Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen: Einwohner-„Magnete“ mit hoher Bautätigkeit

AUTOR
Barbara Bahadori
Telefon: 0 69/91 32-24 46
research@helaba.de

REDAKTION
Dr. Stefan Mitropoulos

HERAUSGEBER
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/
Leitung Research

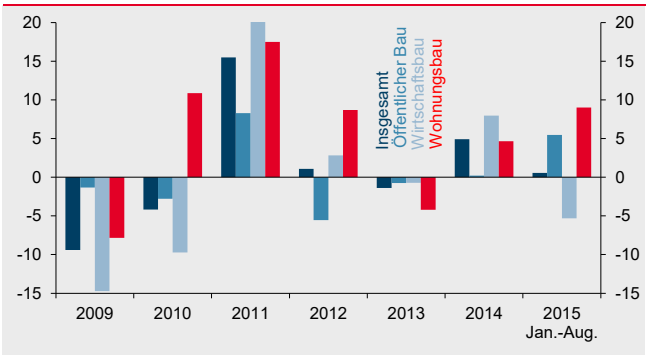
Helaba
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

Die Fertigstellungen stiegen 2014 in Nordrhein-Westfalen um rund 7.000 (+18 %) auf 46.262 Wohneinheiten. Gegenüber dem Tiefpunkt in 2009 mit knapp 32.000 Einheiten hat sich die Fertigstellungsbilanz damit erheblich verbessert. Dabei richtet sich die Bautätigkeit zumeist nach der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Mit bis zu 6,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner wurde in den Städten Düsseldorf, Bielefeld, Bonn, Köln und Münster die bundesdeutsche Bautätigkeit (2,7) zum Teil deutlich übertroffen. Auch bekommt das weitere Umfeld der ökonomischen Zentren angesichts des allgemeinen Bevölkerungszuwachses eine Chance, die es allerdings nur nutzen kann, wenn die Anbindung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist.

Der deutsche Wohnungsbau legte 2014 noch eine Schippe drauf. Nach dem Umsatzanstieg von 6,6 % im Jahr zuvor lag die Zunahme bei gut 7,8 %. In Nordrhein-Westfalen (NRW) dagegen betrug der Umsatzzuwachs im Wohnungsbau 2014 nur 4,6 %. Er stellte allerdings eine Erholung dar, da im Jahr zuvor im Wohnungsbau Rückgänge zu verzeichnen waren.

Wohnungsbau wächst 2015 weiter

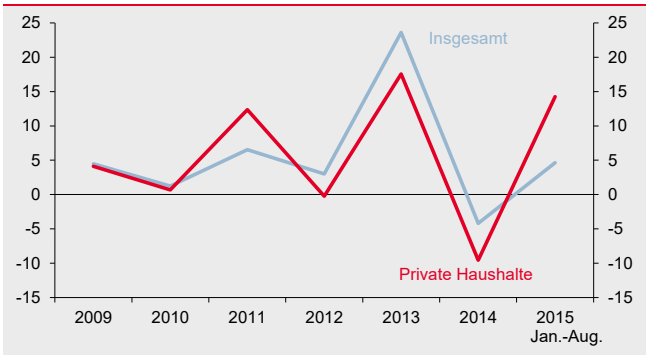
NRW: Baugewerblicher Umsatz (Betriebe ab 20 Beschäftigte), % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Genehmigungsdynamik steigt wieder

NRW: Wohnungsbaugenehmigungen, % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

