontaktinformationen: siehe Seite 91.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei zum Download erhältlich unter:

www.nrwbank.de/wmb



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Inhalt

6 Vorwort

8 Zusammenfassung und Fazit

10 Auf einen Blick

12 Wohnungsmärkte zwischen Kernstadt und ländlichem Raum

14 Entwicklung der Wohnungsnachfrage



16 Bevölkerungsentwicklung

23 Entwicklung der Haushalte

24 Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einkommen

31 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

36 Mieten und Kaufpreise



- 38 Entwicklung der Mieten
- 42 Wohnungsmarktbarometer: Einschätzung der Marktlage
- 45 Mietspiegelreform
- 46 Entwicklung der Wohneigentumspreise
- 52 Erschwinglichkeit der Mieten und Kaufpreise
- 56 Wohneigentumsbildung

58 Entwicklung des Wohnungsneubaus



- 60 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau
- 65 Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau
- 69 Der Markt für Wohnbauland
- 76 Bautätigkeit

86 Datengrundlagen

88 Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung

90 Impressum

Vorwort



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

steigende Heiz- und Strompreise, anziehende Baukosten, Engpässe bei Baumaterialien und im Handwerk, steigende Bauzinsen, hohe Inflation und nicht zuletzt der Zuzug geflüchteter Ukrainerinnen und Ukrainer – der russische Angriffskrieg stellt die Wohnungsmärkte vor gewaltige Herausforderungen. Selten zuvor sehen sich Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen so vielen Problemen auf einmal gegenüber. Das zeigt auch der neue Wohnungsmarktbericht.

Doch unsere Ausgangsposition ist gut: Die Landesregierung hat in den letzten Jahren insgesamt 5,5 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt – allein 1,3 Milliarden in diesem Jahr. Investiert wird in bezahlbare neue Mietwohnungen, selbst genutztes Eigentum und Modernisierungsmaßnahmen. Dabei legen wir ein besonderes Augenmerk auf barrierefreien Wohnraum sowie Wohnraum für Studierende und Azubis. Zuletzt erreichte der Wohnungsneubau neue Rekorde und blieb auch während der Pandemie eine wichtige Stütze der Konjunktur.

Auch bei der energetischen Sanierung sind wir auf dem richtigen Weg: Mit der Modernisierungsoffensive des Landes bringen wir seit dem Jahr 2018 pragmatischen Klimaschutz und Sicherung von bezahlbaren Mieten in Einklang. Mit diesen Maßnahmen wurden seit 2019 jährlich rund 24.500 Tonnen CO₂ gegenüber dem Vorzustand eingespart. Das hilft dem Klimaschutz, aber auch den Mieterinnen und Mietern dabei, mit den erhöhten Heizkosten zurecht zu kommen.

Auf dieser guten Basis können wir schnell auf Veränderungen reagieren: Seit dem Frühjahr unterstützt ein neuer Förderbaustein die Wohnraummobilisierung im Bestand und den Neubau für Schutzsuchende aus der Ukraine. Dem Baupreisanstieg setzt die Wohnraumförderung kurzfristig ein Ergänzungsdarlehen der entgegen, damit bereits bewilligte Projekte weitergebaut werden können.

Doch die aktuellen Herausforderungen kann die Landesregierung nicht allein bewältigen. Daher haben wir im September die „Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“ neu konstituiert. Das Bündnis bringt alle wichtigen Partner an einen Tisch und wird sich für mehr Wohnungsbau einsetzen – öffentlich gefördert und frei finanziert, für mehr Eigentumsbildung, für die Stärkung von Wohnungsbeständen auch außerhalb der Ballungszentren, für mehr rollstuhlgerechten Wohnraum und mehr Mieterschutz.

Die bewährte Zusammenarbeit mit unserer starken Bau- und Wohnungswirtschaft, den Kreisen und Kommunen, den Verbänden sowie die Unterstützung der NRW.BANK – nicht zuletzt durch ihre umfassende Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung – lassen mich optimistisch in die Zukunft blicken.

Ina Scharrenbach MdL

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Liebe Leserinnen und Leser,

in den vergangenen zwei Jahren haben die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie unseren Alltag und die Wirtschaft immens beschäftigt. Die Folgen für die Wirtschaft waren und sind groß.

Hinzu kommt: Der Krieg in der Ukraine hat eine humanitäre Krise ausgelöst. Zahlreiche Menschen sind inzwischen aus ihrer Heimat geflüchtet, davon gut 200.000 auch nach Nordrhein-Westfalen. Noch ist die kurzfristige Unterbringung der Geflüchteten in den Kommunen das Hauptthema. Aber schon kurzfristig wird ein hoher zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entstehen und dieser tendenziell zu einer weiteren Anspannung vor allem der preisgünstigen Teilssegmente führen. Allerdings erschweren die aktuelle Inflation und Lieferengpässe in der Baubranche die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum.

Die Bautätigkeit erreichte in den Jahren 2020/2021 mit 49.800 bzw. 49.600 Wohnungen den höchsten Stand seit 2005. Und auch die Baugenehmigungen lagen in 2021 auf einem hohen Niveau.

Die Preissteigerungen für Mietwohnungen und Wohneigentum setzten sich in 2021 weiter fort. In vielen Großstädten ist Wohnraum nach wie vor knapp und teuer. Gerade Menschen, die infolge der Corona-Pandemie Einkommenseinbußen erlitten haben und/oder aufgrund der steigenden Energiepreise und Zinsen für Baudarlehen in finanzielle Probleme kommen, kann das vor Schwierigkeiten stellen. Ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt die zentrale Herausforderung.

Zielgerichtete Maßnahmen sind in dieser Situation erforderlich. Dabei kommt es darauf an, schnell Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die längerfristigen Trends aus dem Blick zu verlieren. Denn die regionalen Unterschiede zeigen sich auch in der aktuellsten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes. Insgesamt wird für Nordrhein-Westfalen zwar langfristig mit einer rückläufigen Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet, das Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen hat allerdings weiterhin Bestand.

Die Wohnraumförderung des Landes mit ihrem breiten Spektrum an Fördermöglichkeiten ist auch in Krisenzeiten wichtige Partnerin für Investorinnen und Investoren und kann einen wichtigen Beitrag zur notwendigen Entwicklung leisten. Nordrhein-Westfalen braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Damit dieser entsteht, unterstützen wir als Förderbank Kommunen und Investorinnen und Investoren in Finanzierungsfragen auch mit einem breiten Beratungsangebot.

In dieser komplexen Marktsituation ist die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK ein wichtiger Baustein einer vorausschauenden Steuerung, indem sie regelmäßig relevante Daten und Analysen zur Wohnungsmarktsituation bereitstellt. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist Bestandteil dieser fortlaufenden Arbeit.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.

Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Zusammenfassung und Fazit

Die Corona-Pandemie und ihre Folgen beschäftigten insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 auch die Wohnungs- und Immobilienmärkte. Allerdings waren die Folgen weniger stark als zunächst erwartet, als im Frühjahr 2020 Wirtschaft und Arbeitsmärkte den stärksten Konjunkturreinbruch seit über zehn Jahren erlebten. Die Krise wirkte sich – je nach Branche, Tätigkeit und Beschäftigungsverhältnis – zwar auch auf Kaufkraft und Finanzplanung bei der Wohnungsnachfrage aus. Allerdings trugen zahlreiche staatliche Maßnahmen dazu bei, die wirtschaftlichen und sozialen Folgen stark abzumildern. Dazu gehörten Hilfen für Unternehmen und Selbstständige, das Kurzarbeitergeld, ein erleichterter Zugang zu Sozialleistungen und nicht zuletzt das Wohngeld, das noch kurz vor der Pandemie ausgeweitet und 2022 eine weitere Anpassung erhielt. Bis Jahresende 2021 erholten sich Wirtschaft und Arbeitsmärkte, jedoch immer wieder gebremst von erneuten Lockdowns sowie Lieferschwierigkeiten und steigenden Materialpreisen. 2022 kommen durch den Ukraine-Krieg und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf Lieferketten, Energiepreise und Inflation weitere wirtschaftliche Unsicherheiten auf Unternehmen und Haushalte zu.

Die Bauwirtschaft – insbesondere der Wohnungsbau – zeigte sich von der Pandemie lange Zeit völlig unbeeinträchtigt und war 2020 und 2021 eine wichtige Stütze der Konjunktur. Der Wohnungsneubau erreichte 2020 und 2021 Rekordergebnisse. Der Schwerpunkt lag im Geschosswohnungsbau, insbesondere bei kleineren Wohnungen, und im geförderten Mietwohnungsbau. Die Baugenehmigungen lagen auch in 2021 auf einem hohen Niveau; auch der Bauüberhang erreichte neue Höchst-

werte. Wie unsere Datenanalyse zeigt, wird der allergrößte Teil des Überhangs in nächster Zeit wohl auch umgesetzt. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau in 2022 deutlich verschlechtert. Unter den Folgen eingeschränkter Lieferketten, Preissteigerungen in allen Bereichen, Verzögerungen bei Bauprojekten und der Rezessionserwartung leidet auch das Investitionsklima. Wenngleich die Baugenehmigungen des ersten Halbjahres 2022 noch zulegt, deuten die rückläufigen Auftragseingänge darauf hin, dass die Bautätigkeit mittelfristig sinken könnte.

Insgesamt ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum nicht einfacher geworden: Die Angebotsmieten setzten auch in den Corona-Jahren ihren Anstieg fort. Hinzu kommt: Haushalte, die von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit betroffen waren, dürften spürbare Einkommenseinbußen erlitten haben. Auch war die Wohnraumversorgung von Geflüchteten, Rollstuhlnutzern oder großen Familien nach wie vor schwierig – und das bereits vor der Ankunft der ersten Geflüchteten aus der Ukraine im Jahr 2022. Die Wohnungslosigkeit ist erneut gestiegen. Bereits seit Ende 2021 verteuern sich die Energiepreise und damit die Strom- und Heizkosten auch für diejenigen Haushalte, die nicht umziehen.

Stärker als die Mieten stiegen 2021 jedoch die Preise für Wohneigentum: Offenbar infolge der wirtschaftlichen Unsicherheiten war bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sogar ein verstärkter Preisschub zu verzeichnen. Dabei dürfte auch die Nachfrage nach mehr Freiraum und zusätzlicher Wohnfläche für das Homeoffice eine Rolle gespielt haben. Unseren Schätzungen



zufolge war die Wohneigentumsbildung bis 2020 trotz der Preissteigerungen nicht rückläufig. Mit dem steigenden Zinsniveau, das für Baudarlehen Mitte 2022 auf dem höchsten Stand seit zehn Jahren liegt und den gleichzeitig hohen Preisen für Wohneigentum ist jedoch anzunehmen, dass viele Haushalte die Eigentumsbildung derzeit verschieben oder ganz darauf verzichten.

Zumindest im Jahr 2020 hatte die Pandemie auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung: Umzüge wurden zurückgestellt, insbesondere grenzüberschreitende Wanderungen brachen ein. Da der Zuzugsgewinn Nordrhein-Westfalens gegenüber dem Ausland sank und nicht mehr ausreichte, das Geburtendefizit zu kompensieren, ging die Einwohnerzahl erstmals seit den 2000er-Jahren etwas zurück und auch 2021 wird ein marginaler Bevölkerungsverlust verzeichnet. Entsprechend hat das Statistische Landesamt IT.NRW in seiner neuen Bevölkerungsvorausberechnung die Annahmen für den Wanderungsgewinn heruntergeschraubt und erwartet bereits kurzfristig weitere Einwohnerverluste. Die demografischen Folgen des Ukraine-Kriegs sind in der Berechnung allerdings noch nicht berücksichtigt.

In Anlehnung an eine Gebietstypisierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung haben wir die Städte und Gemeinden verschiedenen Großstadtregionen und Zonen (z. B. Zentren, Pendlerverflechtungs- und ländliche Räume) mit folgenden zentralen Ergebnissen zugeordnet:

Zunächst profitierte vor allem das engere Umland von dem Zuzug aus den Zentren der Großstadtregionen. Seit wenigen Jahren erfährt das äußere Umland – zuletzt auch ländliche Gebiete – mehr Zuwanderung. In engem Zusammenhang damit stehen die regionale Preisentwicklung und die Beobachtung, dass sich sowohl der Baulandumsatz als auch der Bau und Kauf von Wohnimmobilien ebenfalls in die Außenzonen der Großstadtregionen verlagert.

Das gilt besonders für den Eigenheimsektor. Zwar fasst auch der Geschosswohnungsneubau (Miet- und Eigentumswohnungen) außerhalb der Großstädte immer mehr Fuß und trägt dazu bei, das dortige eigenheimdominierte Wohnungsangebot zu diversifizieren, doch ist er in den Zentren nach wie vor am stärksten vertreten. Dagegen ist der Schwerpunkt des Eigenheimneubaus immer weiter nach außen gewandert. Der wichtigste Grund ist das starke Preisgefälle zwischen den Zentren und deren Umland. Dabei spielt auch die Verfügbarkeit von Bauland eine Rolle. Da viele direkte Umlandkommunen offenbar nicht genug Bauland ausweisen (können), um die Nachfrage zu befriedigen, ziehen immer mehr Haushalte ins weitere Umland. Auf dem Bestandsmarkt ist das Angebot in den Zentren noch größer, doch ist das Preisgefälle nach außen ähnlich stark wie im Neubau. In der Summe lässt sich eine fortschreitende Suburbanisierung von Wohnungsangebot und -nachfrage erkennen, die in vielen Regionen bereits weit über das engere Umland hinausreicht.

Auf einen Blick

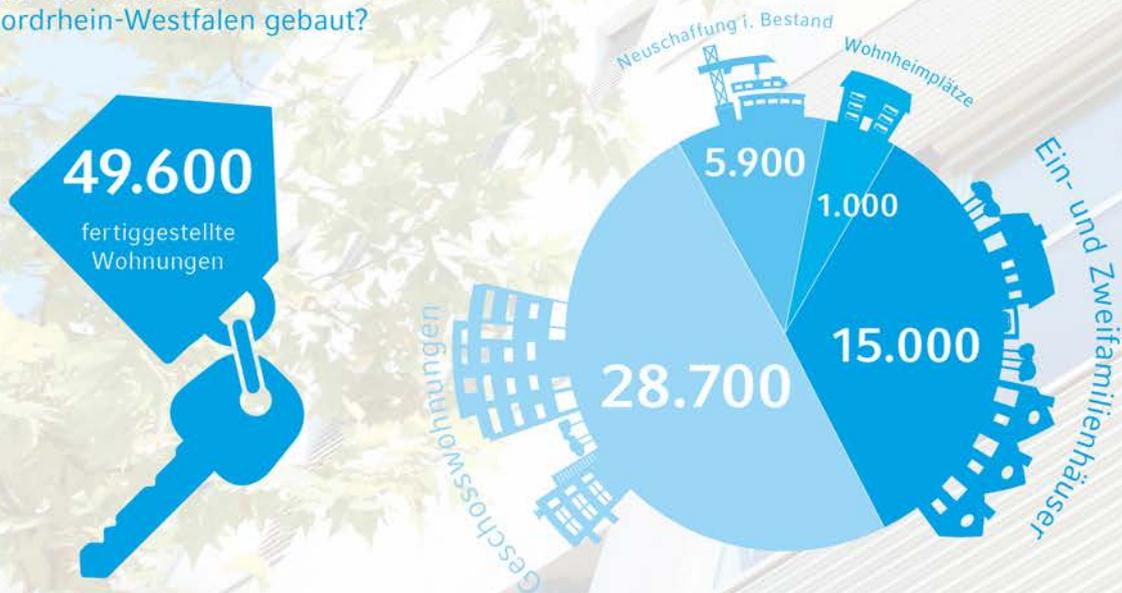
Wie viele Wohnungen gibt es in Nordrhein-Westfalen?



Wie teilt sich der Wohnungsbestand auf?



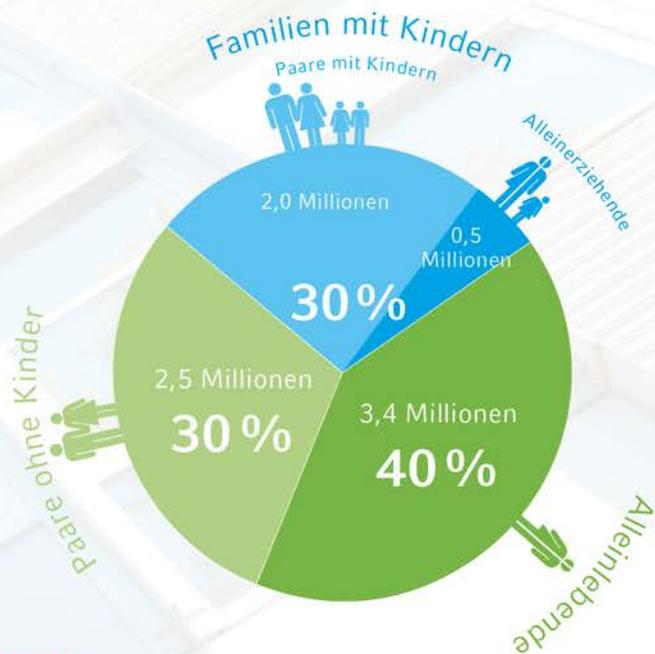
Was wurde 2021 in Nordrhein-Westfalen gebaut?



Wie viele Menschen leben in Nordrhein-Westfalen?



Wie leben die Menschen zusammen?



Wie viel Miete wird verlangt?*



Was kostet das Eigenheim?*



* Ohne Neubau.

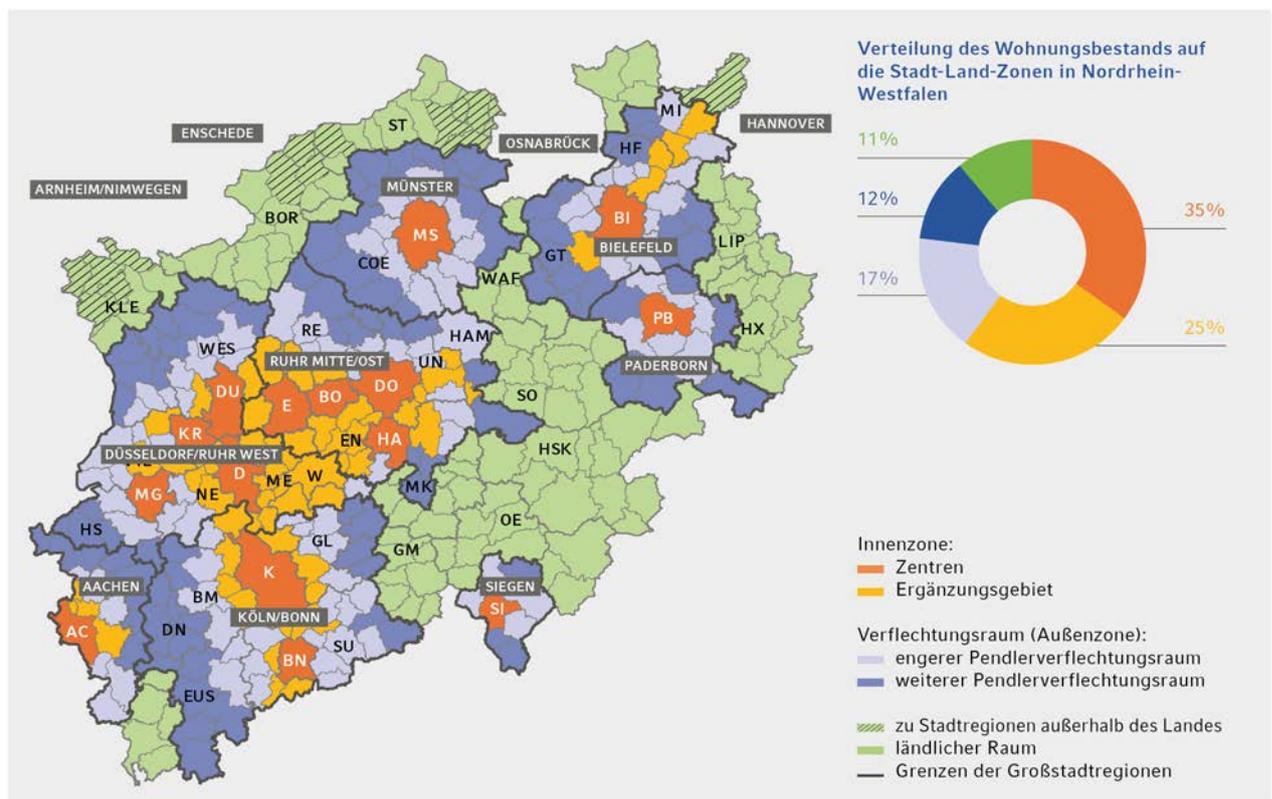
Wohnungsmärkte zwischen Kernstadt und ländlichem Raum

Stadt-Umland-Beziehungen und ländliche Räume

Der Anlass, über ein neues Analyseraster in der Wohnungsmarktbeobachtung nachzudenken, war die aktuelle Debatte um die Stadt-Umland-Wanderung und die Entwicklung ländlicher Räume. Begonnen hat die Diskussion bereits in der zweiten Hälfte der 2010er-Jahre, als wieder mehr Haushalte die teuren Großstädte verließen, weil sie im Umland erschwinglicheren Wohnraum finden konnten. Infolge der Corona-Pandemie und des so ausgelösten Schubs für das Homeoffice und die Digitalisierung der Arbeit hat das Thema weiteren Aufwind erhalten.

Doch dem Thema „Stadt-Umland-Land“ gerecht zu werden, ist nicht einfach, denn Nordrhein-Westfalen ist ein vielfältig strukturiertes Land. Das Zentrum dominiert die Städteregion Rhein-Ruhr, die nach Paris zweitgrößte Metropolregion der EU. Es gibt mono-zentrische Städteregionen wie Münster, Aachen und Siegen, industriegeprägte Mittelstandsregionen wie die Kreise Olpe und Gütersloh sowie überwiegend ländliche Regionen wie den Hochsauerlandkreis und den Kreis Höxter. Diese Gebietstypen werden von vielfältigen Trends der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung überlagert. Für eine Analyse, wie und ob bestimmte Entwicklungen in den Regionen ähnlich oder unterschiedlich ablaufen, müssen diese Strukturen vereinfacht werden.

Abb. 1: Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen: Großstadteregionen und ihre Untergliederung



Daten: BBSR (Großstadteregionen, Stand 2019, modifiziert), IT.NRW (Wohnungsbestandsstatistik)

NRW.BANK 2022

Großstadtreionen des BBSR

Für den vorliegenden Wohnungsmarktbericht hat die NRW.BANK daher auf eine der Raumtypisierungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zurückgegriffen: die BBSR-Großstadtreionen. Das BBSR stellt auch eine Reihe anderer Raumtypisierungen und -abgrenzungen zur Verfügung, doch die Großstadtreionen bieten besondere Vorteile für die Analyse: Zum einen grenzt das BBSR einzelne Großstadtreionen ab – in Nordrhein-Westfalen sind es allein acht. Zum anderen gliedert es die Regionen in verschiedene Zonen – vom Zentrum zum äußeren Verflechtungsraum (Abb. 1). So lassen sich die Regionen untereinander vergleichen, aber auch – im Querschnitt der Regionen – typische Stadt-Umland-Strukturen und Trends identifizieren. Da die Abgrenzung auf Gemeindeebene erfolgt, passt das Modell auch zum – ebenfalls gemeindefest – Datenkonzept der Wohnungsmarktbeobachtung.

Das BBSR untergliedert die Großstadtreionen in folgende Stadt-Land-Zonen:¹

- **Zentrum:** Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und Einpendlerüberschuss. Wenn eine andere Großstadt angrenzt, darf der größte Pendlerstrom nicht von dort kommen. Eine Großstadtreion kann mehrere Zentren haben – das ist z. B. im Ruhrgebiet der Fall. In den Zentren lebt ein Drittel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung in einem guten Drittel der Wohnungen.
- **Ergänzungsgebiet** zum Zentrum: Kommunen, die selbst einen hohen Pendlerüberschuss, aber gegenüber dem Zentrum einen negativen Pendler saldo verzeichnen. Das Ergänzungsgebiet besteht aus einem Mix von benachbarten Großstädten und kleineren Kommunen des ersten Umlandrings. So gehören zum Ergänzungsgebiet von Düsseldorf und Duisburg der Großteil des Kreises Mettmann, aber auch das Bergische Städtedreieck. Im Ergänzungsgebiet lebt ein Viertel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung.

¹ Mehr unter www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Grossstadtreionen/Grossstadtreionen.html (abgerufen am 5. November 2021).

Zentren und Ergänzungsgebiete bilden zusammen die **Innenzone**.

— Die **Außenzone** der Großstadtreionen wird nach dem Grad der Verflechtung in zwei Stufen gegliedert – den **engeren** und den **weiteren Pendlerverflechtungsraum**. Im engeren Verflechtungsraum pendeln über 50 Prozent, im weiteren nur mehr 25 bis 50 Prozent der Auspendler in die Innenzone. Dort ist die Ausrichtung auf das Regionsinnere also weniger klar. Im Verflechtungsraum leben insgesamt gut 30 Prozent (17%/13%) der nordrhein-westfälischen Bevölkerung. In den Kreisen Steinfurt und Minden-Lübbecke gibt es Gemeinden, die funktional zum Verflechtungsraum der Stadtreionen Osnabrück bzw. Hannover gehören. Auf der anderen Seite dehnen sich die Stadtreionen Siegen und Köln-Bonn über die Landesgrenzen nach Rheinland-Pfalz bzw. Hessen aus. Berücksichtigt werden hier aber nur die nordrhein-westfälischen Gemeinden.

— In den Gemeinden außerhalb der Großstadtreionen leben 12 Prozent der Einwohner. Sie werden in den folgenden Analysen „**ländlicher Raum**“ genannt. Strukturell gibt es auch in den Außenzonen eher ländliche Gemeinden. Diese werden wegen des Einflusses der Großstadt in der Analyse aber als Teil der Großstadtreion behandelt.²

Analyse nach Stadt-Land-Zonen

Der Wohnungsmarktbericht 2022 geht nicht auf die einzelnen Regionen ein, sondern zunächst nur auf die Stadt-Land-Zonen. In den einzelnen Kapiteln werden ausgewählte Indikatoren im neuen Zonenraster analysiert und interpretiert. Bisweilen zeigen sich dabei neue Erkenntnisse oder es werden bestehende Annahmen bestätigt oder widerlegt.

Die identifizierten Strukturen und Entwicklungsmuster lassen sich jedoch nicht in jeder einzelnen der nordrhein-westfälischen Stadtreionen wiederfinden. Die Unterschiede zwischen den Stadtreionen sind zum Teil erheblich. Einige Trends, die man im Aggregat aller Regionen zu erkennen glaubt, lösen sich auf, wenn man auf einzelne Regionen zoomt. Neben der Gliederung der Regionen in Zentren und Umlandringe spielen eben auch die Art der Region sowie die Dynamik von Wachstum und Schrumpfung eine wichtige Rolle. Diese Unterschiede im Detail darzustellen, würde jedoch den Rahmen des vorliegenden Wohnungsmarktberichts sprengen.

² Anders ist das bei Gemeinden um Kleve und im nördlichen Münsterland, die funktional eigentlich zum Umland der niederländischen Stadtreionen Arnhem-Nimwegen bzw. Enschede gehören. Der Grad der Verflechtung lässt sich aufgrund der Schwierigkeiten mit grenzüberschreitenden Daten nicht nach dem gleichen Verfahren bestimmen; sie werden in der Analyse daher als ländlicher Raum behandelt.

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Zusammenfassung

Nordrhein-Westfalen verzeichnete 2020 und 2021 erstmals seit zehn Jahren wieder leichte Bevölkerungsverluste. Aufgrund pandemiebedingter Lockdowns und Grenzsicherungen war der Außenwanderungsgewinn im Jahr 2020 nur noch halb so hoch wie im Vorjahr und reichte nicht mehr aus, um das Geburtendefizit auszugleichen. Besonders betroffen waren die Zentren der Großstadtreionen, die zuletzt in erster Linie über den Auslandszuzug gewachsen sind. Dabei dehnte sich der Wanderungsradius ins äußere Umland der Stadtreionen aus; zuletzt bis in einige ländliche Räume. Grund ist vermutlich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Zentren, insbesondere beim Wohneigentum. Homeoffice und die Digitalisierung der Arbeit dürften diesen Trend weiter verstärken, wenn auch das Ausmaß heute noch nicht absehbar ist.

Im Jahr 2021 erreichten die Wanderungsgewinne mit einem Plus von 90 Prozent wieder fast das Vor-Pandemie-Niveau. Die Zuzüge aus dem Ausland stiegen wieder an und die Zentren wuchsen ebenfalls wieder fast auf das Niveau von vor der Pandemie. Der ländliche Raum verzeichnete 2021 nicht nur bei der Binnenwanderung, sondern auch insgesamt ein leichtes Bevölkerungsplus.

Erft-Quartier, Euskirchen: Inklusion und Nachhaltigkeit

Seit 2018 wandelt sich das Euskirchener Erft-Quartier vom früheren Schlachthofviertel zu einem Vorzeigeprojekt der Stadt. Inklusion, Ökologie und nachhaltige Mobilität gehören zum Konzept der Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU). Durch Modernisierung, Umnutzung und ergänzenden Neubau vergrößerte sich die Siedlung von 90 auf mittlerweile 156 Wohneinheiten, ein Teil davon für Menschen mit Behinderungen. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde mit Fördermitteln des Landes finanziert. Alle Gebäude werden mittels Geo- und Solarthermie mit Wärme versorgt. Den Bewohnern steht darüber hinaus ein elektrisch angetriebenes Quartiersauto inklusive Ladeinfrastruktur zur Verfügung. Die Weiterentwicklung des Quartiers schreitet stetig voran. So will die EUGEBAU den stillgelegten, denkmalgeschützten Schlachthof in das Quartier integrieren.

Auch die Zahl der Haushalte hat sich 2020 und 2021 leicht reduziert. Am stärksten war der Rückgang bei den Alleinlebenden. Hauptfaktor waren vermutlich verschobene Neugründungen junger Haushalte. So begannen viele Studienanfänger ihr Studium in digitalen Distanzformaten und benötigten zunächst keine eigene Wohnung am Studienort. Dafür wuchs die Zahl der Haushalte mit mehr als drei Personen.

Die Wirtschaftsleistung brach im Frühjahr 2020 infolge der Pandemie stark ein und befand sich zunächst in einem allmählichen Erholungsprozess, immer wieder gebremst von Lockdowns, Lieferschwierigkeiten und steigenden Materialkosten. Dabei leisteten die Hilfen von Bund und Ländern einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wirtschaft. Insbesondere die Kurzarbeit sicherte in der Pandemie zahlreiche Arbeitsplätze. Ganz verhindern konnte sie den Anstieg der Arbeitslosigkeit jedoch nicht. Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit von Mietern dürfte das seit 2020 ausgeweitete Wohngeld größtenteils aufgefangen haben. Dennoch ist die Zahl der Wohnungslosen auch 2020 weiter gestiegen.

Die Spreizung der Einkommensverteilung hat sich auch in den letzten zwei Jahren fortgesetzt. Dass die höheren Einkommen seit Jahren stärker steigen als die unterhalb des Durchschnitts, erhöht den Konkurrenzdruck um Wohnraum besonders für untere und mittlere Einkommensgruppen.

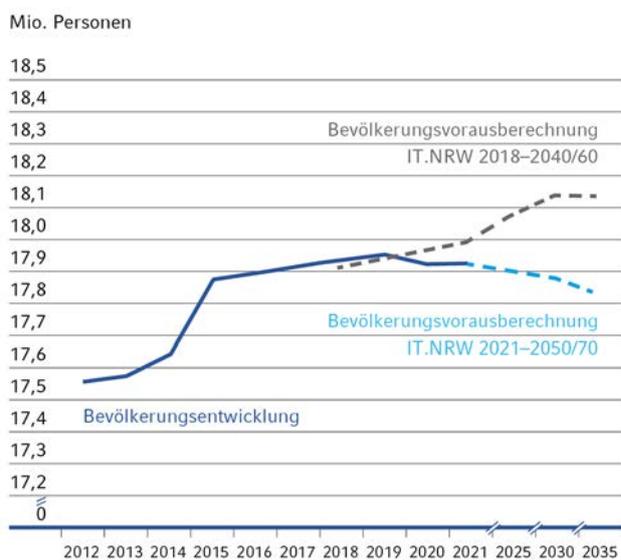
Verschärft wird das Problem von der Inflation, die Mitte 2022 auf das höchste Niveau seit 25 Jahren geklettert ist und die Wohnkaufkraft besonders von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen schwächt. Ursächlich hierfür ist der Krieg in der Ukraine und die hiermit verbundenen Entwicklungen: Hohe Energiepreise, eine drohende Gasknappheit und anhaltende Lieferprobleme trüben die Konjunktur der nordrhein-westfälischen Wirtschaft ein. Steigende Zinsen und steigende Energiepreise beeinträchtigen zudem die wirtschaftliche Situation von Mieter- und Eigentümerhaushalten.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Erstmals seit 2011 wieder leichte Bevölkerungsverluste

Ende 2020 lebten in Nordrhein-Westfalen rund 17,9 Millionen Menschen – rund 21.700 weniger als im Vorjahr (–0,1%; Abb. 1.1.1). Damit verzeichnete das Land erstmals seit fast zehn Jahren wieder einen – wenn auch nur leichten – Bevölkerungsverlust. Ursache war in erster Linie die Corona-Pandemie. Im Jahr 2021 ist die Bevölkerungszahl weiterhin marginal rückläufig (–0,01%). Die im März 2022 erschienene Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW prognostiziert bis 2030 einen weiteren leichten Bevölkerungsrückgang um 0,2 Prozent. Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Fluchtbewegungen konnten allerdings in die Bevölkerungsvorausberechnung noch keinen Eingang finden.

Abb. 1.1.1: Bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen

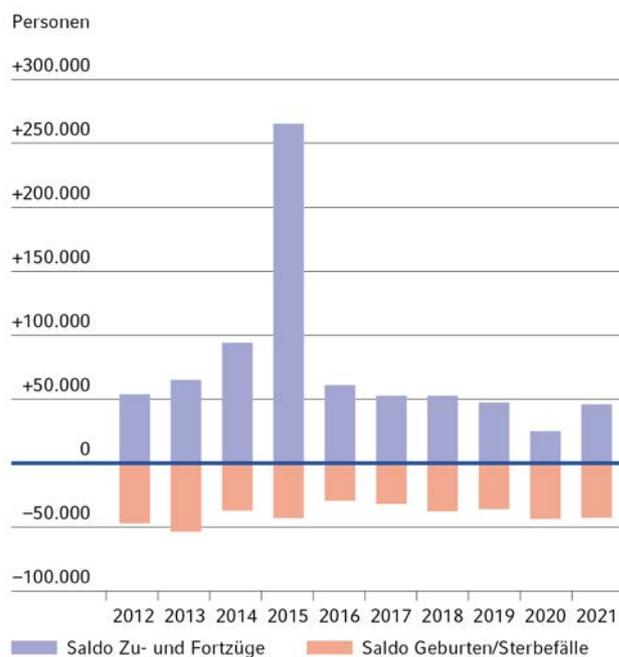


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsvorausberechnungen) NRW.BANK 2022

Rückläufiger Zuzugsgewinn kann gestiegenes Geburtendefizit 2020 nicht ausgleichen

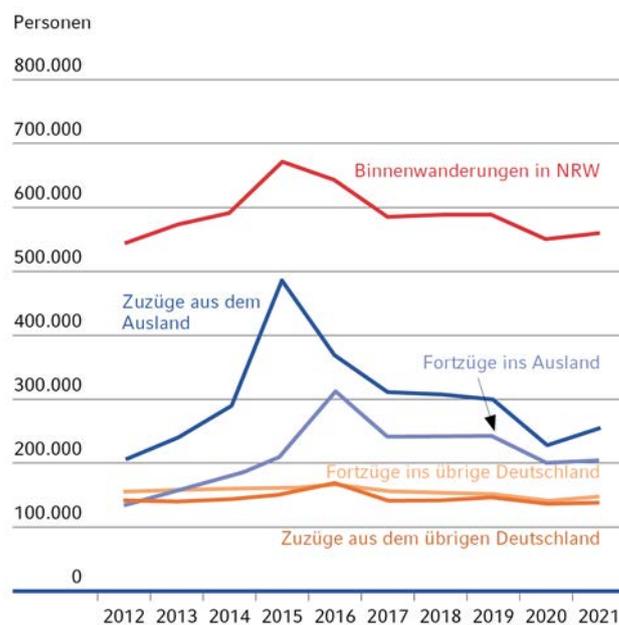
Im ersten Corona-Jahr stieg die Zahl der Todesfälle (+4%). Trotz stabiler Geburtenzahl erhöhte sich damit das Geburtendefizit um 23 Prozent. Entscheidend war aber, dass sich der Wanderungsgewinn im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr halbierte (–49%) und das

Abb. 1.1.2: Bevölkerungsveränderung in Nordrhein-Westfalen nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 1.1.3: Entwicklung der Wanderungsströme nach, in und aus Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik) NRW.BANK 2022

Geburtendefizit – anders als in den acht Jahren davor – nicht mehr ausgleichen konnte. 2021 nahmen die Wanderungsgewinne wieder um fast 90 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu. Das Geburtendefizit konnte damit fast ausgeglichen werden (Abb. 1.1.2).

Eine genaue Betrachtung zeigt, dass im Jahr 2020 alle Wanderungsströme abgeebbt sind (Abb. 1.1.3). Am wenigsten waren die Umzüge innerhalb Deutschlands betroffen: Sowohl die Verflechtungen mit den übrigen Bundesländern, die sich seit Jahren auf annähernd gleichem Niveau bewegen, als auch die Binnenwanderungen (Umzüge zwischen nordrhein-westfälischen Gemeinden) gingen um je rund 7 Prozent zurück. Dieser Rückgang lässt sich damit erklären, dass viele Haushalte ihre Umzugspläne aufgrund der Lockdowns und wirtschaftlich-beruflicher Unsicherheiten verschoben haben.

Viel deutlicher sind aber die Auswirkungen auf Auslandswanderungen, die zusätzlich von den temporären Grenzschießungen betroffen waren: Sowohl der Zuzug aus dem Ausland (-24%) als auch der Fortzug ins Ausland (-19%) sind geradezu eingebrochen. Im Saldo gewann Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020 nur noch 29.400 Einwohner aus dem Ausland – zu wenig angesichts des gestiegenen Geburtendefizits. Im Jahr 2021 sind die Zuzüge aus dem Ausland wieder deutlich gestiegen (+13,4%).

Zuwanderung aus der Ukraine als neuer Zuzugsfaktor

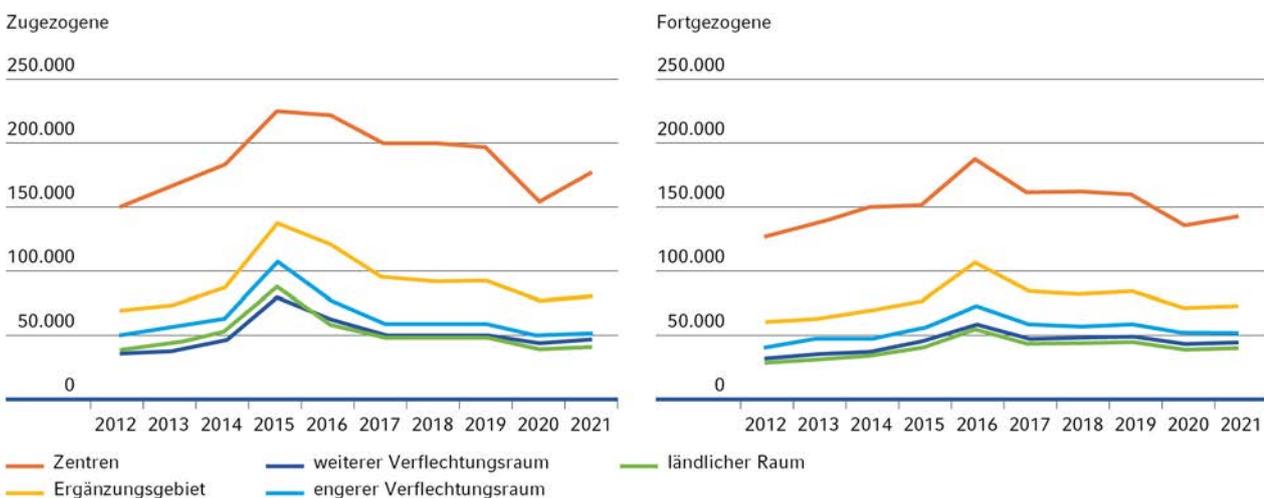
Während die Demografen zunächst davon ausgingen, dass sich die bekannten Migrationsmuster schnell wieder dem vorpandemischen Niveau annähern, waren die Erwartungen zwischenzeitlich gedämpfter. Angesichts der anhaltenden Infektionslage, zunehmender Liefer-schwierigkeiten und der Ukraine-Krise dürften die deutschen Arbeitsmärkte für Zuwanderer aus dem EU-Ausland etwas an Attraktivität verloren haben. In der neuen Bevölkerungsvorausberechnung (2021–2050/70) hatte IT.NRW die Annahmen zur Zuwanderung gegenüber der Vorgängerprognose daher deutlich gesenkt (Abb. 1.1.1). 2022 allerdings hat die Fluchtbewegung aus der Ukraine die Situation völlig verändert: Allein in Nordrhein-Westfalen erfassten die Ausländerbehörden bis September über 200.000 ukrainische Flüchtlinge.

Wie stark dies die Wohnungsnachfrage verändert, ist aufgrund der unklaren Bleibeperspektive aber noch nicht einzuschätzen.

