

# Wohnungspolitik auf dem Prüfstand

## ***Das Zeitalter des goldenen Wasserhahns !***

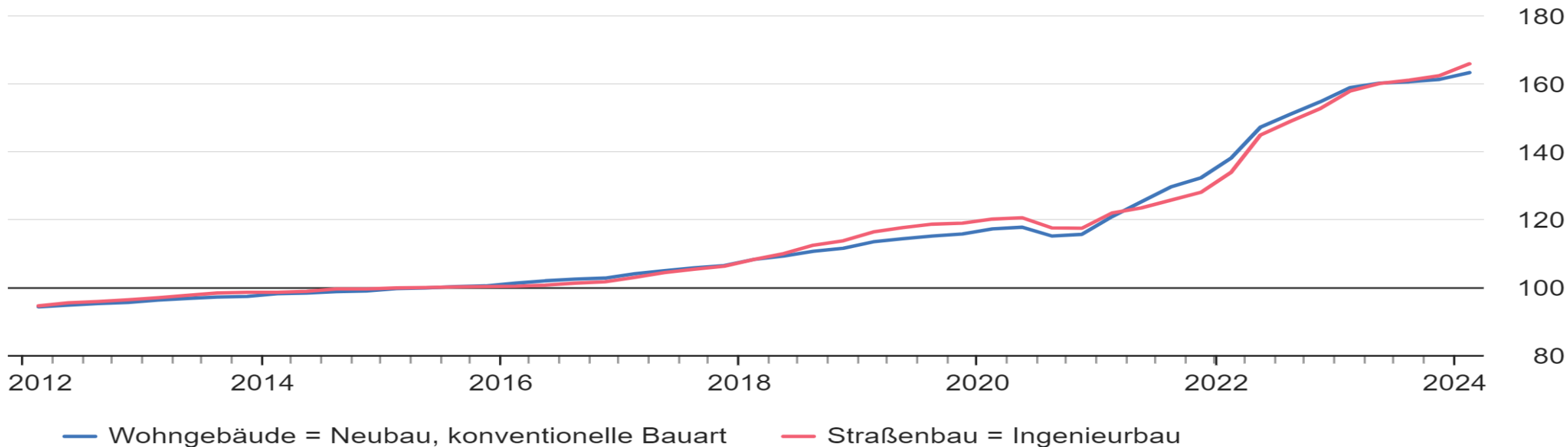


Dr. Johann Werner Fliescher  
Haus und Grund Düsseldorf und  
**Rheinland**Westfalen

