



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024



Titelseite:

Neubau in Hilden: Mit Wohnraumfördermitteln des Landes wurde ein Genossenschaftsprojekt mit großzügigen Gemeinschaftsräumen in nachhaltiger Holzbauweise umgesetzt (mehr: Seite 51).

Hinweise zur Publikation:

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Kontaktinformationen: siehe Seite 70.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei zum Download erhältlich unter:

www.nrwbank.de/wmb



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024

Inhalt

- 6** Vorwort
- 8** Auf einen Blick
- 10** Sonderthema
- 15** Rahmenbedingungen
 - 15 Zur Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen
 - 17 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau
- 24** Entwicklung der Wohnungsnachfrage
 - 24 Bevölkerungsentwicklung
 - 28 Entwicklung der Haushalte
 - 32 Arbeitsmarkt und Einkommen
 - 35 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten
- 40** Wohnungsangebot
 - 40 Bautätigkeit
- 49** Mieten und Kaufpreise
 - 49 Entwicklung der Mieten
 - 56 Entwicklung der Wohneigentumspreise
- 64** Zusammenfassung und Fazit
- 66** Datengrundlagen
- 68** Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung
- 70** Impressum

Vorwort



Ina Scharrenbach MdL
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren,

jede Generation beantwortet die Frage, wie sie wohnen will, auf ihre Weise. Das Marktgeschehen bestmöglich abzubilden sowie Trends und mögliche Hindernisse frühzeitig zu erkennen, dafür brauchen wir eine fundierte und aktuelle Datenbasis. Die liefert die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen, die seit nunmehr 30 Jahren von der NRW.BANK betrieben wird. Die Daten, die sie für die Öffentlichkeit aufbereitet und analysiert, sind eine wichtige Informations- und Diskussionsgrundlage. Der Bericht 2024 zeigt einmal mehr, dass Nordrhein-Westfalen große Anstrengungen beim Bauen unternimmt und innovatives Bauen und nachhaltiges Wohnen hier zu Hause sind.

Mit dem neuen Wohnungsmarktbericht 2024 hat die NRW.BANK einmal mehr einen fundierten Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen sowie die neuesten Marktentwicklungen im Land und den Regionen geliefert. Mein Dank geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diesen Wohnungsmarktbericht ermöglicht haben.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ina Scharrenbach', with a long, sweeping tail that extends downwards.

Ina Scharrenbach MdL
Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Liebe Leserinnen und Leser,

die zwischenzeitlich hohe Inflation, die Zinswende, die verhaltene wirtschaftliche Entwicklung und die in der Folge spürbar gesunkene Investitionstätigkeit insgesamt stellen weite Teile der Bauwirtschaft derzeit vor wirtschaftliche Herausforderungen. Zwar sind die Zinsen mittlerweile wieder zurückgegangen und die Baukostenentwicklung flacht sich ab, doch die Zahl der Baugenehmigungen ist deutlich rückläufig.

Bei all diesen Herausforderungen ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau ein stabiler Anker für Investierende. Durch hohe Tilgungsnachlässe, lange Laufzeiten und attraktive Zinssätze können Investierende Projekte realisieren, die ansonsten unter den schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich kaum noch tragfähig wären.

Das zeigt sich auch in den Zahlen. So verzeichneten die Programme der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes mit 2,1 Milliarden Euro im Jahr 2023 ein Rekordergebnis. Ich würde so weit gehen, von einer Renaissance des öffentlichen Wohnungsbaus zu sprechen. Denn wir sehen auf dem Markt eine klare Trendwende: Eine ganze Reihe von Unternehmerinnen und Unternehmern, die bisher frei finanziert haben, wenden sich in der aktuellen Situation den Förderangeboten von Land und NRW.BANK zu.

Die Wohnraumförderung ist und bleibt in Zeiten wie diesen von enormer Bedeutung für das bezahlbare Wohnen, für eine gute Wohnraumversorgung der Menschen und damit für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft. Dies gilt umso mehr mit Blick auf eine weiterhin wachsende Bevölkerung. Ende letzten Jahres lebten hierzulande 18,2 Millionen Menschen – und damit rund 300.000 mehr als noch Ende des Jahres 2021.

Grund dafür ist der inzwischen zwar abgeschwächte, aber immer noch hohe Zuzug aus dem Ausland, insbesondere von Geflüchteten aus der Ukraine.

Die öffentliche Wohnraumförderung unseres Landes sorgt aber nicht nur dafür, dass mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Parallel werden klimafreundliches Bauen sowie die energetische Sanierung des Gebäudebestands gefördert. So leistet der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch einen Beitrag zum Gelingen der Klimawende.

Die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung ergänzt die NRW.BANK mit eigenen Förderprogrammen, die die Menschen in unserem Land nutzen können, um für ihre Familien zukunftsfähiges Wohneigentum zu schaffen.

Außerdem liefert unsere Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Wohnungsmarktbericht NRW eine im stetigen Auf und Ab der Märkte verlässliche Informationsquelle und wichtige Unterstützung für all diejenigen, die für eine langfristige und vorausschauende Steuerung des Wohnungsmarkts Verantwortung tragen – und das seit inzwischen 30 Jahren.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre unseres Jubiläums-Berichts und einen spannenden Einblick in die aktuellen Trends auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten,

Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Auf einen Blick

Wie viele Wohnungen gibt es in Nordrhein-Westfalen?

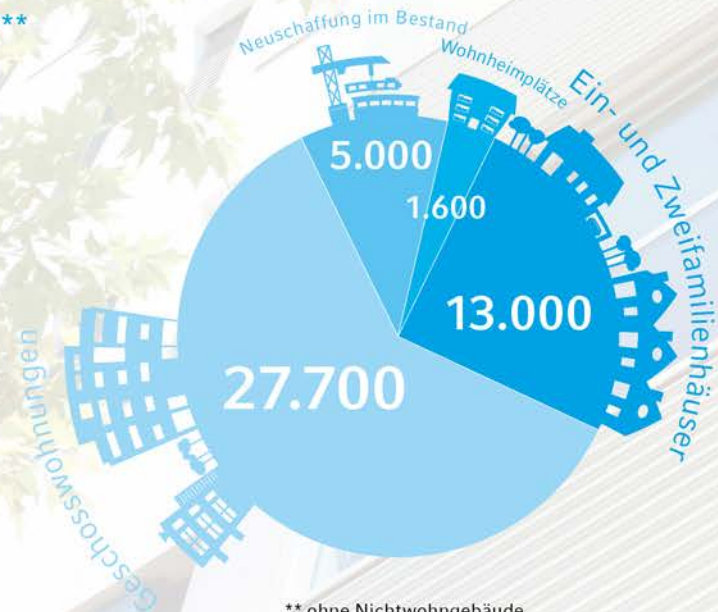


Wie teilt sich der Wohnungsbestand auf?*



* Zuzüglich 0,3 Millionen Wohnungen in Nichtwohngebäuden und 0,1 Millionen Wohnheimplätze.

Was wurde 2023 in Nordrhein-Westfalen gebaut? **

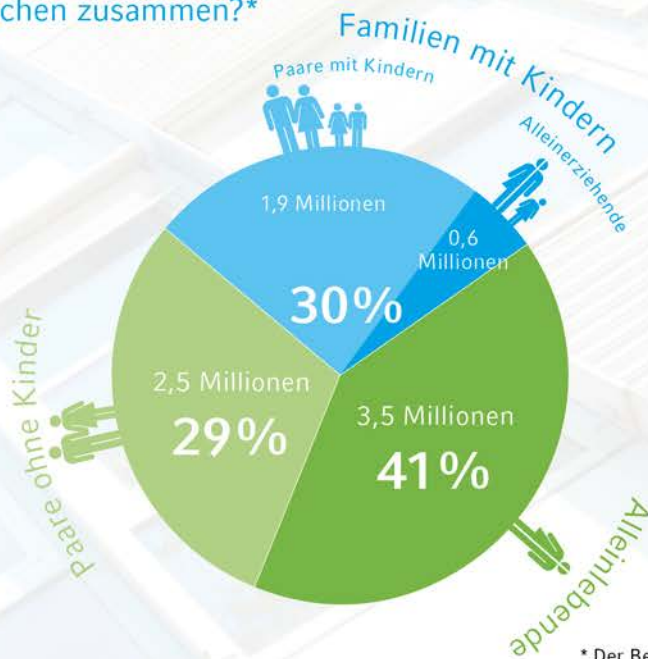


** ohne Nichtwohngebäude

Wie viele Menschen leben in Nordrhein-Westfalen?



Wie leben die Menschen zusammen?*



* Der Begriff Alleinlebende umfasst die Gruppe der Alleinstehenden in Einpersonenhaushalten.

