

VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

Entwicklung der Wohnungsmärkte in
zwölf großen Städten in NRW

Bochum, Oktober 2020

Auftraggeber:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

Auftragnehmer:
InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
Internet: www.inwis.de

Verfasser:
Prof. Dr. Torsten Bölting
Björn Eisele
Christoph Dylewski

Tel.: 0234 - 890 34-10
Fax: 0234 - 890 34-49
Email: bjoern.eisele@inwis.de

Inhalt

Vorwort	1
1. Zielsetzungen und Untersuchungsdesign	2
2. Die Situation in den Kommunen	4
2.1. Soziodemografie und Sozioökonomie	4
2.2. Wohnungsmarkt.....	7
2.2.1 Wohnungsbestand und geförderter Wohnungsbau	7
2.2.2 Neubautätigkeit	10
2.2.3 Mietpreise (Angebotsmieten) und Baulandpreise	11
3. VdW-Unternehmen am Wohnungsmarkt in NRW	13
3.1. Struktur der befragten Unternehmen.....	13
3.2. Marktanteile und geförderter Wohnungsbau	15
3.3. Neubautätigkeit.....	17
3.4. Investitionen in Bestand und Neubau	19
3.5. Mietenpolitik der befragten Unternehmen	21
3.5.1 Soll-Mieten der VdW-Unternehmen und Mietniveau im Bestand	21
3.5.2 Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) und VdW-Niveau.....	23
3.5.3 Mietbelastungsquoten	27
4. Zusammenfassung.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 2014-2019.....	4
Abbildung 2:	Veränderung der Haushaltszahl 2014-2019.....	5
Abbildung 3:	Entwicklung des Ausländeranteils ab 2014.....	6
Abbildung 4:	Arbeitslosendichte 2019.....	6
Abbildung 5:	Kaufkraftindex 2019.....	7
Abbildung 6:	Entwicklung des Wohnungsbestands ab 2014.....	8
Abbildung 7:	Wohnungsbestand 2019.....	8
Abbildung 8:	Anteil geförderter Wohnungen 2014-2018 (an allen Whg.)	9
Abbildung 9:	Entwicklung der Angebotsmieten in Euro pro m ²	11
Abbildung 10:	Entwicklung der Kaufpreise für baureifes Land (Euro/m ²)	12
Abbildung 11:	Unternehmensgröße nach Unternehmenssparte.....	13
Abbildung 12:	Durchschnittsalter der Bewohner (VdW-Unternehmen) ...	14
Abbildung 13:	Leerstand und Fluktuation in den VdW-Unternehmen	15
Abbildung 14:	Marktanteile der VdW-Unternehmen.....	15
Abbildung 15:	Anteil geförderter Mietwohnungsbestand.....	16
Abbildung 16:	Anteil geförderter Wohnungen am Bestand (VdW- Unternehmen).....	16
Abbildung 17:	Fertiggestellte Wohnungen der VdW-Unternehmen.....	17
Abbildung 18:	Bauintensität.....	18
Abbildung 19:	Bauantragsstellungen und Baugenehmigungen der VdW-Unternehmen	19
Abbildung 20:	Anstieg des Mietaufkommens (12/2019 vs. 12/2018, Prozent).....	22
Abbildung 21:	Angebotsmieten in Euro/m ² NRW (Erst- / Wiedervermietung).....	23
Abbildung 22:	Angebotsmieten in Euro/m ² - Wiedervermietung Bestand	24
Abbildung 23:	Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung/ Wiedervermietung (Euro/m ²).....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anteil geförderter Wohnungen an allen Wohnungen im Geschosswohnungsbau.....	10
Tabelle 2:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	11
Tabelle 3:	Angaben zu Kosten für Bestands- und Neubaumaßnahmen (2019).....	20
Tabelle 4:	Miete gesamt (Sollstellung 12/2019).....	21
Tabelle 5:	Angebotsmieten in Euro/m ² (Erst- / Wiedervermietung) ...	24
Tabelle 6:	Angebotsmieten in Euro/m ² (Wiedervermietung Bestand)	25
Tabelle 7:	Angebotsmieten in Euro/m ² (Erstvermietung)	26
Tabelle 8:	Mietbelastungsquoten	27

Vorwort

Die wohnungspolitische Diskussion wurde in den vergangenen Jahren vor allem entlang der Mietpreisdynamik auf den angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland geführt.

Immer wieder wird die Situation auf den Wohnungsmärkten in Berlin, Hamburg oder München zum Anlass genommen, um über regulative Instrumente zum Eingriff in den Wohnungsmarkt zu diskutieren. Das Narrativ der allorts steigenden Mieten dient dabei als Rechtfertigungsgrund für Mietendeckel, Mietpreisbremsen, Kappungsgrenzen bis hin zu Enteignungsinitiativen als Ultima Ratio, schaffen aber keine neuen Wohnungen, um dem Nachfragedruck gerecht zu werden.



Aus Sicht der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft ist die Mietendynamik auf vielen lokalen Märkten jedoch ein Symptom einer mangelnden Versorgung mit dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum und muss zwingend differenziert betrachtet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob und wie sich die Dynamik der Wohnungsmärkte überhaupt in den nordrhein-westfälischen Ballungsräumen darstellt.

Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben dies zum Anlass genommen, um die Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage, mit besonderem Fokus auf die Angebotsmieten, in ausgewählten Städten in Nordrhein-Westfalen untersuchen zu lassen.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen mit ihren geförderten und freifinanzierten Beständen nur im geringen Maße Teil der allgemeinen Marktdynamik sind und durch ihr Engagement bei Neubau und Bestandsbewirtschaftung – je angespannter der Markt, desto stärker – als gebaute Mietpreisbremse auf den lokalen Märkten wirken.

Der vorliegende Bericht dient dabei sowohl der Positionierung der verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften insgesamt, als auch den beteiligten Unternehmen aus den lokalen Arbeitsgemeinschaften zur eigenen Einschätzung.

Als Ergebnis bleibt abschließend festzustellen: die wohnungspolitische Antwort auf lokale angespannte Wohnungsmärkte und die weiterhin größte Herausforderung für die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen ist und bleibt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für möglichst breite Schichten der Bevölkerung.

Alexander Rychter
Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen e.V.

1. Zielsetzungen und Untersuchungsdesign

In den vergangenen Jahren ist es in Deutschland und in NRW zu einer verstärkten Polarisierung der räumlichen Wohnungsmärkte gekommen. Durch anhaltende und auf urbane Zentren ausgerichtete Wanderungsbewegungen und andere demografische Veränderungen besteht vielerorts ein erheblicher Wohnungsmangel (insbesondere in sog. „bezahlbaren“ Segmenten). Hinzu kommt ein vielerorts alternder und in Teilen nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsbestand, so dass es insbesondere bei niedriger Bautätigkeit auch in solchen Städten und Regionen (z. B. im Ruhrgebiet) zu Engpässen kommt, die nicht so stark von den erheblichen Wachstumsschüben profitieren können, wie die stark wachsenden Metropolen, z.B. am Rhein.

Diese Veränderungen führen auf Bundes- und Landesebene und in den Kommunen zu heftigen Diskussionen über (aktuelle und zukünftige) wohnungspolitische Maßnahmen. Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft beteiligt sich – unabhängig von der Spartenzugehörigkeit der Unternehmen und oft gemeinsam mit anderen Akteuren – engagiert an der Lösung der Probleme, etwa indem der Neubau oder die Neuschaffung von Wohnungen im Bestand forciert werden und „bezahlbares Wohnen“ geboten wird. Allerdings sehen sich die Unternehmen selbst, aber auch der Verband und seine regionalen Arbeitsgemeinschaften regelmäßig mit unterschiedlichsten Daten und Analysen konfrontiert und müssen innerhalb der o. g. Diskussionen Stellung beziehen. Dabei fällt die Unzuverlässigkeit verfügbarer Datensätze auf. So bilden beispielsweise gängige Marktdatenauswertungen häufig nur einen Teil der vorhandenen Angebote ab, da auch viele bestandshaltenden Unternehmen nicht (alle) ihre Wohnungen einstellen.

Um dem zu begegnen, werden in der vorliegenden Zusammenstellung auf der Ebene der zwölf bevölkerungsstärksten Wohnungsmarktregionen in NRW nicht nur Marktdaten betrachtet (siehe Kapitel 2), sondern diese eigens erhobenen Daten der Verbandsunternehmen gegenübergestellt (siehe Kapitel 3). Die VdW-Arbeitsgemeinschaften in Dortmund und Köln („köln ag“) hatten bereits vorab eigene Befragungen ihrer Mitgliedsunternehmen für ein eigenes Wohnbarometer durchgeführt. Diese Informationen wurden freundlicherweise von den beiden Arbeitsgemeinschaften zur Verfügung gestellt und konnten somit in die Analysen einfließen. Insgesamt konnten somit die Informationen von 80 von 125 Verbandsunternehmen aus den untersuchten Fokusräumen einbezogen und eine gute Rücklaufquote erreicht werden. Die Aussagekraft der Resultate ist somit gewährleistet.

Das Wohnungsmarktbarometer NRW soll den Verband, die regionalen Arbeitskreise und die einzelnen Mitglieder mit Daten und Auswertungen versorgen, bei denen die eigene Leistung bzw. Leistungsfähigkeit in Bezug auf die aktuellen Themen am Wohnungsmarkt erkennbar ist. Dies dient sowohl der eigenen Einschätzung als auch der Öffentlichkeitsarbeit von Verband, Arbeitskreisen und Unternehmen. Die vorliegende Studie verfolgte insofern folgende Ziele:

- Klare Positionierung des VdW Rheinland-Westfalen, der regionalen Arbeitsgemeinschaften sowie der Mitgliedsunternehmen im Marktgeschehen,
- Unabhängigkeit von der Darstellung in Marktberichten und Analysen anderer Akteure,
- Möglichkeit für Arbeitsgemeinschaften und Unternehmen, sich selbst „einzuordnen“,
- Gewinnung belastbarer Ergebnisse durch die Einbeziehung eigener Daten aus den Unternehmen,
- Nutzen für Strategie- und Öffentlichkeitsarbeit beim Verband und den Unternehmen.

2. Die Situation in den Kommunen

Bevor die Datenerhebung bei den Unternehmen mit Beständen in den zwölf Fokuskommunen näher analysiert wird, steht eine Einordnung in den Gesamtkontext und in das Marktumfeld, in dem sich die VdW-Unternehmen bewegen, an. Durch die räumliche Lage und die Zentralität lassen sich die untersuchten Fokuskommunen drei Typen zuordnen:

1. Prosperierende **Kernstädte an der Rheinschiene** (Düsseldorf, Köln, Bonn),
2. Altindustrielle Standorte im **Ruhrgebiet und in Wuppertal** (Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Hagen, Wuppertal),
3. Einzelne **Universitätsstädte** und Entwicklungspole (Aachen, Bielefeld, Münster).

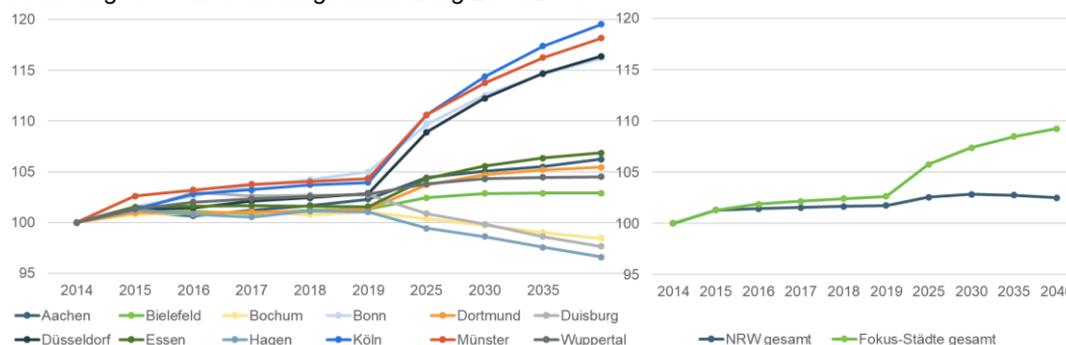
2.1. Soziodemografie und Sozioökonomie

In allen zwölf Fokusgemeinden zusammen lebten 2019 rund 5,5 Millionen Menschen. Dies entspricht knapp einem Drittel der Einwohner Nordrhein-Westfalens. Während die Einwohnerzahl in NRW zwischen 2014 und 2019 um 1,8 Prozent auf knapp 17,45 Mio. gestiegen ist, haben sich die Fokusgemeinden sehr unterschiedlich entwickelt.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in den Ruhrgebietsstädten und Altindustriestandorten folgt mit einem Zuwachs von +1,8 Prozent annähernd dem Landesschnitt – wobei Wuppertal und Duisburg mit +2,8 bzw. +2,7 Prozent am stärksten gewachsen sind. Die klassischen Universitätsstädte und Entwicklungspole verzeichnen im Beobachtungszeitraum einen Einwohnerzuwachs von +2,6 Prozent. Münster hebt sich mit einer Zunahme von +4,3 Prozent deutlich von den anderen Gemeinden ab. Der stärkste Bevölkerungszuwachs entfällt auf die drei Fokusgemeinden in der Rheinschiene. Hier ist die Einwohnerzahl im Beobachtungszeitraum zwischen 2014 und 2019 um +3,8 Prozent gestiegen. Bonn verzeichnet mit einem Zuwachs von 5,0 Prozent den stärksten Anstieg.

Überdurchschnittliche (zurückliegende) Bevölkerungszunahme in Fokusgemeinden

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2014-2019



Quelle: IT.NRW, Darstellung: InWIS (2014 = 100)

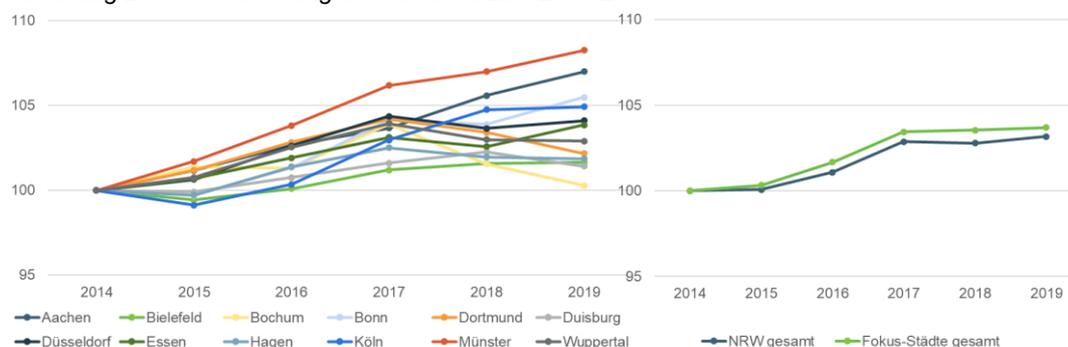
Die **Bevölkerungsvorausberechnung** von IT.NRW unterstellt zwischen 2019 und 2040 ein landesweites Bevölkerungswachstum von +6,4 Prozent. In den Regionen wird es jedoch zu unterschiedlichen Entwicklungen kommen. Die Kommunen der Rheinschiene werden durchschnittlich um +13,7 Prozent wachsen, wobei Köln mit +15 Prozent das stärkste Wachstum unterstellt wird. Ähnlich wird es für Münster (+13,3 Prozent) erwartet, wogegen Aachen und Bielefeld weniger stark wachsen sollen (+3,8 und +1,5 Prozent). Der Bevölkerungsstand in Städten im Ruhrgebiet hingegen wird mit im Durchschnitt +0,7 Prozent nahezu stagnieren. Den Städten Duisburg (-5,0%), Hagen (-4,4%) und Bochum (-2,6%) wird gar eine signifikant rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt.