# Warum ?

## Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

einschl. Umsatzsteuer; 2015 = 100

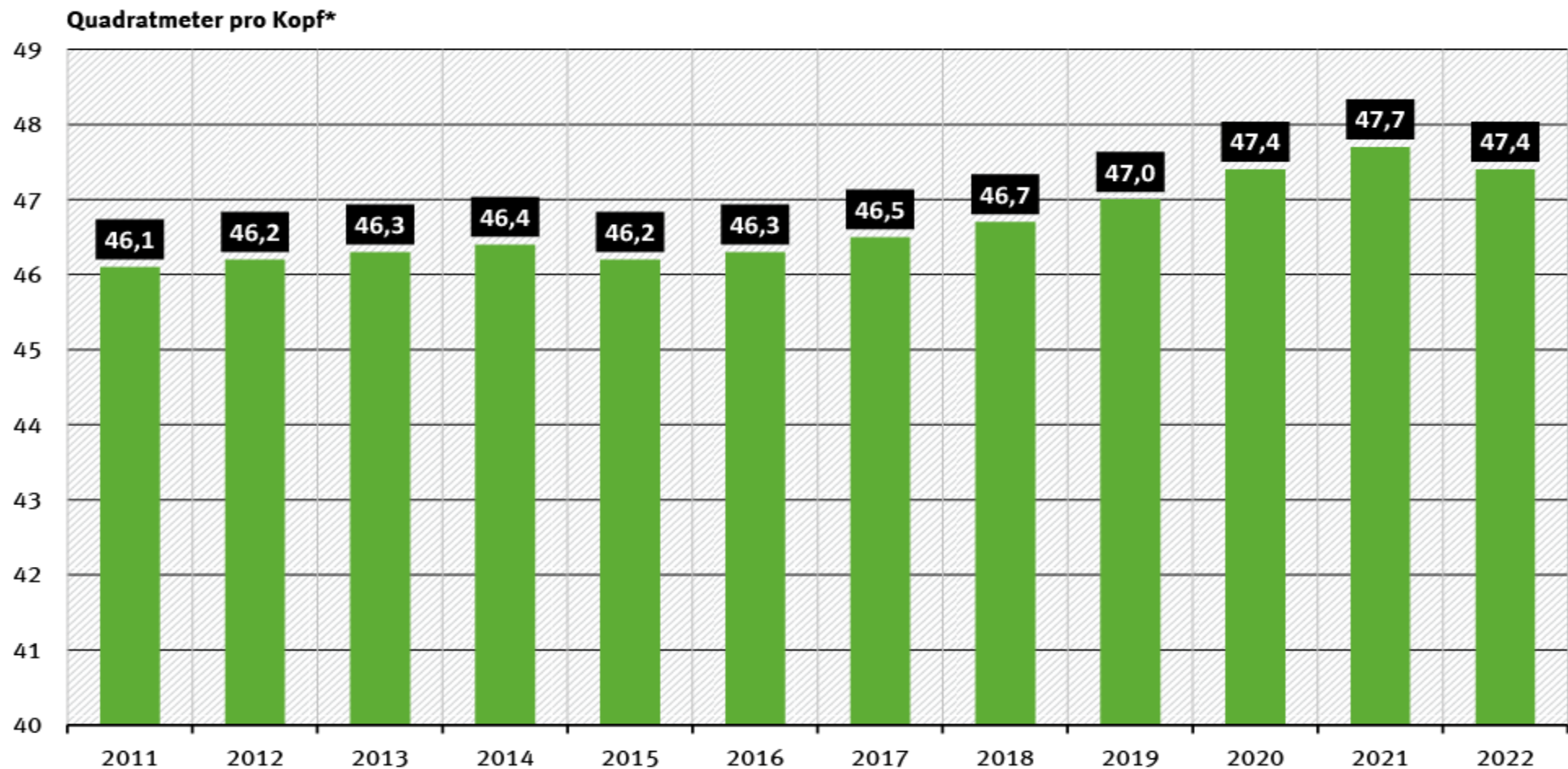


1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

# Baupreise in 5 Jahren + 44 % / Verbraucherpreise + 19 %

## Wohnfläche pro Kopf



\* auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023, Gesellschaft und Umwelt, Wohnen, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html;jsessionid=07754F69C80D8B9A6E76968F52020548.live731> (abgerufen am 16.11.2023)

# Beispiel: Aufnahme eines Darlehens über 500.000 €

Zeitpunkt	Darlehen	Zinsen	Tilgung	Monatliche Rate
Jan 22	500.000	1,0%	2,0%	1250
Dez 23	500.000	4,0%	1,5%	2292
aktuell	500.000	3,7%	1,5%	2167