Wie viel Miete wird verlangt? **



Was kostet das Eigenheim? **



** Angebotspreise, ohne Neubau

30 Jahre Wohnungsmarktbericht

Entstehung und Strukturen der Wohnungsmarktbeobachtung

Der Ursprung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung liegt in Nordrhein-Westfalen. Die NRW.BANK, vormals Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa)/WestLB, hat den systematischen Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung von Anfang an – seit circa 1994 – begleitet. Zu diesem Zeitpunkt erschien bereits der erste landesweite Wohnungsmarktbericht, jedoch noch in reduzierter Form.

Ausgangspunkt der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung war ein akademisches Interesse. Die Fakultät Raumplanung an der TU Dortmund hatte sich Anfang der 1990er-Jahre zum Ziel gesetzt, das zyklische Verhalten von Angebot und Nachfrage an den Wohnungsmärkten, den sogenannten Schweinezyklus, besser zu verstehen. Die kontinuierliche Analyse der Wohnungsmärkte sollte die (Wohnungs-)Politik in ihren Entscheidungsfindungsprozessen für eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung unterstützen.

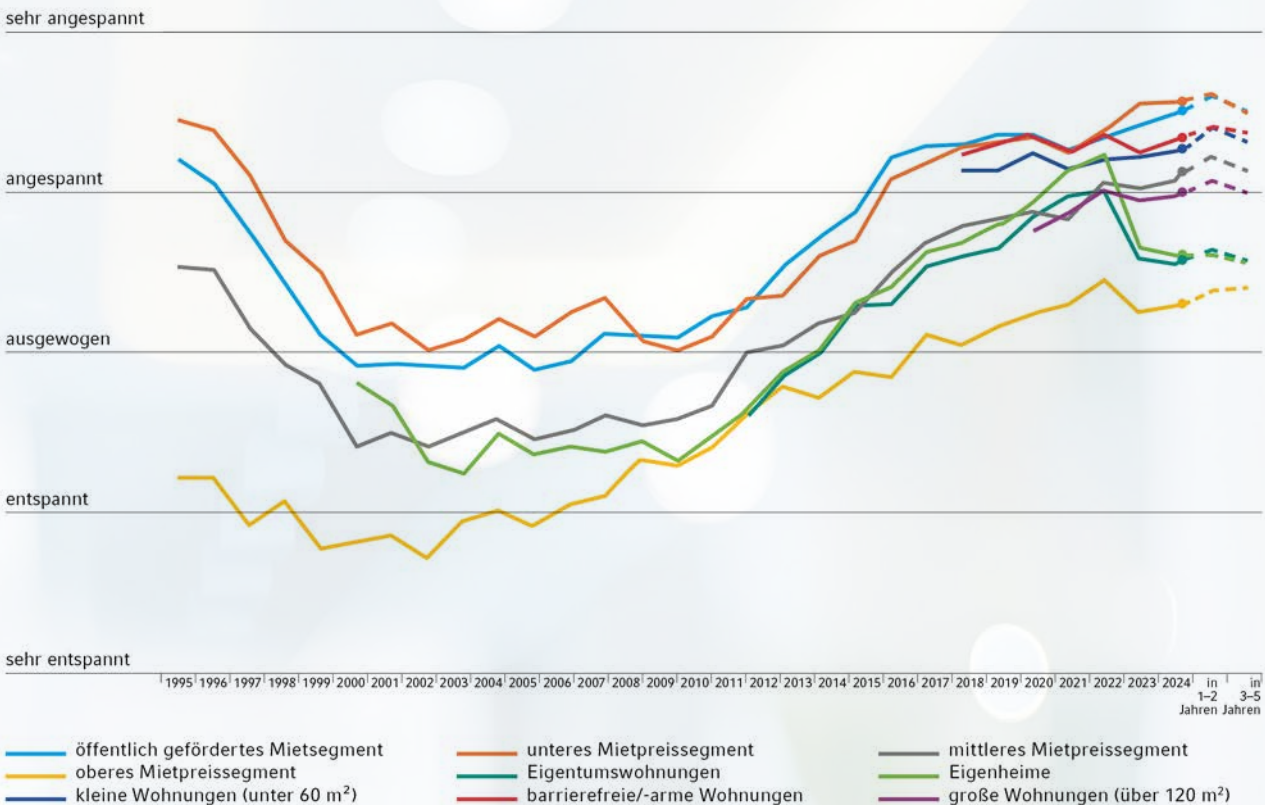
Zunächst konnte die Stadt Dortmund von diesem Ansatz überzeugt werden. Sie richtete – in enger inhaltlicher Kooperation mit der TU Dortmund (damals Universität Dortmund) – eine erste Personalstelle für die Durchführung einer fortlaufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ein. Eine Umfrage unter Kommunen in Nordrhein-Westfalen zeigte sehr schnell, dass auch andernorts Interesse an einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung bestand. So startete, nach einigen Vorbereitungstreffen, im Jahr 1998 der „Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen“ (KomWoB NRW) mit 16 teilnehmenden Kommunen, der von einer Koordinationsstelle bei der damaligen Wfa/WestLB geleitet wurde und die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung ergänzte. Nach seinem Auslaufen wurde er Anfang 2002 in den Initiativkreis Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB) überführt, aus dem wiederum das heutige Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW (Forum KomWoB NRW) hervorgegangen ist. Das Hauptziel des Forums ist die Vernetzung der Kommunen untereinander, im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe.

Schon der Modellversuch war ein voller Erfolg, heute ist das „Forum KomWoB NRW“ mehr denn je landesweit etabliert, mit einer wachsenden Zahl teilnehmender Kommunen und mit einer Ausstrahlung weit über die Grenzen Nordrhein-Westfalens hinaus. Parallel dazu hat sich der Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen zu einem Standardwerk für alle relevanten Wohnungsmarktakteure in Nordrhein-Westfalen entwickelt. Ähnliche landesweite Strukturen entstanden nach und nach auch in anderen Bundesländern, zum Beispiel in Niedersachsen. Darüber hinaus tauschen sich fast alle Bundesländer in regelmäßigen Fachgesprächen im Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung (BAK) über ihre Aktivitäten im Bereich der Wohnungsmarktbeobachtung aus.

Die frühen Jahre: zunehmende Bedeutung der Wohnungsmarktbeobachtung durch beschleunigten Wandel der Wohnungsmärkte

Seit den 1990er-Jahren haben die Wohnungsmärkte weltweit – und damit auch in Deutschland – einen rasanten Wandel erfahren, der die Märkte beflügelt, aber auch verunsichert, entspannt und angespannt hat. Das wissenschaftliche Interesse an einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung wurde durch diese zunehmende Dynamik der Wohnungsmärkte, ausgelöst durch gesamtgesellschaftliche und geopolitische Entwicklungen, sehr schnell neu justiert. Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung des Landes und ihr Produkt, der Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen, gewannen damit zunehmend an Bedeutung.

Entwicklung der Marktanspannung



Der Blick auf die Zyklen an den Wohnungsmärkten in den vergangenen 30 Jahren

Umfangreiche Zuwanderungen Ende der 1980er- und Anfang der 1990er-Jahre im Zuge der Vereinigung Deutschlands bewirkten eine deutliche Erhöhung der Wohnungsnachfrage, staatliche Fördermaßnahmen (z. B. Eigenheimzulage, Sonder-Afa) führten zu einer hohen Ausweitung der Bautätigkeit, auch im öffentlich geförderten Segment. Der Höhepunkt des Baubooms wurde in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1994 mit über 120.000 genehmigten Wohnungen erreicht. Die Bautätigkeit ging ab Mitte der 1990er-Jahre kontinuierlich zurück, ab Beginn des neuen Jahrtausends galt die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Deutschland als weitgehend gesichert. Der Fokus der Aktivitäten lag aufgrund zunehmender Abwanderungen mit Restitutionsen, Städtebauförderung und Privatisierungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt.

Die 2000er-Jahre waren von zahlreichen Reformen und Deregulierungen geprägt, zum Beispiel von der Integration der Kosten der Unterkunft in die Sozialleistungen, dem Rückzug des Bundes aus der Wohnungsbauförderung und der Übertragung der Finanzierungsmittel auf die Länder. Der Wohnungsbau erreichte Ende der 2000er-Jahre mit rund 36.000 genehmigten

Wohnungen einen historischen Tiefstand. Die 2000er-Jahre waren allerdings auch durch eine zunehmende Finanzialisierung der Wohnungsmärkte geprägt. Teile des Wohnungsmarktes wurden zum Anlageprodukt, internationale Fonds mischten durch Ankäufe großer Wohnungsbestände die Märkte auf.