Starke Bevölkerungszunahme in Fokusgemeinden - v.a. an der Rheinschiene – prognostiziert

Gemessen an den Daten der GfK¹, hat sich die **Zahl der Haushalte** in NRW zwischen 2014 und 2019 von rund 8,48 Mio. auf 8,75 Mio. um +3,2 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,07 auf 2,05 gesunken. Da Haushalte (nicht Personen) Träger des Wohnungsbedarfs sind, steigt durch die zunehmende Haushaltszahl der rechnerische Wohnungsbedarf. Bezogen auf die einzelnen Regionen zeigen sich unterschiedliche Entwicklungsmuster. Während die Zunahme der Haushalte im Großraum Ruhrgebiet mit +2,2 Prozent zwischen 2014 und 2019 deutlich unter dem Landesschnitt von +3,2 Prozent liegt, ist in den übrigen Fokus-Städten eine überdurchschnittliche Zunahme festzustellen. Münster und Aachen weisen mit +8,3 und +7,0 Prozent die höchste Zunahme an Haushalten bei den untersuchten Städten auf.

Entwicklung der Haushalte im NRW-Vergleich überdurchschnittlich

Abbildung 2: Veränderung der Haushaltszahl 2014-2019



Quelle: GfK, Darstellung: InWIS (2014 = 100)

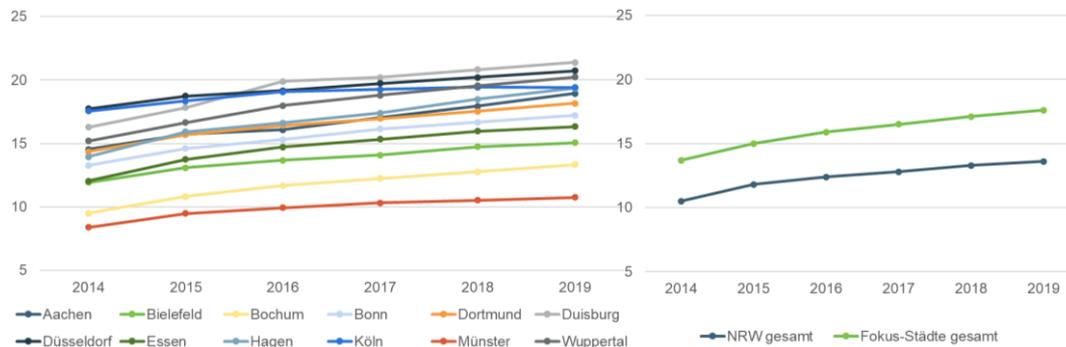
In den meisten betrachteten Städten hat sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** zwischen 2014 und 2019 kaum verändert. Essen und Hagen zeigen eine leichte Verringerung der Haushaltsgröße (-0,02 Personen pro Haushalt). Am stärksten ist der Trend in den Universitätsstädten Münster (-0,04) und Aachen (-0,07) erkennbar.

Von 2014 bis 2019 ist der **Ausländeranteil** in NRW von 10,5 auf 15,1 Prozent gestiegen. Der überwiegende Teil der Fokusgemeinden weist daran gemessen einen überdurchschnittlichen Ausländeranteil auf. Spitzenreiter sind mit 21,4 bzw. 20,7 und 20,2 Prozent Duisburg, Düsseldorf und Wuppertal. Deutlich darunter liegen dagegen Münster mit 10,4 und Bochum mit 13,3 Prozent.

Ausländeranteil deutlich über dem NRW-Durchschnitt

¹ Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg

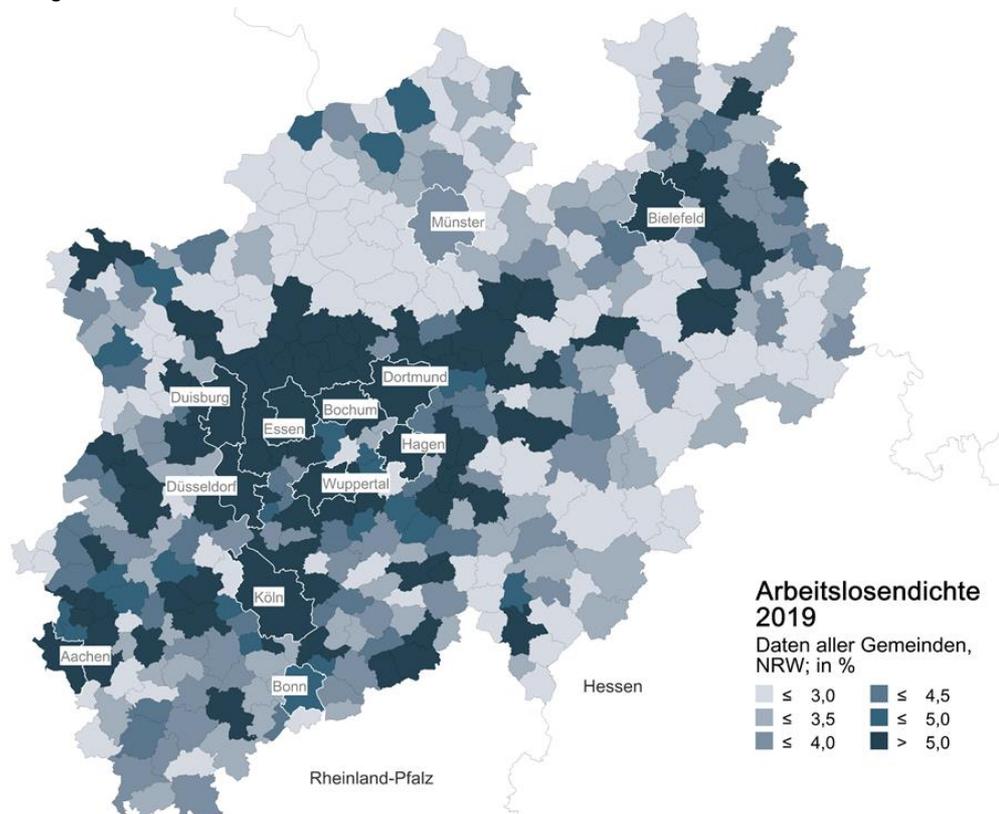
Abbildung 3: Entwicklung des Ausländeranteils ab 2014



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

Ergänzend wurde die **Arbeitslosendichte auf Gemeindeebene** berechnet. Diese gibt das Verhältnis von Arbeitslosen zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren an. Diese Vorgehensweise bietet sich an, da Arbeitslosenquoten nicht auf Ebene der kreisangehörigen Gemeinden vorliegen.

Abbildung 4: Arbeitslosendichte 2019



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

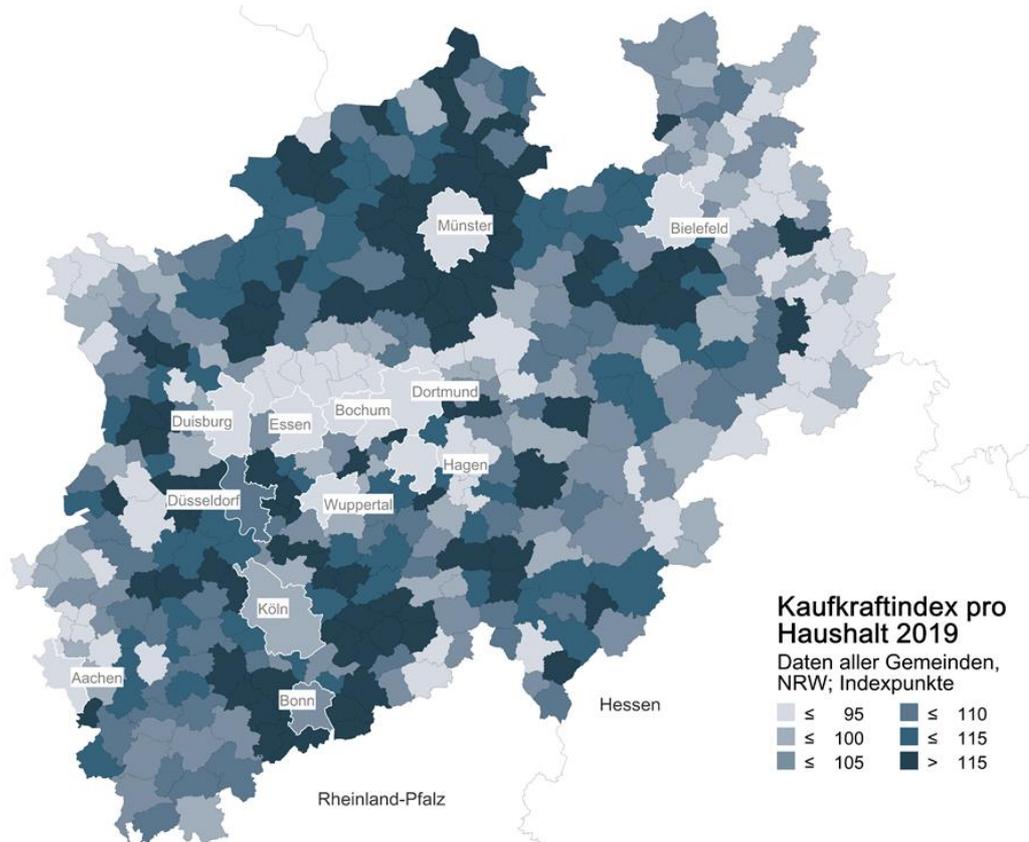
Zwischen 2014 und 2019 ist die Arbeitslosendichte in NRW von 6,6 auf 5,5 Prozent gesunken. In den untersuchten Städten zeigt sich, dass v.a. im Ruhrgebiet (z.B. Duisburg: 8,6 Prozent) und in Wuppertal (6,4 Prozent) recht hohe Arbeitslosendichten erreicht werden. Die niedrigsten Werte zeigen Münster mit 3,6 und Bonn mit 4,9 Prozent.

Strukturelle Arbeitslosigkeit im Ruhrgebiet

Zur Analyse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Bevölkerung wird der **Kaufkraftindex** herangezogen (pro Haushalt; BRD=100). Die Ruhrgebietsstädte und Wuppertal erreichen nur Werte zwischen 82,4 (Duisburg) und 92,4 (Wuppertal). Auch die Universitätsstädte Münster, Bielefeld und v.a. Aachen (nur 81,3) haben einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex. Relativ hoch ist der in den prosperierenden Städten am Rhein. Düsseldorf (106,6) ist Spitzenreiter gefolgt von Bonn (104,8).

Niedrige Kaufkraft im Ruhrgebiet, in Wuppertal und Aachen

Abbildung 5: Kaufkraftindex 2019



Quelle: GfK, InWIS eigene Darstellung

2.2. Wohnungsmarkt

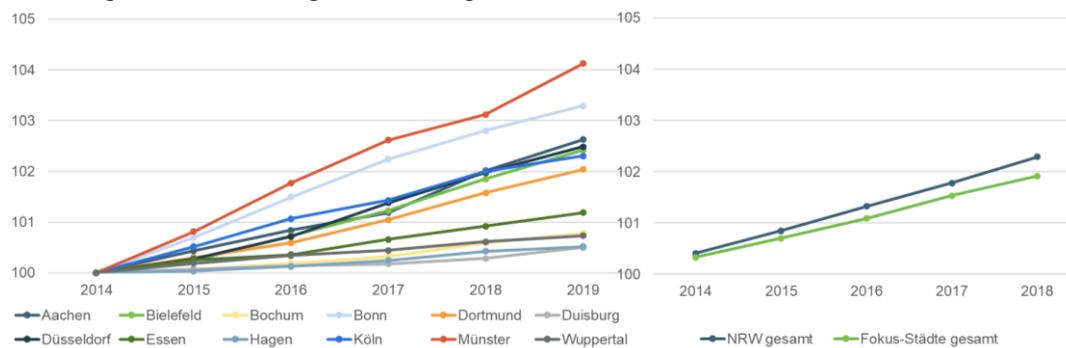
2.2.1 Wohnungsbestand und geförderter Wohnungsbau

Erwartungsgemäß ist der **Wohnungsbestand** zwischen 2014 und 2019 in allen untersuchten Städten angewachsen. Landesweit ist eine Zunahme um +2,3 Prozent auf 8.665.866 Wohnungen festzustellen. Gemessen an den demografischen Trends verwundert zunächst nicht, dass die altindustriell geprägten Großstädte u.a. im Ruhrgebiet eine relativ geringe Zunahme des Wohnungsbestandes von durchschnittlich nur +1,1 Prozent haben. Dortmund mit +2,0 Prozent mehr Wohnungen zeigt hier noch das größte Wachstum, mit jeweils nur +0,5 Prozent sind Hagen und Duisburg die Schlusslichter. Spitzenreiter bei der Veränderung des Wohnungsbestandes sind Münster und Bonn +4,1 und +3,3 Prozent im

Starke Zunahme des Wohnungsbestands in Münster und Bonn

Betrachtungszeitraum. Köln, Düsseldorf und Aachen bleiben – trotz des deutlichen Anstiegs der Haushaltszahlen (s.o.) – hinter diesen Marken zurück und erreichen im gleichen Zeitraum „nur“ um die +2,5 Prozent Zunahme des Wohnungsbestands.

Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestands ab 2014

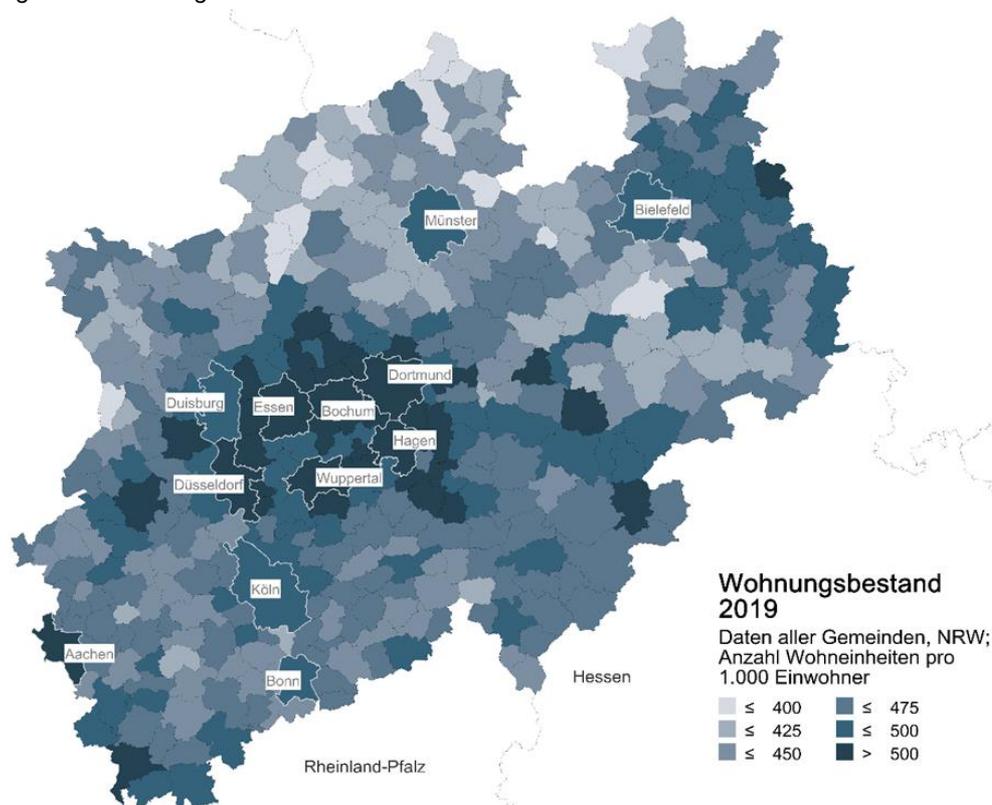


Quelle: IT.NRW, InWIS Quelle: eigene Darstellung

Betrachtet man den Wohnungsbestand pro 1.000 Einwohner, zeigt sich, dass die Dichte in den Städten gemessen am Landesdurchschnitt (483 Wohnungen pro 1.000 Einwohner) recht hoch ist, so z.B. in Düsseldorf (531) oder in Hagen, Wuppertal, Essen und Dortmund (zwischen 527 und 520). Bonn und die Flächenstädte Münster und Bielefeld liegen mit je 490 Wohnungen pro 1.000 Einwohner etwa auf dem Landesdurchschnitt.