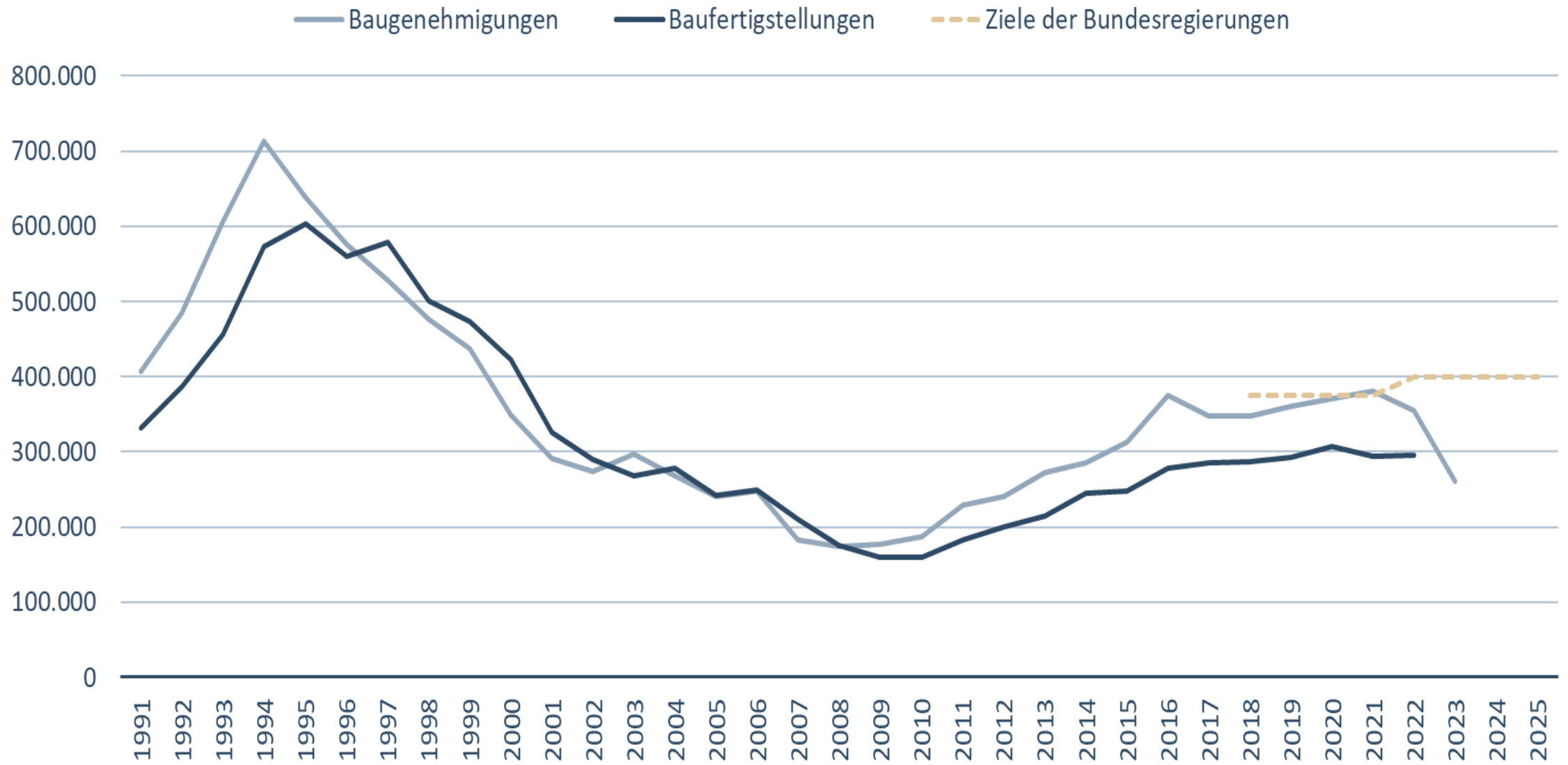
**1. Macht Vermieten Spaß?**

**2. Lohnt sich Vermietung ?**

**3. Wie möchten Menschen Wohnen ?