NRW.BANK

Herrn
Hans-Willi Körfges MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [redacted]

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4017

A02

Zeichen	TS
Kontakt	Thomas Stausberg
Telefon	+ 49 211 91741-8600
Telefax	+ 49 211 91741-2666
E-Mail	thomas.stausberg@nrwbank.de
Datum	4. Juni 2021

Schriftliche Anhörung zum Antrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/12925 „Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!"; Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/13185

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Körfges,
sehr geehrte Damen und Herren Ausschussmitglieder,

wir bedanken uns für die eingeräumte Möglichkeit, im Rahmen der schriftlichen Anhörung zu den oben näher bezeichneten Anträgen Stellung nehmen zu dürfen.

Die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte sind zum Teil äußerst dynamisch und weisen eine differenzierte Entwicklung mit regionalen Unterschieden auf. Dies betrifft auch das Segment des Wohneigentums. Im Rahmen der landesweiten Wohnungsmarkt-beobachtung der NRW.BANK analysieren wir die Wohnungsmärkte, ihre Rahmen-bedingungen und die Teilmärkte kontinuierlich. Bereits im Jahr 2018 haben wir uns im Rahmen einer Publikation intensiv mit den Rahmenbedingungen und Förderansätzen der Wohneigentumsbildung in Nordrhein-Westfalen auseinandergesetzt und in unserem jährlichen Wohnungsmarktbericht wird das Wohneigentumssegment regelmäßig unter-sucht.

Unser Beitrag zur schriftlichen Anhörung nutzt das vorhandene Material dieser Auswertungen und Analysen, das – wo nötig und die entsprechende Datenverfügbarkeit gegeben ist – aktualisiert wurde. Unser Beitrag stellt die Rahmendaten zur Entwicklung der Eigentumsquote, der Bautätigkeit, der Preisentwicklung sowie Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung dar. Aus den ausführlichen Darstellungen im Anhang dieses Schreibens möchten wir die folgenden Aspekte besonders hervorheben:

Nordrhein-Westfalen liegt infolge seiner verdichteten Siedlungsstruktur mit einer Eigentumsquote von rund 42 Prozent zwischen den Stadtstaaten und den eher ländlich

NRW.BANK
Anstalt des öffentlichen Rechts
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Postanschrift: 40188 Düsseldorf
Telefon +49 211 91741-0
Telefax +49 211 91741-1800
www.nrwbank.de, info@nrwbank.de

BIC / SWIFT:
NRWBDEDMXXX

Sitz: Düsseldorf/Münster
Amtsgericht Düsseldorf, HRA 15277
Amtsgericht Münster, HRA 5300
USt-Id.-Nr. DE223501401

geprägten Flächenländern. Vor allem in den Großstädten an Rhein und Ruhr dominiert der Mietwohnungsmarkt, während in ländlich geprägten Regionen mehr als die Hälfte der Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum lebt. Während sich hier das Wohneigentum überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern findet, bilden in Großstädten auch Eigentumswohnungen eine zentrale Säule des Wohneigentums.

Die Wohneigentumsbildung spielt sich nicht nur im Neubau ab – ganz im Gegenteil: Für die Eigentumsbildung ist der Bestandserwerb von zentraler Bedeutung. Dies gilt generell und auch im geförderten Segment. So stehen einem neu gebauten Eigenheim fast dreimal so viele Bestandskäufe gegenüber, bei Eigentumswohnungen sind es sogar viermal so viele. Der Generationswechsel in den großen Einfamilienhausgebieten der 1960er und 70er Jahre bildet sich hier deutlich ab. Ab Ende der 2020er Jahre wird der Generationenwechsel in den Eigenheimbeständen der geburtenstarken Jahrgänge beginnen, so dass sich der Fokus – auch aus Gründen der Ressourceneffizienz – noch einmal mehr auf Bestandsgebäude richten wird.

Unterschiede zwischen Neubau und Bestand zeigen sich auch bei der Entwicklung der Preise. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum entwickeln sich im Neubau und Bestand weiter auseinander und differieren regional stark. So kostet ein Einfamilienhaus in den nachfragestarken Regionen der Rheinschiene mehr als doppelt so viel wie in den entspannteren Märkten im Osten und Südosten Nordrhein-Westfalens. Im vergangenen Jahrzehnt sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser wie für Eigentumswohnungen deutlich stärker gestiegen als die Inflation und das verfügbare Einkommen, aber auch als die Mieten. Auch im Coronajahr setzte sich der Preisanstieg mit verstärkter Dynamik fort, während die mittleren Einkommen pandemiebedingt sogar sanken.

Der Neubau von Eigenheimen zeigt sich in den vergangenen zehn Jahren jedoch im Wesentlichen unbeeinflusst von der Preisentwicklung und liegt auf einem stabilen Niveau. In 2020 lagen auch die Baugenehmigungen wie in den Vorjahren bei etwa 17.000 Wohneinheiten – dies lässt auch für die kommenden Jahre in der Landessumme ein stabiles Neubauniveau erwarten.

Hinzu kommt: Die Finanzierungsbedingungen für Eigentumserwerber sind in der aktuellen Niedrigzinsphase weiterhin günstig, die Zinsen sind seit 2018 noch einmal deutlich zurückgegangen. Die Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten von Wohneigentum hat sich in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens verbessert, denn das niedrige Zinsniveau kompensiert in manchen Ballungsräumen den Anstieg der Kaufpreise. Auch die Konditionen in der öffentlichen Wohnraumförderung wurden verbessert: So wird der Eigentumserwerb inzwischen flächendeckend gefördert und ist durch langfristig stabile und niedrige Zinssätze sowie durch die gewährten Tilgungsnachlässe attraktiv. Es zeigt sich, dass die Familien die Wohnraumförderung stärker für den Bestandserwerb als für den Neubau nutzen. Ergänzend wurde im Frühjahr 2019 das Programm „NRW.BANK.Wohneigentum“ eingeführt. Es steht auch Paaren und Alleinlebenden mit maximal mittlerem Einkommen offen. Damit bieten Land und NRW.BANK ein breites Förderangebot für die Eigentumsbildung von Haushalten, für die dies sonst aufgrund der Preisentwicklung kaum erschwinglich wäre.

NRW.BANK

Zuletzt noch der Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen, die durch die Corona-Pandemie beeinflusst werden: In Zeiten der Pandemie und der wirtschaftlichen Unsicherheiten haben Wohnimmobilien weiter an Attraktivität gewonnen, sowohl für private Haushalte als auch für professionelle Kapitalanleger.

Dies zeigt auch das diesjährige Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK, in dessen Rahmen jährlich Experten rund um das Thema Wohnungsmärkte zur Marktlage und aktueller Entwicklungen befragt werden: So nahm die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten im Betrachtungszeitraum 2020-2021 vor allem für Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum zu. Die Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage ist, unter anderem bedingt durch weiterhin sehr niedrige Kapitalmarktzinsen, ungebrochen. Sie bewirkte in den vergangenen Jahren einen zusätzlichen Nachfrageschub. Die von den befragten Experten beobachtete Anspannung der Eigentumsmärkte ist ein Spiegelbild dieser Situation und hat sich in diesem Jahr nochmals gesteigert. Es ist anzunehmen, dass die COVID-19-Pandemie die Bedeutung des Wohneigentums weiter verstärkt hat. Allerdings erlebten viele Privathaushalte – vor allem in unteren Einkommensgruppen und Selbständige – Einkommenseinbußen, die etwaige Planungen zur Eigentumsbildung konterkariert haben.

Die skizzierte dynamische und zum Teil äußerst differenzierte Entwicklung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte mit regionalen Unterschieden verlangt nach Informationen, die eine vorausschauende Steuerung auf kommunaler Ebene ermöglichen – auch für das Segment des Wohneigentums. Hier leistet die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK mit ihren Analysen einen wichtigen Beitrag.

Unsere Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen ergänzen unsere landesweiten Auswertungen. Sie stellen die wesentlichen Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung vor Ort dar. Für die Kommunen sind sie eine wichtige Arbeitshilfe, um die Marktentwicklung vor dem Hintergrund der Kenntnisse zu gesamtstädtischen Prozessen und Entwicklungen sowie Strategien zur Stadtentwicklung zu analysieren und zu interpretieren und die jeweils kommunalspezifischen Entscheidungen abzuleiten.

Bei Rückfragen zu unserem Beitrag zur schriftlichen Anhörung und der hier platzierten Themen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Stausberg
Leiter Bereich Wohnraumförderung
NRW.BANK

Anlage

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen

Auswertungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung. Juni 2021

Einleitung

Nordrhein-Westfalen liegt infolge seiner verdichteten Siedlungsstruktur mit einer Eigentumsquote von rund 42 Prozent (Deutschland: 46%) zwischen den Stadtstaaten und den eher ländlich geprägten Flächenländern. Vor allem in den Großstädten an Rhein und Ruhr dominiert der Mietwohnungsmarkt, während in ländlich geprägten Regionen mehr als die Hälfte der Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum lebt. Dort findet sich Wohneigentum weit überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, während in Großstädten auch Geschosswohnungen eine zentrale Säule des Wohneigentums bilden.

Neben dem Neubau ist für die Eigentumsbildung der Bestandserwerb von zentraler Bedeutung. Einem neu gebauten Eigenheim stehen fast dreimal so viele Bestandskäufe gegenüber; bei Eigentumswohnungen sind es sogar viermal so viele. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum differieren regional stark und entwickeln sich im Neubau wie im Bestand weiter auseinander. Inzwischen kostet ein Einfamilienhaus in den nachfragestarken Regionen der Rheinschiene mehr als doppelt so viel wie in den entspannten Märkten im Osten und Südosten Nordrhein-Westfalens.

Wohneigentum wird vor allem in der Familiengründungsphase angestrebt, allerdings verschiebt sich die Eigentumsbildung zunehmend in spätere Jahre, wenn auch die Erwerbsbiografie einen Immobilienerwerb erlaubt. Inzwischen erwerben auch mehr ältere Menschen noch Wohneigentum.

Hemmnisse bestehen in den anfänglichen Eigenkapitalanforderungen: Das trifft vor allem junge Familien, die wegen des niedrigen Zinsniveaus und steigender Mieten kaum Gelegenheit haben, Eigenkapital anzusparen. Diese Einstiegshürden liegen zum einen in den Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbsteuer, Makler, Notar), die zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und insgesamt betrachtet bei etwa 12 Prozent des Kaufpreises liegen, und zum anderen darin, dass Schwellenhaushalte in der Regel keine 100-Prozent-Finanzierung erhalten können. Bei einer üblichen Darlehensfinanzierung von 80 Prozent des Objektwertes sind 20 Prozent Eigenkapital erforderlich. In ungünstigen Fällen bedeutet das, dass knapp ein Drittel des Kaufpreises als anfängliches Eigenkapital vorhanden sein muss, um die im Übrigen günstigen Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb nutzen zu können. Die Einstiegshürden sind damit abhängig von den jeweiligen Erwerbskosten und auf den engen Märkten der Wachstumsregionen deutlich höher als in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten.

Auf der anderen Seite sind die Finanzierungsbedingungen für Eigentumserwerber in der aktuellen Niedrigzinsphase weiterhin sehr günstig. Die Tragbarkeit der dauerhaften Finanzierungskosten von Wohneigentum hat sich in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens verbessert, denn die Entlastung durch ein Zinsniveau auf historischem Tiefstand kompensiert auch in manchen Ballungsräumen den Anstieg der Kaufpreise.

1. Eigentumsbildung und Eigentumsquote in NRW

Eigentumsquote hat sich im vergangenen Jahrzehnt landesweit kaum verändert

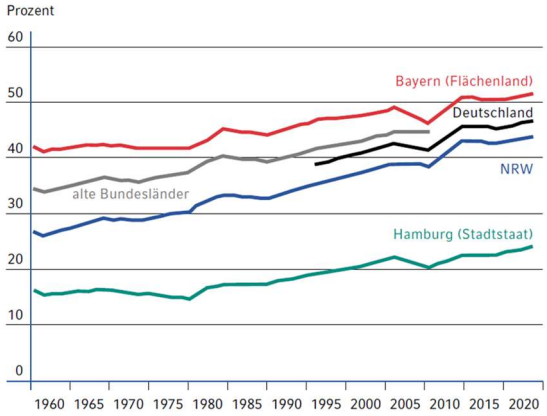
Im Deutschlandvergleich liegt die Eigentumsquote im stark verstädterten Nordrhein-Westfalen zwischen ländlich geprägten Flächenländern wie Bayern und Stadtstaaten wie Hamburg (Abb. 1).

Bis vor zehn Jahren hat sich die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen deutlich erhöht, dann aber kaum mehr verändert: Seit 2010 ist laut Mikrozensus die wohnungsbezogene Eigentumsquote leicht auf 43,7 Prozent gestiegen (Abb. 1), die (haushaltsbezogene) Selbstnutzerquote leicht gesunken (41,2 %).[1] Die Stagnation hat zum einen mit dem Auslaufen der Nachfragewelle zu tun, die die geburtenstarken Jahrgänge seit Mitte der 1990er-Jahre ausgelöst haben. Hinzu kommt der zunehmende Bestandserwerb: Da Bestandsobjekte meist schon vor dem Kauf selbst genutzt wurden, erhöht sich die Eigentumsquote dadurch nicht.