Zentrale Großstädte vom Einbruch des Zuzugs von außen besonders betroffen

Die Großstädte in den Zentren der Stadtregionen (S. 12/13) waren 2020 vom Pandemie-Effekt besonders betroffen, da sie zuletzt in erster Linie über Auslands-zuzug gewachsen sind. So brachen die Zuzüge von außerhalb des Landes in die Zentren um 22 Prozent ein

Abb. 1.1.4: Stadt-Land-Zonen als Ziel (links) und Quelle (rechts) von Wanderungen nach bzw. aus Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

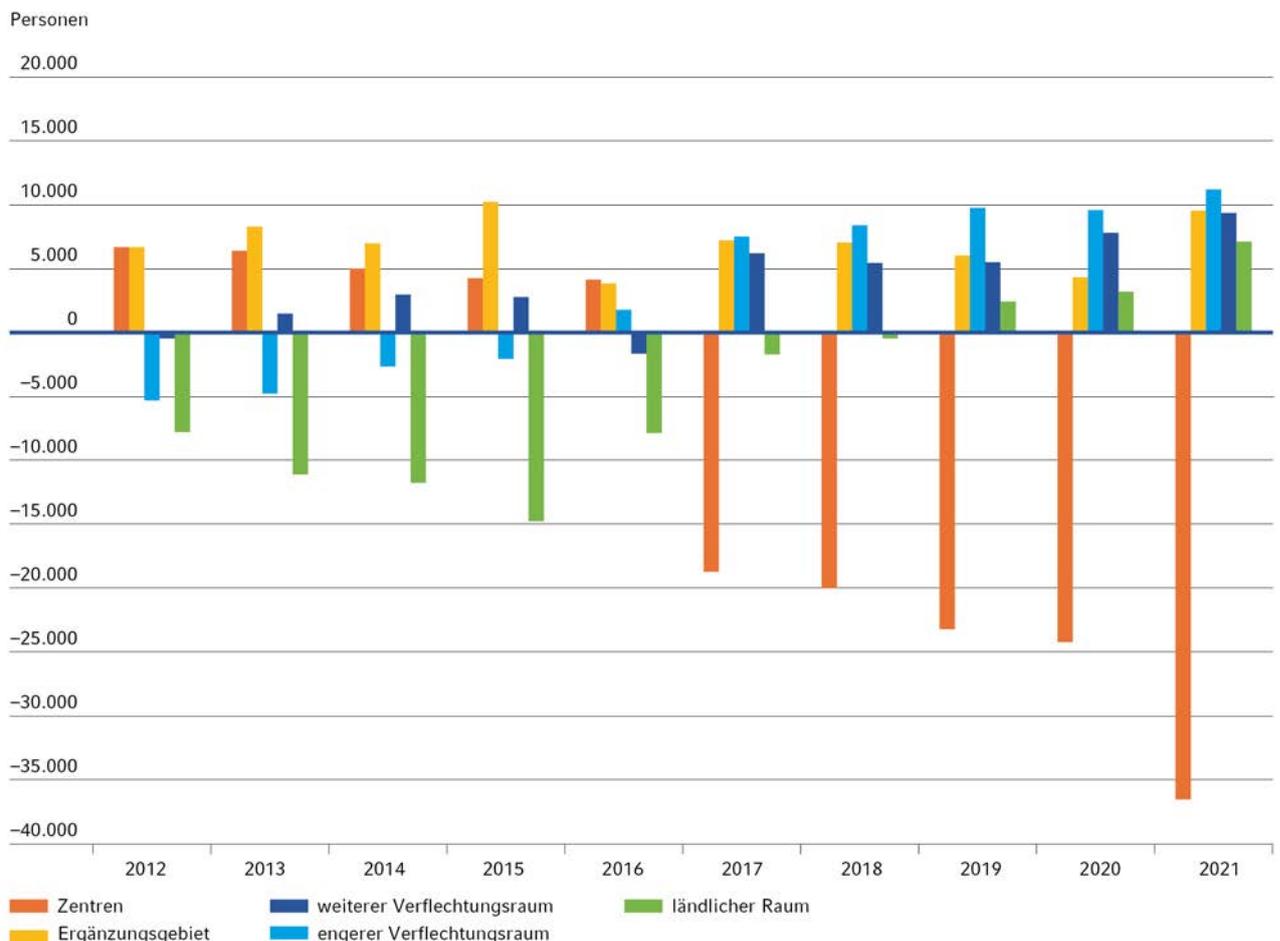
(Abb. 1.1.4), in Bielefeld, Paderborn und der Rhein-schiene sogar um 24 bis 27 Prozent. Insbesondere Universitätsstädte verzeichneten starke Rückgänge beim Zuzug aus dem In- und Ausland, da viele Studienanfänger ihr Studium in digitalen Distanzformaten begannen und nicht an den Studienort umzogen. Nach Berichten von Kommunen hatten viele Studierendenwohnheime im Wintersemester 2020/2021 erstmals seit Jahren wieder freie Kapazitäten. Mit den Lockerungen der Coronamaßnahmen 2021 wuchsen die Zentren im Vergleich zum Vorjahr wieder fast auf Vor-Pandemie-Niveau, insbesondere bedingt durch den gestiegenen Auslandszuzug.

Wie dargestellt, zogen zwar auch weniger Menschen aus den Zentren über die Landesgrenzen fort, doch brach der Außenwanderungsgewinn der Zentren im Jahr 2020 auf gut die Hälfte des Vorjahres ein. Wie die Preisentwicklung (Kap. 2) andeutet, hat dieses Phänomen bisher aber keine spürbare Entlastung der großstädtischen Wohnungsmärkte bewirkt.

Die meisten Großstädte verlieren Einwohner an das weitere Nordrhein-Westfalen

Währenddessen verlieren die Zentren der Stadtregionen wie schon in den Vorjahren Einwohner an das weitere Nordrhein-Westfalen. Die Analyse nach Stadt-Land-Zonen zeigt diese Entwicklung (Abb. 1.1.5): Von Mitte der 2000er-Jahre bis 2016 waren die Großstädte in den Zentren die Zuzugsgebiete der Binnenwanderung, ab 2013 auch die Ergänzungsgebiete. Seit 2017 schlägt das Pendel in die andere Richtung aus. Maßgeblicher Faktor war zunächst die Verteilung der Geflüchteten im Land: In den Jahren 2017 und 2018 waren nur 40 Prozent derer, die die Zentren verlassen haben, deutsche Staatsangehörige. Doch zuletzt hat die Entwicklung der Binnenwanderung einen neuen Höhepunkt erreicht: Im Jahr 2021 sind im Saldo 36.200 Personen (2020: 24.200) aus den Zentren ins weitere Nordrhein-Westfalen abgewandert.

Abb. 1.1.5: Entwicklung der Binnenwanderungssalden der Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Ob die Abwanderung aus den Zentren infolge der Pandemie zunehmen wird, ist bisher nicht absehbar

Inwiefern sich die beschriebenen Wanderungstrends infolge der Corona-Pandemie in Zukunft noch verstärken, ist derzeit noch unklar. Einerseits haben die Lockdowns bei vielen Städtern den Wunsch nach mehr Wohnfläche und grünem Wohnumfeld geweckt. Auch erlaubt das Homeoffice vielen Haushalten, solche Wohnqualitäten in größerer Entfernung vom Arbeitsplatz zu suchen. Andererseits steigen die Pendelkosten und die Standortvorteile, die die Großstädte zum wichtigsten Zuzugsziel des vergangenen Jahrzehnts werden ließen, bestehen weiter. Welche Faktoren sich letzten Endes als bedeutender erweisen, bleibt zu beobachten.

Wanderungsradius um die Zentren weitet sich aus

Nutznieser der Binnenwanderungen waren zunächst vor allem die Ergänzungsgebiete. Doch seit 2017 hat die Außenzone spürbar an Bedeutung gewonnen; am stärksten profitierte zuletzt der weitere Verflechtungsraum. Der ländliche Raum konnte die langjährigen Wanderungsverluste infolge der gezielten räumlichen

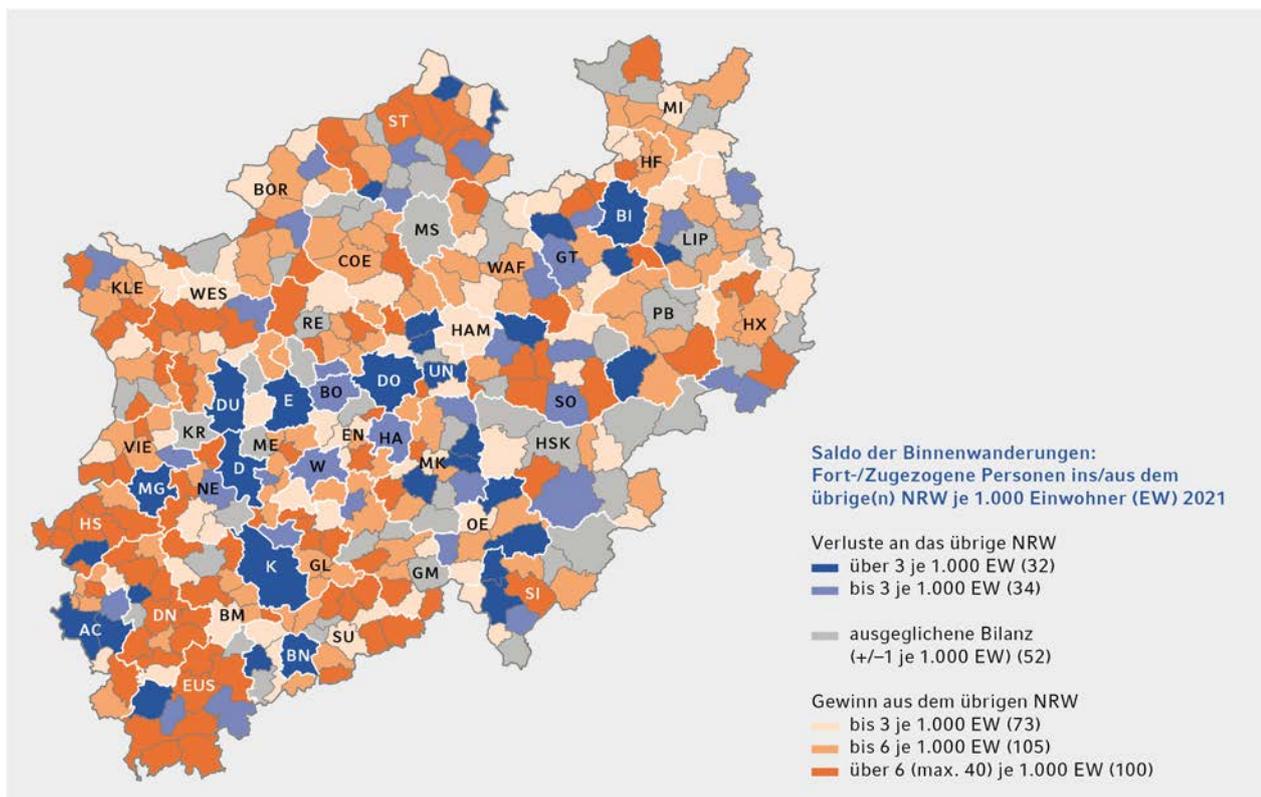
Verteilung von Geflüchteten ab 2017 reduzieren. Seit 2019 verzeichnet er leichte Gewinne (Abb. 1.1.5).

Offenbar weitet sich der Wanderungsradius um die Zentren aus. Ähnliche Überschwappeneffekte sind auch bei den Immobilienpreisen (Kap. 2), den Baulandumsätzen und der Bautätigkeit (Kap. 3) zu beobachten.

Im Rheinland profitierten Umland und ländlicher Raum zuletzt besonders stark vom Zuzug aus den Zentren

Wie die folgende Karte verdeutlicht (Abb. 1.1.6), zeigen sich im Jahr 2021 die beschriebenen Wanderungstrends nicht in allen Stadtregionen gleichermaßen. Negative Binnenwanderungssalden verzeichneten zuletzt fast alle Großstädte – mit wenigen Ausnahmen in den Ergänzungsgebieten (z. B. Bergisch Gladbach, Gütersloh und Bottrop). Auffällig ist, dass in manchen Regionen auch schon Teile des ersten Umlandrings Verluste verbuchten – etwa um das nördliche Münster, Aachen und Siegen. Im Jahr 2021 zeigen die westlichen Regionen Eifel und Niederrhein im Vergleich zum Vorjahr noch deutlichere Binnenwanderungsgewinne auf, welche bis in große Teile des Münsterlands reichen. Im Sauerland ist die Wanderungsbilanz hingegen in großen Teilen ausgeglichen.

Abb. 1.1.6: Binnenwanderungssaldo 2021 der Gemeinden



Daten: IT.NRW (Wanderungs- und Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

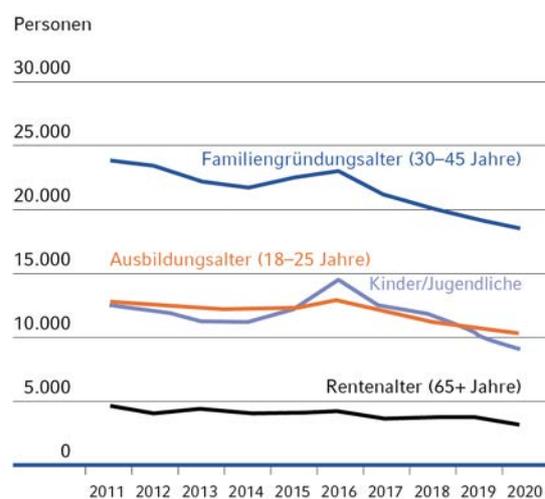
Innerstädtische Umzüge weiter rückläufig

Ein weiterer Baustein der Bevölkerungsbeobachtung sind die Umzüge innerhalb der Städte (s. Glossar). Ein Umzug zum neuen Job oder Ausbildungsplatz spielt dabei kaum eine Rolle. Ursache sind in der Regel Haushaltsveränderungen oder wohnungsbezogene Gründe. Am Beispiel der Stadt Köln lassen sich Entwicklungen zeigen, die sich auch in vielen anderen Großstädten finden lassen:

- Personen zwischen 30 und 45 Jahren sind für den größten Teil der Umzüge verantwortlich (Abb. 1.1.7). In dem Alter machen Familiengründungen oder der Kauf von Wohneigentum häufig einen Wohnungswechsel nötig. Die höchste relative Umzugsmobilität (Abb. 1.1.8) hat jedoch die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, die in dieser Lebensphase meist in die erste eigene Wohnung zieht.
- Anders als die überörtlichen Wanderungen (Abb. 1.1.3) sinkt die Zahl der Umzüge kontinuierlich im gesamten Zeitraum – nur kurz unterbrochen vom Effekt der Flüchtlingsunterbringung im Jahr 2016 (Abb. 1.1.7). Zuletzt gingen die Umzüge in den meisten Städten pandemiebedingt besonders stark zurück.

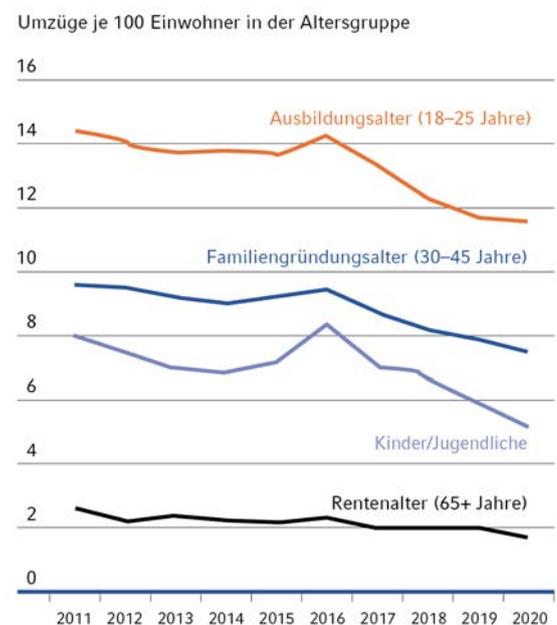
- Der Rückgang liegt nicht allein daran, dass jüngere und umzugsfreudige Altersgruppen weniger werden, er zeigt sich in allen Altersgruppen. Das gilt auch für die relative Umzugsrate (Abb. 1.1.8). Allerdings ist der Rückgang bei den 18- bis 25-Jährigen (Ausbildung/ Studium) besonders stark.
- Die These, rückläufige Umzüge seien ein Indikator für wachsende Marktanspannung, ist plausibel. Zwar sanken die Umzüge vielerorts schon in den 2000er-Jahren. Als Grund für den Rückgang auf den damals entspannten Märkten wurde vermutet, dass viele Haushalte ihre Wohnwünsche bereits umsetzen konnten. Doch seit 2017 sinkt die Umzugsmobilität in Köln und den anderen untersuchten Großstädten stärker. Insbesondere der überproportionale Mobilitätsrückgang im Ausbildungs- und Studienalter legt den Schluss nahe, dass jüngere Haushalte wegen der angespannten Marktlage länger bei den Eltern wohnen.

Abb. 1.1.7: Umzüge innerhalb der Stadt Köln nach Altersgruppe



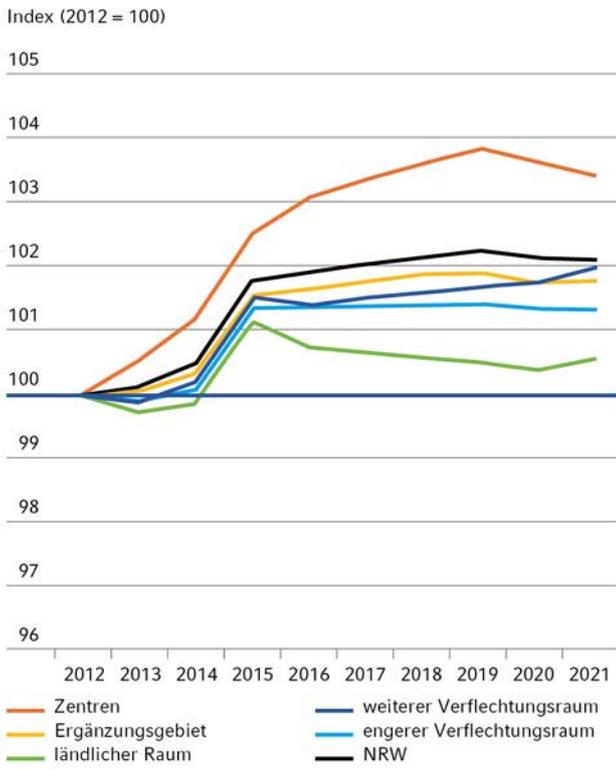
Daten: BBSR, Stadt Köln (Innerstädtische Raumbewachung) NRW.BANK 2022

Abb. 1.1.8: Umzugsrate verschiedener Altersgruppen innerhalb der Stadt Köln



Daten: BBSR, Stadt Köln (Innerstädtische Raumbewachung), eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 1.1.9: Bevölkerungsentwicklung in den Stadt-Land-Zonen Nordrhein-Westfalens (relativ)



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

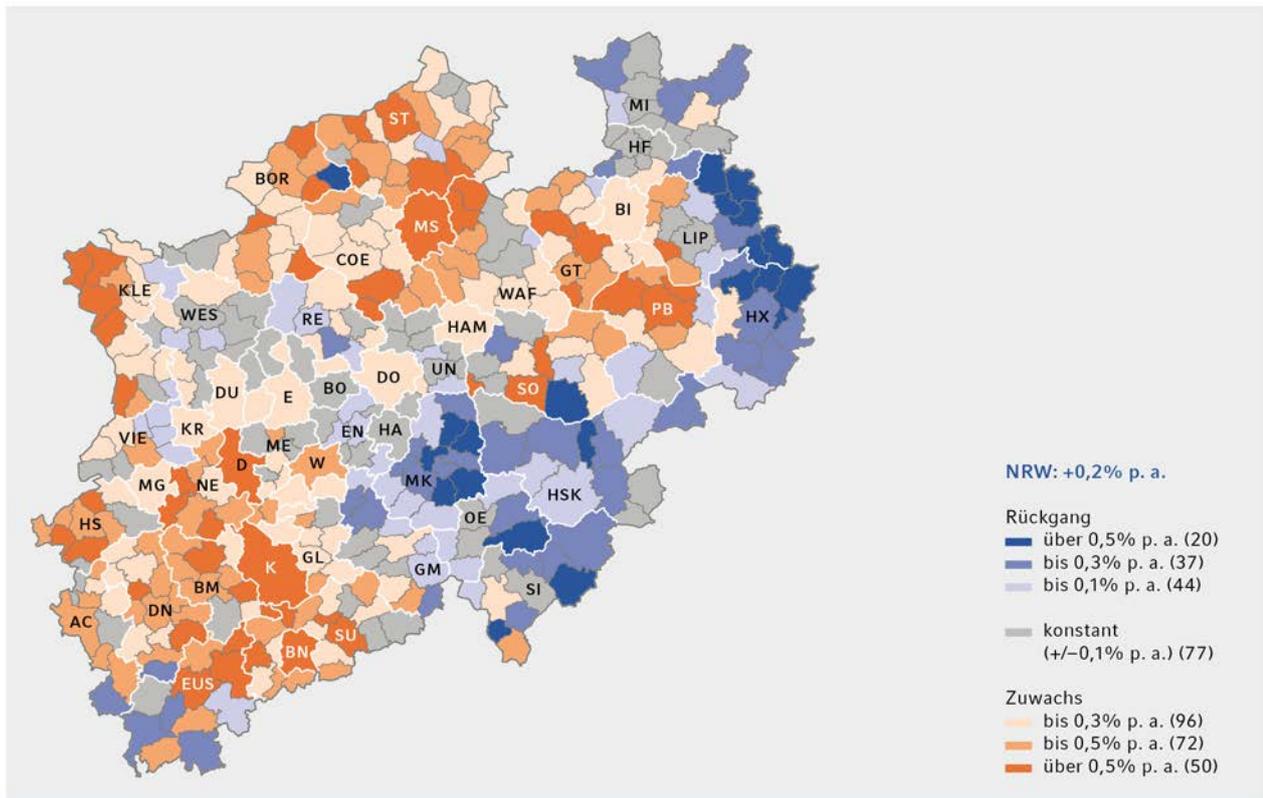
NRW.BANK 2022

Im Saldo der vergangenen zehn Jahre sind die Zentren immer noch am stärksten gewachsen

Betrachtet man das gesamte zurückliegende Jahrzehnt, dann sind die Zentren am stärksten gewachsen (Abb. 1.1.9). Ergänzungsgebiete und Verflechtungsräume haben seit dem Flüchtlingszuzug 2015 insgesamt kaum gewonnen, zuletzt nur noch der weitere Verflechtungsraum. Der ländliche Raum hat nach einem Auf und Ab insgesamt wieder den Bevölkerungsstand zu Beginn des Jahrzehnts erreicht und verzeichnet im Jahr 2021 weitere leichte Gewinne.

Wie die Karte zeigt (Abb. 1.1.10), wird die Stadt-Land-Dynamik von regionalen Trends überlagert und findet sich daher nicht überall gleichermaßen wieder: Einige Zentren sind im vergangenen Jahrzehnt stärker gewachsen (Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster und Paderborn) als andere (Aachen, Ruhrgebietskerne, Bielefeld). Die Umlandzonen um die Rheinschiene, Münster und Paderborn gewannen relativ betrachtet mehr Bevölkerung als das Umland des Ruhrgebiets. In der Stadtregion Siegen verlor das Umland, während die Kernstadt wuchs. Auch in den ländlichen Räumen reicht die Spanne von Einwohnerverlusten in Süd- und dem östlichen Ostwestfalen bis hin zu Stagnation und Wachstum am Niederrhein und Teilen des Münsterlands.

Abb. 1.1.10: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022



Oldewurtel Park, Bielefeld: klimafreundlich, barrierefrei und bezahlbar

Modernes Wohnen zum kleinen Preis – die GSWG Senne eG geht mit gutem Beispiel voran. Die aktive Genossenschaft hat in Bielefeld die Wohnanlage „Oldewurtel Park“ errichtet. In drei Mehrfamilienhäusern befinden sich 31 barrierefreie Mietwohnungen; davon sind 25 öffentlich gefördert. Ein Gebäude beherbergt außerdem eine Arztpraxis mit barrierearmem Zugang. Die Wärmeversorgung der Praxisräume und Wohnungen erfolgt klimaschonend über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Herbst 2019 konnten die Mieterinnen und Mieter die zwischen 40 und 95 Quadratmeter großen Wohnungen beziehen.



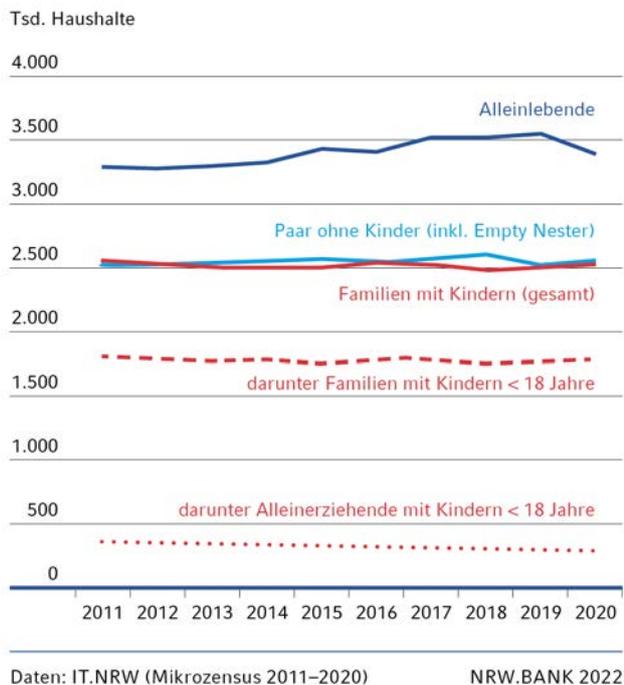
1.2 Entwicklung der Haushalte

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Privathaushalte im Jahr 2021 auf Landesebene leicht zurückgegangen (-1,0%). Dieser Rückgang ist insbesondere auf die Alleinlebenden (-4,3%) zurückzuführen. Bei Familien mit Kindern und Paaren ohne Kindern gab es leichte Zunahmen (+0,7% bzw. +0,5%) (Abb. 1.2).

Der Blick auf die Alterszusammensetzung zeigt, dass der Rückgang der Alleinlebenden in erster Linie die Altersgruppen zwischen 15 und 65 Jahren betrifft. Naheliegend ist, dass aufgrund der Corona-Pandemie viele junge Menschen nicht aus ihrem Elternhaus ausgezogen oder sogar dorthin zurückgezogen sind. Studierende etwa mussten zuletzt nicht am Studienort wohnen, um Online-Vorlesungen zu folgen. Ähnliches gilt für jüngere Erwerbstätige, besonders dann, wenn sie im Homeoffice arbeiten konnten.

Laut der aktuellen Haushaltemodellrechnung von IT.NRW wird die Zahl der Privathaushalte bis zum Jahr 2035 konstant bleiben und bis 2045 leicht um 0,6 Prozent steigen. Ursächlich ist hierfür insbesondere der prognostizierte Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,98 (2021: 2,02).

Abb. 1.2: Entwicklung der Haushalts- und Familientypen in Nordrhein-Westfalen

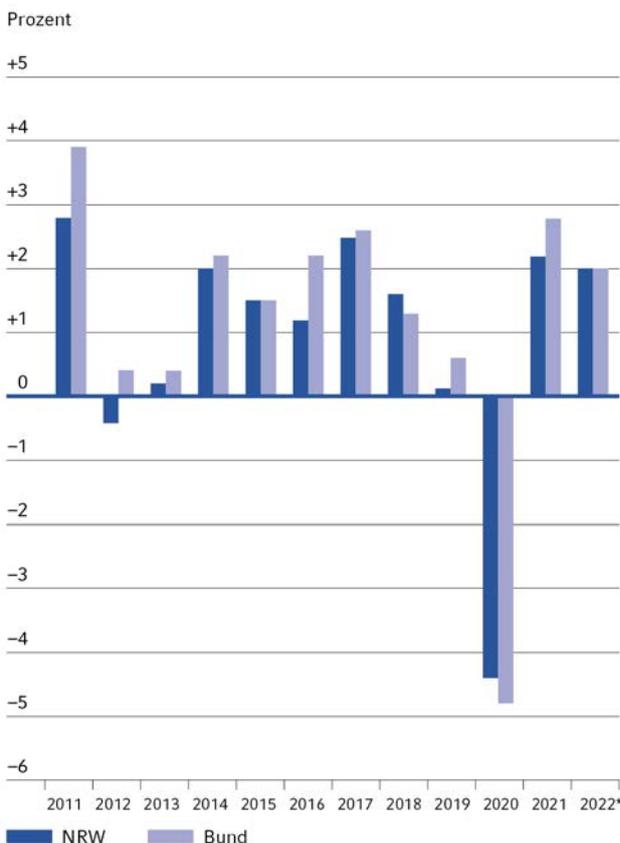


1.3 Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einkommen

Starker Einbruch der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020

Die Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie – Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowie geschlossene Grenzen und Geschäfte – führten im Jahr 2020 zu einem schweren Einbruch der Wirtschaftsleistung. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts fiel in Nordrhein-Westfalen mit –4,4 Prozent etwas geringer aus als bundesweit (–4,6%; Abb. 1.3.1). Neue Belastungen aufgrund des Ukraine-Kriegs und die damit verbundenen Preissteigerungen – unter anderem für fossile Energieträger – im Zuge der hohen Inflation verzögern 2022 die konjunkturelle Erholung.

Abb. 1.3.1: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt, verkettet)



* Prognosewert für Nordrhein-Westfalen (nach MWIDE: Konjunkturbericht NRW 2022#2)

Daten: IT.NRW, DESTATIS (volkswirtschaftliche Gesamtrechnung)

NRW.BANK 2022

Der Verlauf des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas¹ (Abb. 1.3.2) zeigt ebenfalls eindrücklich, welche massiven wirtschaftlichen Folgen die Corona-Pandemie in Nordrhein-Westfalen nach sich zog. Im Jahr 2018, am Ende der wirtschaftlichen Hochphase, die auf die Finanz- und Schuldenkrise folgte, schätzten die befragten Unternehmen das Geschäftsklima noch recht positiv ein. 2019 zeigte sich ein Rückgang infolge internationaler Handelsstreitigkeiten und des Brexits. Im März und April 2020 zeigte dann der abrupte und starke Einbruch der Saldenwerte die drastischen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft. Seit Mitte 2022 nimmt aufgrund der Inflation die Rezessionserwartung seitens der Bundesregierung und der nordrhein-westfälischen Wirtschaft wieder deutlich zu. Die Unternehmen erwarten für die kommenden Monate erheblich schlechtere Geschäfte und sind weniger zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage.

Stabilisierung des Produktionspotenzials 2020 durch staatliche Hilfen

Aufgrund des massiven Einbruchs der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 wäre ein Anstieg der Unternehmensinsolvenzen zu erwarten gewesen. Berechnungen des ifo Instituts² zeigen jedoch, dass die Liquiditätshilfen von Bund und Ländern sowie die temporäre Aussetzung der Pflicht, eine Unternehmensinsolvenz³ rechtzeitig anzumelden, dem entgegengewirkt haben. So hat sich nach einer kurzen Anstiegsphase im 1. Halbjahr 2021 der Rückgang der Insolvenzanmeldungen bis Ende 2021 fortgesetzt und blieb bis Mitte 2022 auf einem Niveau von ca. 300 angemeldeten Unternehmensinsolvenzen pro Monat (Abb. 1.3.3).

Die Hilfen von Bund und Ländern konnten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Produktionspotenzials leisten sowie wirtschaftliche und soziale Folgen der Corona-Pandemie abfedern. Diese Stabilisierung war ein wichtiger Faktor für die zwischenzeitliche konjunkturelle Erholung nach der Corona-Pandemie.

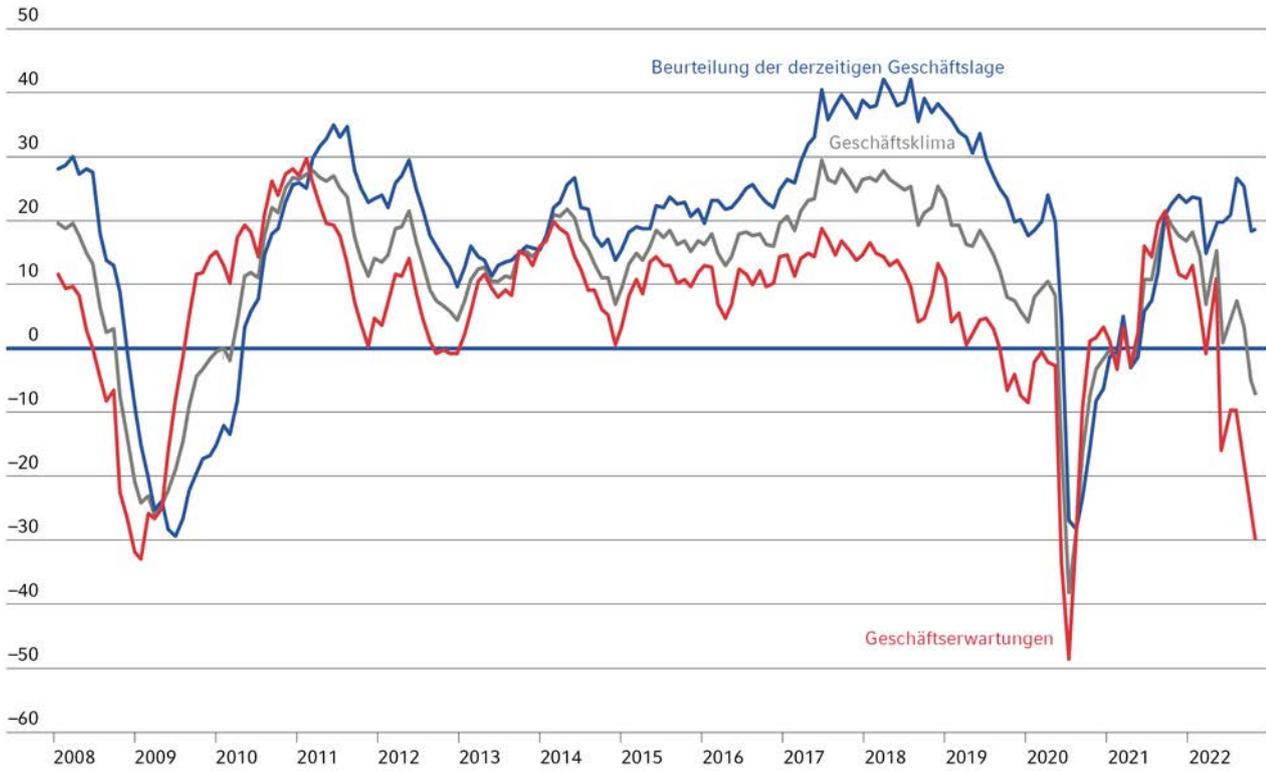
1 Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Geschäftsklima für ganz Deutschland. Zur Ermittlung werden im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.500 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befragt. Die Unternehmen geben ihre Einschätzungen der aktuellen Geschäftslage (Antwortauswahl: gut/befriedigend/schlecht)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

2 ifo Institut (2021): Gegenmaßnahmen bremsen Corona-Pleitetwelle, Pressemitteilung 29. Januar 2021.

3 Die Anmeldepflicht war vom 1. Oktober 2020 bis 30. April 2021 ausgesetzt.

Abb. 1.3.2: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas

Salden, saisonbereinigt

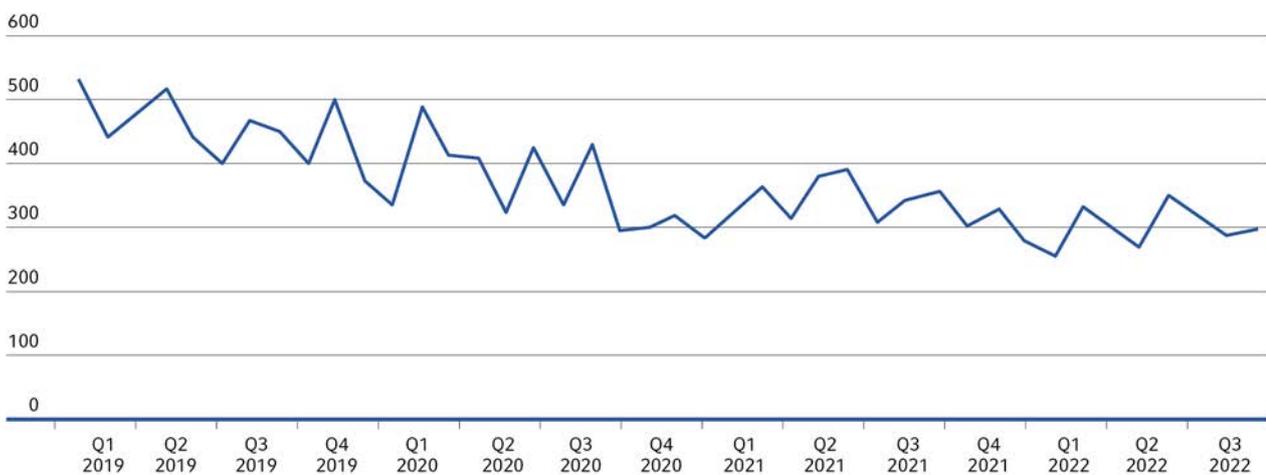


Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima (saisonbereinigt)

NRW.BANK 2022

Abb. 1.3.3: Beantragte Insolvenzverfahren von Unternehmen in Nordrhein-Westfalen

Unternehmen



Daten: IT.NRW (Insolvenzstatistik)

NRW.BANK 2022

Erholungstendenzen aus 2021 setzen sich 2022 nicht fort

Im Lauf des Jahres 2021 war auf Bundes- wie auf Landesebene eine spürbare konjunkturelle Erholung zu verzeichnen. Allerdings begann die Erholungsphase wegen des zweiten Lockdowns zu Beginn des Jahres etwas später als erwartet. So stieg das Geschäftsklima ab März erst langsam, später dann deutlich: Nach den Lockerungen im Frühsommer stieg die Binnennachfrage wieder, auch viele Dienstleistungen konnten wieder in Anspruch genommen werden. Im Sommer 2021 erreichten die Geschäftserwartungen den höchsten Wert seit zehn Jahren und waren damit ähnlich optimistisch wie nach der Finanzmarktkrise, als die Wirtschaft in eine langjährige Hochphase überging. Mit Beginn des Ukraine-Kriegs, den hohen Energiepreisen und der drohenden Gasknappheit hat sich die Stimmung in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft ein Jahr später deutlich verschlechtert und ging auf das Niveau von Juli 2020 zurück. Parallel trübte sich die Geschäftslage ein. Das stärkste Minus war im Juli 2022 bei den Geschäftserwartungen für die kommenden sechs Monate zu verzeichnen.

Lieferengpässe erschwerten 2021 die wirtschaftliche Erholung, Ukraine-Krieg führt zu weiteren Einschränkungen

Bereits ab Sommer 2021 begannen Lieferengpässe bei verschiedenen Rohstoffen und Vorprodukten, das Anziehen und Ausweiten der Produktion zu hemmen. Mit Beginn des Krieges in der Ukraine, den hiermit verbundenen Einschränkungen im Handel mit Russland, den Preissteigerungen bei fossilen Energieträgern und der drohenden Gasknappheit bleiben die Belastungen der nordrhein-westfälischen Wirtschaft bestehen.

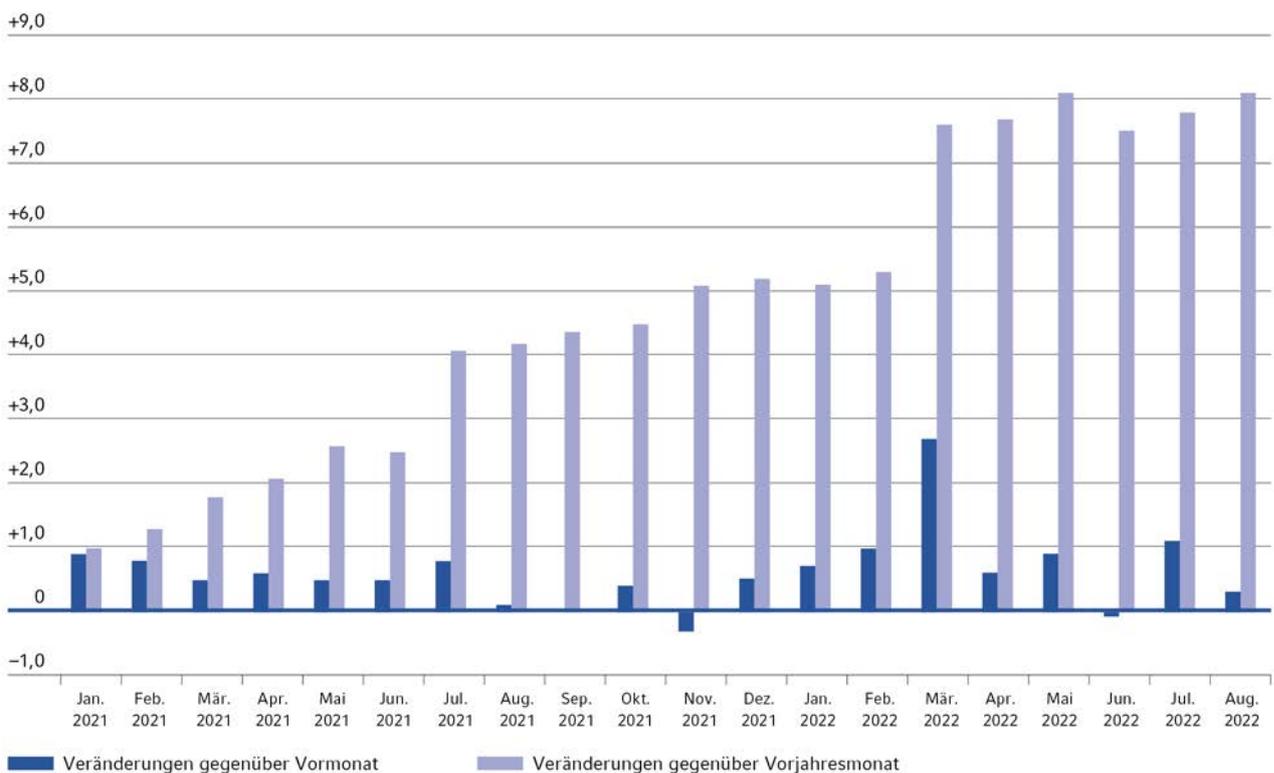
Die gesamte Wirtschaftsleistung wuchs im Jahr 2021 in Nordrhein-Westfalen noch um 2,2 Prozent. Gemäß dem Konjunkturbericht für Nordrhein-Westfalen wird die wirtschaftliche Erholung in 2022 deutlich schwächer ausfallen als noch in der Prognose zu Anfang des Jahres angenommen und wird derzeit mit +2,0 Prozent prognostiziert (Abb. 1.3.1).

