Wohnen in

Ostwestfalen-Lippe

2. Regionaler Wohnungsmarktbericht

2017

Stadt Bielefeld
Kreis Gütersloh
Kreis Herford
Kreis Höxter
Kreis Lippe
Kreis Minden-Lübbecke
Kreis Paderborn

Impressum

Herausgeber
Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh,
Kreis Herford, Kreis Höxter,
Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke,
Kreis Paderborn
Verantwortlich für den Inhalt:
Dieter Ellermann
Amtsleiter Bauamt Stadt Bielefeld

Redaktion
Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld
Udo Hötger, Kreis Lippe
Andreas Holtkamp, Kreis Gütersloh
Vera Liebelt, Stadt Paderborn
Hubert Robrecht, Kreis Paderborn
Christine Simou, Kreis Lippe

Layout
Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld

Titelfotos
Bielefeld Marketing, Kreis Gütersloh,
Klaus Wöhler, Kreis Herford, Kreis Höxter,
Falko Sieker, Kreis Lippe, Andre Koch, Kreis
Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn

Februar 2017 | Auflage: 3.000

Inhalt

Grußwort **2**
Einleitung **3**
Auf einen Blick **4**

1 Angebotsseite **6**
1.1 Baulandpreise 6
1.2 Bautätigkeit 7
1.3 Geförderter Mietwohnungsbau 11

2 Bedarfsseite **13**
2.1 Bevölkerung 13
2.2 Haushaltemodellrechnungen 18
2.3 Kaufkraft 20
2.4 Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II 21
2.5 Beschäftigung 22

3 Bilanzierung **24**
3.1 Mietpreisentwicklung 24
3.2 Leerstände 25
3.3 Wohnungsmarktentwicklung 26

4 Fazit **27**

Anhang **28**
Abbildungsverzeichnis 28
Tabellenverzeichnis 28

Grußwort

Regionale Verflechtungen bekommen bei vielen heutigen Problemstellungen eine zunehmende Bedeutung. Die Regiopolregionen in OWL werden in diesem Zusammenhang sicher neue Wege aufzeigen. Auch die Wohnungsmärkte enden nicht an Stadt- oder Gemeindegrenzen. Die Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn sowie die Stadt Bielefeld haben 2011 in Kooperation mit der NRW.BANK einen ersten regionalen Wohnungsmarktbericht für OWL erstellt, in dem Angebot und Bedarf am Wohnungsmarkt analysiert wurden.

Wie angekündigt, folgt diesem Bericht nun ein Zweiter, der die aktuellen Entwicklungen und Vorausberechnungen für die nächsten Jahre in den Blick nimmt.

Welche Veränderungen haben sich in den letzten fünf Jahren auf dem Wohnungsmarkt ergeben? Wie werden sich diese auswirken? Vor allem welche Auswirkungen sind durch die Zuwanderung von geflüchteten Menschen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten? Ergeben sich durch den demographischen Wandel und die Singularisierung andere Auswirkungen als noch vor Jahren erwartet? Welche Rolle wird der in der letzten Zeit viel diskutierte soziale Wohnungsbau zukünftig dabei einnehmen?

Auf diese Fragen will der 2. Regionale Wohnungsmarktbericht Antworten geben. Dazu wurden erneut eine Vielzahl von wohnungsmarktrelevanten Daten recherchiert und analysiert.

Der NRW.BANK danken wir für die tatkräftige Unterstützung bei der Erstellung dieses Berichtes.

Wir wünschen, dass Ihnen dieser Bericht neue Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt in OWL vermittelt und bei Ihren zukünftigen Entscheidungen eine Hilfe ist, um den Wohnstandort OWL weiterhin attraktiv zu gestalten.

Dr. Axel Lehmann
Landrat des Kreises Lippe

Pit Clausen
Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld

Sven-Georg Adenauer
Landrat des Kreises Gütersloh

Jürgen Müller
Landrat des Kreises Herford

Friedhelm Spieker
Landrat des Kreises Höxter

Dr. Ralf Niermann
Landrat des Kreises Minden-Lübbecke

Manfred Müller
Landrat des Kreises Paderborn

Einleitung

Im Januar 2011 haben die Bewilligungsbehörden für die soziale Wohnraumförderung in Zusammenarbeit mit der NRW.BANK einen 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht veröffentlicht und darin erstmals Daten und Erkenntnisse zu den Wohnungsmärkten in OWL zusammen getragen und analysiert.

Dieser 2. Bericht geht nun auf die seitdem eingetretenen Entwicklungen ein. Er stützt sich im Wesentlichen auf die Daten aus den amtlichen Statistiken des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) bis 2015. Daneben werden die Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040 und die darauf basierende Haushaltemodellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2015 sowie Modellrechnungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und der NRW.BANK zum Thema „Wohnungsneubaubedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen und des demographischen Wandels“ berücksichtigt.

Sofern eigene Statistiken der Kommunen abweichende Zahlen ausweisen, stellen diese Differenzen jedoch keinen Bruch der Trends und Entwicklungen dar. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden daher ausschließlich die Zahlen aus den amtlichen Statistiken verwendet.

Der Bericht gliedert sich in vier Kapitel:

- **Angebotsseite**
  mit Indikatoren wie Baulandpreise, Bautätigkeit und Wohnungsbestand
- **Bedarfsseite**
  mit Indikatoren zur Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, Kaufkraft und Beschäftigung
- **Bilanzierung**
  mit Indikatoren zu Mieten, Leerständen und Wohnungsmarktentwicklungen
- **Fazit**

Auf eine Darstellung von eigenen Kommunalprofilen wurde verzichtet, da die NRW.BANK inzwischen jährlich Kommunalprofile aller Kommunen verfasst und zur Verfügung stellt. Die Kommunalprofile für jede Kommune in NRW können per Mail bestellt werden:

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Die Kreise und die Stadt Bielefeld bedanken sich bei der NRW.BANK, die mit ihren Erfahrungen und Anregungen sowie der Bereitstellung von Daten und thematischen Karten zur Erstellung dieses Berichtes beigetragen hat.

Die an diesem Bericht beteiligten Institutionen wollen die Trends und Entwicklungen in der Region Ostwestfalen-Lippe weiterhin dokumentieren und zu gegebener Zeit in einem weiteren Bericht veröffentlichen.

Auf einen Blick

Auch der 2. Regionale Wohnungsmarktbericht zeigt deutlich, dass sich in der Region Ostwestfalen-Lippe nicht nur die Kreise und die Stadt Bielefeld, sondern auch innerhalb der Kreise die Gemeinden und Städte sehr unterschiedlich entwickeln. In der Tendenz ist ein West-Ost-Gefälle festzustellen.

Zusammenhänge bestehen zwischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen auf der einen Seite und Siedlungsschwerpunkten auf der anderen Seite.

Angebotsseite

Die Baulandpreise haben sich im Durchschnitt seit 2009 in OWL kaum verändert. Gleichwohl sind sie in einzelnen städtischen Lagen deutlich angestiegen.

Der landesweit positive Trend in der Wohnungsbautätigkeit gilt auch für OWL. Seit 2011 ist sowohl die Zahl der fertiggestellten als auch die der genehmigten Wohneinheiten gestiegen. Dabei überwiegen in den Kreisen in OWL die Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Stadt Bielefeld hingegen werden doppelt so viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt.

Der Anteil der Neubauwohnungen (Fertigstellung 2006 und später) in OWL entspricht dem Landesdurchschnitt. Es zeigt sich jedoch ein sehr starkes West-Ost-Gefälle. In den meisten östlich gelegenen Kommunen in OWL liegt der Anteil der Neubauwohnungen unter dem Durchschnitt.

Bereits im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht wurde auf den drastischen Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Mietwohnungen hingewiesen. Dieser Rückgang hat sich fortgesetzt und konnte auch durch Förderungen in den letzten Jahren nicht gestoppt werden. Bis 2025 werden die Bestände an öffentlich geförderten Mietwohnungen in den Regionen in OWL weiter deutlich zurückgehen.

Der Rückgang an öffentlich geförderten (preisgebundenen) Mietwohnungen wird in schrumpfenden Regionen eher unkritisch sein. In angespannten Wohnungsmarktregionen, wie in den Städten Bielefeld und Paderborn, wird der Rückgang jedoch das Angebot im unteren Mietpreissegment weiter reduzieren. Daher sind in diesen Regionen besondere Anstrengungen notwendig, um vermehrt öffentlich geförderte Mietwohnungsprojekte zu realisieren.

Bedarfsseite

Obwohl die Einwohnerzahl in der Region Ostwestfalen-Lippe in den Jahren 2010 bis 2013 stets rückläufig war, ist sie Ende 2015 geringfügig höher als Ende 2009. Seit 2014 ist ein Anstieg zu verzeichnen, der in den meisten Kommunen allein auf Wanderungsgewinne, insbesondere durch die Zuwanderung von Flüchtlingen, zurückzuführen ist. Ob die aktuelle Flüchtlingssituation auch in schrumpfenden Kommunen eine Trendwende bewirkt, ist aber eher ungewiss.

Ohne Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingssituation müssen nach der Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2014 bis 2030 die meisten Kommunen in Ostwestfalen-Lippe mit einem Bevölkerungsrückgang rechnen. Die Veränderungen in den Altersgruppen fallen in den Kommunen in unserer Region sehr unterschiedlich aus. In der Regel gilt jedoch, dass die jüngere Bevölkerung (bis 30 Jahre) abnehmen und die ältere (ab 65 Jahre) zunehmen wird.

Die Anzahl der Haushalte wird aufgrund der Haushaltemodellrechnung 2015, die IT.NRW für kreisfreie Städte und Kreise erstellt hat, bis 2020 in Ostwestfalen steigen. Dabei fällt der Anstieg je nach Haushaltsgröße und je nach Kommune sehr unterschiedlich aus, die sich aber auf den jeweiligen Wohnungsmarkt hinsichtlich der Quantität und der Wohnungsgrößen auswirken werden.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt auch von sozioökonomischen Faktoren wie der Kaufkraft der privaten Haushalte und der Einkommenssituation ab.

In OWL liegt der Kaufkraftindex leicht über dem Landesdurchschnitt. Städte und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Empfänger/innen von Mindestsicherungsleistungen liegen unter diesem Durchschnitt. Hier wird der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiter steigen. Durch den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes ist in diesem Preissegment eine deutliche Anspannung zu erwarten.

Bilanzierung

In Nordrhein-Westfalen sind die Nettokaltmieten in den Jahren 2013 bis 2015 um 4,9 % gestiegen. Die Median-Nettokaltmiete liegt 2015 bei 6,49 Euro/m². In OWL liegt das Mietniveau generell niedriger als im Landesdurchschnitt. Nur in den Städten Bielefeld, Paderborn und Rheda-Wiedenbrück liegen die Mieten durchschnittlich über 6,00 Euro/m².

Nach dem aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex wird für die Regionen in OWL ein

Leerstand zwischen 2 % und 6 % ausgewiesen. Ein Leerstand von bis zu 3 % wird jedoch als Fluktuationsreserve für erforderlich angesehen.

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation dürfte der Leerstand jedoch vielfach deutlich geringer ausfallen.

Die nach der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW erwartete Haushaltsentwicklung wird sich natürlich auf den Wohnungsbedarf auswirken. In allen Regionen von Ostwestfalen-Lippe ist Wohnungsneubau in quantitativer Hinsicht und vermutlich erst recht in qualitativer Hinsicht erforderlich. Besonders groß wird dieser bis 2020 in der Stadt Bielefeld und in den Kreisen Gütersloh und Paderborn sein.

Fazit

Vor dem Hintergrund, dass sich die Wohnungsmärkte immer mehr differenzieren und regional und kommunal sehr unterschiedlich entwickeln, ist eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung empfehlenswert. Sie bildet die Grundlage für kommunale Handlungskonzepte „Wohnen“, die zusammen mit lokalen Wohnungsmarktakteuren entwickelt werden sollten und örtliche Entwicklungspotentiale und Lösungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen aufzeigen können.

Dieser Bericht wird nicht nur für öffentliche Akteure interessant sein, auch die in OWL ansässigen Finanzierungsinstitute, Wohnungsunternehmen und Projektentwickler können die skizzierten Entwicklungen und Zukunftsaussichten für künftige Entscheidungen nutzen.

Aufgrund des demographischen Wandels sind gerade in ländlich strukturierten Regionen Angebotsüberhänge zu erwarten. Sinnvoll erscheint deshalb eine flächendeckende Leerstandsanalyse hinsichtlich Quantität und Qualität. Anschließen könnten sich Analysen auf Quartiers- und Stadtteilebene im Hinblick auf die Altersgruppenverteilung. Nur so lässt sich ein zukünftiger Quartiersumbau abschätzen.

Die Entwicklungen in der Vergangenheit zeigen, dass eine regelmäßige Untersuchung der Wohnungsmärkte unabdingbar ist und nur so festgestellt werden kann, ob und inwieweit die realen Entwicklungen mit den Zukunftsannahmen der Vergangenheit übereinstimmen. Aus diesem Monitoring ergeben sich möglicherweise Korrekturen bei den örtlichen Planungen.