Einfamilienhäuser sind nach wie vor die wichtigste Form selbst genutzten Eigentums

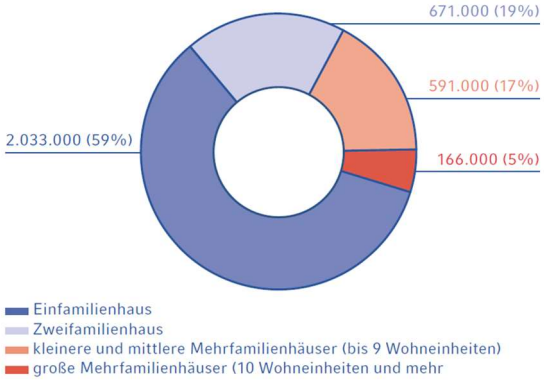
Die 2,033 Millionen selbst genutzten Einfamilienhäuser machen den größten Anteil des Wohneigentums in Nordrhein-Westfalen aus (Abb. 2). Weitere 671.000 selbst genutzte Wohnungen liegen in Zweifamilienhäusern (die übrigen 506.000 Wohnungen darin werden vermietet). Geschosswohnungen stellen 23 Prozent der selbst genutzten Wohnungen – ein im bundesweiten Vergleich hoher Anteil. Die meisten davon liegen in kleinen und mittleren Mehrfamilienhäusern.

Abb.1: Langfristige Entwicklung der Eigentumsquote Nordrhein-Westfalens im Vergleich (Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen)



Daten: Statist. Bundesamt (div. GWZ, GWS, MZ) NRW.BANK 2020

Abb.2.: Selbst genutzte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen nach Gebäudetyp



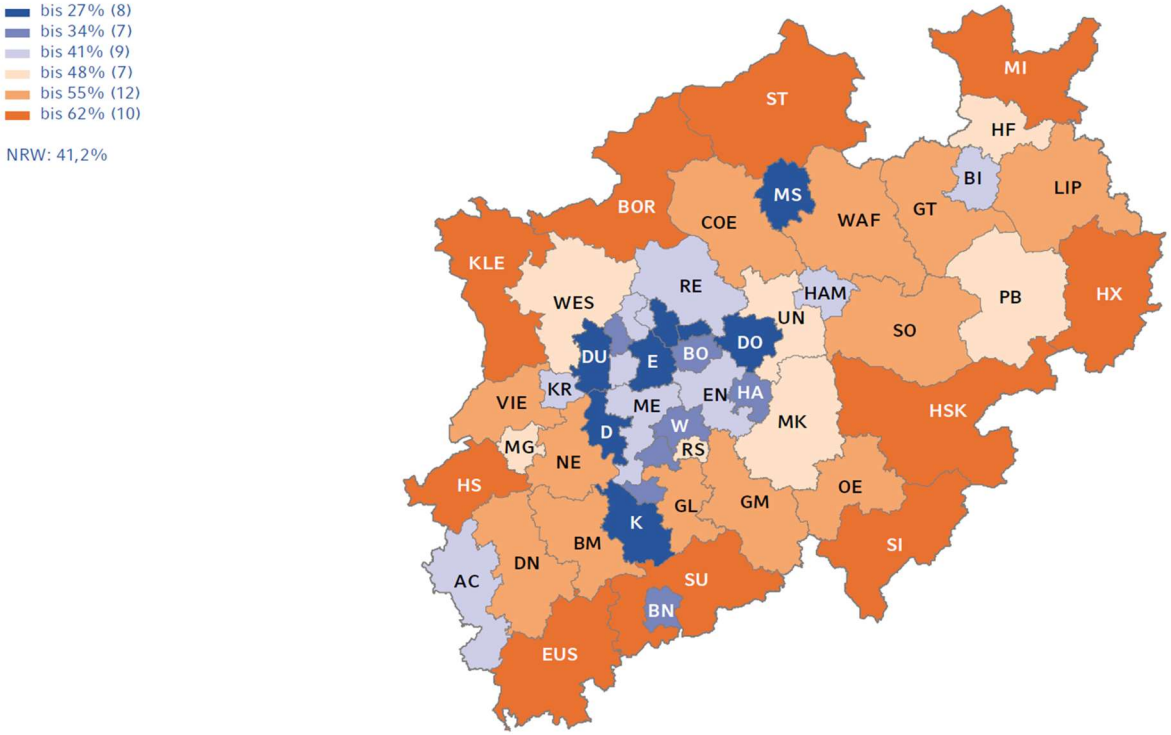
Daten: Mikrozensus 2018 NRW.BANK 2020

[1] Angesichts der methodischen Umstellungen bei der Erhebung und Hochrechnung des Mikrozensus sollten diese Schwankungen nicht überinterpretiert werden. Auch bei anderen Eigentumsindikatoren lassen sich im vergangenen Jahrzehnt kaum Veränderungen feststellen (oder aufgrund methodischer Neuerungen in der Datengrundlage nicht klar nachweisen).

Je ländlicher die Kommune, desto höher die Eigentumsquote

Die Eigentumsquote in den Regionen hängt in erster Linie mit der Größe und Siedlungsdichte der jeweiligen Kommune zusammen (Abb. 3). Das bestätigt auch die aktuellste Erhebung (Mikrozensus 2018). Je kleiner die Gemeinde, desto höher sind Einfamilienhausanteil und Eigentumsquote. Auch das Einkommensniveau oder der Grad der Marktanspannung üben keinen großen Einfluss aus – die geringsten Eigentumsquoten weisen stets die Großstädte auf, egal, ob es sich um die Rheinschiene oder das Ruhrgebiet handelt. Augenfällig ist jedoch der Unterschied zwischen der Eigentumsquote im Speckgürtel der Rheinschiene und der in den Randgebieten des Ruhrgebiets.

Abb. 3: Anteil der selbst nutzenden Eigentümer an allen Haushalten 2018



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)

NRW.BANK 2020

2. Eigentumsquote verschiedener Haushaltstypen

Einkommen – entscheidender Faktor für die Wohneigentumsbildung

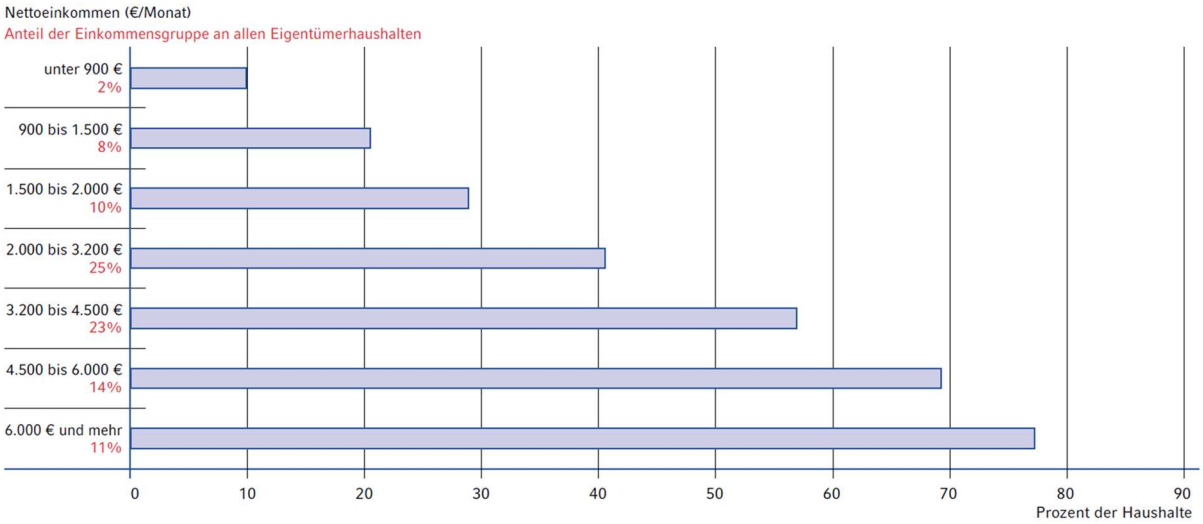
Wenig überraschend ist der Zusammenhang von Wohneigentum und Haushaltseinkommen: Je höher das verfügbare Einkommen, desto höher ist die Selbstnutzerquote (Abb. 4). In der mittleren und größten Einkommensklasse (2.000–3.000 € monatliches Nettoeinkommen) liegt die Selbstnutzerquote bei 41 Prozent.

Neben dem Einkommen sind Größe und Lebenssituation der Haushalte entscheidende Faktoren für die Bildung von Wohneigentum. Deshalb beeinflussen auch die Unterschiede in der regionalen Bevölkerungsstruktur die Eigentumsquoten in den Kreisen. Klar erkennbar ist der Zusammenhang mit der Haushaltszusammensetzung (Abb. 5 links): Am niedrigsten ist mit 23 bis 28 Prozent die Eigentumsquote Alleinlebender. Deutlich höher (46–48%) liegt der Selbstnutzeranteil von Familien mit Kindern unter 18 Jahren.

Junge Familien stellen weniger als ein Viertel der selbst nutzenden Eigentümer

Den höchsten Eigentümeranteil von 54 Prozent haben Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Das können kinderlose Paare sein, aber auch Empty-Nester, das heißt Eltern, deren Kinder schon „ausgeflogen" sind. Bei Betrachtung der absoluten Zahlen wird deutlich (Abb. 5 rechts), dass diese Gruppe nicht nur zahlenmäßig die größte, sondern als einzige seit 2010 klar gewachsen ist – zuletzt stellte sie 53 Prozent aller Selbstnutzer. Hierin dürfte sich vor allem der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in die Nachfamilienphase widerspiegeln. Alleinlebende stellen immerhin ein Viertel der Eigentümer. Junge Familien, die klassische Zielgruppe für das Eigenheim, machten 2018 lediglich 23 Prozent der selbst nutzenden Eigentümerhaushalte aus.

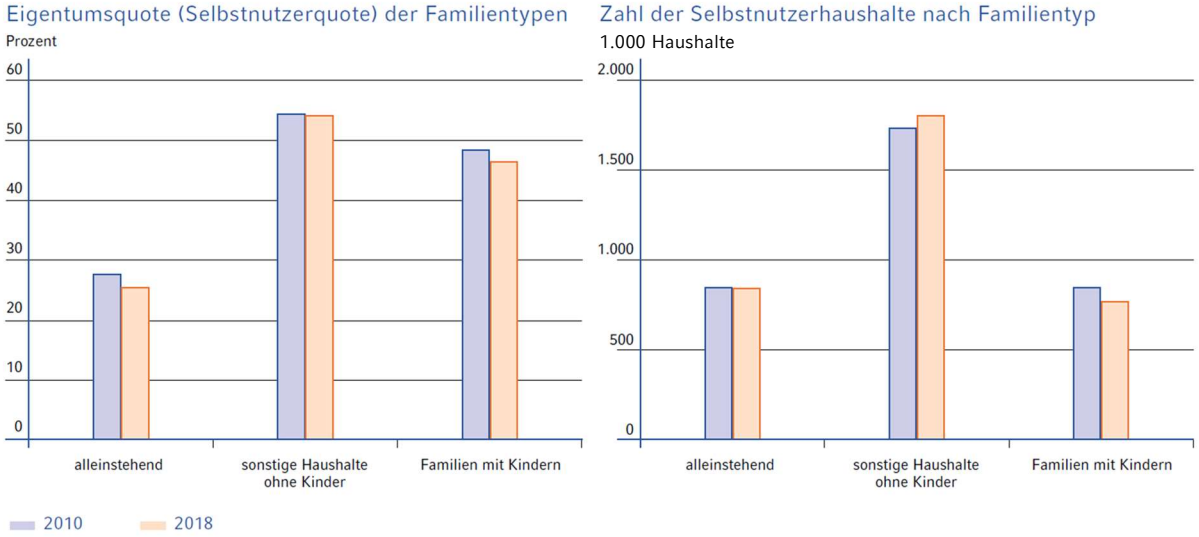
Abb. 4: Eigentumsquote (Selbstnutzerquote) in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltseinkommen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2018)

NRW.BANK 2020

Abb. 5: Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen nach Familientyp



Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2002–2018)

NRW.BANK 2020

3. Wohneigentum als Vermögen

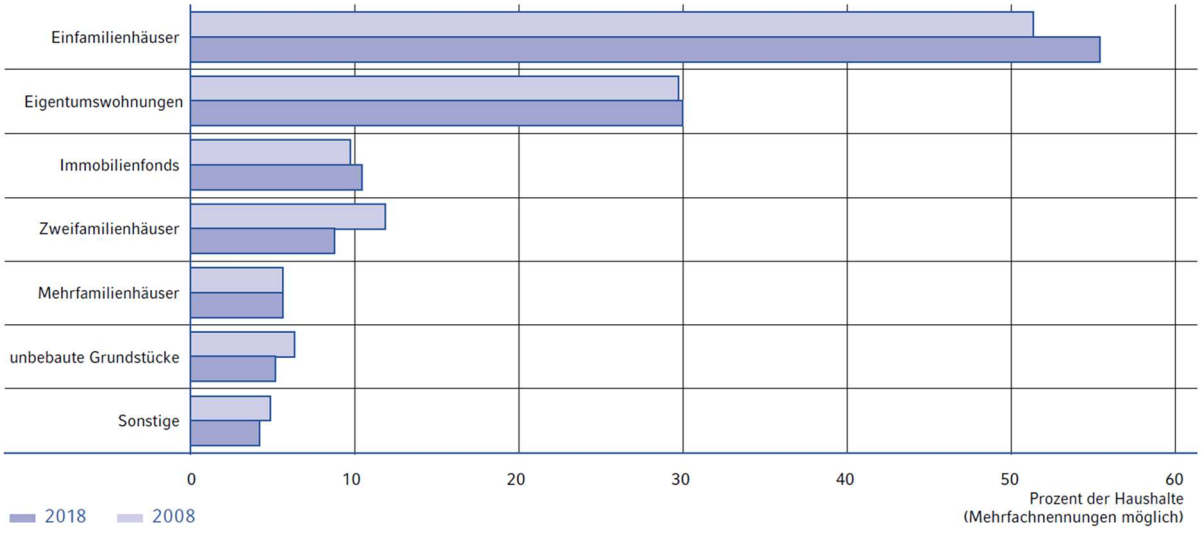
45 Prozent der privaten Haushalte besitzen eine oder mehrere Immobilien

Immobilieneigentum dient nicht nur zur Selbstnutzung, sondern hat auch für Privatpersonen eine wachsende Bedeutung als Vermögensanlage. Den Daten der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS[2]) zufolge ist die Zahl der Immobilieneigentümer[3] in Nordrhein-Westfalen seit 2003 von 3,7 auf 3,9 Millionen Haushalte gestiegen. Infolge des Bevölkerungswachstums blieb ihr Anteil an allen Haushalten aber fast unverändert bei 45 Prozent, also etwas höher als die reine Selbstnutzerquote.