Hohe Bevölkerungsdichte in den Fokus-Städten

Abbildung 7: Wohnungsbestand 2019



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

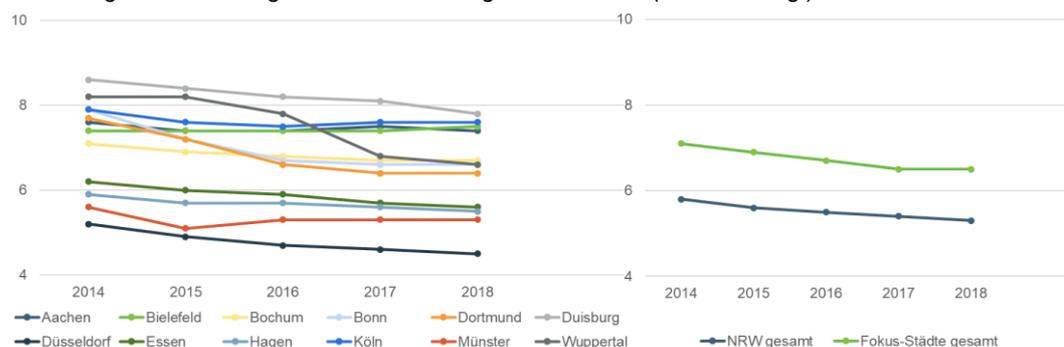
Für die Einschätzung der Entwicklung im Segment des **geförderten Mietwohnungsbestandes** wurden Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK herangezogen. Da die Belegungsbindungen in den vergangenen Jahren für viele (ehemals) öffentlich geförderte Wohnungen ausgelaufen sind und die Bauleistung in diesem Segment nicht an die hohen Fertigstellungszahlen der 1960er und 1970er Jahre heranreichen, ist – auch in Deutschland insgesamt – ein kontinuierlicher Rückgang des geförderten Wohnungsbaus festzustellen. Zwischen 2014 und 2018 ist die Anzahl geförderter Wohnungen in NRW um -6,4 Prozent auf 457.563 gesunken. Vor wenigen Jahren lag der Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand noch fast bei sechs Prozent während er sich heute fünf Prozent nähert – oder anders gesagt: während der Wohnungsbestand insgesamt um fast +200.000 Einheiten zugenommen hat, hat sich der Bestand öffentlich geförderter Wohneinheiten um etwa -31.000 verringert.

Heute 31.000 geförderte Wohnungen weniger als noch 2014 in NRW

In den Städten hat sich der Bestand sehr unterschiedlich entwickelt. Während in Bielefeld ein Zuwachs (+2,7 Prozent) und in z.B. in Aachen eine Stagnation (-0,9 Prozent) erkennbar ist, sind die Bestände in Wuppertal (-18 Prozent), Dortmund (-16,3), Bonn (-14,4) und Düsseldorf (-11,1) deutlich geschrumpft. Gemessen am Gesamt-Wohnungsbestand (inkl. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern²) ist der Anteil geförderter Wohnungen allerdings in Aachen, Bielefeld, Köln und Duisburg (noch) am höchsten (zwischen 7,4 und 7,8 Prozent). Düsseldorf aber hat nur noch einen Anteil von 4,5 Prozent geförderter Wohnungen am Gesamtbestand, weshalb der Rückgang hier besonders ins Gewicht fällt.

Rückgang des geförderten Wohnungsbestands in Rhein-Städten, Dortmund und Wuppertal; Stabilisierung in Münster, Anstieg in Bielefeld

Abbildung 8: Anteil geförderter Wohnungen 2014-2018 (an allen Whg.)



Quelle: NRW BANK, IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

Bezieht man die Anzahl geförderter Wohnungen nur auf den Geschosswohnungsbau,³ stellt sich das Ergebnis in Städten mit einem hohen Mehrfamilienhaus-Anteil zwar etwas anders dar, bleibt aber unter dem Landesdurchschnitt. In Düsseldorf sind nur 5,3 Prozent aller verfügbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern öffentlich gefördert. In NRW sind es 9,5 Prozent, die hier untersuchten Städte erreichen noch 8,5 Prozent im Durchschnitt. In

² Daten: NRW.BANK; liegen bis einschließlich 2018 vor

³ Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Der Indikator weist Unschärfen auf. Zum einen sind auch selbst genutzte Eigentumswohnungen unter den Geschosswohnungsbauten zu finden; ebenso bezieht die Zahl geförderter Neubauwohnungen auch geförderte individuelle Wohnformen (z.B. Reihenhäuser) mit ein.

Aachen (10,0 Prozent), Duisburg (10,3) und Bielefeld (11,5) liegen die Werte deutlich darüber, in Düsseldorf (5,3), Essen (7,0) und Hagen (7,2) darunter.

Tabelle 1: Anteil geförderter Wohnungen an allen Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Stadt	Anteil geförderte Whg. an allen Wohneinheiten in MFH (nur Whg. in Objekten mit 3 u. mehr Whg.)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Duisburg	11,1	10,9	10,7	10,6	10,3
Essen	7,7	7,5	7,3	7,1	7,0
Wuppertal	10,3	10,4	9,9	8,6	8,5
Bochum	9,1	8,9	8,8	8,7	8,6
Dortmund	10,1	9,5	8,6	8,5	8,5
Hagen	7,7	7,5	7,4	7,3	7,2
Ruhrgebiet/Wuppertal	9,3	9,1	8,8	8,5	8,4
Düsseldorf	6,0	5,7	5,5	5,4	5,3
Bonn	11,0	10,1	9,5	9,4	9,4
Köln	9,6	9,4	9,3	9,4	9,5
Rheinschiene	8,9	8,4	8,1	8,1	8,1
Aachen	10,1	9,9	9,9	10,1	10,0
Münster	8,2	7,5	7,9	7,9	8,1
Bielefeld	11,2	11,2	11,2	11,3	11,5
Unistädte/Pole	9,8	9,5	9,7	9,8	9,9
Fokus-Städte gesamt	9,2	8,9	8,6	8,5	8,5
NRW gesamt	10,2	9,9	9,7	9,6	9,5

Quelle: NRW Bank, IT.NRW, InWIS eigene Berechnung

2.2.2 Neubautätigkeit

Zwischen 2014 und 2019 wurden in NRW insgesamt 275.772 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 231.987 neue Wohnungen in NRW errichtet. Jeweils etwa 30 Prozent (80.789 Baugenehmigungen und 65.804 Baufertigstellungen) entfielen auf die zwölf in dieser Studie behandelten Städte.

Seit 2014 fast 39.000
neue Wohnungen pro
Jahr in NRW

Im Folgenden wird das Baugeschehen durch Vergleiche mit dem Wohnungsbestand und der Bevölkerungszahl (jeweils des Vorjahres) analysiert. Damit konjunkturelle Schwankungen ausgeglichen werden, ist der Mittelwert der Bautätigkeit der letzten drei Jahre herangezogen worden. Demnach lag die Zahl der **Baugenehmigungen** pro 1.000 Einwohner in NRW in den letzten drei Jahren bei 2,6. Gemessen am Wohnungsbestand wurden 5,4 neue Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen genehmigt. Die Ruhrgebietsstädte, Wuppertal, Köln und Aachen bleiben hinter den Landeswerten zurück. Dortmund erreicht etwa den NRW-Schnitt und Münster und Bielefeld liegen deutlich darüber.

Gemessen an der Einwohnerzahl und am Wohnungsbestand, wurden in den letzten drei Jahren in Düsseldorf (4,5 pro 1.000 EW und 8,6 pro 1.000 WE)⁴ und Münster (4,5 pro 1.000 EW und 9,5 pro 1.000 WE) im Verhältnis die meisten Baugenehmigungen erteilt. Viele andere Fokus-Städte hingegen bleiben bei den Baugenehmigungen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,6 bzw. 5,4 Wohnungen (pro 1.000 EW bzw. WE). Ein vergleichbares Bild zeigt sich bei den **Baufertigstellungen**. Auch dort liegen die meisten der

⁴ EW: Einwohner; WE: (Bestands-) Wohneinheiten

untersuchten Fokus-Städte im Ruhrgebiet mit Ausnahme der Stadt Dortmund unterhalb der Landeswerte; die Städte an der Rheinschiene und die untersuchten Universitätsstädte erreichen oder überschreiten den Landesdurchschnitt.

Tabelle 2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Stadt	Baugenehmigungen ø letzte 3 Jahre		Baufertigstellungen ø letzte 3 Jahre	
	pro 1.000 EW	pro 1.000 Wohnungen	pro 1.000 EW	pro 1.000 Wohnungen
Duisburg	1,3	2,5	1,2	2,5
Essen	2,0	3,8	1,5	2,8
Wuppertal	1,2	2,3	0,7	1,2
Bochum	1,7	3,2	1,2	2,3
Dortmund	2,5	4,8	2,3	4,4
Hagen	0,9	1,8	0,7	1,3
Ruhrgebiet/Wuppertal	1,7	3,4	1,4	2,7
Düsseldorf	4,5	8,6	2,9	5,5
Bonn	3,1	6,5	2,7	5,6
Köln	2,2	4,5	2,2	4,4
Rheinschiene	3,0	6,1	2,5	4,9
Aachen	1,7	3,4	2,6	5,2
Münster	4,5	9,5	3,8	7,9
Bielefeld	2,7	5,6	2,3	4,7
Unistädte/Pole	3,1	6,3	2,9	5,9
Fokus-Städte gesamt	2,4	4,8	2,0	4,0
NRW gesamt	2,6	5,4	2,2	4,7

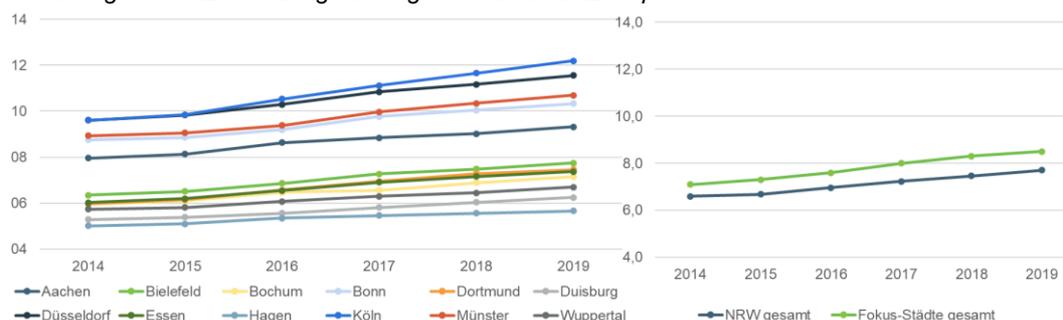
Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

2.2.3 Mietpreise (Angebotsmieten) und Baulandpreise

Insgesamt liegen die **Mietpreise** in den untersuchten Städten erkennbar über dem NRW-Niveau. Dies gilt ebenso für die Mietsteigerungen. In den zwölf Städten stiegen die Angebotspreise für Mietwohnungen zwischen 2014 und 2019 um 20 Prozent, in NRW insgesamt lediglich um 17 Prozent. Der stärkste Anstieg von 2014 bis 2019 ist für Köln festzustellen (+27 Prozent). Damit zeigt sich insbesondere in den Städten Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn und teilweise Aachen die ganze Dramatik der Wohnungsmarktentwicklung. Hier lagen die Angebotspreissteigerungen am Mietwohnungsmarkt weit jenseits der allgemeinen Preissteigerung von rund 5,8 Prozent im gleichen Zeitraum. Aber auch alle anderen betrachteten Städte wie auch NRW insgesamt liegen deutlich darüber.

Anstieg der Angebotsmieten lässt die allgemeine Teuerung weit hinter sich

Abbildung 9: Entwicklung der Angebotsmieten in Euro pro m²

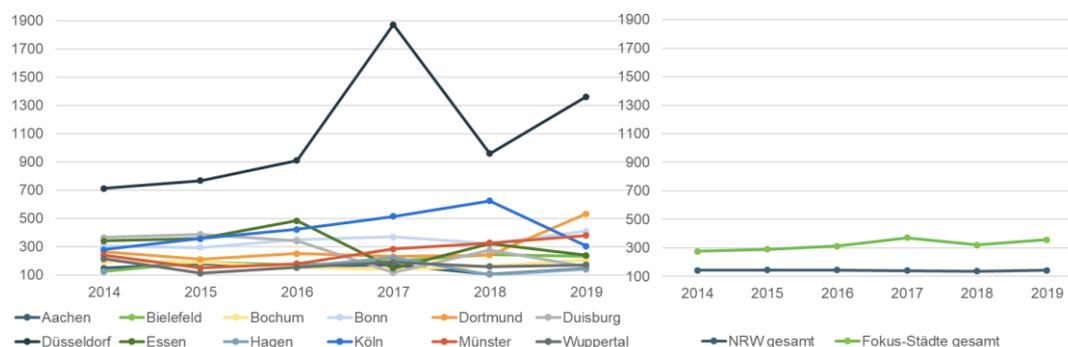


Quelle: NRW Bank, IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

In Köln beispielsweise überschritten die durchschnittlichen Angebotsmieten (für alle Bau- altersklassen im Durchschnitt) 2019 erstmals die „Schallmauer“ von 12,00 Euro pro m². Doch auch in Düsseldorf, Münster und Bonn sind mittlerweile auch über 10,00 oder gar 11,00 Euro pro m² „fällig“ – jedenfalls bezogen auf das gesamte Angebotsfeld. Neubau- Objekte können noch deutlich darüber liegen. Zudem zeigt sich, dass es auch nach Anbie- tergruppen durchaus Unterschiede in der Preisgestaltung gibt. Dies lässt sich allerdings aus den verfügbaren Marktdaten nicht einwandfrei ableiten, da hier offenbar verschiedene Anbietergruppen kaum inserieren. Beispielsweise ist von vielen Genossenschaften be- kannt, dass sie diese Vertriebskanäle angesichts langer Wartelisten kaum nutzen (müs- sen). Insofern werden im Folgenden Ergebnisse aus der eigenen Erhebung diesen Er- kenntnissen gegenübergestellt.