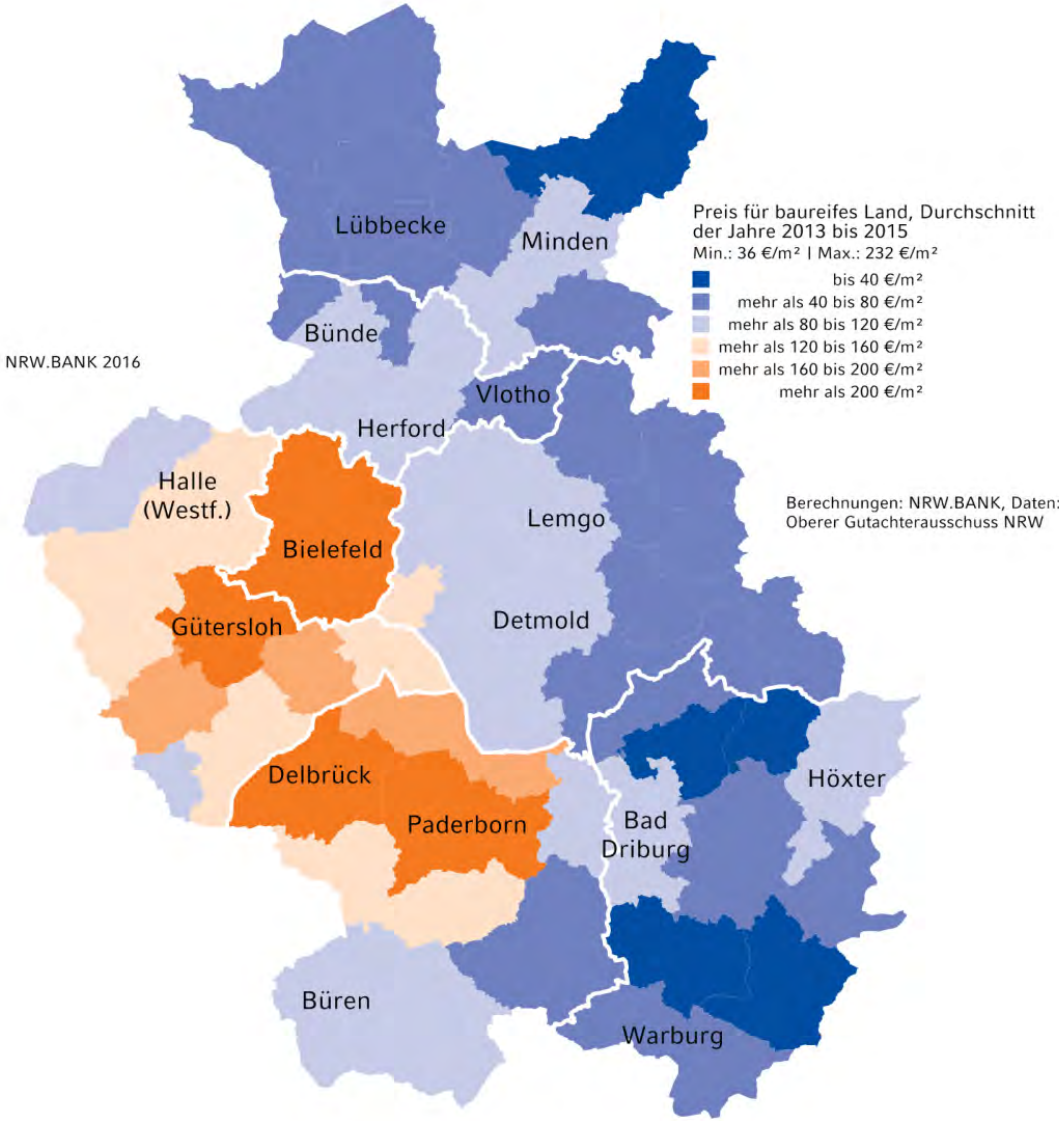
1 Angebotsseite

Das Wohnraumangebot stellt sich in OWL weiterhin sehr heterogen dar. Sehr ländlich strukturierte Gebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung liegen z. T. in direkter Nachbarschaft von Oberzentren wie Paderborn oder Bielefeld, die teilweise großstädtisch geprägt sind. Dementsprechend groß sind die regionalen Unterschiede bei den Baulandpreisen und der Bautätigkeit. Neben diesen Indikatoren wird im Folgenden auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau differenziert dargestellt.

1.1 Baulandpreise

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung von Wohnungsmärkten ist der durchschnittliche Preis für baureifes Land. 2015 gab es in NRW 138.150 Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 35,85 Milliarden Euro und einem Flächenumsatz von 185,4 km² (vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2016). Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2009 um 13 % gestiegen. Parallel wächst der Geldumsatz seit 2009 um 51 %. Zwei Drittel des Geldumsatzes durch Immobilienkauffälle in NRW entfallen weiterhin auf das Rheinland. Die Bodenpreise in Ostwestfalen-Lippe insgesamt sind in den letzten Jahren stabil bis rückläufig. Sie liegen im Durchschnitt deutlich unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen.

Abb. 1 Preis für baureifes Land, Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2015[1]



[1] Abgebildet sind die Durchschnittswerte der Kommunen, d.h. dass auch Preise über oder unter diesen Werten erzielt werden.

Trotz steigender Preise in einzelnen städtischen Lagen (z. B. Bielefeld) hat sich der Durchschnittswert für OWL seit 2009 kaum verändert. Dies zeigt, dass in vielen Regionen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind. Dabei schwanken die Preise regional in erheblichem Maße.

Während die städtischen und die stadtnahen Gebiete im Preis ansteigen, stagnieren die Bodenpreise in den ländlichen Regionen. Die durchschnittlich günstigsten Grundstücke liegen in Marienmünster (Kreis Höxter) mit 36 €/m^2. Bei den größeren Städten sind in innerstädtischen Lagen Preise zu verzeichnen, die deutlich über den Durchschnittswerten der jeweiligen Stadt liegen. Die höchsten Durchschnittswerte 2015 werden in Paderborn und Bielefeld mit rd. 230 €/m^2 erreicht sowie weiterhin in Gütersloh, Verl, Delbrück und Bad Lippspringe (190 bis 210 €/m²). Die größte Bandbreite ergibt sich im Kreis Paderborn mit einer Spanne von 60 €/m² bis 232 €/m². Die Gebiete, die näher an wichtigen Verkehrswegen und den großen Industrieansiedlungen liegen, zeigen i. d. R. ein deutlich höheres Preisniveau.

1.2 Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit in NRW ist von 2011 bis 2014 kontinuierlich gestiegen. 2015 werden landesweit mit 40.670 Wohneinheiten (WE) 12 % weniger fertiggestellt als ein Jahr zuvor. Die Zahl der genehmigten WE ist ebenfalls seit 2011 deutlich gestiegen und erreicht 2015 mit 55.800 WE den höchsten Stand der letzten zehn Jahre.

In OWL ist eine ganz ähnliche Entwicklung zu beobachten, die sich ab 2013 noch dynamischer darstellt. Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten ist von gut 4.400 (2011) auf rd. 6.500 WE in 2014 gestiegen, 2015 fällt sie um 20 % auf 5.217 WE. Die genehmigten Wohneinheiten haben seit dem niedrigsten Stand von rd. 4.400 WE im Jahr 2011 um 68 % zugenommen und liegen 2015 bei 7.410.

Abb. 2 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2011 – 2015

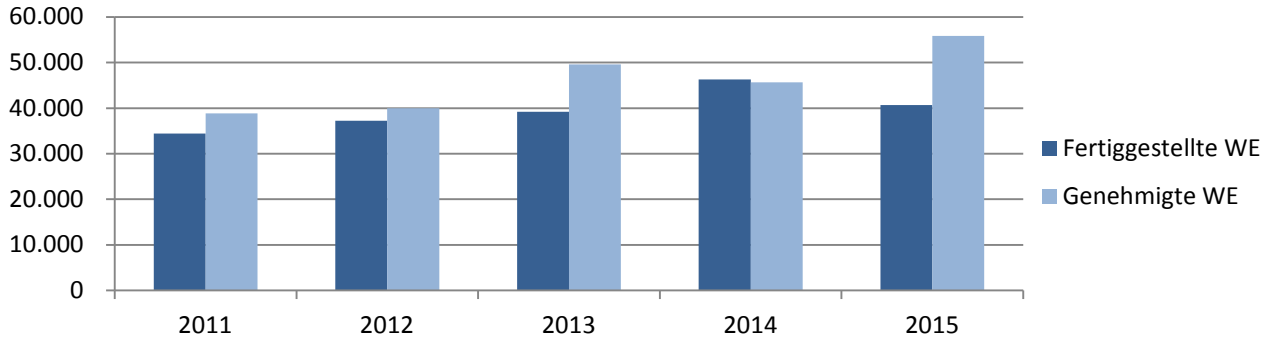
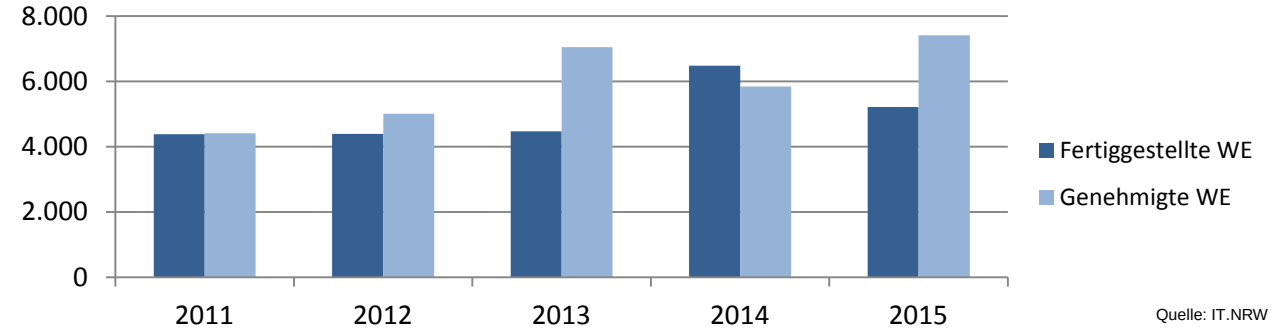


Abb. 3 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2011 - 2015



Quelle: IT.NRW

Diese Trendwende basiert zum großen Teil auf einem geänderten Investorenverhalten, zum einen bedingt durch die sogenannte Flucht ins Betongold und zum anderen aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus.

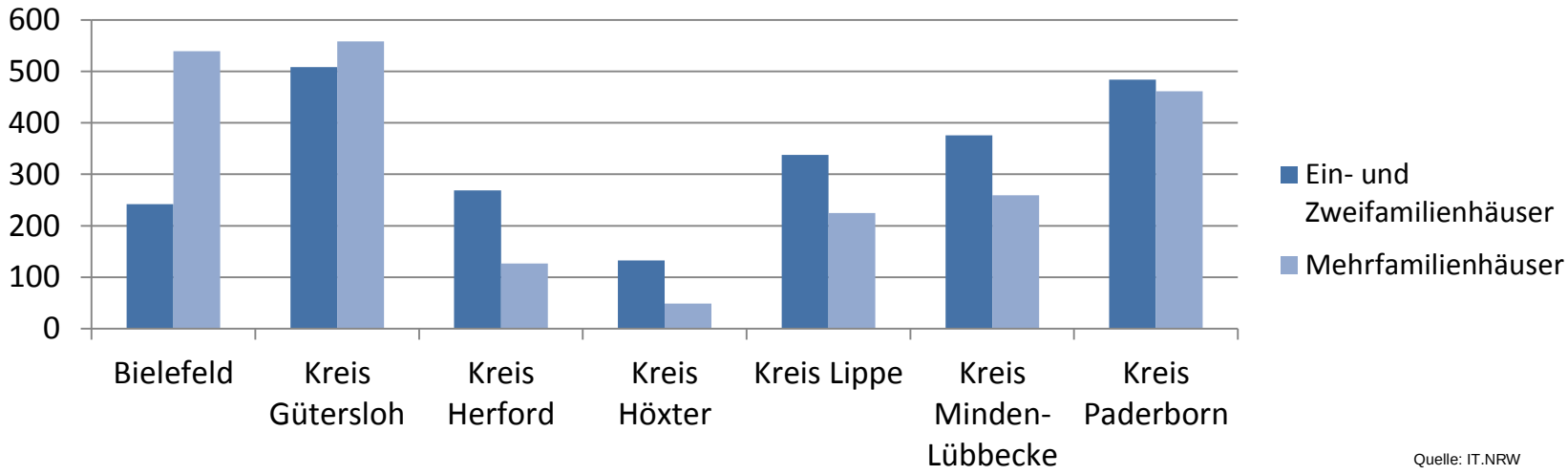
In fast allen Kreisen in OWL überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser bei der Wohnbautätigkeit. Im Kreis Paderborn nähern sich jedoch die in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohneinheiten den Eigenheimen an. Im Kreis Gütersloh werden 10 % mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Eigenheimen, in Bielefeld werden mehr als doppelt so viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erstellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Diese hohen Werte basieren zum großen Teil auf dem Trend zu Eigentumswohnungen. Neben Eigentums- und Mietwohnungen fließen jedoch auch Wohnheimprojekte, z. B. für Studierende oder Senioren, mit in die Kategorie der Mehrfamilienhäuser ein.

Im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 ist nur im Kreis Herford die Wohnbautätigkeit in den Jahren 2013 bis 2015 durchschnittlich rückläufig.

In den Kreisen Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke sowie in der Stadt Bielefeld stellt sich die Wohnbautätigkeit im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 recht stabil dar. In den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist sogar ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Abb. 4 Durchschnittlich fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern p. a. in OWL 2013 - 2015



Quelle: IT.NRW

Die Bauintensität, die die durchschnittlich jährlich fertiggestellten Wohneinheiten je 100 Bestandswohnungen darstellt, ist in diesem Zusammenhang ein interessanter Indikator zur vergleichenden Betrachtung.

Im Zeitraum 2013 bis 2015 stellt sich die Bauintensität in OWL gegenüber 2007 bis 2009 sehr stabil dar.

In OWL wird auch in den Jahren 2013 bis 2015 immer noch etwas mehr gebaut als im NRW-weiten Durchschnitt. Die Bauintensität liegt in OWL mit 0,5 % neugebauten WE p. a. leicht über dem NRW-Durchschnitt von 0,4 %.

Die nebenstehende Karte zeigt ein deutliches West-Ost-Gefälle in diesem Bereich. In weiten Teilen der Kreise Gütersloh und Paderborn stellt sich die Bauintensität weiterhin überdurchschnittlich dar. In Teilen des Kreises Minden-Lübbecke, im Westen des Kreises Herford, in der Stadt Bielefeld und im östlichen Kreis Paderborn ist die Bauintensität durchschnittlich. Innerhalb des Kreises Lippe sind große Unterschiede festzustellen. Einer zum Teil überdurchschnittlichen Bauintensität im Westen Lippes steht eine deutlich unterdurchschnittliche Bautätigkeit im Osten entgegen. In einzelnen Kommunen des Kreises Lippe und in Vlotho (Kreis Herford) ist nur eine minimale Bautätigkeit festzustellen.