Einfamilienhäuser haben beim Immobilieneigentum an Bedeutung gewonnen

Die wichtigsten Immobilientypen sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Abb. 6). Vor allem Einfamilienhäuser haben seit der EVS 2008 an Bedeutung gewonnen. Der Anteil der Haushalte mit indirektem Eigentum über Anteile an Immobilienfonds[4] ist etwa unverändert geblieben. 19 Prozent der Eigentümerhaushalte (9% aller Haushalte) besitzen mehrere Immobilien. Auch dieser Anteil ist seit 2008 konstant geblieben.

Abb. 6: Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen mit Immobilienvermögen nach Immobilientyp: Entwicklung 2008-2018



Daten: IT.NRW (EVS 2008/2018) NRW.BANK 2020

[2] In der EVS befragen die statistischen Landesämter alle fünf Jahre etwa 0,2 Prozent aller Haushalte zu ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen sowie ihrem Spar- und Konsumverhalten. Die letzte Befragung fand 2018 statt. Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind vor allem die Angaben zu Immobilienvermögen und -schulden interessant.

[3] Darunter fallen auch nicht selbst genutzte (z. B. vermietete) Immobilien sowie Eigentum außerhalb des Landes. Überwiegend handelt es sich um Wohnimmobilien inkl. Zweit- und Ferienwohnungen. Lediglich die Kategorien „unbebaute Grundstücke", „sonstige Immobilien", „Immobilienfonds" und „keine Angabe", die insgesamt von 20 Prozent der Eigentümerhaushalte genannt wurden, können auch gewerblich oder gemischt genutzte Objekte enthalten, sofern es sich um Privatvermögen handelt. Ausgeschlossen sind somit Betriebsgebäude oder landwirtschaftliche Flächen, die für den eigenen Betrieb genutzt werden.

[4] Ohne Berücksichtigung von Immobilienaktien.

Freiberufler und Selbstständige haben häufig Immobilienbesitz

54 Prozent aller Eigentümer sind Arbeitnehmer, 29 Prozent sind Rentner. Selbstständige bilden mit 9 Prozent nur eine kleine Gruppe, legen ihr Vermögen aber überproportional häufig in Wohneigentum an: 63 Prozent der Selbstständigen besitzen Immobilien, häufig in Form von Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern. Entsprechend hoch ist der Verkehrswert ihrer Immobilien. 35 Prozent der Selbstständigenhaushalte haben ein Immobilienvermögen von über 500.000 € (alle Eigentümerhaushalte: 12%). Rentner dagegen haben häufiger „kleinere" Immobilienvermögen von unter 200.000 €.

Preisentwicklung hat sowohl Immobilienvermögen als auch -schulden anwachsen lassen …

In der EVS wird auch das in Immobilien angelegte Vermögen erfasst – unabhängig davon, ob die Objekte im In- oder Ausland liegen, vermietet oder selbst genutzt werden. Da nur 0,2 Prozent der Haushalte befragt werden, lassen sich die Antworten nicht tiefer als auf Landesebene auswerten.

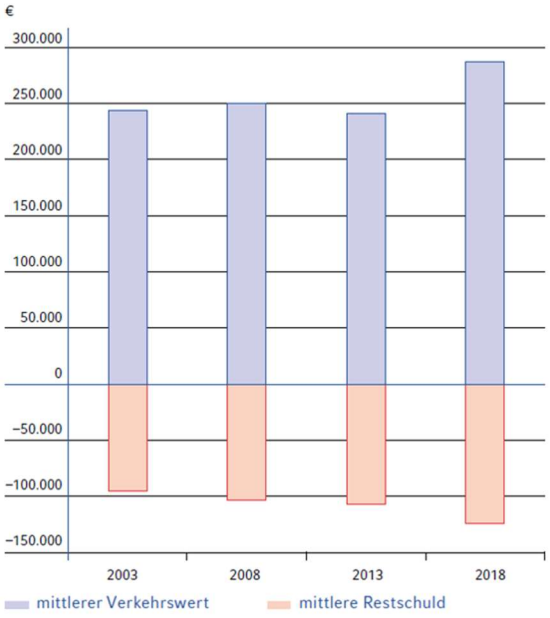
Der Vergleich der vergangenen drei Befragungswellen zeigt: Die rasante Preisentwicklung[5] der vergangenen zehn Jahre bildet sich auch im Immobilienvermögen ab. Zwischen 2003 und 2013 lag der mittlere Verkehrswert des Immobilienbesitzes eines Haushalts relativ konstant bei 245.000 €. Bis 2018 stieg er dann auf 286.000 € – ein Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Stand von vor zehn Jahren (Abb. 7).

Infolge der steigenden Preise ist aber auch die mittlere Verschuldung durch Immobiliendarlehen gewachsen. Sie belief sich im Jahr 2018 auf rund 121.000 € – ein Plus von 21 Prozent gegenüber dem Jahr 2008. 44 Prozent der Schuldnerhaushalte haben Restschulden von über 100.000 € (2008: 34%).

… doch über die Hälfte der Immobilieneigentümer ist schuldenfrei

Auf der anderen Seite ist seit 2008 sowohl die Zahl als auch der Anteil der schuldenfreien Immobilieneigentümer gestiegen. 2018 hatten 56 Prozent der Immobilieneigentümer gar keine Hypothekenschulden (mehr)[6]. Der Grad der Verschuldung nimmt – kaum überraschend – mit zunehmendem Alter ab: So haben 80 Prozent der Immobilieneigentümer unter 45 Jahren Immobilienschulden, bei über 70-jährigen Eigentümern sind es nur noch 24 Prozent.

Abb. 7: Entwicklung des mittleren Immobilienvermögens privater Haushalte in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (EVS 2003–2018) NRW.BANK 2020

[5] In Kapitel 7 wird die Preisentwicklung ausführlich dargestellt.

[6] Diesen Anteil bestätigt auch der Mikrozensus 2018, der die Eigentümerhaushalte erstmals nach Restschulden aus Immobiliendarlehen fragt.

4. Entwicklung der Baulandpreise und Flächenumsätze

Bauland weiter knapp und teuer

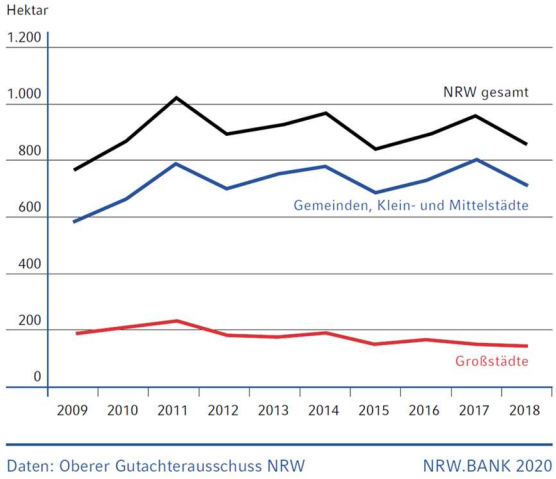
Bei den Bodenpreisen hat sich der Anstieg fortgesetzt[7]. Am stärksten stiegen die Preise zuletzt in der Rheinschiene und ihrem Umland, in Aachen, im östlichen Ruhrgebiet sowie in Teilen des Münsterlandes und Ostwestfalens (Abb. 9). Dieses regionale Muster ähnelt teilweise dem der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit, ist aber nicht deckungsgleich.

Im Ergebnis blieb dennoch das regionale Muster erhalten (Abb. 10): Die Städte der Rheinschiene sowie Münster und Aachen verzeichnen die höchsten Baulandpreise je Quadratmeter. Spitzenreiter ist mit deutlichem Abstand Düsseldorf – hier mussten Eigenheimbauherren 2018 im Durchschnitt 800 €/m² für Bauland zahlen. Sehr hohe Baulandpreise werden auch in der übrigen Rheinschiene und Münster festgestellt. Die niedrigsten Preise werden mit teilweise noch unter 50 €/m² in ländlich geprägten Gebieten der Kreise Euskirchen, Höxter und Minden-Lübbecke aufgerufen.

Mehrfamilienhaus-Bauland: weniger Flächenumsatz trotz konstant hoher Kauffälle

Der Flächenumsatz von Bauland für den Geschosswohnungsbau ist in Nordrhein-Westfalen nach langem Anstieg deutlich zurückgegangen – trotzt konstanter Kauffälle. Der größte Umsatz (55%) entfällt in diesem Segment erwartungsgemäß auf die kreisfreien Städte; der Rückgang betraf kreisfreie Städte und Kreise aber in gleichem Maß (Abb. 10).

Abb. 8: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Entwicklung der Flächenumsätze



Auch beim Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 8) verzeichnete der Obere Gutachterausschuss im Jahr 2018 einen deutlichen Rückgang. Prägend war vor allem das Marktgeschehen außerhalb der Großstädte, wo lange Zeit Bauland noch eher verfügbar war. In den Großstädten dagegen, wo auf neu mobilisierten Flächen derzeit überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, hält der Rückgang schon länger an und fiel auch niedriger aus.

Trotz des Rückgangs macht Bauland für Einfamilienhäuser mit 85 Prozent der verkauften Fläche immer noch den Löwenanteil am gesamten Wohnbaulandumsatz aus.

[7] Die Daten der Gutachterausschüsse lagen uns nur bis zum Jahr 2018 vor.

Abb. 9: Preisentwicklung für Eigenheimbauland 2015–2018

Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- rückläufig (5)
- konstant (±2%) (76)
- bis +5% (49)
- bis +10% (88)
- bis +15% (51)
- bis +20% (61)
- mehr als 20% (66)

NRW: +7% (Entwicklung des nach Flächenumsatz gewichteten Mittelwerts)

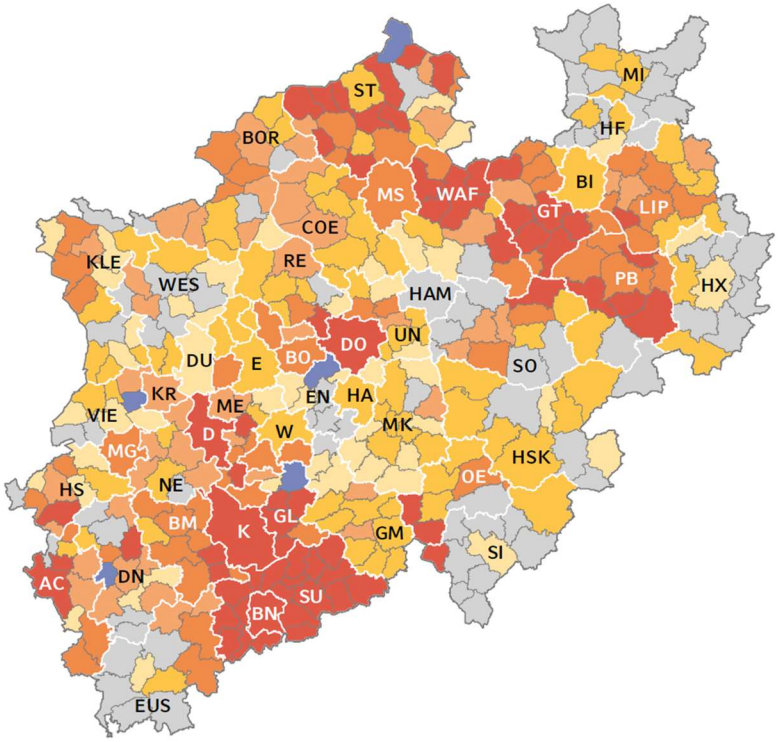
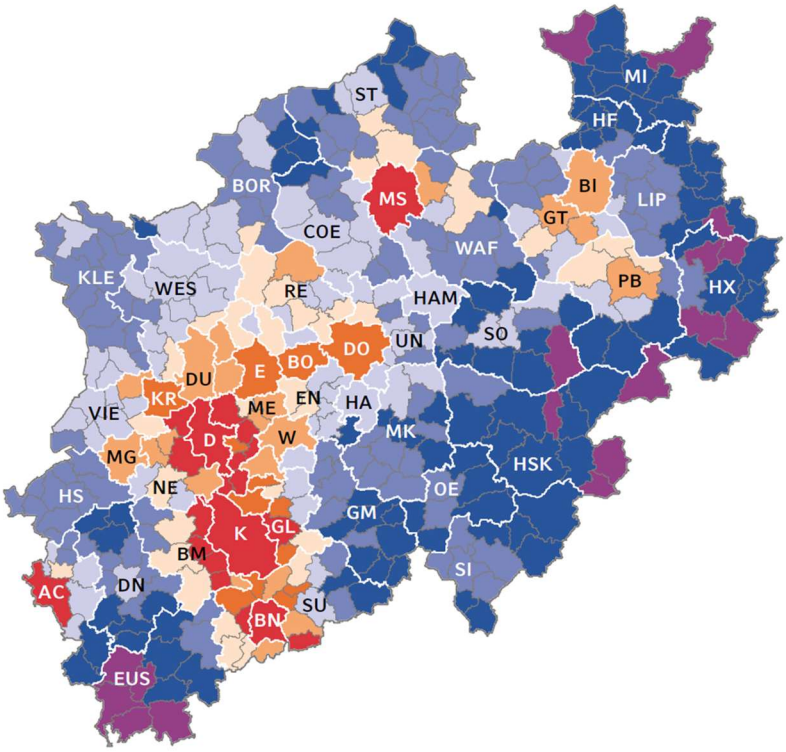


