

Wohnungsmarktbarometer 2024

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbarometer 2024

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen



Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Akteursgruppen rund um den Wohnungsmarkt.

An der aktuellen Befragungsrunde haben 425 Fachleute aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Ihre Einschätzungen der Marktlage und aktuellen Entwicklungen zeichnen ein aufschlussreiches Stimmungsbild von den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen.

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.

Weiterführende Informationen:

Weitere Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen und unserer Arbeit finden Sie auf der Website www.wohnungsmarktbeobachtung.de und auf der Internetseite der NRW.BANK unter www.nrwbank.de/wob.

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (www.regiowob.de) Kommunen, Regionen und Kreise beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme.

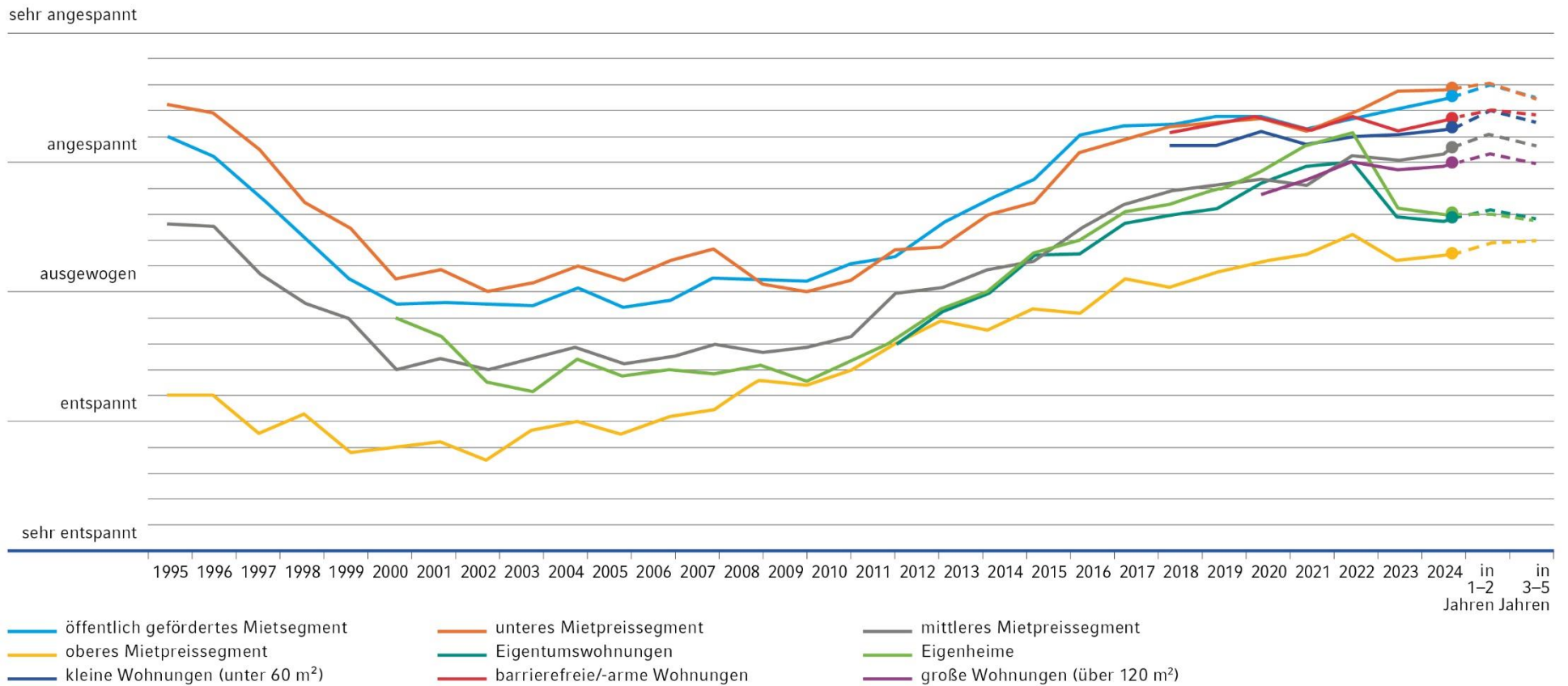
Auch für weiterführende Fragen rund um die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Team Wohnungsmarktbeobachtung

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Telefon (0211) 91741-1154

Entwicklung der Wohnungsmarktlage aus Sicht der Nachfrageseite: Einschätzung der Marktlage in Nordrhein-Westfalen



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2024)

NRW.BANK 2024

n=425

Marktanspannung in Nordrhein-Westfalen

Verstetigung der Marktanspannung in allen Mietpreissegmenten

Insgesamt ist eine Verstetigung der Marktanspannung in allen Mietpreissegmenten zu verzeichnen. Das Angebot kann die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedienen. Der leichte Rückgang der Anspannung in einigen Mietpreissegmenten im Jahr 2023 war somit ein temporärer Effekt. Externe Faktoren, wie deutlich gestiegene Zinsen und die hohe Zuwanderung, erhöhen generell die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt.

Eine Verstetigung der Marktlage ist auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu beobachten. In diesen Segmenten ist eine tendenzielle Entspannung festzustellen, die jedoch nicht mehr so deutlich ausfällt wie im Jahr zuvor. Hohe Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hohe Kapitalmarktzinsen bei teils sinkenden, aber nach wie vor hohen Preisen für Wohneigentum lassen die Nachfrage der Haushalte zurückgehen.