Abb. 5 Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestandes 2012 durch Baufertigstellungen 2013 bis 2015

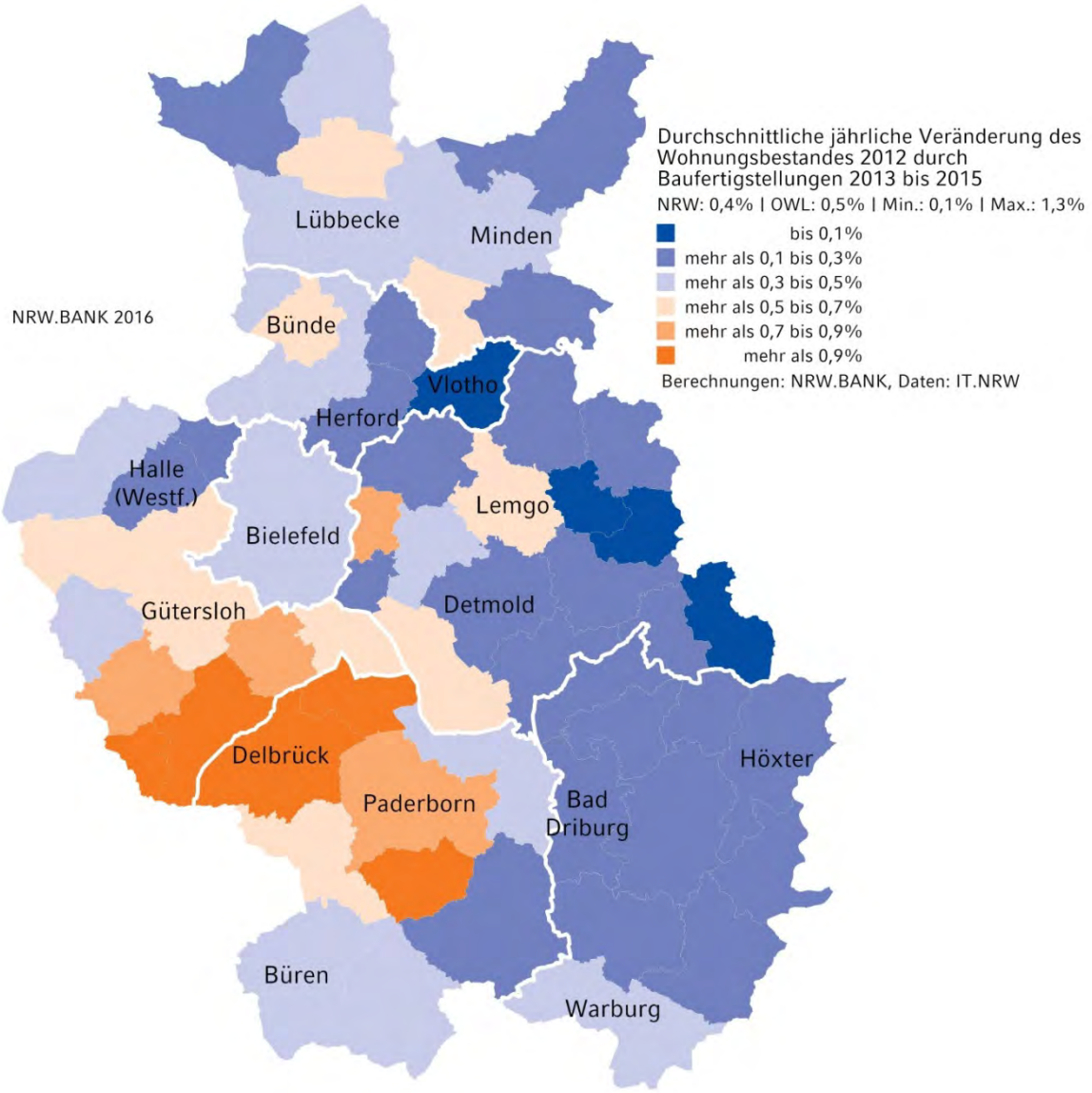
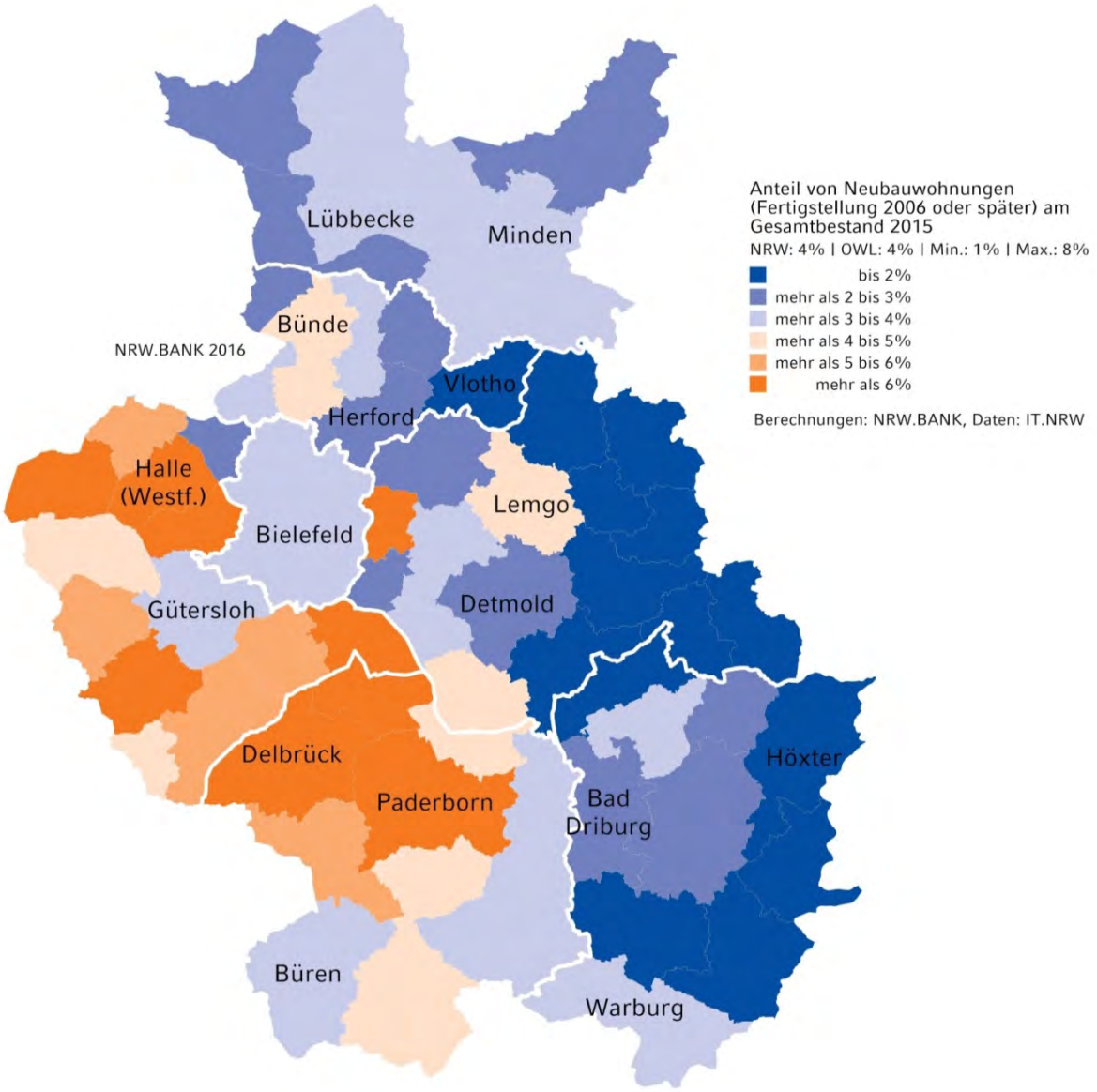


Abb. 6 Anteil des Neubau-Wohnungsbestandes (Baualter ab 2006) am Gesamtbestand 2015



Der Anteil der neueren Wohnungsbestände (ab 2006) bleibt im Südwesten von OWL überdurchschnittlich hoch. Schwerpunkte finden sich in den Kreisen Gütersloh und Paderborn. In den Anteilen des Neubaus am Gesamtbestand spiegelt sich die Bevölkerungsentwicklung in OWL wieder (vgl. Karte 8): Kommunen mit einem hohen Anteil an Neubauwohnungen liegen in der Regel in Regionen, die in den letzten Jahren gewachsen sind.

1.3 Geförderter Mietwohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2015 hat der Bestand an geförderten Mietwohnungen in allen Kreisen und in der Stadt Bielefeld in Ostwestfalen-Lippe erneut erheblich abgenommen. Die Rückgänge liegen zwischen ca. 18 % im Kreis Paderborn und ca. 30 % im Kreis Minden-Lübbecke. Der Rückgang beträgt im Land ca. 37 % und in OWL ca. 25 %.

Wie bereits im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht festgestellt, ergibt sich der Rückgang im Bestand an geförderten Mietwohnungen durch das Auslaufen der Bindungen aufgrund der planmäßigen, aber auch außerplanmäßigen Tilgung der Förderdarlehen.

Der Neubau preisgebundener Mietwohnungen kann den Wegfall der Belegungsbindungen i. d. R. nicht kompensieren.

Entsprechend einer Modellrechnung der NRW.BANK werden bis 2025 in allen Kommunen in OWL die Belegungsbindungen weiter erheblich zurückgehen, und zwar zwischen ca. 12 % im Kreis Herford und ca. 31 % im Kreis Minden-Lübbecke. Durchschnittlich wird der Rückgang in OWL bei ca. 20 % und im Land bei ca. 24 % liegen.

Die Modellrechnung berücksichtigt keine Neubauförderung, gibt aber in Verbindung mit den aktuellen Bewilligungszahlen einen Hinweis darauf, dass auch die zuletzt zunehmende Neuförderung nicht ausreicht, um den starken Rückgang aufzuhalten.

Der Rückgang an preisgebundenen Wohnungen hat in den betroffenen Regionen unterschiedliche Auswirkungen. In schrumpfenden Regionen mit zunehmenden Leerständen sind die Auswirkungen von auslaufenden Sozialwohnungsbeständen in quantitativer Hinsicht eher unkritisch zu sehen: Einkommensschwache Haushalte können sich oft am frei finanzierten Wohnungsmarkt mit

Tabelle 1 Öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände 2006 – 2015 und Modellrechnung 2025

	2006			2015				2025 (Modellrechnung*)	
	öffentlich geförderte MietWE	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr WE	Anteil öff. gef. WE	öffentlich geförderte MietWE	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr WE	Anteil öff. gef. WE	Abweichung zu 2006	öffentlich geförderte MietWE	Abweichung zu 2015
Bielefeld	16.127	99.082	16,3 %	11.904	106.552	11,2 %	-26,2 %	9.871	-17,1 %
Kreis Gütersloh	7.964	55.106	14,5 %	5.814	60.350	9,6 %	-27,0 %	4.975	-14,4 %
Kreis Herford	6.610	38.550	17,2 %	4.932	40.939	12,0 %	-25,4 %	4.325	-12,3 %
Kreis Höxter	3.012	16.255	18,5 %	2.268	17.783	12,7 %	-24,7 %	1.620	-28,6 %
Kreis Lippe	9.801	58.996	16,6 %	7.482	63.640	11,8 %	-23,7 %	5.984	-20,0 %
Kreis Minden-Lübbecke	8.541	40.208	21,2 %	5.989	46.860	12,8 %	-29,9 %	4.137	-30,9 %
Kreis Paderborn	6.997	51.863	13,5 %	5.754	57.385	10,0 %	-17,8 %	4.257	-26,0 %
OWL	59.052	360.060	16,4 %	44.143	393.509	11,2 %	-25,2 %	35.169	-20,3 %
Nordrhein-Westfalen	757.358	4.749.567	16,0 %	476.699	4.832.252	9,9 %	-37,1 %	361.645	-24,1 %

*) Um Handlungserfordernisse in Bezug auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte aufzuzeigen, wird in der Modellrechnung der NRW.BANK ausschließlich der aktuelle Sozialwohnungsbestand fortgeschrieben. Bei der Berechnung werden zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen nicht berücksichtigt. Anpassungen der Zinskonditionen, die einen Einfluss auf die Sozialbindung haben, und zukünftige außerplanmäßige Tilgungen, die die Bindungsdauer ggf. verkürzen, können nicht realistisch abgeschätzt werden und finden ebenfalls keinen Eingang in die Berechnung.

Quelle: NRW.BANK

Wohnraum versorgen. Dennoch ist preisgebundener Wohnraum in schrumpfenden Regionen nicht überflüssig, denn er dient der Sicherung von Wohnstandards.

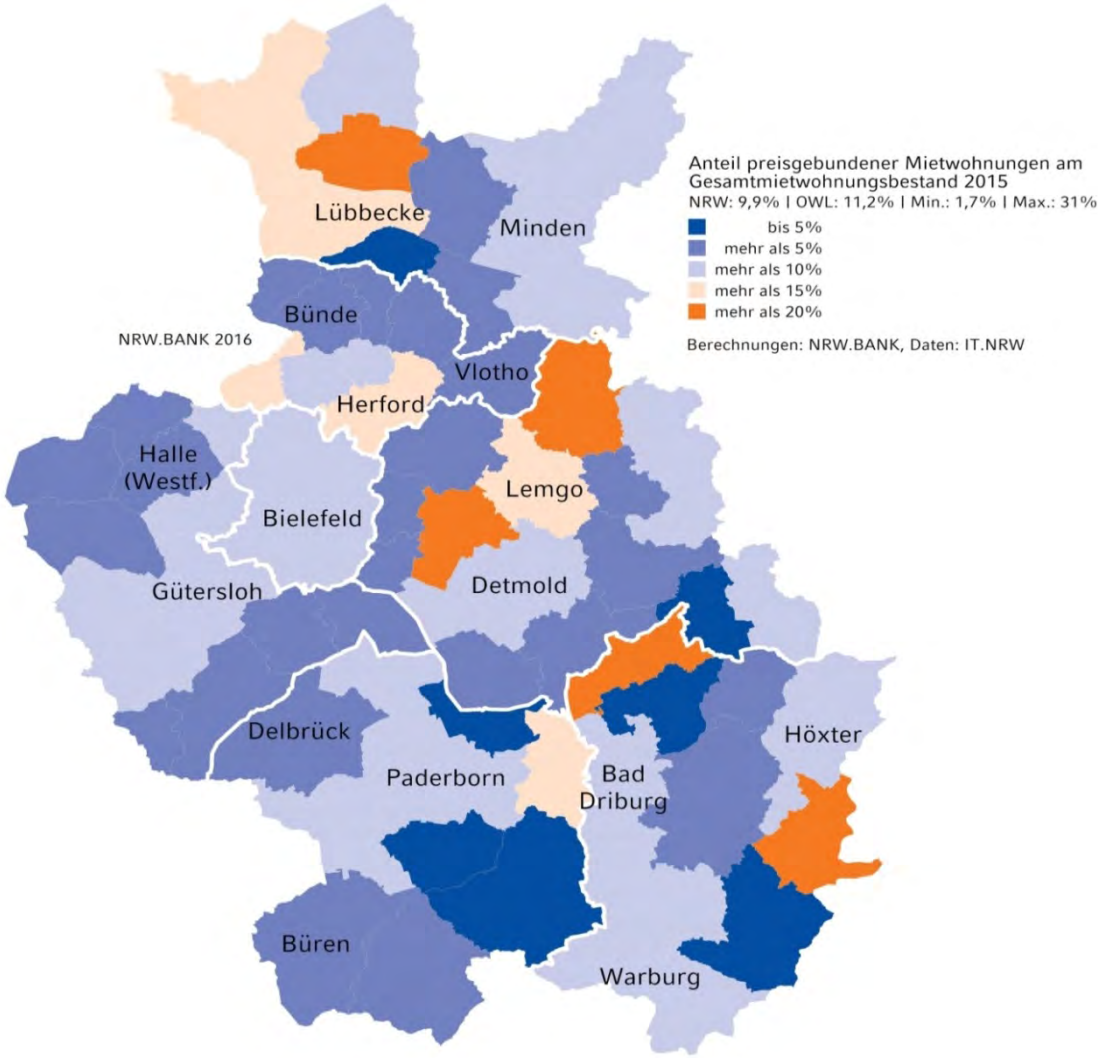
In Regionen mit angespanntem Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment wird sich vermutlich durch den weiteren Rückgang der Bestände an geförderten Mietwohnungen die Anspannung weiter verstärken. Der große Bedarf an geförderten Mietwohnungen wird in diesen Regionen auch in Zukunft nicht durch Neubau zu decken sein.

Die einzelnen Gemeinden haben in diesem Zusammenhang nur bedingt Steuerungsmöglichkeiten. Gleichwohl bieten kommunale Handlungskonzepte, die vor Ort mit lokalen Wohnungsmarktakteuren entwickelt werden, Chancen, durch eine differenzierte Sichtweise auf unterschiedliche Zielgruppen Entwicklungs- und Lösungsansätze aufzuzeigen.