Es lohnt ergänzend ein Blick auf die Entwicklung der **Baulandpreise**, da diese als wesent- liche Voraussetzung für die Möglichkeiten, bezahlbar zu bauen, gilt. Auch hier liegen die Fokus-Städte insgesamt deutlich vor dem Niveau von ganz NRW. Allerdings wird hier be- sonders klar, welche Bedeutung die Städte der Rheinschiene mit insgesamt knapp unter 700 Euro pro m² für baureifes Land hier haben. Köln, Bonn und vor allem Düsseldorf (1.363 Euro/m²) sind deutlich Spitzenreiter, während im Ruhrgebiet und in Wuppertal sowie auch in der Region Aachen,⁵ in Münster und Bielefeld insgesamt nur rund 250 Euro pro m² auf- gerufen wurden.

Abbildung 10: Entwicklung der Kaufpreise für baureifes Land (Euro/m²)



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung⁶

Am Beispiel von Düsseldorf aber auch in Dortmund und Köln zeigt sich, dass der Bauland- preis bezogen auf einzelne Städte durchaus schwankt – in einzelnen Jahren konnten deut- liche Steigerungen oder Rückgänge erzielt werden. Die Tendenz zu steigenden Preisen ist jedoch insgesamt klar erkennbar. Damit wird es immer schwieriger, in diesen Städten wirk- lich noch preisgünstigen Neubau zu schaffen.

⁵ In dieser Auswertung sind die Preise für baureifes Land für die gesamte Region Aachen enthalten.

⁶ 2017 erreicht Düsseldorf einen hohen Wert von fast 1.900 Euro/m². Dies resultiert wesentlich aus einem einzigen Verkaufsfall für ein Grundstück im 4. Quartal 2017. Ohne diesen Verkaufsfall liegt der Wert bei rd. 890 Euro.

3. VdW-Unternehmen am Wohnungsmarkt in NRW

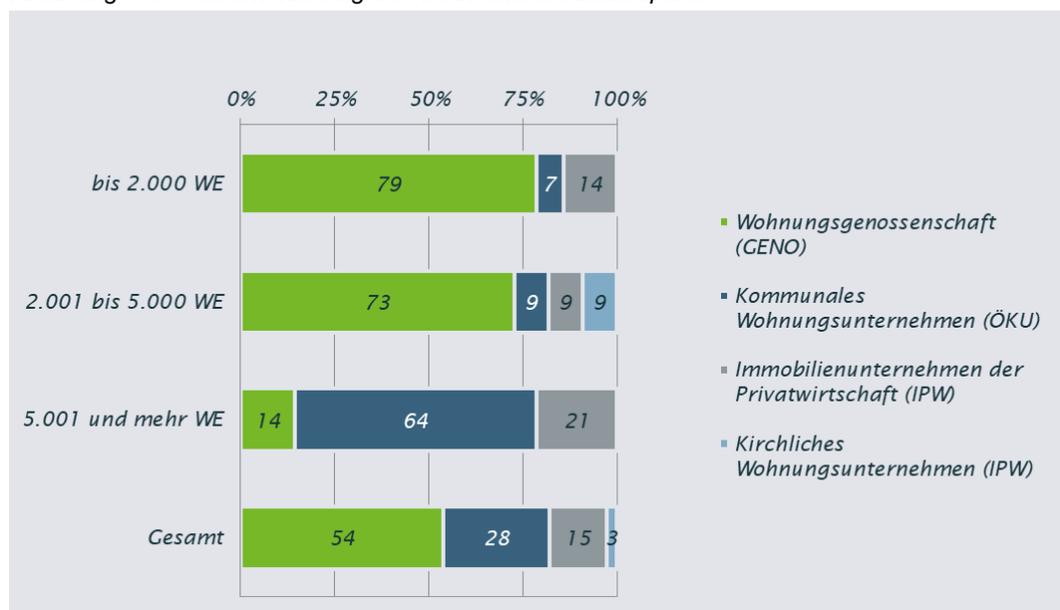
Wie bereits dargestellt, lassen sich aus vorliegenden (Markt-) Daten nicht immer zufriedenstellende Rückschlüsse auf alle am Markt agierenden Anbietergruppen ziehen. Insbesondere die dort verfügbaren und sicher zuzuordnenden Informationen bezüglich der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft sind letztlich nicht repräsentativ, da die Unternehmen im Einzelnen in Bezug auf die Nutzung dieser Datenbanken und Vertriebskanäle sehr unterschiedlich agieren.

3.1. Struktur der befragten Unternehmen

Auch die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen sind nicht alle gleich. So sind etwas mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen Wohnungsgenossenschaften und ein Viertel kommunale Wohnungsunternehmen. 15 Prozent entfallen auf Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und ein Anteil von drei Prozent auf kirchliche Wohnungsunternehmen. Im Großen und Ganzen spiegelt das auch die Mitgliederstruktur des VdW Rheinland Westfalen wider. Gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten haben viele kleinere und mittelgroße Genossenschaften an der Erhebung teilgenommen. Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft sind im Wesentlichen den größeren Wohnungsunternehmen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten zuzurechnen, was angesichts einiger sehr großer Akteure nicht verwundert.

80 Verbandsunternehmen von 125 mit Beständen in den Fokus-Städten haben teilgenommen

Abbildung 11: Unternehmensgröße nach Unternehmenssparte

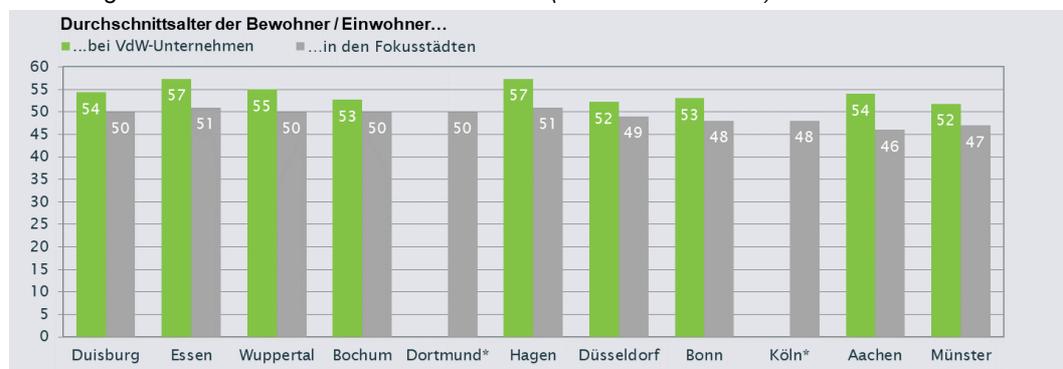


Quelle: InWIS, VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

Das **Durchschnittsalter der Mieter** liegt über alle Unternehmen hinweg bei 54 Jahren. Die jüngsten VdW-Mieter innerhalb der zwölf Städte leben in Bielefeld, Düsseldorf und Münster, die ältesten in Hagen und Essen. Im Vergleich zum Durchschnittsalter der über 18-jährigen Bevölkerung⁷ in den untersuchten Städten wird deutlich, dass die VdW-Mieter durchgängig älter sind, als die Einwohner in den jeweiligen Städten. Der größte Unterschied ergibt sich in der studentisch geprägten Stadt Aachen. Hier sind die Mieter der VdW-Unternehmen mit 54 Jahren durchschnittlich acht Jahre älter als die Einwohner insgesamt. Die geringste Differenz mit einem Abstand von nur 1,5 Jahren ergibt sich zwischen VdW-Mietern und dem Durchschnittsalter der Bewohner der Stadt Bielefeld.

Hoher Altersdurchschnitt: VdW-Unternehmen vom demografischen Wandel stark betroffen

Abbildung 12: Durchschnittsalter der Bewohner (VdW-Unternehmen)



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020; IT.NRW

Die Auswertung der **Leerstands- und Fluktuationsquoten** im Bestand der befragten Unternehmen skizziert sehr anschaulich die allgemein angespannte Marktsituation. Durchschnittlich weisen die Unternehmen einen Leerstand von nur noch 2,5 Prozent aus. Dieser liegt somit geringfügig oberhalb der Leerstandsquote aller VdW-Unternehmen in NRW (2,3 Prozent).⁸ Wie zu erwarten liegen in den sehr stark angespannten Märkten Münster, Düsseldorf, Bonn und Bielefeld die Quoten noch darunter. Für Köln liegt die Leerstandsquote entgegen der ersten Vermutung trotz angespanntem Marktumfeld geringfügig über den genannten Städten. Unternehmen in den dazu noch recht entspannten Märkten Hagen und Duisburg weisen dagegen die höchste Leerstandsquote auf.

Niedriger Leerstand jedoch relativ hohe Fluktuationsquote bei befragten Unternehmen

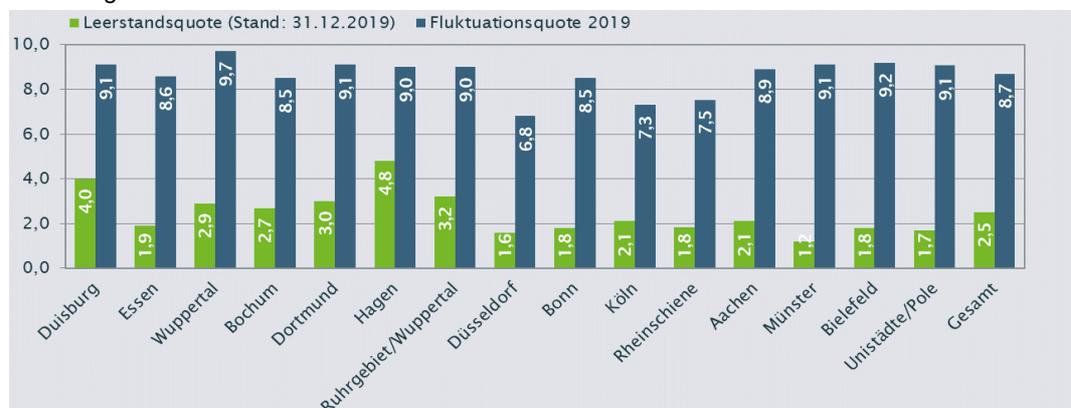
Die Fluktuationsquote der befragten VdW-Unternehmen liegt bei 8,6 Prozent.⁹ Die recht geringe Quote in Düsseldorf und Köln ist durch die starke Marktanspannung zu begründen. Durch den Konkurrenzdruck unter den Mietern werden (insbesondere verhältnismäßig günstige) Wohnungen nicht ohne Weiteres gewechselt, da Mieter kaum ein hinsichtlich des Preis-Leistungsverhältnis vergleichbares Angebot am Markt finden können.

⁷ Hierunter fallen auch Wohnungseigentümer/innen, die v.a. in den jüngeren Kohorten seltener vorkommen, in älteren Kohorten aber teilweise überrepräsentiert sind. Insofern verzerrt die Darstellung etwas.

⁸ Siehe GdW-Verbandsstatistik 2019

⁹ Diese relativ niedrige Quote zeigt die Wirkung der vielerorts angespannten Wohnungsmärkte – Umzüge werden vermieden oder aufgeschoben, da nicht ausreichend geeignete Wohnungsangebote verfügbar sind.

Abbildung 13: Leerstand und Fluktuation in den VdW-Unternehmen



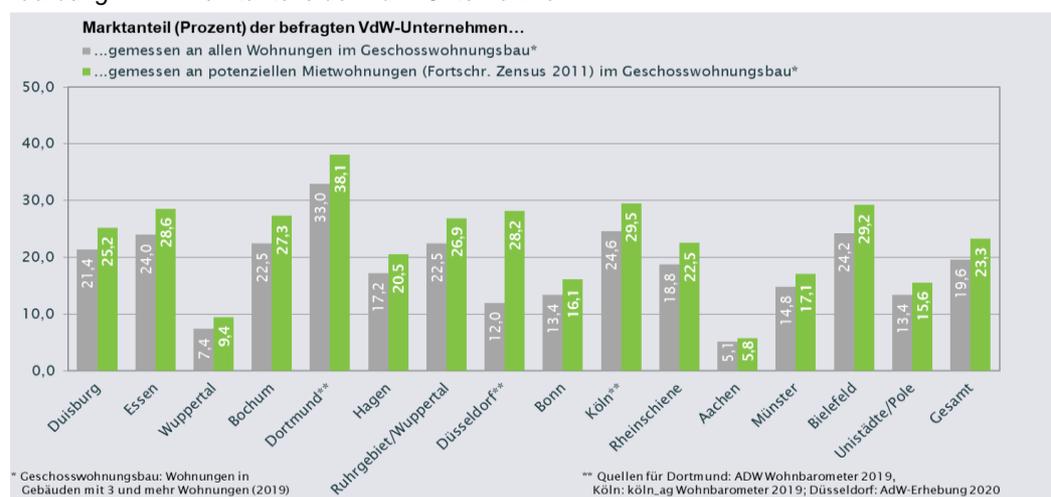
Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

3.2. Marktanteile und geförderter Wohnungsbau

Die befragten VdW-Unternehmen stehen für knapp ein Fünftel des Geschosswohnungsbestands und fast ein Viertel des Mietwohnungsbestands.¹⁰ In Dortmund repräsentieren die VdW-Unternehmen fast 40 Prozent der Mietwohnungen, in Köln, Düsseldorf, Bielefeld, Essen und Bochum noch fast 30 Prozent.