Anspannung bei kleinen, großen und barrierearmen/-freien Wohnungen weiterhin hoch

Die Marktlage der barrierearmen/-freien Wohnungen und der kleinen Wohnungen unter 60 m² stagniert in der Tendenz, die der großen Wohnungen über 120 m² zeigt einen leicht zunehmenden Grad der Anspannung. Alle drei Angebotssegmente liegen dabei im Bereich der angespannten und sehr angespannten Marktlage.

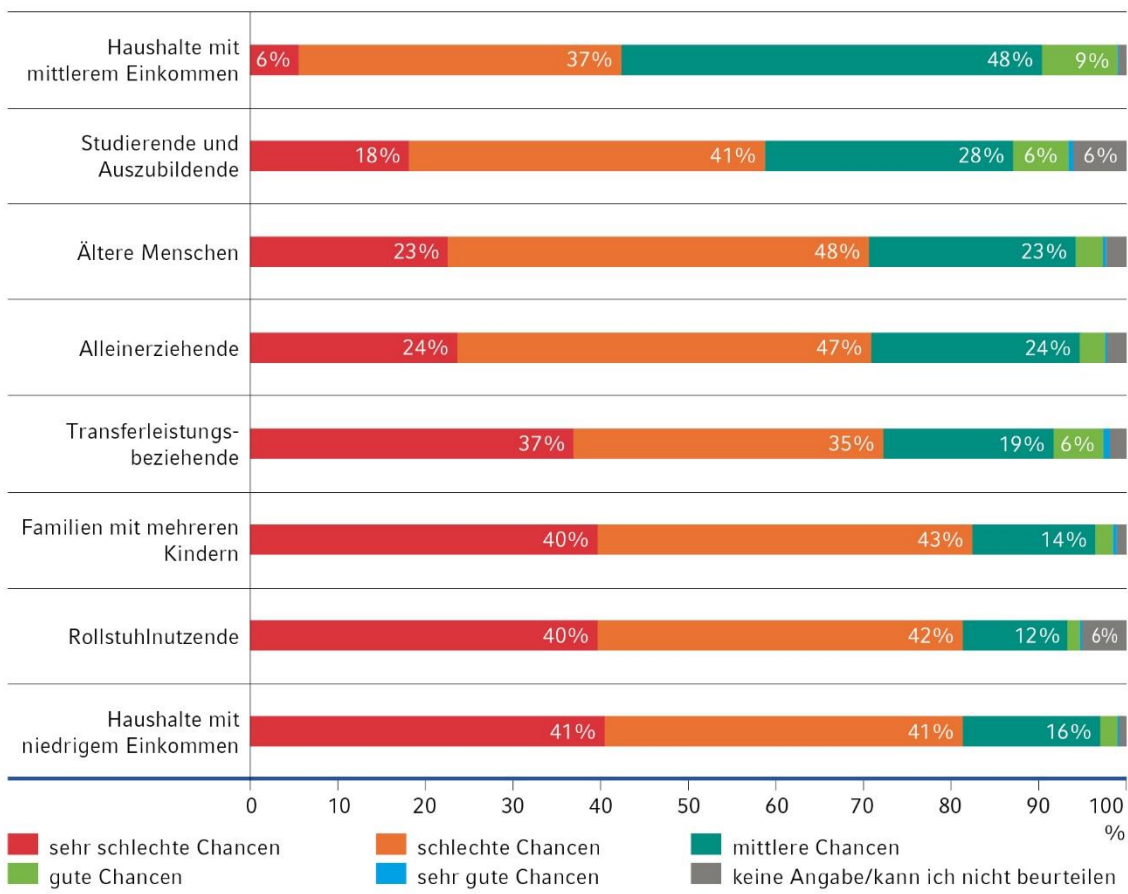
Mehrere Gründe sind hierfür denkbar: eine Verlagerung der Nachfrage im Eigentumssektor auf das Mietsegment, demzufolge eine Zunahme der Nachfrage nach großen, aber auch kleinen bezahlbaren Wohnungen, insbesondere in den Ballungszentren, wie auch demografische Faktoren.

Fachleute erwarten mittelfristig eine leichte Marktentspannung

Insgesamt sehen die befragten Fachleute Anzeichen für eine weitere leichte Anspannung aller Marktsegmente in den nächsten ein bis zwei Jahren. Insbesondere das untere Mietpreissegment wie auch das öffentlich geförderte Mietsegment bewegen sich weiter in Richtung sehr angespannt. Mittelfristig, in drei bis fünf Jahren, gehen die befragten Fachleute in fast allen Segmenten von einer leichten Entspannung – bei einer insgesamt weiterhin hohen Marktanspannung des Wohnungsmarkts – aus. Eine Ausnahme bilden barrierefreie/-arme Wohnungen, für die auch mittelfristig keine Entspannung erwartet wird.

Im Eigentumssegment ist laut der befragten Fachleute sowohl kurzfristig, in den nächsten ein bis zwei Jahren, als auch mittelfristig von einer Verstetigung der in den Jahren zuvor erfolgten Entspannung des Marktes auszugehen.

Chancen eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Chancen für viele Nachfragegruppen weiterhin schlecht

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den letzten Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, der Preissteigerungen und der zunehmenden Zahl der Geflüchteten, insbesondere aus der Ukraine, deutlich gewachsen.

Schlechte Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, haben nach Ansicht der Fachleute weiterhin Haushalte mit niedrigem Einkommen, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Transferleistungsbeziehende, Alleinerziehende und ältere Menschen (barrierearme Wohnungen).

