

Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper, MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**18/1537**

Alle Abgeordneten

NRW-BANK  
Kontakt Politik und Verbände

Telefon + 49 211 91741-2320  
E-Mail landtag@nrwbank.de  
Datum 05. Juni 2024

### **Stellungnahme zur Anhörung zum Antrag**

**„Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen“, Drucksache 18/5349**

Sehr geehrter Herr Präsident Kuper,  
sehr geehrte Frau Vorsitzende Oellers,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Einladung zur Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen des Landtags Nordrhein-Westfalen am 10. Juni 2024 und für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Antrag.

Die Stellungnahme der NRW.BANK fügen wir als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen

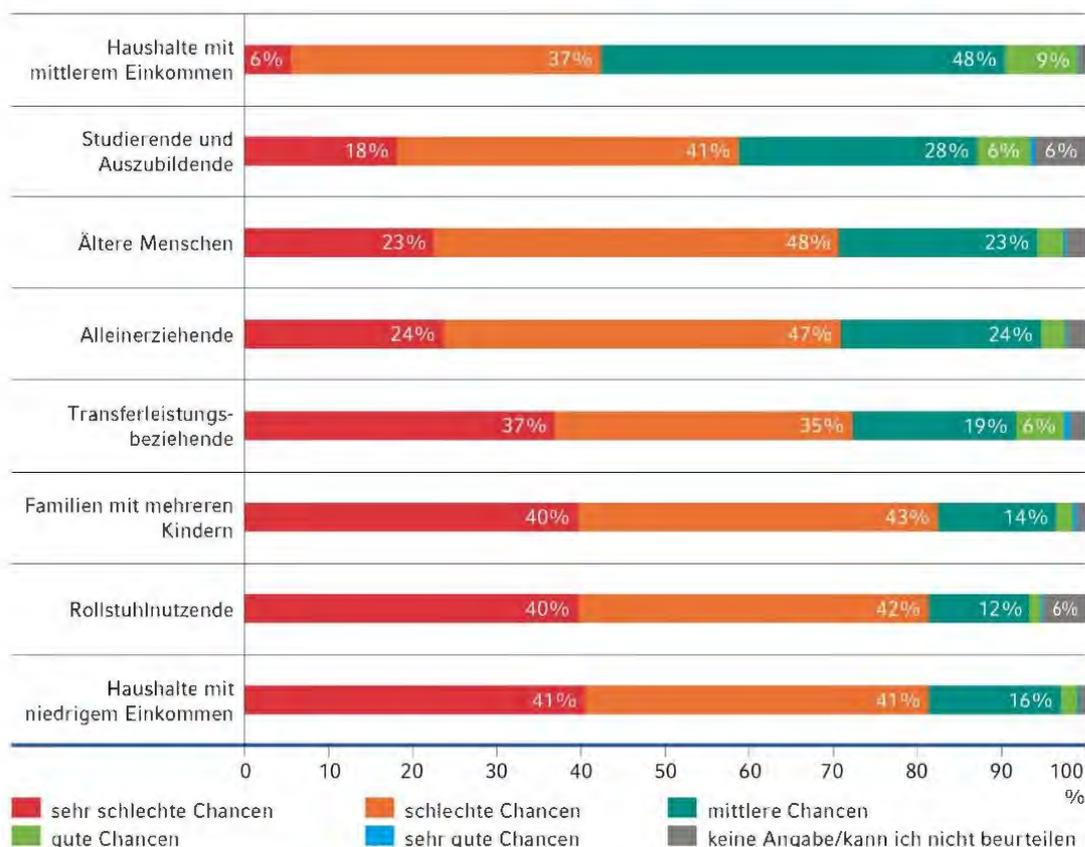
  
im Auftrag  
Markus Diekhoff

**Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen und des Integrationsausschusses am 10. Juni 2024**  
**Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/8127**

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK bietet fundierte Informationen und Beratung rund um die Wohnungsmarktentwicklung für Kommunen, Investierende und weitere Marktakteure. Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

Die Ergebnisse werden in verschiedenen jährlichen Publikationen wie dem Wohnungsmarktbericht und den kommunalen Wohnungsmarktprofilen kostenfrei zur Verfügung gestellt ([www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob)). Außerdem führt das Team Wohnungsmarktbeobachtung ergänzend eigene Erhebungen durch, z.B. das Wohnungsmarktbarometer – eine jährliche Befragung von Fachleuten aus Wissenschaft, Verwaltung, Wohnungspolitik und -wirtschaft.

