

Städtische Entwicklung in NRW und den Nachbarländern

Martin Langen
B+L Marktdaten GmbH
DE-Bonn



Städtische Entwicklung in NRW und den Nachbarländern

1. Bauentwicklung in DE, BE und NL

Aus den Nachbarländern Nordrhein-Westfalens im Westen gab es in den vergangenen Jahren nur wenig positive Meldungen in Bezug auf die Bauentwicklung. Nun sehen wir eine parallel verlaufende Erholung. In den Niederlanden ist diese auf prozentualer Ebene zwar sehr beeindruckend das absolute Niveau ist jedoch mit knapp unter 3.000 Wohnungen pro Monat weiter niedrig.

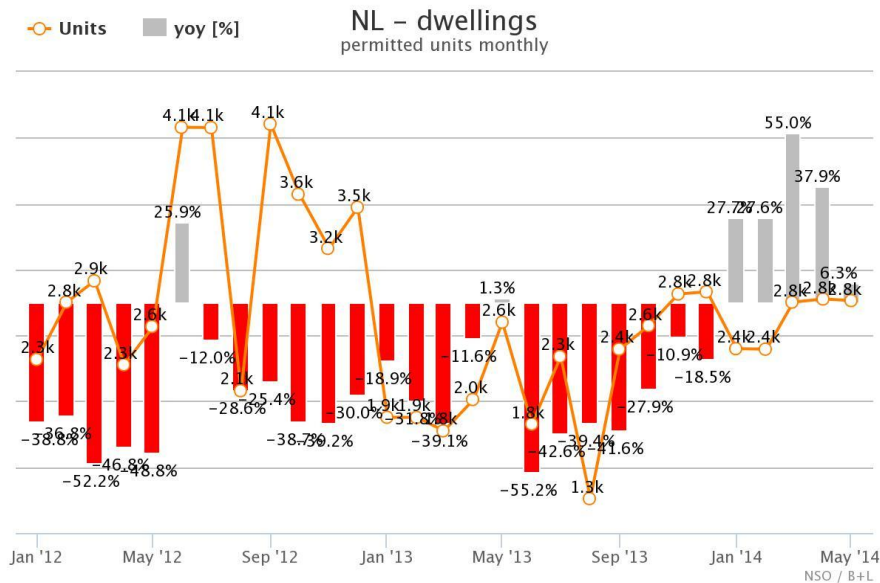


Abbildung 1: Wohnungsbaugenehmigungen Niederlande in 1.000 Wohnungen

Beindruckend ist die Entwicklung im ersten Quartal 2014 in Belgien. Mit Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahr zwischen 30 und 100% und absoluten Genehmigungswerten von 3.700 Wohnungen im März und 9.100 Wohnungen im April ist mit einer stark steigenden Bautätigkeit im Jahresverlauf 2014 im Nachbarland zu rechnen.

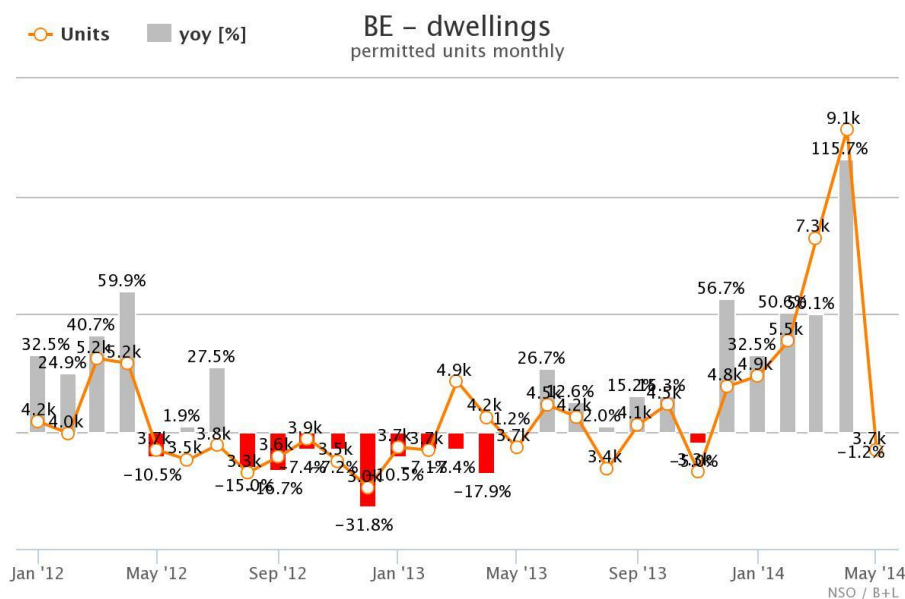


Abbildung 2: Wohnungsbaugenehmigungen Belgien in 1.000 Wohnungen

Im Nichtwohnbau ist dieser positive Trend in beiden Ländern aktuell nicht zu erkennen.