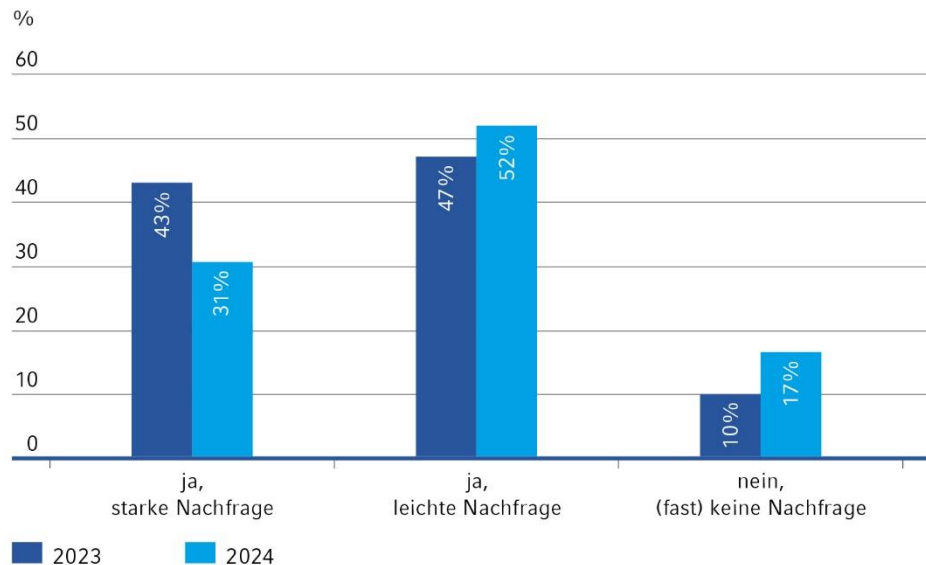
Etwas besser werden die Chancen für Studierende und Auszubildende eingeschätzt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen sehen mehr als die Hälfte der befragten Fachleute „mittlere Chancen“ oder sogar „gute Chancen“.

n=409

Geflüchtete aus der Ukraine: Position auf dem Wohnungsmarkt

Geringere Nachfrage von Geflüchteten aus der Ukraine nach Wohnraum

Die Nachfrage der aus der Ukraine Geflüchteten ist auf den Wohnungsmärkten weiterhin deutlich spürbar. Die Hälfte der Befragten (52%) sieht eine starke Nachfrage, ein weiteres Drittel (31%) eine leichte Nachfrage. Im Vergleich zum Jahr 2023 hat sich die Intensität der Nachfrage jedoch zugunsten einer eher leichten Nachfrage (+5%, starke Nachfrage -12%) verschoben. Und auch die Zahl der Personen, die (fast) keine Nachfrage beobachteten, wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozentpunkte.



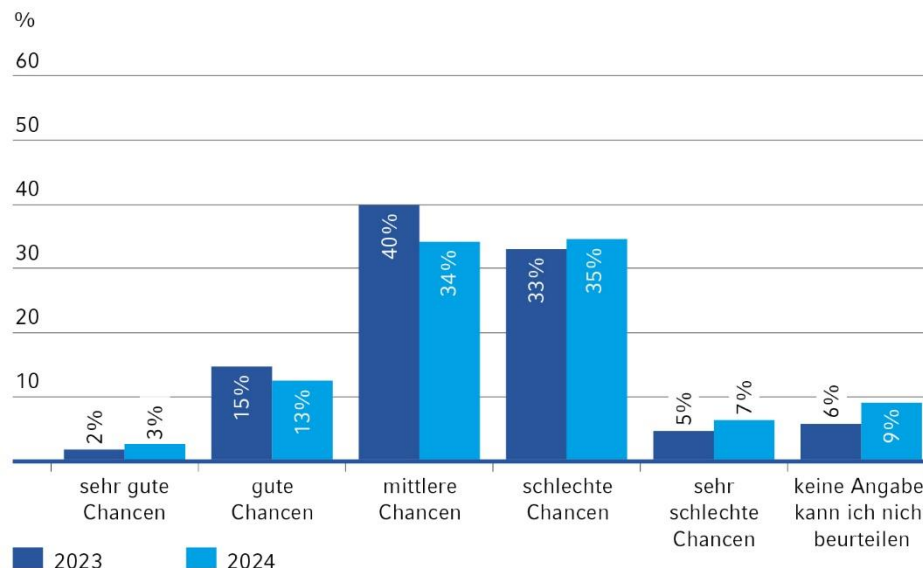
Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

n=290

Chancen der Wohnraumversorgung für Geflüchtete aus der Ukraine als leicht verschlechtert eingeschätzt

Nach Einschätzung der Fachleute haben Geflüchtete aus der Ukraine mehrheitlich mittlere (34%) bis schlechte Chancen (35%), sich mit einer adäquaten Wohnung zu versorgen. Laut Einschätzung der Fachleute haben sich die Chancen der aus der Ukraine Geflüchteten im Vergleich zum Vorjahr minimal verschlechtert.