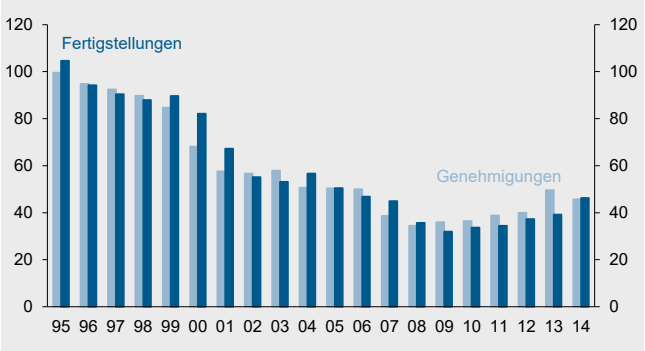
Die Entwicklung der Wohnungsbaugenehmigungen verläuft in NRW sehr sprunghaft. So sinkt häufig nach einem Anstieg der Wachstumsrate im folgenden Jahr die Zuwachsrate wieder oder es kommt sogar zu einem negativen Wert. Entsprechend diesem Muster wurde in NRW 2014 mit 45.630 Wohnungsbaugenehmigungen das Niveau des Vorjahrs um fast 4.000 Einheiten verfehlt. 2013 hatte sich die Zunahme auf fast 10.000 Genehmigungen im Wohnungsbau summiert. Für das Wechselspiel waren 2014 die privaten Haushalte verantwortlich, deren Bauanträge um 10 % sanken, wohingegen die Unternehmen als Bauherren 4 % mehr Genehmigungen beantragten.

Die Fertigstellungen stiegen 2014 in NRW aufgrund des in den Vorjahren aufgelaufenen Bauüberhangs um rund 7.000 (+18 %) auf 46.262 Wohneinheiten. Gegenüber dem Tiefpunkt in 2009 mit knapp 32.000 Einheiten hat sich die Fertigstellungsbilanz bis 2014 damit erheblich verbessert. Dennoch besteht weiterhin ein Bauüberhang: Vergleicht man nur für den Zeitraum 2012 bis 2014 die Genehmigungen mit den Fertigstellungen, dann ergeben sich rechnerisch etwa 12.500 genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen. Dies sorgte 2014 für einen kräftigen Anstieg der Auf-

tragsbestände um durchschnittlich 11,7 %, der sich im ersten Halbjahr 2015 in fast gleicher Höhe (10,2 %) fortsetzte. In diesem Jahr dürften deshalb die Fertigstellungszahlen spürbar ansteigen. Dies signalisiert auch der Umsatzzuwachs im Wohnungsbau in den ersten acht Monaten 2015 von 9,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Fertigstellungen nähern sich Genehmigungen an

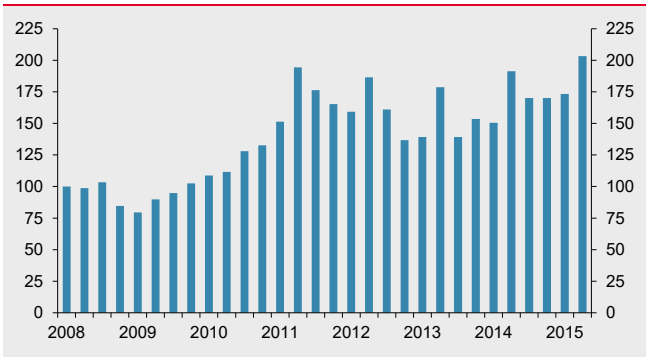
NRW: Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden in Tsd.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auftragsbestand seit Mitte 2014 auf höherem Niveau

NRW: Auftragsbestand Bauhauptgewerbe, 1. Quartal 2008 = 100

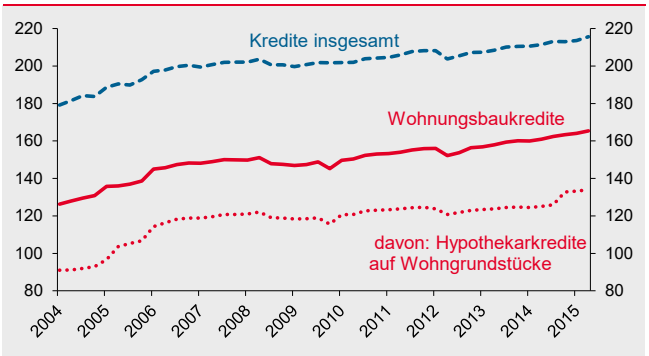


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die gute Entwicklung im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau dauert an. So stiegen im Zeitraum von Januar bis August die Baugenehmigungen um 4,6 %, wobei zu 90 % in den Neubau investiert wird. Die privaten Bauherren, auf die 53 % der Genehmigungen zurückzuführen sind, waren mit einem Plus von 14,3 % die Treiber. Unternehmen, die 43 % der Wohnungsbaugenehmigungen verantworten, waren am Wohnungsmarkt mit einem Minus von 2,8 % weniger als im Vorjahr aktiv.