Abb. 10: Preisniveau für Eigenheimbauland (2018)

Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- bis 50 €/m² (17)
- bis 100 €/m² (99)
- bis 150 €/m² (114)
- bis 200 €/m² (77)
- bis 250 €/m² (34)
- bis 300 €/m² (22)
- bis 350 €/m² (13)
- über 350 €/m² (20)

NRW: 169 €/m² (nach Flächenumsatz gewichteter Mittelwert)



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

NRW.BANK 2020

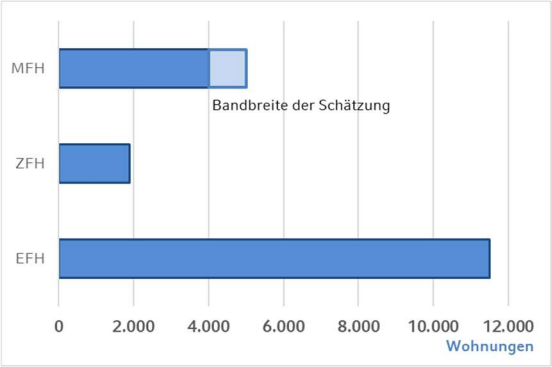
5. Neubau von selbst genutztem Wohneigentum und Eigentumsbildung im Bestand

Neubau selbst genutzten Wohneigentums

Wie viel selbstgenutztes Wohneigentum im Neubau entsteht, lässt die landesweite Bautätigkeitsstatistik nicht erkennen, sondern muss geschätzt werden (Abb. 11). Gemäß Mikrozensus 2018 werden jüngere[8] Einfamilienhäuser zu knapp 90 selbst genutzt, Wohnungen in Zweifamilienhäusern zu 57 Prozent. Umgerechnet auf den mittleren Neubau der letzten drei Jahre dürfte es sich also bei 13.000 Wohnungen p.a. (83 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern um selbst genutztes Wohneigentum handeln.

Im Geschosswohnungsbau ist die Schätzung schwieriger, doch lässt sich für die letzten Jahre grob von einer Bandbreite von jährlich 4.000 bis max. 5.000 neuen, selbst genutzten Geschosswohnungen ausgehen (Abb. 13).[9]

Abb. 11: Jährlicher Neubau selbst genutzten Wohneigentums nach Gebäudetyp (Schätzung)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen seit zehn Jahren stabil

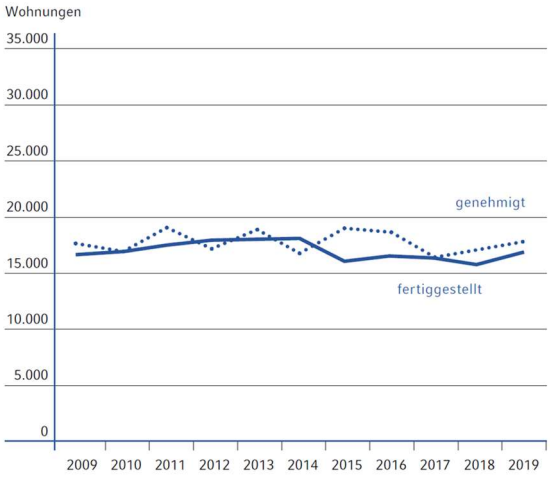
Der Neubau von Eigenheimen hatte in Nordrhein-Westfalen seinen Höhepunkt um die Jahrtausendwende: Im Zeitraum 1990 bis 2005 entstanden jährlich 30.000 bis 42.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ursächlich für diese Hochphase waren in erster Linie die geburtenstarken Jahrgänge der 50er- und 60er Jahre, die in dieser Zeit die Lebensphase von Familiengründung und Eigentumsbildung erreichten. Infolge ihrer guten Ausbildung konnten sich viele von ihnen auch Wohneigentum leisten – trotz der damals hohen Zinsen. Unterstützend wirkte die hohe Förderung durch die Eigenheimzulage des Bundes (1995-2005).

Mit der Alterung dieser Generation ließ der Neubau in den 2000er Jahren – also bereits vor Abschaffung der Eigenheimzulage – spürbar nach und pendelte sich ab 2009 auf einem Niveau von jährlich 16.000 bis 18.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ein (Abb. 12). 2020 lagen die Baugenehmigungen wie in den Vorjahren bei etwa 17.000 Wohnungen, was für die kommenden Jahre in der Landessumme ein stabiles Neubauniveau erwarten lässt.

[8] Laut Zensus 2011 und Mikrozensus 2011 ist die Eigentümerquote umso höher, je neuer das Gebäude ist, und sinkt mit zunehmenden Baualter. Daher werden für die Schätzung der Selbstnutzerquote im Neubau nur die Werte für bis zu 30 Jahre alte Wohnungen herangezogen.

[9] Es gibt zwei verschiedene Wege, sich dem Selbstnutzeranteil im Geschosswohnungsneubau anzunähern: a) Laut Mikrozensus liegt die Selbstnutzerquote bei 22 Prozent der jüngeren Geschosswohnungen, mit Berücksichtigung des Leerstands etwas weniger. Das wären auf den Neubau umgelegt ca. 5.000 Wohnungen jährlich. b) Die Bautätigkeitsstatistik weist Geschosswohnungen „in Gebäuden mit Eigentumswohnungen" separat aus. Legt man die Selbstnutzerquote jüngerer Eigentumswohnungen (Quelle: Zensus 2011) zugrunde, die landesweit bei 45 Prozent liegt, käme man angesichts des schwankenden Anteils von Eigentumswohnungen am Neubau eher auf 3.800-4.200 Wohnungen jährlich.

Abb. 12: Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW

Hohe Eigenheim-Bauintensität außerhalb der Städte - auch in Kreisen mit rückläufiger Bevölkerung

Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich klare regionale Schwerpunkte erkennen (Abb. 14 oben): In den Großstädten entstehen immer weniger Ein- und Zweifamilienhäuser: Bodenpreise und Flächenknappheit forcieren eher die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, zumindest auf größeren Flächen.

Die höchste Bauintensität verzeichnen die Kreise im Münsterland, das Rheinland zwischen Köln und Aachen und die Region zwischen Bielefeld, Gütersloh und Paderborn – alles Regionen, in denen die Bevölkerung infolge der Arbeitsmarktentwicklung und/oder der Umlandwanderung stark wächst, aber offenbar noch mehr Bauland vorhanden ist. Zuletzt hat die Eigenheim-Bauintensität aber auch in Regionen mit stagnierender bis rückläufiger Bevölkerung zugenommen – etwa in Teilen des Sauerlands, des östlichen Ostwestfalens und der Eifel.

Geschosswohnungsbau war im letzten Jahrzehnt Triebfeder der Baukonjunktur

Auch der Geschosswohnungsneubau erreichte in der Mitte der 90er Jahre seinen Höhepunkt mit jährlich rund 60.000 Wohnungen. Dann ging die Bautätigkeit zurück und erreichte im Jahr 2009 ihren Tiefpunkt mit knapp 11.000 Geschosswohnungen. Mit der zunehmenden Nachfrage und dem wachsenden Interesse der Kapitalanleger am Wohnungsmarkt stiegen die Fertigstellungen wieder an und erreichten im Jahr 2019 mit knapp 25.000 neuen Wohnungen den höchsten Wert seit fast 20 Jahren (Abb. 13).

Auch hier lassen die Baugenehmigungen einen weiteren Anstieg erwarten. Die hohen Genehmigungszahlen – 34.500 Wohnungen im Jahr 2020 – werden sich angesichts der bereits bestehenden Bauüberhänge (vgl. Infobox „Bauüberhänge“, Seite 12) aber erst mit zeitlicher Verzögerung in den Fertigstellungsergebnissen der nächsten Jahre niederschlagen.

Bauüberhänge vor allem im Geschosswohnungsbau

Seit Mitte des Jahrzehnts hat sich der Bauüberhang – also die Differenz zwischen genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen – auf 112.000 Wohnungen erhöht. Ursächlich dürfte vor allem die hohe Auslastung der Bauwirtschaft sein. Aus den derzeitigen Materialengpässen werden sich wohl weitere Verzögerungen ergeben.

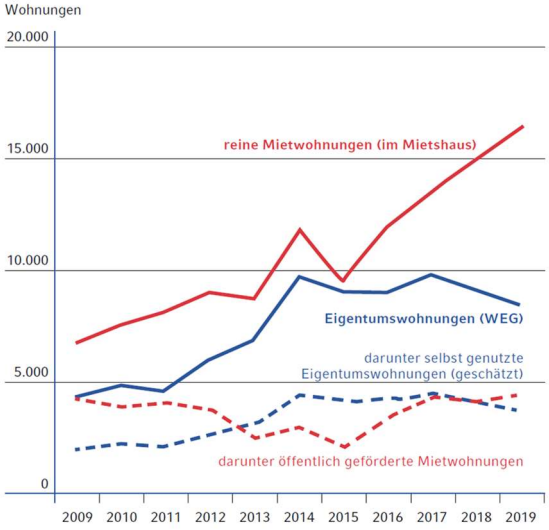
Im Eigenheim-Neubau ist der Bauüberhang eher moderat: 2019 betrug er das 1,6-fache der jährlichen Neubauleistung. Im Geschosswohnungsbau ist der Überhang mit der 2,6-fachen Jahresbauleistung bedeutend höher.

Neubau-Eigentumswohnungen spielen eine wichtige Rolle im selbstgenutzten Wohneigentum

Eigentumswohnungen bilden in Nordrhein-Westfalen eine wichtige Säule des Geschosswohnungsbaus, allerdings mit schwankenden Anteilen. Mitte der 2000er Jahre stellten sie landesweit noch rund 45 % aller neuen Geschosswohnungen; zu Beginn der 2010er

Jahre sank der Anteil auf 36 Prozent. Am folgenden Anstieg der Baukonjunktur waren Eigentumswohnungen eine treibende Kraft und konnten ihren Marktanteil bis 2015 wieder auf 45 Prozent steigern.

Abb. 13: Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Rechtsform und Nutzung



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Zensus 2011), NRW.BANK (Wohnraumförderung), eigene Berechnungen NRW.BANK 2020

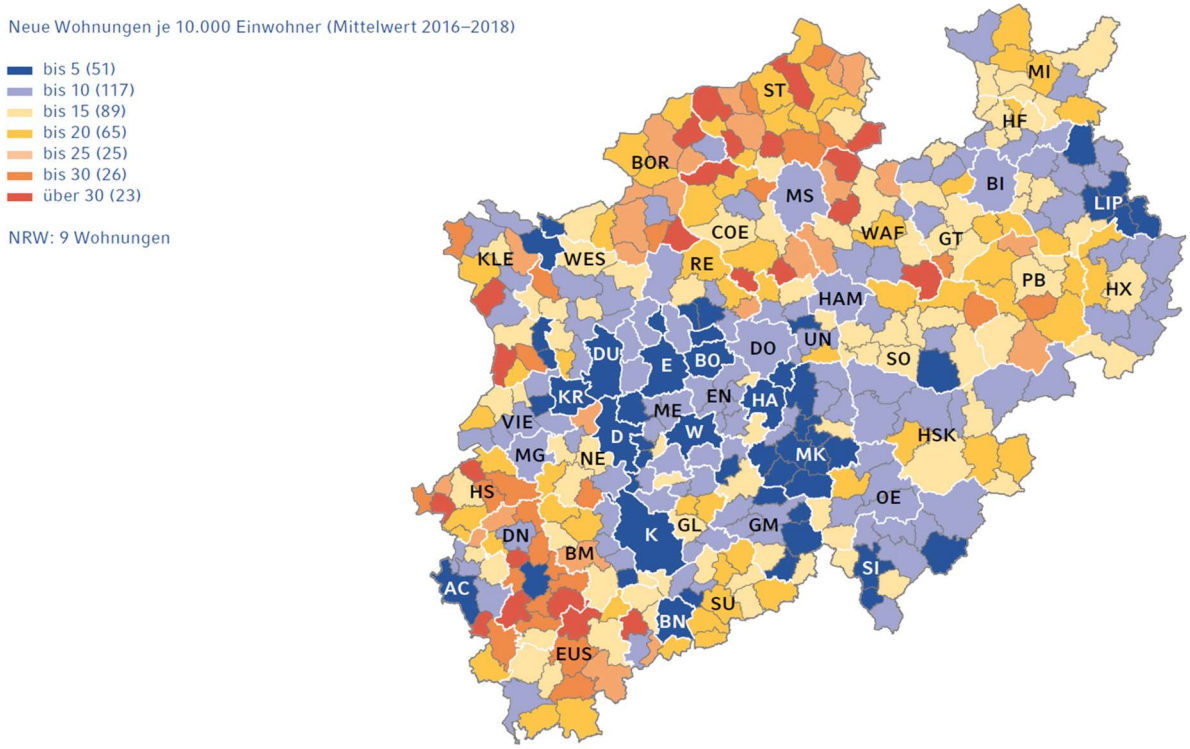
Seither stagniert der Neubau von Eigentumswohnungen jedoch – die weiter zunehmende Geschosswohnungsbautätigkeit ist überwiegend dem klassischen Mietwohnungsbau zu verdanken (Abb. 13, Anteil Eigentumswohnungen 2019: 34 %). Eine Rolle dürfte dabei die wachsende Nachfrage großer Kapitalanleger (z.B. Versorgungswerke) spielen, verstärkt in neue Mietwohnungsbestände zu investieren.