Inflation: höchste Werte seit 25 Jahren

Eine weitere Begleiterscheinung der aktuellen Herausforderungen ist die seit 2021 steigende Inflation. Während sich die Inflationsrate in den vergangenen

Abb. 1.3.4: Verbraucherpreisentwicklung (Inflationsrate) in Nordrhein-Westfalen

Veränderungen in Prozent (Basis 2015 = 100)



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisindex)

NRW.BANK 2022

zehn Jahren stets nahe, aber unterhalb der Zielmarke der Europäischen Zentralbank⁴ bewegte und die Preisstabilität damit gewährleistet war, stieg sie seit Beginn des Jahres 2021 kontinuierlich auf zuletzt über 8 Prozent (Abb. 1.3.4). Diese Preissteigerung ließ sich zunächst aus der Wiederanhebung des Umsatzsteuersatzes⁵ sowie der zum Jahresbeginn 2021 eingeführten CO₂-Abgabe⁶ herleiten. Später ließ die weltweit hohe Nachfrage nach Rohstoffen und Vorprodukten die Preise steigen. Seit Jahresende und insbesondere seit Beginn des Ukraine-Krieges wurden die steigenden Energiepreise (Gas, Öl, Strom) zum Inflationstreiber.

Je länger diese starken Preissteigerungen anhalten, umso weniger ist das verfügbare Einkommen der Haushalte wert. Soweit die Löhne nicht im gleichen Rahmen ansteigen, sinkt die Kaufkraft der Haushalte.

4 Im Jahr 1998 hat der Europäische Zentralbank-Rat das Inflationsziel auf unter 2 Prozent festgelegt. Seit Mitte 2021 hat sich der Rat nun auf ein „symmetrisches“ Inflationsziel von mittelfristig 2 Prozent verständigt: Demnach sind negative wie positive Abweichungen von über 2 Prozent gleichermaßen unerwünscht.

5 Vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurde die Umsatzsteuer von 19 auf 16 Prozent (ermäßigter Satz: von 7 auf 5%) gesenkt.

6 Ergänzend zum EU-Zertifikatehandel hat Deutschland für den Verkehrs- und Gebäudesektor ab 2021 ein nationales Emissionshandelssystem eingeführt. Hieraus resultieren Preissteigerungen im Warenkorb, der dem Verbraucherpreisindex zugrunde liegt.

Kurzarbeit sicherte in der Pandemie zahlreiche Arbeitsplätze

Die Lockerung der Regelungen für die Kurzarbeit im Zuge der Corona-Pandemie⁷ im Jahr 2020 konnte den Arbeitsmarkt weitgehend stabilisieren. Durch dieses arbeitsmarktpolitische Instrument wurden 2020 in Nordrhein-Westfalen in der Spitze rund 1,2 Millionen Arbeitsplätze gesichert und damit Arbeitslosigkeit verhindert. Zum Höhepunkt im April 2020 waren 17 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kurzarbeit.⁸ Auch im zweiten Lockdown griffen die Unternehmen nochmals auf Kurzarbeit zurück (Abb. 1.3.5).

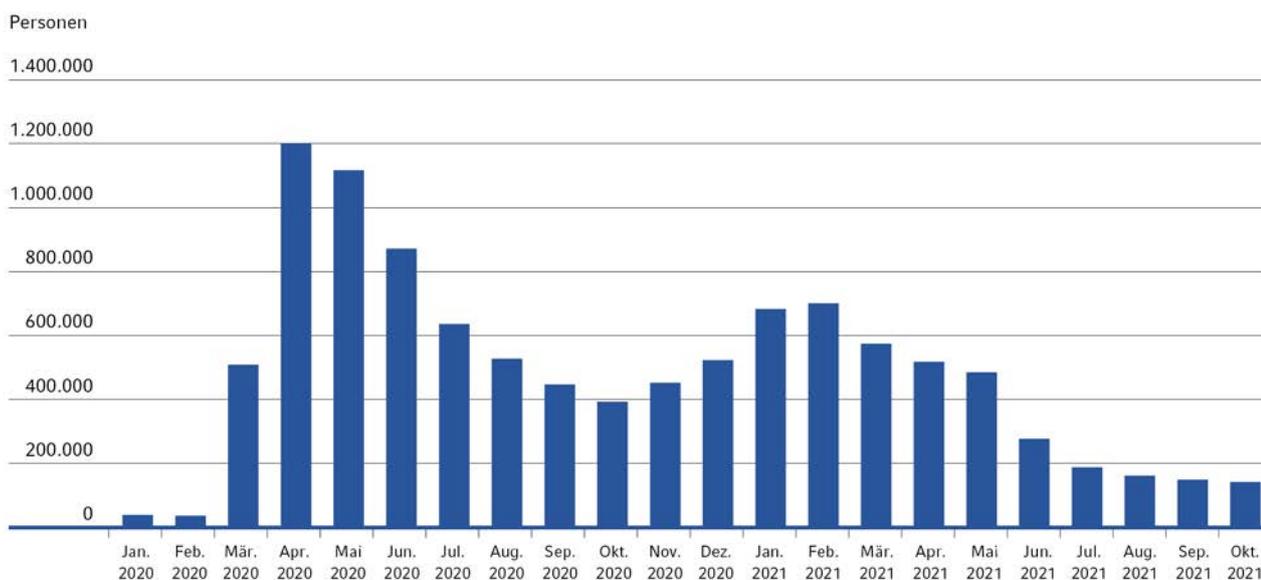
Gesamtzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter steigt leicht an, Minijobber litten besonders unter Auswirkungen der Pandemie

Einer der Hauptverlierer in der Corona-Krise sind die Minijobber: Die Zahl der geringfügig Beschäftigten nahm im Coronajahr 2020 viel stärker ab als in den Vorjahren (-8,3%). Geringfügig entlohnte Beschäftigte

7 Es werden nicht nur die Lohnkosten, sondern auch die Arbeitgeberanteile an den Sozialversicherungsbeiträgen erstattet.

8 Zum Vergleich: Die konjunkturelle Kurzarbeiterquote lag im April 2020 unter anderem in Bayern (19,3%), in Baden-Württemberg (20,8%), im Saarland (20,9%) und in den Stadtstaaten Bremen (21,6%) und Hamburg (20,3%) noch deutlich höher.

Abb. 1.3.5: Konjunkturelle Kurzarbeit in Nordrhein-Westfalen (realisiert)



Daten: Bundesagentur für Arbeit (Arbeitsmarktstatistik)

NRW.BANK 2022

haben keinen Anspruch auf Kurzarbeitergeld und verloren ihren Job deshalb schneller als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dagegen blieb die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) in den Jahren 2020 und 2021 stabil.

Ausgebliebene Frühjahrsbelegung im Zuge von Kurzarbeit und Lockdowns ließ Arbeitslosigkeit 2020 deutlich steigen

Dennoch stieg im Zuge der Pandemie die Arbeitslosigkeit in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020 deutlich an (Abb. 1.3.6). Entscheidend für den Anstieg der Arbeitslosigkeit war das Ausbleiben der Frühjahrsbelegung im Jahr 2020. Da viele Unternehmen in Kurzarbeit waren und nicht neu einstellten, sank die Zahl offener Stellen deutlich. Die erneute Integration in den Arbeitsmarkt nach einem Arbeitsplatzverlust war in Pandemiezeiten somit deutlich schwieriger, insbesondere für Personen mit einer niedrigen beruflichen Qualifizierung. Die Arbeitslosenzahl lag mit rund 734.000 Personen um 15,5 Prozent über dem Vorjahreswert, blieb aber unter dem hohen Niveau der Jahre 2013 und 2014. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen nahm deutlich um 11 Prozent

zu und lag Ende 2020 bei rund 273.000 Personen. Die landesweite Arbeitslosenquote stieg um 1,1 Prozentpunkte auf insgesamt 7,5 Prozent. Auch die Zahl der sonstigen Unterbeschäftigten⁹ stieg 2020 um 9,2 Prozent auf 221.000 Personen.

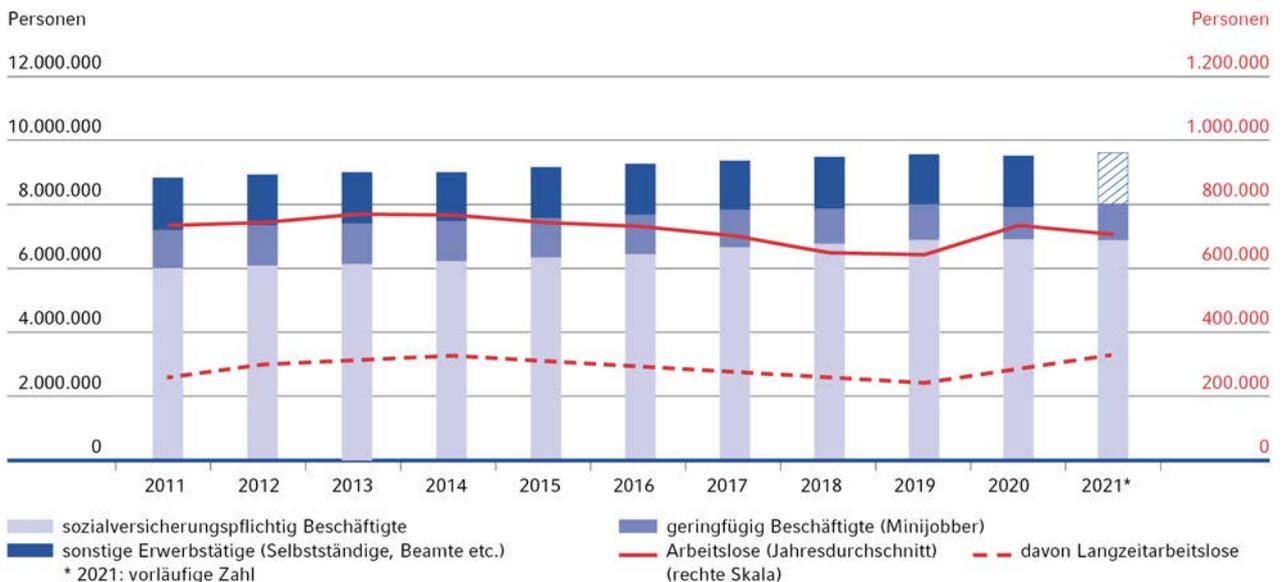
Arbeitsmarkterholung im Jahr 2021

Im Jahr 2021 erholte sich der nordrhein-westfälische Arbeitsmarkt und etwas weniger Menschen waren arbeitslos (-2,1%). Vielen gelang die Rückkehr in den Arbeitsmarkt jedoch nicht, sodass die Zahl der Langzeitarbeitslosen noch einmal stärker wuchs als im Vorjahr (+20,5%).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten setzte ihren vorpandemischen Anstieg fort und erreichte mit 7,0 Millionen einen neuen Rekord (+1,8%). Weiterhin rückläufig war dagegen die Zahl der Minijobber (-3,2%) und der sonstigen Erwerbstätigen (-5,6%). Unter Letzteren befanden sich auch viele Soloselbstständige. Die Gesamtzahl aller Erwerbstätigen lag auf dem Niveau des Vorjahres (Abb. 1.3.6).

⁹ Hier: Die Zahl der unterbeschäftigten, aber nicht arbeitslos gemeldeten Personen. Sie ergibt zusammen mit der Zahl der Arbeitslosen die amtliche Gesamtzahl aller unterbeschäftigten Personen.

Abb. 1.3.6: Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Arbeitsmarktstatistik nach Bundesagentur für Arbeit), AK ETR (Erwerbstätigenrechnung), eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Einkommenseinbußen infolge Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit im Jahr 2020

Vor der Pandemie hatten sich die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte infolge des steigenden (Aus-)Bildungsniveaus, der zunehmenden doppelten Erwerbstätigkeit sowie der Einführung des gesetzlichen Mindestlohns in den vergangenen Jahren recht positiv entwickelt.

In der Pandemie – und auch aktuell – dürfte sich die unsichere Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt über die Einkommen und deren Planbarkeit auch auf die Wohnungsnachfrage ausgewirkt haben. Genau beziffern lässt sich das mit dem aktuellen Datenstand aber noch nicht.¹⁰ Die Lohnindizes für produzierende Gewerbe und Dienstleistungen in Nordrhein-Westfalen zeigen für das Jahr 2020 sogar einen nominalen Rückgang (–0,4%, real –0,8%). 2021 stiegen die Nominallöhne wieder (+2,9%), sanken infolge der Inflation real aber erneut (–0,3%).

Diese Mittelwerte spiegeln jedoch nicht die gewaltigen Unterschiede der Belastung einzelner Branchen durch die Pandemie wider. Besonders betroffen waren Erwerbstätige in Touristik/Beherbergung, Kulturwirtschaft, Gastronomie und vielen personennahen Dienstleistungen.

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

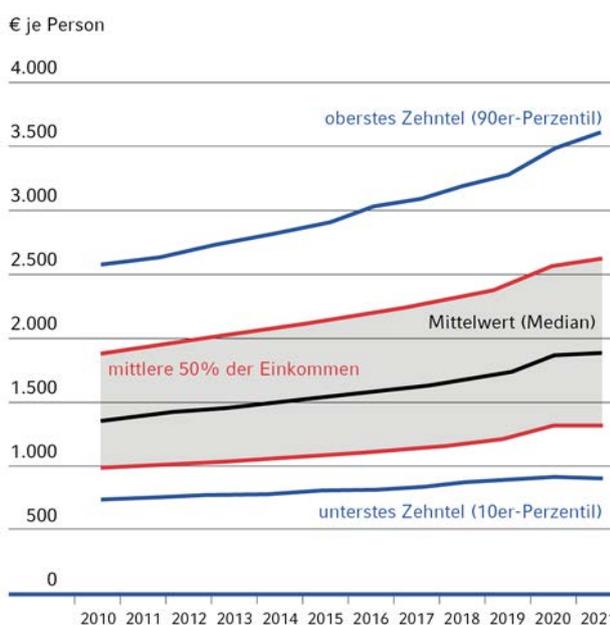
Neben dem durchschnittlichen monatlichen Verdienst spielt für die Wohnungsmärkte jedoch auch die Verteilung der Einkommen eine wichtige Rolle. Bereits vor der Corona-Pandemie wurde diskutiert, inwiefern sich die Einkommen der Bevölkerung auseinanderentwickeln.

¹⁰ So hat die Pandemie die Durchführung der Mikrozensus 2020 und 2021 so beeinträchtigt, dass daraus kaum Daten zur Einkommensentwicklung vorliegen.

Zunächst zeigen die Daten des Mikrozensus, dass die Pro-Kopf-Einkommen¹¹ in Nordrhein-Westfalen seit 2010 gestiegen sind – und zwar am oberen wie am unteren Ende der Einkommensverteilung (Abb. 1.3.7). Allerdings hat sich in dem Zeitraum auch die Einkommensschere weiter geöffnet: Bis 2021 stiegen die mittleren und obersten Einkommen um jeweils rund 40 Prozent, während der Anstieg am unteren Rand nur 23 Prozent betrug. Damit hat die Aussage weiter Bestand, dass sich für untere bis mittlere Einkommensgruppen bei der Wohnungssuche der Konkurrenzdruck durch gut verdienende Haushalte verschärft hat.

¹¹ Äquivalenzeinkommen: monatliches Nettoeinkommen (inkl. Sozialleistungen) je Person. Es wird – gewichtet nach Zahl und Alter der Personen im Haushalt (gemäß neuer OECD-Skala) – aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen abgeleitet und erlaubt Einkommensvergleiche über verschiedene Haushaltsgrößen hinweg.

Abb. 1.3.7: Entwicklung der Einkommensverteilung in Nordrhein-Westfalen: Mittelwert und Spannweite der Äquivalenzeinkommen¹⁴



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2010–2021)

NRW.BANK 2022



Herbertzstraße, Krefeld: Leben im integrativen Quartier

Wie es gelingt, dass auch Menschen mit einer Beeinträchtigung integriert und selbstständig leben können, zeigt die Wohnstätte Krefeld. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat in Krefeld-Oppum ein neues Quartier inklusive eines integrativen Wohnprojekts errichtet. In zwei Bauabschnitten entstanden bis 2020 jeweils sechs neue Häuser. Von den insgesamt 107 Mietwohnungen für Singles, Familien und Senioren wurden 43 mit Mitteln aus der öffentlichen Wohnraumförderung finanziert. Eine Besonderheit befindet sich im Haus 179. Dort bietet der Alexianer Wohnverbund Krefeld 23 barrierefreie Einzelwohnungen für Erwachsene mit psychischen Erkrankungen an. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers miteinander in Kontakt kommen, stellt der Wohnverbund seinen Quartiersraum für alle zur Verfügung – zum Beispiel für Gesangsvereine, Schachclubs oder auch Geburtstagsfeiern.



1.4 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

Wohnungsmarktfachleute benennen Gruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten

Die Entwicklung von Bevölkerung (Kap. 1.1), Arbeitsmarkt und Einkommen (Kap. 1.3) hat im vergangenen Jahrzehnt fast überall in Nordrhein-Westfalen die Wohnungsnachfrage steigen lassen und zu einer Verknappung des bezahlbaren Wohnraums geführt. Viele Menschen haben Schwierigkeiten, sich unter diesen Bedingungen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Im Jahr 2020 hat sich infolge der Coronapandemie und trotz umfangreicher Unterstützungsmaßnahmen die wirtschaftliche Lage weiterer Haushalte verschlechtert. Im Jahr 2022 kommen zusätzliche wirtschaftliche und finanzielle Unsicherheiten auf die Haushalte zu.

Mit den steigenden Energiekosten, der andauernden Inflation und dem steigendem Zinsniveau (nicht nur für Wohnungsbaukredite) sind die sozialen Folgen auf den Wohnungsmärkten für viele Haushalte heute noch nicht abzusehen. Anzunehmen ist jedoch, dass sich für sowohl Mieter- als auch Eigentümerhaushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen die wirtschaftliche Situation aufgrund der Energiepreise erheblich anspannen wird. Zudem werden Haushalte die Eigentumbildung zeitlich verschieben oder ganz darauf verzichten.

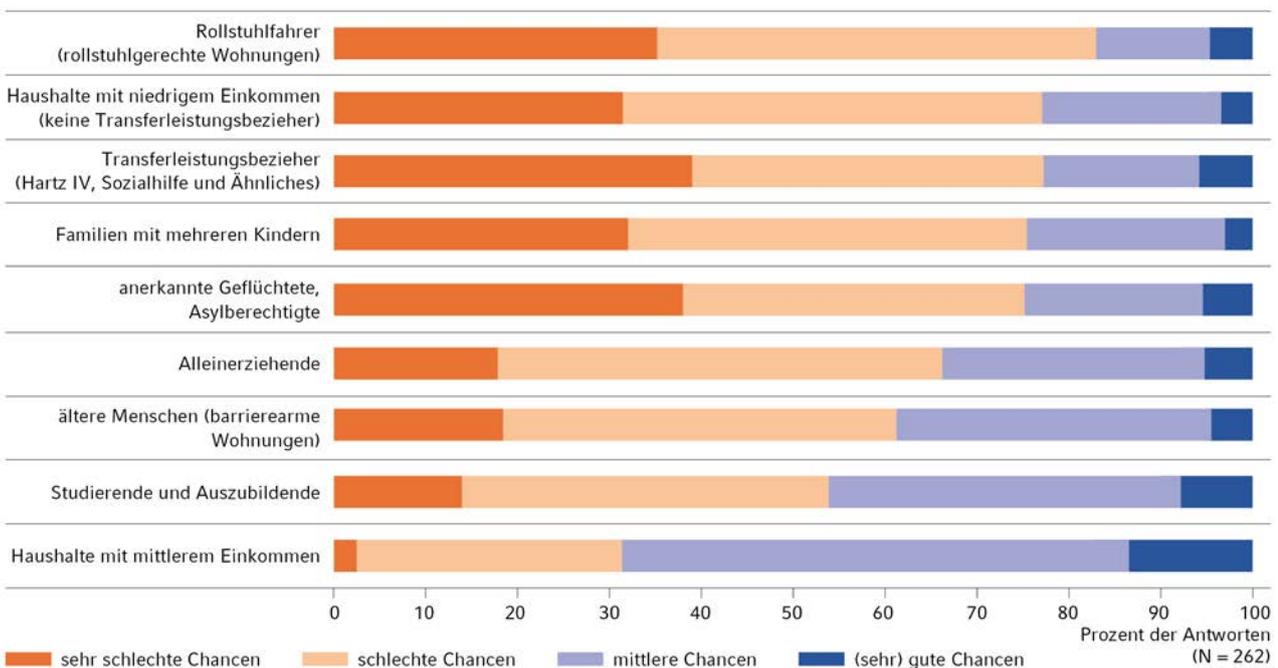
Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts (s. Glossar). In der Befragung 2022 haben 273 Vertreter aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Befragten beurteilen darin auch die Marktzugangsschwierigkeiten von Haushalten mit geringem Einkommen oder besonderen Wohnbedürfnissen.

Rollstuhlnutzer, Geflüchtete und Familien haben es bei der Wohnungssuche weiterhin schwer

Wie in den Vorjahren wurden Geflüchteten und Asylberechtigten überwiegend schlechte bis sehr schlechte Chancen attestiert, sich mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Viele Haushalte leben trotz Anerkennung ihres Flüchtlingsstatus noch als „Fehlbeleger“ in Sammelunterkünften (Abb. 1.4.1).

Zum ersten Mal seit mehreren Jahren werden die Chancen für Rollstuhlnutzer und ältere Menschen sehr unterschiedlich von den Experten eingeschätzt. Während es die Rollstuhlnutzer auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben, gelingt es älteren Menschen nach Einschätzung der Experten leichter eine – zumindest barrierearme – Wohnung zu finden.

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



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

Ähnlich schwierig wie im Vorjahr wird die Situation von Familien mit mehreren Kindern eingeschätzt. Auch hier sehen über 70 Prozent der befragten Fachleute schlechte Chancen, eine angemessene Wohnung zu finden. Das kann ein Indiz dafür sein, dass nicht genug bezahlbare große Wohnungen vorhanden sind beziehungsweise neu gebaut werden. Tatsächlich zeigt die Bautätigkeitsstatistik, dass Neubauwohnungen im Mittel kleiner werden: Tendenziell ist die Zahl neu gebauter Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren stärker gewachsen (2011–2021: +43%) als die neu entstandene Wohnfläche (+27%).

Als unverändert schlecht stufen die Fachleute auch die Versorgungschancen von Haushalten ein, die über ein niedriges Einkommen verfügen.

Trotz Pandemie kein Anstieg bei Beziehern von Mindestsicherungsleistungen

Unter dem Begriff „Mindestsicherungsleistungen“ werden Sozialleistungen des Staates zusammengefasst, die den Beziehern das sozioökonomische Existenzminimum sichern. Dazu zählen die Grundsicherung für Arbeitssuchende (nach SGB II), die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) sowie die Geldleistungen für Asylbewerber (AsylbLG).

Im Jahr 2020 hat die Bundesregierung wegen der Pandemie befristet den Zugang zu einigen Mindestsicherungsleistungen erleichtert, insbesondere zur Grundsicherung für Arbeitssuchende. Dennoch ist die Zahl der Leistungsbezieher wie schon in den Vorjahren

erneut gesunken, wenn auch nur noch leicht (–0,5% auf 1,95 Millionen; Abb. 1.4.2). Auch die Mindestsicherungsquote liegt unverändert bei einem Wert von 10,9 Prozent der Einwohner. Ob die Pandemie und die aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen den Transferleistungsbezug mittelfristig stärker steigen lassen, bleibt abzuwarten.

Zwischen den einzelnen Leistungssystemen gab es allerdings Verschiebungen. Die größte Gruppe der Mindestsicherungsleistungsempfänger bilden die SGB-II-Leistungsbezieher (Grundsicherung für Arbeitssuchende). Im Jahr 2020 umfasste sie nach einer leichten Zunahme (+0,1%) rund 1,548 Millionen Personen. Einen leichten Anstieg (+0,8%) gab es auch bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, die mit 285.600 Leistungsbeziehern die zweitgrößte Gruppe bildet. Einen deutlichen Rückgang auf 80.600 Personen (–15,9%) verzeichneten dagegen die Bezieher von Asylbewerberleistungen. Hier setzt sich der seit dem Jahr 2015 andauernde Trend fort, weil Geflüchtete und Asylbewerber mit der Anerkennung eines Schutzstatus in die regulären Leistungssysteme wechseln.

Hohe Anteile von SGB-II-Beziehern in den meisten Großstädten

Diese landesweite Entwicklung der Mindestsicherungsleistungen darf jedoch nicht den Eindruck erwecken, dass diese Gruppe für Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik an Relevanz verliert. Zwar liegt in über 80 Prozent der nordrhein-westfälischen Kommunen der Anteil der SGB-II-Bezieher an allen Einwohnern unter dem Landesdurchschnitt von 8,6 Prozent (Abb. 1.4.3). Doch in den meisten Großstädten ist der Anteil überdurchschnittlich hoch: Dazu gehören insbesondere die Städte des Ruhrgebiets, Mönchengladbach, Krefeld und Wuppertal. Aber auch wirtschaftlich sehr dynamische Städte wie Köln, Leverkusen und Bielefeld und einige Kommunen im ländlichen Raum weisen überdurchschnittliche SGB-II-Anteile auf. Dort bleibt für Transferleistungsempfänger die Wohnungssuche eine Herausforderung.

Abb. 1.4.2: Beziehern von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis in Nordrhein-Westfalen

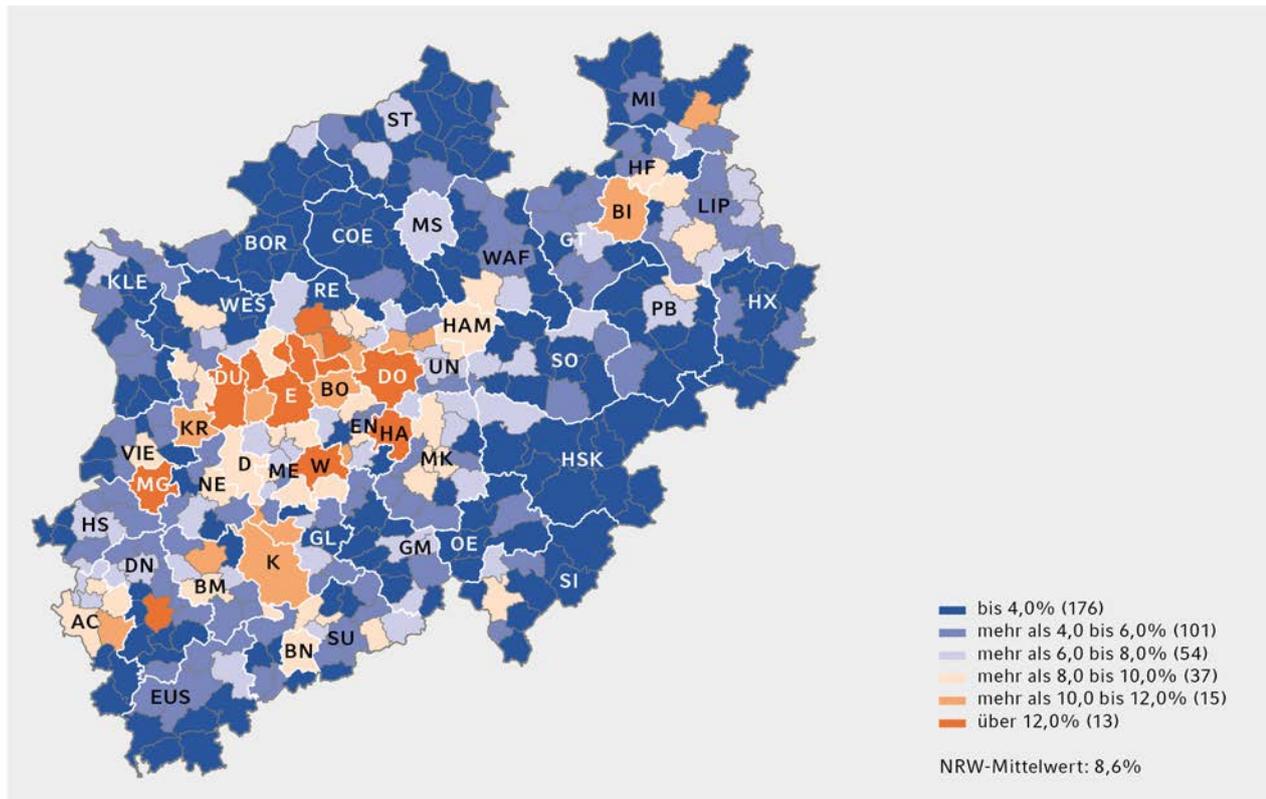


Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken) NRW.BANK 2022

Nicht nur die Personenzahl, auch der Haushaltstyp der Bedarfsgemeinschaft spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsnachfrage

In der Struktur der SGB-II-Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) haben sich in den vergangenen Jahren keine größeren Veränderungen ergeben. Auch im Jahr 2021 unterscheidet sich die Struktur der Bedarfsgemeinschaften stark von der Struktur aller Haushalte und Familien (Kap. 1.2). Alleinlebende, kinderreiche Familien und Alleinerziehende (Abb. 1.4.4) sind stark überrepräsentiert und benötigen entsprechend geeignete Wohnungen im preisgünstigen Segment.

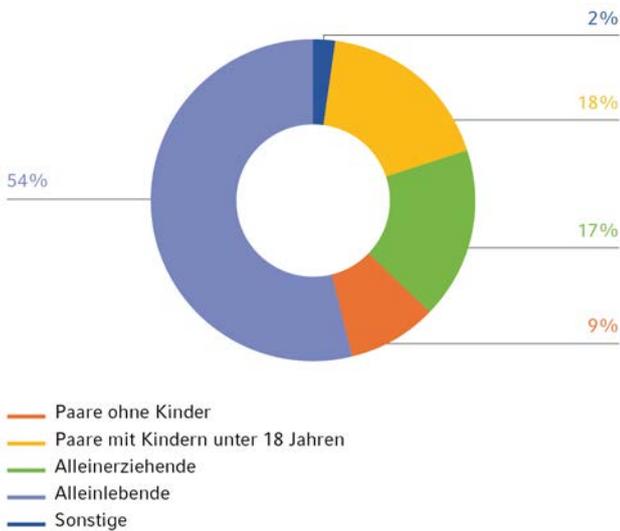
Abb. 1.4.3: Anteil der SGB-II-Bezieher (Hartz IV) an allen Einwohnern 2021



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik), Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

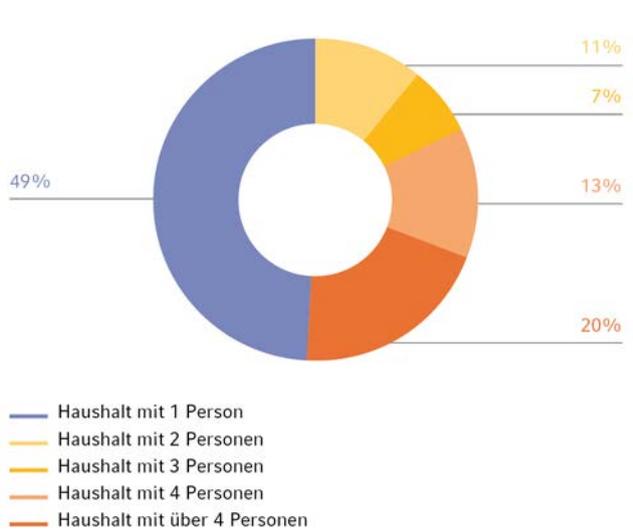
NRW.BANK 2022

Abb. 1.4.4: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltstyp 2021



Daten: Bundesagentur für Arbeit (SGB-II-Statistik) NRW.BANK 2022

Abb. 1.4.5: Haushalte im Wohngeldbezug in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltsgröße 2021



Daten: IT.NRW (Wohngeldstatistik)

NRW.BANK 2022

Wohngeldreform: mehr Wohngeld für mehr Haushalte

Neben den staatlichen Mindestsicherungsleistungen unterstützt auch das Wohngeld einkommensschwache Haushalte dabei, ihre Wohnkosten zu bestreiten. Ob und in welcher Höhe ein Haushalt Wohngeld erhält, hängt von vielen Faktoren ab: der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Einkommen und der Höhe der monatlichen Miete bzw. Belastung. Jede Kommune wird in eine Mietstufe eingeordnet, die die Abweichung der örtlichen Miethöhe vom Bundesdurchschnitt wiedergibt und Berechnungsbasis für die Wohngeldhöhe ist.

Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz wurde das Instrument zum 1. Januar 2020 reformiert. Dabei wurden die Einkommensgrenzen heraufgesetzt, die Mietstufen aktualisiert und die monatlichen Sätze erhöht. Seitdem haben mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld – 2021 waren es 150.400 (Abb. 1.4.6). Zum Anstieg der Bezieherzahl im Jahr 2020 haben neben der Reform wohl auch die pandemiebedingten Einkommenseinbußen beigetragen, unter denen besonders Soloselbstständige, geringfügig Beschäftigte und Kurzarbeiter zu leiden hatten. Ende 2021 bezogen 157.900 Haushalte Wohngeld und somit rund 2 Prozent weniger als im Vorjahr.

Den größten Teil der Wohngeldhaushalte stellen mit 49 Prozent die Alleinstehenden – ähnlich wie bei SGB-II-Leistungen (Abb. 1.4.5). Im Vergleich zur gesamten Haushaltsstruktur überproportional vertreten sind auch große Haushalte, meist Haushalte mit Kindern.

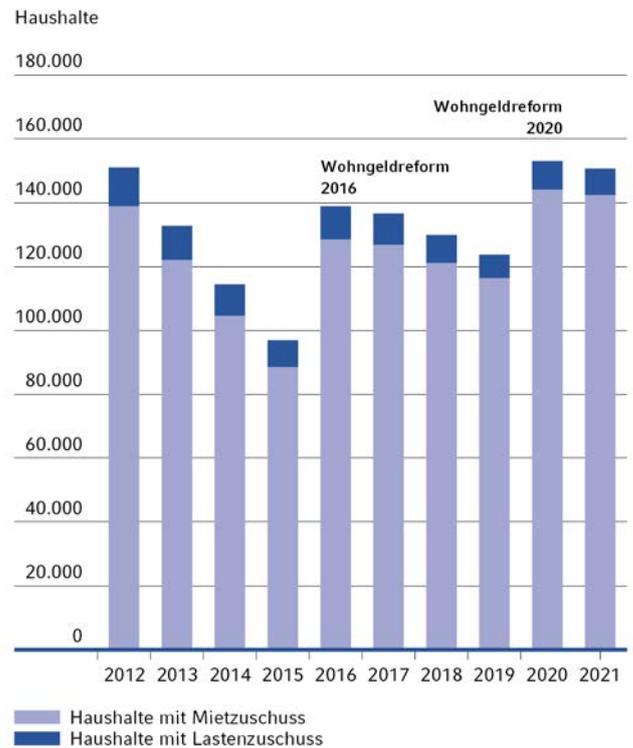
Dynamisierung des Wohngelds als wichtige Neuerung

Eine weitere wichtige Neuerung aus dem Jahr 2020 ist die Dynamisierung des Wohngelds. Bis dato war die Zahl der berechtigten Haushalte bei jeder Reform hochgeschwungen, um dann wieder zurückzugehen (Abb. 1.4.6). Gegen diesen Effekt wurde nun ein Automatismus eingeführt: Das Wohngeld wird in Zukunft alle zwei Jahre an die aktuelle Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst.

Wohngeldreform 2021: erhöhte Pauschalen aufgrund steigender Heizkosten

Am 1. Januar 2021 führte die Bundesregierung die CO₂-Besteuerung für Heiz- und Kraftstoffe ein, die mit dem Klimaschutzprogramm 2030 beschlossen wurde. Zugleich erhöhten Bund und Länder mit dem Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz die Wohngeld-

Abb. 1.4.6: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2022

pauschalen um durchschnittlich weitere 15 €. Die genaue Höhe hängt vom Einkommen und der Haushaltsgröße ab. Ab Januar 2023 wird das Wohngeld laut Beschluss aus September 2022 weiter um durchschnittlich 190 € im Monat aufgestockt. Ein zweiter Zuschuss zu den Heizkosten soll dazu beitragen, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen den Heizkostenanstieg kompensieren können.

Wohnberechtigungsscheine: zu kleine Wohnungen sind Hauptgrund für die Wohnungssuche

Der Anteil als wohnungssuchend gemeldeter Haushalte¹ an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen betrug im Jahr 2020 wie in den vergangenen Jahren etwa 1 Prozent. Im ländlichen Raum liegt der Anteil traditionell

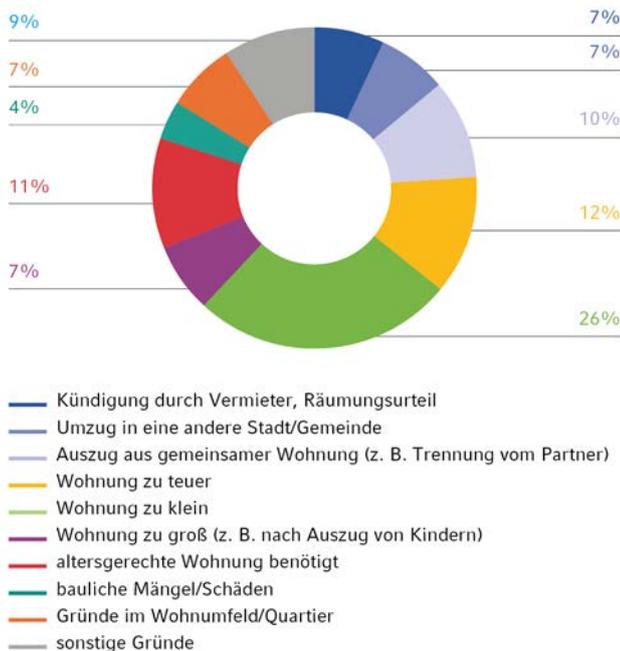
¹ Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Bei den zuständigen Stellen können sich berechnete Haushalte als wohnungssuchend registrieren lassen. Die erteilten Wohnberechtigungsscheine werden als Zahl der Wohnungssuchenden interpretiert, die Haushalte als WBS-Haushalte benannt. Die Zahl der verfügbaren preisgebundenen Wohnungen ist jedoch geringer als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen. Daher erteilen viele Behörden erst dann einen Wohnberechtigungsschein, wenn eine konkrete Wohnung in Aussicht steht. Weil aufgrund der abschmelzenden Bestände und der steigenden Marktmieten weniger geförderte Wohnungen frei werden, geht die Zahl erteilter Wohnberechtigungsscheine kontinuierlich zurück.

niedriger, in den Großstädten Köln, Bielefeld, Bonn, Aachen, Münster und Düsseldorf dagegen deutlich über dem Durchschnitt.

Im Jahr 2020 haben in Nordrhein-Westfalen rund 83.300 Haushalte (-8,7%) mit etwa 172.200 Personen einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten. Der Rückgang war deutlicher als in den Vorjahren, weil aufgrund der geringen Umzüge noch weniger Wohnungen frei wurden. Nach wie vor sind Alleinstehende im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich oft vertreten. Sie machen fast die Hälfte aller WBS-Haushalte aus. Auch größere Haushalte, die insgesamt weniger werden, sind überproportional häufig WBS-berechtigt: Der Anteil von Haushalten mit über drei Personen an allen WBS-Haushalten lag 2020 unverändert bei 16 Prozent.

Mit 26 Prozent wurde eine zu kleine Wohnung als häufigster Grund für den Wohnungswechsel angegeben (Abb. 1.4.7). Weitere häufige Umzugsgründe waren zu hohe Mieten (12%), die Suche nach einer altersgerechten Wohnung (11%) und die Gründung eines eigenen Haushalts (10%).

Abb. 1.4.7: Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2020



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle)

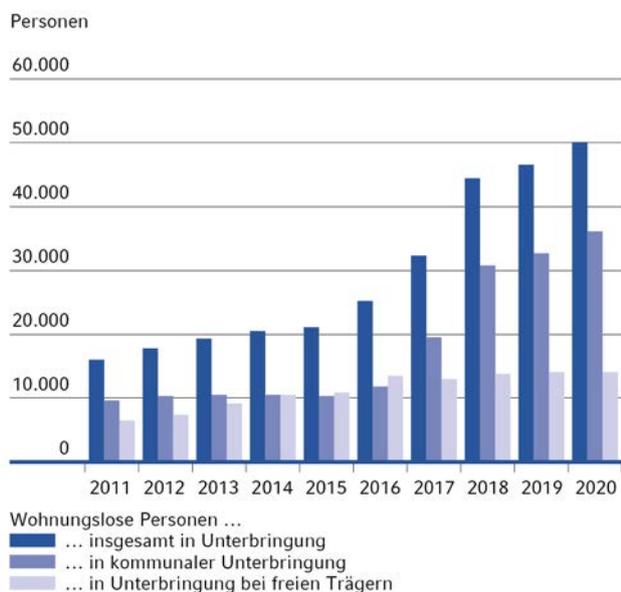
NRW.BANK 2022

Wohnungslosigkeit bleibt ein drängendes Problem

Den Daten zufolge, die das Land im Rahmen der Sozialberichterstattung bei Kommunen und freien Wohlfahrtsverbänden erhebt, ist die Zahl der Wohnungslosen auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen (Abb. 1.4.8). Im Juni 2020 waren 50.000 Menschen als wohnungslos registriert. Damit hat sich die Dynamik der Zunahme wohnungsloser Menschen (+7,2%) im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2018 verringert. Nach wie vor hat knapp die Hälfte aller Wohnungslosen keinen deutschen Pass. Darunter sind EU-Bürger, aber auch viele Geflüchtete mit anerkanntem Schutzstatus, die noch keine reguläre Wohnung gefunden haben und deswegen noch in städtischen Sammelunterkünften wohnen. Daten zur Verteilung zwischen den Gruppen liegen nicht vor.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Statistik nur Personen erfasst, die sich in der Unterbringung befinden oder in Kontakt zu Beratungsstellen der Wohnungshilfen standen. Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden ebenso wenig registriert wie Menschen, die ausschließlich auf der Straße leben und keine Hilfe in Anspruch nehmen.

Abb. 1.4.8: Wohnungslose Personen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW, MAGS NRW (Wohnungslosenstatistik)

NRW.BANK 2022

2. Mieten und Kaufpreise



Zusammenfassung

Im vergangenen Jahrzehnt sind die mittleren Wohneigentumspreise im Landesdurchschnitt rund dreimal so stark gestiegen wie die Mieten in neuen Mietverträgen (Erst- und Wiedervermietungsmiten). Kapitalanleger müssen sich also noch länger als bisher gedulden, bis sich der Kaufpreis über die Mieteinnahmen amortisiert. Doch haben sich auch die Mieten stärker entwickelt als die mittlere Kaufkraft der Haushalte. Im Durchschnitt aller Regionen, Marktsegmente und Einkommensgruppen haben es Haushalte heute schwerer als vor zehn Jahren, eine Wohnung zu mieten oder Wohneigentum zu bilden. Insbesondere die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich für viele Haushalte weiter reduziert.