Wohnungsbau: Hauptmotiv bei der Kreditaufnahme von Privatpersonen

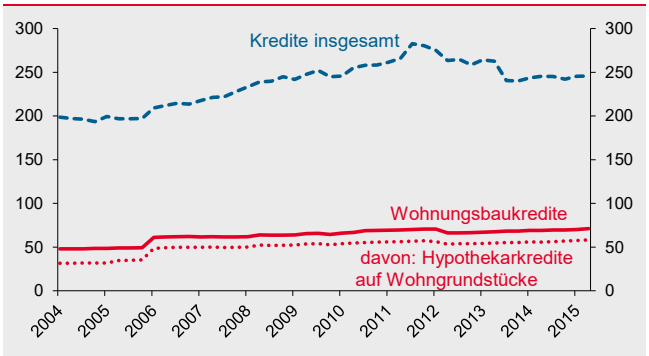
NRW: Kreditbestand der unselbständigen Privatpersonen, Mrd. €



Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbaufinanzierung bei Unternehmen stetig steigend

NRW: Kreditbestand der Unternehmen und Selbständigen, Mrd. €



Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Volkswirtschaft/Research

Steigende Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten

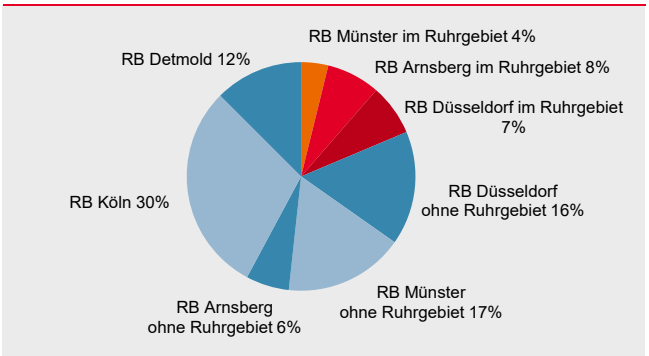
Der Wohnungsbau ist der Hauptgrund für die Privatpersonen, einen Kredit aufzunehmen. So dienen in NRW 77 % des Kreditbestands der Privaten dem Wohnungsbau und -erwerb, mit steigender Tendenz. Die Zuwächse bei den nordrhein-westfälischen Wohnungsbaukrediten haben sich 2015 wieder beschleunigt und liegen bei 2,7 % nach rund 2 % im Vorjahr.

Bei den Unternehmenskrediten spielt die Finanzierung des Wohnungsbaus über alle Branchen hinweg naturgemäß eine kleinere Rolle. Somit dienen etwa 30 % der Firmenkredite dem Wohnungsbau. Seit Mitte 2013 bewegen sich die Zuwächse zwischen 1,5 % und 3,0 % und damit dynamischer als die Kreditvergabe an Unternehmen und Selbständige insgesamt.

Wo findet nun die meiste Wohnungsbauaktivität in NRW statt? Die Antwort ist eindeutig: Im Regierungsbezirk Köln wurden im Zeitraum von 2012 bis 2014 mit 30 % die meisten Wohnungsfertigstellungen registriert. Dies ist umso beachtlicher, weil dort „bloß“ 25 % der Einwohner auf 22 % der Fläche des Bundeslandes leben.

Regierungsbezirk Köln auf Platz 1 bei Fertigstellungen

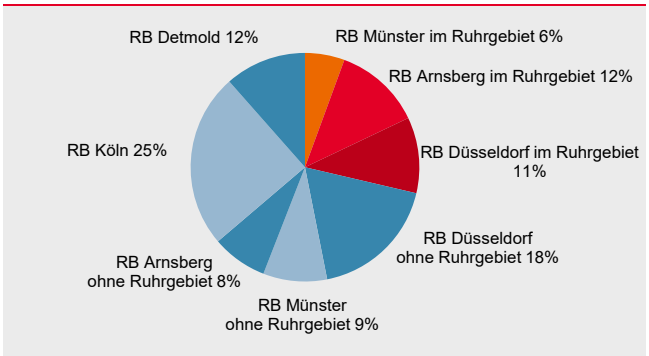
NRW: Anteil an den Wohnungsfertigstellungen 2012-2014 in %.