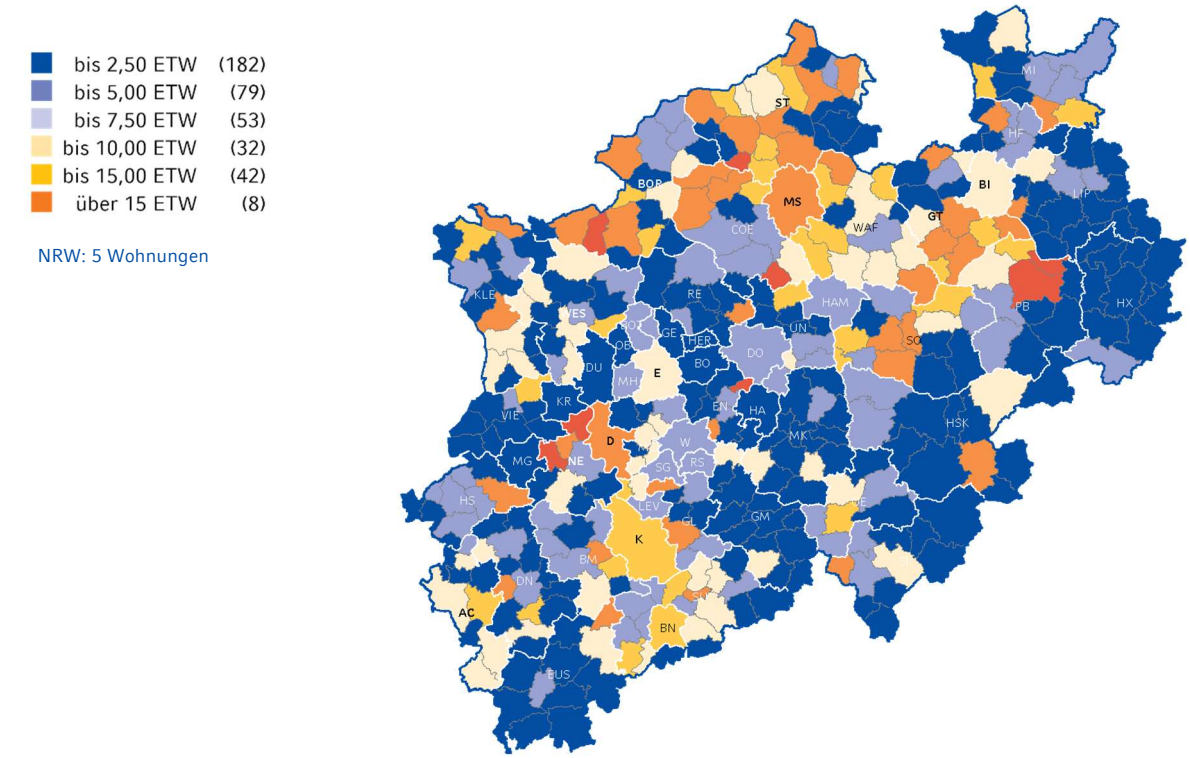
Auf Basis des Zensus (2011) lässt sich schätzen, dass rund 45 Prozent der neueren Eigentumswohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, die übrigen von Kapitalanlegern gekauft und vermietet wurden (Abb. 13).

Eigentumswohnungen entstehen auch außerhalb der Großstädte

Gerade der Neubau von Eigentumswohnungen unterscheidet sich je nach Region: In den großen Eigentumswohnungsmärkten der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Bonn) ist die Bauintensität besonders hoch, aber auch in anderen Universitätsstädten wie Paderborn und Münster. Darüber hinaus haben auch in Teilen des Münsterlands und der Kreise Gütersloh und Soest Eigentumswohnungen im Neubau überdurchschnittliches Gewicht (Abb. 14 unten). Möglicherweise zeigt sich hier eine Reaktion auf die die wachsende Nachfrage an altersgerechtem Wohneigentum.

Abb. 14: Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern (oben) und Eigentumswohnungen (unten)



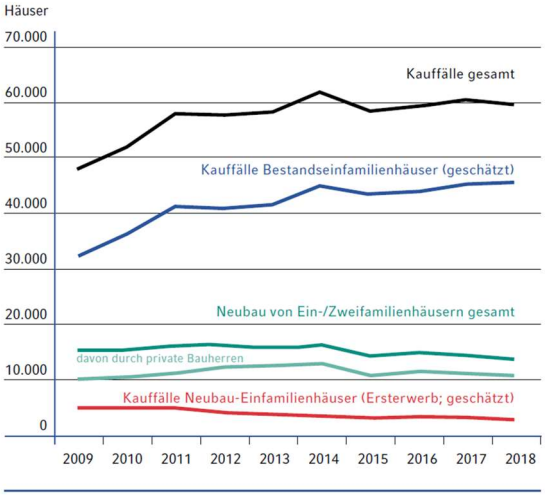


Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2020

Eigentumsbildung auf stabilem Niveau – Bestandsimmobilien machen den größten Teil des Eigentumserwerbs aus

Trotz des stagnierenden bis leicht rückläufigen Neubaus von Einfamilienhäusern ist die Eigentumsbildung in Eigenheimen nicht auf dem Rückzug. Das lässt sich etwa an der Entwicklung gekaufter und neu gebauter Einfamilienhäuser zeigen (Abb. 15). Der leichte Rückgang im Neubau wurde vom Zuwachs beim Bestandserwerb mehr als kompensiert.

Abb. 15: Eigentumsbildung durch Neubau, Erst- und Bestandserwerb von Einfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW, IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2020

Dass der Bestandsmarkt so gewachsen ist – er macht inzwischen drei Viertel aller Käufe aus – liegt daran, dass in den 2000er-Jahren der Generationswechsel in den großen Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1970er-Jahre das Angebot stark vergrößert hat. Ab Ende der 2020er Jahre beginnt der Generationswechsel in den Eigenheimbeständen der geburtenstarken Jahrgänge und wird das Angebot gebrauchter Eigenheime nochmals vergrößern. In welchem Umfang das geschieht, hängt auch vom bis dato verfügbaren Angebot altengerechter Wohnungen ab, das den älteren Haushalten die Möglichkeit zum Umzug bietet.

Jährlich bilden schätzungsweise 90.000 Haushalte in Nordrhein-Westfalen selbst genutztes Wohneigentum

Um einen Eindruck vom Gesamtgeschehen der Eigentumsbildung zu bekommen, müssen die fast ebenso zahlreichen Erwerbsfälle von Eigentumswohnungen (2018: 51.300) mitgezählt werden. Um reine Anlageobjekte auszuklammern, sind davon vermietete Häuser und Wohnungen (knapp 34.000) abzuziehen. Dazu kommen geerbte und geschenkte Immobilien, die laut Erkenntnissen des BBSR[10] seit Jahren bundesweit rund 15 Prozent aller Erwerbsvorgänge zur Selbstnutzung ausmachen. Nach dieser groben Schätzung dürften in den vergangenen Jahren jeweils rund 90.000 nordrhein-westfälische Haushalte Wohneigentum zur Selbstnutzung erworben haben.[11]

[10] BBSR (2019): Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung „Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017". BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019.

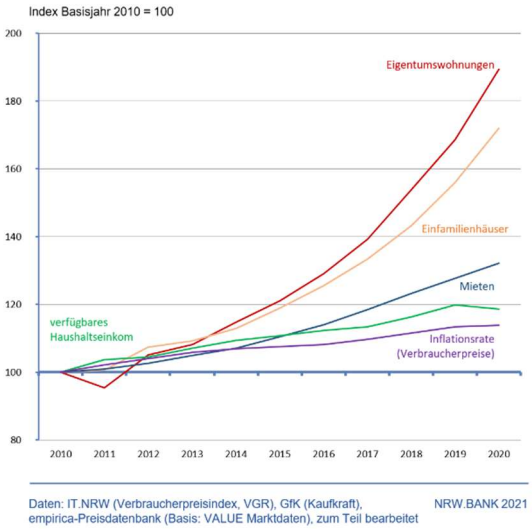
[11] Die Schätzung für 2018 im Detail: 49.000 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern plus 10.700 Eigenheime durch Neubau privater Bauherren (der nicht verkauft werden muss) plus 51.300 ETW-Kauffälle minus 5.700 vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (12% lt. Mikrozensus 2018) minus 28.700 vermietete ETW (56% lt. Zensus 2011) plus 15 Prozent Erwerb durch Erbschaft/Schenkung (alle Werte gerundet).

7. Entwicklung der Haus- und Wohnungspreise

Eigentumspreise steigen nach wie vor stärker als die Mieten

Im vergangenen Jahrzehnt sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser wie für Eigentumswohnungen deutlich stärker gestiegen als die Inflation und das verfügbare Einkommen, aber auch als die Mieten (Abb. 16). Auch im Coronajahr 2020 setzte sich der Preisanstieg mit verstärkter Dynamik fort, während die mittleren Einkommen pandemiebedingt sogar sanken.
Im Landesdurchschnitt stiegen die Wiedervermietungsmieten seit 2010 um insgesamt 32 Prozent, die Preise[12] für gebrauchte Einfamilienhäuser um 72 Prozent und die für Eigentumswohnungen um 89 Prozent.

Abb. 16: Eigentumspreise im Vergleich zu Mieten und Einkommen



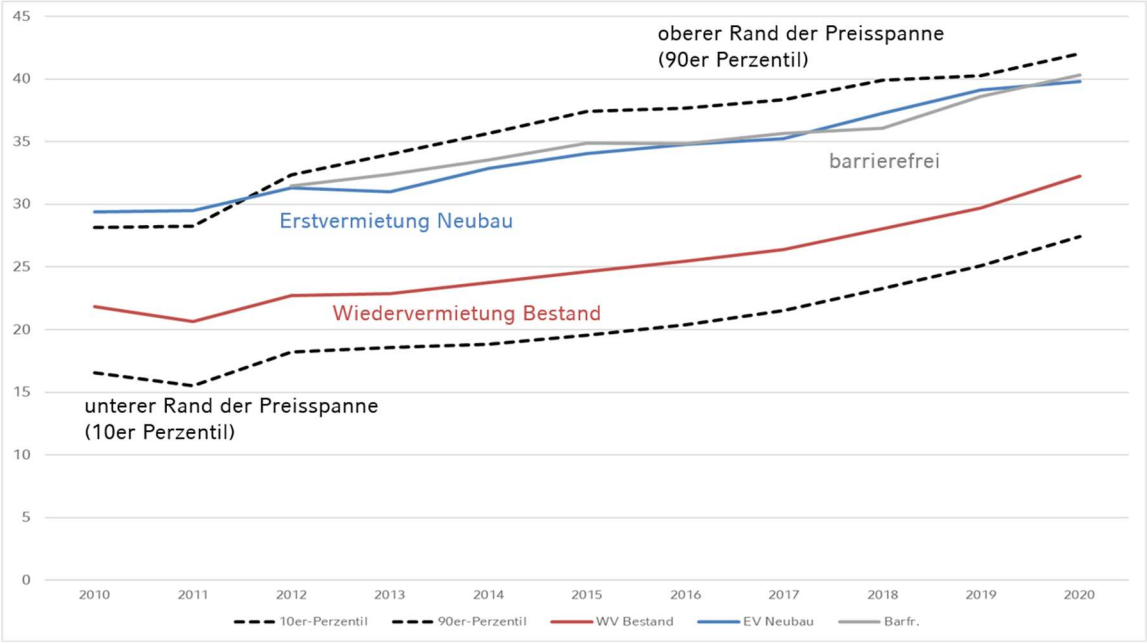
Die landesweite Durchschnittsbetrachtung muss Unterschiede zwischen Regionen, Haushaltstypen, Einkommensgruppen und Marktsegmenten außer Acht lassen. Doch die höhere Preisdynamik des Eigentums findet sich in allen Städten und Kreisen wieder – unabhängig von der dortigen Marktlage. Ein zentraler Grund ist, dass hier nicht nur der Wohnraumbedarf, sondern auch der Wunsch nach Vermögensaufbau und Altersvorsorge die Nachfrage antreiben. Das gilt besonders für Eigentumswohnungen, wo die Nachfrage reiner Kapitalanleger traditionell eine große Rolle spielt.

Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger nehmen ab – Amortisation immer länger

Im Lauf der letzten Jahre haben aber die Renditemöglichkeiten zumindest bei Eigentumswohnungen stetig abgenommen. Berechnet man aus den jeweiligen Landesmittelwerten[13] hypothetische Kaufpreisfaktoren[14], zeigt sich, dass sogar Objekte im untersten Preissegment den Faktor von 25 Jahresmieteinnahmen überschritten haben (Abb. 17). Der Neubau und die anderen teureren Segmente haben bereits einen Wert von 40 überschritten, d.h. hier dauert die Amortisation mindestens 40 Jahre. Angesichts solcher Zahlen lebt derzeit auch die Diskussion um mögliche Preisblasen wieder auf.