Die Wiedervermietungsmiten für Bestandswohnungen sind im vergangenen Jahrzehnt insgesamt „nur“ um gut ein Drittel gestiegen. In den Pandemie Jahren 2020 und 2021 lag der jährliche Anstieg mit +3,5 Prozent genauso hoch wie 2019. Damit hat sich die Mietendynamik nach dem Höhepunkt von 2017/2018 stabilisiert. Stärker war

der Anstieg im Neubau: Vor allem als Resultat der steigenden Grundstücks- und Baukosten erhöhten sich die Neubaumieten um 4,3 Prozent (2020) und 5,2 Prozent (2021) – so stark wie zuletzt 2012. Während sich öffentlich geförderte Wohnungen immer deutlicher im preisgünstigsten Segment befinden, liegen kleine sowie barrierearme Wohnungen eher im oberen Preisbereich. Sie werden im Zuge der demografischen Entwicklung immer stärker nachgefragt, sind aber auch bauartbedingt überdurchschnittlich teuer.

Regional entwickelt sich die Mietendynamik weiter auseinander: An der Spitze stehen weiterhin die nachgefragten Großstädte. Zwischen dem günstigsten Kreis Höxter und der teuersten Stadt Köln liegen inzwischen 6,88 €/m². Wie in den Vorjahren sind die Mieten in den Wachstumsregionen Münsterland, dem Dreieck zwischen Gütersloh, Paderborn und Bielefeld sowie in der Rheinschiene am stärksten gestiegen. Am geringsten war der Anstieg im Sauerland und im östlichen Ostwestfalen. Und auch im ersten Halbjahr 2022 verzeichnen die durchschnittlichen Mieten einen kontinuierlichen Preisanstieg, sowohl im Neubau als auch im Bestand.



Baugebiet Wöste, Greven: Eigentum für junge Familien

Wohneigentum steht für sicheres Wohnen und Vermögensaufbau – ist aber angesichts der steigenden Preise für viele kaum erschwinglich. Mit Fördermitteln des Landes hilft die NRW.BANK daher Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen über die Finanzierungshürde. So auch in der Wöste, einem großen Neubaugebiet im münsterländischen Greven: Über das Quartier verteilt entstanden 34 Eigenheime mit öffentlicher Förderung, darunter auch Doppelhaushälften mit Garten. Die Wöste liegt nicht weit vom Stadtzentrum entfernt und wurde vor allem von Familien aus Greven und dem benachbarten Münster bezogen. In einem Teil des Neubaugebiets entstand eine Klimaschutzsiedlung.

Mit deutlich stärkerer Dynamik entwickeln sich die Angebotspreise für Wohneigentum: Seit Beginn der 2010er-Jahre haben sie sich etwa verdoppelt. Nachdem sich die Preisdynamik zuvor etwas abgeflacht hatte, brachten die Pandemiejahre 2020 und 2021 – anders als bei den Mieten – einen erneuten Preisschub mit sich: Die Durchschnittspreise für Bestandseigenheime stiegen um 10,3 Prozent (2020) bzw. 12,0 Prozent (2021); Bestandseigentumswohnungen verteuerten sich um 12,4 Prozent (2020) bzw. 13,6 Prozent (2021). Das sind die höchsten Steigerungsraten seit dem Start der Angebotsdatenbank im Jahr 2005.

Auf der anderen Seite dürften Lockdown-Erfahrungen und wirtschaftliche Unsicherheiten die Nachfrage nach Wohneigentum auch in der Pandemie weiter beflügelt haben: Im Jahr 2020 wurde fast genauso viel Wohneigentum zur Selbstnutzung gebildet wie zuvor. Inwiefern sich diese Entwicklung fortsetzt, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sicher. Klar ist, dass die Wohneigentumsbildung in Zeiten steigender Zinsen bei gleichzeitig hohen Immobilienpreisen deutlich erschwert ist. Der Blick auf die Preisentwicklung des ersten Halbjahres 2022 zeigt:

Die durchschnittlichen Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen steigen mit leicht abflachender Dynamik weiter an. Neubaueigentumswohnungen verzeichnen im ersten Halbjahr 2022 eine steigende Dynamik bei der Preisentwicklung.

Die regionalen Preismuster von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ähneln sich: Wie in den Vorjahren verzeichneten die Rheinschiene, ihr Umland sowie Aachen, Münster, Bielefeld und Paderborn die stärksten Preisanstiege. Auch wenn die jüngsten Preisschübe in allen Stadt-Land-Zonen auftraten, bietet das Preisgefälle Haushalten aus den Zentren starke Anreize, zur Eigentumsbildung ins weitere Umland abzuwandern. Auch bei den Immobilienkäufen zeigt sich eine Verschiebung der Eigentumsbildung an den Rand der Stadtregionen.

2.1 Entwicklung der Mieten

Anstieg der Wiedervermietungsmitte setzt sich fort

Die Mieten, zu denen Bestandswohnungen im Internet angeboten wurden, sind in den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 im Landesdurchschnitt¹ im selben Maß angestiegen wie im Vorjahr (jeweils +3,5%; Abb. 2.1.1). Damit hat sich die Dynamik nach ihrem Höhepunkt in den Jahren 2017 und 2018 offenbar verstetigt (Abb. 2.1.2). Seit 2011 ist die mittlere Wiedervermietungsmitte insgesamt um 2,11 €/m² gestiegen (+35%).

Angesichts der starken Nachfrageentwicklung der vergangenen Jahre konnte davon ausgegangen werden, dass sich die Mietentwicklung auch in der Corona-Pandemie nicht schlagartig abflacht. Allerdings dürfte der starke Rückgang der Wohnmobilität im Jahr 2020 (Zu-, Fort- und Umzüge; Kap. 1.1) zumindest für eine kurze Atempause gesorgt und damit die Preisdynamik stabilisiert haben. Der Blick auf die Preisentwicklung des ersten Halbjahres 2022 zeigt: Die Mieten steigen weiter an; die Wiedervermietungsmitte sogar mit steigender Dynamik (+3,2%).

Nur noch geringe Preisunterschiede bei Wohnungen vor Baujahr 2000

Differenziert man die Wiedervermietungsmitte nach dem Baualter der Bestandswohnungen (ohne Abb.), dann zeigt sich, dass die älteren Jahrgänge vom Altbau bis zu Wohnungen der 1990er-Jahre in den vergangenen zehn Jahren die höchsten Steigerungsraten verzeichneten. Dabei haben sich die Unterschiede zwischen den Jahrgängen stark verringert: Zuletzt bewegten sich die Landesmittelwerte für alle Baualtersgruppen vor dem Jahr 2000 innerhalb eines engen Korridors von 30 ct/m² (2011: 70 ct/m²). Die wichtige Frage, ob der starke Anstieg vor allem auf den hohen Nachfrage- druck oder auch auf Qualitätssteigerungen durch Modernisierung zurückzuführen ist, lässt sich anhand der vorliegenden Auswertungen nicht beantworten.

¹ empirica-Preisdatenbank (Kap. „Datengrundlagen“, S. 86). Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Mietwohnungsbestand des Landes. Im Neubau erfolgt die Gewichtung über den Anteil der Kreise am Geschosswohnungsneubau im Land. Der Neubaumittelwert spiegelt damit nicht nur die Mietentwicklung, sondern auch die regionale Verteilung des Neubaus.

Die gesamte Preisspanne² aller Mietangebote hat sich seit 2011 am unteren Rand um 1,54 €/m² sowie am oberen um 2,93 €/m² erhöht und sich damit um 1,39 €/m² aufgeweitet (Abb. 2.1.1). Hier macht sich zum einen die stärkere Entwicklung der Neubaumieten, aber auch die anhaltende regionale Ausdifferenzierung bemerkbar (s. u.).

Öffentlich geförderte Wohnungen immer deutlicher im preisgünstigsten Segment

Eine Besonderheit bilden die öffentlich geförderten Wohnungen³: Ihre Mieten haben sich aufgrund der Preisbindung seit 2011 lediglich um 0,31 €/m² erhöht (+6%) und liegen mit 5,37 €/m² inzwischen im günstigsten Fünftel des gesamten Angebots (Abb. 2.1.1). Allerdings nimmt der Bestand weiterhin ab.⁴

Kleine und barrierearme Wohnungen weiter überdurchschnittlich teuer

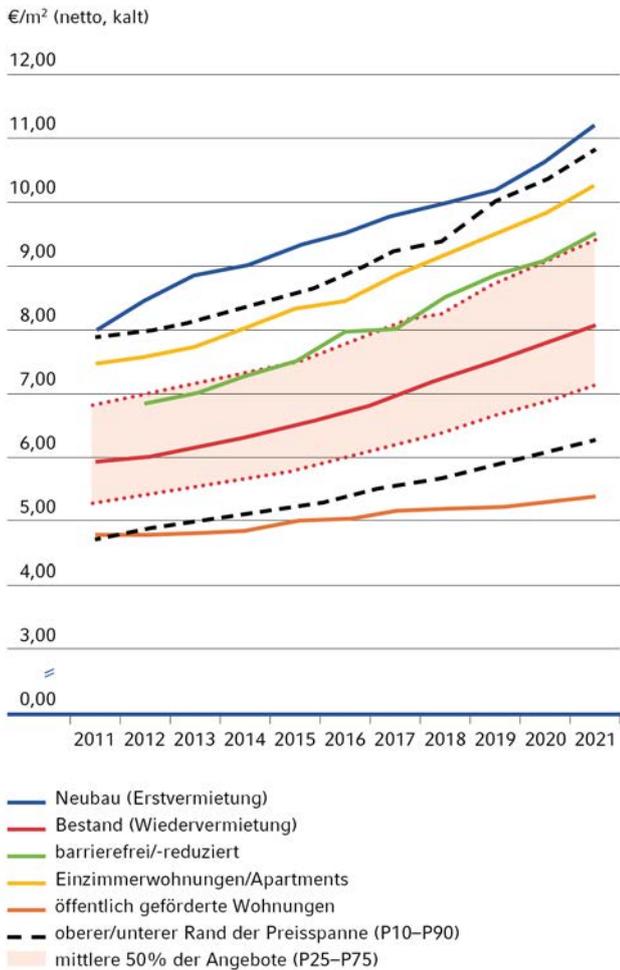
Kleine und barrierearme/-freie Wohnungen sind infolge demografischer Prozesse (Kap. 1) besonders nachgefragt, aber auch bauartbedingt besonders teuer. Ihre Mieten sind zwar zuletzt nicht stärker gestiegen als die mittleren Wiedervermietungsmitte, bleiben aber überdurchschnittlich hoch (Abb. 2.1.1).

² Hier werden zur Abgrenzung der Preisspanne der 10er- und der 90er-Perzentilwert herangezogen. Zwischen beiden liegen die mittleren 80 Prozent des Angebots. Das günstigste und das teuerste Zehntel der Angebote, die viele Ausreißer enthalten, werden also nicht betrachtet.

³ Öffentlich geförderte Wohnungen werden zum Teil ebenfalls im Internet angeboten und machten 2021 weniger als 4 Prozent aller Mietangebote aus. Es handelt sich in der Regel um ältere Objekte, da neu geförderte Wohnungen meist nicht inseriert, sondern von Wohnungsämtern oder den Vermietern eher direkt über Wartelisten vergeben werden.

⁴ Dargestellt zuletzt in: NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2020.

Abb. 2.1.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne und Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen

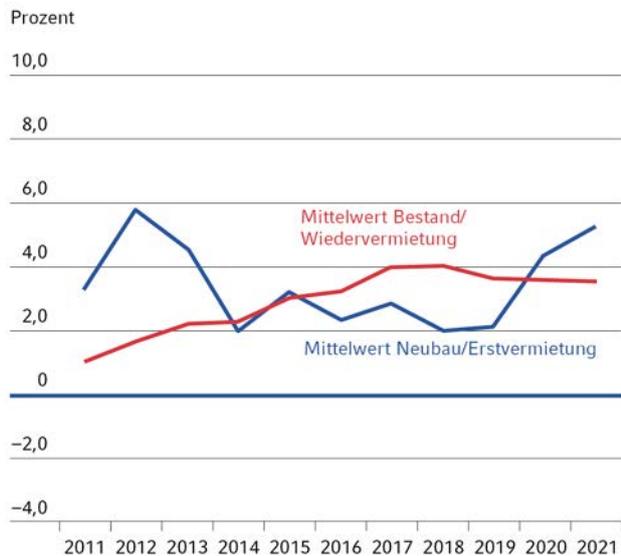


Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung
NRW.BANK 2022

Neubaumieten seit 2020 wieder stärker gestiegen

Die Erstvermietungsmiete für Neubauwohnungen ist im vergangenen Jahrzehnt im Landesdurchschnitt von 8,00 €/m² (2011) auf 11,18 €/m² (2021) angestiegen (+40%) und damit etwas stärker als die Wiedervermietungsmieten (Abb. 2.1.1). Die Preisdynamik hatte

Abb. 2.1.2: Mietendynamik: jährliche Veränderung der Durchschnittsmieten in Nordrhein-Westfalen



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung
NRW.BANK 2022

sich ab 2013 kontinuierlich abgeschwächt, in den Jahren 2020 und 2021 aber wieder an Fahrt aufgenommen (2020: +4,3%, 2021: +5,2%; Abb. 2.1.2). Diese Entwicklung setzt sich auch im ersten Halbjahr 2022 fort. Das Hauptfeld der Neubaumieten (die mittleren 80%) rangiert dabei in einer Spanne zwischen 9,02 und 13,44 €/m². Darüber lagen nur die mittleren Neubaumieten in Düsseldorf, Köln und Bonn.

Mieten entwickeln sich zwischen den Regionen weiter auseinander

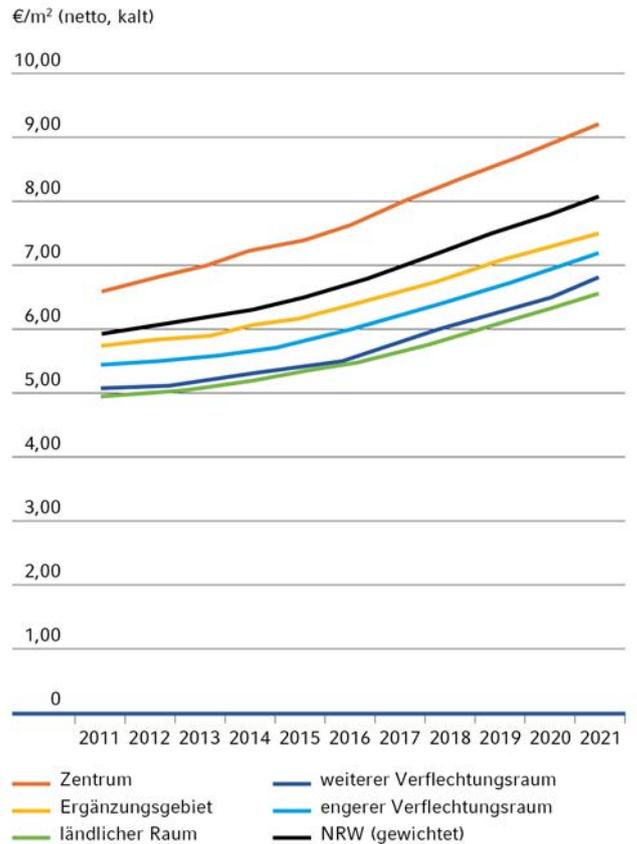
Regionale Unterschiede in der Mietentwicklung lassen sich mit dem Raster der Stadt-Land-Zonen (S. 12/13) kaum erklären. Zentralität und Dichte bestimmen offenbar vor allem die Niveauunterschiede; bei der Mietentwicklung dagegen lässt sich lediglich für die Zentren eine generell stärkere Dynamik ablesen (Abb. 2.1.3).

Besser lässt sich die Mietentwicklung über die demografische und wirtschaftliche Dynamik in den Regionen erklären (Kap. 1.1–1.3). Dabei hat sich die Mietpreisspanne (Wiedervermietungsmieten) zwischen dem günstigsten Kreis Höxter und der teuersten Stadt Köln auch in den Jahren 2020 und 2021 weiter vergrößert und betrug zuletzt 6,88 €/m². Die kleinräumige Entwicklung (Abb. 2.1.4) zeigt, dass die Mieten wie in den Vorjahren im Münsterland, im Dreieck Gütersloh-Paderborn-Bielefeld sowie in der Rheinschiene und ihrem (weiten) Umland besonders stark gestiegen sind. Am geringsten ist die Dynamik nach wie vor im Sauerland und im östlichen Ostwestfalen, doch gab es auch dort Gebiete mit überdurchschnittlichen Mietsteigerungen – etwa im Kreis Minden-Lübbecke, Olpe und Siegen. Auch für das Ruhrgebiet und sein Umland zeigt die Karte, wie kleinräumig sich die Preisdynamik dort ausdifferenziert.

Im Ergebnis sind die Mieten im ganzen Land gestiegen. Besonders sticht das Niveau in der Rheinschiene und ihrem engeren Umland hervor, aber auch in den Städten Münster, Aachen und im Essener Süden.

Weitgehend stabile Mieten bzw. geringe Preisanstiege zeigen sich in Teilen des Sauerlands, von Ostwestfalen-Lippe und des Kreises Höxter, sowie in Teilen des Ruhrgebiets und im Märkischen Kreis (Abb. 2.1.5).

Abb. 2.1.3: Mietentwicklung* in den Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen

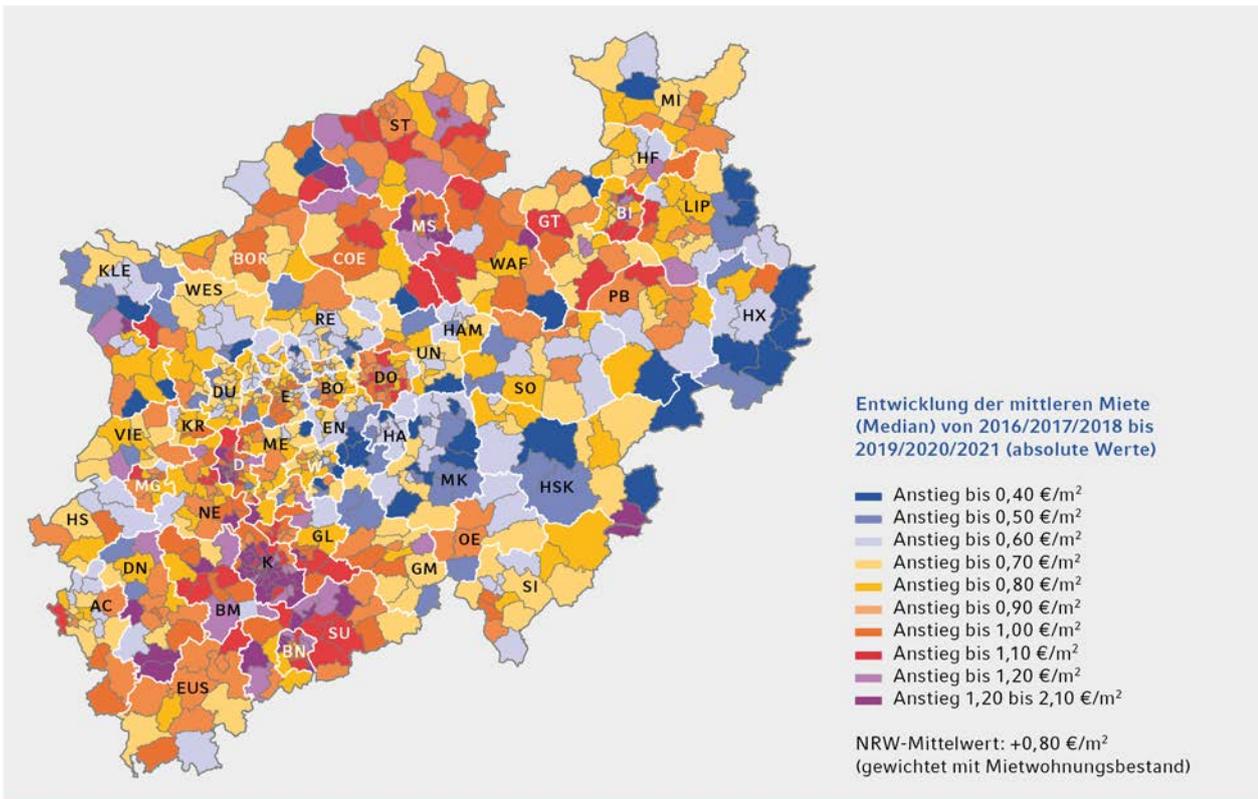


* Wiedervermietung Bestandswohnung; Gemeindewerte gewichtet nach Anteil am Mietwohnungsbestand der Zone

Daten: empirica-Preisdatenbank
 (Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012:
 IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

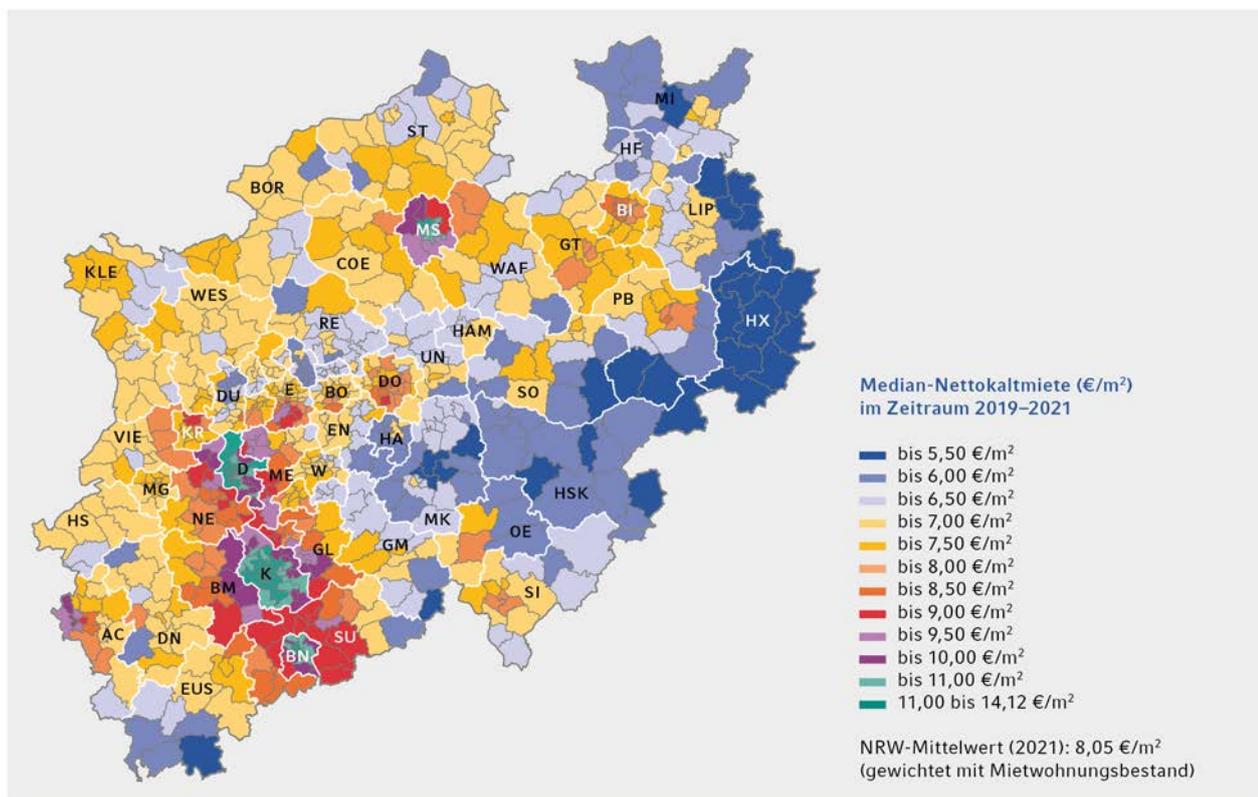
Abb. 2.1.4: Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt) seit 2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Abb. 2.1.5: Mittlere Wiedervermietungsmiete (netto kalt) für Bestandsangebote



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Wohnungsmarktbarometer: Einschätzung der Marktlage

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Akteursgruppen rund um den Wohnungsmarkt. In der Befragungsrunde des Jahres 2022 haben 273 Vertreter aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Ihre Einschätzungen der Marktlage zeichnen ein aktuelles Stimmungsbild von verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten in Nordrhein-Westfalen und stellen eine wichtige Ergänzung der quantitativen Indikatoren dar.

Marktanspannung nimmt in allen Segmenten wieder Fahrt auf

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm im Betrachtungszeitraum 2021–2022 in allen Segmenten zu. Nachdem sich im letzten Jahr eine Stabilisierung der Marktanspannung im Mietwohnungssegment auf hohem Niveau angedeutet hat, nahm diese laut Einschätzung der Experten nun wieder zu. Das öffentlich geförderte und untere Mietsegment verzeichnen wie in den Vorjahren den höchsten Anspannungsgrad. Den höchsten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr durchlaufen allerdings das obere sowie mittlere Mietpreissegment, wobei sich das mittlere den anderen Segmenten annähert.

Diese Aussagen gelten jedoch nicht flächendeckend für das gesamte Bundesland, sondern vor allem für Ballungsräume und Universitätsstädte.

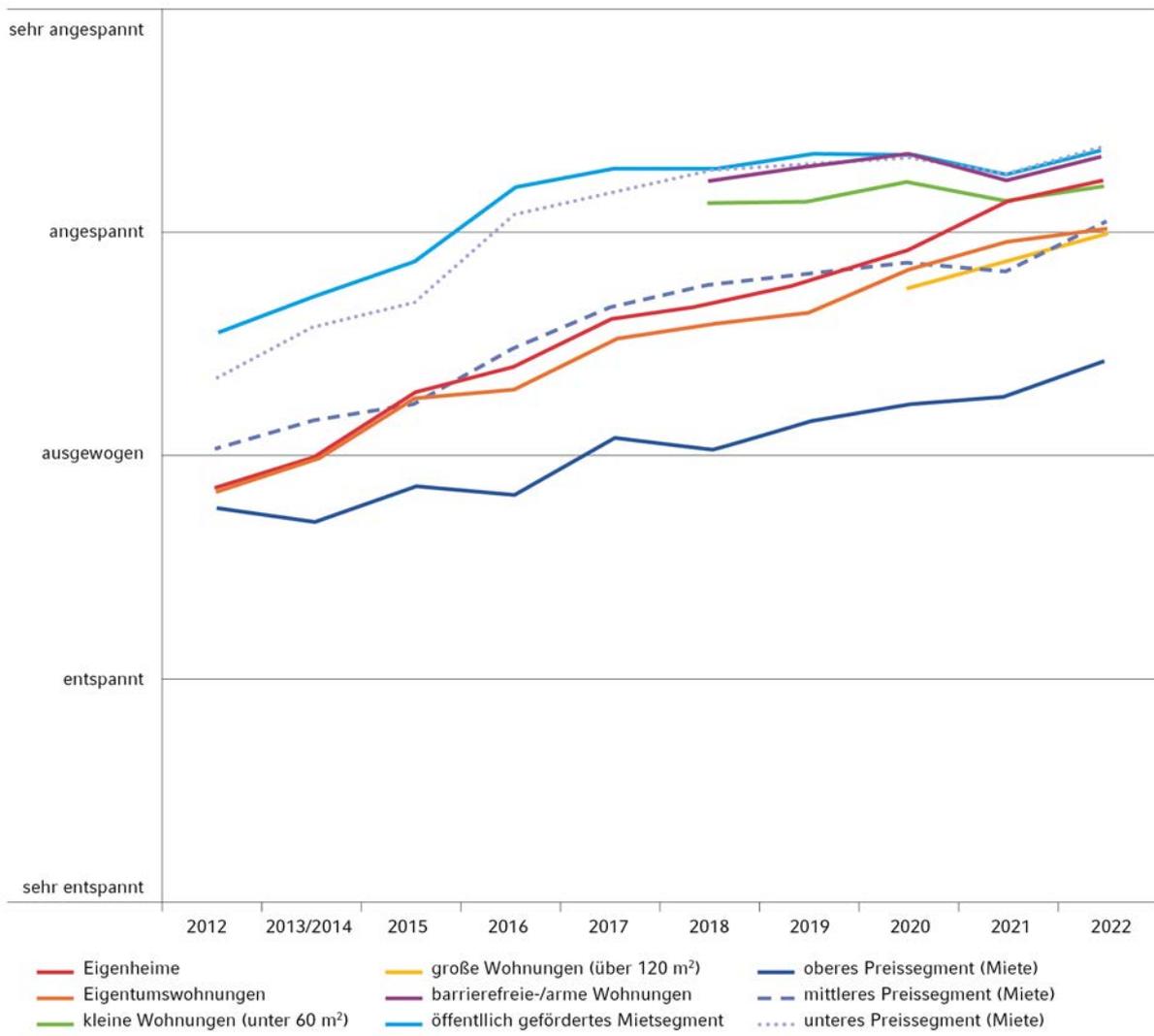
Marktanspannung im Eigentumssektor nimmt weiter zu

Im Vergleich zum Vorjahr gehen mehr Fachleute davon aus, dass die Corona-Pandemie die Wohnungsmärkte in den letzten zwölf Monaten verändert hat. Die Corona-Pandemie hat die Bedeutung des Wohnens und damit auch des Wohneigentums weiter verstärkt. So beobachten die befragten Fachleute eine weitere Anspannung der Eigentumsmärkte. Mehr als jeder Dritte sieht eine gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum, sowohl durch Selbstnutzer als auch durch Kapitalanleger. Als weitere Folgen der Pandemie werden gestiegene Wohnkosten und z. B. ein höherer Stellenwert von Garten, Balkon und naheliegenden Grünflächen in der Wohnungsnachfrage gesehen. Jeder zweite Befragte sieht in der Pandemie die Ursache für eine stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland der Städte.

Besondere Wohnungsmarktsegmente

Besonders im Markt für kleine Mietwohnungen und für größere Wohnungen über 120 m² nimmt die Marktanspannung zu. Zu den Gründen zählen der steigende Wohnflächenverbrauch aufgrund höherer Homeoffice-Anteile, das Ausweichen potenzieller Käufer auf größere Mietwohnungen als Alternative zum Wohneigentum sowie demografische Faktoren, wie der Geburtenüberschuss in einigen Großstädten. Hier nimmt die Bedeutung familiengerechter Wohnungen zu. Aber auch die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen ist weiterhin deutlich höher als das verfügbare Angebot.

Abb. 2.1.6: Wohnungsmarktbarometer NRW: Einschätzung der befragten Fachleute zur Entwicklung der Marktlage in verschiedenen Marktsegmenten



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2012–2022)

NRW.BANK 2022



Kannebäckersiedlung, Köln

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. Sanierungsmaßnahmen treiben die Mietentwicklung oft zusätzlich an. Die Modernisierungsprogramme des Landes erlauben es jedoch, sinnvolle und notwendige Bestandserneuerungen zu finanzieren, ohne den sozialen Anspruch aufzugeben.

Genau das setzt die GAG Immobilien AG im Kölner Stadtteil Humboldt/Gremberg um: Auf Basis eines integrierten Quartiersentwicklungskonzepts erneuert sie die mehr als 50 Jahre alte Kannebäckersiedlung. Seit 2016 werden dort rund 750 der über 900 Bestandswohnungen energetisch saniert, Hauseingänge erneuert und neue Kfz- und Radstellplätze geschaffen. Zusätzlich entstehen über 200 neue Wohnungen, davon 33 durch Aufstockung von Bestandsgebäuden. Geplant sind außerdem eine Demenz-WG sowie Wohnungen für Taubblinde. Insgesamt fließen Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung in Modernisierung und Neubau von rund 600 Wohnungen. Die Energieversorgung erfolgt über GAG-Mieterstrom, der ressourcenschonend in Blockheizkraftwerken und Fotovoltaikanlagen im Quartier erzeugt wird. Ergänzt werden soll das Angebot durch eine Tageseinrichtung für ältere Menschen, eine Kindertagesstätte und einen Quartierstreff. Zusätzlich entstehen mit Mitteln der Städtebauförderung unter anderem neue Grünzüge, Spiel- und Sportanlagen.



Mietspiegelreform

Mietspiegel sind gesetzlich definierte Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete. Von den Flächenländern hat Nordrhein-Westfalen die höchste Dichte an Mietspiegeln. Ursprünglich dienten Mietspiegel dazu, den Rahmen für mögliche Mieterhöhungen zu definieren. Inzwischen ist ihre Bedeutung erheblich gewachsen: Auch wohnungspolitische Instrumente wie die Mietpreisbremse beziehen sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Deren Umsetzbarkeit hängt dann auch von der Qualität der Mietspiegel ab.

In den vergangenen beiden Jahren gab es zwei wichtige Reformen im Mietspiegelrecht. Die erste trat zum 1. Januar 2020 in Kraft: Der Betrachtungszeitraum – das ist die Zeitspanne, aus der die Mietverträge und Mieterhöhungen stammen, die in den Mietspiegel einfließen – wurde von vier auf sechs Jahre verlängert.¹ De facto bewirkt die Ausweitung, dass die Preisdynamik am aktuellsten Rand der Entwicklung nur in abgebremsster Form in den Mietspiegel einfließt. Derzeit wirkt das in den meisten Regionen dämpfend. Sinken die Neuvertragsmieten (wie das in den 2000er-Jahren vielerorts der Fall war), würde so auch der Rückgang abgebremst. Nebeneffekt: Da mehr Wohnungen für die Stichprobenziehung infrage kommen, senkt das den Aufwand für die Befragungen, die für einen qualifizierten Mietspiegel erforderlich sind.

Mitte 2021 wurde das Mietspiegelreformgesetz mit zahlreichen Neuerungen beschlossen, die zur größeren Verbreitung und Qualitätsverbesserung von Mietspiegeln führen sollen. Ergänzend hat die Bundesregierung erstmals von ihrem Recht Gebrauch gemacht, eine Mietspiegelverordnung zu erlassen, die viele konkrete Vorgaben enthält. Die wichtigsten Punkte:

— **Erleichterte Erhebung:** Zur Vorbereitung von Befragungen zur Mietspiegelerstellung dürfen Daten anderer Stellen verwendet werden (z. B. das Einwohnermelderegister, die kommunale Grundsteuerdatei, die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus). Für die Befragung selbst gibt es nun eine Auskunftspflicht für Mieter und Eigentümer.

— **Erleichterte Datennutzung:** Daten dürfen in anonymisierter Form an Behörden und andere öffentliche Stellen weitergegeben werden. Insbesondere wird der Datenaustausch mit den Stellen erleichtert, die schlüssige Konzepte bzw. grundversicherungsrelevante Mietspiegel erarbeiten. Auch für die Wohnungsmarktbeobachtung ist das relevant. Außerdem dürfen die Daten zu Forschungszwecken an wissenschaftliche Einrichtungen herausgegeben werden.

— **Qualifizierte Mietspiegel:** In der neuen Mietspiegelverordnung wird die Anforderung nach wissenschaftlichen Grundsätzen konkretisiert, etwa zur Stichprobenziehung, zur Datenaufbereitung, zur Darstellung der Werte und zur Einordnung nach Wohnlagen.

— **Erhöhte Transparenz:** Auch die Erstellung oder Aktualisierung einfacher Mietspiegel muss in Zukunft erläutert und dokumentiert werden. Alle Mietspiegel müssen online und gebührenfrei im Internet veröffentlicht werden.

— **Mietspiegelpflicht:** Kommunen ab 50.000 Einwohnern, die noch keinen Mietspiegel haben, müssen bis spätestens zum 1. Januar 2023 einen veröffentlichen. Städte, die sich für einen qualifizierten Mietspiegel entscheiden, haben dafür ein Jahr länger Zeit. In Nordrhein-Westfalen haben Anfang 2022 weniger als zehn Städte über 50.000 Einwohner keinen gültigen Mietspiegel, vor allem im Rheinland.

Die Neuerungen sind am 1. Juli 2022 in Kraft getreten. Derzeit arbeitet das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung an der Aktualisierung seiner Publikation *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*.

Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung ist vereinbart, für Großstädte eine Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuführen. Das würde in Nordrhein-Westfalen gut die Hälfte der 30 Großstädte betreffen, da diese bislang nur einen einfachen Mietspiegel haben, z. B. Düsseldorf, Köln, Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach und Gelsenkirchen.

¹ Die Regelung ist verbindlich für Mietspiegel, die seit dem 1. April 2020 in Kraft getreten sind.

2.2 Entwicklung der Wohneigentumspreise

Corona-Pandemie hat der Eigentumsnachfrage offenbar zusätzliche Dynamik verliehen

Seit rund einem Jahrzehnt steigen die Preise für Wohneigentum stärker als die Mieten. Wesentlicher Grund: Neben der demografisch bedingten Wohnraumnachfrage tritt die Rolle der Immobilie als Wertanlage zunehmend in den Vordergrund. In der bis Ende 2021 anhaltenden Niedrigzinsphase war eine Immobilie für viele Haushalte eine zentrale, oft die einzige Säule der Vermögensbildung und Kapitalanlage. Gerade in den Großstädten spielt aber auch die Nachfrage institutioneller Investoren eine wichtige Rolle. Auch wenn diese meist keine einzelnen Wohnungen nachfragen, tragen ihre Bauprojekte zum Bodenpreisanstieg bei, der sich dann auch auf die Preise für privates Wohneigentum auswirkt.

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Corona-Pandemie dürften die Nachfrage privater wie gewerblicher Investoren zunächst weiter angeheizt haben. Bis Ende 2021 haben auch die steigende Inflation und die Furcht vor steigenden Baudarlehenszinsen das Kaufinteresse gesteigert. Auf der anderen Seite kann davon ausgegangen werden, dass viele Haushalte, die infolge der Pandemie Einkommen eingebüßt haben oder ihre

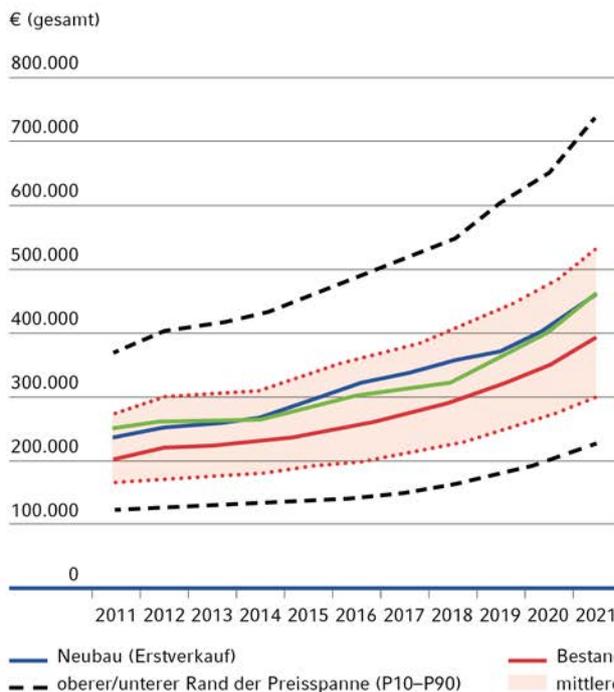
wirtschaftliche Sicherheit bedroht sahen, ihre Eigentumspläne zurückstellten (Kap. 2.3). Diese Situation hat sich in 2022 weiter verschärft: Steigende Zinsen bei gleichzeitig hohen Immobilienpreisen erschweren die Wohneigentumsbildung für viele Haushalte derzeit deutlich.

Rekordpreisanstieg bei Einfamilienhäusern ...

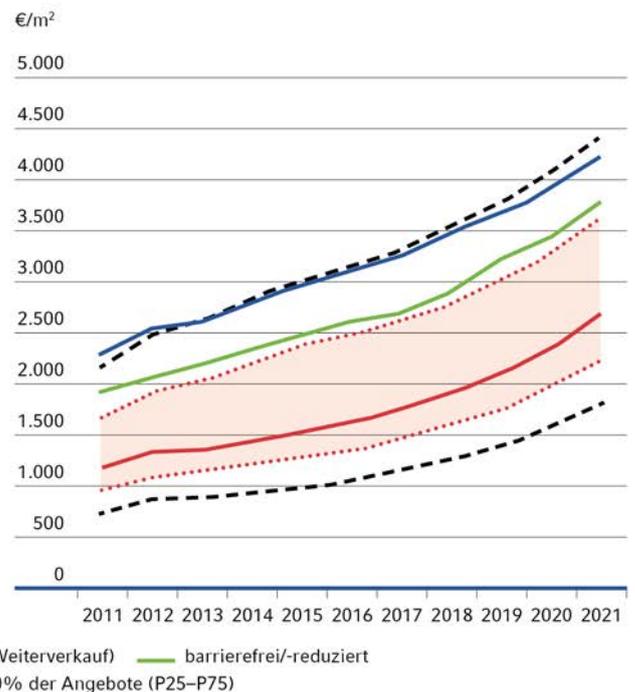
So sind die Preise, zu denen Eigenheime und Eigentumswohnungen im Internet angeboten wurden, in den vergangenen beiden Jahren besonders stark gestiegen. Der Durchschnittspreis¹ für Bestandseinfamilienhäuser hat sich so stark erhöht wie noch nie in diesem Jahrzehnt (2020: +10%, 2021: +12%). Zuletzt lag er bei 394.000 € und ist in den vergangenen zehn Jahren damit insgesamt um 188.100 € (+91%) gestiegen (Abb. 2.2.1a). Dabei hat sich die Preisspanne erneut deutlich aufgeweitet. Auch im ersten Halbjahr 2022 waren bei Einfamilienhäusern im Mittel keine sinkenden Preise zu verzeichnen.

¹ Mittelwert aus den Medianpreisen der Kreise und kreisfreien Städte, gewichtet nach deren Anteil am Einfamilienhausbestand des Landes. Die Neubaupreise werden mit dem Anteil der Kreise am Neubau im Land gewichtet.

Abb. 2.2.1: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: Mittelwerte und Preisspannen
a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Im Eigenheimsektor bildet nicht der Neubau das teuerste Preissegment. Dieses besteht vielmehr aus hochwertigen Bestandsobjekten in sehr guten Lagen und in der Regel auf großen Grundstücken. Der Preisanstieg für Neubau-Einfamilienhäuser hat zwischen 2015 und 2019 kontinuierlich an Dynamik verloren. Seit 2020 nahm er aber wieder an Fahrt auf und entwickelte sich so stark wie der Bestandspreis (2020: +10%, 2021: +12%). Im Jahr 2021 kostete ein Neubau-Eigenheim im Mittel 467.600 €, das sind 222.300 € (+93%) mehr als vor zehn Jahren und 19 Prozent mehr als ein Bestandshaus (Abb. 2.2.1a).

Die Dynamik der Bestandspreise flachte im ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr leicht ab, verzeichnet aber noch ein Plus von über 5 Prozent.