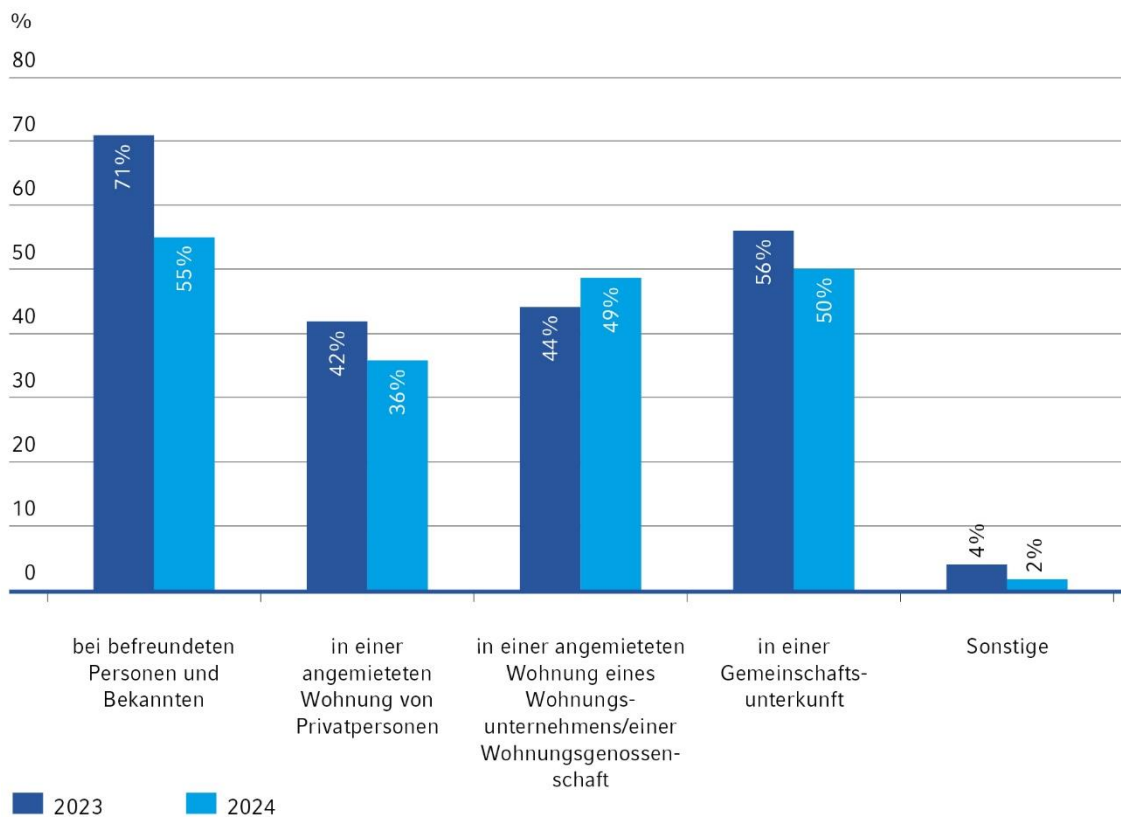


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

n=407

Wo kommen die aus der Ukraine Geflüchteten unter?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Ukrainische Geflüchtete kommen ganz unterschiedlich unter

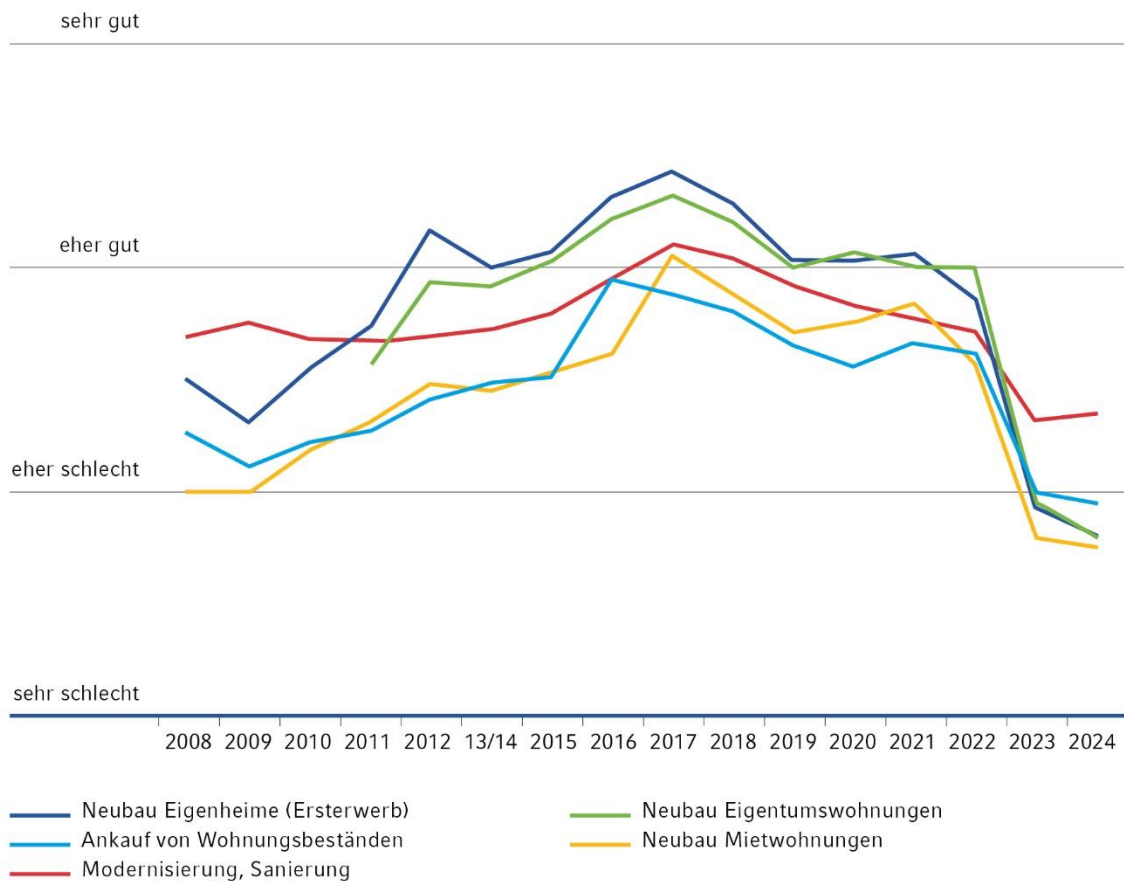
Mehr als die Hälfte der befragten Fachleute sagt aus, dass die aus der Ukraine Geflüchteten (zunächst) bei Freunden und Bekannten eine Unterkunft finden, jedoch mit abnehmender Tendenz (-16% im Vergleich zum Vorjahr). 50 Prozent der Fachleute verorten sie zudem in einer Gemeinschaftsunterkunft.