Die 2010er-Jahre waren durch eine neue Wohnungsfrage und wachsende Einkommen geprägt. Leerstand und Schrumpfung rückten mit der hohen Zuwanderung aus der EU und der Welle an Geflüchteten 2015/2016 wieder in den Hintergrund. Die Wohnungsbedarfe wuchsen erneut deutlich an, insbesondere in den Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten, und reichten zuletzt bis in viele ländliche Regionen.

Das Wohnungsmarktbarometer, das die NRW.BANK ebenfalls bereits seit dem Jahr 1995 unter Fachleuten an den Wohnungsmärkten durchführt, spiegelt die beschriebenen Zyklen an den Wohnungsmärkten gut wider und zeigt: Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in vielen Regionen in den vergangenen Jahren aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung deutlich gewachsen. Der leichte Rückgang der Anspannung in einigen Mietpreissegmenten im Jahr 2023 war – anders als beim Wohneigentum – ein temporärer

Effekt. Externe Faktoren wie deutlich gestiegene Zinsen und die hohe Zuwanderung erhöhen generell die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt.

Das aber nicht flächendeckend: So ist die Situation an den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten auch durch ein Nebeneinander von wachsenden und stagnierenden Regionen sowie quantitativen und qualitativen Bedarfen geprägt.

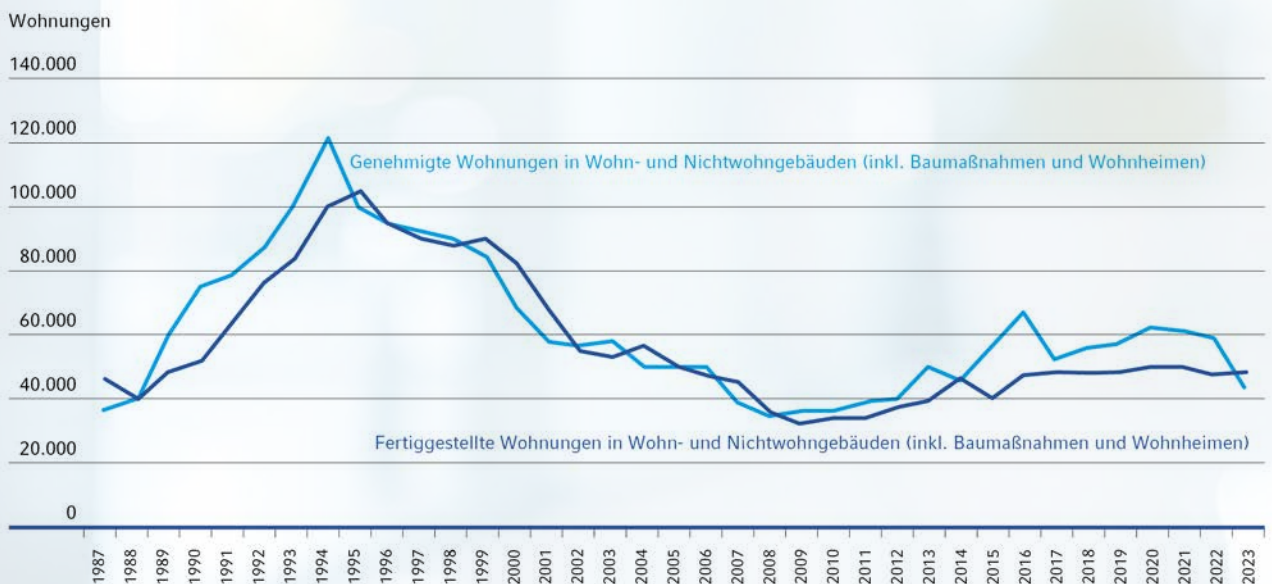
Insgesamt zeigt der Rückblick auf die vergangenen 30 Jahre jedoch deutlich: Der Wohnungsbau wird auch von globalen Einflussfaktoren bestimmt. Der Fall der Mauer, die Wiedervereinigung, die Balkankriege, die EU-Erweiterung, die Finanz- und „Flüchtlingskrise“, die Internationalisierung des Wohnens, die historische Niedrigzinsphase, die Klimaanpassung und das Ziel der Klimaneutralität, aber auch die jüngeren Krisen an den Wohnungsmärkten wie die Corona-Pandemie sowie der Krieg gegen die Ukraine mit seinen vielfältigen Auswirkungen wie Inflation und Zinswende prägten das Marktumfeld in den Folgejahren. Gleichzeitig hat sich die Gesellschaft rasant individualisiert (neue bzw. modifizierte Haushaltstypen, andere Lebens- und Arbeitsformen, zunehmende Mobilität, Digitalisierung vieler Lebensbereiche etc.).

In den vergangenen Jahren erlebten wir eine Renaissance von Wohnformen jenseits des Mainstreams (z. B. Werks-/Mitarbeiterwohnen, Genossenschaften, gemeinschaftliches Wohnen). Und viele Wohnprojekte, zum Beispiel im Rahmen des „Miethäusersyndikats“, verfolgen mehr als eine reine Wohnperspektive. Sie wollen „Stadt selber machen“, ganz konkret und aus der Perspektive und Interessenwahrnehmung ihrer Nutzenden. Wohnen ist längst ein Teil einer (gemeinwohlorientierten) Stadtentwicklung geworden. Damit wächst seit Jahren auch die Überzeugung, dass Wohnungsmarktbeobachtung mit ihren Berichten und weiteren Produkten nicht nur auf der Landes-, kommunalen und regionalen Ebene, sondern auch auf der Quartiersebene einen entscheidenden Beitrag zu einer zukunftsorientierten Wohnungspolitik und ihrer Implementierung beitragen kann.

Unruhige Zeiten verlangen nach einer genaueren Beobachtung und Analyse von Prozessen und Wirkungszusammenhängen

Vor diesem Hintergrund ist die laufende Wohnungsmarktbeobachtung mitsamt ihrer Berichte ein Instrument, das mehr Licht in das Dunkel der

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen 1987–2023 in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2024

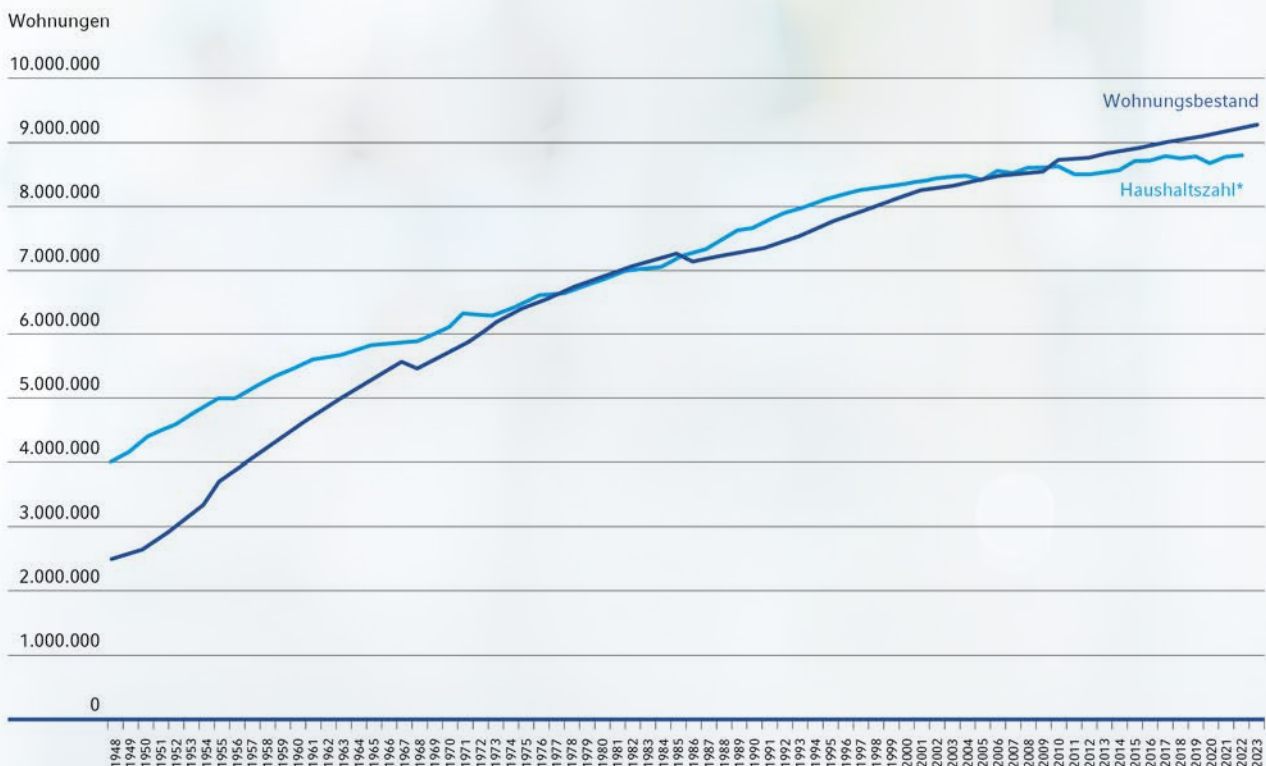
Wirkungszusammenhänge bringt und damit die Entscheidungsfindung im Handlungsfeld Wohnen wirksam unterstützt. Durch ihre flexible Konfiguration, das heißt Auswahl und Zusammenstellung der einzelnen Beobachtungs- und Analysekomponenten, kann sie dabei auch auf die jeweilige „Eigenlogik der Städte“ (Berking/Löw 2008), Regionen und Länder eingehen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung identifiziert Trends und gibt Hinweise auf konkrete Handlungsbedarfe, zum Beispiel zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums. Auf lokaler Ebene ist die Wohnungsmarktbeobachtung ein wichtiges Instrument in der Koordination und Abwägung von Interessen in der Stadtentwicklung (z. B. Wohnbau- vs. Gewerbeflächen vs. Grünflächen/ Freiraum). Die Wohnungsmarktbeobachtung spiegelt damit auch den Wandel der Planungskultur in den Kommunen wider: weg von einer reinen Verwaltungskultur (z. B. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) noch in den 1980er-Jahren hin zu einer vermittelnden, moderierenden Funktion zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Interessen in der Stadt – die für ihre Entscheidungsprozesse umfassend informiert sein will und muss.