Auf das Wohnungsmarktbarometer aus dem Jahr 2023 nimmt die Fraktion der SPD in ihrem Antrag Bezug. Seit Ende Mai 2024 sind die Ergebnisse für das Jahr 2024 veröffentlicht. Hier hat sich die Einschätzung der Chancen für Alleinerziehende noch etwas verschlechtert. 47% der Expertinnen und Experten (45% im Vorjahr) schätzen die Chancen schlecht und 24% sehr schlecht ein (23% im Vorjahr). Alleinerziehende sind nach Einschätzung der Fachleute damit aber nicht die einzige und auch nicht die Zielgruppe mit den geringsten Chancen auf eine adäquate und bezahlbare Wohnung.

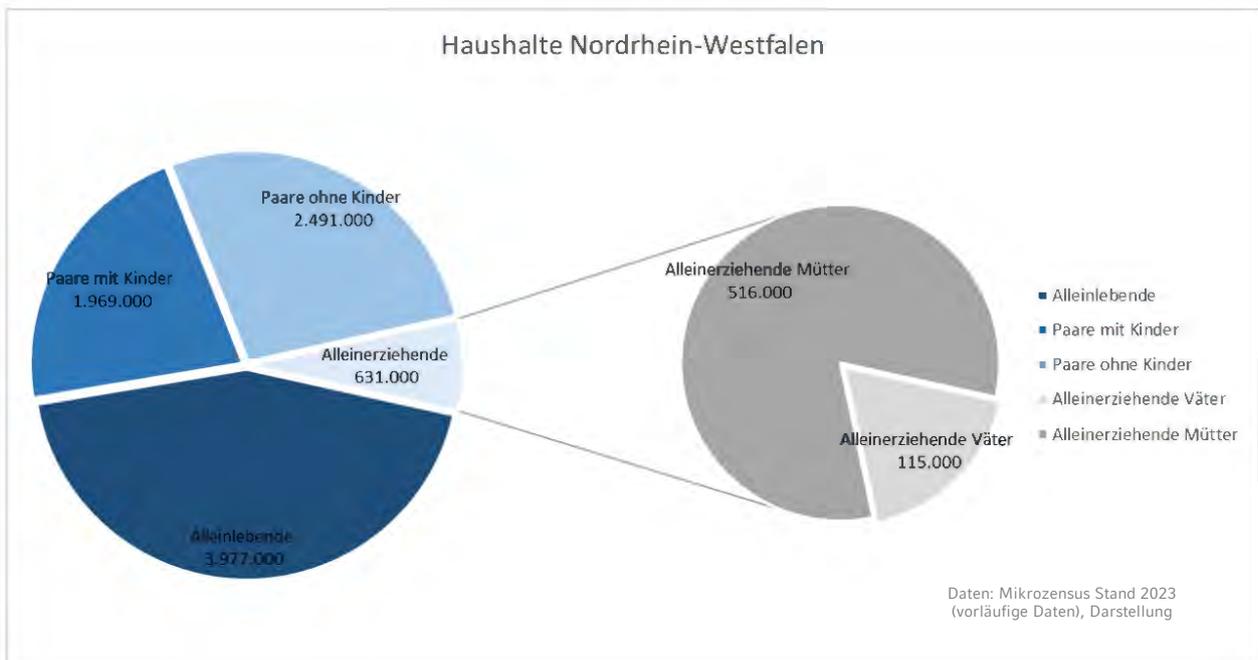


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

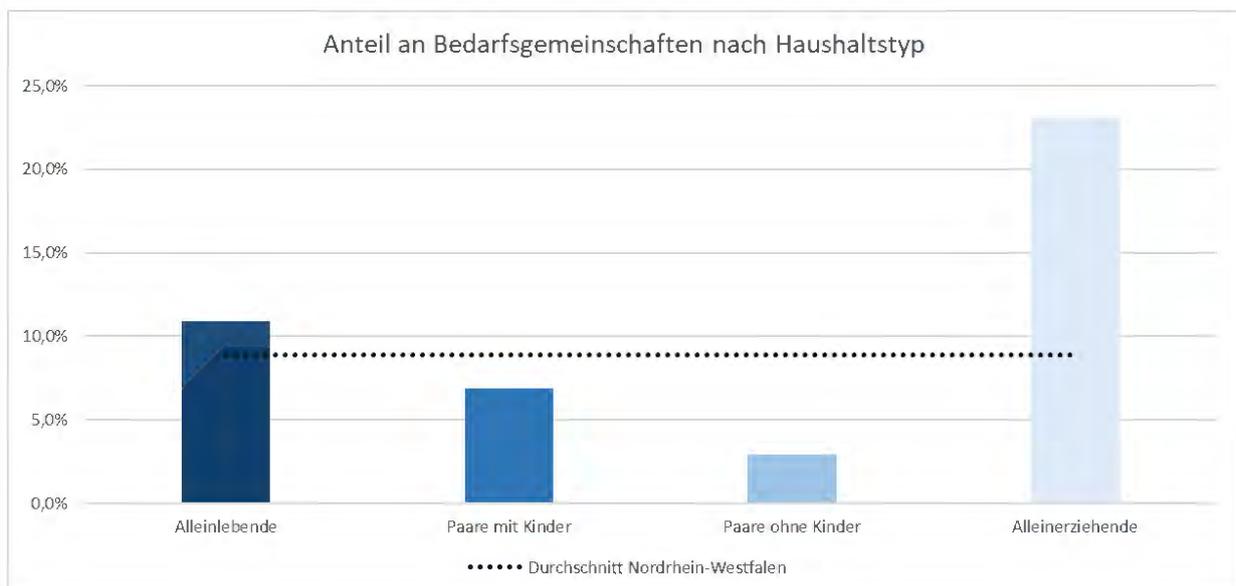
Während die Chancen für ältere Menschen vergleichbar schwierig sind, haben laut Einschätzung der befragten Fachleute Transferleistungsbeziehende, Familien mit mehreren Kindern, Rollstuhlnutzende und Haushalte mit niedrigem Einkommen noch relevant schlechtere Chancen bei der Wohnungssuche (s. vorherige Grafik).

Die im vorliegenden Antrag angesprochene Personengruppe der Alleinerziehenden macht in 2023 mit 631.000 Haushalten 7% aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen aus, wovon 82% Mütter und 18% Väter sind. Paare mit Kindern stellen knapp über ein Fünftel, Paare ohne Kinder knapp über ein Viertel und Alleinlebende über 40% der Haushalte.