RB = Regierungsbezirk
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Regionale Verteilung der NRW-Bevölkerung

NRW: Anteil an der Bevölkerung 2012-2014 in %



RB = Regierungsbezirk
Quellen: IT.NRW, Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

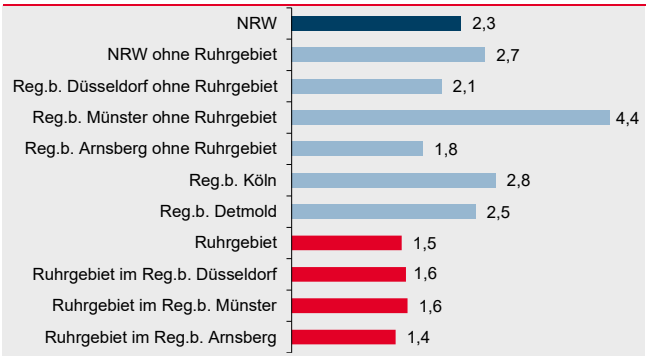
Auch die weitere Verteilung der Fertigstellungen folgt nur bedingt dem jeweiligen Bevölkerungsanteil. So wurden im Regierungsbezirk Münster ohne seinen Ruhrgebietsanteil 17 % der NRW-Fertigstellungen realisiert bei einem Einwohneranteil von gerade 9 %. Umgekehrt stellt das Ruhrgebiet mit einem Bevölkerungsanteil von 29 % kein bevorzugtes Ziel der Wohnungsbautätigkeit dar, wie der vergleichsweise niedrige Anteil an den Fertigstellungen von 19 % belegt.

Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend für Bautätigkeit

Die Ursache für die von der Einwohnerzahl teilweise losgelöste Bautätigkeit ist die Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Regionen. So stieg die Einwohnerzahl von Ende 2012 bis Ende 2014 im Regierungsbezirk Köln um 1,1 %. Das vitale Zentrum der Region – die Stadt Köln – ist der Magnet und zieht kräftig Einwohner an (+2,2 %). Doch auch in den meisten anderen Regionen des Regierungsbezirks nahm die Bevölkerung zu. Auch die Regierungsbezirke Münster und Düsseldorf ohne Ruhrgebietsanteil konnten mit einem Plus von 0,7 % mehr Einwohner in dem Zweijahreszeitraum gewinnen, während die Veränderung im Ruhrgebiet mit Werten von -0,3 % bis 0,3 % deutlich niedriger war. In NRW blieb die Zunahme von insgesamt 0,5 % ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt von 0,8 %.

Bauaktivität abhängig von …

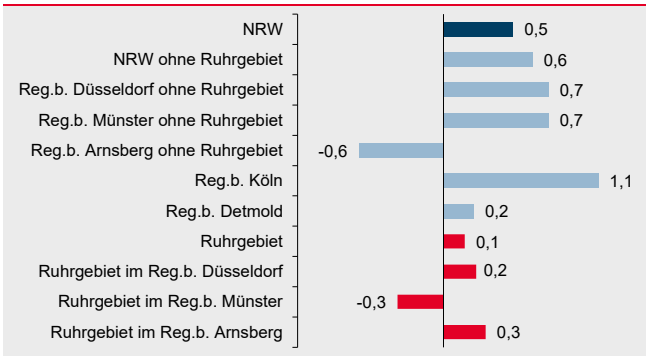
Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im Durchschnitt 2012-2014



