

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt für die Wohnungspolitik des Landes

Regionale Wohnungsbaukonferenz für den
Rhein-Kreis Neuss am 22.04.2016

Sigrid Koeppinghoff

Weckhoven

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Wohnungsmarktperspektiven in NRW und im Rhein-Kreis Neuss

1. durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und den zu erwartenden Familiennachzug bedingte zusätzliche Neubaunachfrage
 - Basis: eigene Berechnungen gemeinsam mit der NRW.BANK
2. demografisch bedingte Neubaunachfrage
 - Basis: Haushaltmodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015

Sigrid Koeppinghoff

2

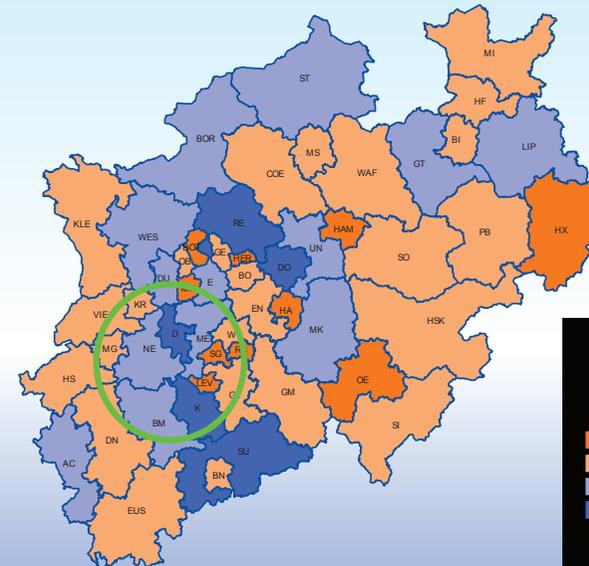
Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge

Wohnungsneubaunachfrage durch Zuwanderung von Flüchtlingen;
Annahmen der Modellrechnung:

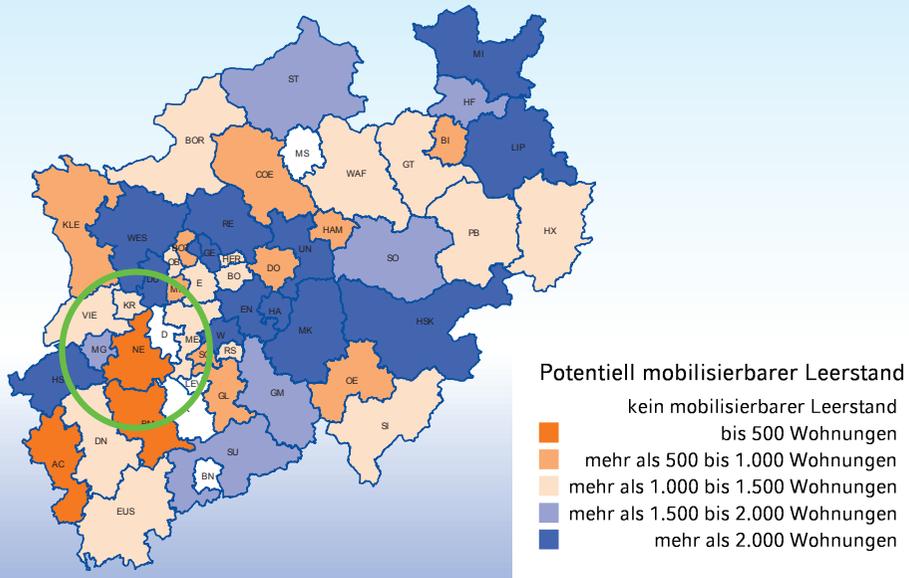
- insgesamt 250.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in NRW in den Jahren 2015 und 2016 = **500.000 Personen**
 - im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug; durchschn. Haushaltsgröße der Zugewanderten: 2,5 Personen je Haushalt = **200.000 Haushalte**
 - Berücksichtigung des mobilisierbaren Wohnungsleerstands; **ca. 80.000 Wohnungen mobilisierbarer Leerstand**
- **Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum** nach Nutzung des Leerstands je nach Verteilung der Haushalte zwischen **rund 120.000 und 130.000 Wohnungen**