Befragte Unternehmen stehen für 23 Prozent des Mietwohnungsbestands

Abbildung 14: Marktanteile der VdW-Unternehmen



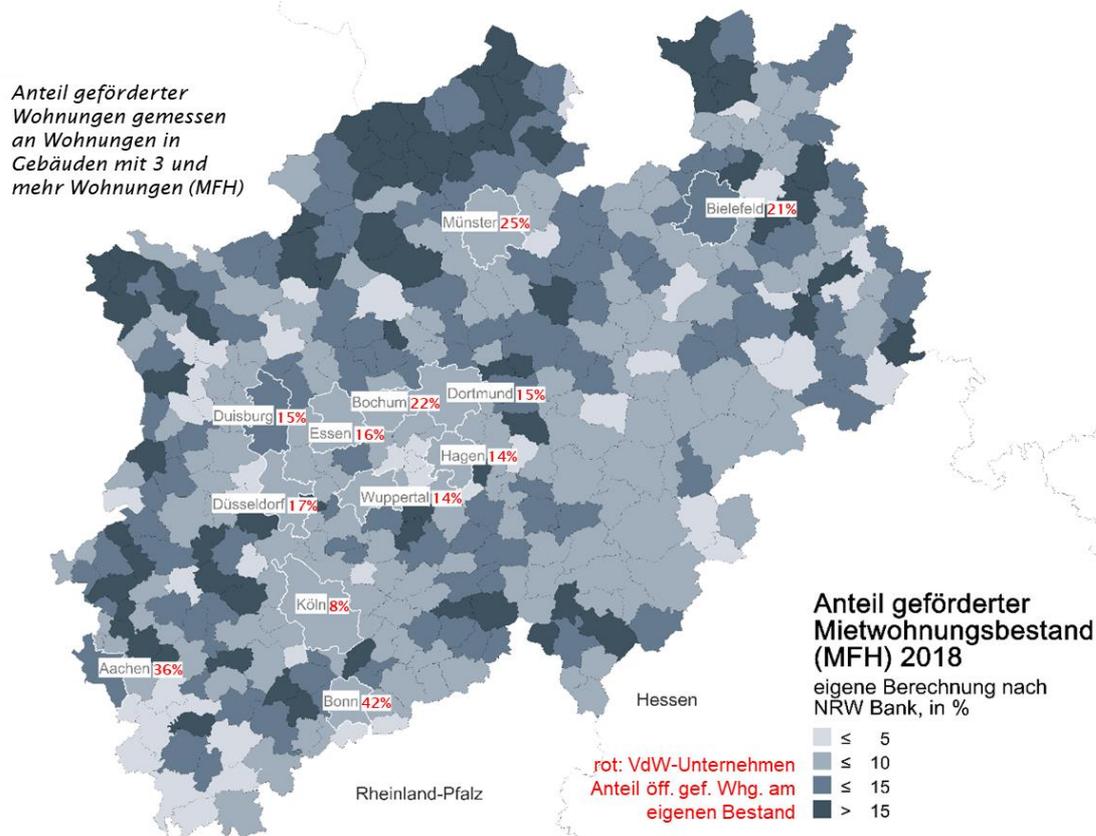
Quelle: InWIS (2020); IT.NRW. Dortmund: ADW (2019), Köln: köln ag (2019)

Welche **gesellschaftliche Verantwortung** die VdW-Unternehmen in den zwölf Fokusgemeinden übernehmen, wird am hohen Anteil geförderter Wohnungen deutlich. Im Schnitt sind 20 Prozent der Wohnungen der VdW-Unternehmen öffentlich gefördert – im Vergleich zu knapp 9,5 Prozent aller Geschosswohnungen in NRW.

VdW-Unternehmen: doppelt so viele geförderte Wohnungen wie im Landesschnitt

¹⁰ Der Mietwohnungsbestand der Städte wurde anhand der Zensus-Daten von 2011 hochgerechnet. Geringfügige Verschiebungen durch Neubau und Abgänge seitdem sind möglich. 2011 leerstehende Wohnungen sowie Ferienwohnungen wurden nicht berücksichtigt. **Da nicht alle VdW-Unternehmen an der Befragung teilgenommen haben, wird der Anteil am Mietwohnungsbestand in vielen Städten tatsächlich deutlich höher liegen!**

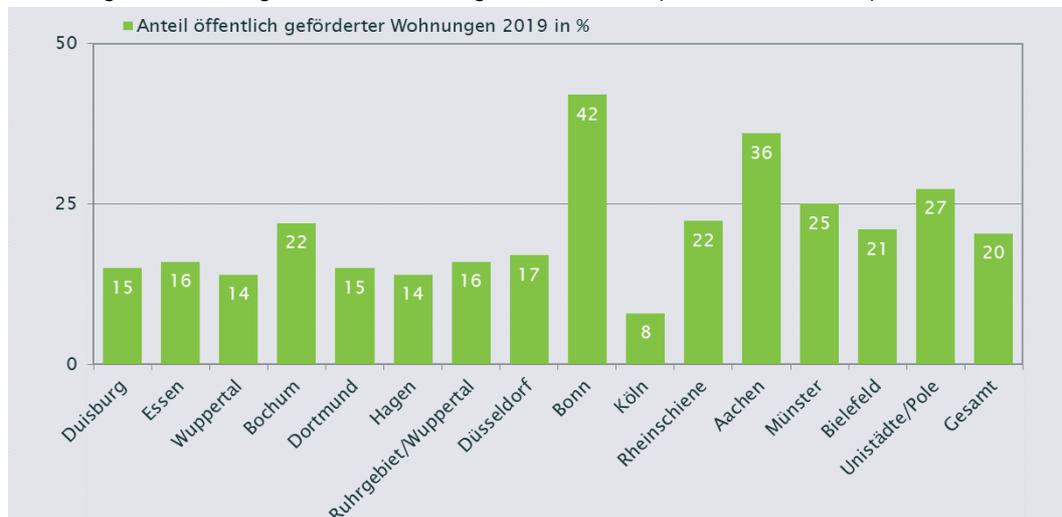
Abbildung 15: Anteil geförderter Mietwohnungsbestand



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020; NRW.BANK, IT.NRW

Noch deutlicher wird das in den angespannten Wohnungsmärkten. So sind etwa in Bonn 42 Prozent der Wohnungen von VdW-Unternehmen preisgebunden; in Aachen sind es 36, in Münster 25 und in Düsseldorf immerhin 17 Prozent. Das ist im Vergleich zu den niedrigen Quoten in diesen Städten (s.o.) beachtlich.

Abbildung 16: Anteil geförderter Wohnungen am Bestand (VdW-Unternehmen)



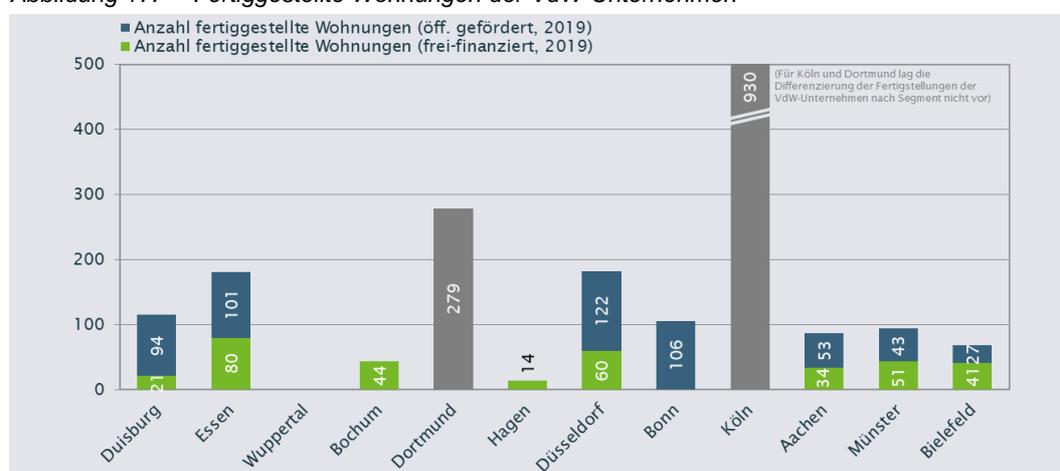
Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

3.3. Neubautätigkeit

Die Anzahl der **Baufertigstellungen** in NRW belief sich 2019 auf 41.130 neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. In den zwölf Fokus-Städten entstanden 2019 etwa 10.700 neue Wohnungen. Mit genau 2.100 neuen Wohnungen entfällt fast 20 Prozent der Gesamt-Bauleistung in diesen Städten auf die VdW-Unternehmen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass mindestens ein Viertel der durch VdW-Unternehmen errichteten Wohnungen auf geförderte Wohnungen entfielen.¹¹ Das Engagement der VdW-Unternehmen geförderte Wohnungen zu errichten, ist damit weiterhin sehr hoch.

VdW-Unternehmen verantwortlich für ein Fünftel der Gesamt-Neubauleistung in den Fokus-Städten 2019 – davon 25 Prozent öffentlich gefördert

Abbildung 17: Fertiggestellte Wohnungen der VdW-Unternehmen¹²



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

Um die **Bauleistung der befragten VdW-Unternehmen** – die überwiegend Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichten – im Vergleich zum Bauvolumen in allen NRW-Gemeinden einschätzen zu können, wurden die Baufertigstellungen neuer Mietwohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen gesondert betrachtet.¹³ Insgesamt entstanden 2019 in NRW etwa 24.750 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, in den zwölf Fokus-Städten 8.672. Die befragten VdW-Unternehmen zeichnen dort für ein Viertel der neu errichteten Geschosswohnungen und sogar **36,5 Prozent der neu errichteten Mietwohnungen**¹⁴ verantwortlich. Da sie hauptsächlich neue Mietwohnungen errichten, liegt ihr Anteil bezogen auf dieses Segment deutlich höher. Selbst bezogen auf ganz NRW sind allein die VdW-Unternehmen der Fokus-Städte für 9,5 Prozent der Bauleistung im Geschosswohnungsbau verantwortlich.

VdW-Unternehmen in den Fokus-Städten stehen für ein Viertel der Bauleistung im Geschosswohnungsbau und mehr als ein Drittel im Mietwohnungsbau

¹¹ Tatsächlich wird der Anteil deutlich höher liegen; in Dortmund und Köln wurden die Fertigstellungen der VdW-Unternehmen vollständig dem frei-finanzierten Segment zugerechnet, weil detailliertere Daten nicht vorlagen.

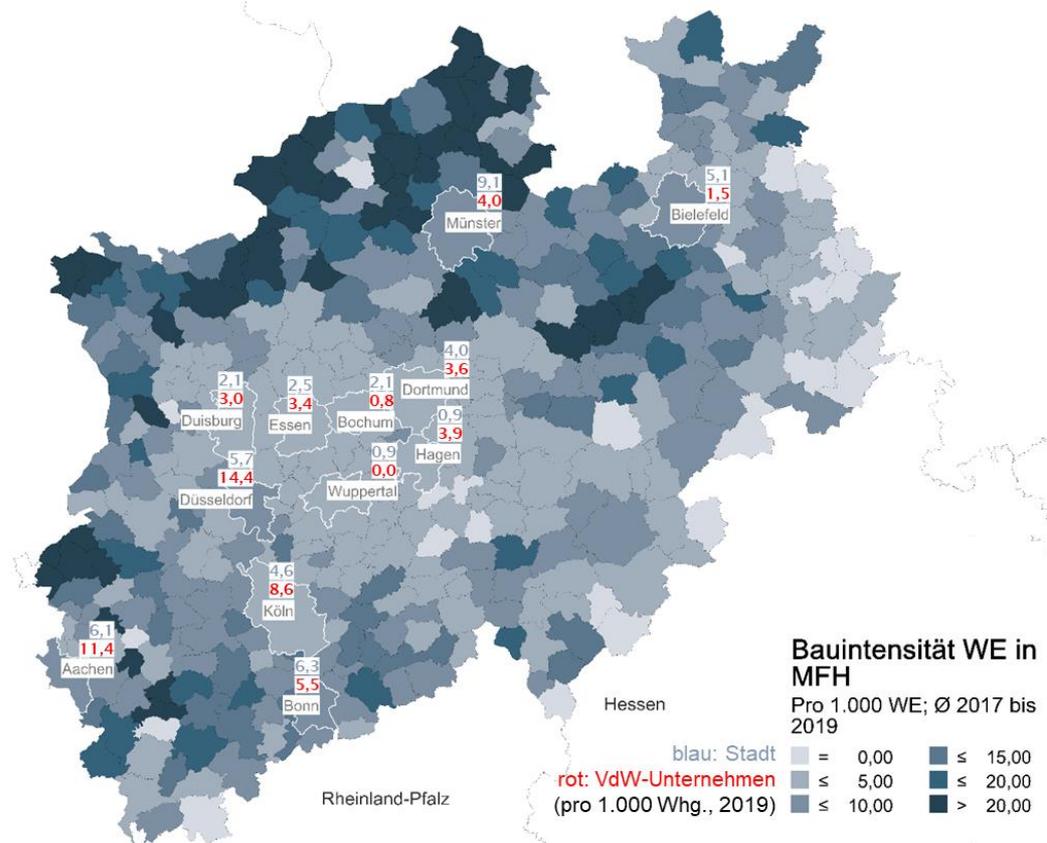
¹² Die Unterscheidung der Fertigstellungen nach frei-finanziert und öffentlich gefördert lag bei den VdW-Unternehmen aus Köln und Dortmund leider nicht vor.

¹³ Für die VdW-Unternehmen liegt aus der Befragung lediglich die Bauleistung aus dem Jahr 2019 vor, für alle NRW-Städte wurde die Bauleistung aus den Jahren 2017 bis 2019 gemittelt. Demnach kann es in einzelnen Fokusstädten bei der Einschätzung der VdW-Bauleistung zu Abweichungen kommen, da die Bauleistung der Unternehmen aus 2018 und 2017 nicht bekannt ist.

¹⁴ NRW: fertiggestellte Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen abzgl. der neu errichteten Eigentumswohnungen (2019); VdW: fertiggestellte Wohnungen (2019)

Die **Bauintensität**¹⁵ der befragten VdW-Unternehmen lag 2019 mit 5,0 leicht über der durchschnittlichen Bauleistung in NRW (4,9 neue Wohnungen pro 1.000 Wohnungen in MFH).¹⁶ Insbesondere in den Städten Düsseldorf (14,4), Aachen (11,4), Essen (3,4) und Hagen (3,9) erreichten die VdW-Unternehmen eine hohe Bauintensität im Vergleich zur jeweiligen Stadt. Zu bedenken ist, dass die VdW-Unternehmen hauptsächlich Mietwohnungen errichten und daher auch dort, wo sie unterhalb des gesamtstädtischen Wertes bleiben, erhebliche Bedeutung im Segment der Neubau-Mietwohnungen haben.

Abbildung 18: Bauintensität



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020; IT.NRW

Bereits jetzt ist erkennbar, dass diese Bauleistung der VdW-Unternehmen in Zukunft eine Fortsetzung finden wird. 2019 wurden den befragten VdW-Unternehmen **Baugenehmigungen** für weitere 1.583 Einheiten erteilt; seitens der Unternehmen wurden im gleichen Jahr **Bauanträge** für 2.011 Einheiten gestellt.¹⁷ Die meisten Bauanträge wurden durch VdW-Mitgliedsunternehmen in Köln (452), Dortmund (386), Bielefeld (333), Bochum (230)

Weit mehr als 2.000 weitere Wohnungen bei den VdW-Unternehmen im Bau

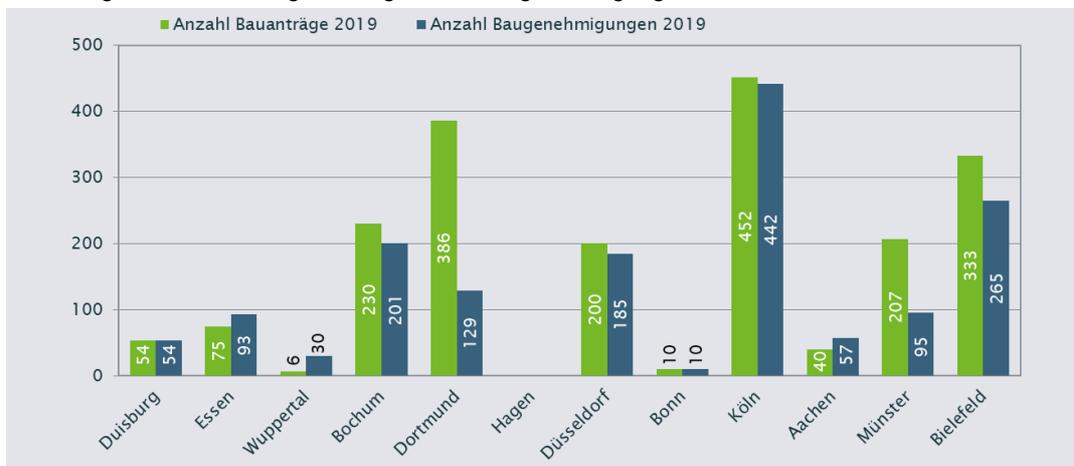
¹⁵ Als Bauintensität wird die Fertigstellung neuer Wohnungen pro 1.000 bestehender Wohnungen bezeichnet.