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

… Bevölkerungsentwicklung in NRW

Einwohnerzahl: Veränderung 2014 gg. 2012 in %



Quellen: IT.NRW, Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

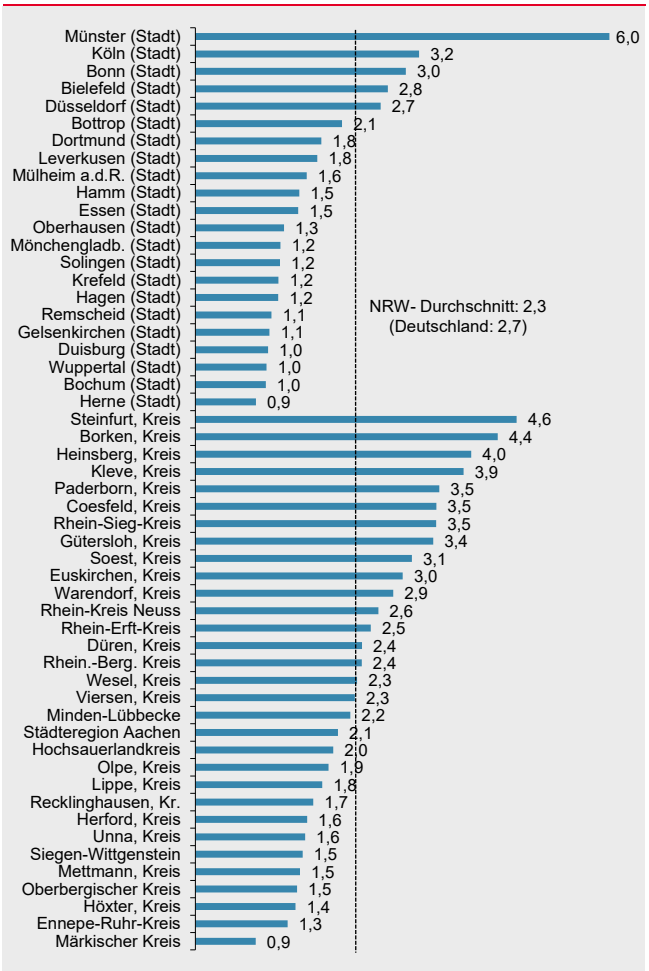
Die Bautätigkeit reagierte auf die schwächere Bevölkerungszunahme in NRW entsprechend: Mit 2,3 Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner wurde in NRW nicht der gesamtdeutsche Wert von 2,7 erreicht. Allerdings gilt auch dies nicht für alle Regionen. So wurde die bundesdeutsche Bautätigkeit mit bis zu 6,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in den Städten Düsseldorf, Bielefeld, Bonn, Köln und Münster zum Teil deutlich übertroffen. Erwähnt werden muss aber auch, dass die verbleibenden kreisfreien Städte NRWs zum Teil eine so geringe Wohnungsbautätigkeit aufweisen, die mit der in den strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands vergleichbar ist.

Viele Landkreise mit überdurchschnittlicher Bautätigkeit

Bei den Landkreisen sieht die Bilanz besser aus: So wird in mehr als der Hälfte zumindest der Landes- und in gut einem Drittel sogar der Bundesdurchschnitt erreicht. Die Kreise Steinfurt, Borken, Heinsberg und Kleve sind mit 3,9 bis 4,6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner an der Spitze platziert. Weitere Landkreise, die zumindest den Bundesdurchschnitt von 2,7 erreichen, sind Paderborn, Coesfeld, Rhein-Sieg-Kreis, Gütersloh, Soest, Euskirchen und Warendorf. Der Landesdurchschnitt von 2,3 ist für den Rhein-Kreis Neuss, den Rhein-Erft-Kreis, Düren, den Rheinisch-Bergischen Kreis, Wesel und Viersen die Untergrenze. Alle anderen Landkreise weisen eine Bautätigkeit auf, die zum Teil erheblich unter dem NRW-Durchschnitt liegt. Auch bei ihnen ist der Zusammenhang zur lokalen Bevölkerungsentwicklung, die meist von deutlichen Einwohnerverlusten geprägt ist, unverkennbar.