Die befragten Fachleute sind der Einschätzung, dass die Geflüchteten aus der Ukraine zunehmend im institutionalisierten Wohnungsmarkt ankommen: Laut der Fachleute haben mehr Geflüchtete als im Vorjahr eine Wohnung eines Wohnungsunternehmens/einer Wohnungsgenossenschaft angemietet (+5 Prozentpunkte).

Bei der Auswertung dieser Frage ist zu beachten, dass Mehrfachantworten möglich waren, die die zeitlichen Verläufe verschiedener Unterbringungsarten berücksichtigen (z. B. Gemeinschaftsunterkunft/bei Freunden und Bekannten/angemietete Wohnung).

n=240

Investitionsklima am Wohnungsmarkt 2008-2024



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Kein deutlicher Rückgang mehr – Investitionsklima in etwa auf Vorjahresniveau

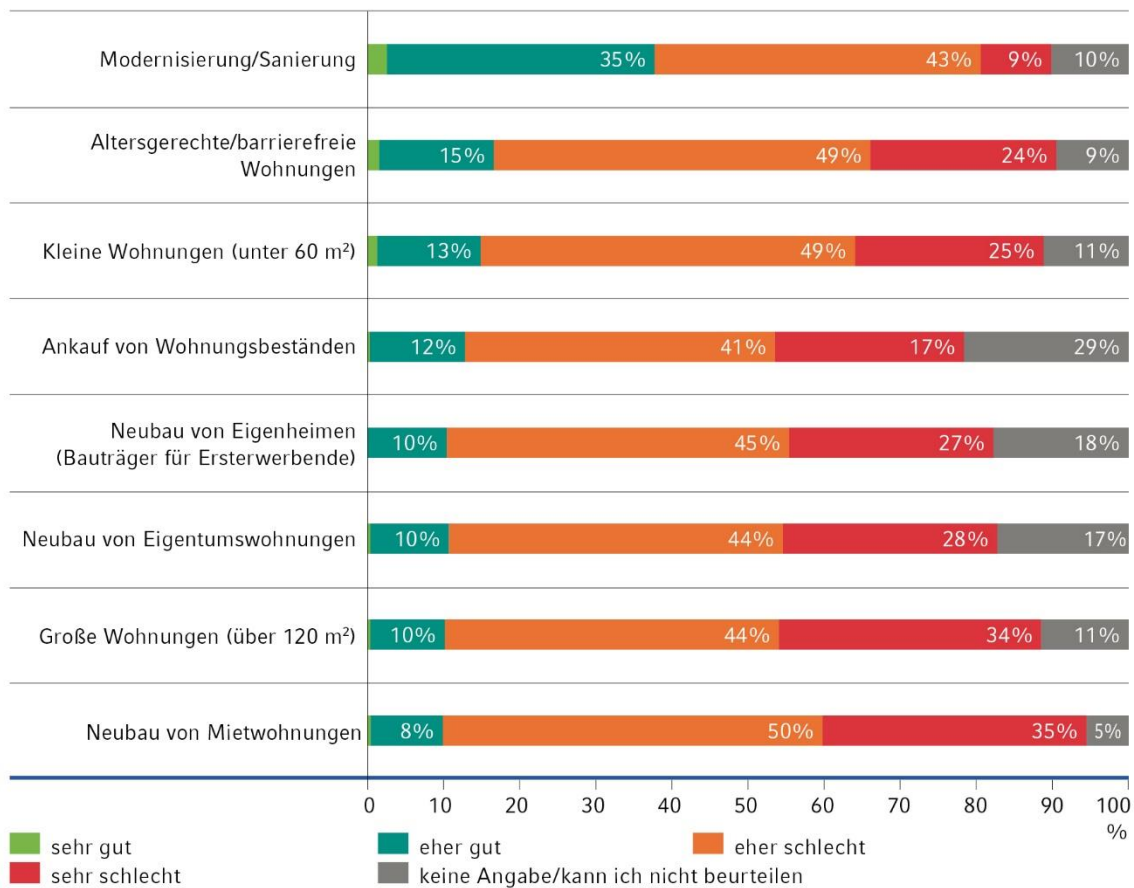
Die Auswirkungen verschiedener Krisen auf die Einschätzung des Investitionsklimas lassen sich im Verlauf der Jahre 2008 bis 2024 deutlich nachvollziehen: Die Erholung nach der Weltwirtschaftskrise 2007/2008 ist ebenso zu erkennen wie die Auswirkungen der Coronapandemie in 2020/2021 und der starke Einbruch des Investitionsklimas mit dem Beginn des Krieges gegen die Ukraine in 2022.

Die deutliche Verschlechterung des Investitionsklimas in 2023 setzt sich in 2024 nicht fort und pendelt sich, bei nur leichtem Rückgang, in etwa auf dem Niveau des Vorjahres ein.

Im Segment der Modernisierung und Sanierung kann der Trend sogar umkehrt werden. Das Investitionsklima setzt sich von der Entwicklung in den anderen Segmenten ab und steigt in 2024 leicht an.

n=401

Investitionsklima am Wohnungsmarkt nach Segmenten



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Modernisierung/Sanierung hebt sich positiv ab

Das Investitionsklima wird derzeit für alle Wohnungsmarktsegmente weiterhin als überwiegend „eher schlecht“ bis „sehr schlecht“ eingeschätzt.