Der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Geschosswohnungen (Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen) liegt in OWL zwischen 2 % (Nieheim) und 31 % (Espelkamp). In den einzelnen Kreisen ergibt sich ein sehr unterschiedliches Bild. Kommunen, deren Anteil über dem Landesdurchschnitt von 9,9 % liegt, findet man vorwiegend in den Kreisen Lippe und Minden-Lübbecke. Dies liegt vermutlich daran, dass in ländlichen Regionen die Zahl von Geschosswohnungen deutlich geringer ist, von denen allerdings überdurchschnittlich viele gefördert wurden. Der demographische Wandel könnte in diesen Kommunen dazu führen, dass die Nachfrage nach Geschosswohnungen steigen wird und einen Nachholbedarf auslösen könnte. In der Stadt Espelkamp wurden in den 1950er Jahren überdurchschnittlich viele Geschosswohnungen gefördert.

In 43 der 70 Kommunen in OWL unterschreitet der Anteil den OWL-Durchschnitt von 11,2 %.

Abb. 7 Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand 2015



2 Bedarfsseite

Der Bedarf an Wohnraum wird durch die Bevölkerung und die daraus resultierende Zahl der am Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte bestimmt. Bezüglich der zukünftigen Entwicklung liegen eine gemeindescharfe Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis 2040 und eine darauf basierende Haushaltemodellrechnung bis 2040 vor.

Die aktuelle Bevölkerung und deren Entwicklung in der Vergangenheit ist Ausgangsbasis / Indikator für die Bevölkerungsvorausberechnung und damit auch für die Haushaltemodellberechnung. Bedarfsberechnungen sind aber allenfalls Orientierungsgrößen.

Durch die Auswertungen der Erhebungen im Rahmen des Zensus 2011 wurden die Bevölkerungszahlen aller Kommunen in Nordrhein-Westfalen rückwirkend zum 31.12.2010 neu festgeschrieben und danach entsprechend fortgeschrieben. Diese Auswertungen führten in vielen Kommunen, auch in OWL, zu einer nicht unerheblichen Korrektur der bisherigen Zahlen.

Das Kapitel zur Bedarfsseite stellt nun Überlegungen zur Entwicklung der Nachfrage in den Vordergrund. Nachfrage ist nicht berechenbar, sondern wird im Wesentlichen von subjektiven und marktwirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst. Daher werden in diesem Kapitel auch sozioökonomische Indikatoren wie die Kaufkraft, die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Blick genommen.

2.1 Bevölkerung

In der Region Ostwestfalen-Lippe – Regierungsbezirk Detmold – leben Ende 2015 ca. 2,06 Millionen Menschen. Während die Einwohnerzahl in den Jahren 2010 bis 2013 stets rückläufig war, ist sie seit 2014 um rd. 33.600 gestiegen.

Die Kreise Gütersloh und Lippe haben mit 360.642 und 350.750 die meisten Einwohner/innen. Bielefeld (333.090), Paderborn (148.126) und Gütersloh (97.586) sind die größten Städte in der Region. Im Kreis Höxter befinden sich mit Marienmünster (5.125) und Nieheim (6.254) die kleinsten Gemeinden.

Ein Vergleich der Bevölkerungszahlen mit dem 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht gestaltet sich schwierig, da es durch die Ergebnisse der Zensus-Erhebung einen deutlichen Bruch in der Zeitreihe gibt. So führt für das Kalenderjahr 2010 die neue zensusbasierte Fortschreibung dazu, dass im Unterschied zur alten, auf der Volkszählung 1987 basierenden Fortschreibung die Bevölkerungszahl in Bielefeld um rd. 3.800 und im Kreis Herford um rd. 2.200 Personen höher liegt, während in allen übrigen Kreisen die Einwohnerzahlen zwischen ca. 1.000 (Höxter) und 5.300 (Paderborn) geringer ausgefallen sind. OWL-weit beträgt die Korrektur rd. 4.200 Einwohner/innen.

Ein Vergleich der fortgeschriebenen Zahlen der Jahre 2011 und 2015 zeigt, dass die Stadt Bielefeld (ca. 5.900) und fast alle Kreise zum Teil erheblich gewachsen sind. Die Kreise Gütersloh (ca. 9.800) und Paderborn (8.700) haben die größten Zuwächse. Nur im Kreis Höxter ist die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um ca. 900 gesunken, wobei jedoch gegenüber 2014 ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen ist und somit die Verluste in den Jahren 2012 und 2013 eingetreten sind.

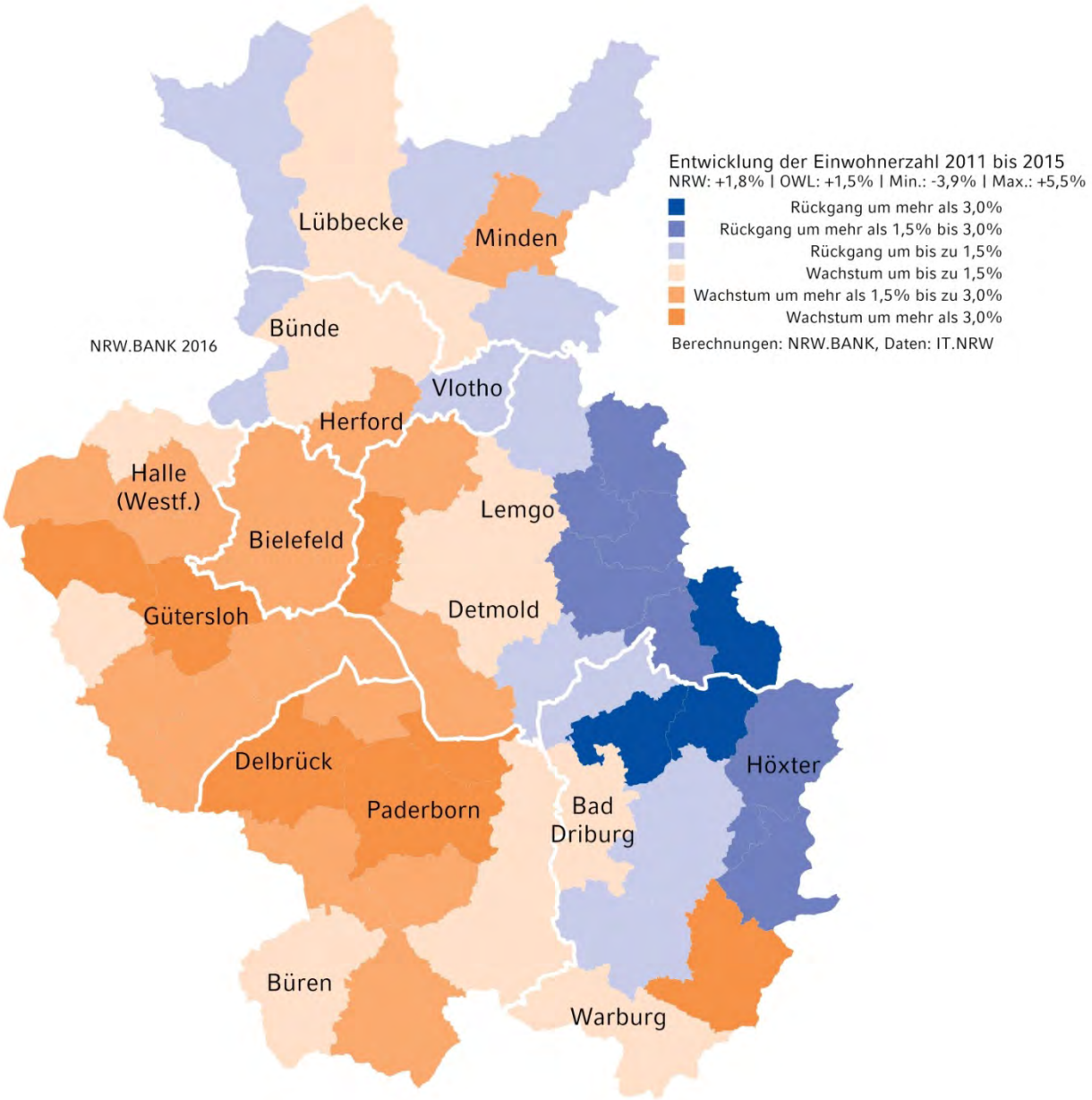
Die Zuwächse in 2015 sind in erheblichem Umfang auf die Zuweisung von Flüchtlingen zurückzuführen. Für 2016 zeichnen sich deutlich geringere Flüchtlingszuweisungen ab. Es ist daher sehr ungewiss, ob in den bis 2014 schrumpfenden Kommunen trotz Zuwächsen in 2015 eine Trendwende erwartet werden kann.

Innerhalb der Kreise verläuft die Entwicklung sehr unterschiedlich. Während die eine Gemeinde schrumpft, wächst die Nachbargemeinde. Für die Zukunft ist daher eine kleinräumige Beobachtung von Ortsteilen oder größeren Siedlungsgebieten in besonderem Maße angezeigt.

Auffallend ist das Wachstum in der Gemeinde Borgentreich im Kreis Höxter von mehr als 3 %. Grund dafür ist, dass eine ehemalige Kaserne zu einer Landeseinrichtung zur Unterbringung von bis zu 500 Flüchtlingen umgebaut und im November 2014 bezogen wurde.

Ein Zusammenhang zwischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen auf der einen und Siedlungsschwerpunkten mit einer erhöhten Bevölkerungsdichte auf der anderen Seite hat sich auch in den vergangenen Jahren bestätigt.

Abb. 8 Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2015



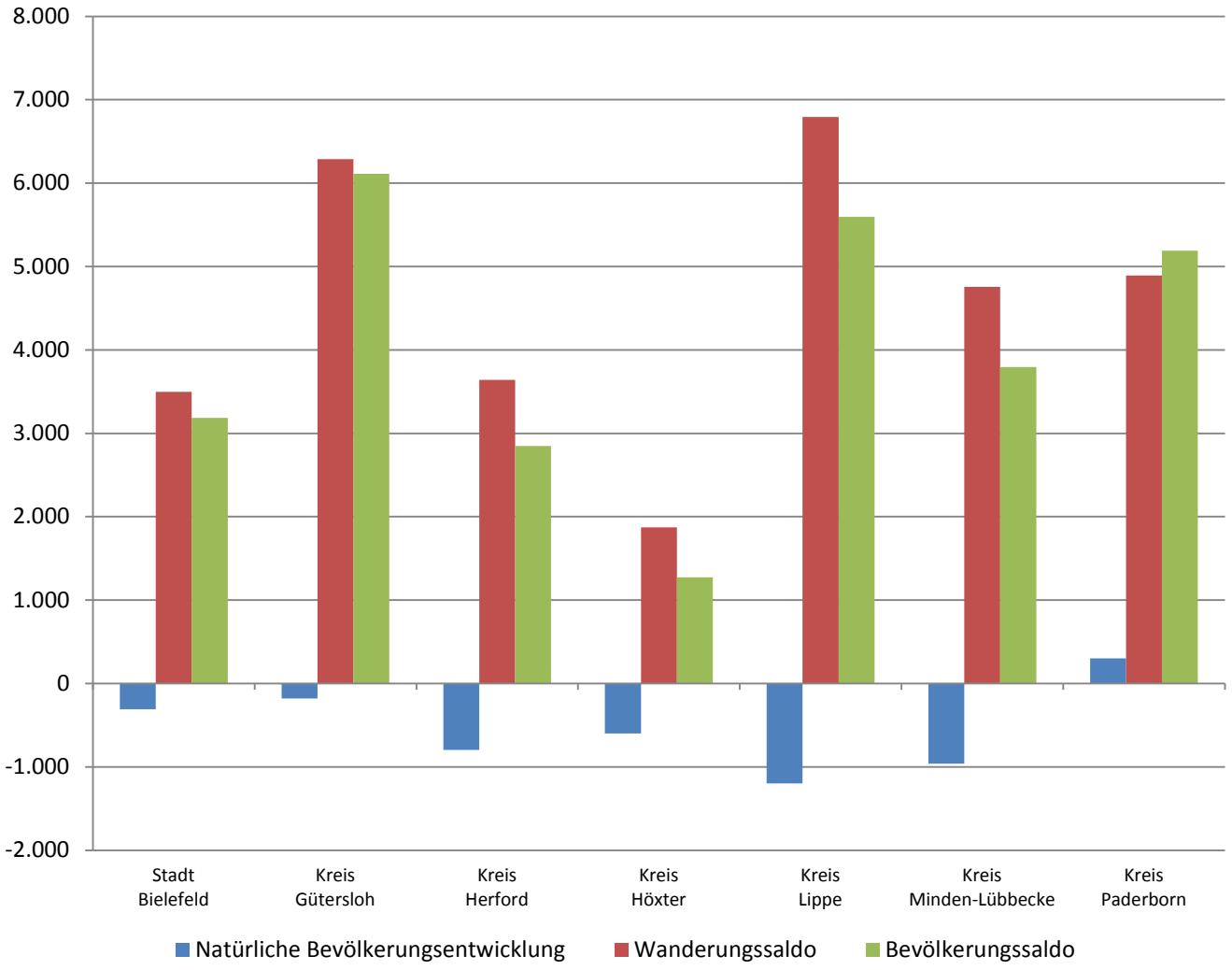
2015 hatte nur der Kreis Paderborn (+ 300) eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefälle) aufzuweisen; in allen übrigen Kreisen und der kreisfreien Stadt Bielefeld ist diese Entwicklung negativ.

Die Wanderungssalden (Salden aus Zu- und Fortzügen) sind in allen Kommunen in 2015 positiv ausgefallen. Dies liegt in dem überdurchschnittlich hohen Zustrom von Flüchtlingen begründet. Die Kreise Lippe (+ 6.793) und Gütersloh (+ 6.289) können die höchsten Wanderungssalden verzeichnen. In der Stadt Bielefeld und in den übrigen Kreisen liegen die Wanderungsgewinne zwischen ca. 1.900 und 4.900 Einwohner/innen.

Die Gesamtsalden (Salden aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wandungssalden) bewirken in den Kreisen und in der Stadt Bielefeld eine deutliche Zunahme der Bevölkerung. Die Zuwächse sind in den Kreisen Gütersloh (+ 6.111) und Lippe (+ 5.596) am höchsten. Die übrigen Kreise können Bevölkerungsgewinne gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. 1.300 und ca. 5.200 Einwohner/innen verzeichnen.

Da zurzeit deutlich weniger Flüchtlinge zu uns kommen, sind in 2016 deutlich geringere Wanderungsgewinne zu erwarten, vor allem in Kommunen, die bis 2014 noch von Schrumpfung betroffen waren. In diesen Kommunen wird vermutlich der Bevölkerungsgewinn in 2015 keine Trendwende bewirken.