**

**4. Geht Bauen einfach?**

# Auswirkungen



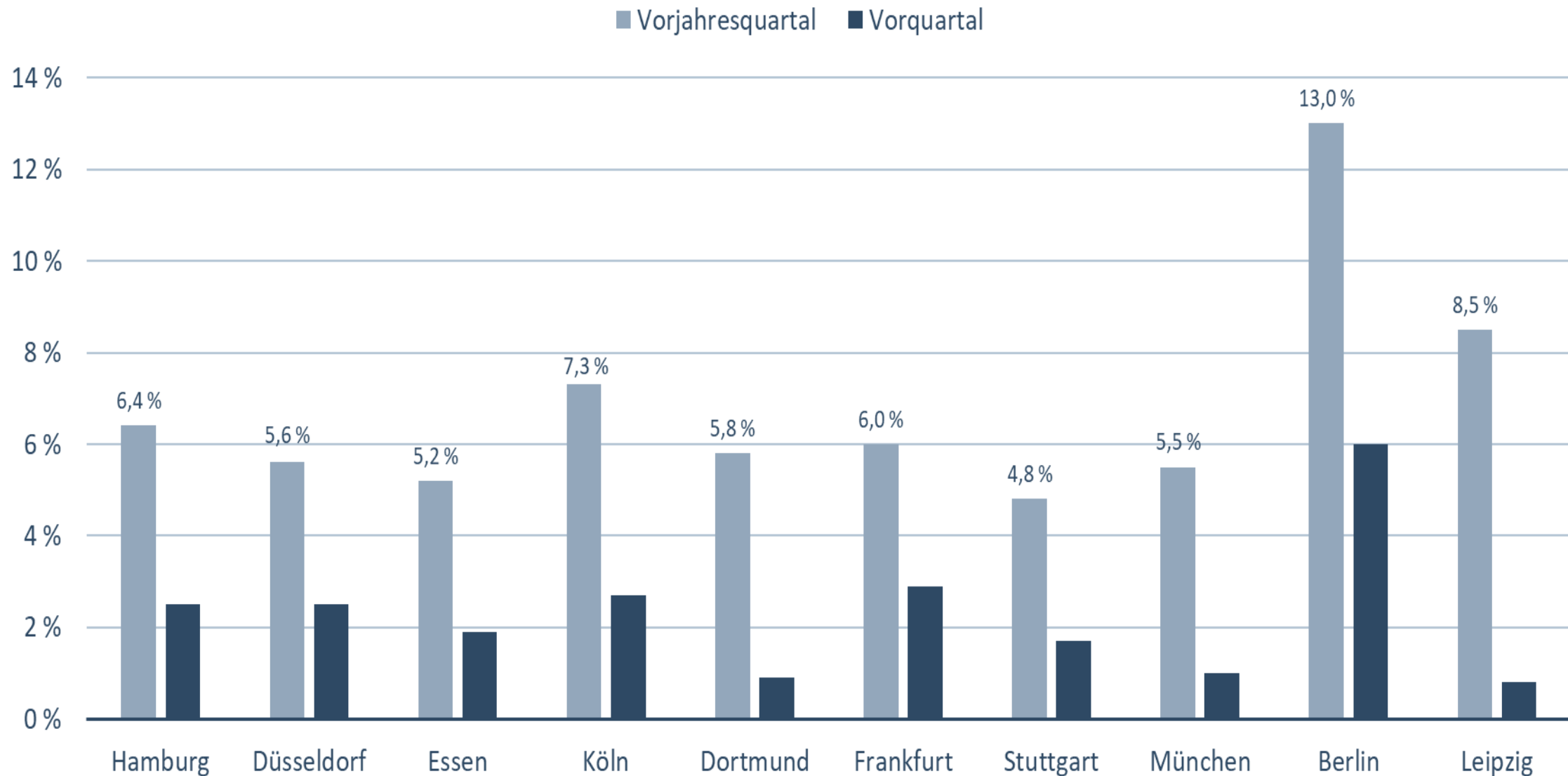
Quelle: Destatis