¹⁶ Dies schließt den Bau von Eigentumswohnungen ein, was bei den VdW-Unternehmen seltener vorkommt.

¹⁷ Es ist möglich, dass ein Teil der 2019 beantragten Neubaugenehmigungen auch im gleichen Jahr erteilt wurde, weshalb eine Addition beider Kennzahlen nicht ohne Weiteres sinnvoll erscheint. Während in fast allen Fokusgemeinden die Zahl der Bauantragsstellungen nur geringfügig über der Zahl Baugenehmigungen liegt, ergibt sich in den Städten Dortmund und Münster ein größeres Delta zwischen Antragsstellung und Genehmigung. Die Gründe dafür (Genauer Zeitpunkt der Antragsstellung, Laufzeiten von Antrag bis Genehmigung, mögl. Überlastung der Behörde etc.) können aus der Befragung heraus nicht ergründet werden, sollten aber durch die Unternehmen in den Städten geprüft werden.

und Düsseldorf (200) gestellt. Es bleibt also absehbar, dass die VdW-Unternehmen jedenfalls in der nächsten Zukunft offenbar mit auf hohem Niveau stabilem Engagement für neuen Wohnraum in den zwölf Fokus-Städten sorgen werden. Da die Landesdaten bzgl. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus noch nicht deckungsgleich mit den Angaben der VdW-Unternehmen vorliegen, ist diesbezüglich noch keine valide Aussage für zukünftige Fertigstellungen möglich. Die Erkenntnisse aus den vergangenen Jahren zeigen aber, dass die VdW-Unternehmen in den Fokus-Städten für einen großen Teil der neu errichteten geförderten Mietwohnungen verantwortlich zeichnen.

Abbildung 19: *Bauantragsstellungen und Baugenehmigungen der VdW-Unternehmen*



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

3.4. Investitionen in Bestand und Neubau

Die Angaben für **Instandhaltung, Modernisierung und Neubau** wurden bei den VdW-Unternehmen ebenfalls für das Jahr 2019 abgefragt. Damit handelt es sich lediglich um eine Momentaufnahme, die die Investitionen der letzten Jahre nicht berücksichtigt und auch nicht im Kontext der individuellen Bestandsstruktur der einzelnen Unternehmen berechnet wurde. So kann es sein, dass z.B. in Städten mit eher geringen Investitionen bereits in den Vorjahren erhebliche Investitionen in die Bestände geflossen sind und in der aktuellen Auswertung nicht berücksichtigt werden. Hier bietet es sich bei zukünftigen Erhebungen an, einen Mittelwert der letzten Jahre auszuwerten.

Insgesamt haben die befragten VdW-Unternehmen 2019 fast 740 Mio. Euro für **Instandhaltung und Modernisierung** aufgewendet. Fast die Hälfte (360 Mio. Euro) floss in die Modernisierung von knapp 10.000 zukunftsfähigen (zeitgemäß ausgestatteten, barriere-reduzierten und/oder energetisch optimierten) Wohnungen. Weitere 490 Mio. Euro wurden in den **Wohnungsneubau** von mehr als 2.000 neuen (Miet-) Wohnungen investiert, die modernen Anforderungen an bezahlbares und klimaschonendes Wohnen entsprechen. Nebenbei sichern die Unternehmen so dauerhaft zusätzlich zu den eigenen Beschäftigten viele Tausend Jobs im Handwerk und im Baugewerbe.

2019 mehr als 1,2 Mrd. Euro für demografie-feste und klimagerechte Bestandserüchtigung und Neubau

Die absolut höchsten Investitionen für Modernisierung und energetische Sanierung entfielen 2019 auf Dortmund (rd. 155 Mio. Euro) und Köln (rd. 82 Mio. Euro). Die höchsten Investitionen im Neubau (inkl. Um- und Ausbau) gab es in Köln mit fast 240 Mio. Euro. Das zeigt, dass die VdW-Unternehmen gerade dort bauen und modernisieren, wo Wohnraum knapp ist (wie in Köln) oder der Bestand besonders ertüchtigt werden muss (wie in Teilen des Ruhrgebiets). Das zeigt sich z.B. in Dortmund, wo die Unternehmen 47,40 Euro/m² Wohnfläche für die Bestandspflege aufgewendet haben. Ähnlich sah es in Düsseldorf (39,80), Bielefeld (35,90) und Essen (35,50) aus. Auch in Bonn wurden noch mehr als 30 Euro/m² für die Bestandspflege angesetzt.

Für sich genommen ist diese Zahl jedoch nicht allzu aussagekräftig. Beispielsweise fällt in Bonn auf, dass die Investitionen für (energetische/sonstige) Modernisierungen mit nur 5,50 Euro/m² Wohnfläche eher gering sind, was darauf hinweist, dass viele Wohnungen bereits in früheren Jahren „durchmodernisiert“ wurden. Gleichzeitig wird dort nun verstärkt in den Neubau investiert, was angesichts der engen Wohnungsmärkte in den Großstädten am Rhein zu begrüßen ist. Mit 23,30 Euro/m² (Bestands-) Wohnfläche liegen die rheinischen Unternehmen hier vorn – v.a. die Bonner mit 40,40 Euro/m² und Kölner Unternehmen (33,20 Euro/m²) bauen viele Wohnungen.

Fokus auf Neubau am Rhein, Modernisierung auch an der Ruhr

Tabelle 3: Angaben zu Kosten für Bestands- und Neubaumaßnahmen (2019)

	Instandhaltungskosten lt. GuV (Fremdkosten ohne Versicherungsschäden, ohne eigenen Personalaufwand) in €/m ²	Aktiviere Investitionen für Modernisierung und energetische Sanierung in €/m ²	Ausgaben für Bestandspflege gesamt in €/m ²	Investitionen für Neubau (inkl. Um- u. Ausbau) in €/m ²	Verwaltungskosten gesamt in €/WE
Duisburg	13,0	15,1	28,1	29,2	448,8
Essen	22,3	13,2	35,5	17,9	377,9
Wuppertal	15,4	10,7	26,2	5,6	1345,8
Bochum	8,7	16,0	24,7	12,7	262,4
Dortmund*	16,0	31,5	47,4	16,4	.
Hagen	24,0	4,4	28,4	9,7	597,0
Ruhrgebiet/Wuppertal	16,6	21,2	37,7	17,2	455,6
Düsseldorf	22,4	17,3	39,8	20,2	884,8
Bonn	25,4	5,5	30,9	40,4	380,1
Köln**	17,8	11,4	29,2	33,2	.
Rheinschiene	18,7	11,7	30,4	32,4	651,4
Aachen	17,6	8,3	25,9	13,6	715,2
Münster	18,0	1,7	19,7	2,7	658,0
Bielefeld	18,8	17,1	35,9	23,7	569,3
Unistädte/Pole	18,4	11,4	29,8	16,3	614,8
Fokus-Städte gesamt	17,6	16,5	34,1	23,2	516,1

* Wohnbarometer 2019 Dortmund

** Wohnbarometer 2019 Köln Ag

Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020; IT.NRW

Darüber hinaus wurden auch die Verwaltungskosten (Ausgaben für Service und Bewirtschaftung) betrachtet. Besonders mit unter 300 Euro pro Wohneinheit und Jahr lagen diese bei den Bochumer VdW-Unternehmen sehr niedrig; der hohe Wert in Wuppertal zeigt, dass die Erhebungsgrundlage noch nicht hinreichend harmonisiert ist.¹⁸

¹⁸ Die Angaben zu den Verwaltungskosten sind im Detail nur schwer zu vergleichen, weil sie teils unterschiedlich erhoben werden. Zudem ist erkennbar, dass es bei großen Unternehmen mit Beständen in verschiedenen Städten es nicht sinnvoll ist, „stadtscharfe“ Auswertungen zu fahren.

3.5. Mietenpolitik der befragten Unternehmen

Die befragten Wohnungsunternehmen und der VdW Rheinland-Westfalen stehen für „bezahlbares Wohnen“ und machen sich in den Kommunen und auf Landesebene für dieses wohnungspolitische Ziel stark. Das zeigt sich auch an ihrer Geschäftspolitik.

3.5.1 Soll-Mieten der VdW-Unternehmen und Mietniveau im Bestand

Im Rahmen der Erhebung wurde die Sollstellung der Mieten im Dezember 2019 für die Wohnungsbestände der beteiligten Unternehmen in den zwölf Fokus-Städten abgefragt. Aus den laufenden Mietverträgen ergibt sich über alle Unternehmen hinweg eine Durchschnittsmiete von 6,06 Euro/m². Die Spitzenmieten entfallen erwartungsgemäß auf die Städte mit stark angespannten Wohnungsmärkten. Düsseldorf liegt mit 7,44 Euro/m², gefolgt von Köln mit 6,82 Euro/m² an der Spitze. Deutlich darunter liegen die VdW-Unternehmensmieten in Hagen (4,87 Euro/m²) und Bielefeld (5,61 Euro/m²).

Wohnen bei VdW-Unternehmen für sechs Euro pro Quadratmeter

Tabelle 4: *Miete gesamt (Sollstellung 12/2019)*

	VdW-Unternehmen Miete gesamt in €/m ²
Aachen	6,18
Bielefeld	5,61
Bochum	5,39
Bonn	6,30
Dortmund	6,63
Duisburg	5,78
Düsseldorf	7,44
Essen	5,84
Hagen	4,87
Köln	6,82
Münster	6,11
Wuppertal	5,70
Gesamt	6,06

Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

Basierend auf zurückliegenden Bewohnerbefragungen kann InWIS lediglich in den Städten Düsseldorf, Bielefeld und Bochum einen Vergleich der Miethöhe der VdW-Unternehmen mit relativ aktuellen Mietständen im übrigen Wohnungsbestand (außerhalb von Angebots- bzw. Neuvertragsmieten) vornehmen.¹⁹ Durch repräsentative Bewohnerbefragungen wurden dort auch Mieten privater Wohnungsanbieter und solche professioneller Wohnungsanbieter, die nicht im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind, erfasst. Demnach lag die Durchschnittsmiete in Bochum 2019 bei 6,50 Euro/m² - die durchschnittliche Bestandsmiete in Bochumer Wohnungen von VdW-Unternehmen hingegen etwa 17 Prozent darunter. In Bielefeld ist die Differenz noch deutlicher: der Durchschnittswert von rd. 7,10 Euro/m²

VdW-Unternehmen wirken mietpreisdämpfend an den Märkten

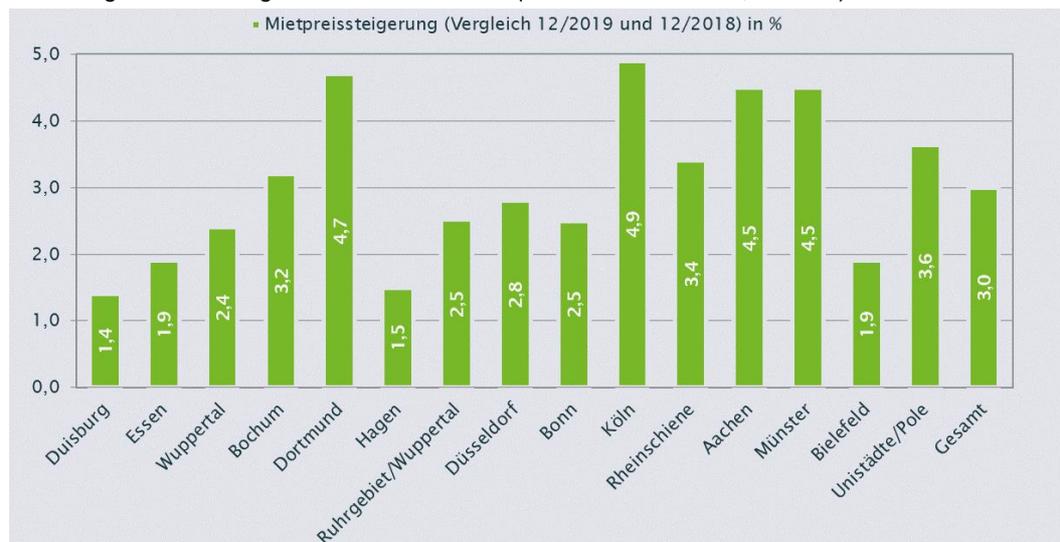
¹⁹ Eine verlässliche Statistik der Bestandsmieten bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand („Mietenkataster“ o. Ä.) liegt zurzeit nicht vor. Die Mietspiegel der jeweiligen Städte, so diese überhaupt entsprechende Auswertungen erlauben, werden i.d.R. nicht in jährlichem Turnus aktualisiert.

für alle Bielefelder Miethaushalte wird seitens der VdW-Unternehmen in ihren Beständen demnach sogar um etwa 30 Prozent unterboten. Aber auch in besonders angespannten Wohnungsmärkten ist dieser Effekt zu beobachten. Die VdW-Wohnungsunternehmen mit Beständen in Düsseldorf z.B. lagen bei den Bestandsmieten etwa 15 Prozent unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwertes von 8,70 Euro/m². Natürlich haben die unterschiedlichen Mietpreisniveaus nicht allein mit der gemeinwohlorientierten Geschäftspolitik der VdW-Unternehmen zu tun, sondern sind auch in der für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft charakteristischen Bestandsstruktur begründet. Im Ergebnis zeigt sich aber sehr deutlich: **Die VdW-Unternehmen wirken mit ihrer Preispolitik dämpfend auf die lokalen Wohnungsmärkte.**

Das zeigt sich auch bei einem Vergleich des **Anstiegs des Mietaufkommens**. Dass auch Bestandsmieten grundsätzlich steigen müssen, ist durch die allgemeine Teuerung erklärbar. Löhne sowie die Kosten für Material und Dienstleistungen steigen. Dafür muss es eine Refinanzierung geben. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Mietaufkommen der VdW-Unternehmen insgesamt dennoch um nur knapp drei Prozent gestiegen, obwohl (wie oben beschrieben) in erheblichem Umfang neu gebaut und modernisiert wurde. Besonders gering wuchs das Mietaufkommen der VdW-Unternehmen in den Städten, die ohnehin eher zurückhaltende Mietpreisentwicklungen zeigten (z.B. Bielefeld: +1,9 Prozent, Essen: +1,4 Prozent). In Köln (+4,9), Dortmund (+4,7) Münster und Aachen (je +4,5 Prozent) stieg das Mietaufkommen der VdW-Unternehmen stärker an, allerdings gingen dort auch viele neu gebaute Wohnungen in den Bestand der befragten Unternehmen über und sie stellten viele neue Wohnungen fertig, die ebenfalls mit höheren Soll-Mieten zu Buche schlagen.