2. Bevölkerungswanderung und Zuwanderung

Die Zuwanderung ist fast immer die Basis für einen Bauboom im Wohnungsbau. Schaut man sich verschiedene extreme Beispiele wie zum Beispiel Spanien, Irland oder Dubai an, so war der Auslöser für den übermäßigen Wohnungsbau eine extrem starke Zuwanderung aus dem Ausland, die zur Verknappung und Verteuerung der Wohnungen insbesondere in den Metropolen führten. Es muss jedoch nicht immer die Zuwanderung aus dem Ausland sein, wie das Beispiel China zeigt. Dort findet bekanntermaßen eine starke Wanderungsbewegung von den ländlichen Gebieten in die Städte statt.

In Deutschland erleben wir aktuell eine Kombination aus beiden Phänomenen. 2013 erlebte Deutschland eine Netto-Zuwanderung von über 400.000 Menschen. Die aktuellen Monatsstatistiken legen nahe, dass in 2014 über 500.000 Menschen nach Deutschland einwandern werden. Zum Vergleich sei erwähnt, dass nach dem Mauerfall rund 1 Million Menschen aus Osteuropa (Spätaussiedler) und rund 1 Millionen Menschen aus Ostdeutschland nach Westdeutschland wanderten. Auch diese Wanderungsbewegungen haben zu einem starken Bauboom in den neunziger Jahren in Deutschland geführt.

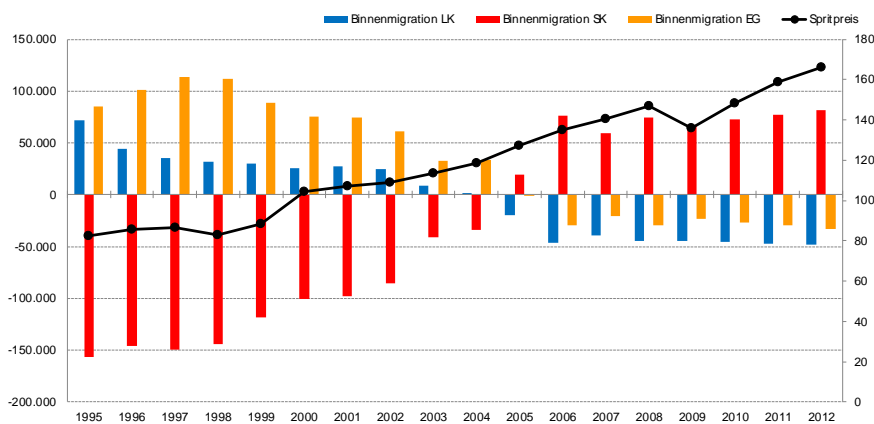


Abbildung 3: Binnenwanderung in Deutschland vom Land in die Städte

Von 2006-2013 zogen fast in jedem Jahr zwischen 130.000 und 150.000 Menschen aus Landkreisen in die Stadtkreise in Deutschland.

Diese Entwicklung erhöht die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten und ist hauptverantwortlich für die Preissteigerungen und die erhöhte Bautätigkeit in den Städten. Die häufig genannten Gründe wie Flucht in „Betongold“ und die niedrigen Zinsen, die potentielle Käufer animieren, jetzt Immobilieneigentum zu erwerben, sind zusätzliche Treiber aber nicht die auslösenden Faktoren.

Nach unserer Einschätzung hängt die Zuwanderung aus den europäischen Ländern in den nächsten Jahren einzig an der wirtschaftlichen Entwicklung in den Auswanderungsländern. Falls die wirtschaftliche Entwicklung in Polen, Rumänien, Bulgarien und Spanien sich in den nächsten zwei Jahren spürbar verbessert, wird der Zustrom abreißen und eine entgegengesetzte Wanderungsbewegung einsetzen.