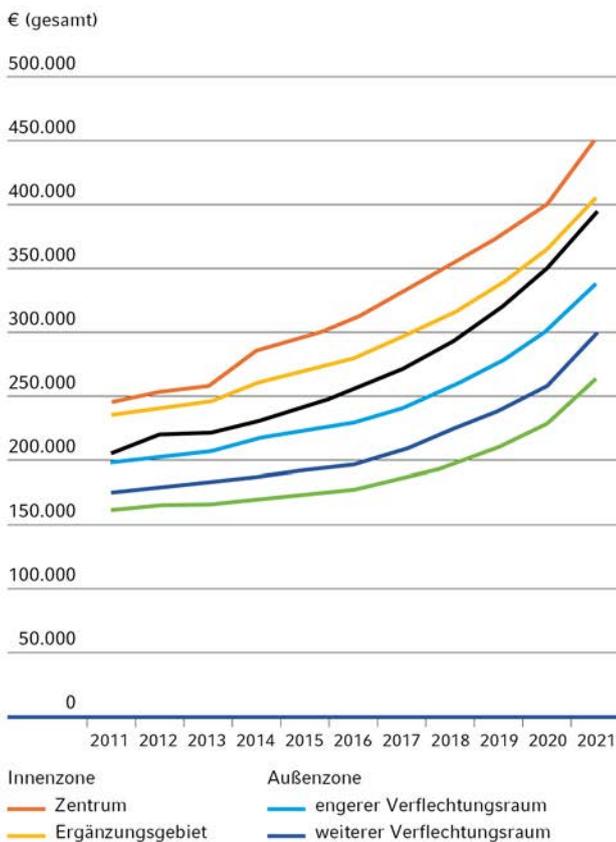
... und Eigentumswohnungen

Bei Bestandseigentumswohnungen fiel der Anstieg noch etwas stärker aus als bei Eigenheimen (2020: +12,4%, 2021: +13,6%). Hier machen sich die zusätzliche Nachfrage reiner Kapitalanleger und der räumliche Schwerpunkt der Eigentumsobjekte auf die (teuren) Großstädte bemerkbar. Im Durchschnitt kostete eine gebrauchte Eigentumswohnung zuletzt 2.700 €/m². Damit hat sich der Durchschnittspreis seit 2011 um 1.500 €/m² erhöht und damit mehr als verdoppelt (+125%; Abb. 2.2.2b).

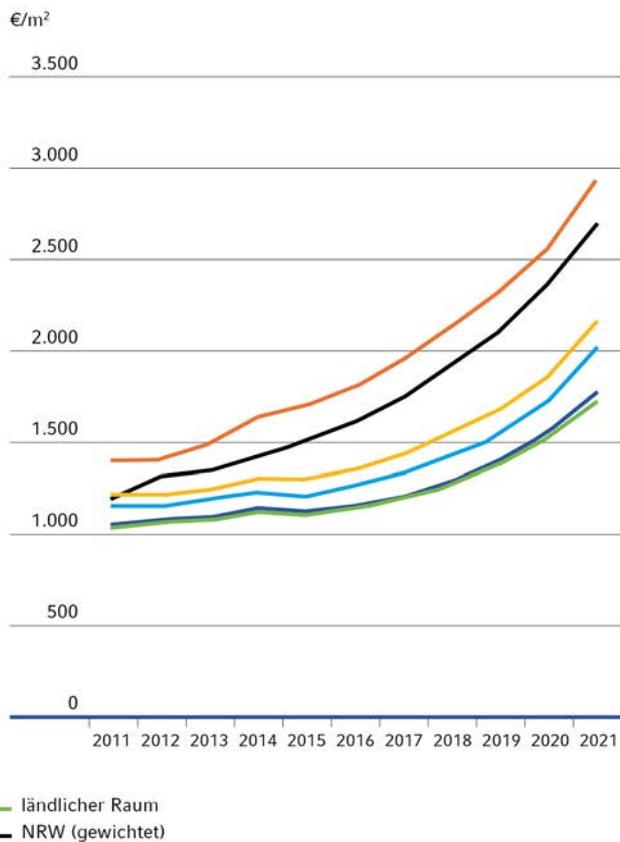
Anders als bei Einfamilienhäusern liegen neue Eigentumswohnungen klar im obersten Bereich der Preisspanne. Neubauwohnungen kosteten im Jahr 2021 mit 4.300 €/m² rund 60 Prozent mehr als Bestands-

Abb. 2.2.2: Preisentwicklung von Bestandsobjekten in den Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen

a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung



Lohofbogen, Herne: Wohnen mit Schwung

Dass Wohnraum sowohl energieeffizient als auch bezahlbar sein kann, zeigt das Neubauprojekt „Lohofbogen“ in Herne. Im Stadtteil Eickel hat das kommunale Wohnungsunternehmen, die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW), insgesamt 34 barrierefreie Wohnungen errichtet. Zwei davon sind speziell für Menschen im Rollstuhl gestaltet. Die Beheizung der Wohnungen und die Erwärmung des Brauchwassers erfolgen durch umweltfreundliche Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen. Die Wohnungen mit Flächen von 49 bis 132 Quadratmetern wurden mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung finanziert.



wohnungen. Im Zeitraum 2011–2021 verteuerte sich der Neubaupreis um insgesamt 2.000 €/m² (+87%). Allein im ersten Halbjahr 2022 stieg der Preis aufgrund der zunehmenden Bau- und Materialkosten nochmals um über 8 Prozent.

Preisanstieg betraf zuletzt alle Stadt-Land-Zonen

Wie die Auswertung der Preisentwicklung nach Stadt-Land-Zonen (Abb. 2.2.2) zeigt, sind die Eigentumspreise in den Zentren seit 2011 überdurchschnittlich gestiegen. Bei den Eigentumswohnungen, die sich auf die Großstädte konzentrieren, ist der Vorsprung der Zentren aber viel deutlicher (Abb. 2.2.2b). Der Preisschub 2020/2021 war jedoch in allen Zonen zu verzeichnen.

Regionale Preistrends bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind ähnlich, aber nicht deckungsgleich

In der Preisentwicklung der vergangenen drei Jahre (Veränderung seit 2018) ähneln sich die regionalen Muster bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen (Abb. 2.2.3 und 2.2.5): Die stärksten Preisanstiege verzeichneten wie in den Vorjahren die Rheinschiene und ihr Umland sowie die Zentren Aachen, Münster, Bielefeld/Paderborn und Teile ihres Umlands. Im Ruhrgebiet ist die Entwicklung kleinräumig sehr differenziert.

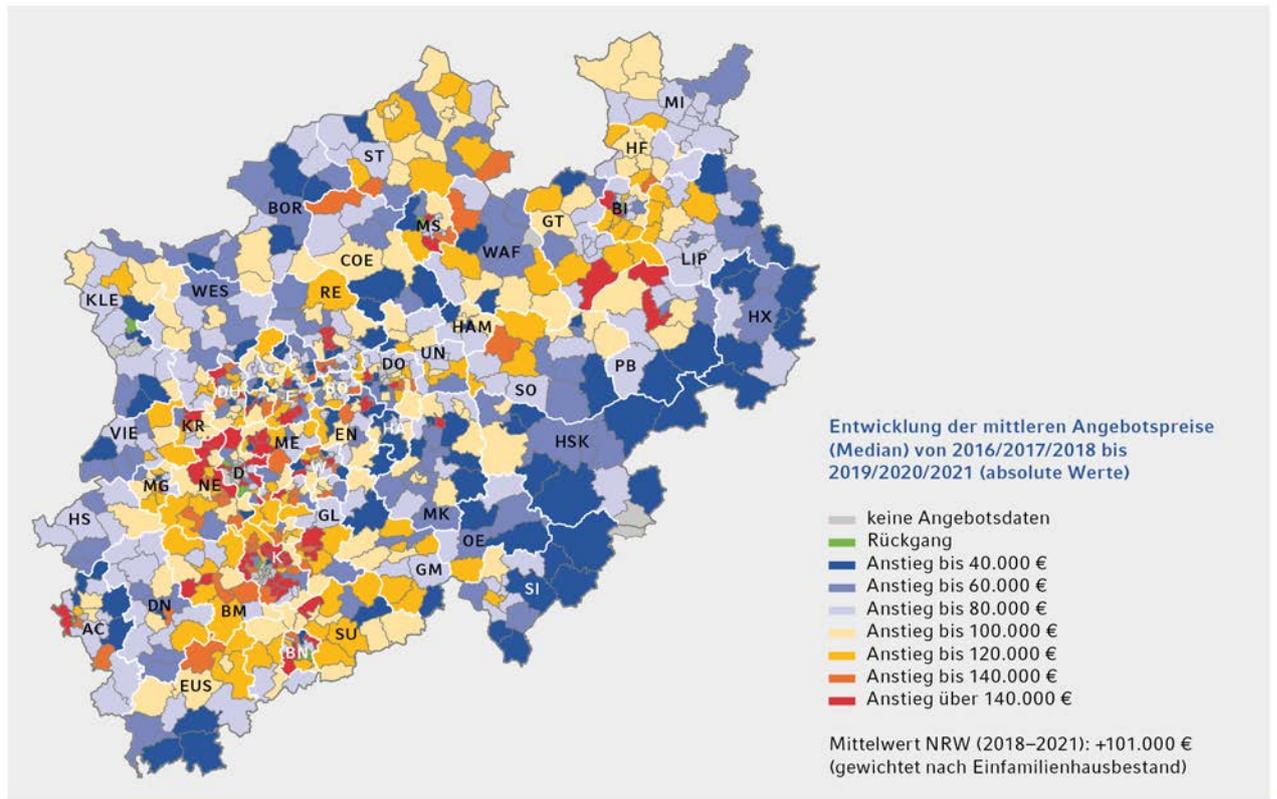
Eine Besonderheit auf dem Markt für Eigentumswohnungen sind die Preisanstiege, die sich zuletzt in einigen Mittelstädten in eher ländlichen Gebieten zeigten – etwa im Kreis Heinsberg, in der Stadt Kleve, im Münsterland, im Siegerland oder im südlichen Oberbergischen Kreis (Abb. 2.2.5). Hier ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen gestiegen – vermutlich im Zuge der Alterung und des Trends zu kleineren Haushalten auch außerhalb der Großstädte. In ländlicheren Regionen spielen Eigentumswohnungen quantitativ allerdings immer noch kaum eine Rolle, sodass die Zahl der Angebote für statistische Auswertungen nicht ausreicht.

Preisspanne zwischen teuren und günstigen Regionen ist sehr groß

Beim regionalen Preisniveau ist bei Eigenheimen wie bei Eigentumswohnungen die Differenz zwischen den teuersten und den günstigen Regionen sehr groß. Zwischen einem mittleren Bestandshaus in Düsseldorf – der Großstadt mit dem wohl größten Missverhältnis zwischen Nachfrage und Baulandreserven – und im Kreis Höxter, im Hochsauerland oder in der Eifel lag Ende des Jahres 2021 ein Preisunterschied von rund 530.000 € (Abb. 2.2.4). Während die mittlere Bestandseigentumswohnung in den teuersten Städten Köln, Münster und Düsseldorf 4.000 bis 5.000 €/m² kostet, wird sie in Gelsenkirchen oder im Kreis Höxter für 1.300 bis 1.400 €/m² angeboten (Abb. 2.2.6).

Die Preisspanne zwischen günstigen und teuren Regionen ist bei Einfamilienhäusern zuletzt konstant geblieben. Bei Eigentumswohnungen hat sie sich hingegen vergrößert.

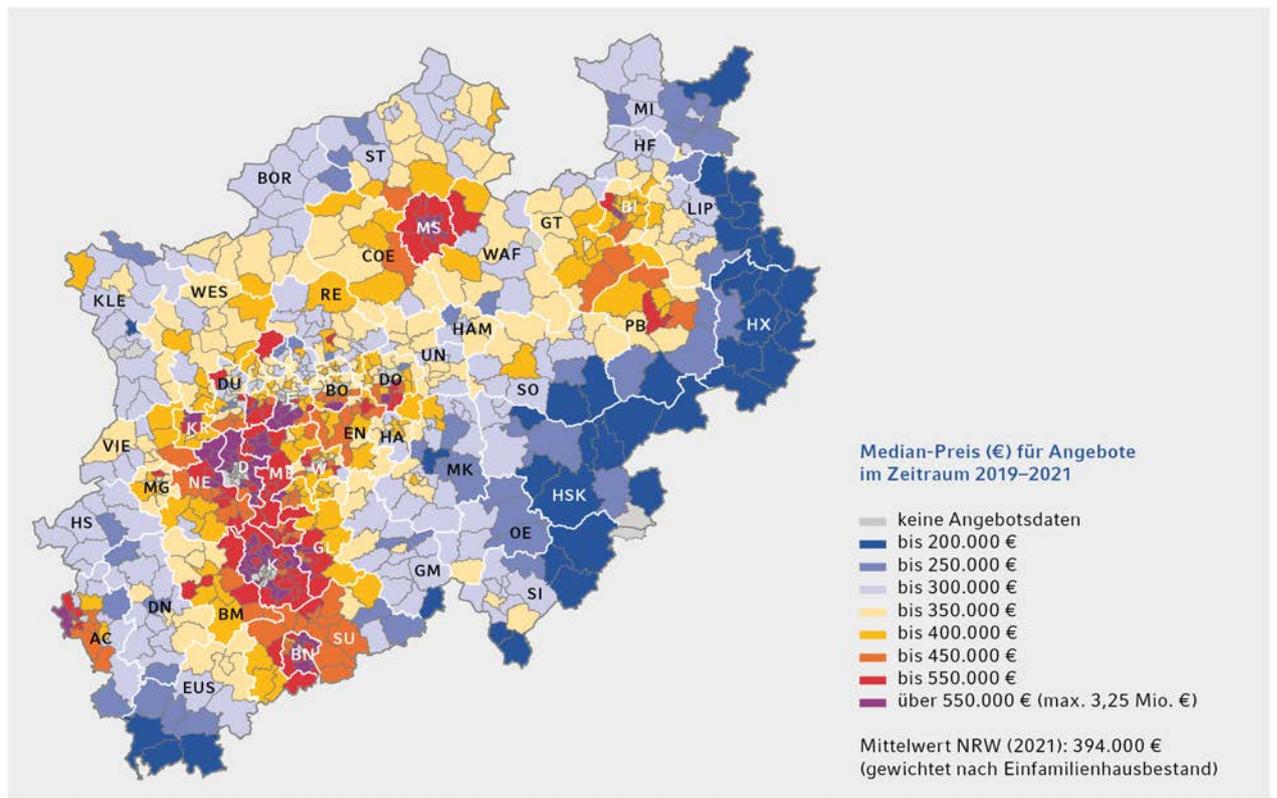
Abb. 2.2.3: Entwicklung der mittleren Preise für Bestandseinfamilienhäuser seit 2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

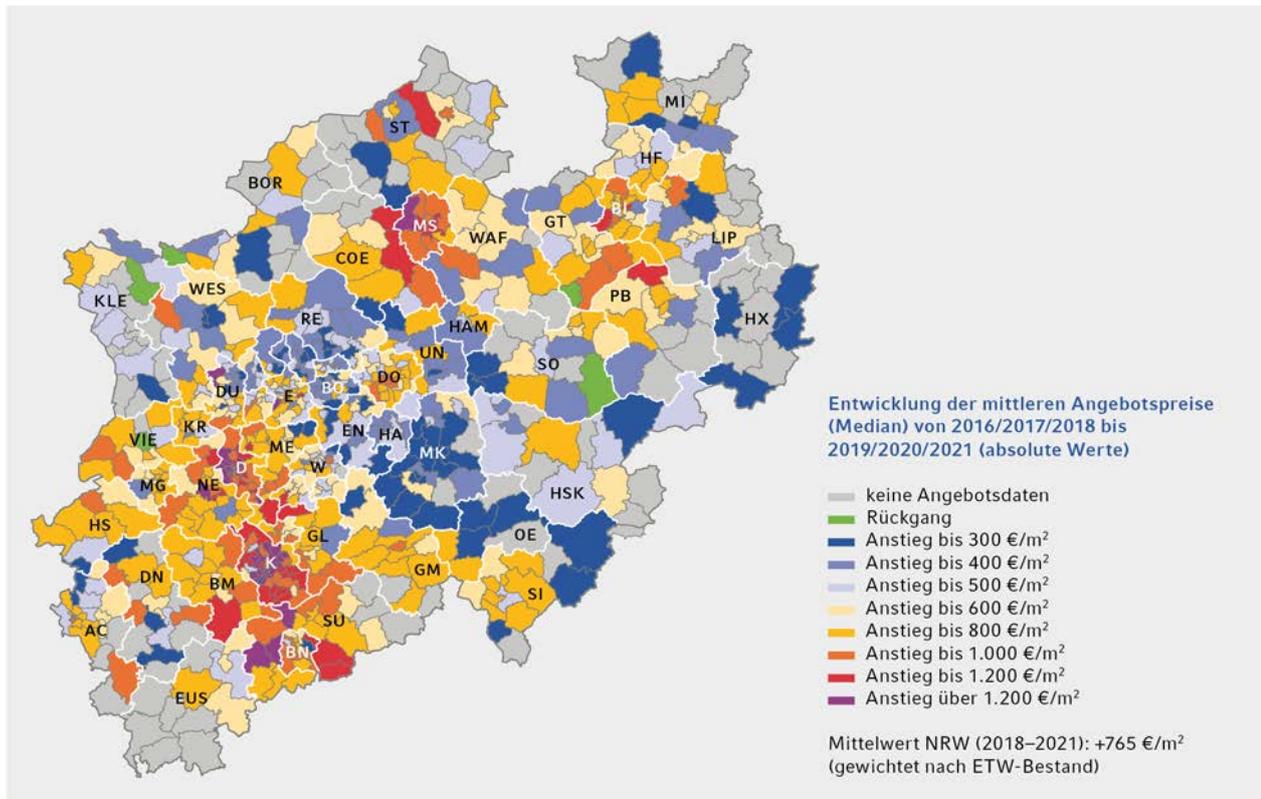
Abb. 2.2.4: Mittlerer Gesamtpreis für Bestandseinfamilienhäuser



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2022

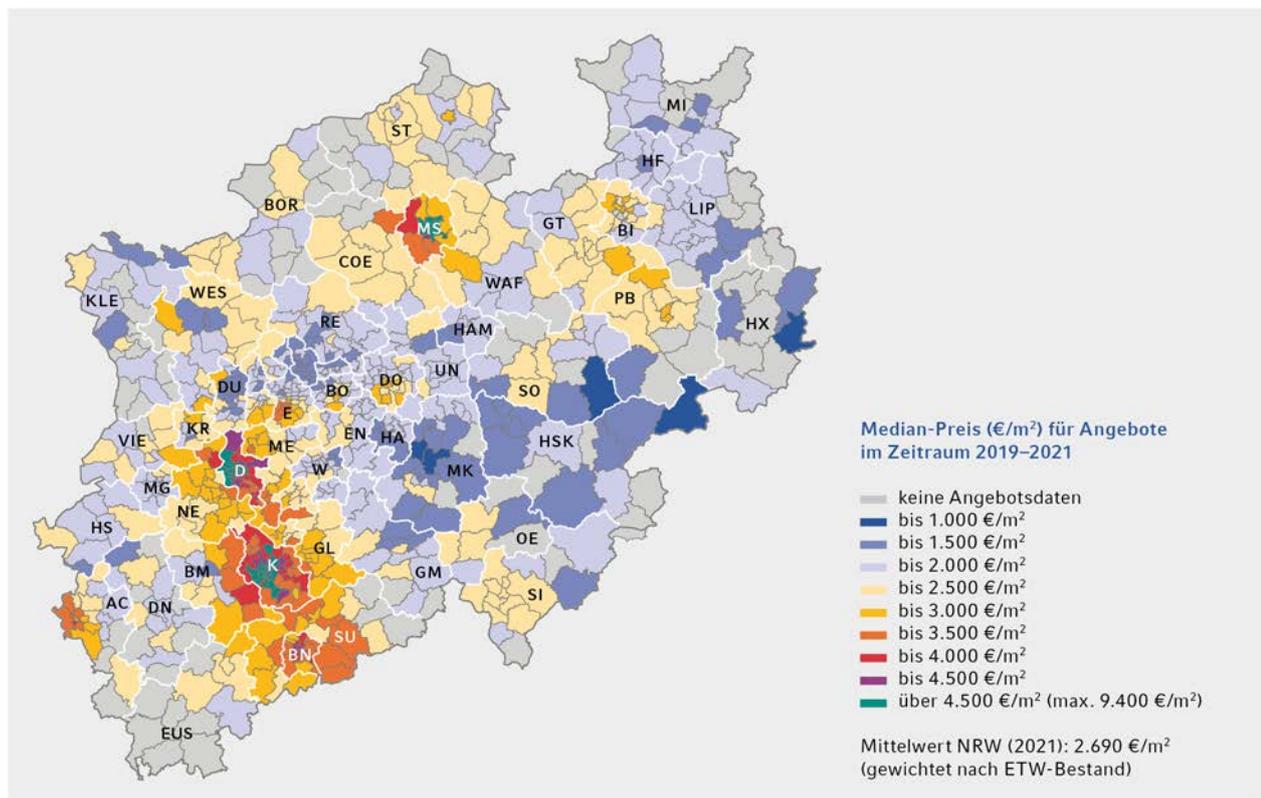
Abb. 2.2.5: Entwicklung der mittleren Preise für Bestandseigentumswohnungen seit 2018



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Abb. 2.2.6: Mittlerer Preis für Bestandseigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2022

Erschwinglichkeit der Mieten und Kaufpreise

Maßgeblich für die Erschwinglichkeit der Wohnkosten ist das Verhältnis der Preis- und der Einkommensentwicklung. Zwar variiert die Preisdynamik von Region zu Region (s. o.) und auch die Einkommen entwickeln sich je nach Branche, Lebensphase, Beruf und Erwerbstyp sehr unterschiedlich. Dennoch erlaubt der Vergleich der Landesdurchschnitte (Abb. 2.2.7) zumindest einen groben Überblick über die Entwicklung.

Wohneigentumspreise steigen nach wie vor deutlich stärker als Kaufkraft und Mieten

Seit Beginn des Jahrzehnts sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen und Bestandseigenheime am deutlichsten gestiegen – sie haben sich insgesamt mehr als verdoppelt (Abb. 2.2.7). Fast genauso stark sind die Neubaupreise gestiegen.

Auch 2020 und 2021 hat sich die Preisdynamik nicht abgeflacht, sondern nochmals deutlich verstärkt (Kap. 2.3). Dagegen haben sich die mittleren Nettohaushaltseinkommen (= Kaufkraft) im Jahr 2020 sogar rückläufig entwickelt. Im Folgejahr 2021 ist die Kaufkraft zwar wieder gestiegen, allerdings wird der Zuwachs in weiten Teilen von der steigenden Inflation und den steigenden Zinsen für Baukredite kompensiert. Je nach Region und Einkommen hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für viele Haushalte also weiter reduziert.

Angebotsmieten stiegen stärker als die mittlere Kaufkraft

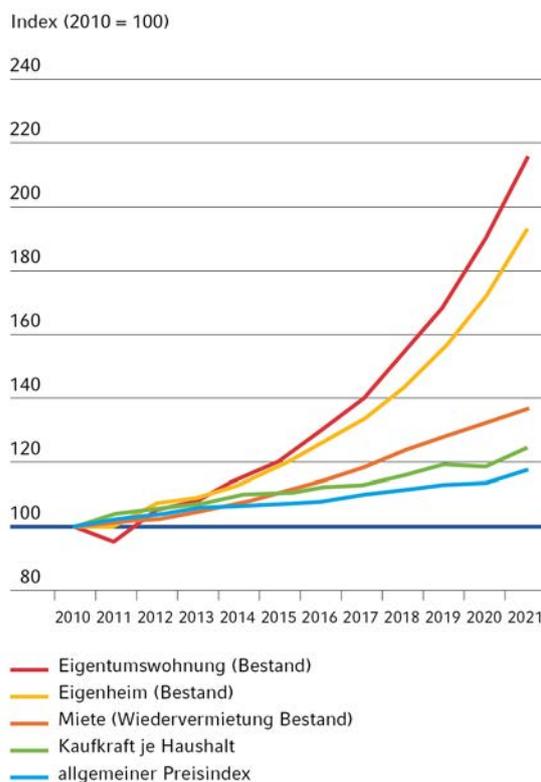
Deutlich weniger dramatisch ist die Situation bei den Mieten. Deren Entwicklung blieb deutlich hinter der Entwicklung der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen zurück. In der ersten Hälfte des Jahrzehnts stiegen die Wiedervermietungsmieten – im Durchschnitt aller Regionen und Marktsegmente – sogar schwächer als die Kaufkraft. Doch seit 2016 verlief der Anstieg dann stärker als der der Einkommen. 2019 hatten sich Miet- und Einkommensdynamik wieder angenähert, doch die pandemiebedingten Einkommenseinbußen haben zu erneuten Rückschlägen geführt.

Preisanstieg bei Haushaltsenergien verteuert die Wohnkosten auch im Bestand

Ein weiterer Kostenfaktor sind die Wohnnebenkosten. Laut Mikrozensus 2018 lagen die kalten Betriebskosten für Mieter bei 1,30 €/m², in großen Gebäuden mit Aufzug bei 1,40 €/m². Die warmen Nebenkosten lagen im Mittel bei 1,30 €/m², in neueren Objekten bei 1,20 €/m². Kalte wie warme Nebenkosten liegen bei kleinen Wohnungen meist überdurchschnittlich hoch.

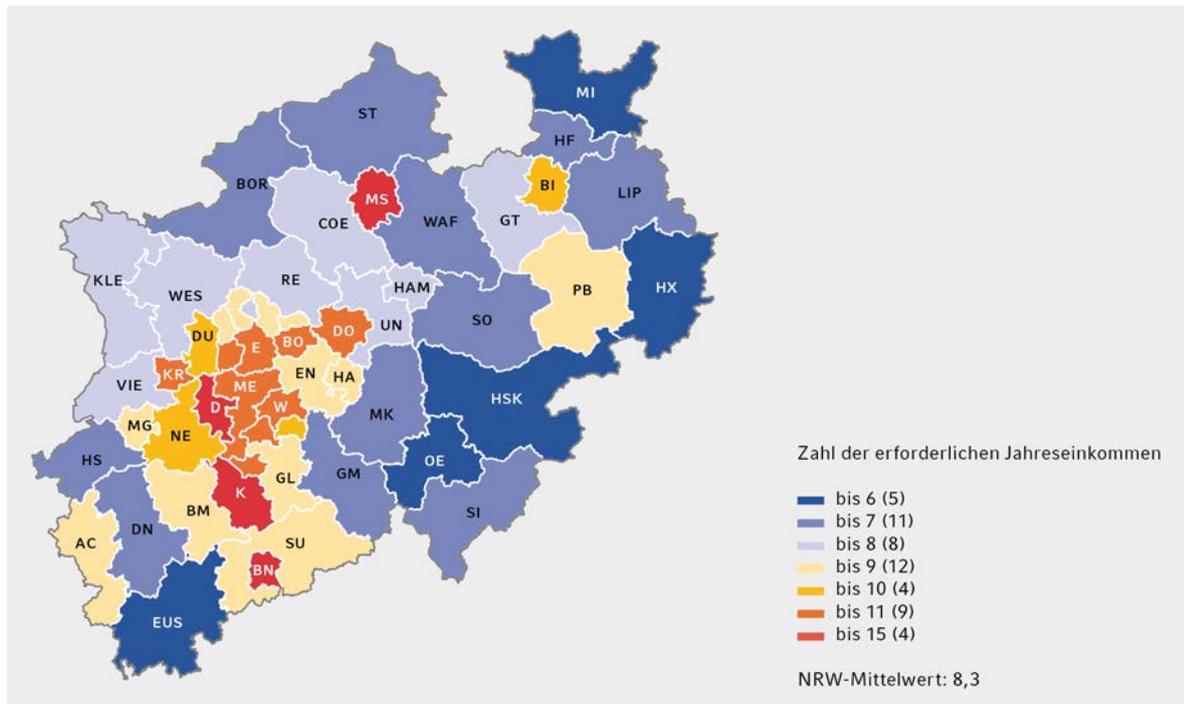
Seit 2021 sind die Energiepreise einer der Treiber der steigenden Inflation (Kap. 1.3). Seit 2018 (Mikrozensus) sind die Verbraucherpreise für Haushaltsenergien (Strom, Heizung, Warmwasser) um 5,3 Prozent gestiegen, davon allein 4,2 Prozent im Jahr 2021. Das betrifft auch Mieter und Eigentümer im Bestand. Um einkommensschwächere Haushalte etwas zu entlasten, hat der Bund darauf zunächst mit einer Heizkostenzulage zum Wohngeld reagiert (Kap. 1.4).

Abb. 2.2.7: Einkommen, Mieten und Eigentumspreise in Nordrhein-Westfalen – Entwicklung im Vergleich



Daten: IT.NRW (Verbraucherpreisindex), GfK (Kaufkraft), empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 2.2.8: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2021



Daten: GfK (Kaufkraft), empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung
 * Indikator: mittlerer Angebotspreis eines Bestandshauses als Vielfaches des mittleren jährlichen Nettoeinkommens je Haushalt im jeweiligen Kreis.

NRW.BANK 2022

Umzug ins weitere Umland wird unter dem Aspekt der Erschwinglichkeit immer attraktiver

Der Indikator Preis-Einkommens-Relation gibt an, wie viele mittlere Haushaltseinkommen rechnerisch nötig wären, um eine mittlere Bestandsimmobilie (hier: Eigenheim) kaufen zu können. Er ermöglicht einen Überblick über regionale Unterschiede bei der Erschwinglichkeit (Abb. 2.2.8). Während in den Kreisen Minden-Lübbecke und Olpe für ein Bestandshaus auch 2021 weniger als sechs Jahreseinkommen ausreichten, erzielten Düsseldorf und Köln mit über 14 Jahreseinkommen neue Rekordwerte.

In vielen Regionen hat sich der Unterschied zwischen den Kernstädten und dem Umland vergrößert. Rechnet man allein mit dem Kaufpreis, lässt also Pendelzeiten und Mobilitätskosten außer Acht, wird ein Umzug ins

weitere Umland finanziell immer attraktiver. So müsste ein durchschnittlicher Düsseldorfer Haushalt im Kreis Neuss noch zehn bis elf, im Kreis Kleve dagegen weniger als sieben Jahreseinkommen für ein Eigenheim bezahlen. Eine Kölner Familie könnte ihre Eigentumskaufkraft durch einen Umzug in die Kreise Düren und Euskirchen, oder ins Oberbergische (unter sieben Jahreseinkommen) ebenfalls verdoppeln. Für Münsteraner, Bielefelder oder Dortmunder brächte die Eigentumsbildung im weiteren Umland eine Ersparnis von drei bis sieben Jahreseinkommen.

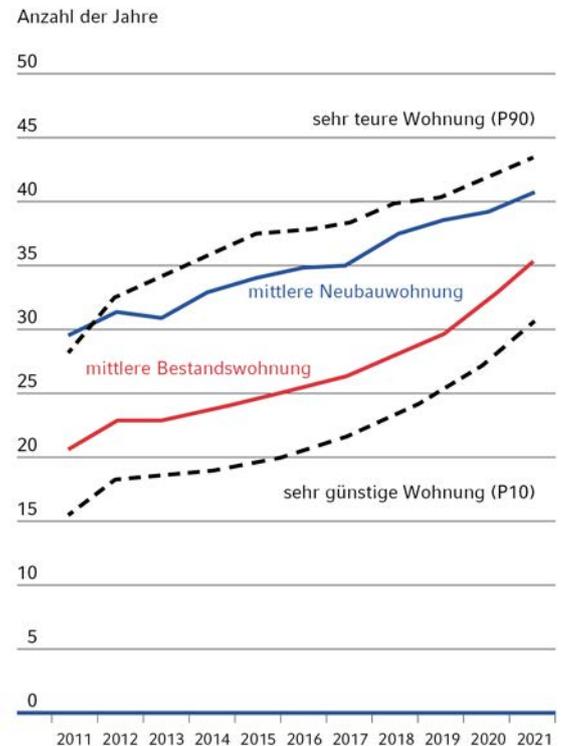
Die zunehmenden Homeoffice-Möglichkeiten in vielen Berufsfeldern können der Umlandwanderung, die sich in den vergangenen Jahren bereits verstärkt hat, weitere Impulse geben.

Renditemöglichkeiten beim Eigentums- erwerb im Durchschnitt weiter rückläufig

In dem Ausmaß, wie Mieten und Eigentumspreise sich weiter auseinanderentwickeln, sinken auch die Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger, die Wohneigentum zur Vermietung erwerben. Das zeigt der mittlere Kaufpreisfaktor¹ für Eigentumswohnungen (Abb. 2.2.9): Wer den Kauf über die Mieteinnahmen finanzieren will, muss 2021 von einem rechnerischen Amortisierungszeitraum von 35 Jahren ausgehen. Die Spanne reicht dabei von 30 bis 43 Jahren. Zuletzt haben auch Objekte im untersten Preissegment den Wert von 30 Jahresmieteinnahmen überschritten. Im Neubau liegt der Wert im Landesdurchschnitt inzwischen bei 41 Jahren. Viele dieser Investitionen dürften sich allein bei weiter steigenden Mieten rechnen.

¹ Der Kaufpreisfaktor oder Vervielfältiger drückt den Kaufpreis als Vielfaches der jährlichen Mieteinnahmen aus und ist damit ein Rendite-Indikator. Er wurde hier modellhaft nach folgendem Verfahren berechnet: Angebotspreis (zuzüglich Grunderwerbssteuer +1,5% weitere Kaufnebenkosten) geteilt durch die Jahresmieteinnahmen einer entsprechenden Mietwohnung. Mieteinnahmen sind hier die Nettokaltmieten abzüglich 15 Prozent nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten. Mieten und Preise stammen aus der empirica-Preisdatenbank. In der Realität werden vermietete Objekte durchschnittlich günstiger verkauft als leere Wohnungen; dafür dürften diese Mieten auch unter dem aktuellen Marktniveau liegen.

Abb. 2.2.9: Entwicklung der Kaufpreisfaktoren¹ für vermietete Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen



Daten: empirica-Preisdatenbank (VALUE
Marktdaten, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH),
eigene Berechnung NRW.BANK 2022



Bahnhofstraße, Bonn: nachhaltig wohnen

Im Bonner Südwesten hat die Paeschke GmbH 2020 insgesamt 40 neue Wohnungen errichtet. 20 Eigentums- und 20 Mietwohnungen, ein Großteil davon finanziert mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung, verteilen sich auf fünf Gebäude. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Garten.

Einen besonderen Fokus legte der Bauträger auf eine nachhaltige Bauweise. Die neuen Gebäude verfügen über ein zweischaliges Verblendmauerwerk mit hochwertigem Klinker – das gilt als langlebiger und bietet besseren Witterungsschutz als Wärmedämmverbundsysteme. Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über ein modernes Blockheizkraftwerk, das zu einem großen Teil mit Biogas betrieben wird.



2.3 Wohneigentumsbildung

Angesichts der steigenden Preise, der polarisierten Einkommensentwicklung und der pandemiebedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten wäre es nicht verwunderlich, wenn die Eigentumsbildung 2020 und 2021 zurückgegangen wäre. Die für 2020 vorliegenden Daten stützen diese Vermutung eher nicht. Für 2021 liegen noch keine Daten vor.

Trotz Preisanstieg: Eigentumsbildung bleibt 2020 auf hohem Niveau

Der Blick auf die Verkaufszahlen, die bis 2020 vorliegen, zeigt: Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erreichte 2019 mit 106.500 Objekten einen Spitzenwert und blieb auch 2020 fast auf diesem hohen Niveau (-1,5%).

Ausgehend von den Kauffällen, der Bautätigkeit privater Bauherren sowie den landesweiten Selbstnutzerquoten lässt sich grob schätzen¹, wie viel Wohneigentum zur Selbstnutzung gebildet wurde. Danach war in den vergangenen Jahren kein Rückgang über die übliche Schwankungsbreite hinaus zu erkennen (Abb. 2.3.1).

Allerdings könnte sich eine Trendwende andeuten: Nachdem die Zahl der Eigentumsangebote im Internet bis Mitte 2021 kontinuierlich zurückgegangen war, stieg sie zuletzt wieder leicht an.

Baukindergeld als stabilisierender Faktor

Welchen Grund der Anstieg im Jahr 2019 hatte, ist nicht sicher zu sagen. Vermutlich hat das Baukindergeld des Bundes dabei eine Rolle gespielt. Es wurde zwar schon 2018 eingeführt, aber in Nordrhein-Westfalen erst 2019 und 2020 intensiv abgerufen und allein 2019 für den Erwerb von knapp 27.600 Eigenheimen

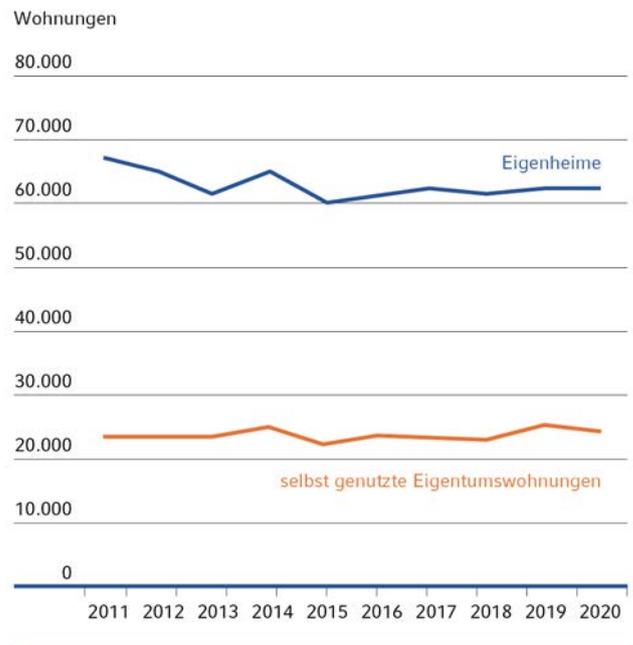
¹ So wurde die Eigentumsbildung überschlägig berechnet:

a) Eigenheime: Aus dem Mikrozensus 2018 ist die Quote der Einfamilienhäuser bekannt, die von ihren Eigentümern nicht selbst bewohnt werden. Dieser Anteil wurde von allen Kauffällen für Einfamilienhäuser abgezogen. Addiert wurden die Einfamilienhäuser, die laut Bautätigkeitsstatistik von privaten Haushalten gebaut wurden – wir haben unterstellt, dass es sich um die künftigen Selbstnutzer handelt.

b) Eigentumswohnungen: Aus dem letzten Zensus 2011 ist der Anteil der Eigentumswohnungen bekannt, die von den Eigentümern selbst genutzt werden. Dieser Anteil wurde auf die Zahl aller Kauffälle von Eigentumswohnungen übertragen.

c) Erbschaften: Dazu wurde eine Quote von 15 Prozent addiert – so hoch ist nach einer bundesweiten Befragung des BBSR der Anteil der Selbstnutzer, die ihr Wohneigentum geerbt oder aus der Familie übertragen bekommen haben (vgl. BBSR [2019]: Faktencheck Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen kompakt 09/2019).

Abb. 2.3.1: Eigentumsbildung zur Selbstnutzung in Nordrhein-Westfalen (Schätzung)¹



Daten: OGA NRW, IT.NRW, BBSR, eigene Berechnung¹

NRW.BANK 2022

und Eigentumswohnungen genutzt (Abb. 2.3.2). Das Baukindergeld hat zahlreichen Familien mit kleinen und mittleren Einkommen die Eigentumsbildung erleichtert.²

Mit dem Auslaufen des Baukindergeldes am 31. März 2021³ dürfte sich die Eigentumsbildung daher etwas reduziert haben.

In den Zentren dominieren die Eigentumswohnungen, in der Außenzone das Eigenheim

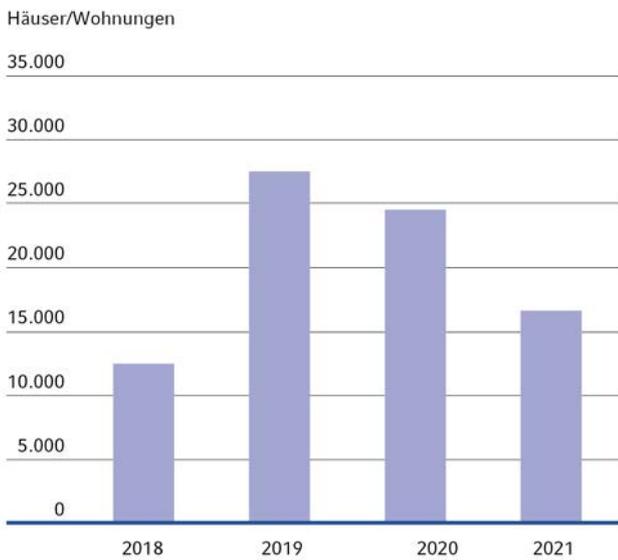
Wie unterschiedlich strukturiert die Eigentumsmärkte sind, erkennt man an der Auswertung der Erwerbsfälle⁴ nach Stadt-Land-Zonen (Abb. 2.3.3). In den Zentren dominieren die Eigentumswohnungen den Markt. Im Ergänzungsgebiet liegen Eigenheime und Eigentumswohnungen ungefähr gleichauf. In der Außenzone und den ländlichen Gemeinden bilden dagegen Einfamilienhäuser das dominierende Segment des Angebots.

² BBSR (2022): Evaluierung des Baukindergeldes. BBSR-Online-Publikation 05/2022, Bonn.

³ Der 31. März 2021 war der Stichtag, bis zu dem ein Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erteilt sein muss. Anträge können noch bis sechs Monate nach dem Einzug, spätestens bis 31. Dezember 2023 gestellt werden.

⁴ Bei Einfamilienhäusern wurden zu den Kauffällen (82%) die Baufertigstellungen privater Bauherren (18%) addiert.