Digitalisierung der Wohnungsmarktbeobachtung: von der Rückschau zum Blick in die Zukunft

Wo liegen die Grenzen und wo die Zukunft der Wohnungsmarktbeobachtung und ihrer Berichte? Eine Ex-post-Betrachtung von Prozessen, wie sie auch die Wohnungsmarktbeobachtung in ihren Berichten in der Regel vornimmt, liefert wichtige Analyseergebnisse, kommt aber für eine direkte Einflussnahme in der Regel zu spät. Das Marktgeschehen ist der Analyse immer voraus. Ein Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist deshalb, einen möglichst starken Bezug zum Hier und Jetzt herzustellen, das Einfluss auf ihre Berichte nimmt. Kontinuität, breite Beteiligung, Vernetzung, regionale Differenzierung und ein Mehrebenenansatz haben in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen durchaus erfolgreichen Weg aufgezeigt und die Berichte der Wohnungsmarktbeobachtung entscheidend bereichert. Allerdings stehen die Produkte der Wohnungsmarktbeobachtung auch vor großen Herausforderungen: Da Daten und Informationen zum Wohnen und zur Stadtentwicklung schnell verfügbar sein müssen, ist die Digitalisierung der Wohnungsmarktbeobachtung

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Haushaltszahl 1948–2023 in Nordrhein-Westfalen



* Im Jahr 2005 kam es bei der Mikrozensusserhebung zu methodischen Anpassungen in der Verteilung des Befragungsvolumens, so dass es in der Folge zu Unter-/Überschätzungen der Haushaltszahl kam.

und ihrer Produkte dabei unumgänglich. Die Weiterentwicklung der künstlichen Intelligenz wird diese Entwicklungen noch vehement beschleunigen und die Analyse von Wirkungszusammenhängen revolutionieren. All das wird die Wohnungsmarktbeobachtung und ihre Produkte verändern: Ihr Blick wird sich stärker in die Zukunft richten, auf mögliche Entwicklungsszenarien.

Ein Fazit aus 30 Jahren: Was kann die Wohnungsmarktbeobachtung leisten?

Aus der Erfahrung von 30 Jahren Wohnungsmarktbeobachtung lässt sich die Frage beantworten, was Wohnungsmarktbeobachtung mitsamt ihren Produkten wie dem Wohnungsmarktbericht leisten kann. Die Wohnungsmarktbeobachtung an sich kann strukturelle Probleme nicht lösen, aber sie kann zunehmend gezielter auf sie und ihre Ursachen hinweisen und

zukünftig auch mögliche Lösungswege aufzeigen. Sie kann Städte und Regionen in einem turbulenten Umfeld durch eine intelligente Vernetzung von Wissen stärker machen und damit die Resilienz von Kommunen und Regionen, von Stadtteilen und Quartieren insbesondere gegenüber zyklischen und teilweise unvorhersehbaren Entwicklungen stärken. In den vergangenen Jahren war zu beobachten, dass Anzahl, Art und Intensität unvorhersehbarer Entwicklungen stetig zunehmen, während die zur Verfügung stehende Reaktionszeit immer kürzer wird – und das nicht nur im Politikfeld „Wohnen“. Eine gute Vorbereitung, ausdrücklich auch der kontinuierliche Diskurs und die Beobachtung von Alternativen, macht in diesen Momenten den Unterschied aus. Das setzt allerdings voraus, dass diejenigen, die über das Transformationswissen verfügen, sich auch untereinander vernetzen. Die Wohnungsmarktberichte der NRW.BANK sind seit 30 Jahren ein wesentlicher Bestandteil dieses Prozesses.

Europaplatz Herne – zukunftsfähiges Wohnen in bester Lage

Bis zum Jahr 2024 modernisiert die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) in ihren Objekten Bochumer Straße 13–17 sowie Sodinger Straße 2+2a insgesamt 92 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die Maßnahmen sollen durch die Nähe zum Herner Europaplatz und zur Innenstadt bezahlbaren Wohnraum in attraktiver Stadtlage langfristig sichern und das gesamte Quartier aufwerten. Durch die energetische Erneuerung einschließlich der Fassadendämmung, des Austausches aller Fenster sowie der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen werden die Wohnungen zukunftsfähig gemacht. Der Abbau von Barrieren im Außenbereich und erneuerte Aufzugsanlagen sorgen für mehr Komfort und Zugänglichkeit. Videosprechanlagen und neue Wohnungstüren mit erhöhtem Einbruchschutz steigern die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Starke Akzente setzt die Wohnungsgenossenschaft mit begrünten Dächern und einer parkähnlichen Außenanlage, die zum Verweilen einlädt. Mit einer großzügigen Gemeinschaftsdachterrasse wird ein generationsübergreifender Ort der Begegnung geschaffen.



1. Rahmenbedingungen

Infolge des Ausbruchs des Krieges gegen die Ukraine im Jahr 2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert. Durch Preissteigerungen in weiten Teilen der Wirtschaft und einem deutlich erhöhten Zinsniveau kam es zu Verzögerungen sowie zur Absage von zahlreichen Bauprojekten. Das

Investitions- und Geschäftsklima litt entsprechend auch im Jahr 2023 spürbar. Inzwischen hat das Zinsniveau den Zenit jedoch überschritten und ist gerade im Kurzfristbereich rückläufig. Im Jahr 2024 kündigten sich erste Erholungstendenzen im Wohnungsbau und in der Bauwirtschaft an.

1.1 Zur Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen

Rückgang der Wirtschaftsleistung in Nordrhein-Westfalen 2023

Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 bundesweit um 0,3 Prozent abnahm, verzeichnete die nordrhein-westfälische Wirtschaftsleistung einen stärkeren Rückgang um 1 Prozent (preisbereinigt, verkettet). Das ist darauf zurückzuführen, dass die gestiegenen Energiepreise die hiesige Wirtschaft vergleichsweise stärker belasteten: Energieintensive Wirtschaftszweige wie Metallerzeugung und Chemie haben in Nordrhein-Westfalen traditionell einen großen Anteil am BIP. Nachdem die Inflation in Nordrhein-Westfalen im Oktober 2022 mit 9,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat den höchsten Stand erreichte, nahm sie im Laufe des Jahres 2023 stetig ab und pendelte sich seit dem zweiten Quartal 2024 wieder auf einem stabilen Niveau knapp über 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein. Da sich die Inflation im europäischen Raum seit April 2023 sukzessive in Richtung des 2-Prozent-Ziels bewegte, hat die EZB im Frühsommer 2024 erstmals die Leitzinsen gesenkt.