[12] Auch die Preisanalysen für Eigenheime und Eigentumswohnungen stützen sich auf die Angebotspreise der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; vor 2012: IDN ImmoDaten).
[13] Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Einfamilienhausbestand des Landes.
[14] Der Kaufpreisfaktor drückt den Kaufpreis als Vielfaches der jährlichen Mieteinnahmen aus und ist damit ein Rendite-Indikator. Er wurde hier modellhaft nach folgendem Verfahren berechnet: Angebotspreis (zuzüglich Grunderwerbssteuer +1,5 % weitere Kaufnebenkosten) geteilt durch die Jahresmieteinnahmen einer entsprechenden Mietwohnung. Mieteinnahmen sind hier die Nettokaltmieten (empirica-Preisdatenbank) 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. 17: Kaufpreis-Mieten-Relation einer vermieteten Eigentumswohnung (Kaufpreis als Anzahl der Jahresnettomieten)



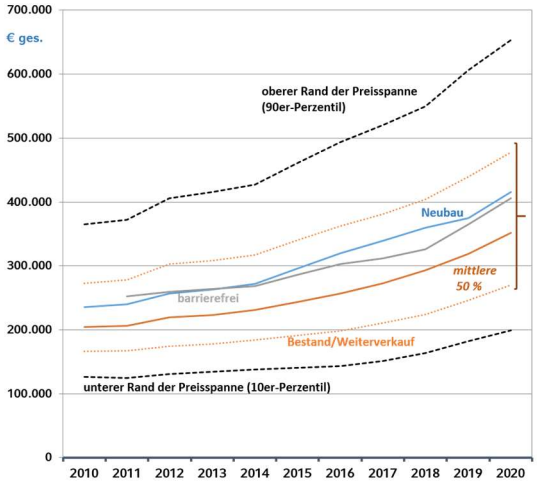
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), GfK SE, eigene Berechnungen NRW.BANK 2021

Einfamilienhauspreise zuletzt mit zunehmender Dynamik

Die Preise für Einfamilienhäuser haben sich auch zuletzt weiter verteuert. Allein im Jahr 2020 stiegen die mittleren Preise für Bestandseinfamilienhäuser um +10,3 Prozent. 2020 kostete ein Bestandshaus im Landesdurchschnitt[16] 352.000 €, ein Neubau gut 415.000 €, barrierearme Objekte etwa 406.000 €. Die mittleren 50 Prozent aller Angebote lagen innerhalb einer Preisspanne von 270.000 bis 478.000 € (Abb. 18).

Der Preisunterschied zwischen Bestands- und Neubauobjekten ist hier relativ gering – anders als bei Miet- und Eigentumswohnungen, wo der Neubau klar im obersten Bereich der Preisspanne liegt. Das teuerste Preissegment im Eigenheimsektor besteht aus hochwertigen Bestandsobjekten in sehr guten Lagen und in der Regel auf großen Grundstücken. Der entsprechende Preisindikator, das 90er-Perzentil, koppelt sich zunehmend vom übrigen Markt ab und lag im Landesdurchschnitt zuletzt bei rund 653.000 €.

Abb. 18: Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen: Entwicklung der Preisspanne und ausgewählter Mittelwerte[13]



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen NRW.BANK 2021

In keinem anderen Markt gibt es so unterschiedliche regionale Preisdynamiken

Die starke Öffnung der Spanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Zehntel im Land geht aber auch auf die regionalen Nachfrageunterschiede zurück. Der Eigenheimmarkt mit seiner starken Ausrichtung auf die Zielgruppe der Familien reagiert sensitiver auf die demografische Alterung als die Mieten- und Wohnungspreise. Die stärkste Preisdynamik verzeichneten in den vergangenen Jahren Münster und das Münsterland sowie die Region um Gütersloh, Paderborn und Bielefeld (Abb. 19). Auch die Preise in der Rheinschiene haben sich weiter stark erhöht.

Unterdurchschnittlich blieb dagegen die Preisentwicklung im östlichen Ostwestfalen, in Südwestfalen und Teilen des Ruhrgebiets.

Festzuhalten bleibt aber: Seit 2013/2014 sind die Eigenheim-Preise in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten kontinuierlich angestiegen – auch in Regionen, die zuvor lange ein konstantes oder gar rückläufiges Preisniveau verzeichneten.

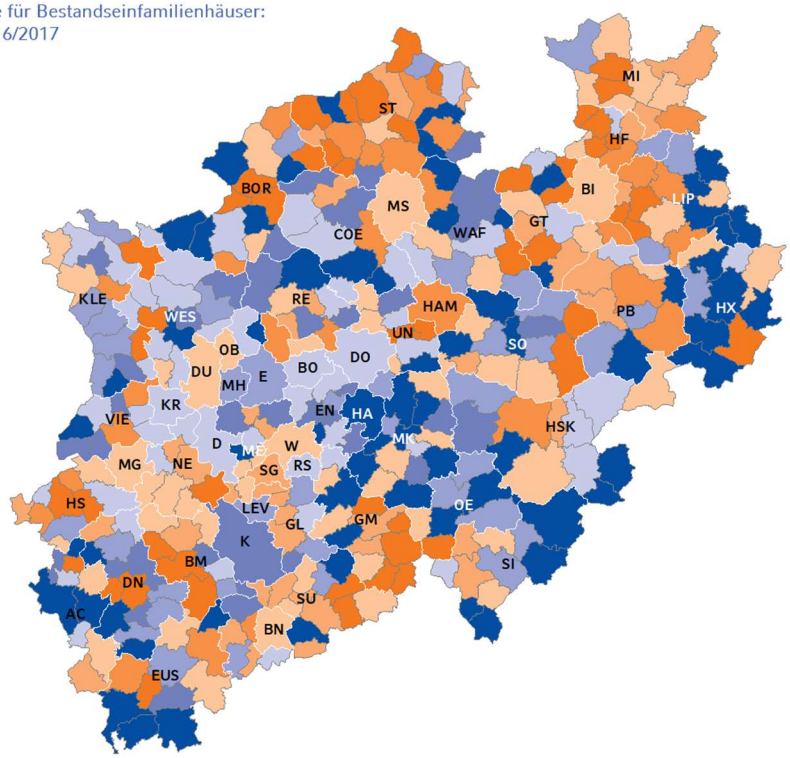
Im Jahr 2020 liegen die Preise für Bestandseigenheime in den meisten Großstädten, Umlandkreisen und prosperierenden ländlichen Regionen in einem Preiskorridor von 300.000 bis 450.000 € (Abb. 20). Allerdings bleibt die Preisspanne im Land sehr weit: Zwischen einem mittleren Bestandshaus in Düsseldorf – der Großstadt mit dem wohl größten Missverhältnis zwischen Nachfrage und Baulandreserven – und im Kreis Höxter, im Hochsauerland oder in der Eifel liegt immerhin ein Preisunterschied von rund 550.000 €.

Abb. 19: Regionale Entwicklung der Hauspreise in den vergangenen drei Jahren

Mittlerer jährlicher Anstieg der Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser:
Median 2018/2019/2020 zum Median 2015/2016/2017

- bis 5 % (69)
- bis 6 % (40)
- bis 7 % (43)
- bis 8 % (56)
- bis 9 % (66)
- bis 10 % (41)
- bis 11 % (29)
- über 11 % (52)

NRW: 9,64 %



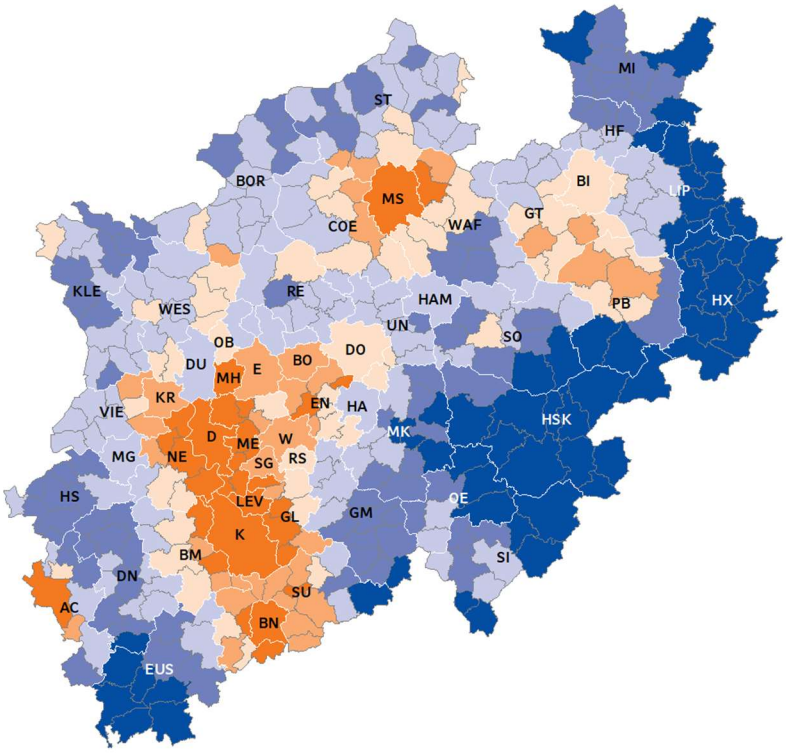
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) NRW.BANK 2021

Abb. 20: Mittlerer Angebotspreis für Bestandseinfamilienhäuser

Median der Angebote im Zeitraum 2018-2020

- bis 200.000 € (58)
- bis 250.000 € (87)
- bis 300.000 € (128)
- bis 350.000 € (55)
- bis 400.000 € (37)
- bis 700.000 € (31)

NRW: 351.705 €



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) NRW.BANK 2021

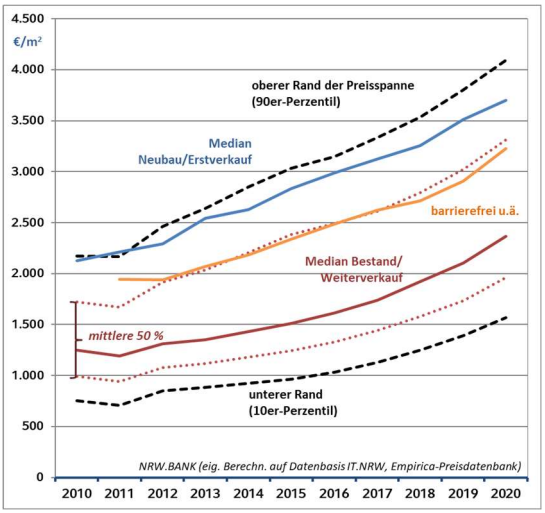
Preise für Eigentumswohnungen zuletzt um jährlich 10 Prozent verteuert

Noch in den 2000er Jahren galten Eigentumswohnungen vielfach schon als Auslaufmodell, in vielen Regionen stagnierten die Preise oder gingen sogar zurück. Das hat sich spätestens mit der Finanzmarktkrise geändert, als – zusätzlich zur Nachfrage der Selbstnutzer – private Kapitalanleger Eigentumswohnungen als Anlageform wiederentdeckten.

Aufgrund dieser doppelten Nachfrage sowie der Konzentration der Bestände in den nachgefragten und teuren Stadtregionen haben sich die Preise für Eigentumswohnungen noch stärker entwickelt als die Eigenheimpreise. Insbesondere am unteren Ende der Preisspanne ist der Unterschied gut erkennbar (Abb. 21, zum Vergleich Abb. 18). In den vergangenen beiden Jahren verzeichnete keine Stadt und kein Kreis mehr rückläufige Bestandspreise.

Die Preisentwicklung hat sich auch hier zuletzt beschleunigt: Seit 2016 haben sich gebrauchte Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt jährlich um 12 Prozent verteuert (Abb. 22). Im gesamten Jahrzehnt waren es im Schnitt nur 6,6 Prozent pro Jahr. Anders als bei Einfamilienhäusern liegen die Erstverkaufspreise für Neubauwohnungen am obersten Rand der Preisspanne – eine Folge der Angebots- und Flächenknappheit in den Großstädten, aber auch der Zahlungsbereitschaft solventer Käufer.