Abb. 2.3.2: Nutzung des Baukindergelds in Nordrhein-Westfalen

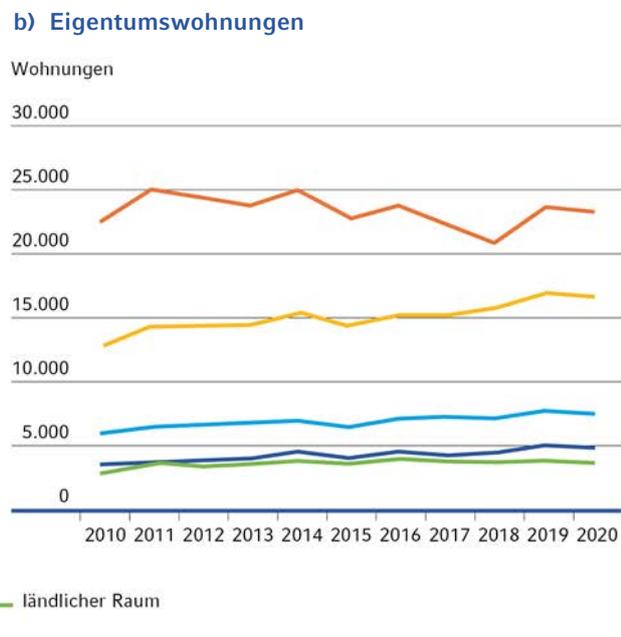
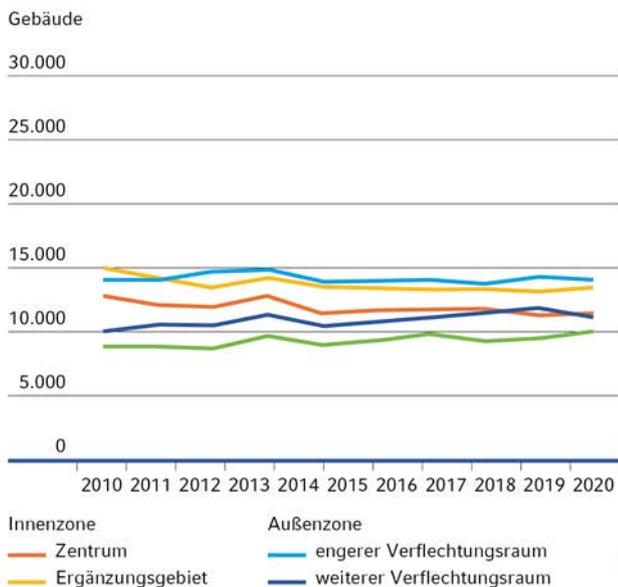


Daten: KfW (Förderreports 2018–2021) NRW.BANK 2022

Anstieg und Rückgang der Erwerbsfälle 2019/2020 betrafen fast alle Zonen in ähnlichem Maß. In den Jahren zuvor hat sich das Erwerbsgeschehen offenbar von den Kernen der Stadtregionen nach außen verlagert. Insbesondere Eigentumswohnungen wurden in den Zentren immer weniger verkauft. Zugleich kam es im Ergänzungsgebiet, aber auch in den Verflechtungsräumen zu einem deutlichen Zuwachs (Abb. 2.3.3b). In geringerem Umfang hat es diese Verlagerung auch auf dem Eigenheimmarkt gegeben. Dabei verzeichneten der äußere Verflechtungsbereich und die ländlichen Gemeinden den stärksten Anstieg (Abb. 2.3.3a).

Auch wenn nicht klar ist, was der ausschlaggebende Faktor ist – die steigenden Preise in den Zentren, die Wohneigentum für viele unerschwinglich machen, oder die angesichts der steigenden Preise sinkende Verkaufsbereitschaft: Offenbar wird immer mehr Wohneigentum außerhalb der Zentren gebildet. Diese Beobachtung passt zu den Entwicklungen der Binnenwanderung (Kap. 1.1) und der Bautätigkeit (Kap. 3.4).

Abb. 2.3.3: Erwerb von Wohneigentum nach Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), OGA NRW (Kauffälle), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

3. Entwicklung des Wohnungsneubaus



Zusammenfassung

Der Wohnungsbau und seine Rahmenbedingungen entwickelten sich im Jahr 2020 und 2021 sehr gut – trotz Pandemie. So war der Wohnungsbau auch in Nordrhein-Westfalen eine wichtige Stütze der Konjunktur. Die Bautätigkeit erreichte 2020 mit 49.800 neuen Wohnungen den höchsten Stand seit 2005 und blieb 2021 mit 49.600 Wohnungen auf vergleichbarem Niveau.

Der größte Anteil des Neubaus entfiel auf den Geschosswohnungsbau, während der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 2021 zum zweiten Mal in Folge gesunken ist. Auch wurden 2021 viele öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt, deren Großteil auf Mittelbewilligungen in den Jahren 2017 bis 2020 zurückgeht.

Der Bodenmarkt hat sich nach einem fast flächendeckend kräftigen Anstieg im Vorjahr im Jahr 2020 ambivalent entwickelt: In den Zentren der Großstadtregionen und im äußeren Verflechtungsraum sind die Baulandpreise erneut stark gestiegen (Eigenheimbauland je ca. 7%). Im näheren Umland und im ländlichen Raum sowie im Landesdurchschnitt hat sich die Preisentwicklung zuletzt etwas stabilisiert. Dabei wurde an



Altes Rathaus Rheinkamp, Moers-Uftort: Denkmalschutz mit modernem Flair

Wie ein denkmalgeschütztes Gebäude in attraktiven, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum umgewandelt werden kann, zeigt das Alte Rathaus in Moers-Uftort. In den einstigen Amtsstuben sind im Zeitraum von 2017 bis 2020 17 bezahlbare, öffentlich geförderte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entstanden. Durch den Einzug einer Empore konnte auch der Ratssaal zu einer Mietwohnung umgebaut werden, die historische und moderne Elemente miteinander verbindet. Auch die markante Front des denkmalgeschützten Rathauses konnte ohne bauliche Eingriffe erhalten werden. Durch das Nachrüsten von Aufzügen ist nun das ganze Gebäude barrierefrei. Darüber hinaus wurde das Rathaus um einen L-förmigen Neubau ergänzt. An der Rheinberger Straße sind so weitere 55 Wohnungen entstanden, die aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes finanziert wurden.

den Rändern der Stadtregionen sowie in den ländlichen Gemeinden mehr Bauland verkauft, da das Bauland hier günstiger und meist schneller verfügbar ist. Das betrifft in erster Linie Eigenheimbauland, wo sich die Spanne zwischen 50 €/m² im Kreis Höxter und 1.000 €/m² in Düsseldorf erneut ausgeweitet hat. Entsprechend zeigen sich solche Effekte auch im Wohnungsbau; besonders deutlich beim Neubau von Einfamilienhäusern, zuletzt deutlicher auch im Geschosswohnungsbau.

Die Baugenehmigungen stiegen im Jahr 2020 auf 62.800 Wohnungen an und lagen 2021 ebenfalls auf hohem Niveau. Auch im ersten Halbjahr 2022 konnte im Vergleich zum Vorjahreswert ein Plus von 2,8 Prozent bei den Baugenehmigungen erzielt werden. Optimistisch stimmt auch der Bauüberhang, das heißt die Zahl genehmigter, aber noch nicht fertig gebauter Wohnungen. Im Jahr 2021 erreichte dieser Bauvorrat mit rund 130.000 Wohnungen ein neues Rekordhoch – das 2,6-fache der jährlichen Wohnungsneubauleistung in Nordrhein-Westfalen. Der hohe Bauüberhang resultiert in erster Linie aus dem starken Anstieg der Genehmigungen seit 2010, der starken Auslastung der Bauwirtschaft und der Schwerpunktverschiebung zu größeren und komplexeren Bauvorhaben (Mehrfamilienhäuser, Ersatzneubau).

Ab dem Jahr 2021 trübte sich die Baukonjunktur jedoch ein: Während sich das Gesamtgeschäftsklima ab dem Frühjahr erholte, verzeichnete das Wohnungsbauklima seit dem Sommer einen Rückgang, der sich zum Jahresende 2021 verstärkte. Hauptursache waren Lieferschwierigkeiten sowie steigende Bau- und Materialkosten, die den Wohnungsbau besonders stark betreffen. Die Eintrübung der Baukonjunktur setzte sich Anfang 2022 aufgrund des Kriegs in der Ukraine und den hiermit verbundenen Auswirkungen auf Lieferketten und Preise fort. Das gesamtwirtschaftliche Geschäftsklima sank im August 2022 auf den gleichen Stand wie während des ersten Corona-Lockdowns. Im Bauhauptgewerbe ist der Auftragsbestand weiter gesunken. Ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung im zweiten Halbjahr 2022 und eine damit verbundene Rezession steht, laut Einschätzung der Bundesregierung und gespiegelt von der nordrhein-westfälischen Wirtschaft, bevor. Die anhaltende Inflation, die Geschäftserwartungen und das aktuelle Investitionsklima werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Auswirkungen auf die Baugenehmigungen haben. Genehmigungen könnten nicht ausgeschöpft werden, weil Bauvorhaben verschoben oder abgesagt werden, auch im Zuge der steigenden Bauzinsen – die wiederum die Wohnraumförderung des Landes attraktiver für Investoren machen.

3.1 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

Einschätzungen zum Investitions- und Geschäftsklima im (Wohnungs-)Bau lassen sich aus den Unternehmens- und Expertenbefragungen im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas und des Wohnungsmarktbarometers ableiten. Zwei weitere wichtige Indikatoren zur Beobachtung der Baukonjunktur, die diese Einschätzungen auf statistischer Ebene stützen, sind der Produktions- und der Auftragseingangsindex von IT.NRW.

Geschäftsklima im Wohnungsbau – stabil durch das erste Corona-Jahr, aber aktuell deutliche Abschwächung des Investitionsklimas

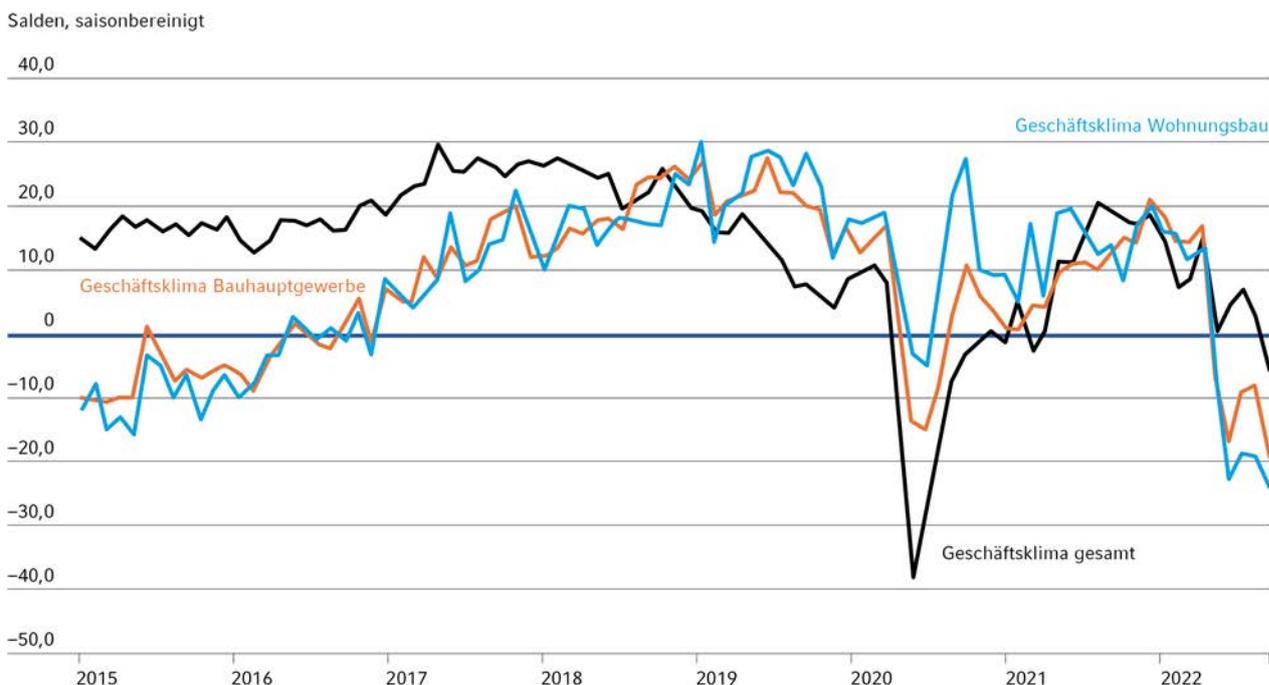
Die Einschätzungen der Unternehmen, die bei der Erhebung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas befragt werden (Kap. 1.3), lassen sich nach Branchen unterscheiden. Dabei zeigt sich: Das Klima im Bauhauptgewerbe – insbesondere im Wohnungsbau – brach während der Pandemie in viel geringerem Ausmaß ein als das

Gesamtklima und erholte sich auch schneller (Abb. 3.1.1). Zudem geht der Einbruch dabei hauptsächlich auf die Erwartungen der zukünftigen Geschäftslage zurück und nicht auf die Beurteilung der aktuellen Lage¹ (Abb. 3.1.2b)). Die Erwartungen waren weniger negativ als für die gesamte Wirtschaft (Abb. 3.1.2a)). Letztendlich sind die Befürchtungen nicht einmal eingetreten. Baugewerbe und Wohnungsbau waren im Corona-Jahr 2020 somit eine wichtige Konjunkturstütze.

Im ersten Halbjahr 2021 erholten sich das gesamte Geschäftsklima und das Geschäftsklima im Wohnungsbau deutlich und bewegten sich nahezu auf Vorkrisen-niveau. Das Geschäftsklima im gesamten Bauhaupt-

¹ Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Geschäftsklima für ganz Deutschland. Zur Ermittlung werden im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.500 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befragt. Die Unternehmen geben ihre Einschätzungen der aktuellen Geschäftslage (Antwortauswahl: gut/befriedigend/schlecht) und die Erwartungen für die nächsten sechs Monate (günstiger/gleich/ungünstiger) an. Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird jeweils ein Saldo für die Lage und die Erwartungen gebildet. Das Klima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Es sind Werte von -100 bis +100 möglich.

Abb. 3.1.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

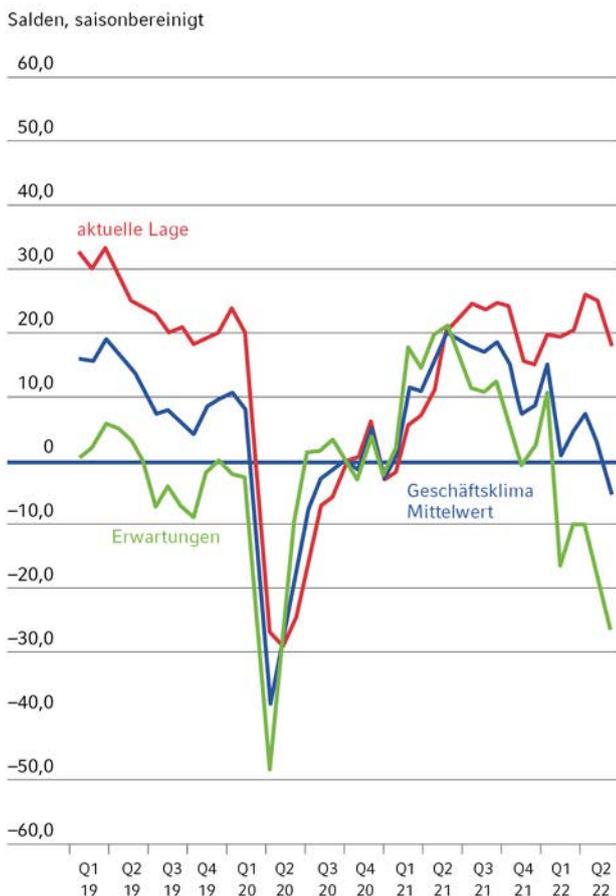
NRW.BANK 2022

gewerbe blieb etwas unter diesem Niveau zurück; im Sommer 2021 überholte das Gesamtklima erstmals seit Langem sowohl Bau- als auch Wohnungsbauklima (Abb. 3.1.1). Die Konjunkturumfrage des ifo Instituts² weist auf mögliche Ursachen hin. Danach war der Wohnungsbau am stärksten von Lieferproblemen betroffen: 40 Prozent der Unternehmen (Hochbau gesamt: 36,3% und Tiefbau: 27,6%) gaben an, dass Materialengpässe die Bauabläufe behindern. Zum Jahresende stiegen alle Klimawerte noch mal an, dann versetzte die Inflation (bzw. die steigenden Energiepreise) dem Geschäftsklima einen starken Dämpfer.

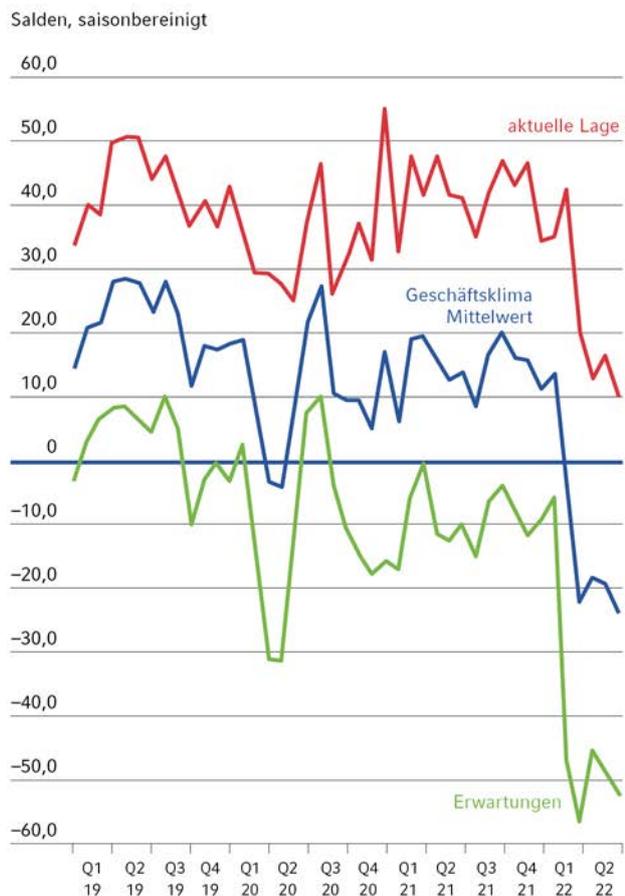
Infolge des Ukraine-Kriegs, der anhaltenden Inflation und Preissteigerungen hat sich die Stimmung in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft nochmals deutlich verschlechtert und befand sich im August 2022 auf einem ähnlichen Niveau wie zuletzt im Juni 2020. Dies betrifft insbesondere die Geschäftserwartungen, die weiter einbrachen. Im Wohnungsbau werden sowohl das aktuelle Geschäftsklima als auch die Erwartungen für die nächsten sechs Monate weiterhin pessimistisch eingeschätzt, lediglich die aktuelle Geschäftslage wird als noch gut beurteilt, aber ebenfalls mit sinkender Tendenz.

² ifo Institut (2021): Materialmangel auf dem Bau entspannt sich etwas. Pressemitteilung vom 30. September 2021, online unter: www.ifo.de/node/65403.

Abb. 3.1.2: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima:¹ Entwicklung von Geschäftslage, -klima und -erwartungen
a) insgesamt



b) im Wohnungsbau



Auftragseingänge und Produktionsindex nahezu unbeeindruckt von der Pandemie, am aktuellen Rand führen negative Geschäftserwartungen zu Rückgang

Zwei weitere Indikatoren zur Beobachtung der (Wohnungs-)Baukonjunktur sind der Produktionsindex und der Auftragseingangsindex. Während der Produktionsindex tatsächliche Bauleistung zeigt, handelt es sich beim Auftragseingangsindex um den Wert der im Berichtsmonat eingegangenen und vom Unternehmen fest akzeptierten Aufträge. Er ist somit Frühwarnindikator für die aktuelle Baunachfrage.

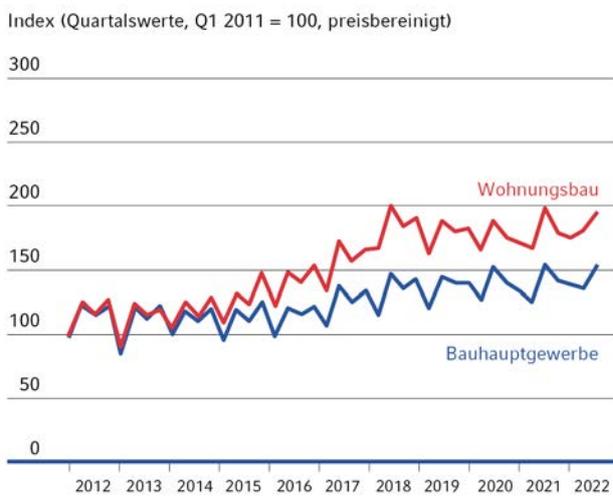
Beide Indizes basieren auf dem inflationsbereinigten Wert der vereinbarten Leistungen. Ihr Verlauf spiegelt den typischen witterungsbedingten Jahreszyklus der Bauwirtschaft.³

³ IT.NRW (2021): Amtliche Statistiken zum Thema „Bauhauptgewerbe“ – methodische Erläuterungen. Online unter: www.it.nrw/statistik/wirtschaft-und-umwelt/handwerk-und-bau/baugewerbe.

Die Produktion im gesamten Bauhauptgewerbe hat ihren langjährigen Anstieg seit 2019 verlangsamt, aber bis Mitte 2022 fortgesetzt. Im Wohnungsbau ist die Produktion von Ende 2018 bis 2020 nicht gestiegen, gewann im Jahr 2021 aber wieder an Fahrt und übertraf trotz der beschriebenen Materialengpässe sogar den bisherigen Höchstwert von 2018 (Abb. 3.1.3). Der (Wohnungs-)Bau war also auch in der Pandemie stabiles Rückgrat der Konjunktur.

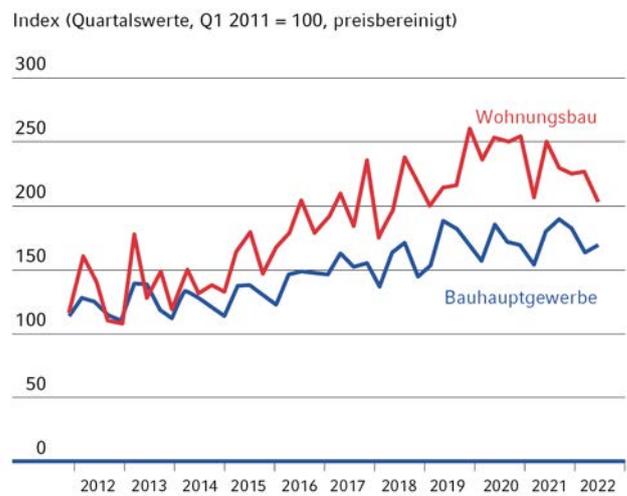
Die Indizes der Auftragseingänge sind in den vergangenen zehn Jahren stärker gestiegen als die Produktion – insbesondere im Wohnungsbau (Abb. 3.1.4). Hier zeigte sich bis Ende 2021 der Umsetzungsstau, der auch den Bauüberhang wachsen lässt (Kap. 3.4). Der Anstieg der Auftragseingänge aber schon vor der Pandemie beendet und zeigt zuletzt im Wohnungsbau einen Rückgang, was mit der Einschätzung der Unternehmen zu den Geschäftserwartungen korrespondiert.

Abb. 3.1.3: Produktionsindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 3.1.4: Auftragseingangsindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

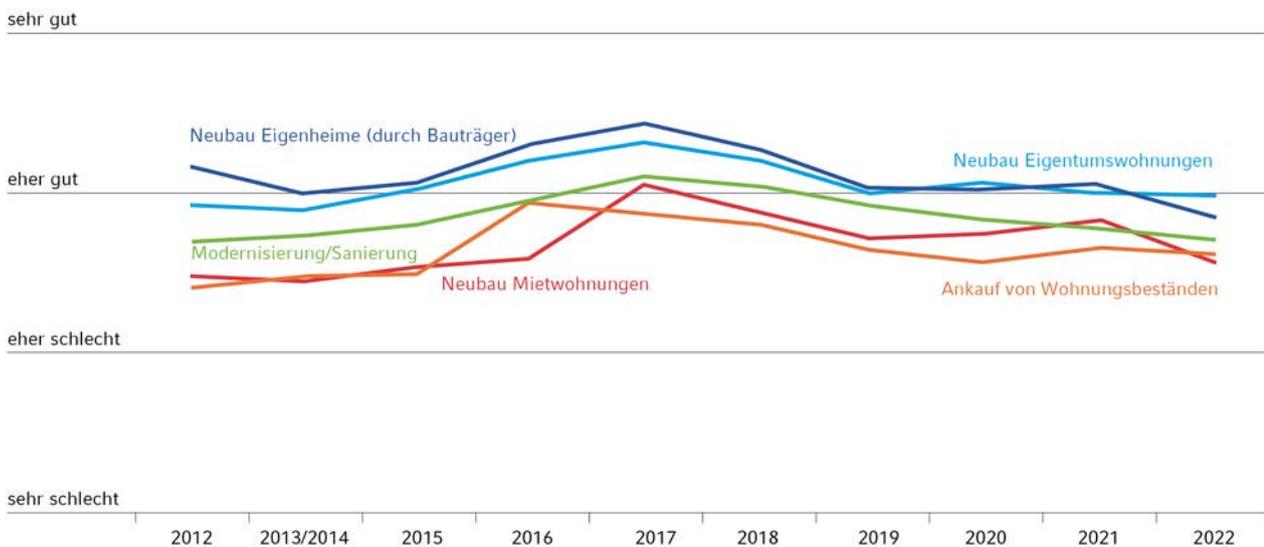
Experten des Wohnungsmarktbarometers sehen deutliche Abschwächung des Investitionsklimas

Das Investitionsklima im Wohnungsbau wurde von den im Wohnungsmarktbarometer befragten Fachleuten aus Kommunen und Wohnungswirtschaft bereits im Frühjahr 2022 deutlich schlechter eingestuft als noch im Vorjahr (Abb. 3.1.5).

Seit dem Peak in den Jahren 2016/2017 befindet sich das Investitionsklima im Abschwung. Die Materialengpässe und die allgemeine Verteuerung der Baustoffe und Baupreise und die bis zuletzt anhaltende Inflation haben diesen Trend weiter beschleunigt. Die Unsicherheit hinsichtlich der Rentabilität der Investitionen wächst. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima in der Bauwirtschaft sowohl beim Neubau von Mietwohnungen als auch beim Neubau von Eigenheimen verschlechtert.

Eine im Sommer 2022 gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen durchgeführte Befragung unter den Mitgliedsunternehmen unterstreicht die Ergebnisse: Die aktuelle Inflation und Lieferengpässe in der Baubranche erschweren die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnraum, das Investitionsklima wurde zuletzt als „eher schlecht“ beurteilt. Zudem nehmen die Verzögerungen bei Bauprojekten zu. 87 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, Bauvorhaben nicht im zeitlichen Plan abschließen zu können. Preissteigerungen sind gegenüber den ursprünglichen Kalkulationen bereits überwiegend eingetreten oder werden kurzfristig erwartet. Um dieser Herausforderung zu begegnen, sind in der öffentlichen Wohnraumförderung bereits Ergänzungsdarlehen eingeführt worden.

Abb. 3.1.5: Wohnungsmarktbarometer NRW: Entwicklung des Investitionsklimas



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2012–2022)

NRW.BANK 2022



Albert-Schweitzer-Straße, Wettringen: Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte

Demenz stellt den häufigsten Grund für eine stationäre Heimversorgung dar. Allerdings sind viele herkömmliche Pflegeheime in ihrer Größe und Gestaltung sowie ihren Betreuungskonzepten nicht auf die besonderen Bedürfnisse der Demenzpatienten ausgerichtet. Aus diesem Grund hat der Familienbetrieb Leusbrock Pflege GmbH 2018 in Wettringen (Kreis Steinfurt) eine Wohnanlage speziell für Demenzkranke errichtet. Das Konzept soll den Bewohnerinnen und Bewohnern einen strukturierten Alltag ermöglichen – orientiert an ihrem bisherigen Leben im eigenen Haushalt. Im Fokus steht das Zusammenleben, nicht die Erkrankung. Die Anlage beherbergt zwei Wohngruppen mit je zwölf Pflegebedürftigen sowie großzügige Gemeinschaftsbereiche und wurde mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung finanziert.

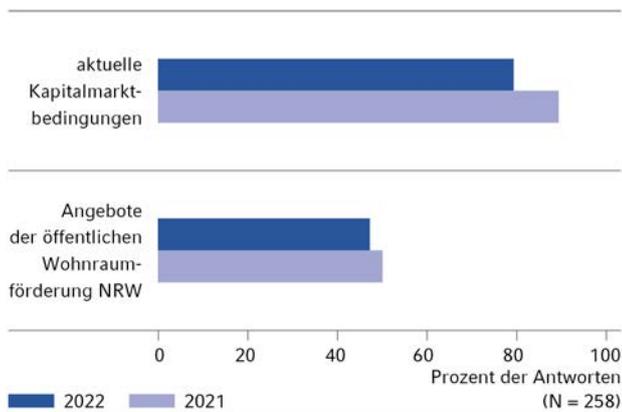


3.2 Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau

Noch im Frühjahr 2022 wurden Kapitalmarktbedingungen und Wohnraumförderung als wichtige Anreize für den Neubau benannt

Im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK geben die befragten Fachleute jedes Jahr eine Einschätzung zu den wichtigsten Anreizen und Hemmnissen für den

Abb. 3.2.1: Wohnungsmarktbarometer NRW: wichtigste Anreize für den Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK
(Wohnungsmarktbarometer 2021/2022)

NRW.BANK 2022

Wohnungsneubau in ihrer Region. Die Einschätzungen erlauben es, die Entwicklung der Bautätigkeit einzuordnen, und weisen auf mögliche Handlungsfelder hin.

Die Bedingungen am Kapitalmarkt waren bis Ende des Jahres 2021 sehr gut (Abb. 3.2.2). Sie wurden auch seitens der Experten bis Frühjahr 2022 als deutlicher Anreiz¹ im Neubau gesehen. Fast die Hälfte der befragten Fachleute sehen zudem die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung als Anreiz, die aufgrund ihrer niedrigen Zinsen im Vergleich zum freien Markt aktuell deutlich an Attraktivität gewinnt.

Bereits im Laufe des Jahres 2021 sind die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite leicht gestiegen und haben sich im Laufe des Jahres 2022 deutlich nach oben entwickelt.

¹ Das Wohnungsmarktbarometer gibt hier eine Reihe von Faktoren vor und bittet um eine Einschätzung, ob diese für den Neubau in der Region ein Anreiz sind, ein Hemmnis darstellen oder keine Rolle spielen. Abb. 3.2.1 und 3.2.3 zeigen, welcher Faktor am häufigsten als Anreiz oder Hemmnis eingestuft wurde (wobei der Punkt nur dargestellt wird, wenn die gezeigte Einstufung auch die häufigste ist). Beispiel: Die Mehrheit der Befragten (47%) sieht die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung NRW als Investitionsanreiz – die übrigen halten sie für irrelevant (20%), für ein Hemmnis (21%) oder haben „weiß nicht“ geantwortet (12%).

Abb. 3.2.2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland



* Bei über dreimonatiger Kündigungsfrist.

Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik)

NRW.BANK 2022

Zur Bekämpfung der Inflation hat die EZB den Leitzins auf 1,25 Prozent angehoben; weitere Schritte sind zu erwarten. Damit haben sich die Baudarlehen stark verteuert. Insgesamt haben sich die durchschnittlichen Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren von Januar 2022 bis August 2022 von rd. 1,37 Prozent auf 3,04 Prozent mehr als verdoppelt und damit den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre erreicht.

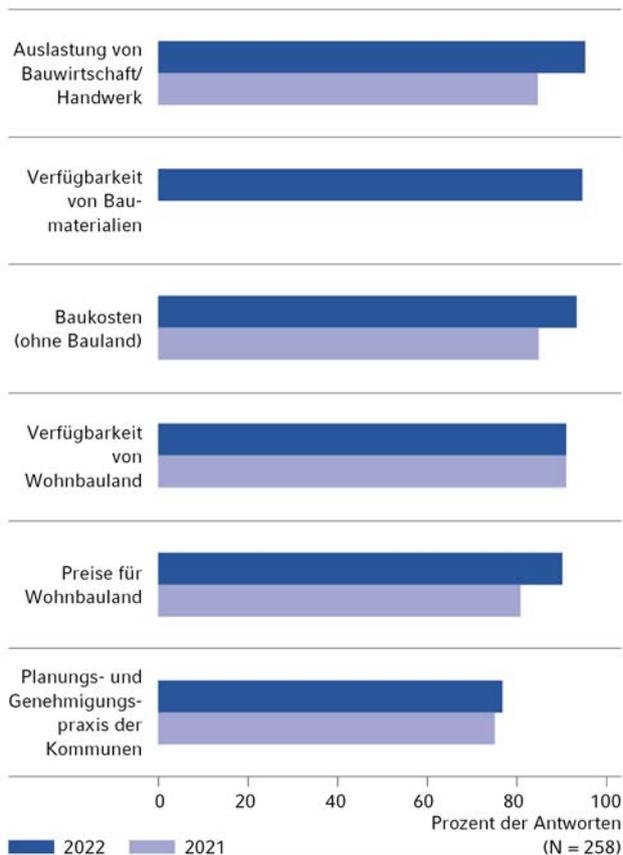
Die meisten Haushalte konnten sich die guten Bedingungen bis Anfang des Jahres 2022 langfristig sichern. Der Anstieg des Wohnungsbaukreditvolumens in der Niedrigzinsphase ist vor allem auf Kredite mit langen Laufzeiten zurückzuführen. Der Anteil von Krediten mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren hat sich seit 2003 mehr als verdoppelt. Aktuell abgeschlossene

Finanzierungen und Anschlussfinanzierungen werden jedoch im Verhältnis zu den während der Niedrigzinsphase abgeschlossenen Kreditverträgen teurer, sodass Haushalte mit knappen Finanzierungskalkulationen hier deutliche Einschnitte spüren werden und die Gefahr für Zahlungsschwierigkeiten steigt.

Verfügbarkeit von Wohnbauland und Preise bilden größte Investitionshemmnisse

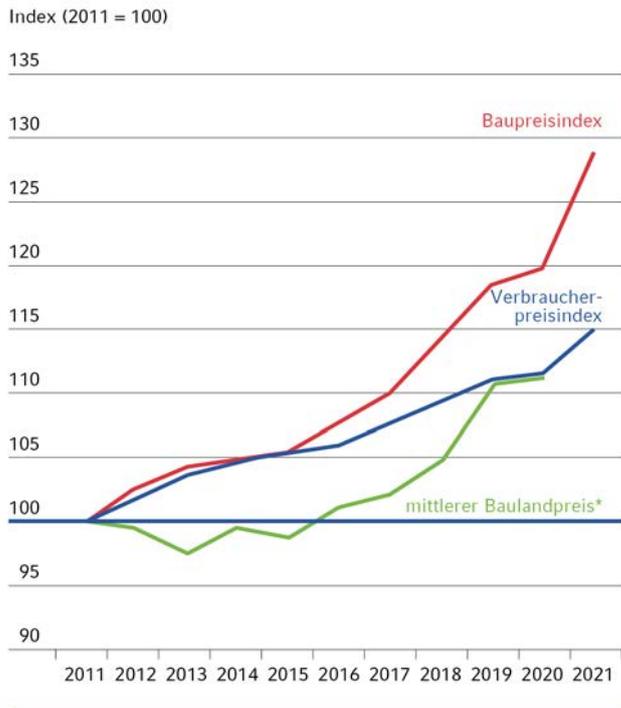
Die steigenden Preise und Baukosten hatten bereits im Frühjahr 2022 Auswirkungen auf die Einschätzungen der Fachleute: So werden alle Verfügbarkeits-, Auslastungs- und Preiskategorien deutlicher als im Vorjahr als bedeutende Hemmnisse gesehen.

Abb. 3.2.3: Wohnungsmarktbarometer NRW: größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2021/2022) NRW.BANK 2022

Abb. 3.2.4: Entwicklung ausgewählter Preisindizes in Nordrhein-Westfalen



* Mittlerer Baulandpreis für Eigenheimgrundstücke nach Flächenumsatz gewichtet (nur bis 2020 verfügbar).
 Daten: IT.NRW, OGA NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 3.2.5: Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen

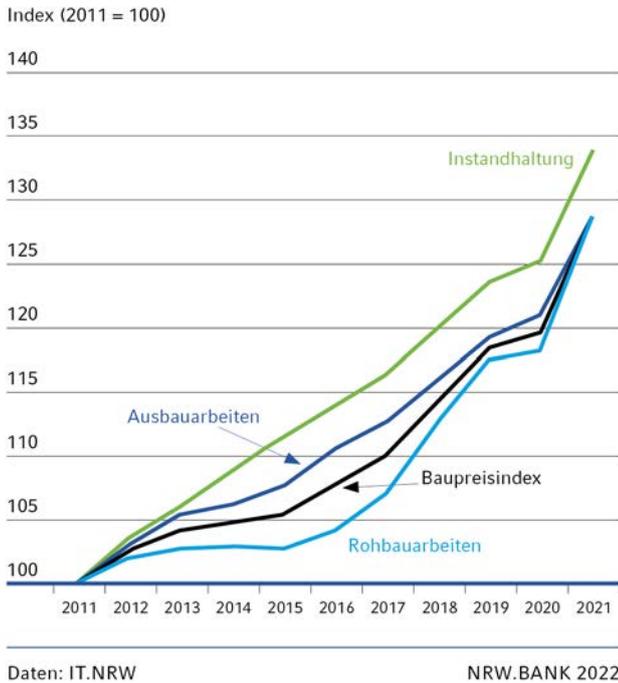
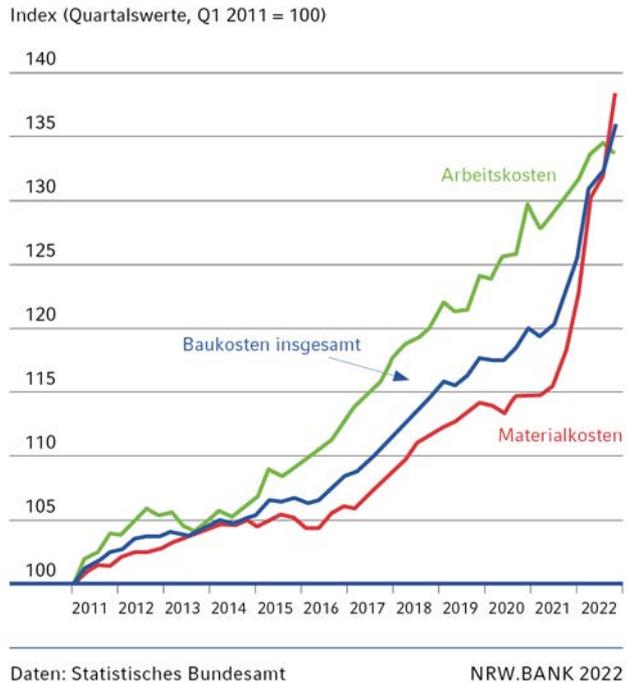


Abb. 3.2.6: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



Baukosten steigen seit 2015 stärker als Verbraucherpreise

Der Baupreisindex ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Baukosten. Er gibt die Entwicklung der Preise wieder, die Bauherren für verschiedene Bauleistungen (Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten) zahlen müssen. Neben den Kosten sind darin auch die Gewinnmargen der Bauunternehmen enthalten. Der Baupreisindex orientiert sich an der durchschnittlichen Zusammensetzung der Baupreise, die alle fünf Jahre aktualisiert wird.

Der Baupreisindex verlief in den Jahren 2011 bis 2015 sehr ähnlich wie der Verbraucherpreisindex. Ab 2016 stieg jedoch der Baupreisindex deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex. Die stark abflachende Dynamik zwischen 2019 und 2020 ist vor allem mit der befristeten Umsatzsteuersenkung zu erklären, die der Bund in der Pandemie zur Stabilisierung der inländischen Nachfrage beschlossen hatte. 2021 ist mit der Inflation (Kap. 1.3) auch der Baupreisindex sehr stark gestiegen (Abb. 3.2.4).

Der Baupreisindex für den Wohnungsneubau setzt sich aus den Teilindizes für Roh- und für Ausbauarbeiten zusammen. Im Vergleich der Teilindizes und des Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden fällt vor allem die starke Preisdynamik für Rohbau-

arbeiten seit 2017 auf (Abb. 3.2.5). Verantwortlich dürften die Rohstoffpreise sein, die infolge des Baubooms gestiegen sind. Das Abflachen im Jahr 2020 ist bei allen Indizes deutlich erkennbar. Der starke Anstieg ab 2021 war auch auf die Wiederanhebung der Umsatzsteuer, vor allem aber auf die Rohstoffknappheit im Zuge der Corona-Pandemie zurückzuführen. Der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden zeigt über den betrachteten Zeitraum hinweg den stärksten Anstieg. Eigentümer sind bei der Instandhaltung ihres Wohngebäudes somit höheren Preissteigerungen ausgesetzt als der Bauherr beim Neubau von Wohngebäuden.

Ein weiterer Preisindikator ist der deutschlandweite **Baukostenindex**, der die Kosten widerspiegelt, die den Bauunternehmen für Lohn, Material, Geräte und Energie beim Neubau von Wohnungen entstehen. Ab 2015 waren vor allem die Arbeitskosten Treiber der gesamten Baukosten (Abb. 3.2.6). Grund dürfte die starke Auslastung der Bauwirtschaft bzw. der deutschlandweite Fachkräftemangel sein. Im Jahr 2021 zeigt sich dann auch bei den Materialkosten ein auffälliger Preisanstieg, der auf die weltweit hohe Nachfrage und Materialknappheit nach dem Corona-Lockdown zurückzuführen ist. Im Jahr 2022 hat der Materialkostenanstieg dann infolge von Lieferengpässen und Preissteigerungen weiter an Fahrt aufgenommen.



Spinnereistraße, Steinfurt: moderner Ersatzneubau für alte Werkswohnungen

Die Spinnereistraße in Steinfurt ist ein Beispiel für die gelungene Erneuerung einer ehemaligen Arbeiter-siedlung. Wo einst die Beschäftigten des Spinnereibetriebs Gebr. Kock wohnten, sind heute zahlreiche Familien mit Kindern zu Hause. Finanziert mit Mitteln aus der öffentlichen Wohnraumförderung, wurden die nicht sanierungsfähigen Betriebswohnungen aus den 1920er-Jahren abgerissen und drei neue Wohngebäude mit je acht Wohneinheiten erbaut. So entstand auf dem Gelände neuer, bezahlbarer Wohnraum in gehobener Architektur, die sich mit den großzügigen Mietergärten, großen Balkonen und bodentiefen Fenstern ideal in die bestehende Quartiersumgebung einbettet.