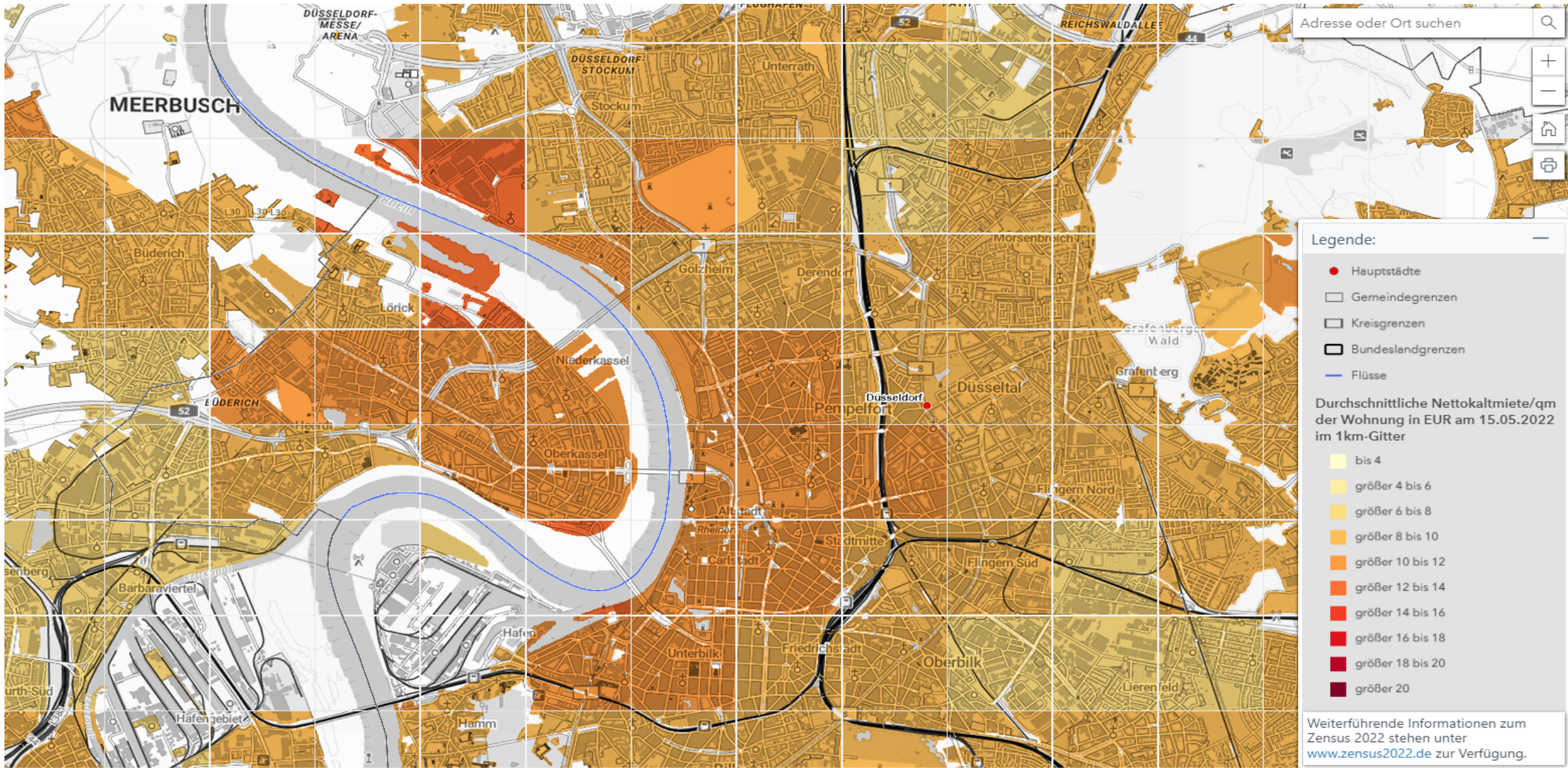
### Baugenehmigung von Wohnungen in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2022 und 2023

