

Studie zur Wohnkostensituation in NRW

Die Urbanisierung lässt Kaufpreise und Mieten steigen

Die EBZ Business School und das InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung – haben gemeinsam die Situation auf den Wohnungsmärkten in NRW analysiert. Erstmals wurde ein Ranking für die 209 größten Städte erstellt, um die Chancen für den Kauf eines Hauses und die Belastung der Haushalte mit Miete darzustellen.

Landesweit sind auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen deutliche Unterschiede festzustellen, dies gilt sowohl für die Rahmenbedingungen (Bevölkerungswachstum und Einkommenshöhe) als auch für die Belastungen der Haushalte, wenn sie ein Haus kaufen oder eine Wohnung mieten.

Die Erschwinglichkeit als Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen liegt zwischen knapp dem 4-Fachen bis zum 14,4-Fachen. Dies ist regional unterschiedlich und wird unter anderem stark von der Größe einer Stadt bestimmt.

Die Mietbelastung weist keine derart hohe Spanne wie bei der Erschwinglichkeit auf. Die Haushalte haben im Schnitt zwischen 10 und 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete zu zahlen, wobei wiederum deutliche regionale Unterschiede bestehen.

Urbanisierung: Große Städte wachsen stärker

Die demografische Entwicklung ist ein zentraler Faktor für die Wohnungsnachfrage. In den 209 Städten leben insgesamt 15,5 Mio. Menschen, das sind gut 85 Prozent aller Menschen in NRW. Insgesamt ist in diesem Jahrzehnt die Bevölkerung gewachsen, dabei gab es neben den 156 wachsenden aber auch 53 schrumpfende Städte. Das Cluster der großen Großstädte weist den höchsten Bevölkerungsanstieg auf, nur die Mittelstädte unter 50.000 Einwohner wachsen schwächer als der Durchschnitt.

Je größer eine Stadt ist, desto stärker war der Bevölkerungszuwachs. Die größten zehn Städte wiesen ein durchschnittliches Wachstum von über vier Prozent auf, während es bei den weiteren Großstädten nur ein geringeres Wachstum gab. Die Ruhrgebietsstädte haben im Vergleich zu ihrer Platzierung nach Bevölkerungsgröße eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, in kleineren Orten gibt es sogar

Kaufpreise für Immobilien in NRW: In den Großstädten am höchsten, in den Mittelstädten am geringsten.

einen Rückgang. Diesen gab es vor allem in Städten im Sauerland und auch in Ostwestfalen-Lippe.

Höchste Einkommen nicht in den größten Städten

Das Haushaltsnettoeinkommen ist der geeignete Indikator zur Beurteilung der Einkommenssituation von Mietern und Eigentümern von Wohnraum und lag in NRW 2016 bei 3.303 Euro und damit bei knapp 40.000 Euro im Jahr. In den 209 Städten hingegen hatte jeder Haushalt im Jahr 2018 ein leicht höheres Durchschnittseinkommen von knapp 42.000 Euro, wobei die Spanne von Lünen mit gut 29.000 Euro bis Meerbusch mit knapp 63.000 Euro reichte. In NRW haben einzig die kleinen Mittelstädte ein höheres Einkommen als der Durchschnitt, alle anderen Teilcluster liegen gut zehn Prozent unter dem durchschnittlichen Niveau.

Von den größten zehn Städten befindet sich nur Bonn unter den zehn einkommensstärksten Orten in NRW, im Durchschnitt liegen die größeren Städte nur im hinteren Mittelfeld des Rankings. So gehören zwar vier Ruhrgebietsstädte (Duisburg, Gelsenkirchen, Herne und Lünen) zu den 35 größten Städten, haben aber gleichzeitig das niedrigste Haushaltseinkommen in NRW. Dagegen weisen kleinere Städte im Rheinland die höchsten Einkommen auf.