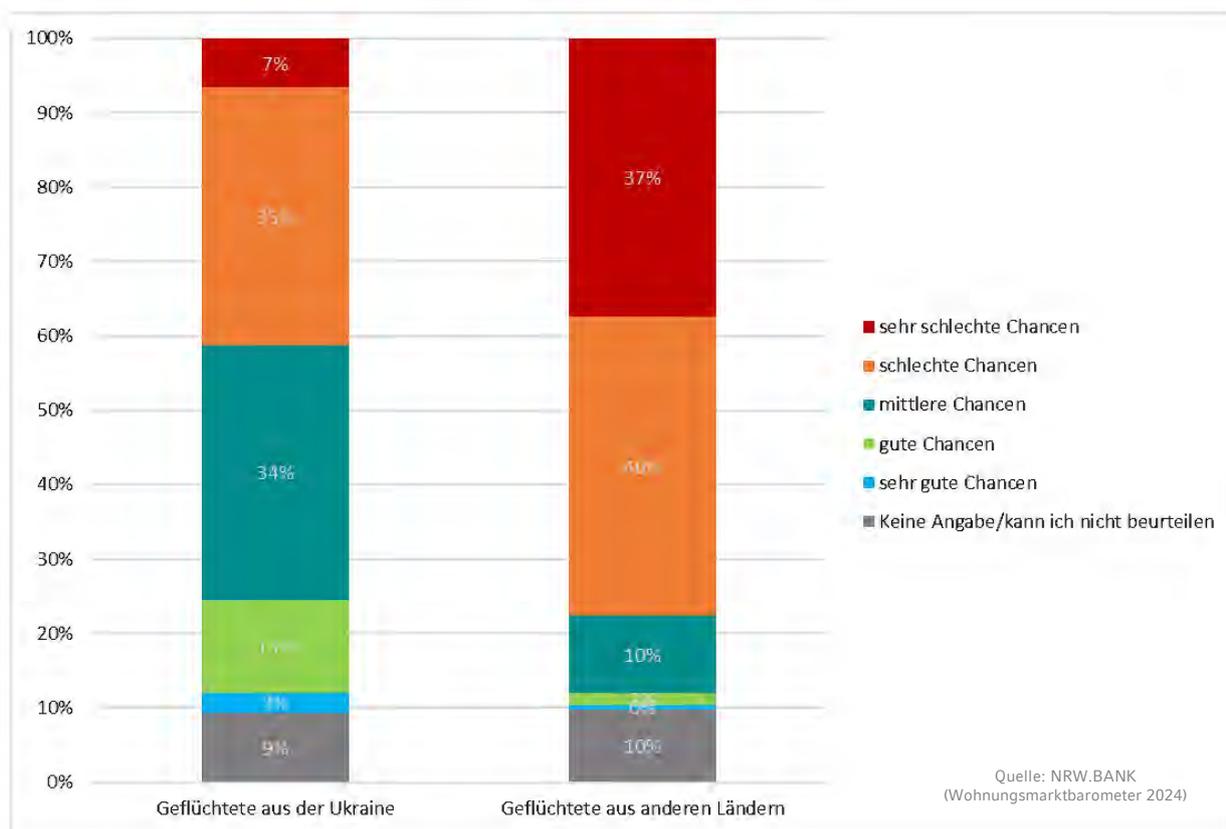


Im Vergleich mit weiteren Haushaltstypen sind Alleinerziehende deutlich häufiger auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Während im Landesdurchschnitt fast jeder zehnte Haushalt eine Bedarfsgemeinschaft nach SGB II ist, ist es bei den Alleinerziehenden fast jeder vierte Haushalt.

Daten: Mikrozensus Stand 2023 (vorläufige Ergebnisse), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2023), eigene Berechnungen