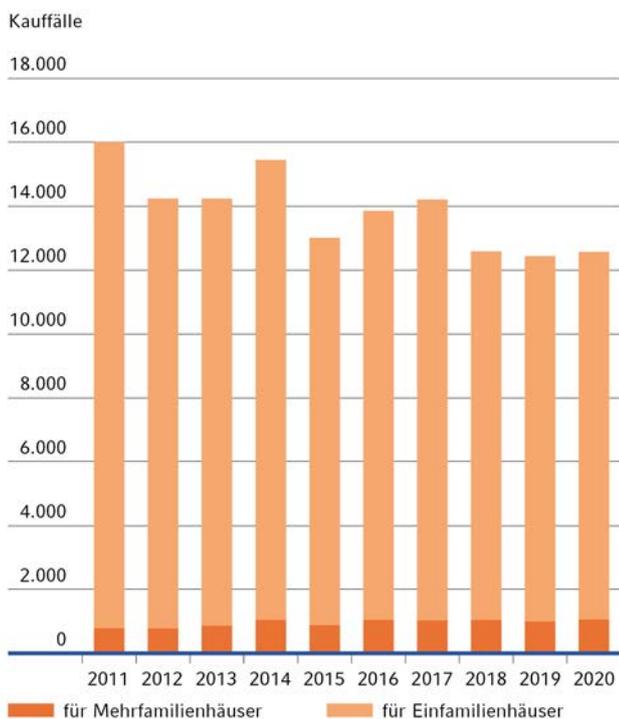


3.3 Der Markt für Wohnbauland

Der Bodenmarkt setzt wichtige Leitplanken für den Wohnungsneubau. Jeder Neubau braucht ein Grundstück – ein unbebautes oder ein bebautes, auf dem der Altbestand dann umgebaut, erweitert oder ersetzt wird. Das Angebot und der Preis von Grundstücken sind also zentrale Faktoren dafür, wie viel Wohnungsbau überhaupt stattfinden kann.

Wie viel Bauland zur Verfügung steht, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Ein wichtiger Aspekt ist die Nutzungskonkurrenz aus Gewerbe und Landwirtschaft, die in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat. Eine Schlüsselrolle spielen die Kommunen – einerseits die Arbeitskapazität der Planungsverwaltung, andererseits die Bereitschaft der Kommunalpolitik, ggf. auch gegen Widerstand aus der Nachbarschaft neues Baurecht zu schaffen. Entscheidend ist letztendlich die Bereitschaft der Eigentümer, das Grundstück zu verkaufen oder selbst zu bebauen.

Abb. 3.3.1: Verkäufe unbebauten Wohnbaulands: Kauffälle in Nordrhein-Westfalen



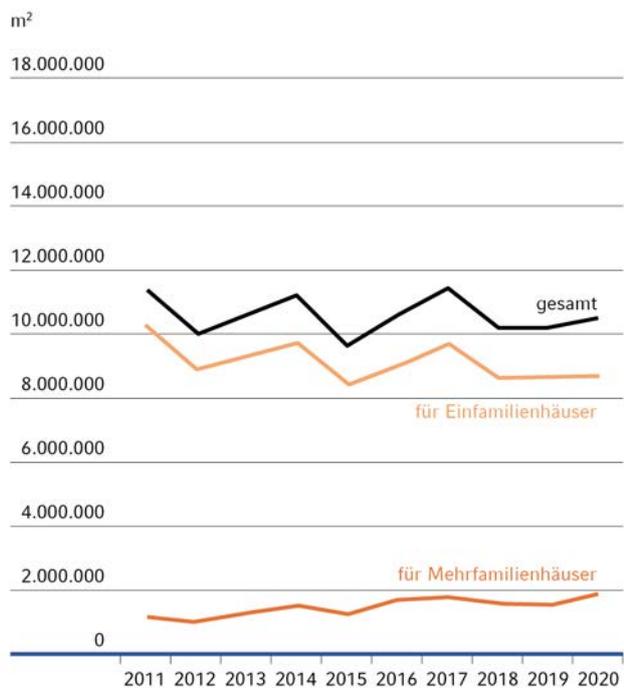
Daten: OGA NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Wohnbaulandverkäufe stagnieren

Einen Überblick über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt geben die Daten des Oberen Gutachterausschusses (OGA NRW). Danach gingen die Wohnbaulandverkäufe von 2011 bis 2018 – nach einigen Schwankungen – deutlich zurück (Abb. 3.3.1). Da die verkauften Grundstücke im Mittel aber größer wurden, blieb der Flächenumsatz fast konstant (Abb. 3.3.2). Seit 2018 sind Kauffälle wie Umsätze nahezu stabil geblieben. Da die Baulandnachfrage seit 2010 ständig gestiegen sein dürfte, deutet die Stagnation auf anhaltenden Baulandmangel hin.

Abb. 3.3.2: Verkäufe unbebauten Wohnbaulands: Flächenumsatz in Nordrhein-Westfalen



Daten: OGA NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Insgesamt¹ wurden im Jahr 2020 rund 12.500 Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von 1.044 Hektar verkauft.

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass der leichte Rückgang seit 2011 in erster Linie den Teilmarkt für Einfamilienhausbauland betraf (Abb. 3.3.2). Dagegen stieg der Flächenumsatz für Mehrfamilienhausbauland nahezu stetig an – 2020 noch mal besonders kräftig. Mengenmäßig wird der Baulandmarkt jedoch nach wie vor vom Einfamilienhausbauland mit 92 Prozent der Kauffälle und 88 Prozent der verkauften Fläche dominiert.

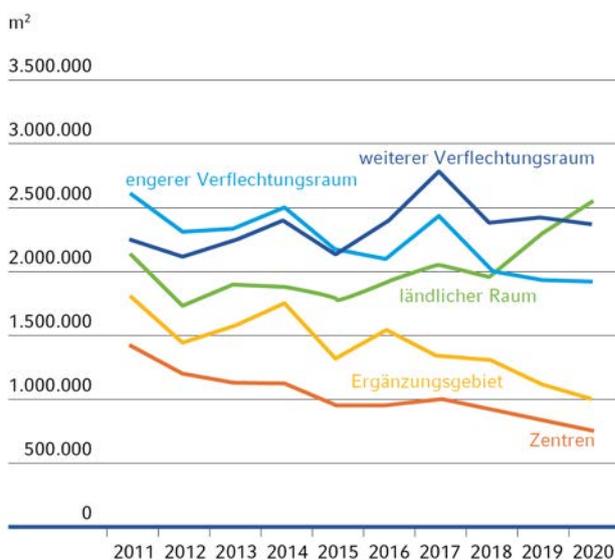
Baulandverkäufe: Flächenumsatz im ländlichen Raum nimmt zu

Aufschlussreich ist auch, wie unterschiedlich die Entwicklung in den Stadt-Land-Zonen (S. 12/13) verlaufen ist: In den Zentren der Großstadtreionen ist der Flächenumsatz von Einfamilienhausbauland im Verlauf

1 Die OGA-Statistik enthält sämtliche Wohnbaulandverkäufe, die die örtlichen Gutachterausschüsse an den OGA gemeldet haben, mit Ausnahme folgender Fälle: a) bebaute Grundstücke, die nur als Bauland gekauft werden, das heißt, deren Altbestand abgerissen und durch Neubauten ersetzt wird, b) Grundstücksverkäufe über Sharedeals, bei denen also nicht das Grundstück, sondern das Unternehmen verkauft wird, das als Eigentümer im Grundbuch steht. Etwas unsicher sind außerdem die Landessummen und -mittelwerte bei Umsätzen und Preisen für Mehrfamilienhausbauland, da es bei den Meldungen der örtlichen Gutachterausschüsse Datenlücken gibt. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass Mehrfachverkäufe, wie sie bei großen Neubautenentwicklungen gelegentlich vorkommen, auch mehrmals in die Statistik eingehen (sofern es sich nicht um Sharedeals handelt).

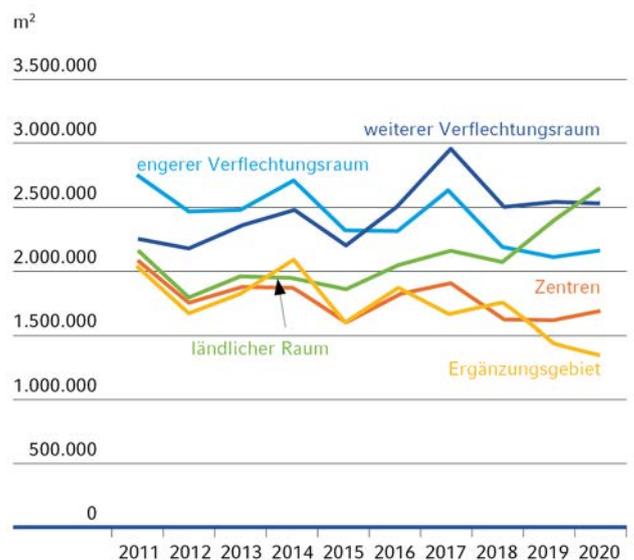
des Jahrzehnts auf gut die Hälfte des Ausgangsvolumens eingebrochen (Abb. 3.3.3). Die Entwicklung zeigt, dass insbesondere in den Zentren der Großstadtreionen immer weniger Wohnbauland verfügbar ist. Da die verbleibenden Flächen verstärkt für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen genutzt werden, sind die Engpässe beim Einfamilienhausbauland besonders spürbar. In der Mitte des Jahrzehnts setzte der Rückgang auch im engeren Umland ein (Ergänzungsgebiet und engerer Pendlerverflechtungsraum). In den beiden zentralen Zonen sorgt der Markt für Mehrfamilienhausbauland für einen gewissen Ausgleich und dämpft den Rückgang (Abb. 3.3.4). Dagegen nimmt der Baulandumsatz im weiteren Verflechtungsraum und auf dem Land seither zu. Besonders der Anstieg im ländlichen Raum gewann im ersten Corona-Jahr 2020 noch mal deutlich an Dynamik (seit 2011: +19%). Diese Verschiebung auf dünner besiedelte Regionen dürfte auch der Grund für die Zunahme der mittleren Grundstücksgrößen sein. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch bei der Bautätigkeit im Eigenheimsektor (Kap. 3.4).

Abb. 3.3.3: Baulandumsatz in Nordrhein-Westfalen nach Stadt-Land-Zonen: Einfamilienhausbauland



Daten: OGA NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 3.3.4: Baulandumsatz in Nordrhein-Westfalen nach Stadt-Land-Zonen: Wohnbauland gesamt



Daten: OGA NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Die Binnenwanderungstrends (Kap. 1.1) deuten darauf hin, dass ein endogener Nachfrageschub aus dem ländlichen Raum zumindest nicht die alleinige Ursache ist, sondern auch eine zunehmende Abwanderung aus den Kernzonen in die zweiten und dritten Umlandringe. Genauer lässt sich nicht feststellen, da die Statistiken des Oberen Gutachterausschusses keine Angaben zur Herkunft der Baulandkäufer enthalten.

Baulandpreisdynamik in den Zentren nach wie vor am stärksten

Der nach Flächenumsatz gewichtete² Durchschnittspreis für Einfamilienhausbauland in Nordrhein-Westfalen lag 2019 bei 178 €/m². Der Anstieg (+5,3%) hat damit – ähnlich wie die Wohneigentumspreise (Kap. 2.3) – nochmals an Dynamik gewonnen (Vorjahr +3,0%). Im Jahr 2020 sind die Baulandpreise im Landesdurchschnitt dagegen stabil geblieben. Dahinter verbargen sich jedoch deutliche regionale Unterschiede.

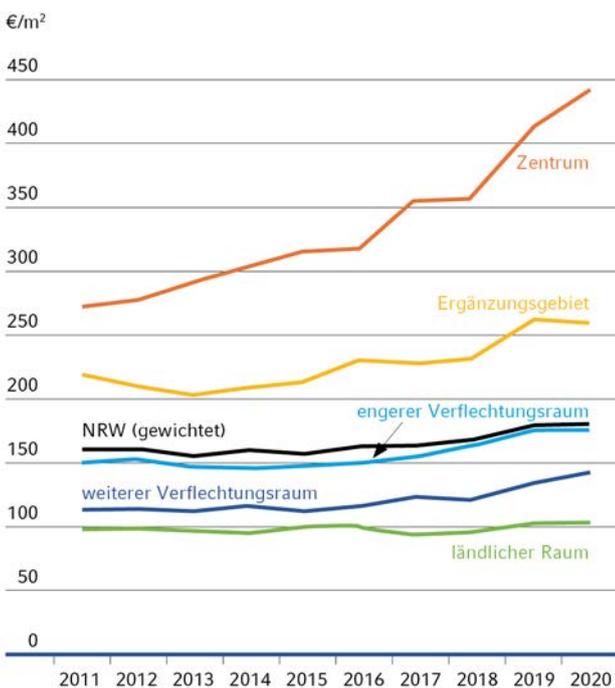
² Mittelwert der gemeldeten Gemeindemittelwerte, wobei die Gemeindewerte mit der Fläche des verkauften Eigenheimbaulands gewichtet werden. So prägen Kommunen im Umland und im ländlichen Raum, wo mehr Flächen verkauft wurden, den Mittelwert stärker als die Kernstädte.

So zeigt die Auswertung für die Stadt-Umland-Zonen (Abb. 3.3.5), dass in den Zentren der Großstadtreionen die Preisdynamik schon seit Beginn des Jahrzehnts starken Auftrieb bekam. Die Ergänzungsgebiete folgten dieser Entwicklung erst ab 2015/2016 – vermutlich eine Folge der ins direkte Umland überschwappenden Nachfrage. Im weiteren Verflechtungsbereich und im ländlichen Raum war dagegen bis vor Kurzem kaum Bewegung zu verzeichnen – aber seit 2018 greift die Entwicklung auch auf die äußeren Zonen und die ländlichen Gemeinden über. Auswirkungen auf die Preisentwicklung in den Zentren hatte dies bisher nicht: Auch die letzten Preisschübe fielen in Zentren (2019: +15%, 2020: +7%) absolut wie relativ am stärksten aus.

Der mittlere Kaufpreis für Mehrfamilienhausbauland³ (Abb. 3.3.6) zeigt eine ähnlich polarisierte Entwicklung: Seit 2010 sind die Preise in den Großstädten fast doppelt so stark gestiegen wie in den übrigen Kommunen. Nur 2020 war der Anstieg mit je +9 Prozent gleich groß.

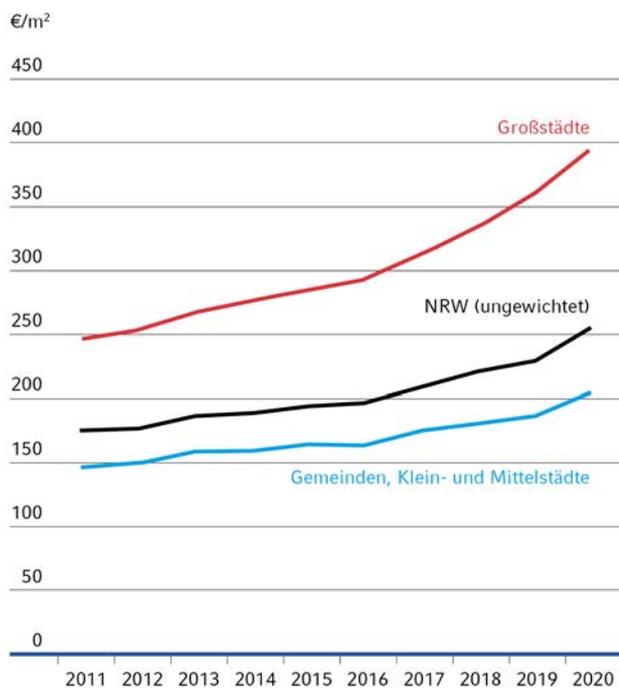
³ Für Baulandumsatz und -preise für Mehrfamilienhausbauland gibt es außerhalb der Großstädte nur sehr lückenhafte Daten. Auf der Basis lassen sich keine am Umsatz gewichteten Mittelwerte errechnen; daher wird hier auf den einfachen Durchschnittswert der vorliegenden Daten zurückgegriffen.

Abb. 3.3.5: Kaufpreise von Bauland für Einfamilienhausbebauung in den Stadt-Land-Zonen in Nordrhein-Westfalen



Daten: OGA NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Abb. 3.3.6: Kaufpreise von Bauland für Mehrfamilienhausbebauung in Nordrhein-Westfalen



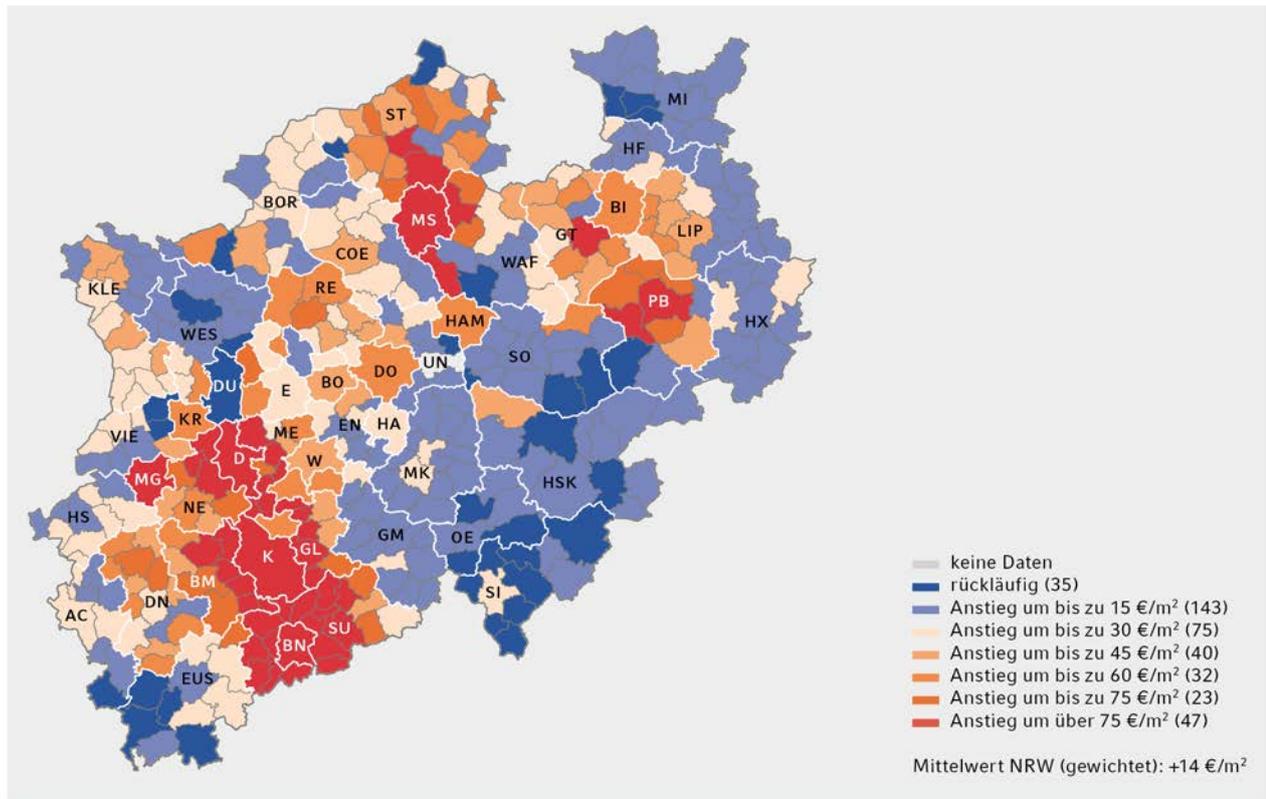
Daten: OGA NRW, eigene Berechnung NRW.BANK 2022

Ein Blick auf die Karte (Abb. 3.3.7) zeigt jedoch deutlich, dass die regionale Preisdynamik nicht nur von der Stadt-Umland-Land-Struktur bestimmt wird, sondern – ähnlich der Mietentwicklung (Kap. 2.1) – von der Polarität von Wachstums- und Schrumpfungsregionen. Am stärksten stiegen die Preise einerseits in der Rheinschiene und deren Umland, wo das Preisniveau ohnehin hoch ist. Stark war die Preisdynamik aber auch in Teilen des Ruhrgebiets, des Münsterlands und der ostwestfälischen Städtereion. Gerade in den Kreisen Paderborn, Lippe und Gütersloh reicht die hohe Preisdynamik weit in das äußere Umland der Kernstädte hinein, wo das Bauland im Landesvergleich noch recht günstig ist. Aber nach wie vor gibt es in Nordrhein-Westfalen auch Regionen mit konstanten bis rückläufigen Baulandpreisen.

Preisniveau in den Regionen

Auch angesichts der aktuellen Baulandpreise in den Regionen zeigt sich, wie sehr die Kernstadt-Umland-Land-Struktur das Preisniveau prägt (Abb. 3.3.8). Deutlich wird aber auch der große Preisunterschied zwischen verschiedenen Großstadtregionen: In Aachen, Münster und der Rheinschiene (Kern und enges Umland) lagen die Durchschnittspreise im Jahr 2020 zwischen 500 und 1.000 €/m². In den Großstädten im Ruhrgebiet, in Ostwestfalen, am Niederrhein und im Bergischen Städtedreieck dagegen kostete der Quadratmeter nur zwischen 250 und 350 €. Die mit unter 50 €/m² niedrigsten Preise werden in sehr entspannten ländlichen Wohnungsmärkten aufgerufen – vor allem im östlichen Ostwestfalen, im Sauerland, im Wittgensteiner Land und in der Eifel.

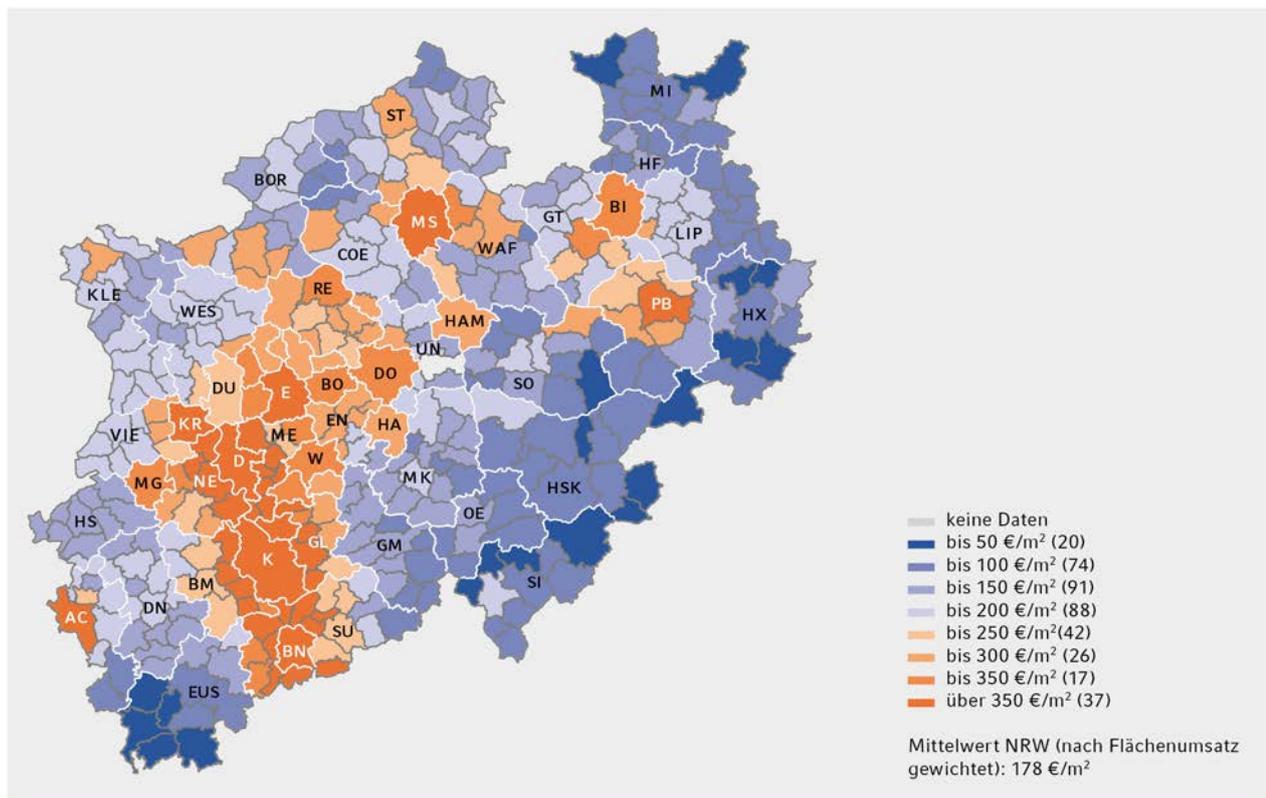
Abb. 3.3.7: Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienhausbauland über drei Jahre (2017–2020)



Daten: OGA NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Abb. 3.3.8: Bauland für Einfamilienhausbebauung: mittlerer Kaufpreis 2020 (€/m²)



Daten: OGA NRW

NRW.BANK 2022

Baulandmobilisierungsgesetz stärkt kommunales Instrumentarium zugunsten des Wohnungsbaus

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz, das Mitte 2021 in Kraft getreten ist, hat der Bundesgesetzgeber das Instrumentarium der Kommunen in der Bauleitplanung und im Städtebaurecht erweitert. 30 Änderungen im Baugesetzbuch und zwei in der Baunutzungsverordnung sollen die Umsetzung kommunaler Wohnungsbaupolitik erleichtern. So sind Regeln der Baunutzungsverordnung für die maximale Bebauungsdichte jetzt nur noch Richtwerte, von denen die Gemeinde Abweichungen erlauben kann. Im Baugesetzbuch wurde an verschiedenen Stellen klargestellt, dass ein örtlicher Wohnungsbedarf es rechtfertigt, neue Pläne aufzustellen, Abweichungen von bestehenden Vorgaben zuzulassen oder die Umsetzung des Baurechts aktiv voranzutreiben. Einige planungsrechtliche Instrumente wurden erweitert oder neu eingeführt.

Einige der neuen Regelungen gelten jedoch nur in Gemeinden, die die Länder als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ definieren. Die vorhandene Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung gilt für das Städtebaurecht nicht automatisch; nötig ist eine eigene Rechtsverordnung gemäß dem neuen § 201a BauGB. Die nordrhein-westfälische Landesregierung bereitet auf Basis eines Gutachtens derzeit eine solche Verordnung vor.

In solchen Gemeinden gälten dann erweiterte Möglichkeiten, Baugebote auszusprechen oder die Bebauung über ein kommunales Vorkaufsrecht voranzubringen. Auch dürfte die Kommune in Bebauungsplangebietern großzügigere Befreiungen von planerischen Vorgaben aussprechen, wenn es den „Wohnbedürfnissen der Bevölkerung“ dient. Zur Verlangsamung von Gentrifizierungsprozessen können Kommunen zudem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von einer Genehmigung abhängig machen – aber nur, sofern das Land das in einer zusätzlichen Verordnung nach § 250 BauGB bestimmt.

Neuer „Bebauungsplan Wohnraumversorgung“ kann den geförderten Wohnungsneubau stärken

Für Nordrhein-Westfalen besonders relevant dürfte die Einführung eines „sektoralen Bebauungsplans Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB) sein. Damit soll es für Kommunen leichter werden, auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34er-Gebiete) Mindestvorgaben für den (geförderten) Wohnungsbau zu machen. Mindestförderquoten für Neubaugebiete wurden in den vergangenen Jahren auch in Nordrhein-Westfalen von immer mehr Kommunen beschlossen. Sie haben sich

als Impuls für die Wohnraumförderung bewährt. Im unbeplanten Innenbereich jedoch hatten die Kommunen dafür keine Handhabe, weil hier bereits ein Baurecht für jedwede Vorhaben besteht, die sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen. Wenn Kommunen dort einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau oder auch eine dichtere Wohnbebauung anstreben, müssen sie für das Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen. Diesen Weg sind jedoch nur wenige Gemeinden gegangen – vor allem wegen der beschränkten Kapazitäten der Verwaltungen. Der neue sektorale Bebauungsplan senkt nun die Hürden und erlaubt es, solche Vorgaben in schlanker Form zu beschließen. Das Instrument ist allerdings bis Ende 2024 befristet (Einleitung des Verfahrens) und soll dann überprüft werden.

Besonders Kommunen, die schon eine Mindestförderquote bei Neubauprojekten beschlossen haben, dürften von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, soweit die Verwaltungskapazitäten es erlauben.

Mobilisierung von Wohnbaureserven in Baulücken

Interessant ist auch das neue Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 176a BauGB). Es soll vor allem dazu dienen, Entwicklungsziele für unbebaute und brachliegende Grundstücke im Innenbereich zu definieren, insbesondere für Wohnzwecke. Die Flächen müssen dabei keinen städtebaulichen Zusammenhang aufweisen. Kommunen, die bereits über ein Baulückenkataster verfügen, können das zu einem solchen Konzept weiterentwickeln und daraus Baugebote, ggf. auch Vorkaufsrechte oder einen Bebauungsplan ableiten.

Weitere Erleichterungen besonders für kleine Kommunen

Auch in ländlichen Gebieten wurden Erleichterungen für die Baulandmobilisierung verlängert oder neu eingeführt. Die Einführung des „dörflichen Mischgebiets“ (in Anlehnung an das „urbane Gebiet“) in der Baunutzungsverordnung soll künftig mehr Wohnen in der Nähe weniger störender Landwirtschafts- und Gewerbenutzungen ermöglichen. Zudem wurde die erst 2017 eingeführte Möglichkeit, Außenbereichsflächen im vereinfachten Verfahren für Wohnungsneubau zu überplanen (§ 13b BauGB), bis Ende 2022 verlängert. Laut Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung soll die Regelung danach aber nicht nochmals verlängert werden.



Neubaugelbiet „Im großen Garten“, Bonn: barrierefrei und nachhaltig

Wie attraktiv und modern geförderter Wohnungsbau sein kann, zeigt das Projekt „Im großen Garten 1–3“ in Bonn-Buschdorf. In einem gemischten Neubaugelbiet hat die Brings-Gruppe aus Bornheim, ein familiengeführtes Bau- und Immobilienunternehmen, mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung mehrere Mehrfamilienhäuser errichtet. 2019 konnten die insgesamt 54 Wohnungen bezogen werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei, sechs davon sind auch rollstuhlgerecht. Darüber hinaus hat der Bauherr auf eine nachhaltige Bauweise Wert gelegt. So sind alle Häuser im KfW-55-Standard errichtet und verfügen über Gründächer, die sich positiv auf Lebensqualität und Mikroklima auswirken.



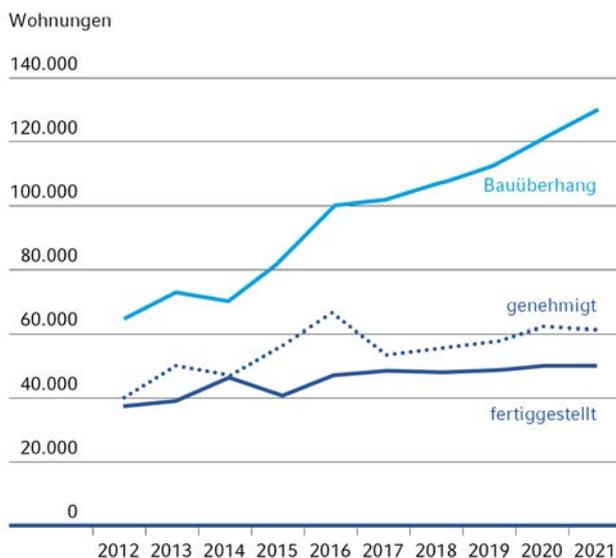
3.4 Bautätigkeit

Wohnungsbau gewinnt trotz Pandemie bis 2021 weiter an Fahrt

Die Bautätigkeit erreichte im Jahr 2021 mit 49.600 fertiggestellten Wohnungen (-0,4% gegenüber 2020) den zweithöchsten Stand seit dem Jahr 2005. Auf hohem Niveau befinden sich nach wie vor die Baugenehmigungen: Mit über 60.900 Wohnungen (-1,5%) erreichten die Genehmigungen zwar nicht ganz den Wert aus dem Vorjahr, aber immerhin den dritthöchsten Wert der vergangenen 20 Jahre (Abb. 3.4.1). Die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen war mit knapp 130.000 Wohnungen auf Rekordniveau und ließ den Bauüberhang (s. u.) weiter anwachsen.

Wie die hohe Bautätigkeit zeigt, hatten die Corona-Pandemie und die damit zusammenhängenden Einschränkungen bis 2021 offenbar keine Auswirkungen auf den Neubau. Auch im 1. Halbjahr 2022 haben die Bauämter in Nordrhein-Westfalen im Vorjahresvergleich 2,8 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen (Kap. 3.1–3.2) könnte der Neubau mittelfristig allerdings zurückgehen.

Abb. 3.4.1: Bautätigkeit und Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen gesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2022

Bauabgänge werden derzeit zu niedrig ausgewiesen

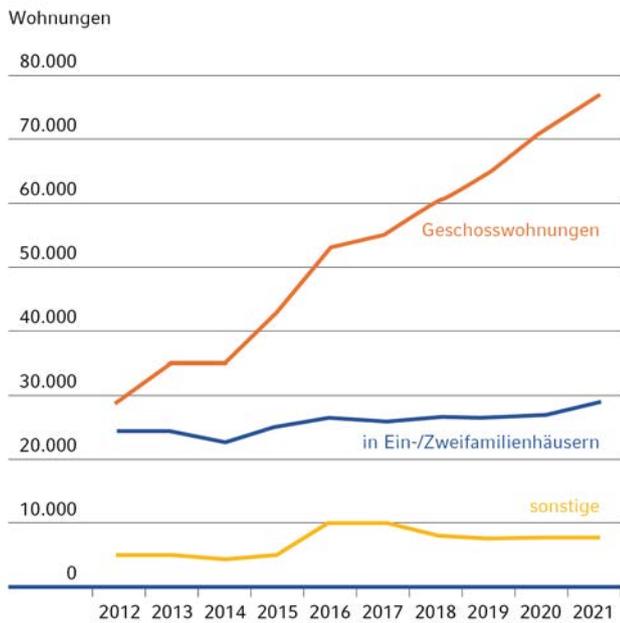
Die Zahl der erfassten Wohnungsabgänge ist wie im Vorjahr niedrig und belief sich im Jahr 2021 auf nur 2.600 Wohnungen. Das ist jedoch auf Statistikänderungen ab dem Jahr 2019 zurückzuführen.¹ Zuvor (2018) gingen durch gemeldete Abrisse, Umbauten und Umnutzungen noch 7.300 Wohnungen verloren. Angesichts des Verwertungsdrucks auf Grundstücke mit älterer Bebauung ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Verluste auch heute mindestens in dieser Größenordnung liegen.

Im Saldo von Neubau und Abgängen wuchs der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen weiter auf über 9,16 Millionen Wohnungen an. Davon befinden sich 3,766 Millionen Wohnungen (41,1%) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 4,991 Millionen Wohnungen (54,5%) in Mehrfamilienhäusern.

Bauüberhänge erneut auf Rekordniveau

Als Bauüberhang bezeichnet man Gebäude und Wohnungen, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Dieser Überhang wächst seit fast einem Jahrzehnt kontinuierlich und erreichte im Jahr 2021 mit knapp 130.000 Wohnungen (+8.600) erneut Rekordniveau (Abb. 3.4.1). Inzwischen beträgt dieser – je nach Sichtweise – Bauvorrat oder Realisierungsstau das 2,6-Fache der jährlichen Wohnungsneubauleistung. Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Bauformen: Bei Einfamilienhäusern ist der Bauüberhang seit 2012 leicht angewachsen und hat 2021 erst das 1,8-Fache der jährlichen Bauleistung (Fertigstellungen) erreicht. Viel dynamischer verlief der Anstieg im Geschosswohnungsbau, wo der Überhang inzwischen das 2,9-Fache beträgt (Abb. 3.4.2).

¹ Ursache ist die Änderung der Landesbauordnung zum 1. Januar 2019. Gemäß § 62 sind viele Abbrüche und Umbauvorhaben seitdem nur noch anzeigepflichtig, nicht genehmigungspflichtig. Eine Meldung an IT.NRW ist zwar immer noch erforderlich, geschieht in der Praxis aber oft nicht. So sind die Fallzahlen in der Bauabgangsstatistik seit 2019 stark eingebrochen und nicht mehr mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar. Bis sich die neuen Prozesse wieder eingespielt haben, dürfte es noch einige Zeit dauern.

Abb. 3.4.2: Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen nach Bauform

Daten: IT.NRW (Bauüberhangstatistik)

NRW.BANK 2022

den Geschosswohnungen, die 2010 entstanden sind, waren zwei Drittel innerhalb von zwei Jahren fertig. Im Jahr 2021 galt das für 41 Prozent – mehr als ein Drittel brauchte mehr als 30 Monate (Abb. 3.4.3b)). Offenbar trägt der Geschosswohnungsbau besonders zum steigenden Bauüberhang bei (Abb. 3.4.2).

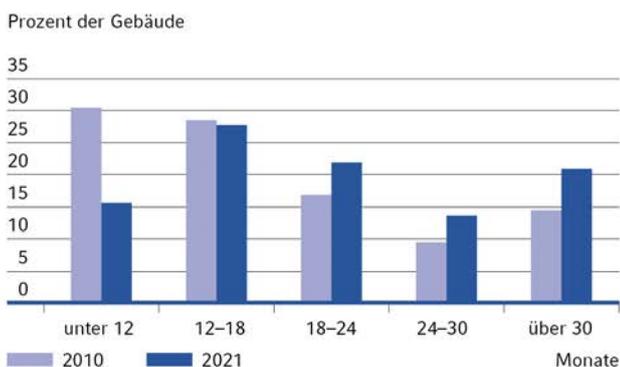
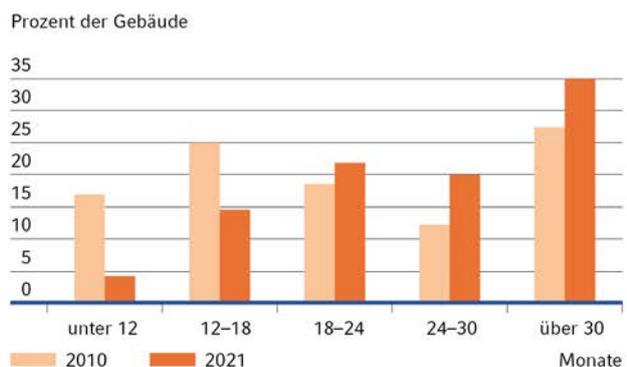
Hauptgrund für die Verzögerungen dürfte die hohe und weiter zunehmende Auslastung der Bauwirtschaft sein (Kap. 3.2). Die Kapazitätsengpässe machen sich besonders im Geschosswohnungsbau bemerkbar, der per se langwieriger ist und komplexere Anforderungen an die Bauorganisation stellt. Der Effekt wird dadurch verstärkt, dass seit zehn Jahren immer mehr und immer größere Mehrfamilienhäuser gebaut werden (Abb. 3.4.7).

Dazu kommt, dass gerade in den angespannten Märkten mit wenig Bauland zunehmend schwierigere Grundstücke bebaut werden. Faktoren wie ungünstige Zuschnitte, wenig Verfügungsflächen, Altbebauung oder Altlasten dürften die Bauabläufe ebenfalls in die Länge ziehen. Die Lieferengpässe, die sich seit 2021 drastisch verschärft haben (Kap. 3.1), werden die Situation weiter zuspitzen.

Hohe Auslastung der Bauwirtschaft trifft auf komplexere Bauvorhaben

Die Bauüberhangstatistik nennt keine Gründe für den Anstieg, erlaubt aber gewisse Rückschlüsse. So ist etwa die Abwicklungsdauer, das heißt die Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung, länger als noch vor zehn Jahren. Das betrifft auch Eigenheime (Abb. 3.4.3a)), besonders aber Mehrfamilienhäuser: Von

Daneben spielt auch die Spekulation mit Wohngrundstücken eine Rolle. Im engeren Sinn gilt als Bodenspekulation, wenn Grundeigentümer Bauland nicht bebauen, sondern abwarten oder weiterverkaufen, um allein an der zwischenzeitlichen Bodenpreissteigerung zu verdienen. Auf den Bauüberhang wirken sie sich jedoch nur aus, wenn bereits Baugenehmigungen vorliegen und dann nicht genutzt werden oder verfallen.

Abb. 3.4.3: Fertiggestellte Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen nach der Abwicklungsdauer (Monate von der Genehmigung bis zur Fertigstellung): Vergleich der Jahre 2010 und 2021**a) Einfamilienhäuser****b) Mehrfamilienhäuser**

Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

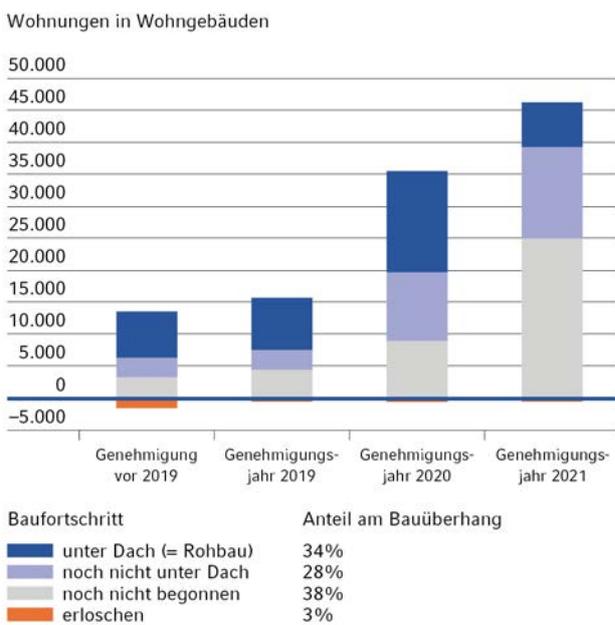
NRW.BANK 2022

Bodenspekulation dürfte auch kleinteilig im privaten Bereich vorkommen. Sie fällt aber besonders dann ins Gewicht, wenn sie große Neubauprojekte erheblich verteuert und verzögert. Beispiele finden sich vor allem in teuren Großstädten wie Düsseldorf. Systematische Erkenntnisse, welchen Anteil die Grundstücksspekulation an den steigenden Bauüberhängen hat, liegen für Nordrhein-Westfalen allerdings nicht vor. Insgesamt dürfte er eher gering sein (s. u.).