Sigrid Koeppinghoff

3

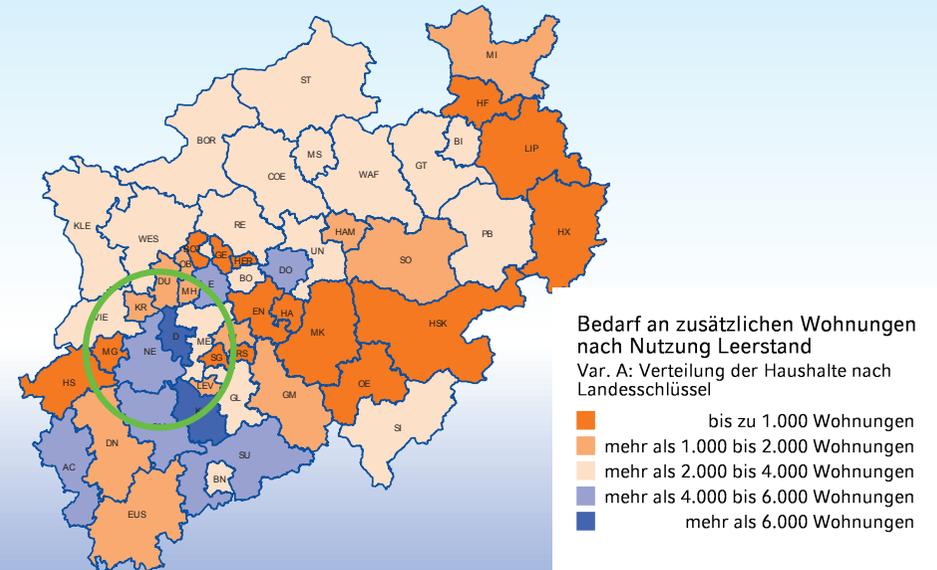


Sigrid Koeppinghoff



Sigrid Koeppinghoff

5



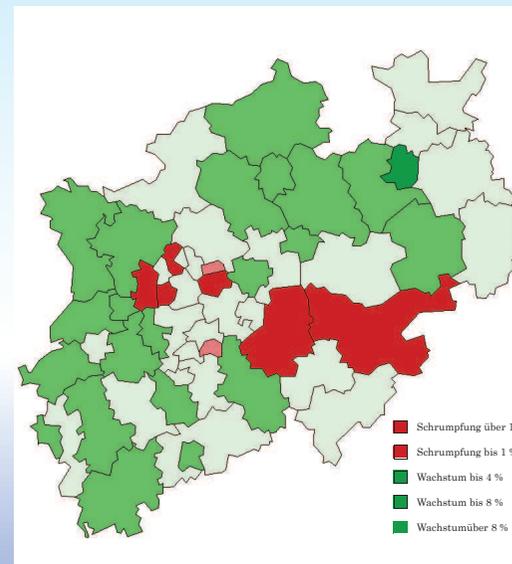
Sigrid Koeppinghoff

Demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

- Basis: Haushaltmodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015
 - Berücksichtigt Binnenwanderung
 - Außenwanderung ohne aktuelle Flüchtlingszuwanderung
- Entwicklung bis 2020
 - Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %
 - Nach Nutzung des regional z. T. vorhandenen strukturellen Leerstands verbleibt bis 2020 Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW

Sigrid Koeppinghoff

7



Ergebnis der Haushaltmodellrechnung 2014 - 2020:

- Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %.
- Nach Nutzung des regional z.T. vorhandenen strukturellen Leerstands verbleibt bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW.

stärkstes Wachstum:

Bielefeld: + 8,7 %

stärkste Schrumpfung:

Mülheim an der Ruhr: - 3,4 %

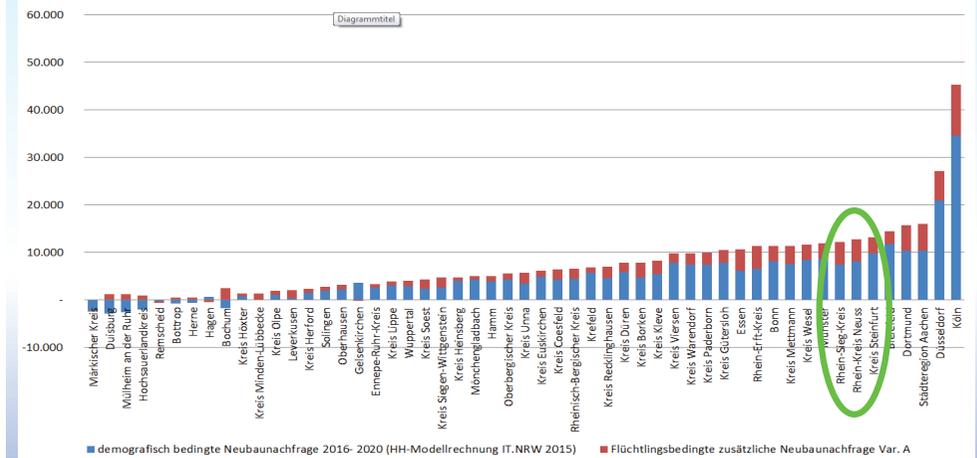
Sigrid Koeppinghoff

8

Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene: Demografie + Flüchtlinge

- Insgesamt entsteht in Nordrhein-Westfalen bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen.
- Die Wohnungsmärkte bleiben regional extrem heterogen:
 - In 6 bzw. 7 Kreisen und kreisfreien Städten besteht keine quantitative Neubaunachfrage, in allen anderen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt.
 - Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung um über 2 % und einem Wachstum von 11 % in den nächsten 5 Jahren.

Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. A)



Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss

– Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge	4.500
– Mobilisierbarer Leerstand	0
– Neubaubedarf wegen Zuwanderung	4.500
– Zusätzliche Haushalte lt. IT.NRW 2016 – 2020	8.000

Schlussfolgerungen

- Bautätigkeit bisher schon zu gering
- Demografische Entwicklung als wesentlicher Faktor der Zusatznachfrage
- Aus Flüchtlingen werden Mieter
- weitere Verknappung im preiswerten Segment zu erwarten
- Notwendig ist mehr Wohnungsbau in allen Segmenten

Konsequenzen für die Wohnungspolitik

- Deutliche Verbesserung der Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau durch Tilgungsnachlässe
- Besondere Förderprogramme für Flüchtlingsunterbringung
- Unterstützung der geplanten Verbesserung der Abschreibungsbedingungen – bei klarer Kritik an der Ausgestaltung

Konsequenzen für die Wohnungspolitik

- Restriktionen für den Wohnungsbau liegen derzeit nicht in der Finanzierung sondern in der Verfügbarkeit geeigneter Flächen
- Regionalkonferenzen zur Flächenverfügbarkeit
- Wohnungsbau und Stadtentwicklung sind Chefsache

Wohnraumförderung in NRW

▪ Neubau

Schaffung von **zukunftsfähigen bezahlbaren (neuen) Wohnungen für alle mit guten Qualitäten**

▪ Bestand

Modernisierung / Sanierung / Ersatz von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum
Abbau von Barrieren im Bestand

▪ Quartiere

Entwicklung von (Wohn)-Quartieren,
Aufwertung des Wohnumfelds, Infrastruktur, soziale Räume



Quelle Fotos: „Zuhause im Quartier“ Neuss, Südliche Furth

Soziale Wohnraumförderung in NRW

... leistet einen bedeutenden Beitrag zur Stadtentwicklung, und ist wirtschaftlich attraktiv durch

- ein verlässliches Mehrjahresprogramm
- langfristige zinsgünstige Darlehen
- mit Tilgungsnachlässen



Welche Wohnungstypen werden gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von

- **Mietwohnungen** auch in der Form von
- **Gruppenwohnungen** insbes. für ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende,
- **Mieteinfamilienhäusern**
- **bindungsfreien Wohnungen**, gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) und
- **selbstgenutztem Wohneigentum.**

Außer Wohnungen werden auch gefördert:

- **Standortaufbereitung** für geförderten Wohnungsbau (einschl. Abriss)
- **Gemeinschaftsräume für Hausgemeinschaften** und öffentliche Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
- **Kosten im Zusammenhang mit Quartierskonzepten**, z.B. konzeptionelle Beratungsleistungen
- im Bestand Maßnahmen zur Aufwertung des **Wohnumfelds**

Förderpauschalen im Neubau 2016

Fördergrundpauschalen	Neubau	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.100 €/m ²	500 €/m ²
M 2	1.300 €/m ²	650 €/m ²
M 3	1.500 €/m ²	900 €/m ²
M 4 EnEV 2016	1.650 €/m² 1.765 €/m²	1.100 €/m² 1.180 €/m²

Zusatzdarlehen mit 50 % Tilgungsnachlass

- Standortaufbereitung, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Hochwasserschutz, Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Abbrucharbeiten, Lärmschutzaufwendungen (max. 20.000€ je WE)
- kleine Wohnungen (5.000 € / 2.000 €)
- Aufzüge, Liegendtransportaufzüge (2.500 €/WE max. 50.000 €)
- Pflegebäder, Sinnesgärten
- Mieteinfamilienhäuser (10.000 € je Haus)
- Passivhausstandard (100 €/m²)
- Erstellung von Quartierskonzepten (Bewohnerbeteiligung, sozialplanerische Untersuchungen, konzeptionelle Beratungsleistungen), (max. 1.000 €/WE)

Tilgungsnachlässe

Förderdarlehen nach Mietniveau =
Grundpauschale x förderf. Wohnfl. + Zusatzdarlehen

Mietniveau der Gemeinde	Tilgungsnachlass auf die Grundpauschale	Tilgungsnachlass auf alle Zusatzdarlehen
M 1	10 %	50 %
M 2	10 %	50 %
M 3	15 %	50 %
M 4	25 %	50 %

Wohnungsbauinvestitionen sind langfristig



Neuss, Südl. Furth

Plusenergiehaus Bottrop

- Eröffnet im April 2015; 3 Geschosse mit 6 Wohneinheiten, insg. 433 qm Wohnfläche
- Von MBWSV initiiertes Modellprojekt von Innovation City
- sämtlicher Energiebedarf für Heizung, Warmwasser etc. wird über regenerative Energieerzeugung am Gebäude selbst abgedeckt; Kostenneutralität bereits ab dem 7ten Jahr
- Erstes Projekt dieser Art im geförderten Mietwohnungsbau; keine Mehrbelastung der Mieter (um 55 Cent / qm erhöhte Bewilligungsmiete wird durch Einsparung bei Nebenkosten kompensiert)



Urbanes Wohnen mit der Sonne, Münster



Urbanes Wohnen mit der Sonne, Münster

Fertigstellung: BA 1 -2013, BA 2 -2015

Typus: Quartiersentwicklung

Neubau: 92 WE

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 60 WE (EkGr. A: 32 WE, EkGr. B: 28 WE)
- Frei finanzierte Wohnungen: 32 WE

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: MietWE, GruppenWE
- KfW-Förderung: KfW-Effizienz keine EnEV 2009 Unterschreitung um 30 %

Innovative Besonderheiten:

Außerordentlich gelungenes Beispiel für städtebaulich spannendes Quartier für Bewohnerstrukturen aller Art; interessante Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität; lebendige Gebäudekubaturen mit geneigten Dachrändern; das Projekt wurde mit dem Prädikat „Vorbildliche Bauten in Nordrhein-Westfalen 2015“ ausgezeichnet.

Investor: Wohn+Stadtbau GmbH, Münster



Sigrid Koeppinghoff

25

Kirschblüten Carré Hürth



Sigrid Koeppinghoff

26

Kirschblüten Carré, Hürth

Fertigstellung: 2011

Typus: Quartiersentwicklung, Förderung + frei Finanzierung

Neubau: 94 WE, 2 Wohngruppen, 1 KiTa

Einladender und differenziert gestalteter Innenhof

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 60 WE (EkGr. A: 1/3, EkGr. B: 2/3)
- Frei finanzierte Wohnungen: 34 WE
- 1 Wohngruppe für 5 körperbehinderte Jugendliche, 1 ambulant betreute Wohngemeinschaft für 7 Patienten mit intensivem Pflegebedarf