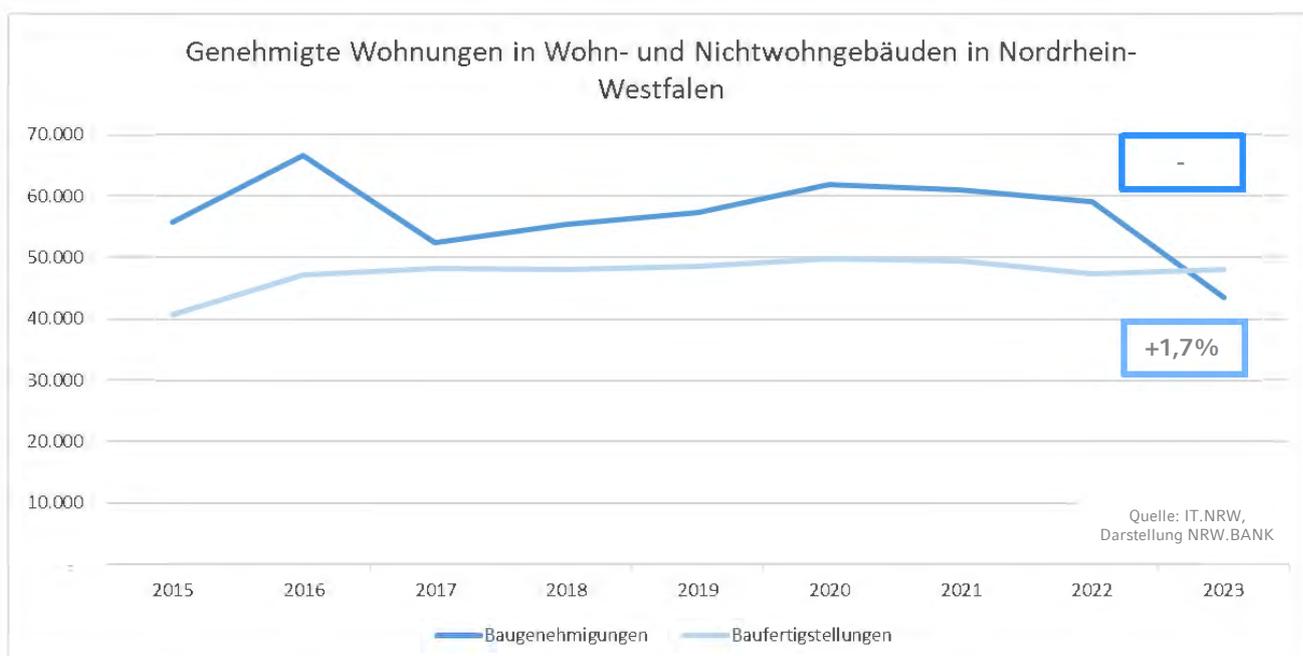


Vergleichbare Daten für Personen mit Zuwanderungsgeschichte liegen nicht vor, jedoch hat die NRW.BANK die Fachleute im Wohnungsmarktbarometer auch nach den Chancen für Geflüchtete aus der Ukraine und aus anderen Ländern gefragt. Hierbei zeigt sich, dass insbesondere geflüchteten Personen aus anderen Ländern als der Ukraine von mehr als drei Vierteln der Befragten schlechte oder sehr schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt bescheinigt werden.



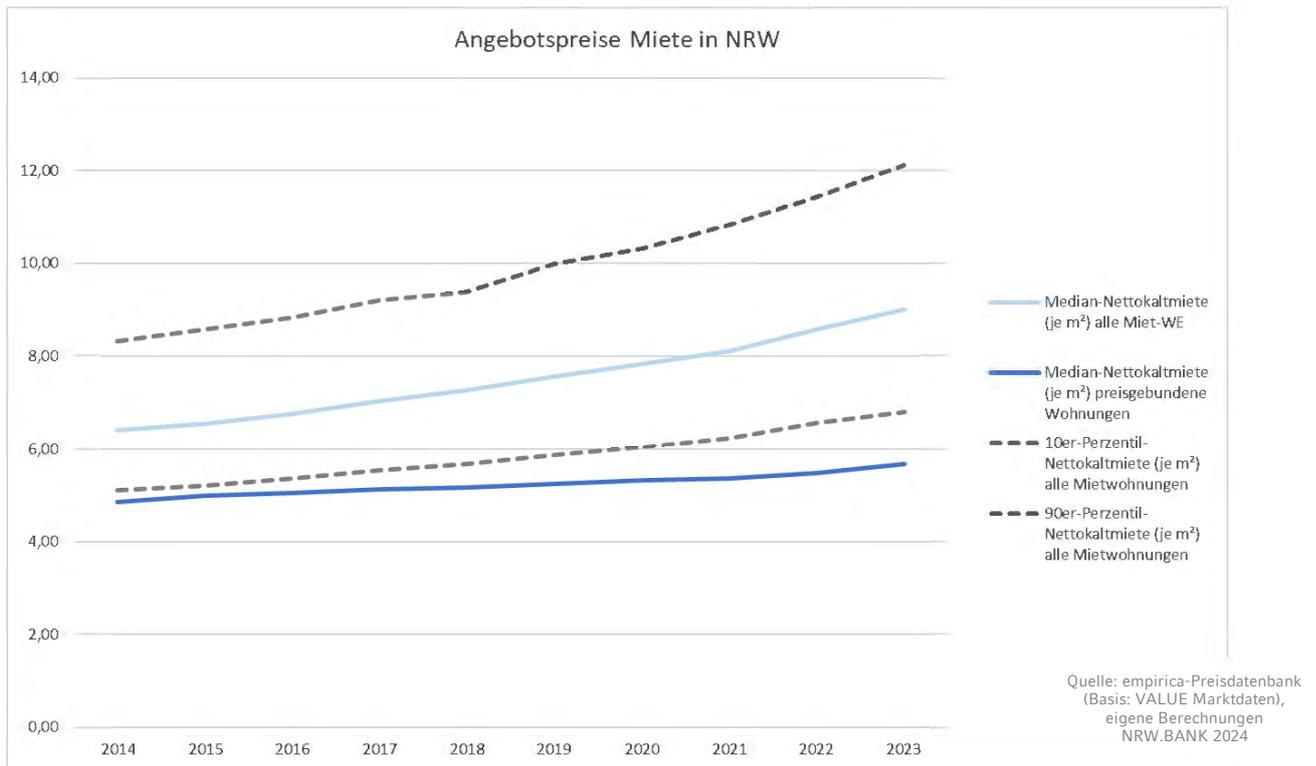
Die Herausforderungen bei der Wohnungssuche für einzelne Zielgruppen ist eine Folge der bundesweit und auch in Nordrhein-Westfalen seit Jahren vor allem in Ballungsgebieten bereits sehr angespannten Märkte. Der Einwohnerzuwachs führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Zusammen mit den immer noch hohen Material- und Baukosten haben die gestiegenen Zinsen und die hohe Inflation in den Jahren 2022 und 2023 zudem dazu geführt, dass viele Haushalte den Kauf von Wohneigentum verschieben und sich die Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen weiter erhöht bzw. sich dorthin verlagert. Vielen Haushalten hilft hierbei die erweiterte Förderung des Landes für den Erwerb und die Modernisierung von Wohneigentum, ihre Wohneigentumspläne doch noch zu realisieren.