Insbesondere das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen sowie speziell von großen und kleinen Wohnungen wird als eingetrübt bewertet. Ähnlich verhalten bewertet wird das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen.

Nur dem Segment der Modernisierung/Sanierung wird von mehr als einem Drittel der befragten Fachleute ein (eher) gutes Investitionsklima zugeschrieben, was einer positiveren Einschätzung gegenüber dem Vorjahr entspricht.

n=401

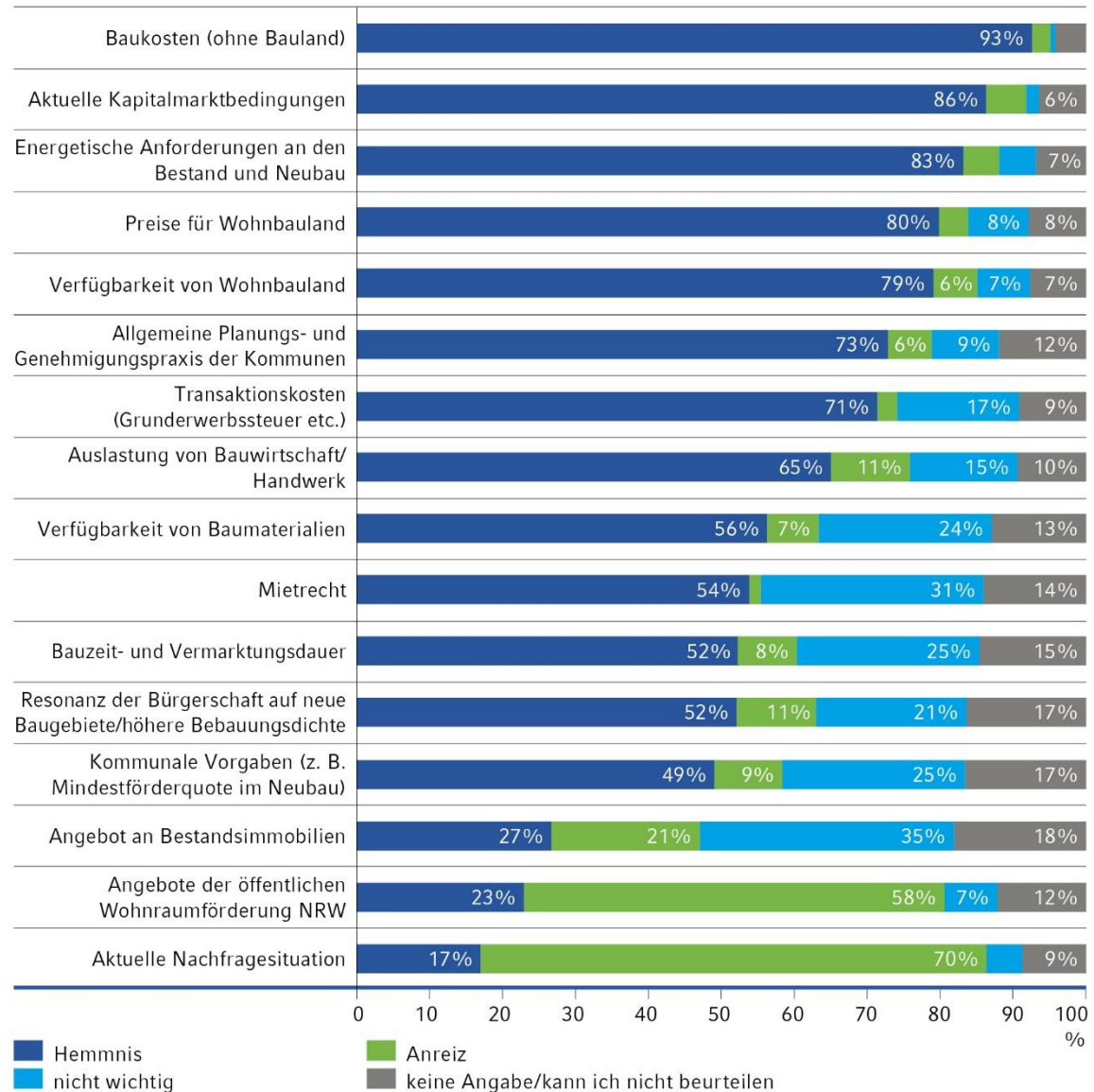
Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau

Anreize für den Neubau werden in der aktuellen Nachfragesituation und im Angebot der öffentlichen Wohnraumförderung gesehen.

Die aktuellen Kapitalmarktbedingungen werden von 86% der befragten Fachleute weiterhin als ein sehr deutliches Hemmnis gesehen. Als Hemmnis übertroffen werden sie nur von den Baukosten (93%).

Große Hemmnisse bilden zudem die energetischen Anforderungen an den Bestand und Neubau (83%), die Preise für (80%) und die Verfügbarkeit von (79%) Wohnbauland.

Anreize bilden die aktuelle Nachfragesituation (70%) sowie die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung (58%), die aufgrund der Zinswende an Attraktivität gewonnen haben.