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: MietWE, GruppenWE als Komplettförderung (Bauvorhaben mit bes. architektonischen + städtebaulichen Qualitäten)
- KfW-Förderung: KfW-Effizienz 70 EnEV 2009

Innovative Besonderheiten:

Inklusives Wohnprojekt mit unterschiedlichen Wohn-/Betreuungsangeboten für Menschen mit und ohne Behinderung; barrierefreies und hochwertig gestaltetes Wohnumfeld als zentrales Quartiersentwicklungselement

Investor: WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH



Sigrid Koeppinghoff

27

Carlswerkquartier, Köln Buchheim



Sigrid Koeppinghoff

28

Carlswerkquartier, Köln-Buchheim

Fertigstellung: 2011–2013

Typus: Quartiersentwicklung, Förderung + frei Finanzierung

Neubau: 223 WE

Abriss: 132 WE

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 104 WE (EkGr. A: 93, EkGr. B: 11)
- Frei finanzierte Wohnungen: 119 WE
- 1 Wohngruppe für Menschen mit Demenzerkrankung
- 1 Gemeinschaftsraum

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: MietWE, GruppenWE
- KfW-Förderung Programm 153: KfW-Effizienz 70 EnEV 2009

Innovative Besonderheiten:

Das Projekt leistet einen herausragenden Beitrag zur sozial ausgewogenen Nachverdichtung eines bisher wenig entwickelten Innenstadtquartiers; das Projekt wurde mit dem Prädikat „Vorbildliche Bauten in Nordrhein-Westfalen 2015“ ausgezeichnet.

Investor: GAG Immobilien AG, Köln



Sigrid Koeppinghoff

29

Qualität zahlt sich aus



Carl Meyerstr. Bielefeld

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**



Sigrid Koeppinghoff

30

Wohnquartier Carl Meyerstraße, Bielefeld

Fertigstellung: 2010 – 2013

Typus: Bestandsinvestition

Neubau: 5 WE (durch Aufstockung vorh. Gebäude)

Modernisierung: 117 WE

Wohnungsmix:

- Gef. MietWE: vorher 117 WE // nachher: 117 WE
- Frei finanzierte MietWE: vorher 0 WE // nachher: 5 WE

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Investive Bestandsförderung (RL BestandsInvest)
- KfW-Förderung: „Energieeffizient Sanieren“, „Wohnraummodernisierung“

Innovative Besonderheiten:

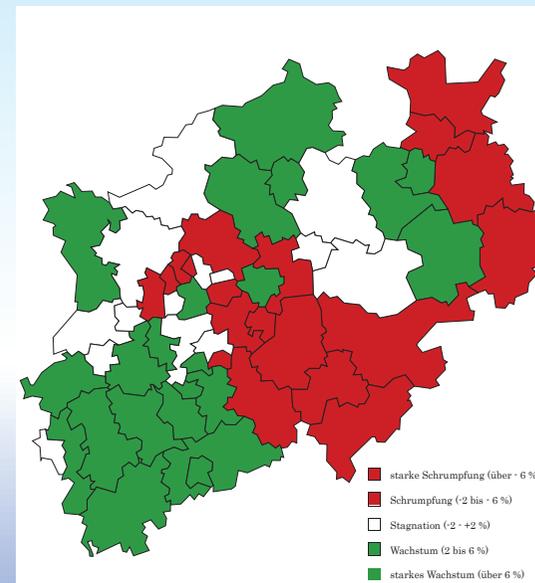
Umfangreiche Quartiersentwicklung mit Versorgungssicherheit im Rahmen des Bielefelder Modells; umfassende Aufwertung des Wohnumfelds und Abbau von Barrieren; Errichtung eines für die Bewohner kostenlos nutzbaren Outdoor Fitnessparcours.

Investor: BGW – Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH



Sigrid Koeppinghoff

31



**Ausblick auf die
Haushalteentwicklung
bis 2040**

Wie stabil sind die
Wohnungsmärkte nach
2020?

Sigrid Koeppinghoff

32