Abb. 9 Einfluss des Wanderungssaldos 2015



Berechnungen: NRW.BANK, Daten: IT.NRW

Bevölkerungsvorausberechnungen

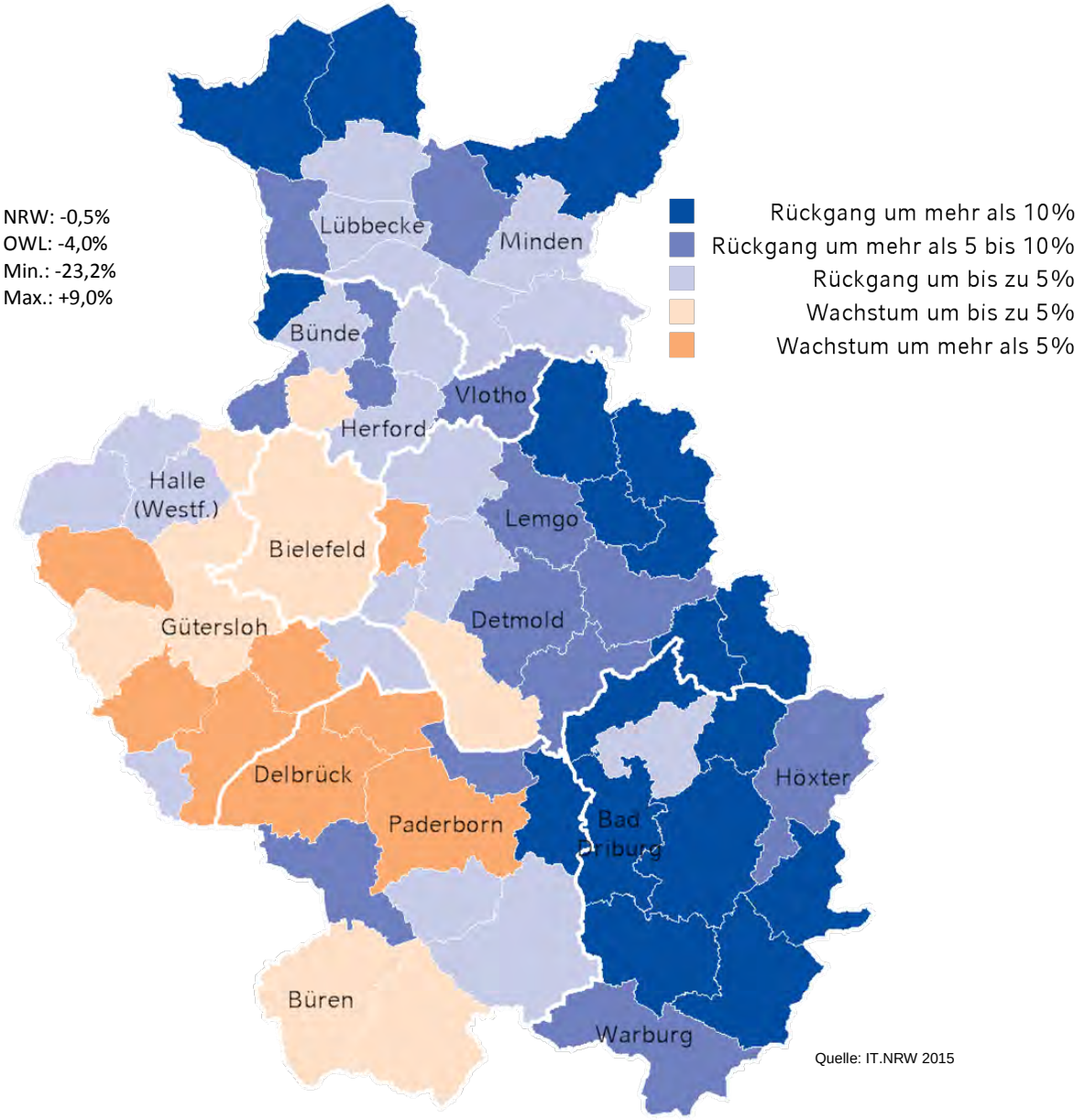
IT.NRW hat auf der Basis der Bevölkerung zum 01.01.2014 eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 erstellt. Aufgrund des sehr langen Prognosezeitraumes werden daraus in diesem Bericht lediglich die Daten bis 2030 betrachtet, da eine weitergehende Betrachtung zu vielen Unwägbarkeiten unterliegt.

Die Bevölkerung in der Region Ostwestfalen-Lippe wird bis 2030 von 2.024.392 Einwohner/innen auf voraussichtliche 1.995.700 Einwohner/innen sinken (ca. -28.700).

Während die Kreise Gütersloh (+11.600) und Paderborn (+10.200) sowie die Stadt Bielefeld (+9.400) mit einem Einwohnerzuwachs rechnen können, werden die übrigen Kreise deutlich an Bevölkerung verlieren, und zwar der Kreis Herford um ca. 10.300, der Kreis Höxter um ca. 14.100, der Kreis Minden-Lübbecke um ca. 15.000 und der Kreis Lippe um ca. 20.600 Einwohner/innen. Dies entspräche in den jeweiligen Kreisen der Größenordnung einzelner Gemeinden.

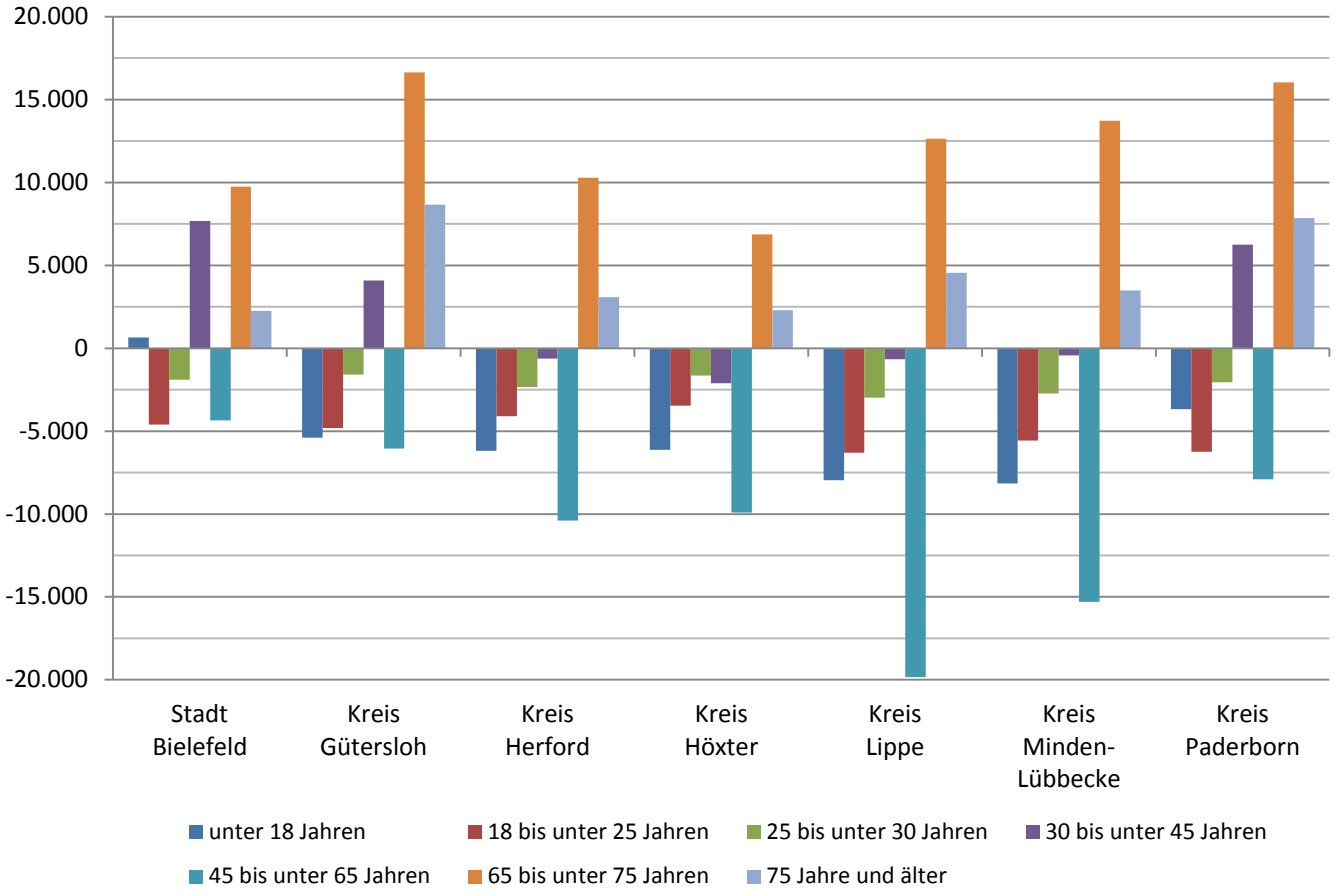
Bei dieser Vorausberechnung ist nicht die aktuelle Flüchtlingssituation berücksichtigt. Wie diese sich langfristig auf die Einwohnerzahlen in der Region auswirken wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt in keiner Weise verlässlich prognostizieren. Im Kapitel „Bilanzierung“ wird hierauf näher eingegangen.

Abb. 10 Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2030



Quelle: IT.NRW 2015

Abb. 11 Vorausberechnete Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen in OWL, 2014 bis 2030



Quelle: IT.NRW 2015

Sehr interessant ist eine Betrachtung der vorausberechneten Entwicklung in den Altersgruppen. Die Kommunen müssen hier in dem Zeitraum 2014 bis 2030 mit erheblichen Veränderungen rechnen. Dabei gibt es deutliche Unterschiede. Die Veränderungen reichen in der

- Altersgruppe unter 18 Jahren: Bielefeld (+ 1,2 %) bis Marienmünster (- 36,3 %)
- Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren: Leopoldshöhe (- 9,0 %) bis Lügde (- 56,7 %)
- Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahren: Herzebrock-Clarholz (+23,4 %) bis Lügde (-50,7 %)
- Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahren: Augustdorf (+47,3 %) bis Marienmünster (-34,0 %)
- Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahren: Harsewinkel (+ 2,4 %) bis Lügde (-31,5 %)
- Altersgruppe 65 bis unter 75 Jahren: Lügde (+19,1 %) bis Delbrück (+91,9 %)
- Altersgruppe 75 Jahre und älter: Bad Lippspringe (-30,4 %) bis Delbrück (+80,5 %)

Besonders auffällig sind die erheblichen Veränderungen in den Altersgruppen in der Stadt Lügde, die 9.653 Einwohner/innen zum 31.12.2014 hatte. Dabei spielt sicherlich die Prognose, dass die Einwohnerzahl der Stadt Lügde bis 2030 um fast ein Viertel sinken soll, eine besondere Rolle. Diese Veränderungen werden sich in erheblichem Maße auf den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur auswirken. Auffallend ist auch der vorausberechnete erhebliche Anstieg der Altersgruppen „65 bis unter 75 Jahren“ und „75 Jahre und älter“ in der Stadt Delbrück von insgesamt 5.106 Einwohner/innen (31.12.2014) auf 9.184 Einwohner/innen zum 01.01.2030.

2.2 Haushaltemodellrechnungen

Seit Ende 2015 liegt die neue Haushaltemodellrechnung von IT.NRW zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte vor. Sie bezieht sich für die Kreise und kreisfreien Städte auf einen Zeithorizont bis 2040.

Die Modellrechnung basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Frühjahr 2015 und Daten aus dem Mikrozensus. Somit fließen auch Ergebnisse des Zensus 2011 ein.

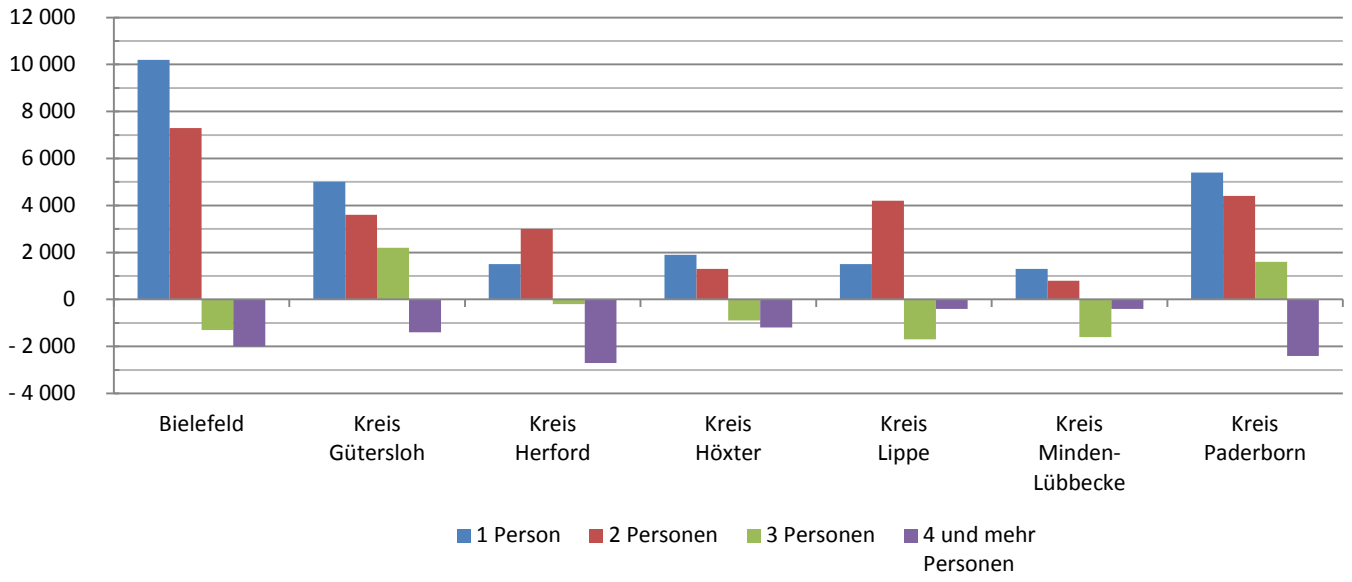
Die aktuelle Flüchtlingssituation wird weder in der Bevölkerungsvorausberechnung noch in der Haushaltemodellrechnung berücksichtigt. Beide Berechnungen unterliegen daher besonderen Unwägbarkeiten. Die Haushaltsstrukturen haben sich seit den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2012 bis 2014 kaum verändert. IT.NRW veröffentlicht daher im Rahmen der aktuellen Haushaltemodellrechnung nur eine Variante und verzichtet auf die Fortschreibung aktueller Trends.

Haushalte bilden die wichtigste Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt. Anhand ihrer Zahl können die Kommunen den quantitativen Wohnraumbedarf ermitteln.