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

n=400

Anreize und Hemmnisse im Vorjahresvergleich

Hemmnisse sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

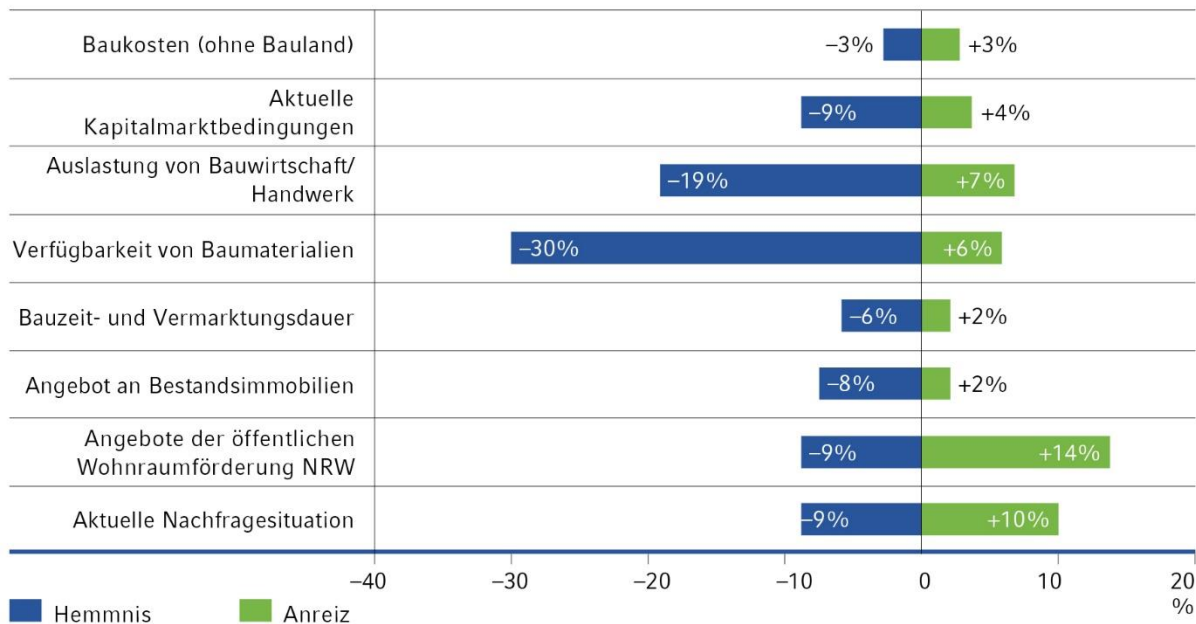
Wohnraumförderung wird noch stärker als Anreiz für Wohnungsneubau bewertet.

Der Vorjahresvergleich ausgewählter Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau zeigt eine auffällige Tendenz in Richtung abnehmender Hemmnisse auf der einen und zunehmender Anreize auf der anderen Seite.

Nur noch 56 Prozent (Vorjahr 86%) der befragten Fachleute sehen die Verfügbarkeit von Baumaterialien als Hemmnis im Wohnungsbau, das sind dreißig Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

Die Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk wird mit 19 Prozentpunkten weniger als Hemmnis gesehen, gewinnt dafür 7 Prozentpunkte auf der Seite der Anreize.

Die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung und die aktuelle Nachfragesituation sehen die befragten Fachleute in diesem Jahr zunehmend als Anreize (+ 14 bzw. +10 Prozentpunkte).

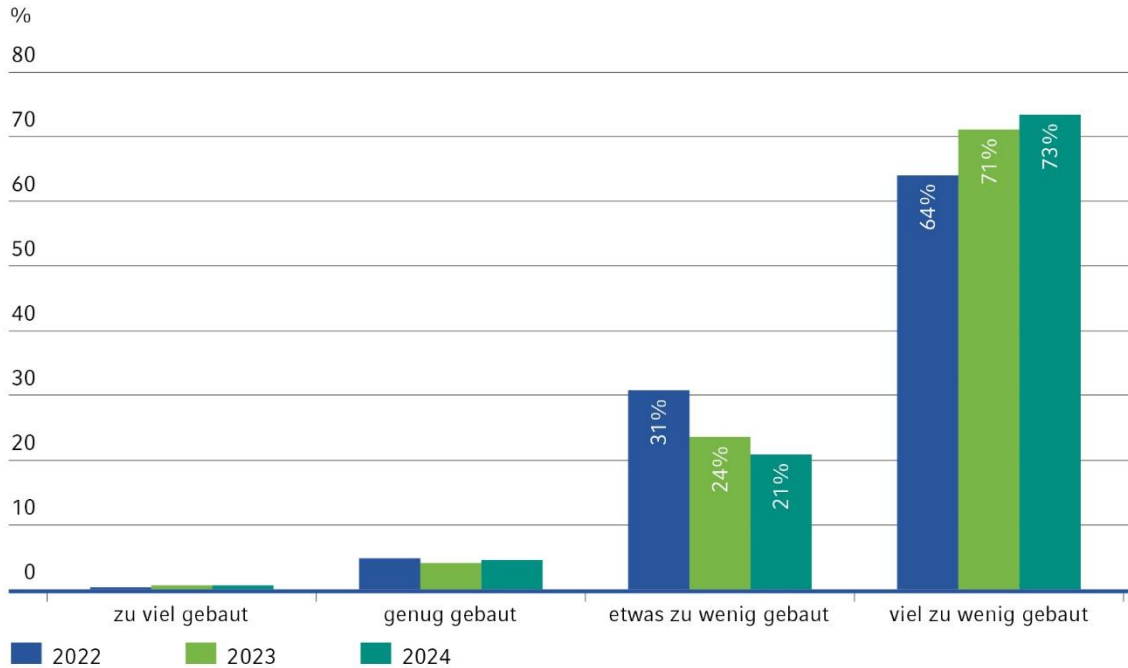


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

n=400

Genügend Neubau öffentlich geförderter Wohnungen?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Weiterhin zu wenig Neubau öffentlich geförderter Wohnungen