Zuletzt erneuter Stimmungseinbruch der nordrhein-westfälischen Wirtschaft

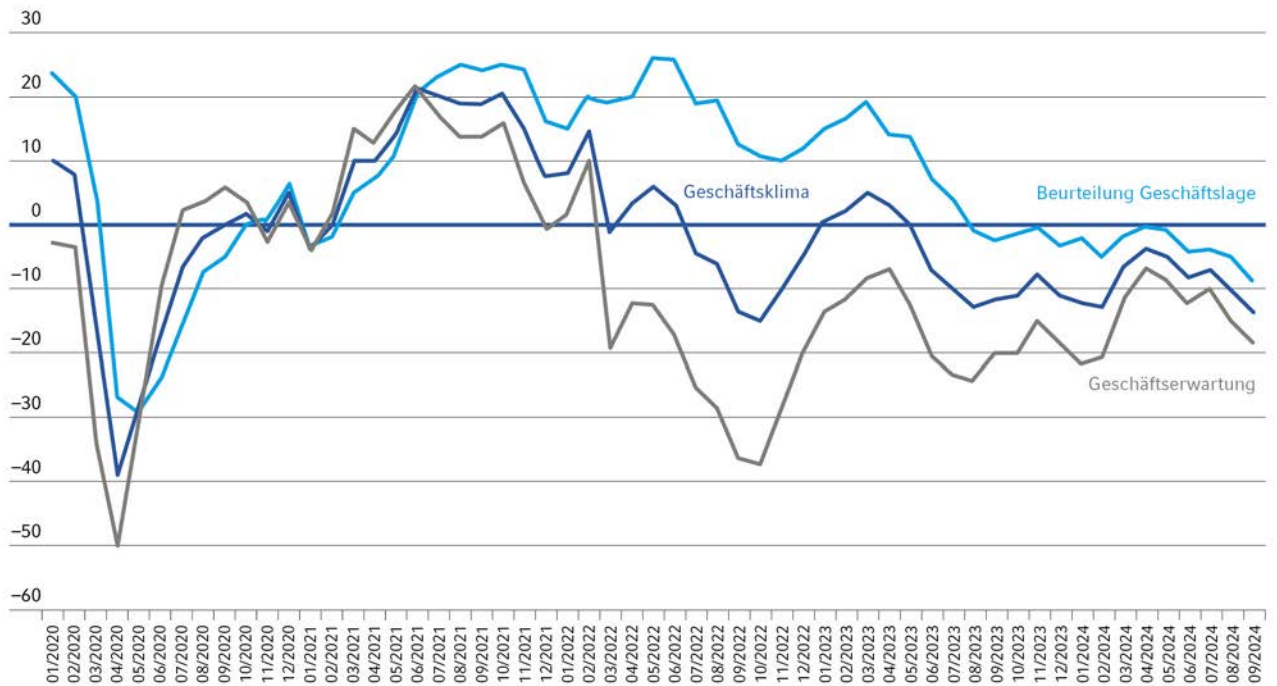
Für das Jahr 2024 hatten Konjunkturfachleute in Nordrhein-Westfalen eine Erholung der Wirtschaftsleistung erwartet.¹ Danach sollte sich der private Konsum stärker ausweiten, da die real verfügbaren Einkommen inzwischen recht kräftig stiegen. Ebenso wurde davon ausgegangen, dass die weltweite Nachfrage und damit das Exportgeschäft anziehen würde. Die zu erwartenden Zinssenkungen sollten die Investitionsnachfrage steigern, wobei diese aufgrund der niedrigen Kapazitätsauslastung in Nordrhein-Westfalen noch längere Zeit etwas gedämpft sein dürfte.

Tatsächlich stagnierte allerdings die Wirtschaftsleistung in Nordrhein-Westfalen im ersten Halbjahr 2024 (+0,1%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Sie lag damit aber etwas über dem Bundesdurchschnitt von -0,2 Prozent. In der Gemeinschaftsprognose führender deutscher Forschungsinstitute wird aktuell für Deutschland von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung 2024 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von -0,1 Prozent ausgegangen. Aufgrund der zuletzt erheblichen Eintrübung von Stimmungskennindikatoren wie dem NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima dürfte es 2024 auch in Nordrhein-Westfalen zu keiner erkennbaren Konjunkturaufhellung mehr kommen. Mit einer positiveren Entwicklung wird nun für 2025 gerechnet.

¹ MWIKE NRW (2024): Konjunkturbericht Nordrhein-Westfalen 2024 #2, Seite 1.

Abb. 1.1.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas

Salden, saisonbereinigt



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2024

Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima² ergibt sich aus der Umfrage unter Unternehmen bezüglich ihrer Einschätzung der aktuellen Geschäftslage sowie ihrer Erwartungen an die Geschäftsentwicklung in den nächsten sechs Monaten.

Nach dem starken Einbruch im Frühjahr 2020 aufgrund des Ausbruchs der Corona-Pandemie verursachte der Krieg gegen die Ukraine im Februar 2022 einen weiteren deutlichen Einbruch der Saldenwerte. Die Nachfrageschwäche im In- und Ausland sorgte für eine Niveauverringerung in den frühen Sommermonaten 2023. Erholungstendenzen seit Februar 2024 folgten in den Monaten Mai und Juni zwei weitere Rückgänge, die durch eine Aufhellung der Stimmung im Juli 2024

nur kurz unterbrochen wurden. Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima trübte sich danach wieder ein. Im September wurde mit dem jüngsten Minus der Stimmungsanstieg aus dem Frühling dieses Jahres gänzlich zunichtegemacht. Der Konjunkturindikator notierte nunmehr fast so schlecht wie im Oktober 2022, als die nordrhein-westfälische Wirtschaft mitten in der Energiekrise steckte. Der Stimmungseinbruch im September ging etwas stärker auf die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage zurück, die sich auf -8,7 Saldenpunkte verschlechterte. Das ist der tiefste Stand seit über vier Jahren. Auch die Einschätzung der Geschäftserwartungen sank auf -18,1 Punkte im September 2024 (Abb. 1.1.1).

² Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Geschäftsklima für ganz Deutschland. Zur Ermittlung werden im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.500 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befragt. Die Unternehmen geben ihre Einschätzungen der aktuellen Geschäftslage (Antwortauswahl: gut/befriedigend/schlecht) und die Erwartungen für die nächsten sechs Monate (günstiger/gleich/ungünstiger) an. Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird jeweils ein Saldo für die Lage und die Erwartungen gebildet. Das Klima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Es sind Werte von -100 bis +100 möglich.

1.2 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

Geschäftsklima im Wohnungsbau zuletzt verbessert

Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe erreichte seinen Tiefpunkt im Februar 2024 und konnte sich im zweiten und dritten Quartal 2024 leicht steigern. Das war vor allem auf weniger pessimistische Erwartungen zurückzuführen. Aber auch mit den laufenden Geschäften waren die Bauunternehmen etwas zufriedener. Positiv war zuletzt – nach dem drastischen Einbruch im Jahr 2022 – die Entwicklung im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau (Abb. 1.2.1). Das Geschäftsklima im Wohnungsbau verlief auf deutlich niedrigerem Niveau als das Geschäftsklima im gesamten Bauhauptgewerbe und das Geschäftsklima insgesamt. Allerdings verringerte sich zuletzt der Niveauunterschied. Im zweiten Quartal 2024 erholte sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau im Vergleich zum Bauhauptgewerbe schneller.

Dabei verbesserte sich im ersten Halbjahr 2024 vor allem die Geschäftserwartung für die nächsten sechs Monate, sodass diese seit Mai 2024 sogar die Bewertung der gegenwärtigen Geschäftslage überstieg (Abb. 1.2.2). In der Regel erfolgt die Bewertung der Unternehmen eher vorsichtig und die Geschäftserwartung bildet den unteren Rand des Korridors. Lieferengpässe, die bis Mitte 2023 das Haupthemmnis für den Wohnungsbau waren, existierten – unter anderem aufgrund des Auftragsmangels – nicht mehr. Zwar hatte sich auch der Fachkräftemangel infolge des Auftragsmangels etwas relativiert, blieb aber für rund 15 Prozent der Unternehmen weiterhin ein Hemmnis.

Abb. 1.2.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas (gesamt, im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau)