Fertigstellungen nur in fünf kreisfreien Städten überdurchschnittlich

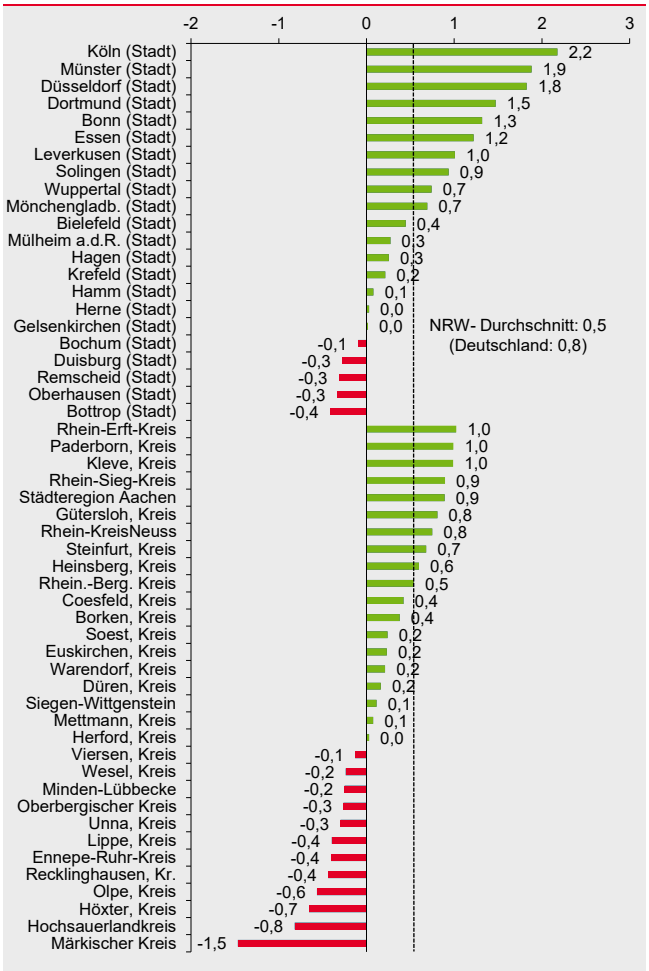
Wohnungsbaufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2012-2014 pro 1.000 Einwohner



Quellen: IT.NRW, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Nicht alle Städte sind Einwohner-„Magnete“

Veränderung Einwohnerzahl in %: 31.12.2014 gegenüber 31.12.2012



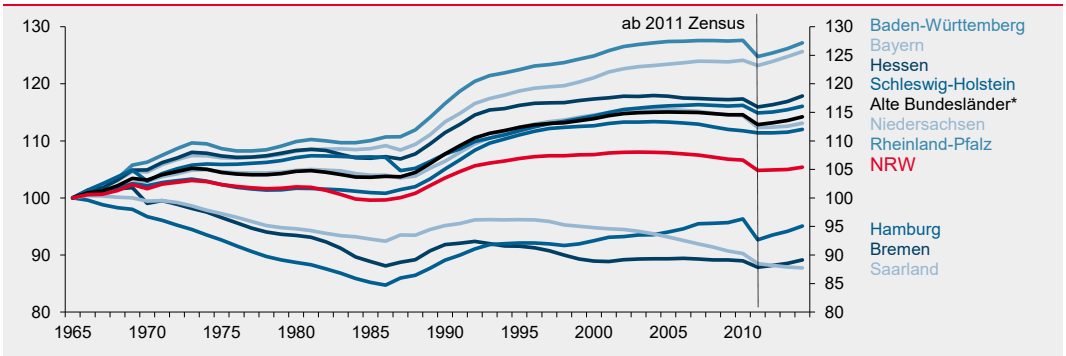
Quellen: IT.NRW, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Mietpreisbremse in 22 Gemeinden

Die Einführung der Mietpreisbremse erfolgte in NRW zum 1. Juli 2015 und ist auf fünf Jahre begrenzt. Die Deckelung auf 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuvermietung erstreckt sich auf 22 Gemeinden zumeist entlang der Rheinschiene bzw. mit großen Universitäten: Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf, Bocholt, Münster, Bielefeld und Paderborn. Zudem dürfen Mieten, die derzeit über dem Mietspiegel liegen, bei Mieterwechsel nicht erhöht werden. Neubauwohnungen und grundlegend modernisierte Altbauten sind zwar nicht von der Mietpreisbremse betroffen, allerdings stellt sie dennoch eine weitere Auflage dar, die das Klima für den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau zusätzlich verschlechtert.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 50 Jahren: NRW unterdurchschnittlich