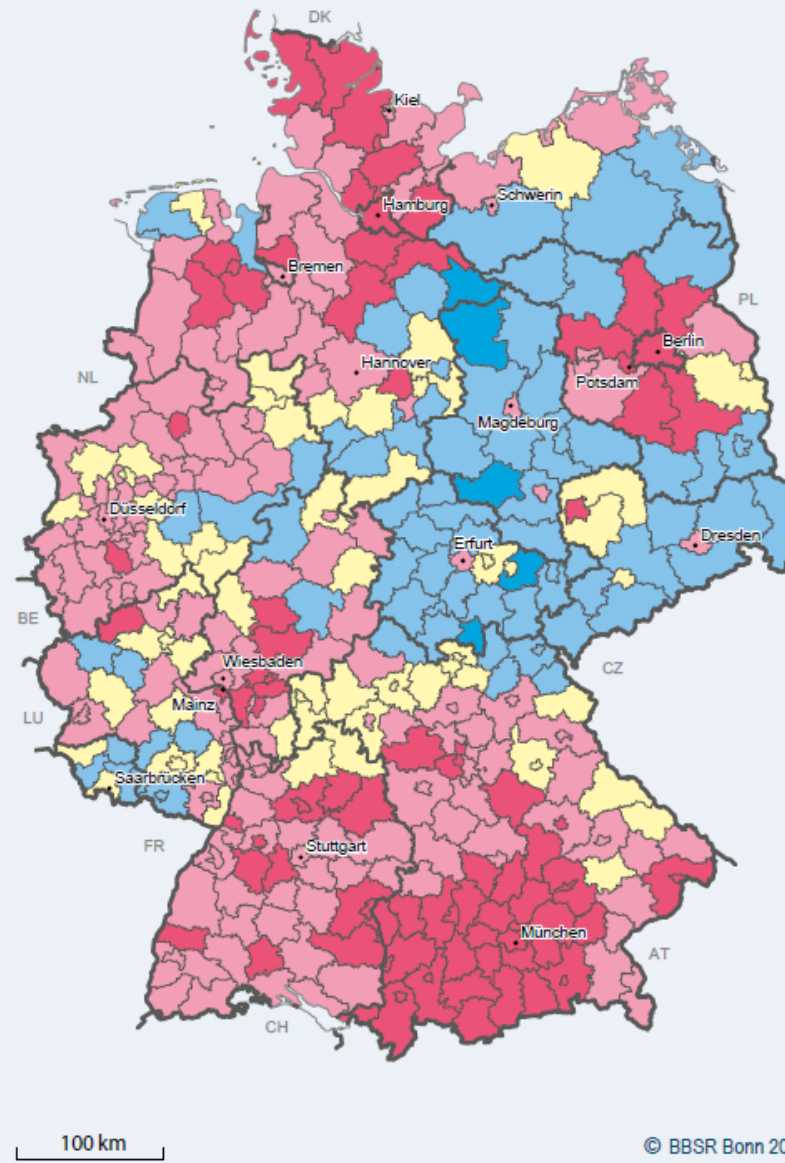
Verwaltungsbezirk  Zeitraum	Errichtung neuer Wohngebäude				Wohnungen in neuen			Wohn- und Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon			zu- sammen	darunter in Mehr- familien- häusern <sup>1)</sup>	Nicht- wohne- gebäuden <sup>2)</sup>	durch Um- oder Aus- bauarbeiten entstehende Wohnungen	Woh- nungen insgesamt
		Ein-	Zwei-	Mehr-					
		familienhäuser <sup>1)</sup>							
<b>Nordrhein-Westfalen</b>									
2022	16 295	11 091	1 901	3 303	50 006	35 113	1 230	7 863	59 099
2023	9 955	6 669	1 014	2 272	35 567	26 870	640	7 396	43 603
Zu- (+) bzw. Abnahme (-)	- 38,9 %	- 39,9 %	- 46,7 %	- 31,2 %	- 28,9 %	- 23,5 %	- 48,0 %	- 5,9 %	- 26,2 %
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>									
2022	3 354	2 413	257	684	11 362	8 435	294	1 589	13 245
2023	2 118	1 448	140	530	9 088	7 360	81	1 567	10 736
Zu- (+) bzw. Abnahme (-)	- 36,9 %	- 40,0 %	- 45,5 %	- 22,5 %	- 20,0 %	- 12,7 %	- 72,4 %	- 1,4 %	- 18,9 %
<b>Düsseldorf, Stadt</b>									
2022	257	160	12	85	1 776	1 592	2	411	2 189
2023	229	118	11	100	1 998	1 858	2	251	2 251
Zu- (+) bzw. Abnahme (-)	- 10,9 %	- 28,3 %	- 8,3 %	+ 17,8 %	+ 12,5 %	+ 16,7 %	-	- 38,9 %	+ 2,8 %

Quelle IT.NRW



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft





### Wachsende und schrumpfende Kreise 2015–2020

- überdurchschnittlich wachsend
- wachsend
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung
- schrumpfend
- überdurchschnittlich schrumpfend