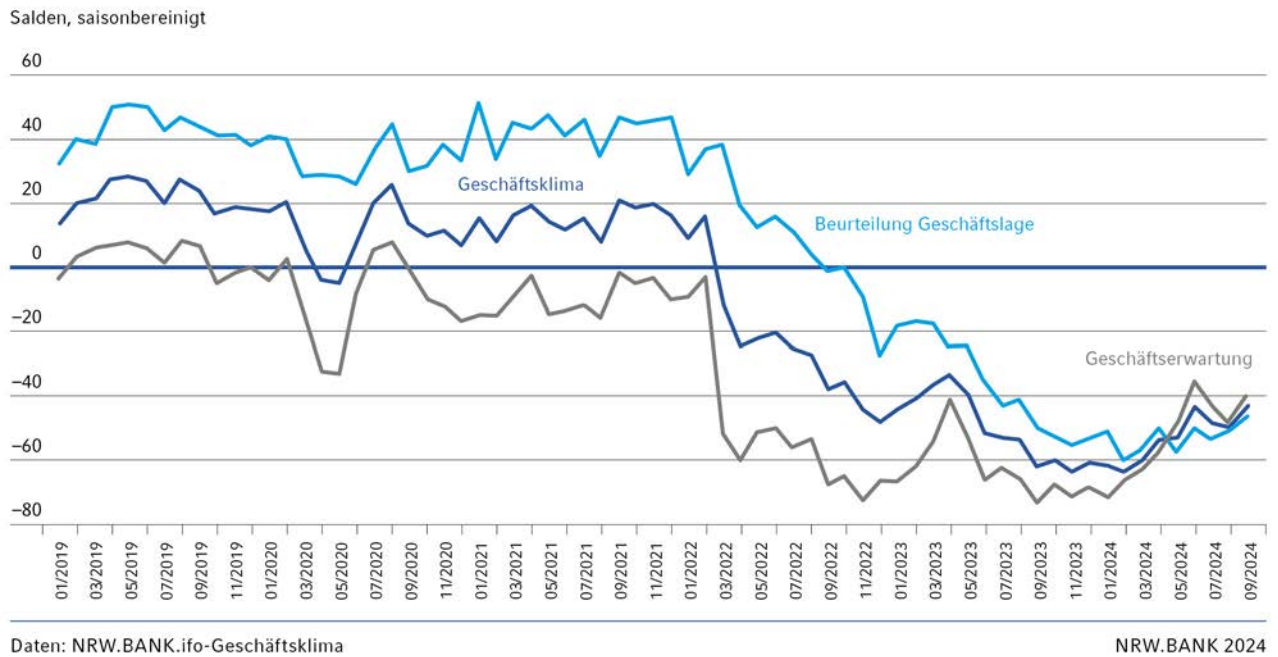
Salden, saisonbereinigt



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2024

Abb. 1.2.2: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas im Wohnungsbau

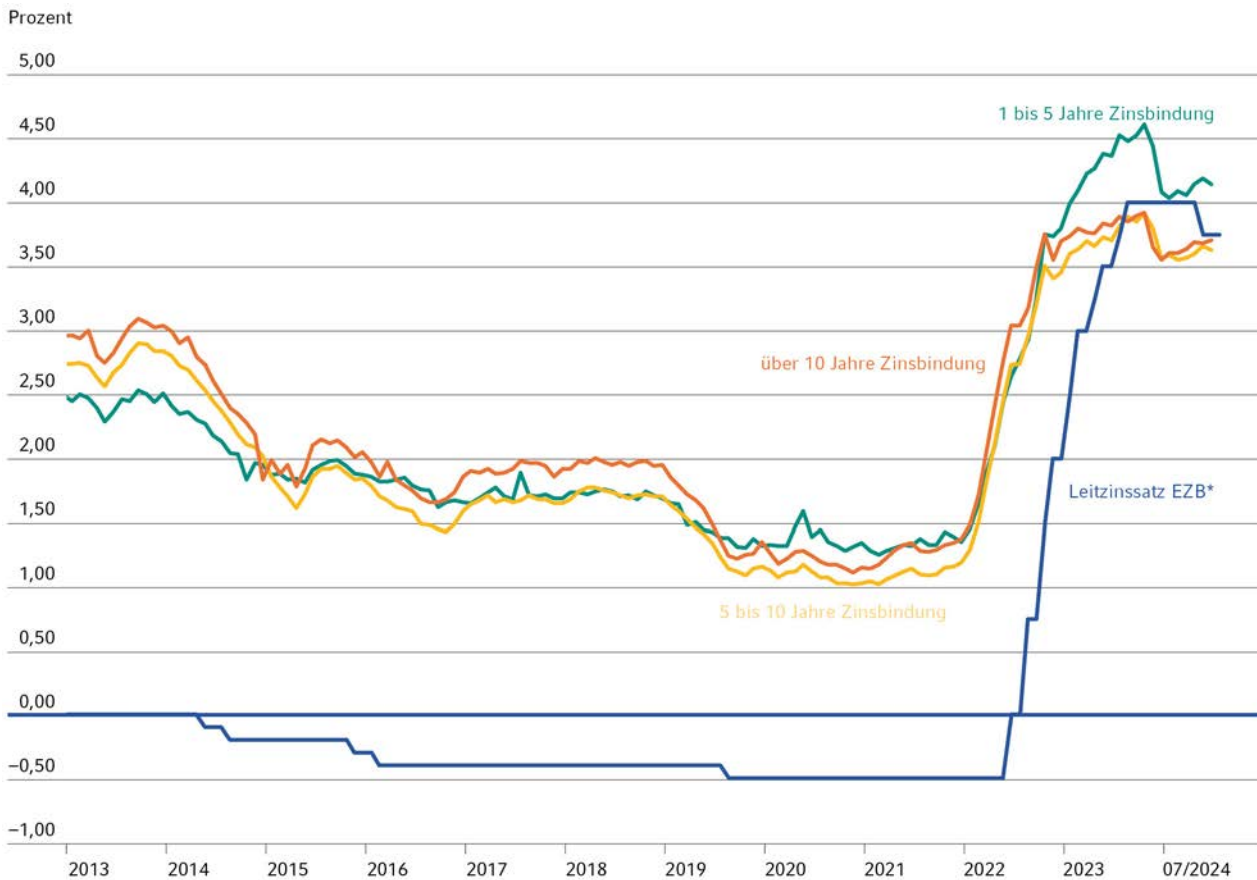


Waltrop-Mitte-Süd – modernes Wohnen zu bezahlbaren Mieten

VIVAWEST hat im Stadtteil Waltrop-Mitte-Süd zwischen 2019 und 2022 insgesamt 170 Wohnungen in 39 Gebäuden mit öffentlichen Mitteln umfassend modernisiert. Ziele des Modernisierungskonzepts waren, die Mieten langfristig bezahlbar zu halten sowie die Steigerung der Energieeffizienz, der Abbau von Barrieren, die Verbesserung der Sicherheit und die Verschönerung des Wohnumfelds. Dazu wurden die Wohnungen mit barrierefreien Balkonen ausgestattet, die Erdgeschosswohnungen erhielten neue, attraktive Terrassen. Alle Bäder wurden saniert und barrierefrei gestaltet. Zusätzlich erhielten die Gebäude aus den Baujahren 1931 und 1952 neue Zentralheizungen, Fenster und Haustüren. Frisch gestrichene Fassaden verleihen dem Quartier einen freundlichen, modernen Charakter. In den neu gestalteten Außenanlagen finden Bewohnerinnen und Bewohner kleine Oasen der Erholung.



Abb. 1.2.3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (Monatswerte)



* Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft: Dieser Zinssatz ist der wichtigste Leitzins der Europäischen Zentralbank und wird häufig als „der“ Leitzins bezeichnet. Zu diesem Zinssatz wird den Geschäftsbanken Zentralbankgeld gegen notenbankfähige Sicherheiten ab einer Woche Laufzeit (Wochentender) zur Verfügung gestellt.

Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik, EZB-Zinssätze)

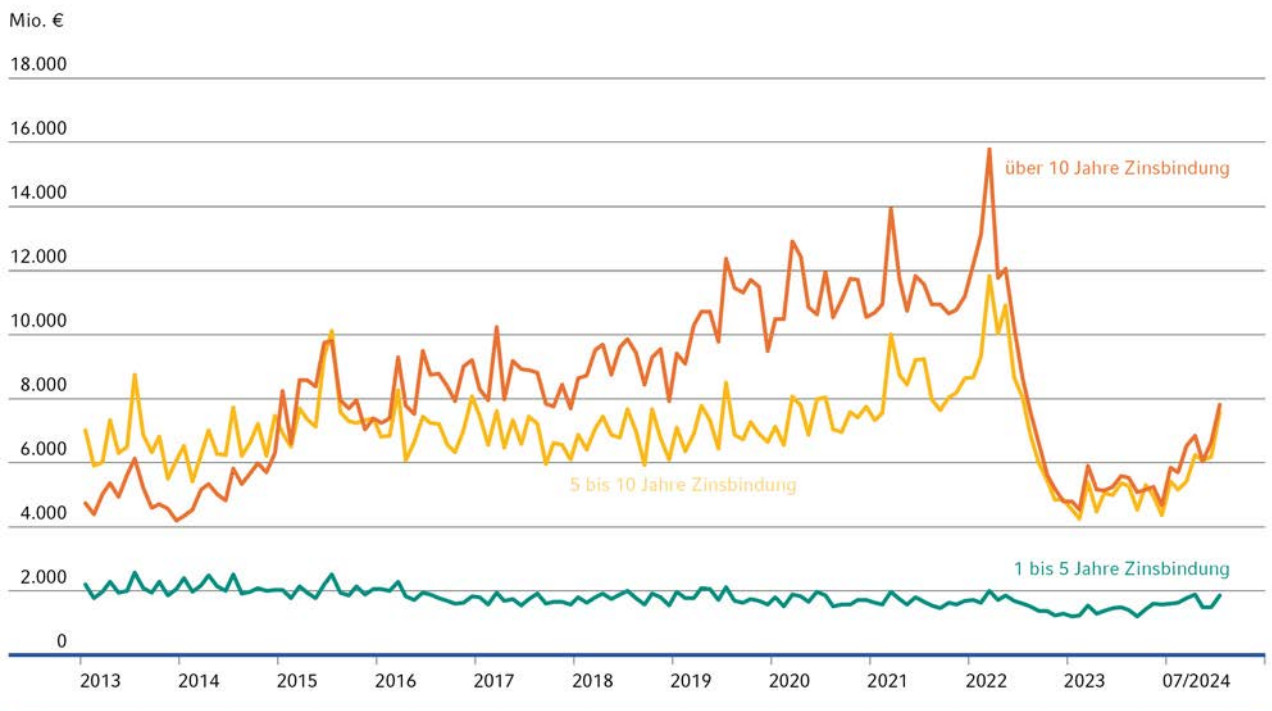
NRW.BANK 2024

Stabilisierung des Zinsumfelds

Bis Anfang 2022 befanden sich die Zinsen aufgrund der lockeren Geldpolitik der EZB auf einem historischen Tiefstand. Die steigende Inflation hatte die EZB jedoch veranlasst, die Leitzinsen anzuheben. Das führte zu einem steilen Anstieg der Baufinanzierungszinsen seit dem zweiten Halbjahr 2022 auf teilweise über 4 Prozent. Zuletzt stabilisierten sich die Effektivzinssätze für