Einwohnerzahl 1965 = 100



*ohne Berlin

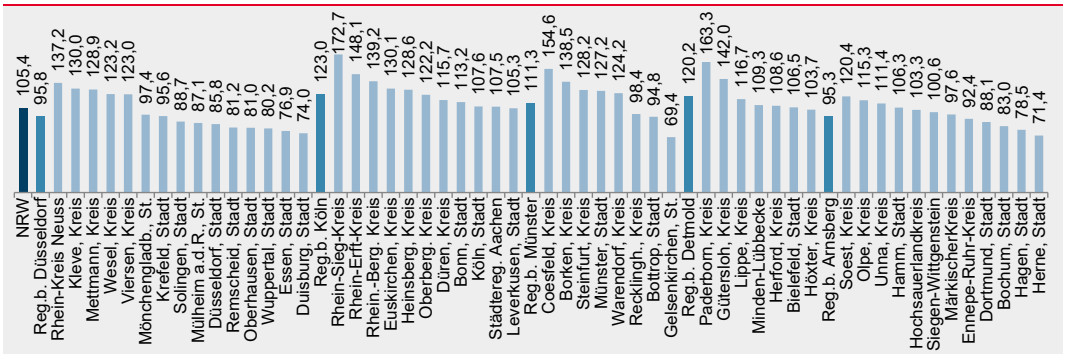
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

NRW profitiert nur bedingt von allgemeinem Einwohnerzuwachs

Für die nächsten Jahre ist aufgrund des starken Anstiegs der Flüchtlinge mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs in ganz Deutschland zu rechnen, der in dieser Form noch nicht in die gängigen Prognosen integriert ist. NRW konnte in der Vergangenheit nur begrenzt von allgemein steigenden Einwohnerzahlen profitieren. Über den sehr langen Zeitraum von 1965 bis heute stieg die Einwohnerzahl nur um 5,4 %, während im Durchschnitt der alten Bundesländer (ohne Berlin) die Zunahme 14,2 % betrug.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 50 Jahren: NRW spürbar unterdurchschnittlich

Einwohnerzahl 1965 = 100



Quellen: IT.NRW, Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Zuwanderung in die Regionen NRWs verlief aber in den letzten 50 Jahren nicht gleichmäßig: Die Regierungsbezirke Köln, Detmold und Münster konnten ihre Einwohnerzahl um 23 %, 20 % bzw. 11 % erhöhen, während in den anderen Regierungsbezirken inzwischen 4 % bis 5 % weniger Menschen leben als 1965. Innerhalb dieser Großräume sind die Unterschiede ebenfalls ganz erheblich. Wie stark der Strukturwandel auch zu einer Verlagerung des Wohnortes geführt hat, wird anhand der städtischen Bevölkerung deutlich. So gibt es mit Bonn, Köln, Leverkusen, Münster, Bielefeld und Hamm Städte, deren Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahrzehnten um 6 % bis zu 27 % angestiegen ist. Die weitaus größere Anzahl der kreisfreien Städte konnte aber ihre Einwohnergröße nicht halten.

Gute Perspektiven für den Wohnungsbau in dynamischen Regionen

In der näheren Vergangenheit hat sich die Situation im Ruhrgebiet aber stabilisiert und im Falle von Dortmund die Einwohnerzahl sogar etwas erhöht. Ursache dürfte auch der leichte Anstieg der Wirtschaftsleistung seit der Jahrtausendwende sein. Im Ruhrpott übernehmen die Dienstleister langsam die Rolle des Zugpferdes von der Industrie. Für den dortigen Wohnungsbau heißt das: Mit nachhaltig anziehenden Fertigstellungszahlen ist im Revier zunächst nicht zu rechnen, dazu reicht die Erholung noch nicht aus. Die Perspektiven für den Wohnungsbau in den anderen Regionen NRWs sind mit Blick auf deren Wirtschaftsdynamik jedoch gut. Auch bekommt das weitere Umfeld der ökonomischen Zentren eine Chance, die es allerdings nur nutzen kann, wenn die Anbindung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist. ■