Mietvolumen der VdW-Unternehmen wächst trotz Neubau und Modernisierung nur um etwa drei Prozent

Abbildung 20: Anstieg des Mietaufkommens (12/2019 vs. 12/2018, Prozent)



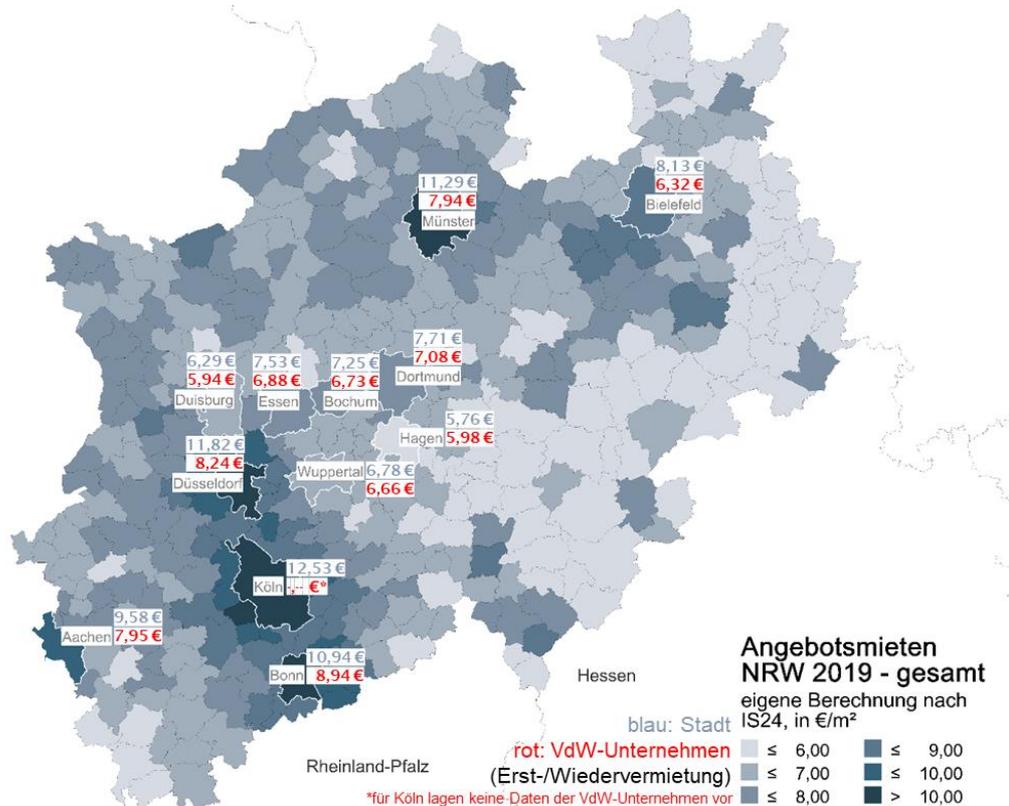
Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

3.5.2 Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) und VdW-Niveau

Zur Betrachtung der Angebotsmieten für neu vermietete Bestands- und Neubauwohnungen der VdW-Unternehmen im Marktumfeld wurden IS24-Angebotsdaten herangezogen.²⁰ In NRW sind die **durchschnittlichen Angebotsmieten** demnach seit 2014 von 5,75 Euro/m² um 19,4 Prozent auf 6,86 Euro/m² gestiegen. Mit einer aktuellen Durchschnittsmiete von 8,80 Euro/m² liegen die Angebotsmieten in den Fokus-Städten deutlich über dem Wert für NRW, wobei die Preissteigerung hier im gleichen Zeitraum (bei höherem Ausgangsniveau von 7,42 Euro/m²) mit +18,5 Prozent etwas schwächer ausfiel.

Angebotsmieten in NRW seit 2014 um fast 20 Prozent gestiegen – in den zwölf Fokus-Städten trotz höherem Ausgangsniveau noch +18,5 Prozent

Abbildung 21: Angebotsmieten in Euro/m² NRW (Erst- / Wiedervermietung)



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020; IT.NRW. (Mietpreiskalkulation für VdW-Unternehmen aus der Befragung: Erst- und Wiedervermietung frei finanziierter Wohnungen)

Betrachtet man die aktuelle **Mietpreisstruktur der befragten VdW-Unternehmen** im Verhältnis zu den Mieten auf Gemeindeebene, so wird deutlich, dass die Neu- und Wiedervermietungs-mieten der VdW-Mitgliedsunternehmen überwiegend deutlich unterhalb der IS24-Angebotsmieten liegen. Besonders innerhalb der stark angespannten Wohnungsmärkte Düsseldorf und Münster (jeweils -30 Prozent), aber auch in Bielefeld (-22,3%), Bonn(18,3%) und Aachen (-17%), stellen die VdW-Unternehmen ein deutlich preiswerteres Wohnungsangebot bereit.

VdW-Unternehmen: Bis zu 30 Prozent günstiger bei Neu- und Wiedervermietung

²⁰ InWIS erhält quartalsweise von der Immobilien Scout GmbH Angebotsdaten und hat seit dem Jahr 2005 eine bundesweite Datenbank mit sämtlichen auf der Internetplattform immobilien Scout24.de eingestellten Inseraten aufgebaut. Für die nachstehenden Auswertungen wurden Daten auf Gemeindeebene herangezogen und für die Jahre 2014 bis 2019 analysiert.

Tabelle 5: Angebotsmieten in Euro/m² (Erst- / Wiedervermietung)

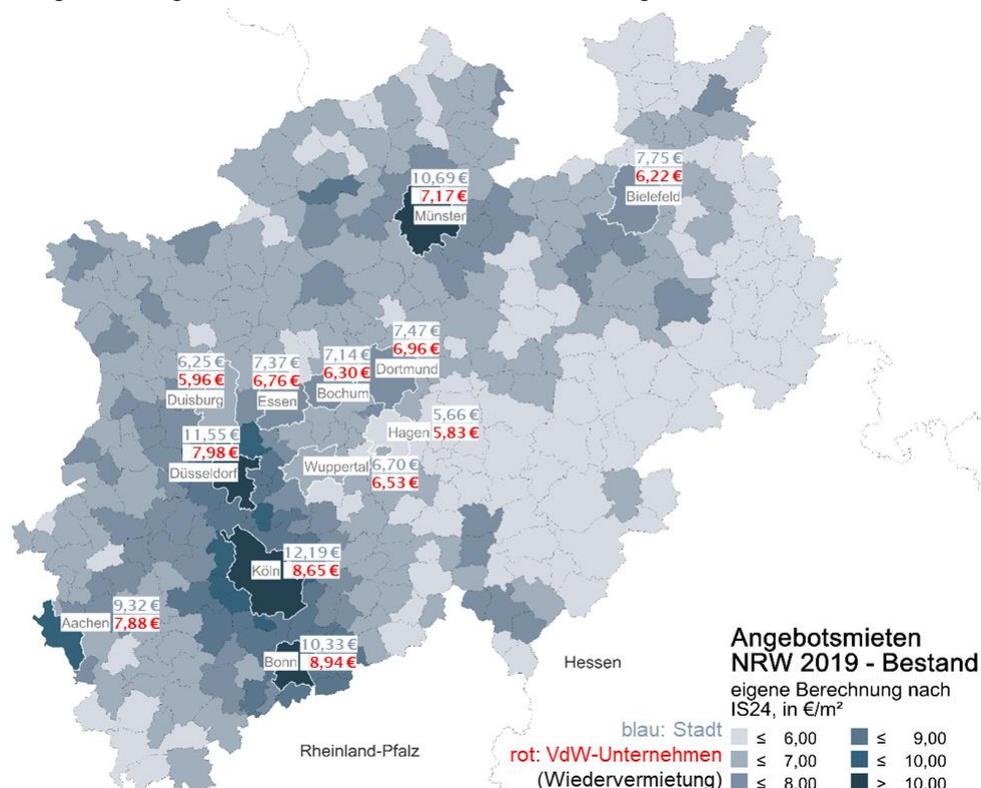
Stadt	Angebotsmieten gemäß IS24 (Euro/m ²)	Angebotsmieten VdW-Unternehmen (Euro/m ²)	Differenz (Euro/m ²)	Marktanteil VdW (Prozent) am Mietwohnungsbestand
Duisburg	6,29	5,94	-0,35	25,2
Essen	7,53	6,88	-0,65	28,6
Wuppertal	6,78	6,66	-0,12	9,4
Bochum	7,25	6,73	-0,52	27,3
Dortmund	7,71	7,08	-0,63	38,1
Hagen	5,76	5,98	0,22	20,5
Ruhrgebiet/Wuppertal	6,89	6,55	-0,34	26,9
Düsseldorf	11,82	8,24	-3,58	28,2
Bonn	10,94	8,94	-2,00	16,1
Köln	12,53	-	-	29,5
Rheinschiene	11,76	8,59	-3,17	22,5
Aachen	9,58	7,95	-1,63	5,8
Münster	11,29	7,94	-3,35	17,1
Bielefeld	8,13	6,32	-1,81	29,2
Unistädte/Pole	9,67	7,40	-2,26	15,6
Fokus-Städte gesamt	8,80	7,15	-1,65	23,3

Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020 (Marktanteil: VdW gemessen an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau; vgl. Kap. 3.2)

Auch die **Wiedervermietungs**mieten von Wohnungen im Bestand (ohne Neubau-Erstvermietung) in NRW sind von 2014 bis 2019 von durchschnittlich 5,60 Euro/m² erheblich angestiegen – um 17,7 Prozent auf 6,60 Euro/m² (Fokus-Städte +19,3 Prozent).

Bestandsmieten deutlich gestiegen

Abbildung 22: Angebotsmieten in Euro/m² - Wiedervermietung Bestand



Quelle: InWIS, Befragung VdW Wohnungsmarktbarometer 2020; IT.NRW

Besonders stechen dabei Dortmund (+25 Prozent) und Essen (+22 Prozent) heraus, die (von niedrigem Niveau ausgehend) deutlich anzogen. Hagen hingegen verzeichnet mit „nur“ +13 Prozent die geringste Steigerung. Die Städte der Rheinschiene sowie Münster erreichten 2019 die höchsten Mietniveaus für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Die Preisniveaus im Sauerland und in Ostwestfalen/Lippe sind weiter deutlich dahinter zurückgeblieben.

Tabelle 6: Angebotsmieten in Euro/m² (Wiedervermietung Bestand)

Stadt	Angebotsmieten gemäß IS24 (Euro/m ²)	Angebotsmieten VdW-Unternehmen (Euro/m ²)	Differenz (Euro/m ²)	Marktanteil VdW (Prozent) am Mietwohnungsbestand
Duisburg	6,25	5,96	-0,29	25,2
Essen	7,37	6,76	-0,61	28,6
Wuppertal	6,70	6,53	-0,17	9,4
Bochum	7,14	6,30	-0,84	27,3
Dortmund	7,47	6,96	-0,51	38,1
Hagen	5,66	5,83	0,17	20,5
Ruhrgebiet/Wuppertal	6,77	6,39	-0,38	26,9
Düsseldorf	11,55	7,98	-3,57	28,2
Bonn	10,33	8,94	-1,39	16,1
Köln	12,19	8,65	-3,54	29,5
Rheinschiene	11,36	8,52	-2,83	22,5
Aachen	9,32	7,88	-1,44	5,8
Münster	10,69	7,17	-3,52	17,1
Bielefeld	7,75	6,22	-1,53	29,2
Unistädte/Pole	9,25	7,09	-2,16	15,6
Fokus-Städte gesamt	8,53	7,10	-1,43	23,3

Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020 (Marktanteil: VdW gemessen an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau; vgl. Kap. 3.2)

Es wird deutlich, dass die Anmietung von Bestandswohnungen bei den befragten VdW-Unternehmen durchgängig preiswerter ist als der jeweilige Markt-Durchschnitt in den Fokus-Städten. Mit 7,98 Euro/m² in Düsseldorf und 7,17 Euro/m² in Münster liegen die Mieten der VdW-Unternehmen in diesem Segment mehr als 30 Prozent unterhalb der üblichen Mietpreise. Die VdW-Unternehmen wirken somit auch im Wohnungsbestand preisdämpfend auf die Wohnungsmärkte.

VdW-Unternehmen: günstige Preise bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Im Segment der **Neubawohnungen** relativieren sich die Mietpreise zwischen den VdW-Unternehmen und den IS24-Angeboten. In NRW insgesamt sind die Neubaumieten zwischen 2014 und 2019 um 16,5 Prozent von 7,57 auf 8,82 Euro/m² gestiegen. Der stärkste Anstieg der Neubaumieten liegt, den IS24-Daten nach zu urteilen, mit +23,4 und +21,1 Prozent in den Städten Bonn und Wuppertal vor. In Hagen und Bochum sind dagegen die Mieten geringfügig um -7,3 bzw. -6,0 Prozent gesunken. Durchschnittlich liegen auch die **VdW-Neubaumieten** mit 10,10 Euro/m² 11,8 Prozent unterhalb der IS24-Angebotsmieten für neue Wohnungen von 11,45 Euro/m². Hier zeigt sich, dass die Wohnungsunternehmen nicht auf Luxus setzen, sondern versuchen, bezahlbares Wohnen auch im Neubau möglich zu machen. Dies zeigt auf den regionalen Märkten in diesem Segment deutliche Wirkung, was man an den (hohen) Marktanteilen der VdW-Unternehmen im Neubausegment erkennt.

Beim Neubau liegen VdW-Unternehmen zwölf Prozent unter Marktniveau

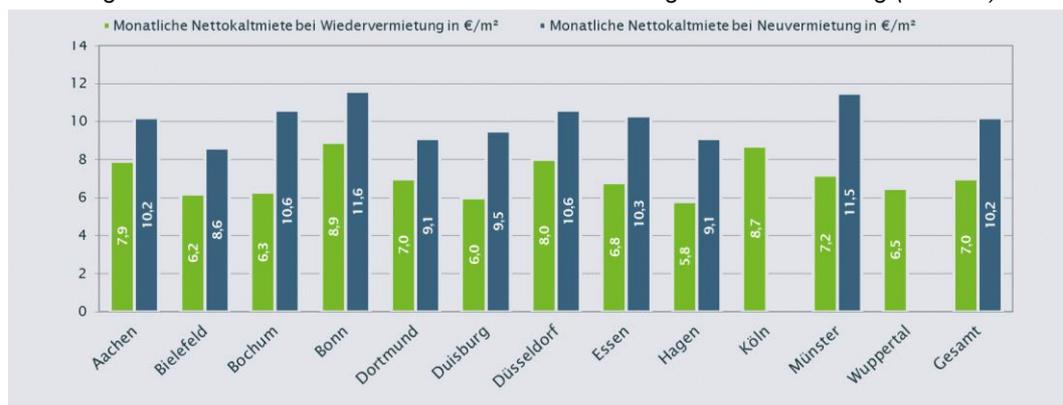
Tabelle 7: Angebotsmieten in Euro/m² (Erstvermietung)

Stadt	Angebotsmieten gemäß IS24 (Euro/m ²)	Angebotsmieten VdW-Unternehmen (Euro/m ²)	Differenz (Euro/m ²)	Marktanteil VdW (Prozent, Neubau Mietwhg.)
Duisburg	9,07	9,46	0,39	37,5
Essen	11,06	10,31	-0,75	40,1
Wuppertal	10,20	-	-	0,0
Bochum	10,08	10,58	0,50	31,4
Dortmund	10,81	9,06	-1,75	37,4
Hagen	8,96	9,11	0,15	21,2
Ruhrgebiet/Wuppertal	10,03	9,70	-0,33	36,4
Düsseldorf	14,18	10,62	-3,56	15,5
Bonn	13,72	11,58	-2,14	35,1
Köln	14,21	-	-	70,8
Rheinschiene	14,04	11,10	-2,94	43,7
Aachen	11,60	10,19	-1,41	k.A.
Münster	13,15	11,47	-1,68	13,5
Bielefeld	10,41	8,59	-1,82	22,6
Unistädte/Pole	11,72	10,08	-1,64	16,2
Fokus-Städte gesamt	11,45	10,10	-1,35	36,5

Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020 (Marktanteil: VdW-Neubau gemessen an Neubau-Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt)

In der folgenden Abbildung werden die monatlichen Nettokaltmieten der VdW-Unternehmen bei Neuvermietung und Wiedervermietung (in Euro/m²) gegenübergestellt. Insgesamt ergibt sich ein Abstand von rd. 3,00 Euro/m².