Wohnungsmarkt: Erschwinglichkeit der Kaufpreise

Der Kaufpreis für Häuser liegt in den 209 Städten bei durchschnittlich knapp über 300.000 Euro und reicht von Espelkamp (164.000 Euro) bis Düsseldorf (knapp

600.000 Euro). Die Spanne ist damit deutlich höher als beim Haushaltseinkommen, was vorwiegend auf die starken Preissteigerungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Beim Vergleich der Größe einer Stadt und der Höhe des Kaufpreises lässt sich folgendes feststellen. Sortiert nach einzelnen Clustern gibt es eine eindeutige Beziehung; so sind im Durchschnitt die Preise in den großen Großstädten am höchsten und in den kleinen Mittelstädten am geringsten. Im Städtevergleich weisen hingegen nur drei der zehn größten Städte und ein Drittel der fünfzig größten Städte relativ hohe Kaufpreise auf. Bei den kleineren Städten gibt es eine Konzentration der niedrigen Preise: Vier Städte mit den niedrigsten Preise befinden sich im letzten Viertel des Stadtgrößen-Rankings.

Regional gibt es relativ hohe Kaufpreise im Rheinland. Neben Düsseldorf und Köln gehören auch Meerbusch und Ratingen zu den teuersten Wohnstandorten. Die niedrigsten Preise finden sich in Ostwestfalen-Lippe (Espelkamp und Petershagen) und im Sauerland mit Warstein, Sundern und Lennestadt. Auf den Indikator Erschwinglichkeit wird zurückgegriffen, da Aussagen über die Höhe des Kaufpreises nur bedingt aussagekräftig sind. Es wird das unterschiedliche Einkommen der Haushalte berücksichtigt: Wie viele Jahreseinkommen muss ein Haushalt aufbringen, um sich in seiner Stadt ein Haus leisten zu können? Es besteht eine Abhängigkeit von Erschwinglichkeit und Kaufpreis, die aber durch die Einkommenshöhe beeinflusst wird. Teilweise wird dadurch die Reihenfolge im Vergleich zum Preisranking deutlich verändert. Durch-

FOTO: BLUEDESIGN/STOCK.ADOBE.COM



Durchschnittlich müssen Haushalte in NRW zehn bis 25 Prozent des Einkommens für die Miete einsetzen.

schnittlich musste ein Haushalt in NRW 7,4 Jahreseinkommen für den Kauf eines Hauses ausgeben. Die Spanne reicht bei allen betrachteten Städten von Sundern (3,9-Fache) bis zum 14,4-Fachen in Düsseldorf und ähnelt der bei den Kaufpreisen. Die Erschwinglichkeit korreliert mit der Größe der Stadt. So beträgt der Wert bei den kleinen Mittelstädten nur 6,7 im Schnitt, während in den Großstädten über 500.000 Einwohnern die Haushalte im Schnitt mehr als das 11,7-Fache ihres Jahreseinkommens zahlen müssen.

In zwanzig Städten müssen die Haushalte mehr als das Zehnfache und nur in neun Städten werden sie weniger als Fünffache des Einkommens für ein Haus bezahlen. Am meisten an Jahreseinkommen für einen Kauf mussten die Haushalte in Düsseldorf, Aachen, Köln und Münster aufwenden. Somit lagen vier der 13 größten Städte auf den Top-Plätzen beim Erschwinglichkeitswert. Insgesamt war aber bei den 20 größten Städten der Kaufpreis relativ niedrig, sodass diese auch auf den hinteren Rängen liegen. Unter Berücksichtigung der Haushaltsein-

kommen ändert sich die Reihenfolge doch erheblich. In diesen Städten sind die Häuser nur mit wesentlich mehr Aufwand zu erstellen, da das Einkommen unter dem Durchschnittseinkommen in NRW liegt. Die Haushalte in diesen Städten müssen im Durchschnitt mehr als das Zehnfache ihres Einkommens für ein Haus bezahlen.

Die Städte mit der geringsten Erschwinglichkeit (hoher Platz im Ranking, da relativ wenig Einkommen aufgewendet werden muss) sind vor allem in kleineren Städten zu finden: Unter den 25 kleinsten Städten befinden sich vier der preiswertesten: Netphen (Rang 206), Meinerzhagen (207), Wilnsdorf (208) und Sundern (209; am niedrigsten mit 3,9 Jahreseinkommen). In diesen Städten sind nur rund vier Jahreseinkommen aufzuwenden, um ein Haus zu erwerben.