### Betrachtete sechs Entwicklungsindikatoren – demographische Indikatoren (doppelte Gewichtung):

- Bevölkerungsentwicklung 2015–2020
- Wanderungssaldo der Jahre 2016–2020
- Entwicklung der Erwerbsfähigen 2015–2020

### wirtschaftsorientierte Indikatoren (einfache Gewichtung):

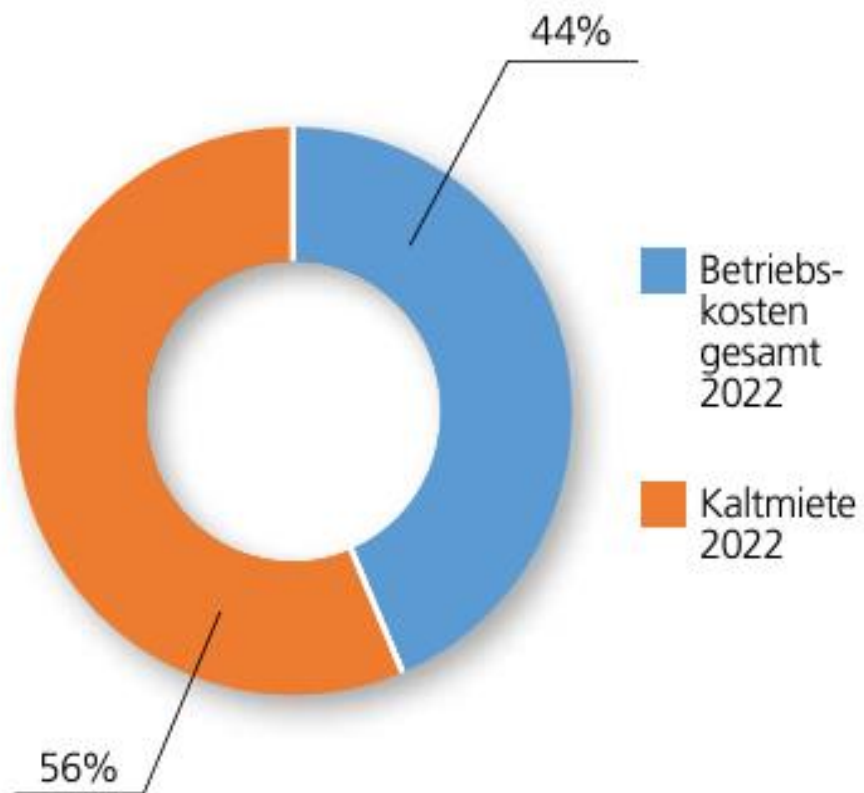
- Beschäftigtenentwicklung 2015–2020
- Veränderung der Arbeitslosenquote 2014/15–2019/20 (in Abhängigkeit vom Niveau der Arbeitslosigkeit)
- Entwicklung Gewerbesteuergrundaufkommen 2014/15–2019/20

### Klassifizierung nach Gesamtpunktzahl für Lage der Entwicklungsindikatoren im untersten (0 Punkte) bis obersten Quintil (4 Punkte)