Abbildung 23: Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung/ Wiedervermietung (Euro/m²)



Quelle: InWIS, Befragung VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020

Insgesamt zeigen die Auswertungen einen preisdämpfenden Effekt der im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen an den regionalen Märkten. Dies gilt sowohl bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen (ggf. auch nach einer Modernisierung) wie auch beim Angebot neu errichteter Mietwohnungen. Doch die Preise für Neubau-Mietwohnungen zeigen ebenfalls deutlich den Effekt der hohen (und gestiegenen) Baulandpreise und Baukosten. Auch den VdW-Unternehmen gelingt es nicht mehr, außerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus Neubau-Wohnungen signifikant unterhalb der „Schallmauer“ von 10,00 Euro/m² Wohnfläche anzubieten.

**VdW-Unternehmen:
Preisdämpfer in den regionalen Märkten**

3.5.3 Mietbelastungsquoten

In NRW sowie in vielen der Fokus-Städte stehen die örtlichen Verantwortlichen in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft vor dem Problem, dass nicht ausreichend „bezahlbare“ Wohnungen zur Verfügung stehen. Allgemein wird angenommen, dass eine Wohnung dann noch als bezahlbar gilt, sofern nicht mehr als 30 Prozent (andere Quellen gehen von 40 Prozent) des Netto-Einkommens eines Haushaltes für Wohnkosten verwendet werden müssen. Je nach Einkommen kann aber auch eine Belastung von unter 30 Prozent bereits zu erheblichen Einschränkungen führen.

Aus den vorliegenden Informationen lässt sich (bezogen auf die Nettokaltmiete) modellhaft eine **Mietbelastungsquote** für Haushalte in den Fokus-Städten ermitteln. Sie liegt zwischen 20 und 28 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens im Ruhrgebiet und um 35 Prozent in Düsseldorf und Bonn.²¹ Spitzenreiter sind jedoch die Universitätsstädte Aachen und Münster, wo die Quote bei fast 40 Prozent liegt.

Mietbelastungsquote an den „engen“ Märkten bis zu 40 Prozent

Tabelle 8: Mietbelastungsquoten

Stadt	Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen gemäß GfK	Angebotsmieten gemäß IS24	Angebotsmieten VdW-Unternehmen	Gesamtmiete gemäß IS24	Gesamtmiete VdW-Unternehmen	Mietbelastungsquote gesamt	Mietbelastungsquote VdW-Unternehmen	Differenz
Duisburg	2.752	6,29	5,94	675	637	24,5	23,1	-1,4
Essen	3.007	7,53	6,88	808	738	26,9	24,5	-2,3
Wuppertal	3.088	6,78	6,66	727	714	23,5	23,1	-0,4
Bochum	2.967	7,25	6,73	778	722	26,2	24,3	-1,9
Dortmund	2.913	7,71	7,08	827	759	28,4	26,1	-2,3
Hagen	3.013	5,76	5,98	618	641	20,5	21,3	0,8
Ruhrgebiet/Wuppertal	2.957	6,89	6,55	739	702	25,0	23,7	-1,2
Düsseldorf	3.562	11,82	8,24	1.268	884	35,6	24,8	-10,8
Bonn	3.503	10,94	8,94	1.173	959	33,5	27,4	-6,1
Köln	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinschiene	3.533	11,76	8,59	1.221	921	34,5	26,1	-8,5
Aachen	2.715	9,58	7,95	1.027	853	37,8	31,4	-6,4
Münster	3.105	11,29	7,94	1.211	852	39,0	27,4	-11,6
Bielefeld	3.047	8,13	6,32	872	678	28,6	22,2	-6,4
Unistädte/Pole	2.956	9,67	7,4	1.037	794	35,1	26,9	-8,2
Fokus-Städte	3.061	8,8	7,15	944	767	30,8	25,0	-5,8

Quelle: GfK, ImmobilienScout24, InWIS / eigene Berechnungen

Ebenso deutlich zeigt sich jedoch auch, dass die **Mietbelastungsquote der Mieterinnen und Mieter bei den VdW-Unternehmen** teils deutlich unter der am vergleichbaren Markt liegt – im Durchschnitt aller Städte fällt sie knapp sechs Prozent niedriger aus, in Münster sogar fast zwölf Prozent. Hier wird die große Bedeutung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft insbesondere an den Märkten mit hohen Mietniveaus deutlich. Während die Quoten im Ruhrgebiet nur leicht unter denen des gesamten Anbieterfeldes liegen, sind besonders in Düsseldorf und Münster (jeweils ca. -11 Prozent) sowie Bonn, Aachen und Bielefeld (jeweils mehr als -6 Prozent) die Haushalte, die in Mietwohnungen der VdW-Unternehmen leben deutlich geringer belastet als andere Mieterhaushalte an den jeweiligen Märkten. Hier zeigt sich die Bedeutung der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum.

Mietbelastungsquote bei VdW-Unternehmen sechs Prozent niedriger

²¹ Für Köln lagen derzeit leider keine verlässlichen Daten vor, so dass die Berechnung hier nicht durchgeführt werden konnte.

Bezüglich der dargestellten Mietbelastungsquote sind einige **methodische Hinweise** erforderlich. Die durchgeführte Erhebung erlaubt unter Hinzunahme bekannter Informationen zur Kaufkraft (GfK-Kaufkraftdaten) eine näherungsweise Abbildung der Wohnkostenbelastung von Haushalten in den Fokus-Städten.²² Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sowohl bei den Zahlen, die von den VdW-Unternehmen geliefert wurden, als auch bei den Marktdaten lediglich die Nettokaltmieten (ohne kalte und warme Nebenkosten / Betriebs- und Heizkosten) erfasst werden konnten. Die tatsächliche Belastung der Haushalte mit allgemeinen Wohnkosten kann somit deutlich höher liegen. Betriebskosten etwa variieren in Abhängigkeit von der Ausstattung der Immobilien (z.B. Aufzugswartung, Treppenhauseinigung, weitere Kosten für Gemeinschaftsflächen usw.). Insbesondere die warmen Betriebskosten sowie verbrauchsbezogene Kosten (Wasser) hängen zudem von persönlichen Gewohnheiten wie dem Heizverhalten ab. Außerdem ist aus den Erhebungen nicht ein eindeutiger Bezug zwischen einer bestimmten Wohnung und dem konkretem Einkommensniveau abzuleiten. Es ist also möglich, dass Haushalte mit geringerem Einkommen tendenziell eher bei (gemeinwohlorientierten) Wohnungsunternehmen mieten, während sie beispielsweise bei privaten Einzeleigentümern nicht anmieten wollen oder können. Hierzu gibt es jedoch bislang keine verlässlichen empirischen Erkenntnisse.²³

Analyse der Kaufkraft erlaubt näherungsweise Abbildung der Wohnkostenbelastung von Haushalten

²² Die Informationen zur Kaufkraft der Haushalte lagen nicht nach Eigentümer- und Mieterhaushalten differenziert vor. Aus zahlreichen Mieter- und Haushaltsbefragungen der vergangenen Jahre lässt sich jedoch ableiten, dass Mieterhaushalte im Durchschnitt über nur etwa 75 Prozent des Einkommens von durchschnittlichen Eigentümerhaushalten verfügen. Daher wurde hier für die weiteren Berechnungen dieser Wert zugrunde gelegt, um ein realistisches Bild der Wohnkostenbelastung von Haushalten, die im Mietwohnungsbestand leben, zeichnen zu können.

²³ vgl. z.B. Böltig, T.; Niemann-Delius, V. (2019): Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien privater Bestandhalter_innen. FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung 2019. Herausgegeben von H. Herrmann, J. Üblacker. Ein Ergebnis bestand darin, dass eben nicht ein eindeutig gewinnmaximierendes Verhalten bei privaten Eigentümern feststellbar war, sondern andere Motive bei der Bewirtschaftung der Bestände ähnlich hohe Bedeutung hatten.

4. Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die Positionierung der VdW-Wohnungsunternehmen in den regionalen Wohnungsmärkten der zwölf „Fokus-Städte“ herauszuarbeiten und mit belastbaren Zahlen zu untermauern. Zugleich sollte es den regionalen Arbeitsgemeinschaften ermöglicht werden, sich selbst in das Marktgeschehen einordnen zu können. Zu diesem Zweck wurde eine Erhebung durchgeführt, bei der insgesamt die Daten von 80 der 125 in den Regionen tätigen Unternehmen einfließen konnten. Dieser hohe Rücklauf ist auch durch die Möglichkeit zur Nutzung von eigenen Erhebungen der Kölner und der Dortmunder regionalen Arbeitsgemeinschaften zu erklären, die hier dankenswerterweise ebenfalls genutzt werden konnten. Insgesamt konnte allein über die befragten Unternehmen ein **Marktanteil von über 23 Prozent bezogen auf den Mietwohnungsbestand** der zwölf Fokus-Städte nachgewiesen werden. In Köln, Düsseldorf, Essen und Bielefeld erreichen die VdW-Unternehmen fast 30 Prozent, in Dortmund sogar fast 40 Prozent Marktanteil. Dabei wurden bei überregional tätigen Unternehmen nur die Bestände in den jeweiligen Städten berücksichtigt. Allen anderen beteiligten Unternehmen gilt unser Dank für die Teilnahme an der Erhebung.

Die Analyse insgesamt ist geprägt von dem drängenden Bedarf nach bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum in vielen der untersuchten Städte. Seit längerem bereits versuchen Landespolitik und die lokalen Verantwortlichen in diesen Regionen, der hohen und sich in der Qualität verändernden Nachfrage nach Wohnungen etwas entgegenzusetzen. Insgesamt wird in dieser Studie deutlich, welchen wichtigen Teil die verbandsorganisierten Wohnungsunternehmen hierzu leisten:

- Die **Nachfrage nach Wohnungen** ist durch demografische Faktoren in allen betrachteten Regionen **gewachsen**, wie man an der weiter steigenden Haushaltszahl erkennt. Einzelne Ausnahmen gibt es lediglich in Teilen des Ruhrgebiets. Dem stehen unterschiedliche sozio-demografische und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen hinsichtlich Kaufkraft und Beschäftigungssituation gegenüber. Nicht alle untersuchten Regionen konnten in gleicher Weise von dem wirtschaftlichen Aufschwung der vergangenen Jahre profitieren.
- Die **allgemeine Marktanspannung** spiegelt sich bei den VdW-Unternehmen in den untersuchten Regionen wider. Praktisch überall sind Leerstandsquoten auf Werte knapp über der Fluktuationsreserve gefallen. Auch hohe Fluktuationsraten sind nicht üblich. Erfreulicherweise besteht jedoch noch Bewegung im Bestand, so dass die Märkte ihre Anpassungsfähigkeit nicht vollständig verlieren.
- Insbesondere zeigt sich das in vielerorts deutlich **steigenden Miet- und Baulandpreisen**. Dem steht ein **sinkender Anteil öffentlich geförderter Wohnungen** gegenüber. Besonders niedrig ist dieser im „teuren“ Düsseldorf wie auch (noch) in Münster, in Bonn und Essen. Lediglich in Dortmund, in Köln und v.a. in Bielefeld und Münster ist es zuletzt gelungen, den Abwärtstrend aufzuhalten oder umzukehren. Wie sich zeigt, geht das auch auf das Engagement der Verbandsunternehmen

zurück. **Zwanzig Prozent des Bestands der befragten Unternehmen ist bereits heute öffentlich gefördert** – gegenüber unter zehn Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands in NRW.

- Dies liegt auch an der erheblichen Neubautätigkeit der **VdW-Unternehmen**. Sie allein stehen für **2.100 neue Wohnungen 2019** – das entspricht knapp **einem Viertel der Bauleistung im Geschosswohnungsbau** in den zwölf Städten. Bezogen auf das **Neubau-Mietwohnungssegment liegt der Anteil sogar bei über 36 Prozent** – die meisten VdW-Unternehmen bauen v.a. für den eigenen Bestand. Ebenfalls fällt auf, dass ein großer Teil der Neubauwohnungen im öffentlich geförderten Segment entsteht. In Duisburg, Essen, Düsseldorf, Bonn, Aachen und Münster waren etwa die Hälfte oder sogar mehr der neuen Wohnungen öffentlich gefördert. Das **Bau-Engagement der VdW-Unternehmen wird weiter anhalten**. Im vergangenen Jahr wurden Genehmigungen für 1.500 Einheiten erteilt und Anträge für allein 2.000 Einheiten eingereicht; diese Wohnungen werden dem Markt in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen.
- Insgesamt haben die Unternehmen für Neubau sowie Instandhaltung und Modernisierung **mehr als 1,2 Mrd. Euro investiert**. Damit nehmen sie auch eine wichtige Rolle in der Anpassung des Wohnungsbestands an aktuelle Bedarfe ein. Deutlich mehr als **10.000 Bestandswohnungen wurden so 2019 „fit für die Zukunft“** gemacht. Durch dieses Engagement sichern die Unternehmen auch eine Vielzahl von Jobs im Baugewerbe.
- Erfreulich aus Sicht der Nachfrager ist, dass die **VdW-Unternehmen** trotz dieses finanziellen Engagements **preisdämpfend auf den Markt wirken**. Zwar ist auch das Mietaufkommen der VdW-Unternehmen um drei Prozent gestiegen, allerdings ist das auch auf die Ausweitung des Bestands um immerhin 2.100 Neubau-Wohnungen zurückzuführen. Die VdW-Unternehmen bieten ihre Wohnungen in den untersuchten Städten im Durchschnitt etwa 1,65 Euro/m² unterhalb des Marktniveaus an. Dieser Effekt wird in den stark angespannten Märkten besonders deutlich: in Düsseldorf etwa liegen die VdW-Unternehmen etwa 3,60 Euro/m², in Münster 3,35 Euro/m² unter dem Markt-Durchschnitt
- Auch im **Neubausegment** bieten die VdW-Unternehmen **„bezahlbares“ Wohnen** – mit und ohne Förderung. Trotz der hohen Bau- und Bodenkosten liegen die Angebotsmieten für Erstvermietung insgesamt um 10,00 Euro/m² und damit 1,35 Euro/m² oder zwölf Prozent unter dem vergleichbaren Angebot am Markt.
- Mit diesen Erkenntnissen erklärt sich auch die bei den VdW-Unternehmen rechnerisch **geringere Mietbelastungsquote** der Haushalte, als dies für vergleichbare Marktsegmente zu beobachten ist.