Mietbelastung stark unterschiedlich

Die Wohnungsmiete ist in NRW sehr unterschiedlich hoch: 11,33 Euro in Köln und nur gut 40 Prozent davon in Büren. Es zeigt sich insgesamt ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Clustergröße und Miethöhe. Dabei liegt der Durchschnittswert der Großstädte mit über 500.000 Einwohnern um gut ein Drittel über dem gesamten Durchschnitt. Nur die Mittelstädte unter 50.000 Einwohner haben eine Miethöhe, die unter dem Durchschnitt aller betrachteten Städte liegt. Die höchste Miete muss in den folgenden Städten gezahlt werden: Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn. Unter den zehn Städten mit der höchsten Miete befindet sich mit Münster nur eine Stadt, die nicht im Rheinland liegt. Besonders billig ist das Mieten im Sauerland und in Ostwestfalen-Lippe: In Büren (Rang 209) und Schmallenberg lag die Miete sogar unter 5,00 Euro oder in Höxter, wo im Schnitt 5,20 Euro gezahlt werden. Allein Aussagen über die Höhe der Mieten sind weniger aussagekräftig, da das unterschiedliche Einkommen der mietenden Haushalte berücksichtigt werden sollte. Die Mietbelastung ergibt sich durch den Vergleich von lokalen Einkommen und Wohnkosten. Aber auch die Größe der gemieteten Wohnungen ist zu beachten, da es hier landesweit deutliche Unterschiede gibt. Bei einer differenzierten Betrachtung der einzelnen Städte ergeben sich somit erhebliche Unterschiede.

Allgemein beträgt die Mietbelastung in NRW zwischen zehn und 25 Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Haushaltseinkommens. Die Spanne bei der Mietbelastung ist aber nicht so groß wie bei den Preisen oder der Erschwinglichkeit. Bei den Mietbelastungen gibt es enge Abstände zwischen den drei kleineren Stadtkatego-

rien. In den Großstädten über 500.000 Einwohnern liegt die Belastung mit einem durchschnittlichen Wert von 22,4 um rund 20 Prozent über den aller betrachteten Städte. Bei den zehn größten Städten ist die Mietbelastung im Schnitt relativ höher als die Miethöhe, da das Einkommen nicht so hoch ist. Hier liegen die Mieten bei durchschnittlich über 8,00 Euro und die Belastung bei fast 20 Prozent.

Die Mietbelastung ist im Rheinland am höchsten. Es finden sich unter den 20 teuersten Städten nach Mieten rund die Hälfte auch bei denen mit der höchsten Mietbelastung wieder. So gibt es die höchste Mietbelastung in Köln und Düsseldorf, die auch die höchsten Mieten haben.

Die Haushalte in Siegburg haben mit die höchste Mietbelastung, während sie von der Höhe der Mieten mit 8,41 Euro nur auf dem 15. Platz liegen. Da die Haushalte dort nur über ein vergleichsweise niedriges Einkommen verfügen, fällt ihre Belastung so hoch aus. Ähnliches gilt auch für Aachen, die bei der Miete auf dem 9. Rang und unter Beachtung der niedrigen Einkommen auf Rang 5 bei der Mietbelastung liegen. Das Gegenteil gilt für Bonn, in der zwar eine hohe Miete (4.) zu zahlen ist, aber aufgrund der hohen Einkommen relativiert sich die Belastung im Durchschnitt und daher landet Bonn auf Rang 7 bei der Mietbelastung. Die niedrigste Mietbelastung weisen einige Städte im Sauerland auf, wobei dort aber auch die Miete schon relativ niedrig ist. So sind in Schmallenberg und Sundern nur rund 10 Prozent des Einkommens für Miete aufzuwenden.

Fazit

Die Erschwinglichkeit als Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen liegt NRW-weit zwischen knapp dem 4-Fachen bis zum 14,4Fachen. Dies ist regional unterschiedlich und wird stark von der Größe einer Stadt bestimmt.

Die Mietbelastung weist keine derart hohe Spanne wie bei der Erschwinglichkeit auf. Die Haushalte haben im Schnitt zwischen zehn und 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete zu zahlen, wobei wiederum deutliche regionale Unterschiede bestehen.



Autor

Prof. Günter Vornholz,
EBZ Business School