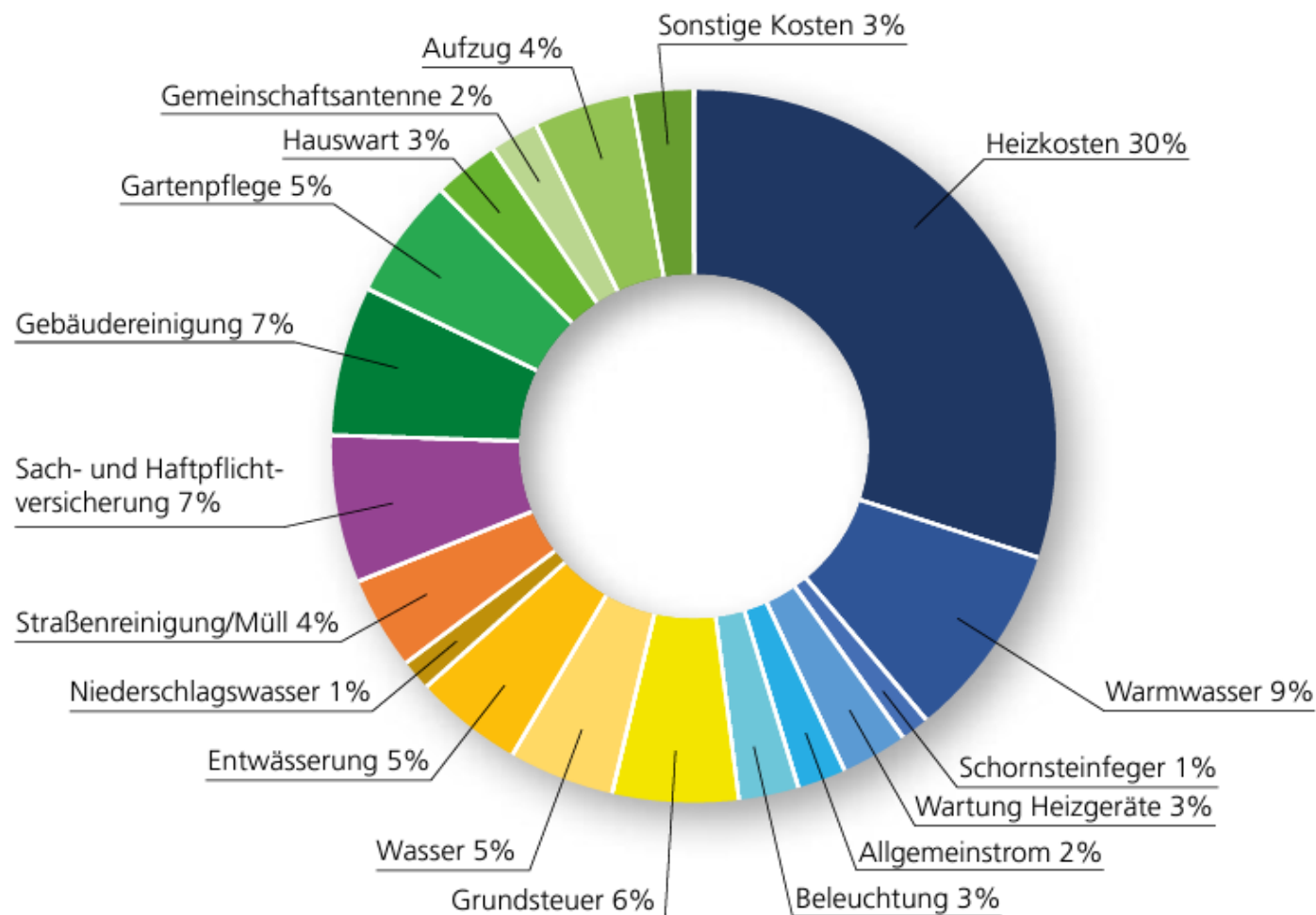
- überdurchschnittlich wachsend: 19 bis 24 Punkte
- wachsend: 14 bis 18 Punkte
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung: 11 bis 13 Punkte
- schrumpfend: 6 bis 10 Punkte
- überdurchschnittlich schrumpfend: 0 bis 5 Punkte

Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR  
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),  
Stand 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: A. Grüne

## Wohnkosten 2022



## Verteilung Betriebskosten 2022



Steigerung der Betriebskosten 21/22: + 11,1 %

**1. Die Chance der Krise: Suche nach gemeinsamen Lösungen durch Politik, Verwaltung und Wirtschaft**

**2. Weniger Goldrand und mehr Standardisierung, z. B. serielles Bauen**

**3. Mut zur Stadtentwicklung**

**4. Priorisierung des Wohnungsbaus, aber unter Beachtung anderer Ziele**

**5. Beachtung von Grenzkosten**

**6. Erhaltung und Ausbau von Bestandsgebäuden**

**7. Abschaffung von Bürokratie**

# Einfach machen