Abb. 21: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen



Hohe Wohnungspreise auch in wirtschaftsstarken Kreisen

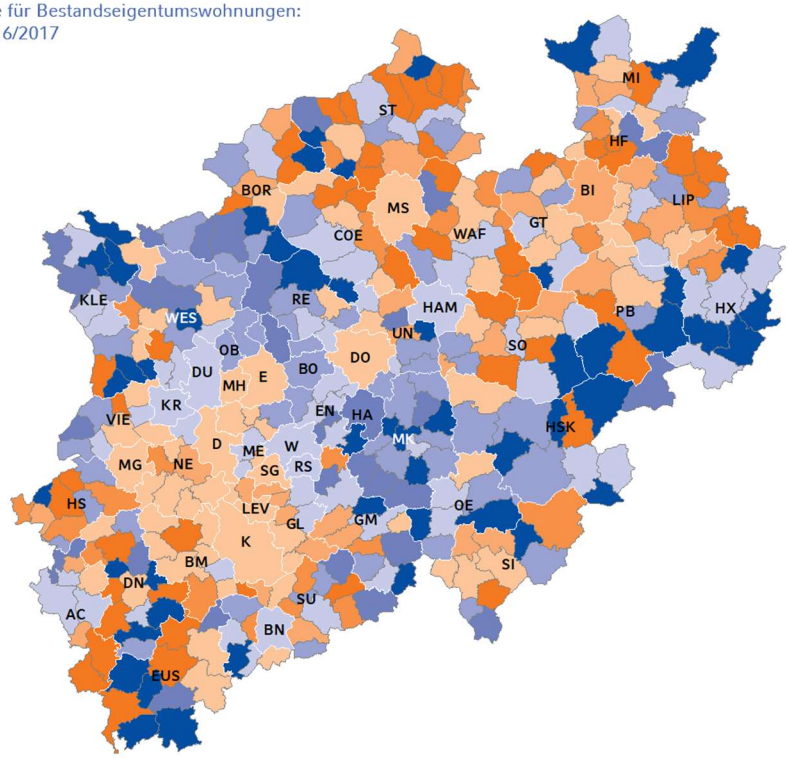
Im Vergleich zum Markt für Einfamilienhäuser fällt auf, dass für Bestandseigentumswohnungen nicht nur in Großstädten und deren Umland hohe Preise verlangt werden, sondern auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen – vor allem im Münsterland (Abb. 23). Spitzenreiter ist auch bei den Eigentumswohnungen die Stadt Düsseldorf mit durchschnittlich 3.800 €/m², gefolgt von Köln (3.700 €/m²) und Münster (3.500 €/m²). Die teuersten Kreise liegen in deren Umland, wie der Rhein-Erft-Kreis (2.400 €/m²) und der Rhein-Kreis Neuss (2.300 €/m²). Die günstigsten Angebote gibt es in einigen Ruhrgebietsstädten und eher schrumpfenden Kreisen, wo Eigentumswohnungen durchschnittlich zwischen 1.000 und 1.500 €/m² kosten. Für Neubauwohnungen dagegen muss ein Käufer fast überall Durchschnittspreise über 2.500 €/m², meist eher 3.000 €/m² aufbringen.

Abb. 22: Regionale Entwicklung der Eigentumswohnungspreise in den vergangenen drei Jahren

Mittlerer jährlicher Anstieg der Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen:
Median 2018/2019/2020 zum Median 2015/2016/2017

- bis 4 % (51)
- bis 6 % (33)
- bis 8 % (61)
- bis 10 % (68)
- bis 12 % (71)
- bis 14 % (33)
- bis 16 % (26)
- über 16 % (53)

NRW: 12,02 %



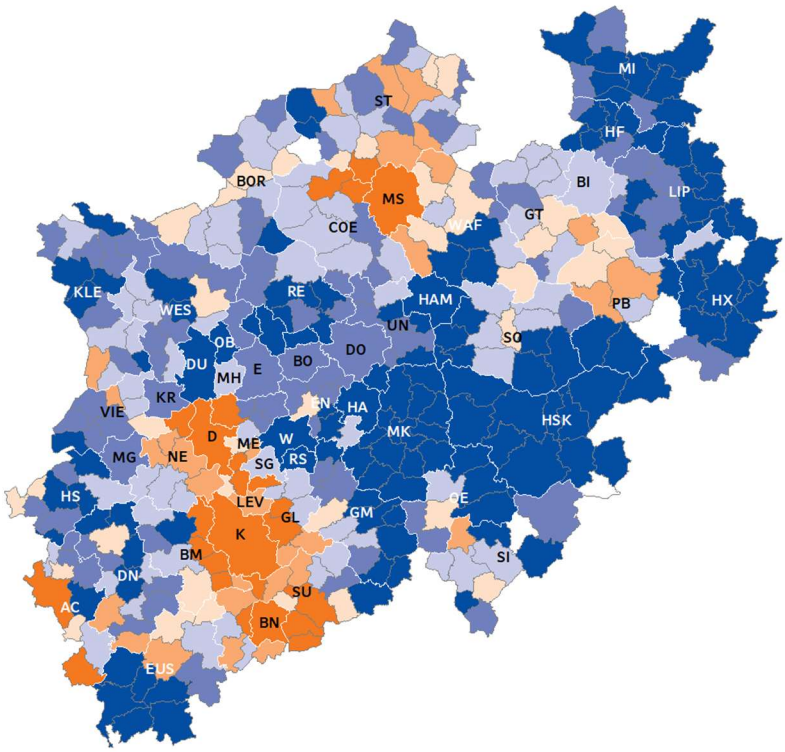
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) NRW.BANK 2021

Abb. 23: Mittlerer Preis für Bestandseigentumswohnungen

Median der Angebote im Zeitraum 2018-2020

- keine Daten
- bis 1.500 €/m² (132)
- bis 1.750 €/m² (88)
- bis 2.000 €/m² (79)
- bis 2.250 €/m² (36)
- bis 2.500 €/m² (30)
- über 2.500 €/m² (26)

NRW (gewichtet): 2.366 €/m²



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) NRW.BANK 2021

8. Finanzierung und Erschwinglichkeit

Für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist nicht nur die Preisentwicklung maßgeblich, sondern auch die Frage, ob sich die Haushalte diese Preise leisten können. Dabei spielen neben der Einkommensentwicklung auch die Kosten der Finanzierung eine Rolle.

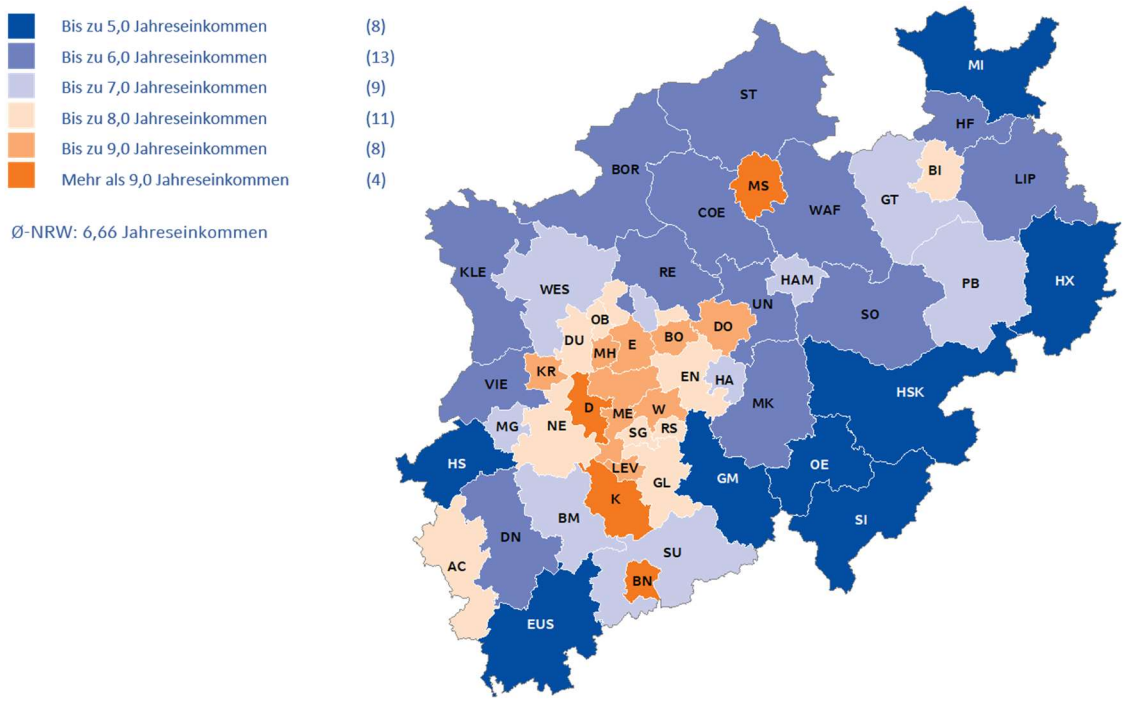
Kaufkraft kann bei unteren und mittleren Einkommensgruppen nicht mit der Preisentwicklung mithalten

Die Entwicklung der Einkommen ist im Wohnungsmarktbericht NRW 2020 und, ausführlicher, im Sozialbericht NRW 2020 dargestellt. Zentrales Fazit: Die Durchschnittseinkommen sind in den letzten zehn Jahren stark gestiegen, aber nicht für alle Haushalte gleichermaßen. Während die oberen Einkommensgruppen die stärksten Zuwächse verbuchten, haben die unteren Einkommensgruppen weniger profitiert. Zuletzt erlebten viele Haushalte pandemiebedingte Einkommenseinbußen.

Für die Wohneigentumsbildung bedeutet das: Gutverdienende Haushalte dürften kaum Schwierigkeiten haben, mit den steigenden Preisen mitzuhalten. Für Haushalte mit niedrigeren Einkommen jedoch stellen die steigenden Kaufpreise eine Hürde dar. Die Eigentumsförderprogramme des Landes richten sich gezielt an diese Haushalte (s. Kap. 9).

Die folgenden Modellrechnungen basieren aufgrund der Datenverfügbarkeit auf den Durchschnittseinkommen auf Kreisebene. Da die Preise regional stärker divergieren als die Einkommen, ist auch das Verhältnis von Preisen und Einkommens in den teuren Regionen am problematischsten: In der Rheinschiene und der Stadt Münster muss ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen für ein mittleres Bestandseigenheim rechnerisch fast doppelt so viele Jahreseinkommen ausgeben wie in den günstigsten Regionen (Abb. 24).

Abb. 24: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation[15] beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2020

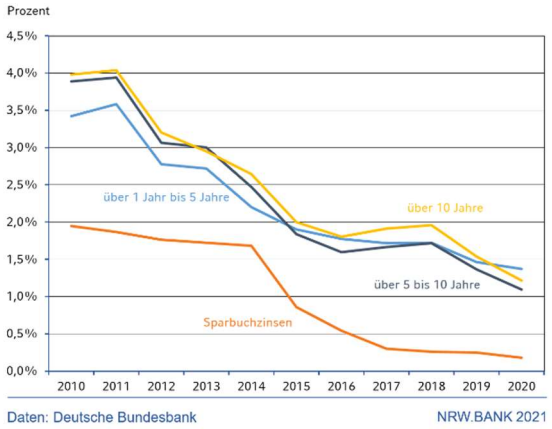


[15] Indikator: Mittlerer Angebotspreis eines Bestandhause als Vielfaches des mittleren jährlichen Nettoeinkommens je Haushalt im jeweiligen Kreis

Baugeld: Niedrigzinsphase dürfte vorerst andauern

Anders als die Preise ist die Finanzierung des Immobilienerwerbs in den letzten 20 Jahren immer günstiger geworden. Die Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen an private Haushalte („Baugeld“) werden nach wie vor von der weltweiten Niedrigzinspolitik bestimmt. Nach einer Stagnationsphase sind sie seit 2018 erneut gefallen und lagen im Jahr 2020 je nach Darlehenslaufzeit zwischen 1,09 und 1,37 Prozent (Abb. 25). Momentan wird angesichts steigender Inflation über ein Ende der Niedrigzinsphase spekuliert. Die Baugeldzinsen würden aber - wenn überhaupt - nur langsam ansteigen.

Abb. 25: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Dauer der Zinsbindung



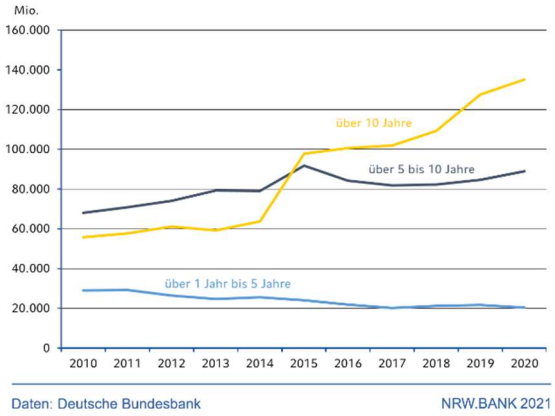
Anfangstilgungssätze bei Wohnungsbaukrediten gestiegen

Kreditnehmer nutzen die aktuell niedrigen Marktzinsen, um höhere Tilgungssätze zu vereinbaren. 2004 hatte jeder zweite Kredit einen Tilgungssatz von 1 Prozent, nur ein Viertel tilgte mit 2 Prozent. Mittlerweile, so zeigt die MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank, wird die Hälfte der Kredite mit einer anfänglichen Tilgung von 2 Prozent abgeschlossen. Damit wird auch das Volumen einer möglicherweise erforderlichen Anschlussfinanzierung gesenkt.

Lange Zinsbindungsfristen schaffen Finanzierungssicherheit

Außerdem versuchen die Haushalte, sich die niedrige Zinsbelastung mit längeren Zinsbindungsfristen langfristig zu sichern. Bundesweit sinkt das Neugeschäftsvolumen bei kurzen Zinsbindungsfristen seit 2003 deutlich und stagniert in den letzten Jahren auf zuletzt 49 Mrd. € (2020). Dagegen hat sich das Neugeschäftsvolumen mit Zinsbindungsfristen von mehr als zehn Jahren mit 135 Mrd. € (2020) im gleichen Zeitraum mehr als verdreifacht (Abb. 26).

Abb. 26: Volumen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach Zinsbindungsdauer



Können sinkende Finanzierungskosten und steigende Einkommen den Anstieg der Eigentumspreise kompensieren?

Zur Abschätzung, wie sich die Erschwinglichkeit der Wohneigentumsbildung in der Summe aller Faktoren verändert hat, wird im Folgenden die Entwicklung der Hauspreise, Zinsen und Einkommen in einer groben Modellrechnung zusammengeführt[16]. Der Einfachheit halber werden die Zinszahlungen in der Rechnung über den gesamten Zeitraum kumuliert und zum Kaufpreis addiert. Die Gesamtkosten werden dann dem mittleren Einkommen gegenübergestellt. Der resultierende Erschwinglichkeitsfaktor zeigt dann, wie viele Jahreseinkommen ein Haushalt für den Eigentumserwerb insgesamt aufbringen muss.