An dieser Stelle wird häufig die Frage gestellt, inwieweit Zuwanderer als Käufer am Immobilienmarkt auftreten. Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass beispielsweise in den USA Einwanderer im Durchschnitt nach sieben Jahren ihre erste Immobilie erwerben. Erste Untersuchungen in Deutschland zeigen, dass Einwanderer insbesondere aus Osteuropa einen starken Drang haben, so früh wie möglich Eigentum in Deutschland zu erwerben. Nahe der polnischen Grenze werden im großen Stile Häuser und Wohnungen von Polen gekauft.

Da es sich aktuell bei den Einwanderern überwiegend um gut ausgebildete Menschen mittleren Alters handelt, werden viele von ihnen bereits in 4-5 Jahren als Käufer auf dem Immobilienmarkt aktiv werden.

3. Bauentwicklung in NRW

Der oben beschriebene Trend gilt auch für Nordrheinwestfalen. Hier ergibt sich jedoch eine Sondersituation aus der Tatsache, dass viele Städte im Ruhrgebiet eine hohe Arbeitslosigkeit aufweisen und damit als Ziel für Zuwanderer aus dem Ausland oder aus ländlichen Gebieten unattraktiv sind. Damit profitieren die heute schon wirtschaftlich schwachen Städte nicht von dieser Entwicklung.

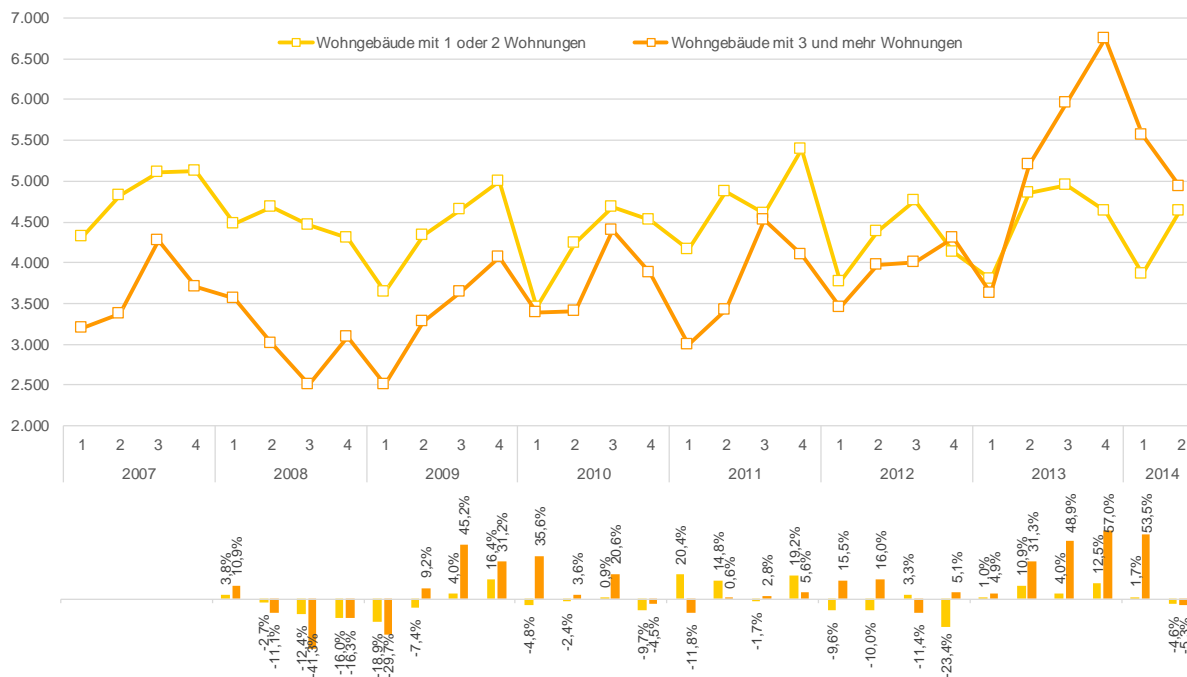


Abbildung 4: Wohnbauentwicklung in NRW in 1.000 Wohnungen

Dagegen profitieren wirtschaftlich starke Städte wie zum Beispiel Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn stark von dieser Entwicklung. In diesen Städten steigt die Wohnungsnachfrage und zieht eine wachsende Bautätigkeit insbesondere im Mehrfamilienhausbau nach sich.