Tabelle 2 Veränderungen der Anzahl der Haushalte von 2014 - 2020 auf Basis der IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015

Haushalts-größe	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Höxter	Kreis Lippe	Kreis Minden-Lübbecke	Kreis Paderborn
1 Person	+10.200	+5.000	+1.500	+1.900	+1.500	+1.300	+5.400
2 Personen	+7.300	+3.600	+3.000	+1.300	+4.200	+800	+4.400
3 Personen	-1.300	+2.200	-200	-900	-1.700	-1.600	+1.600
4 und mehr Personen	-2.000	-1.400	-2.700	-1.200	-400	-400	-2.400
zusammen	**+14.200**	**+9.400**	**+1.600**	**+1.100**	**+3.600**	**+100**	**+9.000**

Abb. 12 Veränderungen der Anzahl der Haushalte von 2014 - 2020 auf Basis der IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015



Daten: IT.NRW Statistische Analysen Band 85, Grafik: Stadt Bielefeld

Nach der aktuellen Modellrechnung wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Bielefeld sowie in den Kreisen Gütersloh und Paderborn bis 2040 um über 10 % steigen. Dabei wird der größte Anstieg bis 2020 erwartet. In den übrigen Kreisen werden die Zahlen der Haushalte – nach einem vorübergehenden Anstieg bis 2020 – um zwischen 1,4 % und 6 % sinken.

Eine Betrachtung bis 2040 unterliegt vielen Unwägbarkeiten. Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle nur näher auf die zu erwartende Entwicklung bis 2020 eingegangen, zumal in diesem Zeitraum in den meisten Kommunen die größten Veränderungen zu erwarten sind.

Unabhängig von der vorausberechneten Gesamtentwicklung der Haushalte ist für den Wohnungsmarkt wichtig, welche Haushaltsgrößen zukünftig Wohnraum nachfragen werden. Auch die neue Modellrechnung bestätigt die Feststellung im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht, dass sich als Folge des demographischen Wandels die Haushalte verkleinern und die Zahl der Haushalte mit einer Person oder zwei Personen zunehmen werden.

Bei den Haushalten mit einer Person werden die größten Zuwächse die Stadt Bielefeld mit 14,4 % sowie die Kreise Paderborn mit 12,6 % und Gütersloh mit 10,2 % zu erwarten haben. Die Zahl der Haushalte mit zwei Personen soll in der Stadt Bielefeld mit 13,8 % und dem Kreis Paderborn mit 9,7 % am meisten steigen. Bei den übrigen Kreisen liegen die Zuwächse bei Haushalten mit einer oder zwei Personen deutlich unter 10 %.

Die Zahl der Haushalte mit drei Personen soll in den Kreisen Gütersloh und Paderborn bis 2020 noch um mehr als 10 % steigen. In den übrigen Kreisen und in der Stadt Bielefeld wird sie hingegen zwischen 1,3 % und 9,1 % sinken.
Die Haushalte mit vier und mehr Personen werden in der Stadt Bielefeld und allen Kreisen bis 2020 abnehmen, und zwar zwischen 1,8 % im Kreis Lippe und 15,2 % im Kreis Herford.

Diese Entwicklung wurde bereits im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht herausgestellt und wird sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Zukünftig werden immer mehr ältere Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten in großen Häusern oder Wohnungen leben. Ältere Eigentümer, die den Umzug in eine barrierefreie Wohnung oder in der Nähe ihrer Kinder anstreben, können in schrumpfenden Märkten wahrscheinlich nicht mehr die Preise für ihre Immobilie erzielen, die sie erhoffen. Die Haupt-Nachfrager-Zielgruppe, Familien mit Kind(ern), wird in den kommenden Jahrzehnten immer kleiner. Derzeit sind die Frauen der letzten starken Geburtenjahrgänge bis 1992 im „gebärfähigen Alter“. Die Jahrgänge danach werden immer kleiner, sodass zukünftig auch wieder deutlich weniger Kinder zur Welt kommen werden.

Unklar ist auch, welche Wohnbedürfnisse die kleiner werdenden Haushalte haben und welche Wohnungstypen sie daher nachfragen werden. Jedoch ist sicherlich absehbar, dass kleine Wohnungen für Haushalte mit einer oder zwei Personen zukünftig verstärkt aufgrund der zunehmenden Zahl dieser Haushalte nachgefragt werden. Ob die Wohnfläche je Wohnung – wie in den vergangenen Jahren – weiter steigt, wird zukünftig in erheblichem Maße von den Entwicklungen der Einkommen der Wohnungsnutzer und der Mietkosten sowie den Ressourcen vor Ort abhängig sein.

Die Haushalteentwicklung wird sich voraussichtlich auch auf die Eigentumsbildung auswirken, da erfahrungsgemäß eher größere Haushalte aufgrund der Mietbelastung nach Eigentum streben als kleinere. Letztere wollen sich häufig ihre Flexibilität erhalten.

Unumgänglich ist – wie in anderen Bereichen auch – eine gemeindescharfe und ggf. noch kleinteiligere Betrachtung, da innerhalb eines Kreises oft schrumpfende und wachsende Gemeinden nebeneinander liegen.

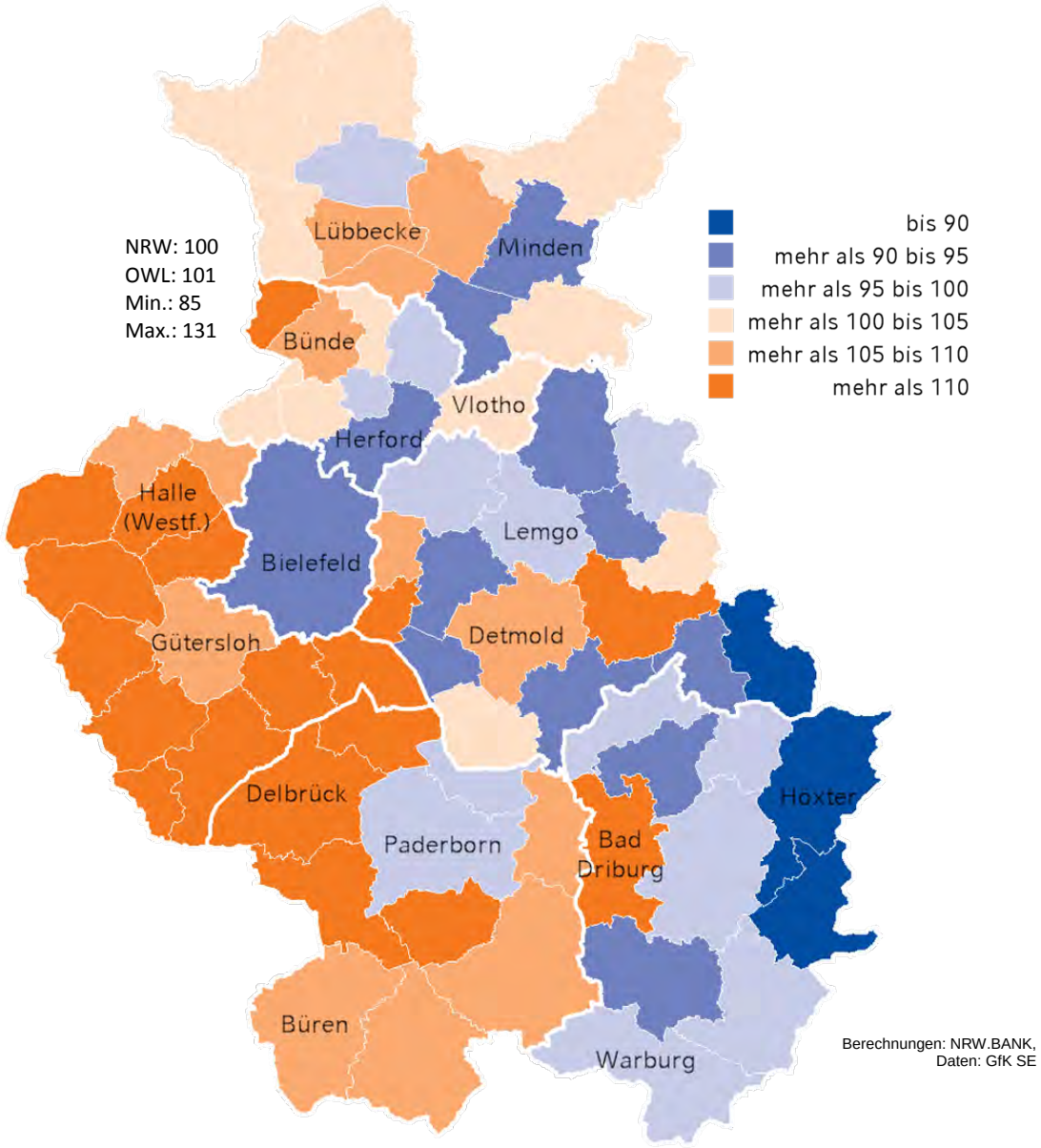
2.3 Kaufkraft

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt neben demographischen Faktoren natürlich auch von der wirtschaftlichen Entwicklung, also vom Einkommen der Haushalte, ab. Die Kaufkraft ist hierfür eine Kennziffer.
Die Kaufkraft je Haushalt liegt im Kreis Gütersloh mit dem Indexwert von 112 Punkten deutlich über dem OWL-Durchschnitt von 101 Punkten und dem Landesdurchschnitt von 100 Punkten. Dies unterstreicht die hohe Wirtschaftskraft dieses Kreises gegenüber den übrigen Kreisen und der Stadt Bielefeld. Nur die Durchschnittswerte der Kreise Lippe (101 Punkte) und Paderborn (104 Punkte) erreichen bzw. überschreiten den Landes- und OWL-Durchschnitt.

Die höchsten Indexwerte auf Gemeinde- bzw. Städteebene sind in den Kommunen Blomberg (131 - Kreis Lippe), Bad Driburg (129 – Kreis Höxter) und Verl (125 - Kreis Gütersloh) festgestellt worden. Die geringsten Werte weist die Statistik in den Kommunen Beverungen (85 – Kreis Höxter), Höxter (90 – Kreis Höxter) und Lügde (90 – Kreis Lippe) aus.

In der Stadt Bielefeld und auch in einzelnen größeren Städten (z. B. Herford, Minden, Paderborn) liegt der Indexwert deutlich unter dem Landes- und OWL-Durchschnitt. Dies ist sicherlich auch darin begründet, dass in diesen Städten der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen überdurchschnittlich hoch ist. In den Städten Bielefeld und Paderborn führt auch die hohe Zahl an Studierenden zu einer geringeren Kaufkraft.

Abb. 13 Kaufkraftindex je Haushalt 2015

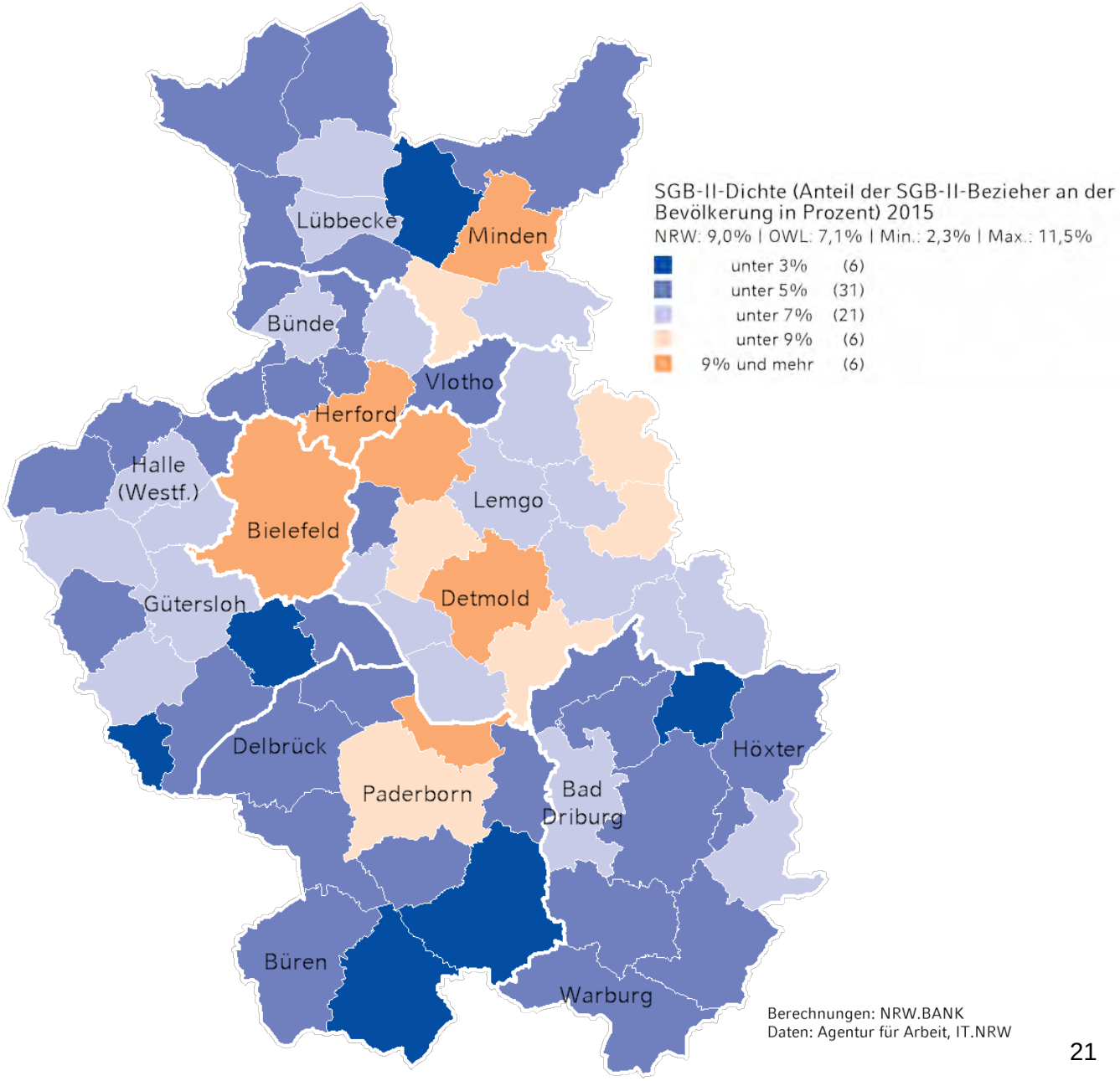


Berechnungen: NRW.BANK,
Daten: GfK SE

2.4 Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II

Die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum wird in erster Linie durch Haushalte mit niedrigem Einkommen bestimmt. Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II ist hierfür ein Indikator. Der Anteil von Empfänger/innen von Leistungen nach SGB II (Hartz IV) an der Gesamtbevölkerung lag 2015 in NRW bei 9,0 %. In OWL liegt diese Quote zwischen 2,3 % und 11,5 %. Auch in OWL ist diese Quote in städtischen Bereichen deutlich höher als im Umland.