Knapp die Hälfte aller Bauüberhänge geht auf das Genehmigungsjahr 2021 zurück

Die Bauüberhangstatistik zeigt neben dem Genehmigungsjahr auch den Baufortschritt und unterscheidet, ob ein Gebäude „noch nicht begonnen“, „noch nicht unter Dach“ oder bereits rohbaufertig („unter Dach“) ist. Danach kann man trotz steigender Bauüberhänge davon ausgehen, dass ein Großteil der Wohnungen in naher Zukunft noch fertiggestellt wird. Im Bauüberhang Ende 2021 gingen 42 Prozent der Überhänge in Wohngebäuden auf Baugenehmigungen aus demselben Jahr zurück (Abb. 3.4.4), die überwiegend noch nicht fertig sein konnten. Immerhin war mehr als die Hälfte der im gleichen Jahr genehmigten Wohnungen schon begonnen, davon 30 Prozent im Rohbau und 14 Prozent

Abb. 3.4.4: Bauüberhang im Jahr 2021 in Nordrhein-Westfalen nach Genehmigungsjahr und Baufortschritt



Daten: IT.NRW (Bauüberhangstatistik)

NRW.BANK 2022

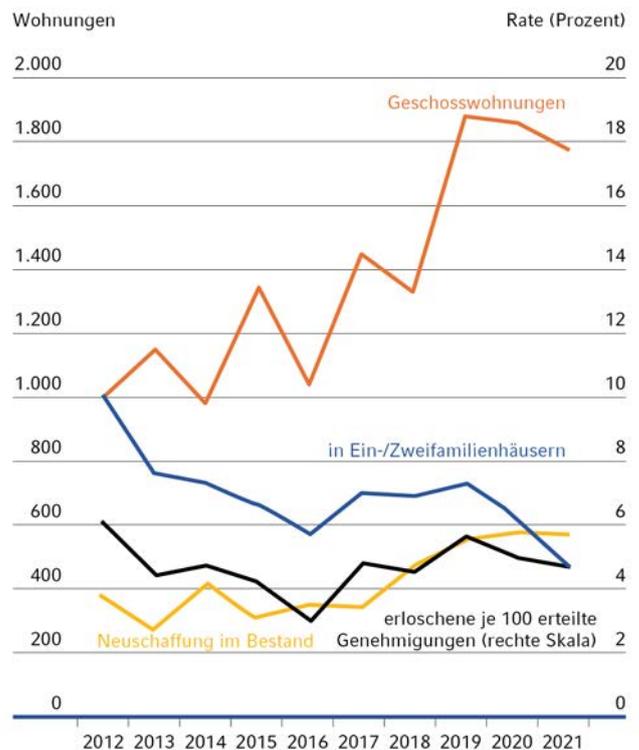
bereits unter Dach. Ganz ähnlich setzte sich der Bauüberhang bereits in den beiden Vorjahren zusammen.

Unklar ist, was mit den älteren Genehmigungen geschieht: Ein Viertel der Bauüberhänge in Wohngebäuden (28.700 Wohnungen) stammt aus den Genehmigungsjahren vor 2020; davon sind 5 Prozent noch nicht unter Dach, 14 Prozent immerhin rohbaufertig. Bei den übrigen 7 Prozent (2021: 7.600 Wohnungen) ist der erste Spatenstich jedoch noch nicht erfolgt. Bei diesen Vorhaben liegt die Vermutung nahe, dass ein wesentlicher Teil nicht mehr umgesetzt wird und die Baugenehmigungen verfallen. Das passiert in Nordrhein-Westfalen, wenn der Bau nicht innerhalb von drei Jahren beginnt oder lange ruht. Auf Antrag kann die Genehmigung jedoch um ein Jahr verlängert werden – auch mehrmals.

Immer mehr Baugenehmigungen erlöschen, aber die Rate bleibt niedrig

Allerdings scheint auch von den alten Genehmigungen nur ein Teil tatsächlich ungenutzt außer Kraft zu treten. Von 6.200 Wohnungsgenehmigungen älteren Datums (vor 2019), deren Bau 2020 noch nicht begonnen war, erloschen im Folgejahr 2021 gut 1.600, das heißt lediglich

Abb. 3.4.5: Erlöschene Baugenehmigungen im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau



Daten: IT.NRW (Bauüberhangstatistik)

NRW.BANK 2022

ein Viertel. Der Rest ging in den Bauüberhang 2021 über (Abb. 3.4.4). Die zeitliche Entwicklung ähnelt dem skizzierten Trend beim Bauüberhang: Während immer weniger Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erlöschen, stieg die Zahl im Geschosswohnungsbau bis 2019 an. In den letzten beiden Jahren sank die Zahl erloschener Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau leicht. Im Um- und Ausbau stieg diese zuletzt bis 2020 (Abb. 3.4.5). Relativ betrachtet ist die Entwicklung jedoch wenig dramatisch: Die Rate erloschener je neu erteilter Genehmigungen bewegte sich im vergangenen Jahrzehnt stets innerhalb eines Korridors von 3 bis 7 Prozent (Abb. 3.4.5). Zuletzt (2021) erloschen Genehmigungen für 2.800 Wohnungen – das entspricht rund 5 Prozent Prozent der jährlichen Genehmigungen bzw. 2,2 Prozent des gesamten Bauüberhangs.

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt das zweite Jahr in Folge

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nach dem Rückgang im Jahr 2020 (-2,6%) zuletzt stärker gesunken (Abb. 3.4.6). Im Jahr 2021 wurden 15.000 Wohnungen (-5,6%) in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

Die Anzahl der Baugenehmigungen lag im Jahr 2020 bei 16.900 und 2021 bei 17.400 Wohnungen, sodass bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten Jahren von einem stabilen bis leicht steigenden Neubauniveau auszugehen ist (Abb. 3.4.6).

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand weiter auf hohem Niveau

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) spielt aufgrund des Baulandmangels weiterhin eine wichtige Rolle. Nach dem sehr starkem Anstieg der fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr, entstand im Jahr 2021 nochmal mehr Wohnraum (+4%), sodass mit 5.900 Wohnungen das höchste Niveau seit 1999 erreicht wurde (Abb. 3.4.7).

Der Anstieg der Genehmigungen auf rund 7.200 Wohnungen (+5%) erlaubt auch mittelfristig ein hohes Neubauniveau.

Neubau von Geschosswohnungen mit starkem Anstieg; Genehmigungen erreichen 2020 und 2021 die höchsten Werte seit mehr als 20 Jahren

Die Zunahme des Neubaus in den vergangenen Jahren basiert im Wesentlichen auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern. 2021 entstanden rund 26.900 Geschosswohnungen. Der Anstieg fiel damit nicht ganz so stark wie im Vorjahr aus, führte aber mit weiteren +3,0 Prozent zu dem höchsten Wert seit mehr als 20 Jahren (Abb. 3.4.7).

Auch die Baugenehmigungen der vergangenen zwei Jahre litten 2021 nicht unter den Pandemie-Einschränkungen: Mit 34.600 Geschosswohnungen im Jahr 2020 und 33.800 Geschosswohnungen im Jahr 2021 erreichten die Genehmigungen die beiden höchsten Werte seit mehr als 20 Jahren (Abb. 3.4.7).

Neubau von Eigentumswohnungen mit deutlichem Anstieg

Im Geschosswohnungsbau spielt der Neubau von Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle. Allerdings ist die Bautätigkeit hier seit Mitte des Jahrzehnts ins Stocken geraten. In den Jahren 2018 und 2019 gingen die Fertigstellungen – gegen den Trend – sogar leicht zurück. 2020 war dagegen wieder ein recht starker Anstieg auf rund 9.300 Wohnungen (+10,7%) zu verzeichnen. 2021 konnte sich der positive Trend fortsetzen mit einem leichten Anstieg auf 9.400 Wohnungen (Abb. 3.4.8). Das entspricht 34,8 Prozent aller Geschosswohnungen. Nach Schätzungen auf Basis des letzten Zensus dürfte davon knapp die Hälfte vom Eigentümer selbst genutzt werden, die andere Hälfte dient der Kapitalanlage und wird vermietet.

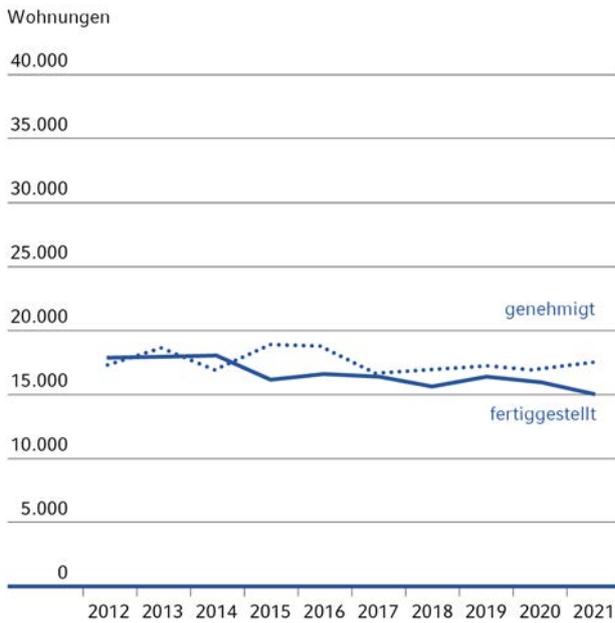
Die Baugenehmigungen konnten mit 9.200 Eigentumswohnungen (-17%) das Niveau der Vorjahre nicht halten.

Mietwohnungen bilden größten Anteil am Geschosswohnungsbau

Den größten Anteil am Geschosswohnungsbau haben mit etwa zwei Dritteln der Wohnungen nach wie vor klassische Mietshäuser. Auch hier erreichte der Neubau im Jahr 2021 mit 17.500 Wohnungen (+4,2%) ein neues Rekordhoch (Abb. 3.4.9). Zusammen mit dem vermieteten Anteil der Eigentumswohnungen dürften 2021 etwa 22.700 neue Mietwohnungen entstanden sein.

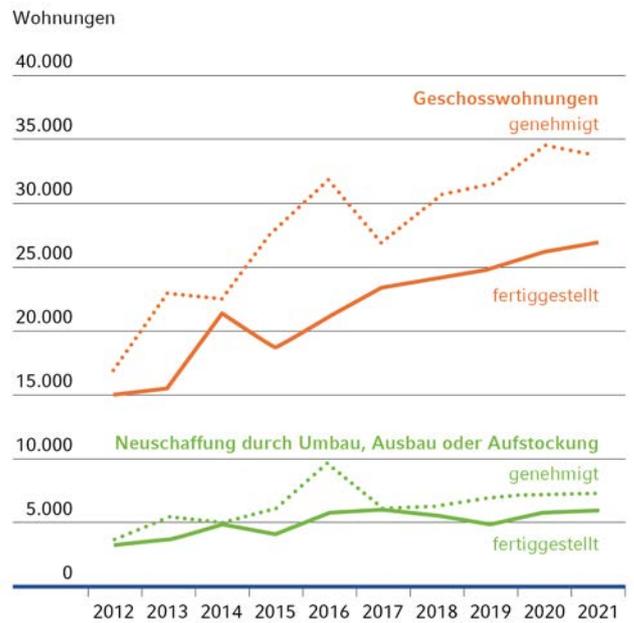
Mittelfristig bleiben die Perspektiven für den klassischen Mietwohnungsbau zunächst noch gut: 2021 wurden ca. 24.600 Wohnungen in Mietshäusern genehmigt (+4,4%).

Abb. 3.4.6: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



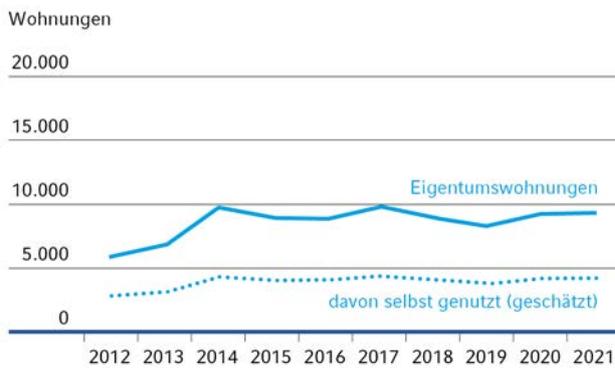
Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2022

Abb. 3.4.7: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Geschosswohnungen (ohne Wohnheime) und Neuschaffung im Bestand



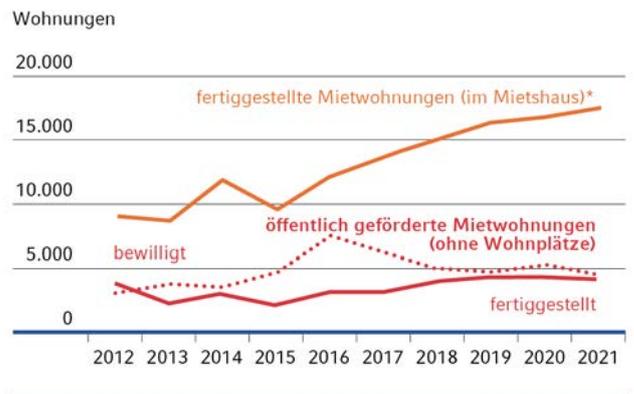
Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2022

Abb. 3.4.8: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2022

Abb. 3.4.9: Verhältnis des öffentlich geförderten zum gesamten Mietwohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen



* Ohne Wohnheime und vermietete Eigentumswohnungen.
 Daten: NRW.BANK (Förderstatistik), IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2022

Deutlich mehr Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Für die Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen ist es wichtig, auch im Neubau günstigen Wohnraum zu schaffen. Das wichtigste Instrument des Landes, die Preisstruktur im Neubau zu beeinflussen, ist die öffentliche Wohnraumförderung. Im Jahr 2021 entstanden mit Fördermitteln des Landes rund 4.200 neue Mietwohnungen (Abb. 3.4.9). Die hohe Zahl an Bewilligungen der vergangenen drei Jahre werden nun bezugsfertig und schlagen sich in den Baufertigstellungen nieder. Damit bleibt auch der Anteil der Wohnraumförderung am gesamten Mietwohnungsbau mit zuletzt einem Viertel auf hohem Niveau.

Leichter Anstieg bewilligter Wohnungen

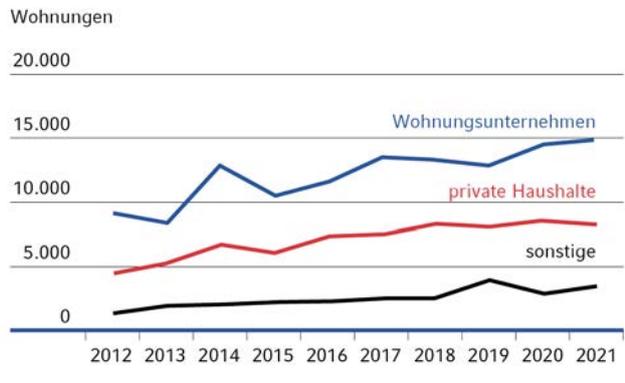
Ähnlich wie die Baugenehmigungen geben die Fördermittelbewilligungen Ausblick auf die Fertigstellungen der nächsten Jahre. Die Anzahl der bewilligten Mietwohnungen war seit dem Höchststand im Jahr 2016 (Sondereffekte aufgrund der Neuförderung von Flüchtlingswohnraum) rückläufig. Im Jahr 2020 konnte trotz Pandemie erstmals wieder ein Anstieg auf rund 5.300 bewilligte Mietwohnungen² verzeichnet werden (+12%). Im Jahr 2021 wurden 4.500 Mietwohnungen bewilligt. Allerdings konnten aufgrund der hohen Auslastung von Bewilligungsbehörden, Planungsfachleuten und Architekten im Zuge des Wiederaufbaus nach der Flutkatastrophe im Sommer 2021 nicht alle Förderungen abgeschlossen werden.

Dennoch schätzen 90 Prozent der Wohnungsmarktfachleute, die die NRW.BANK im aktuellen Wohnungsmarktbarometer befragt hat, den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in ihrer Region immer noch nicht als ausreichend ein. Ein wichtiger Grund für diese Einschätzung sind die auslaufenden Sozialbindungen im Bestand, die in den nächsten Jahren noch einmal deutlich zunehmen werden.³

² Ohne Wohnheimplätze.

³ Vgl. NRW.BANK (2021): Preisgebundener Wohnungsbestand 2020.

Abb. 3.4.10: Neubau von Geschosswohnungen in Nordrhein-Westfalen nach Bauherrenart



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2022

Private bauen die meisten Mehrfamilienhäuser, Wohnungsunternehmen die meisten Wohnungen

Private Haushalte bauten 2021 nicht nur 77 Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern mit 46 Prozent auch den größten Anteil der Mehrfamilienhäuser. Sie sind im ganzen Land aktiv und erstellten zuletzt 8.300 Geschosswohnungen (-4,1%). Mit durchschnittlich 6,9 Wohnungen bauen private Haushalte dabei eher kleine bis mittlere Gebäude.

Bei Betrachtung der Wohnungszahl spielten in der Landessumme jedoch die Wohnungsunternehmen die wichtigste Rolle im Geschosswohnungsbau: Im Jahr 2021 erstellten sie mit 15.000 Wohneinheiten rund 56 Prozent aller Geschosswohnungen (Abb. 3.4.10) und damit so viele wie noch nie in den vergangenen 20 Jahren. Wohnungsunternehmen sind vor allem in Ballungsgebieten und Großstädten aktiv, wo grundsätzlich größere Neubauobjekte entstehen. Im Landesdurchschnitt waren ihre Mehrfamilienhäuser mit 12,9 Wohnungen fast doppelt so groß wie die Objekte privater Haushalte. Noch größer waren mit 16,2 Wohnungen die Objekte der übrigen Bauherren (öffentliche Hand, Kirchen und karitative Einrichtungen, Unternehmen außerhalb der Wohnungswirtschaft). Ihr Anteil am Geschosswohnungsbau lag in 2021 bei 14 Prozent.

Bautätigkeit nach Stadt-Land-Zonen analysiert

Geschosswohnungsbau dominiert die Zentren, hat aber auch im Umland und auf dem Land an Bedeutung gewonnen

Der Aufschwung im Wohnungsneubau betrifft nicht alle Stadt-Land-Zonen (S. 12/13) gleichermaßen. In den Zentren der Großstadregionen wird, absolut betrachtet, am meisten gebaut – zuletzt ganz überwiegend Mehrfamilienhäuser. Geschosswohnungen machten im Jahr 2021 rund 68 Prozent des Neubaus aus, weitere 18 Prozent entstanden über Bestandsausbau, in Wohnheimen oder Nichtwohngebäuden.

Im Lauf des Jahrzehnts hat der Geschosswohnungsbau dann in allen Zonen angezogen. Allerdings unterscheidet sich die Dynamik (Abb. 3.4.11): Im Ergänzungsgebiet und in den Verflechtungsräumen gewann der Geschosswohnungsbau bis 2020 besonders an Fahrt. Ein Anstieg galt bis 2017 auch für die ländlichen Gemeinden. In den Folgejahren stagnierte der Geschosswohnungsbau zunächst, bis er 2021 wieder zunahm..

Dass auch außerhalb der Zentren wieder mehr Mehrfamilienhäuser entstehen, zeigt: Kommunen wie Investoren haben nicht mehr nur die Zielgruppe „junge Familie im Eigenheim“ im Blick, sondern wissen, dass die Nachfrage auch außerhalb der Großstädte immer vielfältiger wird. Dazu gehören auch in eigentumsge-

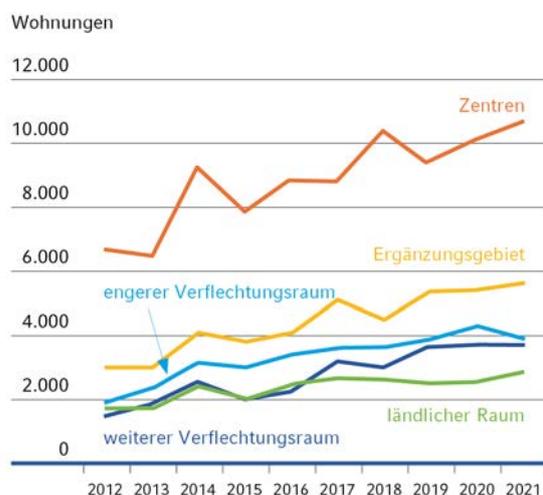
prägten Regionen ein ausreichend großes Mietsegment sowie ein Angebot an altersgerechtem Wohnraum (Kap. 1.1).

Einfamilienhausbau verlagert sich ins weitere Umland und in den ländlichen Raum

Anders entwickelt sich dagegen der Neubau im Einfamilienhaussektor: Wie angesichts der Umsatzentwicklung von Eigenheimbauland bereits zu vermuten (Kap. 3.3), hat der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Zentren und Ergänzungsgebieten in den vergangenen zehn Jahren an Bedeutung eingebüßt (Abb. 3.4.12). 2021 entstanden in den Zentren nur noch 14 Prozent der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern; in den Ergänzungsgebieten waren es immerhin 32 Prozent.

Der Rückgang ist aber nicht etwa die Folge einer sinkenden Eigenheimnachfrage in den Großstädten. Ursache ist vielmehr die zunehmende Flächenkonkurrenz und Bodenpreisdynamik, die eine dichtere Bebauung forciert. In der Mitte des Jahrzehnts hat die Entwicklung auch auf den engeren Verflechtungsraum übergreifen und dort zumindest zu einer Stagnation des Eigenheimneubaus geführt. Dagegen scheint der weitere Verflechtungsraum profitiert zu haben: Hier

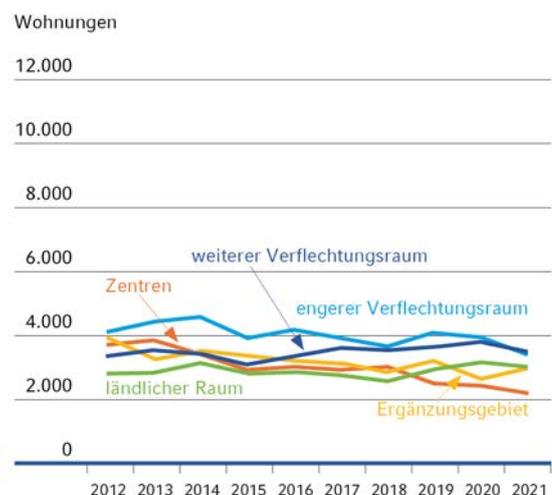
Abb. 3.4.11: Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen nach Stadt-Land-Zonen: Geschosswohnungen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Abb. 3.4.12: Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen nach Stadt-Land-Zonen: Ein-/Zweifamilienhäuser



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

nahm der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020 kontinuierlich zu. Zuletzt scheint der Trend auch auf die ländlichen Kommunen überzugreifen, wo die Fertigstellungen lange eher stagnierten. Im Verflechtungs- und im ländlichen Raum entstanden 2021 rund 40 Prozent des Neubaus als Ein- und Zweifamilienhäuser (42% Geschosswohnungen, 13% sonstige).

Der Eigenheimneubau verlagert sich also zunehmend an die Ränder der Stadtregionen. Hierin zeigt sich die Bereitschaft junger Familien, zur Eigentumsbildung auch in den weiteren Verflechtungsraum und die ländlichen Gemeinden zu ziehen. Für eine gewisse Kompensation sorgt in den Zentren allerdings der Bestandsmarkt, der landesweit geschätzt zwei Drittel des Eigenheimerwerbs ausmacht (Kap. 2.3).

Hohe Bauintensität in den wirtschaftlich besonders dynamischen Kreisen

Dass das Stadt-Umland-Land-Muster nicht alle regionalen Unterschiede erklärt, zeigt ein Blick auf die Karte der Bauintensität (Abb. 3.4.13), die die Neubaurate in Bezug auf die Bevölkerung darstellt. Landesweit waren das zuletzt rund 28 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner.

Die höchste Gesamtintensität zeigt sich wie in den Vorjahren in wirtschaftlich und demografisch besonders dynamischen Gebieten wie dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen. Ähnliches gilt für die Gebiete entlang der gesamten niederländischen Grenze und zwischen den wachsenden Stadtregionen Aachen und Köln-Bonn. Das Ruhrgebiet sowie weite Teile Südwestfalens und des östlichen Ostwestfalens weisen eine deutlich unterdurchschnittliche Bauintensität auf.

Münsterland und westliches Ostwestfalen-Lippe mit hoher Intensität im Geschosswohnungsbau

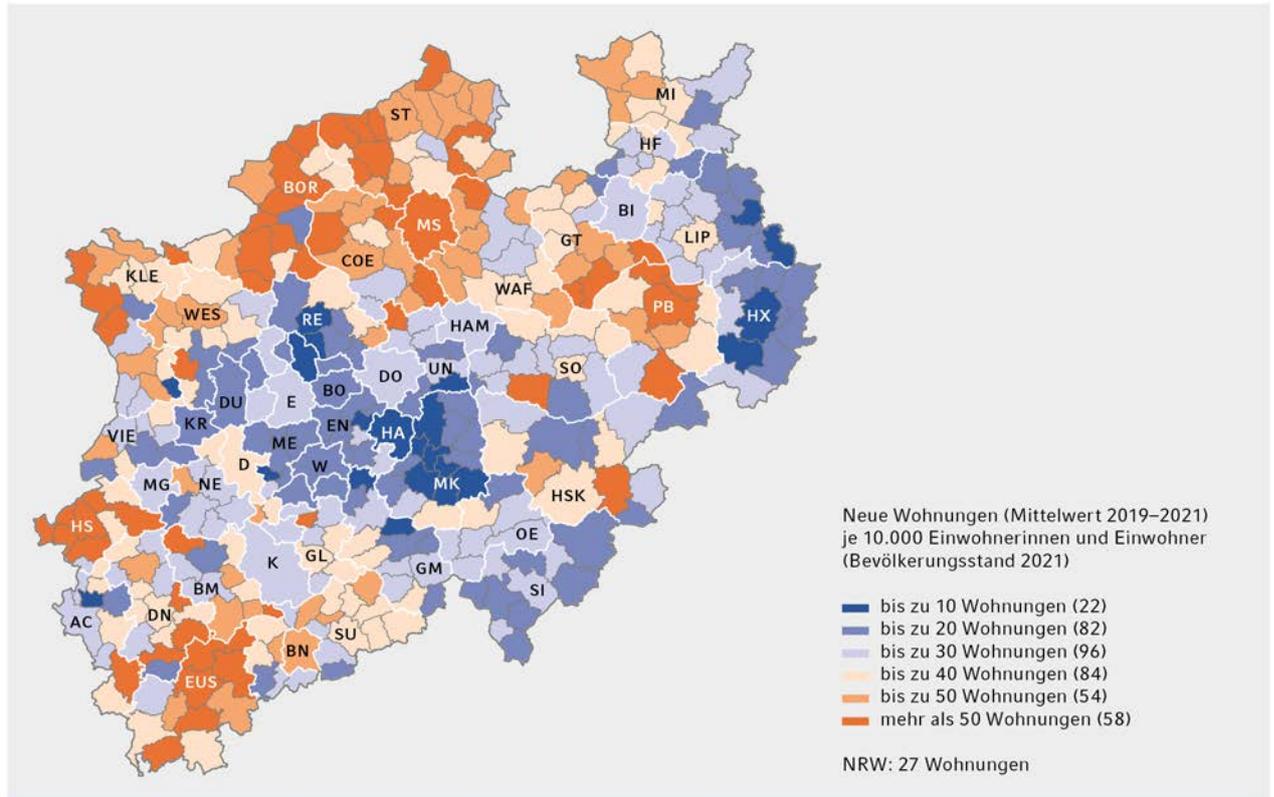
Auch im Mehrfamilienhaussegment verzeichneten das Münsterland und die Region um Gütersloh und Paderborn eine hohe Bauintensität (Abb. 3.4.14). In diesen stark wachsenden Regionen hat der Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung gewonnen. Die Kernstädte an Rhein und Ruhr erreichen aufgrund ihrer Besiedlungsdichte selten eine vergleichbare Bauintensität. In Düsseldorf und Bonn jedoch lag sie zuletzt deutlich über dem Durchschnitt. Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung haben deutlich niedrigere Intensitäten, wie das Sauer- und Siegerland, aber auch einige Kreise im Ruhrgebiet und die Kreise Höxter und Lippstadt. Rein quantitativ scheint die

geringe Bauintensität für Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung plausibel, allerdings muss der Neubau die demografischen Entwicklungen berücksichtigen. Vor allem die Zunahme älterer Menschen und der damit verbundene Bedarf an kleinen und barrierefreien Wohnungen (Kap. 3.4) wird überwiegend im Geschosswohnungsbau realisiert.

Im westlichen und nördlichen Münsterland, in den Regionen Paderborn/Gütersloh und Aachen/Euskirchen, aber auch in Teilen des Sauerlands entstehen viele neue Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen (Abb. 3.4.15).

Eine besonders hohe Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichneten die Kreise Heinsberg, Düren und Euskirchen (Abb. 3.4.16). Dort, wo die Verflechtungsräume von Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf aufeinandertreffen, ist die Nachfrage nach Eigenheimen besonders gestiegen. Überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen zudem im nördlichen und westlichen Münsterland und um Paderborn. Von den Großstädten wiesen zuletzt nur Gütersloh und Paderborn eine überdurchschnittliche Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

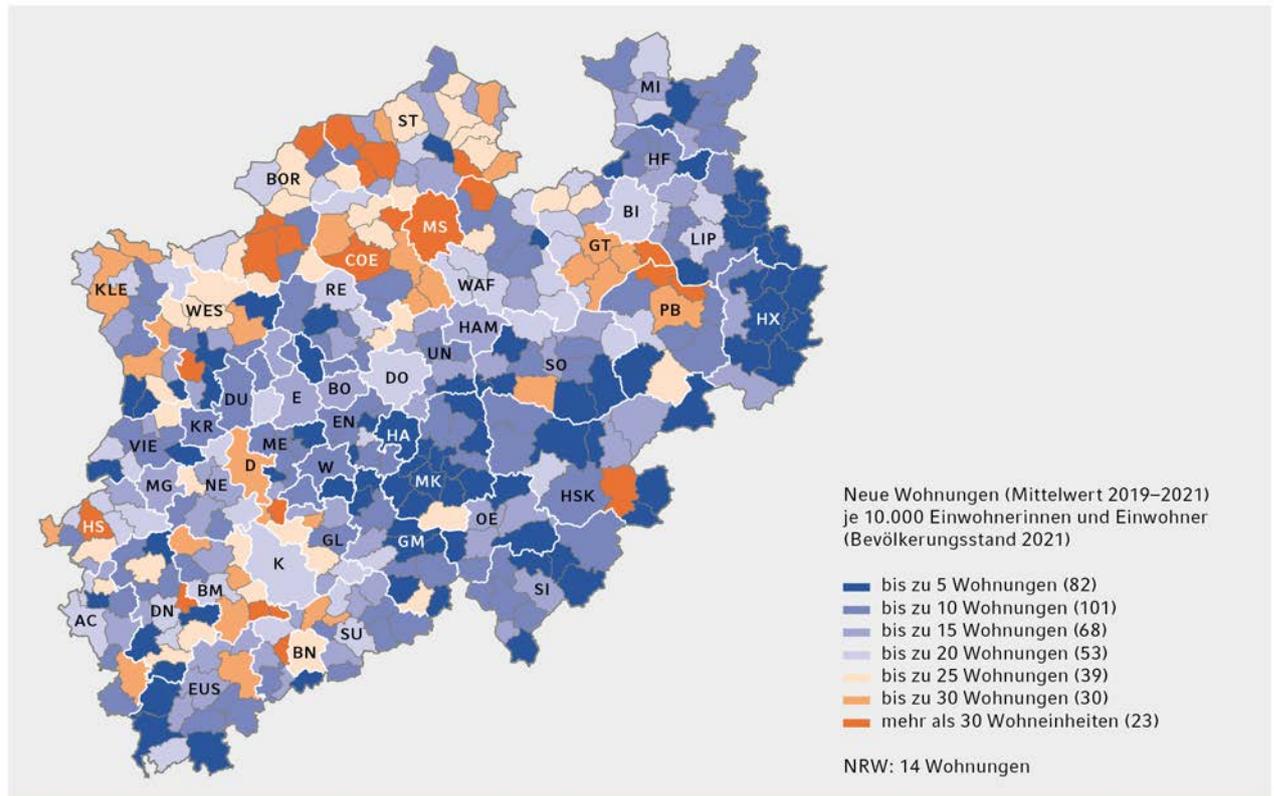
Abb. 3.4.13: Gesamtbauintensität



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

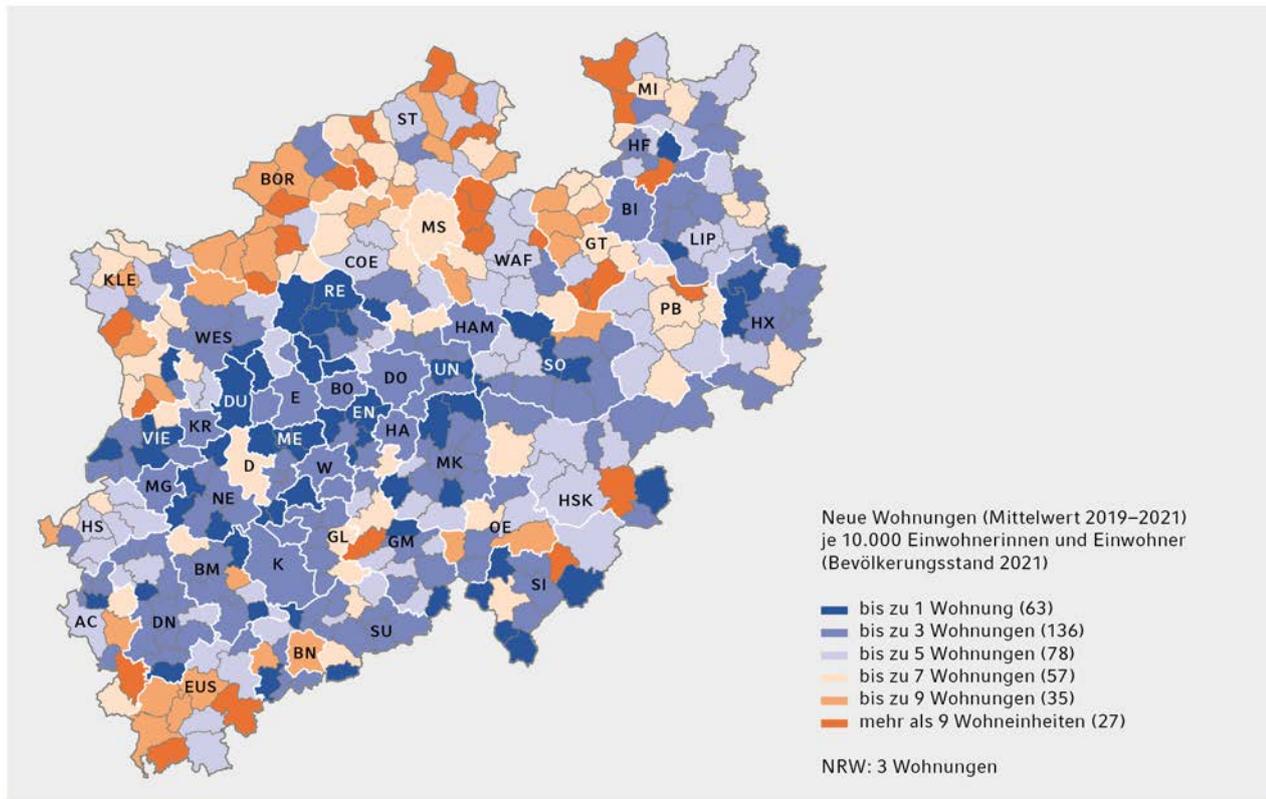
Abb. 3.4.14: Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

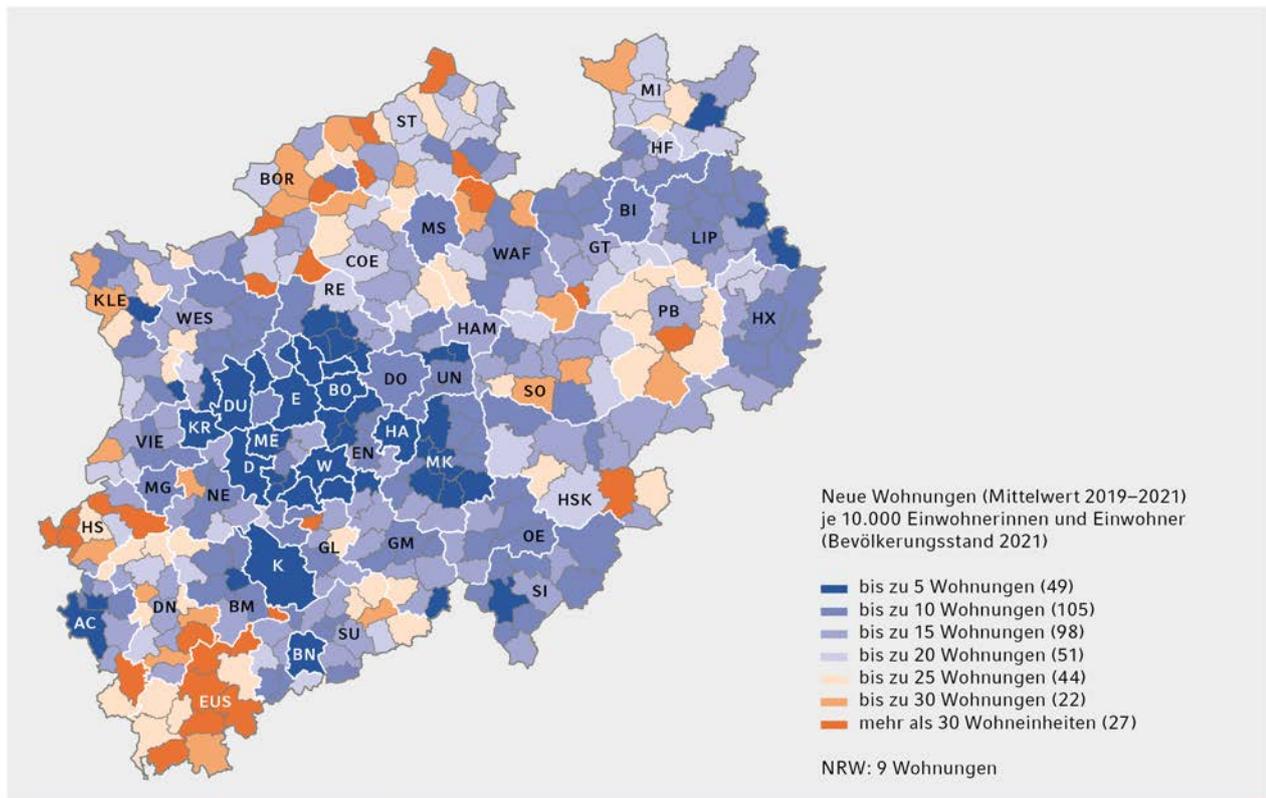
Abb. 3.4.15: Bautintensität bei der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand (inkl. Wohnheimplätze)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

Abb. 3.4.16: Bautintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2022

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.

Grundlage des Wohnungsmarktberichts 2022 bilden amtliche Daten zu Bevölkerung, Sozialleistungen, Bodenmarkt und Bautätigkeit für das Jahr 2020. Zu Themen wie Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Mieten und Eigentumspreisen lagen Daten bis Ende 2021 vor.

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

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

Mikrozensus/Zusatzerhebung Wohnen

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

empirica-Preisdatenbank/ VALUE Marktdaten

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

Während die Zahl der Mietangebote recht konstant ist, haben sich die Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Datenbank in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Dennoch gibt es für die meisten Regionen Nordrhein-Westfalens ausreichend Wohnungsanzeigen, um die wichtigsten Markttrends zu analysieren: Im Jahr 2021 waren es Anzeigen für 32.000 Eigentumswohnungen, 27.000 Einfamilienhäuser und 212.000 Mietwohnungen. Nach Erfahrungen vieler Nutzer bilden die Daten das öffentlich verfügbare Wohnungsangebot realistisch ab. Allenfalls dort, wo genossenschaftliche oder kommunale Unternehmen umfangreiche preisgünstige Bestände halten, aber nicht öffentlich inserieren, kann dieses Segment unterrepräsentiert sein.

Oberer Gutachterausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen

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

veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Die Gutachterausschüsse bekommen alle Kaufverträge auf den Tisch. Da sie nicht immer alle notwendigen Informationen enthalten, können sie nicht flächendeckend für alle Kauffälle ausgewertet werden. In der Konsequenz liegen für einige Gemeinden nicht ausreichend viele Beobachtungen vor. Insgesamt haben sich alle Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

Integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung Nordrhein-Westfalen

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

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

Weitere externe Datenquellen

Darüber hinaus nutzt die NRW.BANK die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Kredit-, Zins- und Inflationsstatistiken der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen,

Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Viele nordrhein-westfälische Gemeinden liefern Daten zu innerstädtischen Umzügen, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Daten aus eigenen Sammlungen und Primärerhebungen (Immobilientransaktionsdatenbank, Wohneigentumsbefragung, innerstädtische Raumbefragung u. Ä.).

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarktfachleuten aus unterschiedlichen Bereichen – allen voran aus Wohnungswirtschaft und Kommunen, Hausverwaltungen und Maklerbüros, aber auch aus Bau- und Finanzwirtschaft, Politik, Wissenschaft und Interessenverbänden. Der Rücklauf umfasste zuletzt (2022) 273 Antworten aus allen Regionen des Landes. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen, etwa zur Marktanspannung, zum Investitionsklima oder zu den Chancen verschiedener Gruppen bei der Wohnungssuche.

Statistiken der NRW.BANK zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand

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

Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarkt- beobachtung

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

www.nrwbank.de/wob

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
(ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2022

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW –
aktuell: 2021

Wohnraumförderung des Landes

Preisgebundener Wohnungsbestand
Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten
Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2020

Wohnraumförderung
Statistischer Bericht zum Förderergebnis
jährlich seit 1996 – aktuell: 2021

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter

komwob.de

der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

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

Informationen zur Wohnungsmarkt- beobachtung von Bund, Ländern und Regionen

www.wohnungsmarktbeobachtung.de



Impressum

NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarkt und Strategie
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



twitter.com/nrwbank

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

V.i.S.d.P.:

Caroline Gesatzki
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Iris Klein
Ulrich Kraus (bis Anfang 2022)
Hannah Lohmann
Rebecca Rothe
Erik Seyfarth
Julia Wessendorf

Rückfragen:

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

Kartengrundlage:

GfK SE

Gestaltung und Produktion:

valido, Düsseldorf

Druck:

Meinders & Elstermann GmbH & Co. KG, Belm

Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
(BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

Düsseldorf, November 2022

Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel, Seite 8, 9, 14, 15, 22, 30, 44, 48, 55, 58, 59, 64,
68, 75: NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé
Seite 6: MHKBG/F. Berger
Seite 7: NRW.BANK/Christian Lord Otto
Seite 36 und 37: Jürgen Blömker, Kreis Steinfurt

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de



NRW.BANK
Wir fördern Ideen