Auf der Angebotsseite wurden viele geplante Bauprojekte doch nicht verwirklicht oder zeitlich nach hinten verschoben, so dass im Jahr 2023 mehr als ein Viertel weniger Baugenehmigungen verzeichnet wurden als im Vorjahr. Die Baufertigstellungszahlen waren aufgrund des hohen Bauüberhangs und der Finalisierung bereits begonnener Projekte in 2023 noch auf einem stabilen Niveau. Hier wurde im Vergleich zum Vorjahr noch ein leichtes Plus von 1,7 Prozent verzeichnet.



Die NRW.BANK fördert im Auftrag des Landes NRW öffentlichen Wohnraum auf Rekordniveau, wodurch die angespannte Neubausituation teilweise abgefedert werden kann. Dies bestätigen auch die befragten Fachleute des Wohnungsmarktbarometers 2024, die in den Angeboten der öffentlichen Wohnraumförderung aktuell einen der größten Anreize im Wohnungsneubau sehen.

Der angebotene Quadratmeterpreis für Mietwohnungen steigt mit ca. 3,8% pro Jahr über die letzten 10 Jahre auf aktuell rund 9€/m<sup>2</sup>. Demgegenüber liegen Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, mit aktuell unter 5,70 €/m<sup>2</sup> im Median unterhalb der günstigsten 10 Prozent aller Mietwohnungsangebote in Nordrhein-Westfalen. Die gestiegenen Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt lassen sich nicht vollumfänglich durch die gestiegenen Löhne abfangen. Die Kaufkraft stieg in den letzten 10 Jahren durchschnittlich nur um 2,5% von 44.415€ auf 55.991€ je Haushalt. Die durchschnittliche Mietbelastung (Anteil des Nettoeinkommens an der Bruttokaltmiete) lag im Jahr 2022 nach Angabe von IT.NRW bei 28,9%. Weiter differenziert werden kann diese Auswertung der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022 zwar nach Haushaltsgröße, aber nicht nach unterschiedlichen Haushaltstypen.



Für die Bewertung der Versorgungssituation mit Wohnraum ist zudem eine differenzierte Betrachtung der Preissegmente hilfreich. Die folgende Grafik visualisiert, wie sich diese in den vergangenen Jahren prozentual verschoben haben. Während 2015 noch fast die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen bei einem Quadratmeterpreis zwischen 5 und 7€ lag, waren es in 2023 nur noch 21%. Demgegenüber hat sich das Angebot von Wohnungen mit mittleren Preisen von über 10 €/m<sup>2</sup> von 9% in 2015 auf 31% in 2023 vergrößert.