Abb. 14 Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Gesamtbevölkerung 2015



2.5 Beschäftigung

Die qualitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt auch vom Einkommen ab, welches überwiegend durch Beschäftigung erzielt wird. Damit sind die Beschäftigungszahlen eine wichtige Orientierungsgröße für die Finanzkraft der privaten Haushalte. Grundlage für die Ermittlung von Beschäftigungsquoten ist die erwerbsfähige Bevölkerung am Wohnort im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

Tabelle 3 Erwerbsfähige Bevölkerung, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, geringfügig Beschäftigte und Hinzuverdiener 2011/2015*

	erwerbsfähige Bevölkerung		Sozialversicherungspflichtig		Geringfügig entlohnte		Hinzuverdiener	
	(15 bis unter 65 Jahre)		Beschäftigte am Wohnort		Beschäftigte am Wohnort			
	31.12.2011	31.12.2015	30.06.2011	30.06.2015	30.06.2011	30.06.2015	30.06.2011	30.06.2015
Stadt Bielefeld	215.277	220.836	108.552	116.295	20.891	21.417	8.912	10.244
Kreis Gütersloh	231.664	239.333	132.965	145.318	26.074	25.625	12.030	14.169
Kreis Herford	161.224	163.135	90.202	95.030	16.110	15.087	7.337	8.083
Kreis Höxter	93.690	93.594	50.030	51.946	10.691	9.843	3.240	3.800
Kreis Lippe	221.900	223.543	120.645	126.263	23.151	22.626	8.644	9.606
Kreis Minden-Lübbecke	199.666	201.966	112.088	117.951	19.750	18.975	8.057	9.160
Kreis Paderborn	200.934	207.384	105.858	113.810	23.322	22.823	8.587	9.954
OWL	1.324.355	1.349.791	720.340	766.619	139.989	136.396	56.807	65.016
NRW	11.573.760	11.782.598	5.937.617	6.324.028	1.268.928	1.226.244	468.455	528.322

*Bei der erwerbsfähigen Bevölkerung werden die Daten zum 31.12. eines Jahres ermittelt, im Übrigen nur zum 30.06. eines Jahres. Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Von 2011 bis 2015 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich erhöht, und zwar in NRW um 6,5 % und in OWL um 6,4 %. Über dem Landesdurchschnitt ist diese Zahl in den Kreisen Gütersloh (9,3 %), im Kreis Paderborn (7,5 %) und in der Stadt Bielefeld (7,1 %) gewachsen. In den übrigen Kreisen liegen die Zuwächse zwischen 3,8 und 5,4 %.

Geringfügig Beschäftigte

Viele Personen im erwerbsfähigen Alter üben anstelle einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung eine Tätigkeit als geringfügig Beschäftigte – auch „Minijob“ genannt – aus.

Die Zahl dieser Beschäftigten hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2015 in NRW um 3,4 % und in OWL um 2,6 % verringert. Nur in der Stadt Bielefeld hat sich diese Zahl mit 2,5 % oder 526 Personen erhöht. In allen Kreisen üben 2015 gegenüber 2011 zwischen 1,7 % und 7,9 % weniger Personen eine geringfügige Beschäftigung aus.

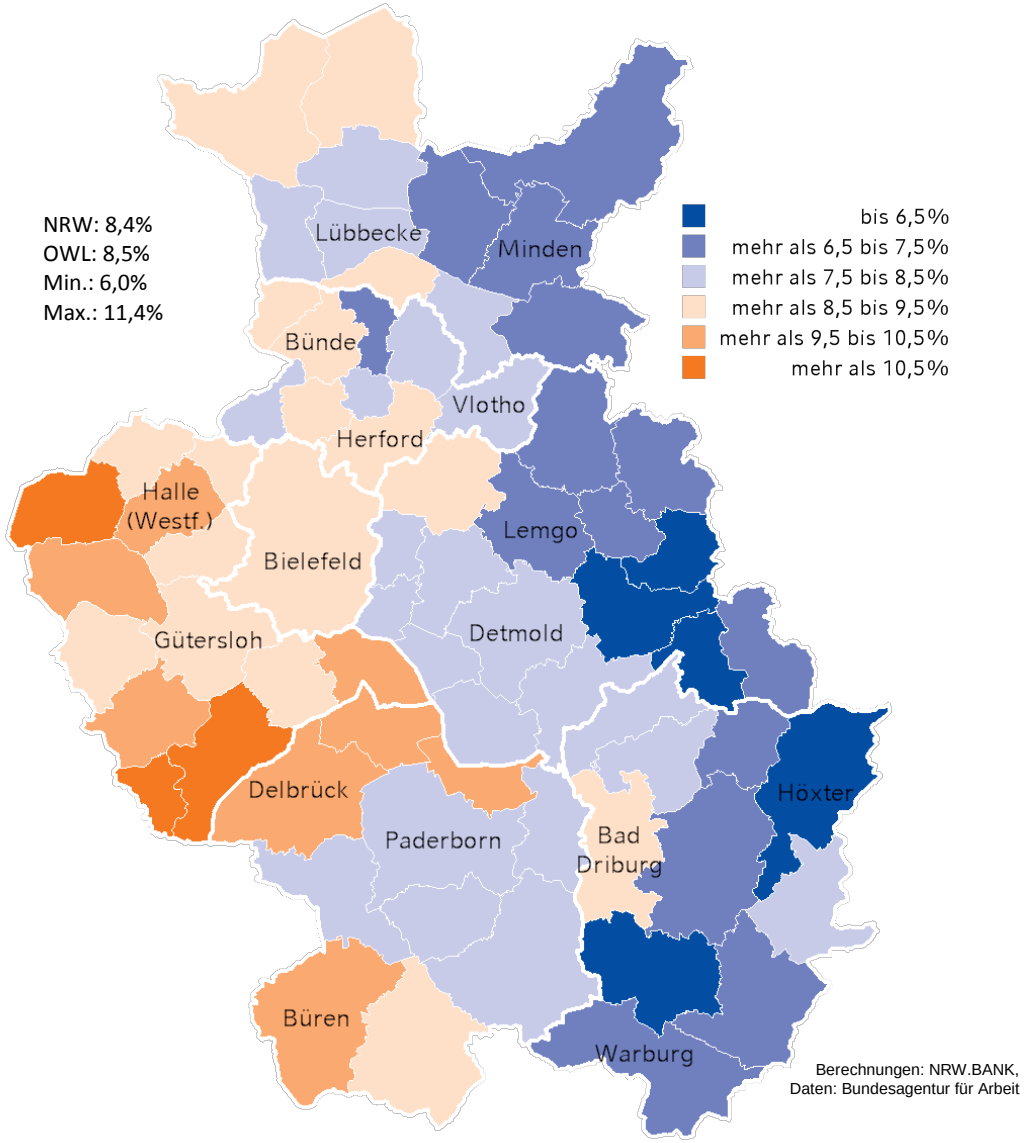
Hinzuverdiener

Als Hinzuverdiener werden Personen bezeichnet, die neben ihrer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung noch eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (Minijob) ausüben.

Die Zahl dieser Hinzuverdiener ist von 2011 bis 2015 in NRW um 12,8 % und in OWL um 14,5 % gestiegen. Den deutlichsten prozentualen Anstieg haben die Kreise Gütersloh (17,8 %) und Höxter (17,3 %) zu verzeichnen. Absolut ist diese Zahl in den Kreisen Gütersloh (2.139) und Paderborn (1.367) sowie in der Stadt Bielefeld (1.332) gestiegen.

Die Karte zeigt ein deutliches West-Ost-Gefälle. Festzuhalten ist, dass vor allem im Kreis Gütersloh eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in diesem Bereich angeboten und angenommen wird. Die hohe Wirtschaftskraft des Kreises und der Branchenmix (u. a. Logistik) führt zu einer hohen Zahl der Arbeitsplätze auch in diesem Segment.

Abb. 15 Hinzuverdienerquote 2015
(Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die zusätzlich einen Minijob ausüben)



Berechnungen: NRW.BANK,
Daten: Bundesagentur für Arbeit

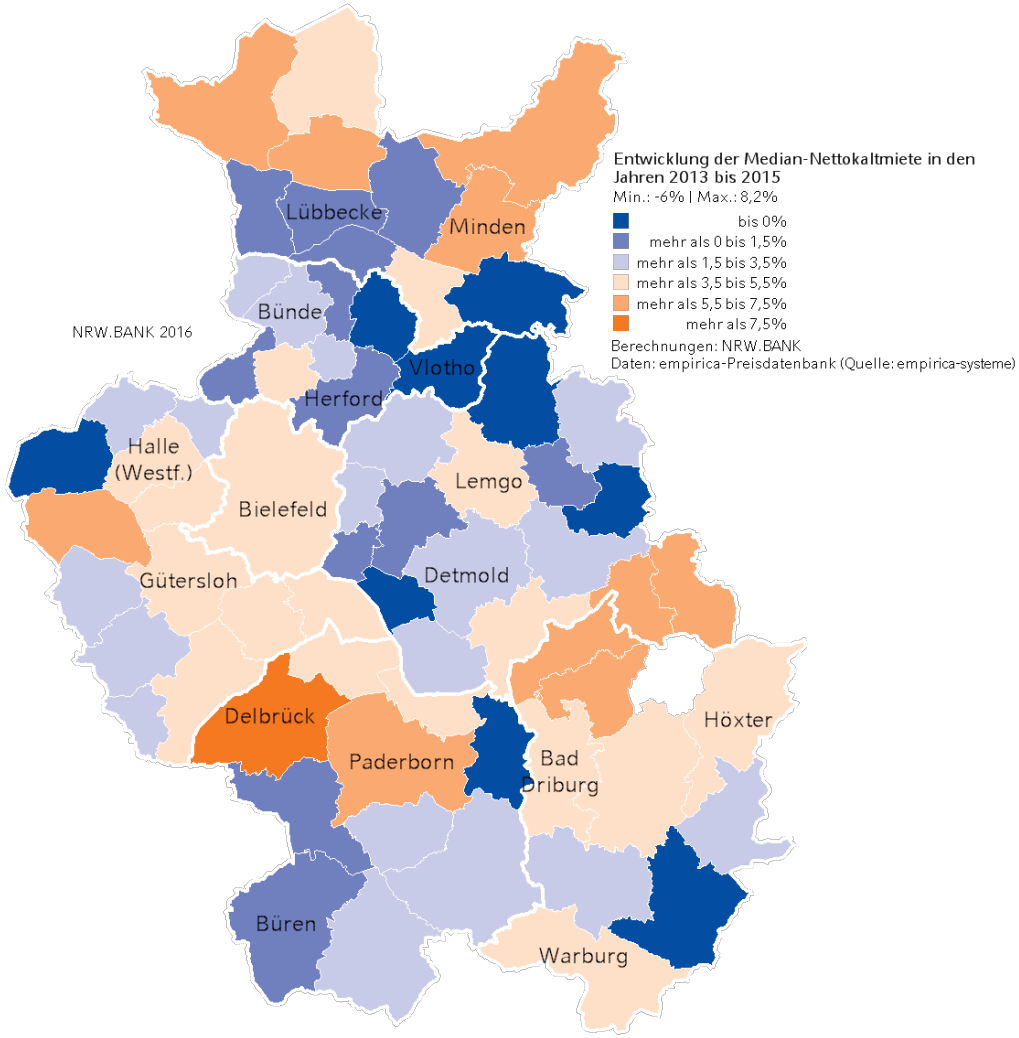
3 Bilanzierung

3.1 Mietpreisentwicklung

Mietpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wieder und sind daher ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt. Als Datenquelle zur Analyse der Mietenentwicklung liegen Auswertungen der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) vor, die die NRW.BANK über ihre Wohnungsmarktprofile zur Verfügung stellt. In die empirica Preisdatenbank fließen die Online-Angebote ausgewählter Tageszeitungen und diverser Immobilienportale ein. Diese Analyse umfasst daher weite Teile des Wohnungsmarktes in Ostwestfalen-Lippe. Die ermittelten Mieten sind Angebotspreise. Ob sie in entspannten Märkten tatsächlich durchgesetzt werden können, hängt vom Nachfragedruck ab. In entspannten Märkten werden die realen Mieten und Preise vermutlich unterhalb dieser angebotenen Werte liegen.

Gegenüber dem 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht zeigt die Entwicklung der Nettokaltmieten der letzten Jahre einen Aufwärtstrend. In den Jahren 2013 bis 2015 sind in NRW die Nettokaltmieten um 4,9 % gestiegen. Die Median-Nettokaltmiete liegt 2015 in NRW bei 6,49 Euro/m² und damit deutlich höher als 2009 (5,82 Euro/m²). In OWL liegt das Mietniveau generell niedriger als im Landesdurchschnitt, selbst in den Städten Bielefeld und Paderborn. Es ist ein deutliches West-Ost-Gefälle festzustellen. In vielen Kommunen der Kreise Minden-Lübbecke und Lippe und im Kreis Höxter liegen die Median-Nettokaltmieten bei der Wiedervermietung zum Teil deutlich unter 5,00 Euro/m². Im Kreis Gütersloh werden in allen Kommunen durchschnittlich Mieten von 5,00 Euro/m² und mehr erzielt. In den Städten Bielefeld, Paderborn und Rheda-Wiedenbrück liegen die Mieten durchschnittlich sogar über 6,00 Euro/m². Die Karte zur Entwicklung der Wiedervermietungsmiete (Median, netto kalt) zeigt, dass in den Jahren 2013 bis 2015 in den meisten Kommunen in OWL ein Anstieg der Mieten stattgefunden hat. Danach verzeichnet die Stadt Delbrück (Kreis Paderborn) mit 8,2 % den höchsten Anstieg. In 9 Kommunen in OWL sind die Mieten (um bis zu 6 %) zurückgegangen. Für die Stadt Marienmünster enthält die empirica-Preisdatenbank keine (auswertbaren) Daten. Daher ist die Stadt Marienmünster in der Karte nicht eingefärbt. Nach der Mietwertübersicht zum 01.01.2016 des Gutachterausschusses des Kreises Höxter entsprechen die Mietwerte für den Hauptortsteil Vörden in der Stadt Marienmünster denen der Nachbarstadt Nieheim.

Abb. 16 Entwicklung der Wiedervermietungsmiete (Median, netto kalt) 2013 bis 2015



3.2 Leerstände

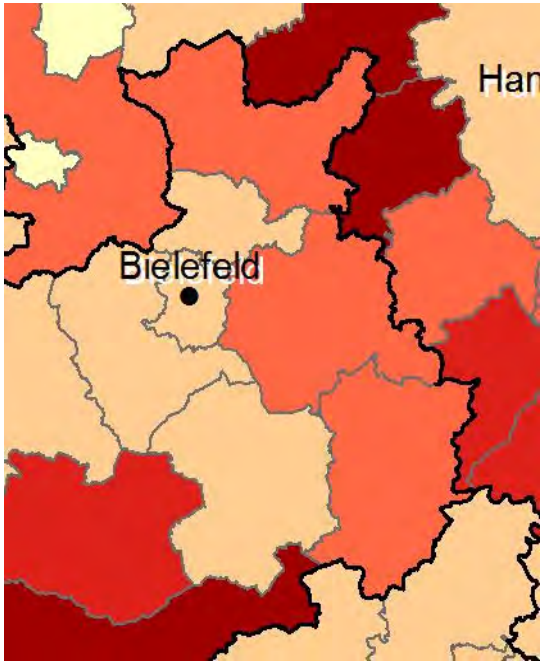
Leerstände[2] sind ein wichtiger Indikator für die Anspannung am Wohnungsmarkt. In entspannten Wohnungsmärkten nimmt die Zahl der Leerstände zu. Die Ermittlung von Leerständen hat sich in der Vergangenheit oft als äußerst schwierig erwiesen.