Wohnungsbaukredite auf einem hohen Niveau (Abb. 1.2.3). 2024 kam es sogar zu leichten Rückgängen. Eine langfristige Betrachtung des Zinsniveaus macht zwar deutlich, dass das Niveau historisch gesehen nicht sehr hoch war. Da die Immobilienpreise ihrerseits aber kaum zurückgegangen sind, bedeutete die Kombination aus beiden Entwicklungen ein Investitionshemmnis. Die aktuelle Stabilisierung des Zinsumfelds verbesserte jedoch die Projektkalkulierbarkeit.

Abb. 1.2.4: Monatliche Neugesäftsvolumina der Banken in Deutschland in Mio. €: Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung



Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik, EZB-Zinssätze)

NRW.BANK 2024

Neugesäftsvolumina für Wohnungsbaukredite zuletzt im Aufschwung

Einhergehend mit der beschriebenen Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite und der hohen Nachfrage nach Immobilien verzeichneten die Banken bis 2022 vor allem bei einer Zinsbindung von über zehn Jahren einen starken Anstieg im Neugeschäft (Abb. 1.2.4). Aufgrund des Zinsanstiegs ging das Volumen sehr stark zurück, da sich viele potenzielle Immobilienkäuferinnen und -käufer und Wohnungsunternehmen zurückhielten. Viele Banken reagierten zudem mit strengeren Kreditvergabekriterien und einer erhöhten Risikoprüfung als Reaktion auf die Unsicherheit und der steigenden Baukosten. Die bundesweiten Neugesäftsvolumina bei einer Zinsbindung von über zehn Jahren sanken mit 12,0 Milliarden Euro im Mai 2022 auf 4,8 Milliarden im Dezember 2022, was einem Rückgang von rund 60 Prozent entspricht. Im Jahr 2024 befanden sich die Neugesäftsvolumina wieder im Aufschwung und konnten seit Dezember 2023 um rund 67 Prozent bei einer Zinsbindung von über zehn Jahren auf immerhin 7,8 Milliarden Euro im Juli 2024

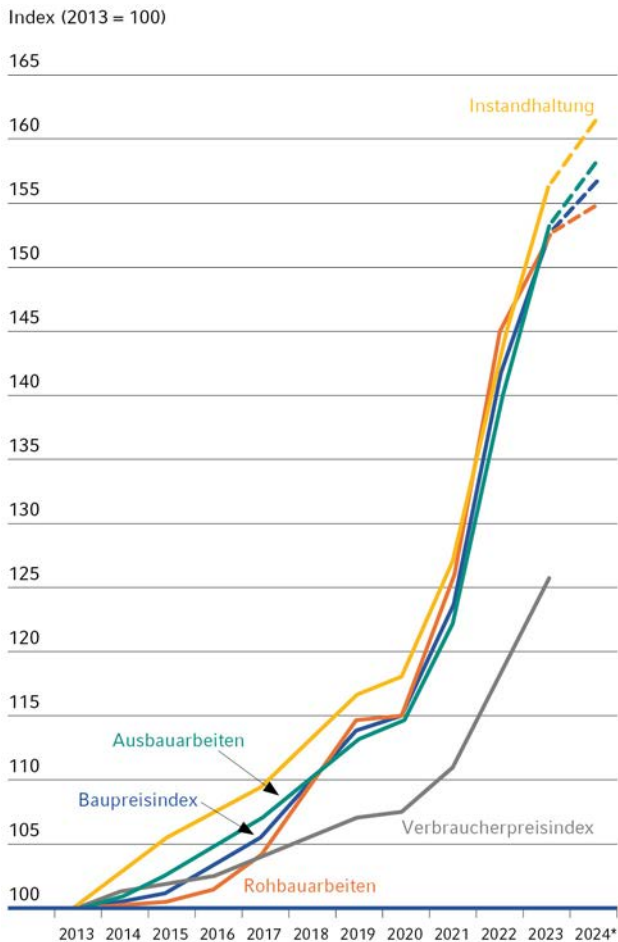
zulegen. Diese positive Entwicklung bestätigte sich bei Darlehen mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren (zuletzt 7,6 Milliarden Euro im Juli 2024).

Ablachung des Baukostenanstiegs

Der Baupreisindex ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Baukosten. Er gibt die Entwicklung der Preise wieder, die Bauherren für verschiedene Bauleistungen zahlen müssen. Neben den Kosten sind darin auch die Gewinnmargen der Bauunternehmen enthalten. Der Baupreisindex orientiert sich an der durchschnittlichen Zusammensetzung der Baupreise, die alle fünf Jahre aktualisiert wird. Die Preissteigerungen im Bereich Bau fielen – wie in Abb. 1.2.5 zu sehen – deutlich höher aus als die Preissteigerungen der Verbraucherpreise.

Der Baupreisindex für den Wohnungsneubau setzt sich aus den Teilindizes für Roh- und für Ausbauarbeiten zusammen. Insbesondere seit 2021 waren die Preise für Bauleistungen aufgrund von Lieferengpässen und

Abb. 1.2.5: Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen



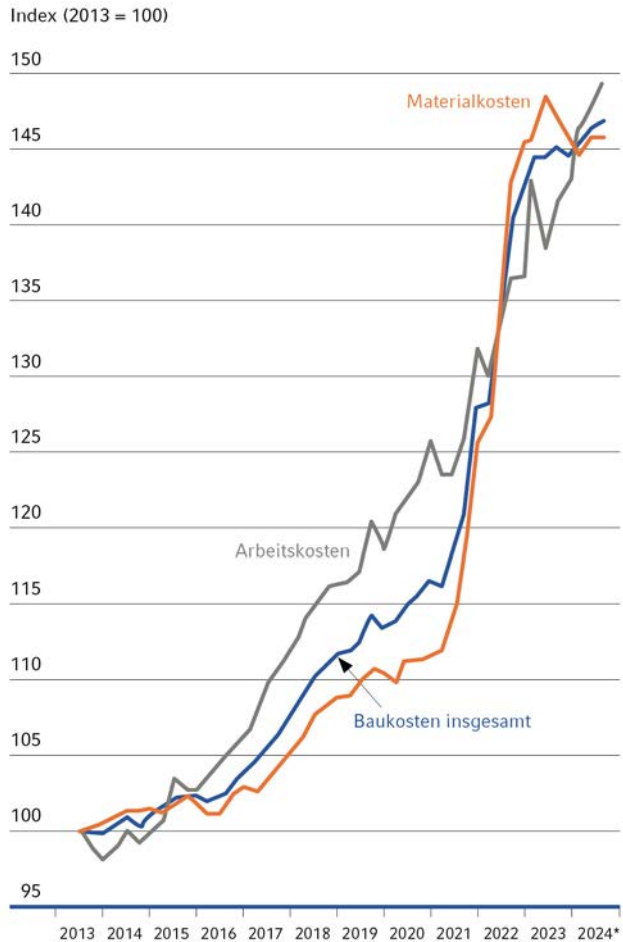
* Für 2024 wurden die ersten beiden Quartalswerte berücksichtigt.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2024

steigenden Rohstoffpreisen stark gestiegen (Abb. 1.2.6). Der Teilindex für Rohbauarbeiten, der Arbeiten wie Beton-, Maurer- und Erdarbeiten umfasst, stieg bedingt durch die Verteuerung von Baumaterialien wie Stahl, Beton oder Holz deutlich an. Auch die Ausbaurbeiten verzeichneten merkliche Preissteigerungen, unter anderem auch aufgrund des Fachkräftemangels und der gestiegenen Energiepreise, und sind seit 2023 stärker gestiegen als die Kosten für den Rohbau. Die Werte für 2024 setzen sich bislang aus den beiden ersten Quartalswerten zusammen. Hier zeigt sich zwar ein weiterer Anstieg bei allen Indizes, allerdings hat die Dynamik seit 2023 deutlich nachgelassen. Bei den Rohbauarbeiten legt sich die Dynamik am stärksten, sodass für das dritte und vierte Quartal 2024 Hoffnung auf eine Seitwärtsbewegung und ein Ende des Preisanstiegs bestand.