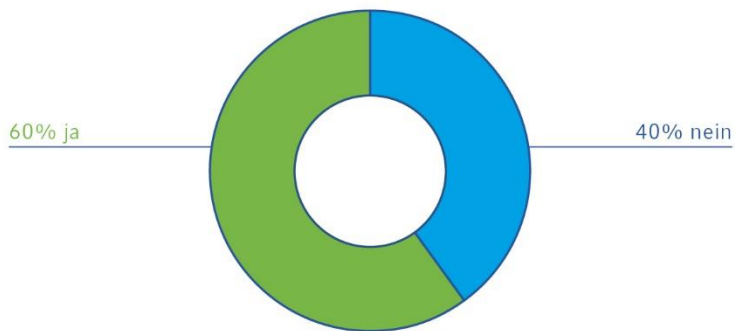
Laut Meinung der Fachleute werden weiterhin deutlich zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

Rund 94 Prozent der Befragten gaben an, dass „etwas zu wenig“ (21%) beziehungsweise „viel zu wenig“ (73%) öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden.

Insgesamt hat sich der Anteil der befragten Personen, die der Meinung sind, dass „viel zu wenig“ öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut werden, in den letzten drei Jahren stetig erhöht.

n=380

Bedeutungsgewinn des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus? (links) Falls ja, aus welchen Gründen? (rechts)



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024) NRW.BANK 2024

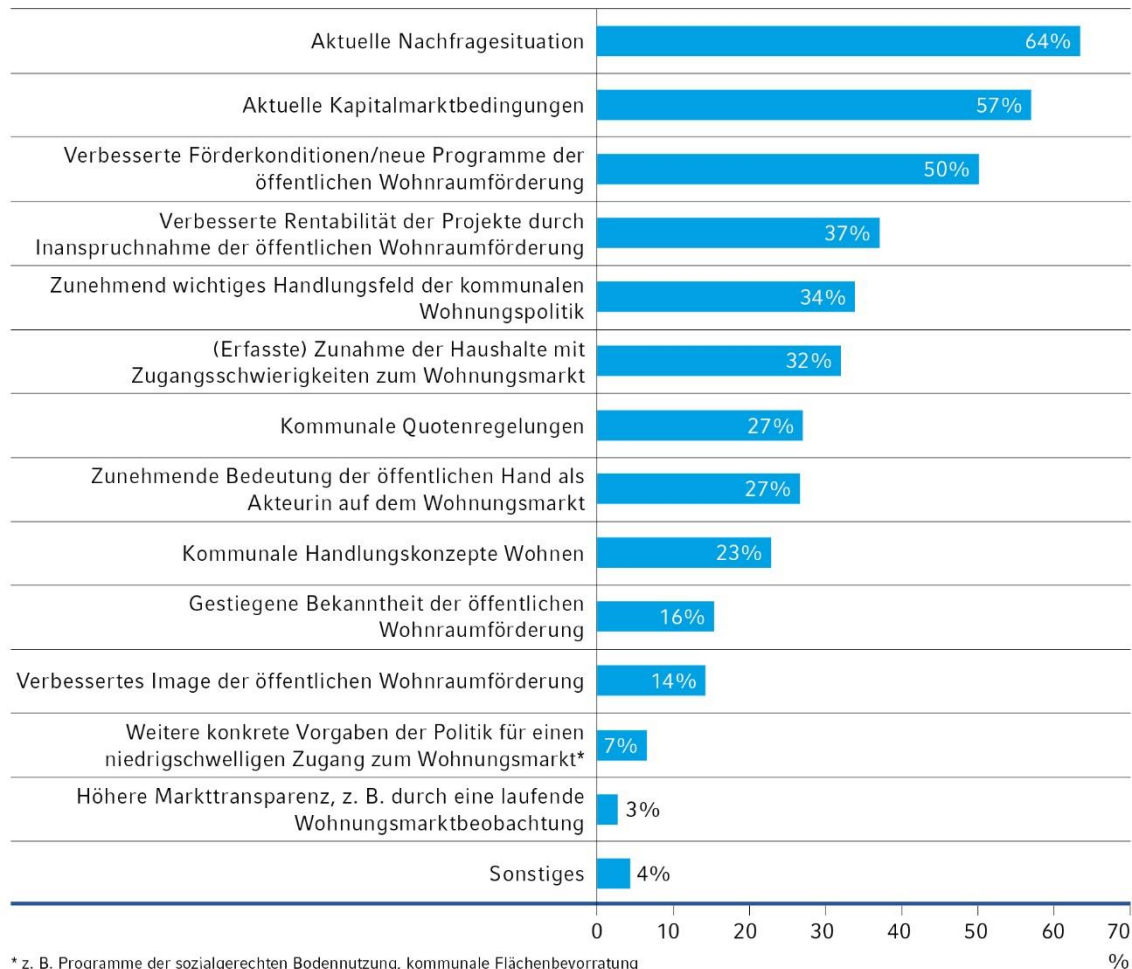
n=404

Bedeutung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus nimmt zu

Laut Meinung von 60 % der Fachleute hat die Bedeutung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in letzter Zeit zugenommen.

Als Gründe werden insbesondere die aktuelle Nachfragesituation (64%), die aktuellen Kapitalmarktbedingungen (57%) sowie die verbesserten Förderkonditionen bzw. neue Programme der Wohnraumförderung (50%) genannt.

In den Kommunen und Kreisen wird die Wohnraumförderung als ein zunehmend wichtiges Handlungsfeld der Wohnungspolitik gesehen, letztendlich auch aufgrund der zunehmenden Marktzugangsschwierigkeiten der Haushalte.



* z. B. Programme der sozialgerechten Bodennutzung, kommunale Flächenbevorratung

Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

n=247

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Erik Seyfarth

Telefon (0211) 91741-1154

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Mai 2024

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.