Aktuell liegen eine Leerstandsermittlung von Mehrfamilienhäusern von empirica für das Kalenderjahr 2015 für Deutschland insgesamt und eine Fortschreibung der im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Leerstände in Ein-/Zweifamilienhäusern und im Geschossmietwohnungsbau für das Jahr 2015 vor. Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand) sollen die Leerstände in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bielefeld und in den Kreisen Gütersloh, Herford und Paderborn zwischen 2 % und unter 4 % liegen. Für die übrigen Kreise wird eine Quote von 4 % bis unter 6 % ausgewiesen. Ein Leerstand von bis zu 3 % wird als Fluktuationsreserve für erforderlich angesehen, um Haushalten einen Wohnungswechsel entsprechend ihrer Bedürfnisse zu ermöglichen.

Einige der größeren Städte auf Bundes- oder Landesebene ermitteln ihre Leerstände mit der Stromzählermethode. Mit dieser Methode wird der längerfristige strukturelle und der strategische Leerstand jährlich erfasst. Leer in diesem Sinne steht eine Wohnung dann, wenn ihr Stromverbrauch weniger als 150 kWh/a beträgt. Fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände (i. d. R. bis zu 3 Monate) werden hiermit nicht berücksichtigt, da in diesen Fällen die Stromverbräuche deutlich höher als 150 kWh/a ausfallen.

In Ostwestfalen-Lippe hat allein die Stadt Bielefeld in den letzten Jahren ihren strukturellen und strategischen Leerstand nach der Stromzählermethode ermittelt.

Abb. 17 Auszug
CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015



Auf Grund der Marktanspannung zeigt sich in Bielefeld eine deutlich rückläufige Wohnungsleerstandsquote, die von 1,1 % (2015) auf 0,4 % im Sommer 2016 gefallen ist.

Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden zusätzlich im Wohnungsmarktbarometer zu ihren Leerständen befragt. Die Leerstandsquote für den ausgewerteten Wohnungsbestand von insgesamt rd. 24.000 WE war 2016 mit nur 0,1 % (33 WE) extrem niedrig.

Auch die Stadt Paderborn erstellt jährlich ein Wohnungsmarktbarometer. Sie hat die Wohnungsmarktakteure zum Leerstand gefragt, wie viele Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet waren. Von einem größeren Unternehmen werden hierzu keine Zahlen angegeben, da es sich bei den leerstehenden Wohnungen nur um Maßnahme bedingten strategischen Leerstand handelt. Der Leerstand ergibt sich aufgrund von Modernisierungen oder Abriss und daher Umsetzungen.

Für den anderen abgefragten Wohnungsbestand wird für 2015 eine Leerstandsquote von 0,04 % angegeben. Ein direkter Vergleich mit der Leerstandsquote 2014 dieses Wohnungsbestandes ist leider nicht möglich, da von einigen Unternehmen keine Zahlen zu 2014 angegeben wurden. Bei der letztjährigen Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer wurde eine Leerstandsquote für 2014 von 0,7 % angegeben. Diese Quoten liegen deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3 %.

[2] „Der CBRE-empirica-Leerstandsindex stellt flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen zur Verfügung. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statisti schen Bundesamtes“, siehe: www.empirica-institut.de.

3.3 Wohnungsmarktentwicklung

Die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung hängen stark von der prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte ab. Letztlich ist nicht die Zahl der Einwohner, sondern die der Haushalte entscheidend dafür, wie viele Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt erforderlich sind, damit für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht (Bedarfsnorm). Eine langfristige Prognose der Wohnungsmarktentwicklung ist derzeit insbesondere durch die aktuelle Flüchtlingssituation bedingt äußerst schwierig. Aus diesem Grunde wird die Prognose auf den Zeitraum bis 2020 beschränkt. Wie bereits unter Nr. 2.2 – Haushalteentwicklung dargestellt, wird bis 2020 vor allem in der Stadt Bielefeld (14.200) sowie in den Kreisen Gütersloh (9.400) und Paderborn (9.000) die Zahl der Haushalte deutlich steigen. Dies wird zu einer entsprechenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird weiterhin durch die Flüchtlingssituation in den Jahren 2015 und 2016 bestimmt. Zur Wohnungsbaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen gibt es eine Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK von Oktober 2015, die im Januar 2016 aktualisiert und um die Auswirkungen der demographischen Entwicklung bis 2020 ergänzt wurde. Hinsichtlich der Zuwanderung von Flüchtlingen sind Variante A (Verteilung nach Landesschlüssel) und Variante B (nach derzeitiger Verteilung der Landsleute) berechnet worden. Für 2016 ist von einer gleichen Anzahl wie 2015 ausgegangen worden. Zudem wird unterstellt, dass je bleibenden Flüchtling eine weitere Person nachziehen wird. Aufgrund der deutlichen Reduzierung der Flüchtlingszahlen in den ersten Monaten dieses Jahres kann nicht mehr unterstellt werden, dass in 2016 die gleiche Anzahl von Flüchtlingen nach Deutschland kommen wird wie 2015. Nach den jetzigen Erfahrungen wird der Zuzug in 2016 deutlich geringer ausfallen. Aufgrund der Zuweisungen bis Ende Oktober 2016 werden die Regionen in Ostwestfalen-Lippe mit einem Zuzug von Flüchtlingen zwischen 20 % (Stadt Bielefeld) und 39 % (Kreis Gütersloh) der in 2015 zugewiesenen Flüchtlingen rechnen müssen.

Im Juli 2016 ist durch den Bundestag eine Änderung des Integrationsgesetzes beschlossen worden, das den Ländern die Möglichkeit einer Wohnsitzzuweisung eröffnet. Dadurch soll der massenhafte Zuzug in Ballungsgebieten und damit eventuelle Ghettobildungen verhindert werden. Aufgrund dieser Steuerungsmöglichkeit scheint eher die Variante A die zutreffendere zu sein.

Bei der Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs ist auch zu berücksichtigen, ob und inwieweit der Leerstand genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung, dass Wohnungen aufgrund ihrer Größe und ihres Standortes leer stehen und nicht nachgefragt werden, hat die oben genannte Modellrechnung des MBWSV und der NRW.BANK angenommen, dass der nach Abzug der sogenannte Fluktuationsreserve von 3 % verbleibende Leerstand höchstens zu 50 % für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden kann. Ausgehend von diesen Annahmen werden bis 2020 unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Flüchtlingsvariante A in Bielefeld ca. 15.600 sowie in den Kreisen Gütersloh ca. 10.700, Herford ca. 1.400, Höxter ca. 1.000, Lippe ca. 3.000, Minden-Lübbecke ca. 100 und Paderborn ca. 10.300 Wohnungen neu gebaut werden müssen, um die Wohnungsnachfrage aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen und der demographischen Entwicklung zu decken. Besonders in heterogenen Regionen liefert eine großräumige Berechnung des Wohnungsbedarfs nur Näherungswerte. In diesen Fällen ist es durchaus möglich, dass einzelne Kommunen weiterhin einen Wohnungsüberhang haben, der nicht zur Kompensation anderer Kommunen beiträgt. An dieser Stelle muss bei Bedarf eine kleinräumige Betrachtung erfolgen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine quantitative Betrachtung des Wohnungsneubaubedarfes. Beim zukünftigen Wohnungsneubau sind insbesondere auch die zu erwartenden Veränderungen in den einzelnen Haushaltsgrößen sowie die subjektiven Nachfragebedürfnisse der wohnungssuchenden nachfragenden Haushalte zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil des Wohnungsneubaus im preisgünstigen Mietsegment – darunter fällt auch der geförderte Wohnungsbau – erstellt werden muss, um die entsprechende Nachfrage zu decken. Inzwischen besteht bundesweit Konsens darüber, dass im sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren zu wenig getan wurde und jetzt – nicht nur durch die Flüchtlingssituation bedingt – ein hoher Nachholbedarf besteht.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, werden die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt im Wesentlichen vom demographischen Wandel beeinflusst. Der enorme Flüchtlingszustrom des letzten Jahres wird in schrumpfenden Regionen nur vorübergehend positive Effekte auslösen, aber nicht dauerhaft die Entwicklungen umkehren.

4 Fazit

Bereits im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht vor sechs Jahren wurde festgestellt, dass auch Ostwestfalen-Lippe „weniger, älter und bunter“ wird. Diese Entwicklung stellt sich aber weiterhin regional und kleinräumig sehr differenziert dar. Viele Kommunen in OWL profitieren – zumindest vorübergehend – von der Zuwanderung durch Flüchtlinge und verzeichnen in den letzten Jahren eine positive Entwicklung ihrer Einwohnerzahlen. Ob sich dieser Trend aber weiter fortsetzt, scheint angesichts der derzeit niedrigen Zuwanderung von Flüchtlingen eher zweifelhaft. Allein in den Kreisen Gütersloh und Paderborn ist weiterhin eine dynamische Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bedingt durch den demographischen Wandel, veränderte Lebensformen der Bevölkerung sowie die zukünftige Einkommensentwicklung vor allem im Rentenalter wird erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Eine der wesentlichen Aufgaben der Akteure auf dem Wohnungsmarkt wird darin bestehen, für alle Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum zu schaffen. Dabei kommt dem preisgünstigen (geförderten) und barrierefrei errichteten Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Nicht von ungefähr ist der Ruf nach dem sozialen Wohnungsbau in der letzten Zeit lauter geworden.

Nachlassende Zahl der Häuslebauer

Als klassische Altersgruppe der Häuslebauer wurden im 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht die 25- bis 45jährigen definiert. Erfahrungen zeigen jedoch, dass Neubau oder Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum vielfach erst in einem Alter zwischen 30 und unter 45 Jahren erfolgt. Diese Altersgruppe wird bis 2030 nur in der Stadt Bielefeld sowie in den Kreisen Gütersloh und Paderborn zum Teil noch deutlich zunehmen, während sie in den übrigen Kreisen – wenn auch nur geringfügig - rückläufig ist. Der zukünftige Bedarf an dem klassischen selbst genutzten Wohneigentum in Form eines freistehenden Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses ist sehr schwierig einschätzbar, da er im Wesentlichen von den Anforderungen an Flexibilität und Mobilität von Erwerbstätigen, von der Pluralisierung der Lebensstile und von den Vorstellungen der Gesellschaft hinsichtlich der Familienplanung und des familiären Zusammenlebens abhängen wird.

Immer mehr Ältere

Die Zahl der älteren Menschen wird in den nächsten 15 Jahren in den meisten Regionen von Ostwestfalen-Lippe deutlich ansteigen. Dies wird eine spürbar veränderte Nachfrage am Wohnungsmarkt nach sich ziehen. Da ein wahrscheinlich immer größer werdender Teil dieser Altersgruppe im Rentenalter mit deutlich weniger Einkommen auskommen müssen wird, sind zukünftig vermehrt preisgünstige Wohnungen gefragt, die aber auch barrierefrei oder zumindest barrierearm sein sollten, damit die Älteren möglichst lange selbständig in ihren eigenen Wohnungen leben können. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob und inwieweit Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum im Rentenalter ihre Immobilie verkaufen wollen oder müssen, da sie die erforderlichen Modernisierungen nicht bezahlen können, Haus und Garten nicht mehr pflegen können oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit den Verkaufserlös zur Finanzierung der Pflegekosten benötigen.

Strategische Konsequenzen

Auch dieser 2. Regionale Wohnungsmarktbericht verdeutlicht die großen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten in OWL – regional und kommunal. Erneut wird daher an dieser Stelle der Anstoß gegeben, den örtlichen Wohnungsmarkt zu beobachten und gemeinsam mit lokalen Akteuren am Wohnungsmarkt Konzepte und strategische Maßnahmen zu entwickeln, um den Herausforderungen des demographischen Wandels zu begegnen. Dabei sollten auch Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit oder einer Zusammenarbeit auf Kreisebene in den Blick genommen werden.

Wohnraumförderung

Der Wohnraumförderung wird in den nächsten Jahren vor allem in den angespannten Wohnungsmärkten eine besondere Bedeutung zu kommen. Angespannte Wohnungsmärkte gibt es in OWL in der Stadt Bielefeld und in Teilen der Kreise Gütersloh und Paderborn. Der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes sowie die Zunahme verschiedener Bedarfsgruppen (z. B. Empfänger von Mindestsicherungsleistungen, Rentner, Studierende) in städtisch geprägten Bereichen wird hier zu einer weiteren Anspannung führen und die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum verstärken. Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass preiswerter Mietwohnraum nur im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung entsteht. Die dann bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindung ermöglichen eine Versorgung der oben genannten (wohnberechtigten) Bedarfsgruppen.

Die aktuellen Förderbestimmungen sehen neben hohen Förderpauschalen auch die Gewährung von erheblichen Tilgungsnachlässen vor und schaffen damit Anreize für Investoren.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Preis für baureifes Land, Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2015 6
Abb. 2 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 2011 – 2015 7
Abb. 3 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in OWL 2011 - 2015 7
Abb. 4 Durchschnittlich fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern p. a. in OWL 2013 - 2015 8
Abb. 5 Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestandes 2012 durch Baufertigstellungen 2013 bis 2015 9
Abb. 6 Anteil des Neubau-Wohnungsbestandes (Baualter ab 2006) am Gesamtbestand 2015 10
Abb. 7 Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand 2015 12
Abb. 8 Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2015 14
Abb. 9 Einfluss des Wanderungssaldos 2015 15
Abb. 10 Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2030 16
Abb. 11 Vorausberechnete Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen in OWL, 2014 bis 2030 17
Abb. 12 Veränderungen der Anzahl der Haushalte von 2014 - 2020 auf Basis der IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015 18
Abb. 13 Kaufkraftindex je Haushalt 2015 20
Abb. 14 Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Gesamtbevölkerung 2015 21
Abb. 15 Hinzuverdienerquote 2015 (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die zusätzlich einen Minijob ausüben) 23
Abb. 16 Entwicklung der Wiedervermietungsmiete (Median, netto kalt) 2013 bis 2015 24
Abb. 17 Auszug CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015 25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände 2006 – 2015 und Modellrechnung 2025 11
Tabelle 2 Veränderungen der Anzahl der Haushalte von 2014 - 2020 auf Basis der IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015 18
Tabelle 3 Erwerbsfähige Bevölkerung, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, geringfügig Beschäftigte und Hinzuverdiener 2011/2015 22

Starke Partner rund ums Wohnen

Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe ist ein Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften, kommunalen, kirchlichen und privaten Wohnungsunternehmen. Insgesamt arbeiten 28 Unternehmen zusammen, um Ihnen sicheren und modernen Wohnraum zu fairen Preisen anbieten zu können.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe sind dort zu Hause, wo auch Sie zu Hause sind. Mit Bauaufträgen in der Region von mehr als 100 Millionen € im Jahr sichert die Wohnungswirtschaft OWL Arbeitsplätze in der Region. Ein besonderer Schwerpunkt innerhalb der Arbeitsgemeinschaft liegt auf der Entwicklung und Umsetzung innovativer Wohnkonzepte für unterschiedlichste Zielgruppen zur Förderung von Stadt- und Quartiersentwicklungen.

Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe

AdW

www.wohnen-owl.de