Die Berechnung wird für unterschiedliche Wohnungsmarkttypen durchgeführt. Als Beispiel für einen altindustriellen Kreis mit geringer Preisdynamik dient der Märkische Kreis; der Rhein-Erft-Kreis im Umland von Köln steht für Regionen mit starker Nachfrage und dynamischer Preisentwicklung. Düsseldorf steht für die „Schwarmstädte" mit besonders hohem Preisniveau. Das Ergebnis zeigt:

Im Märkischen Kreis (Abb. 27) entwickelten sich die Preise bis 2015 so wenig, dass der sinkende Darlehenszins den Eigentumserwerb um drei Jahreseinkommen günstiger, also erschwinglicher machte. Erst in den letzten fünf Jahren verteuerten sich die Hauspreise so, dass die Gesamtkosten das Niveau von 2006 wieder erreichten. Im Saldo hat sich die Erschwinglichkeit aufgrund der gestiegenen Einkommen aber verbessert – insbesondere, wenn man das Baukindergeld einrechnet.

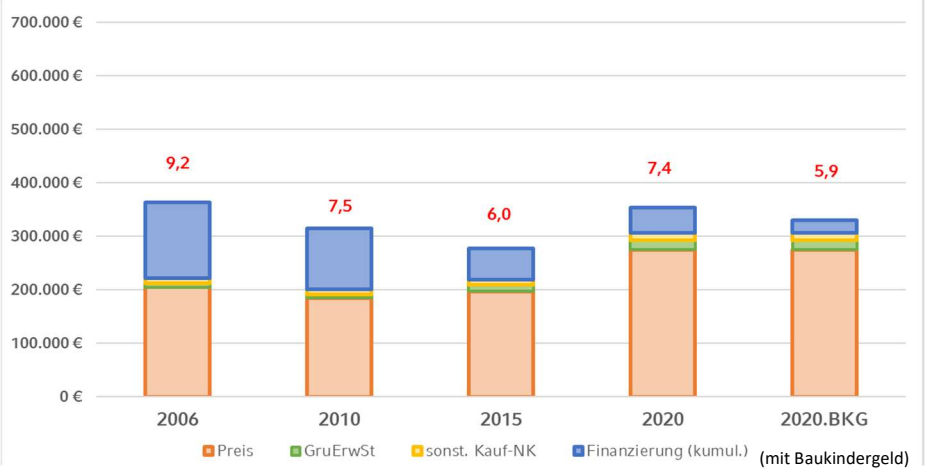
Im Rhein-Erft-Kreis (Abb. 28) sind die Preise für Bestandshäuser zunächst auch nur moderat, aber 2015 dafür sehr deutlich gestiegen. Allerdings sind auch die Einkommen stärker gestiegen, so dass sich die Erschwinglichkeit im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts zwar verschlechtert hat, zumindest aber das Niveau von 2006 hält.

Düsseldorf (Abb. 29) hatte schon 2006 ein so hohes Preisniveau, dass Wohneigentum mit einem Aufwand von fast 15 Jahreseinkommen deutlich weniger erschwinglich war als in den meisten anderen Regionen. In den Folgejahren stiegen die Hauspreise mit einer solchen Dynamik, dass die günstigeren Finanzierungsbedingungen und auch das Baukindergeld nur eine geringe Kompensation bieten konnten. Derzeit benötigt ein durchschnittlicher Haushalt fast 20 Jahreseinkommen, um ein Bestandseigenheim zu kaufen – doppelt so viel wie in den bisher betrachteten Kreisen.

Landesweit betrachtet hat sich die Erschwinglichkeit von Bestandshäusern im gesamten Zeitraum 2006 bis 2020 in den meisten Regionen verbessert. Ausnahmen sind die Gebiete mit den höchsten Preisanstiegen seither: Schwerpunktmäßig sind das die Rheinschiene mit ihrem Umland sowie Münster und Aachen.
Im Vergleich 2015 bis 2020 sind Bestandshäuser infolge des starken Preisanstiegs dann nirgendwo im Land mehr erschwinglicher geworden.

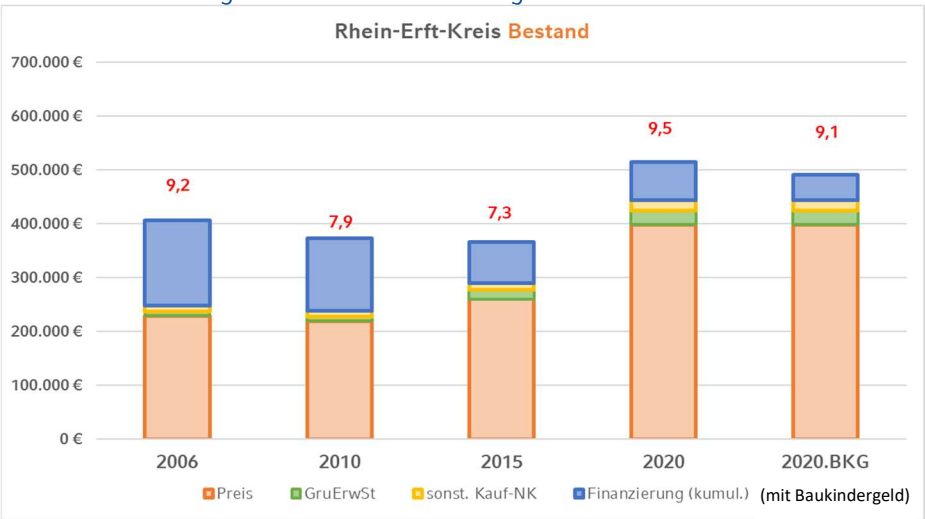
[16] Die 2018 im Bericht Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen dargestellten Berechnungen wurden hier mit den Daten für 2020 aktualisiert. Annahmen der Berechnung: mittlere Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank als Kaufpreise, Grunderwerbssteuer zum Zeitpunkt des Erwerbs (3,5%, 5,0 % bzw. 6,5%), Notar- und Grundbuchkosten (2%), für Bestandsimmobilien Maklerkosten (3,57%) und ein Zinssatz in Höhe des Mittelwerts der Bundesbankstatistik für Hypothekendarlehen an private Haushalte mit über zehnjähriger Zinsbindung. Verglichen werden die Kaufpreise, die Nebenkosten und die gesamten Finanzierungskosten (Summe aller Zinszahlungen). Zur Vergleichbarkeit werden ein Eigenkapital von 20 Prozent des Kaufpreises und zur Finanzierung ein Volltilgerdarlehen mit 30-jähriger Laufzeit unterstellt (d. h. Rückzahlung bis zum Ablauf der Zinsbindung). Das wäre vor 2006 und 2010 zwar eher unüblich gewesen, ermöglicht aber einen rechnerischen Vergleich.
Zusätzlich wird eine Variante unter Berücksichtigung des Baukindergelds berechnet. Annahmen: Familie mit zwei Kindern, der Betrag wird als Eigenkapital behandelt und von den Finanzierungskosten abgezogen (Abb. 27-29, „2020.BKG").

Abb. 27: Erschwinglichkeit von Bestandseigenheimen im Märkischen Kreis[17]



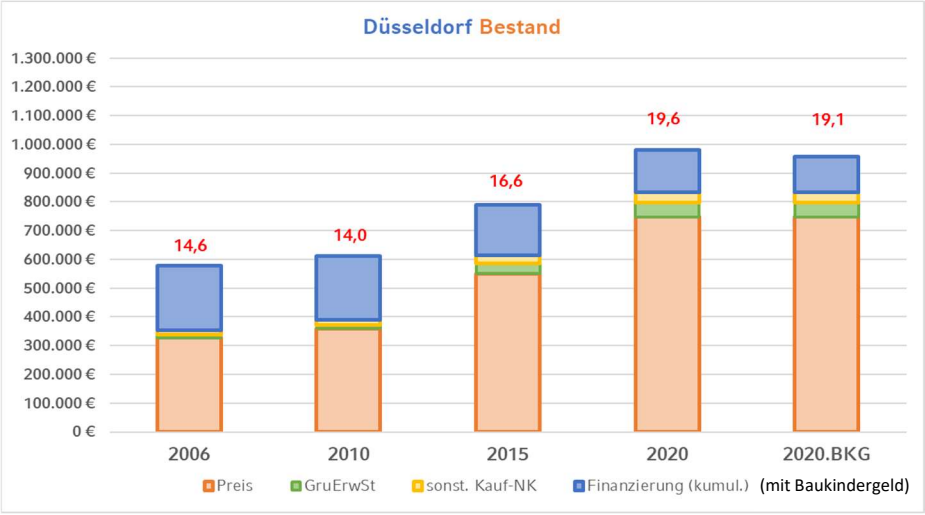
Daten: eigene Berechnungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Deutsche Bundesbank, GfK)

Abb. 28: Erschwinglichkeit von Bestandseigenheimen im Rhein-Erft-Kreis



Daten: eigene Berechnungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Deutsche Bundesbank, GfK)

Abb. 29: Erschwinglichkeit von Bestandseigenheimen in Düsseldorf



Daten: eigene Berechnungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Deutsche Bundesbank, GfK)

[17] rot: Erschwinglichkeitsfaktor (Gesamtkosten als Vielfaches des jährlichen Netto-Haushaltseinkommens)

9. Staatliche Förderung des Wohneigentums

Förderung erleichtert Eigentumsbildung

Den größten Anteil an der Förderung selbst genutzten Wohneigentums hat seit jeher der Bund. Die Förderung erfolgt heute in erster Linie über günstige Darlehen der bundeseigenen KfW. Die KfW-Programme „Wohneigentum“ und „Energieeffizient bauen“ stehen Haushalten aller Einkommensgruppen offen.

Dazu trat 2018 das Baukindergeld, ein direkter Zuschuss ausschließlich für Familien mit Kindern, die erstmals selbstgenutztes Wohneigentum bilden. Es gilt allerdings nur noch für Objekte, deren Kaufvertrag oder Baugenehmigung bis einschließlich 31. März 2021 abgeschlossen/ erteilt wurde.

Förderung des Landes zielt auf vorrangig auf Schwellenhaushalte

Das Land Nordrhein-Westfalen ergänzt die Bundesförderung mit Programmen für Haushalte, die besondere Schwierigkeiten haben, mit dem Preisanstieg der letzten Jahre mitzuhalten:

- Die Eigentumsbildung von Familien/ Haushalten mit Kindern wird im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt. Sofern deren Einkommen die festgesetzten Obergrenzen nicht überschreiten, profitieren sie von niedrigen Zinsen, langer Zinsbindung und Tilgungsnachlässen. Die Förderung richtet sich gezielt an Schwellenhaushalte, die sonst kein Wohneigentum bauen oder kaufen könnten.
- Diese Förderung richtet sich auch an Kinderlose, sofern eine schwerbehinderte Person im Haushalt lebt. Für den Bau oder Kauf barrierefreier Objekte stehen zusätzliche Darlehen bereit.
- Auch die Modernisierungsförderung des Landes, die ab 2021 nochmals deutlich vereinfacht wurde, kann von selbstnutzenden Eigentümern in Anspruch genommen werden. Förderfähig sind alle Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen.
- Ergänzend wurde im Frühjahr 2019 das Programm NRW.BANK.Wohneigentum eingeführt. Die Einkommensgrenzen orientieren sich am Baukindergeld und liegen damit etwas höher als in der öffentlichen Wohnraumförderung. Die Förderung steht auch Paaren und Alleinlebenden offen, kann also auch zum erstmaligen Erwerb von Wohneigentum im Alter eingesetzt werden.

Seit dem Förderjahr 2021 läuft die öffentliche Eigentumsförderung des Landes über die neue Digitalplattform WohnWeb. So wird der Datenaustausch zwischen Bewilligungsbehörden und NRW.BANK vereinfacht und der Bewilligungsprozess insgesamt gestrafft.

Eigentumsförderung ist pandemiebedingt leicht zurückgegangen

Einkommensverluste und wirtschaftliche Unsicherheiten infolge der Corona-Pandemie dürften einige Haushalte dazu bewogen haben, Eigentumsplanungen aufzugeben oder zu verschieben: In allen Programmen wurden 2020 etwas weniger Eigentumsobjekte gefördert.

Mit Landesfördermitteln wurde im Jahr 2020 der Kauf/Bau von 475 Häusern und Wohnungen gefördert. Das Programm NRW.BANK. Wohneigentum wurde 2020 von 1.664 Haushalten genutzt. Das KfW-Wohneigentumsprogramm[18] wurde 2020 in Nordrhein-Westfalen für Kauf oder Neubau von 17.600 Wohnungen und Eigenheimen in Anspruch genommen, das Baukindergeld für 24.300 Wohneinheiten.

[18] Für andere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme der KfW sind nur Fördersummen, aber nicht die Anzahl der geförderten Wohnungen verfügbar.

NRW.BANK
Anstalt des öffentlichen Rechts
Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie

Sitz Düsseldorf
Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster
Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

twitter.com/nrwbank

V.i.S.d.P.:
Caroline Gesatzki
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Bearbeitung:
Ulrich Kraus
Rebecca Rothe

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

Foto Umschlagseite
Susanne Schmidt-Dominé
(Studio Schmidt-Dominé)

Düsseldorf, Juni 2021

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 Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Handelsregister:
HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 223501401