Abb. 1.2.6: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



* Für 2024 wurden die ersten beiden Quartalswerte berücksichtigt.

Daten: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2024

Ein weiterer Preisindikator ist der deutschlandweite Baukostenindex, der die Kosten widerspiegelt, die den Bauunternehmen für Lohn, Material, Geräte und Energie beim Neubau von Wohnungen entstehen.

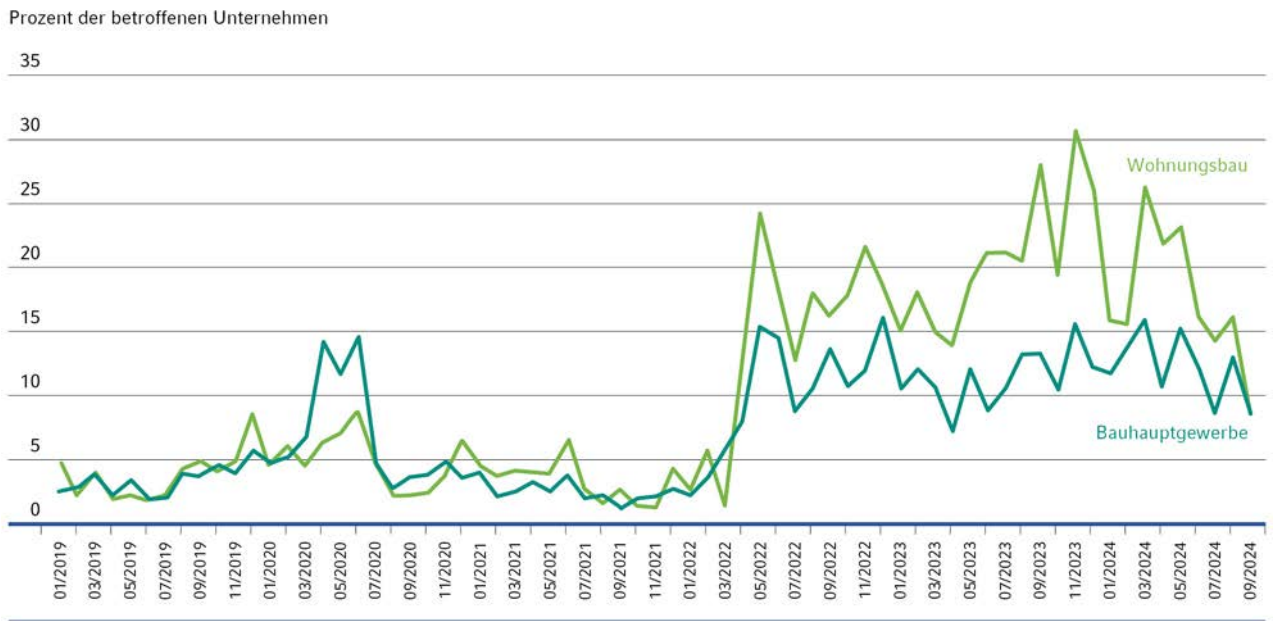
Der Baukostenindex in Deutschland hat seit 2015 einen Anstieg erfahren, bedingt durch deutliche Zuwächse bei den Material- und Arbeitskosten (Abb. 1.2.6). 2021 und 2022 stiegen die Materialkosten besonders stark. Bereits beschriebene Faktoren wie Lieferkettenprobleme bei hoher Nachfrage, gestiegene Energiepreise oder hohe Arbeitskosten infolge des Fachkräftemangels haben den Baukostenindex insgesamt nach oben getrieben. Mit dem Jahr 2023 zeigt sich jedoch ein Abflachen der Dynamik, die sich in den ersten beiden Quartalen 2024 fortsetzt. Die Materialkosten blieben zuletzt auf hohem Niveau stabil, die Arbeitskosten stiegen jedoch weiter.

Weniger stornierte Aufträge

Im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas werden die Unternehmen auch zu vorliegenden Auftragsstornierungen befragt. Bei den Auftragsstornierungen zeigt sich der Wohnungsbau stärker betroffen als das Bauhauptgewerbe (Abb. 1.2.7). Der Anteil der Unternehmen, die im Wohnungsbau von Auftragsstornierungen betroffen waren, ist in den Monaten April und Mai 2022 stark angestiegen. Seit Mai 2022, bei dem jedes vierte Unternehmen über Auftragsstornierungen im Wohnungs-

bau klagte, hat sich die Situation zwischenzeitlich nur leicht entspannt. In der ersten Jahreshälfte 2023 waren durchschnittlich rund 17 Prozent der Unternehmen von Auftragsstornierungen betroffen. In der zweiten Jahreshälfte stieg der Anteil wieder auf ein Viertel der Unternehmen an. Ein Rückgang der betroffenen Unternehmen ist 2024 aufgrund der weiterhin wirtschaftlichen Unsicherheiten nur langsam erkennbar. Im September 2024 betrug der Anteil der Unternehmen zuletzt immerhin nur 9 Prozent.

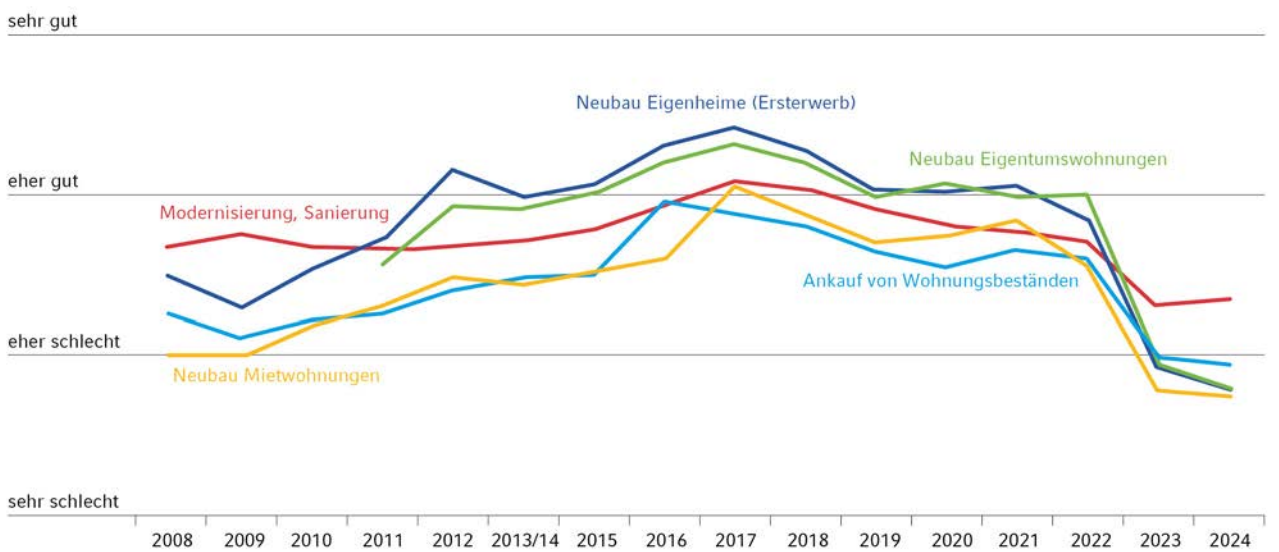
Abb. 1.2.7: Auftragsstornierungen im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2024

Abb. 1.2.8: Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Kein deutlicher Rückgang mehr – Investitionsklima etwa auf Vorjahresniveau

Das Investitionsklima im Wohnungsbau wird jährlich von befragten Fachleuten aus Kommunen und Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers bewertet (s. Datengrundlagen). An der Befragung 2024 nahmen insgesamt 425 Fachleute aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teil. Die deutliche Verschlechterung des Investitionsklimas von 2022 auf 2023 pendelte sich 2024 etwa auf dem Niveau des Vorjahres ein (Abb. 1.2.8): Nach wie vor wurden fast alle Segmente als überwiegend „eher schlecht“ eingeschätzt. Das Investitionsklima für die Modernisierung und Sanierung setzte sich positiv von der Entwicklung in den anderen Segmenten ab und stieg 2024 leicht an.

Hemmnisse im Vergleich zum Vorjahr rückläufig

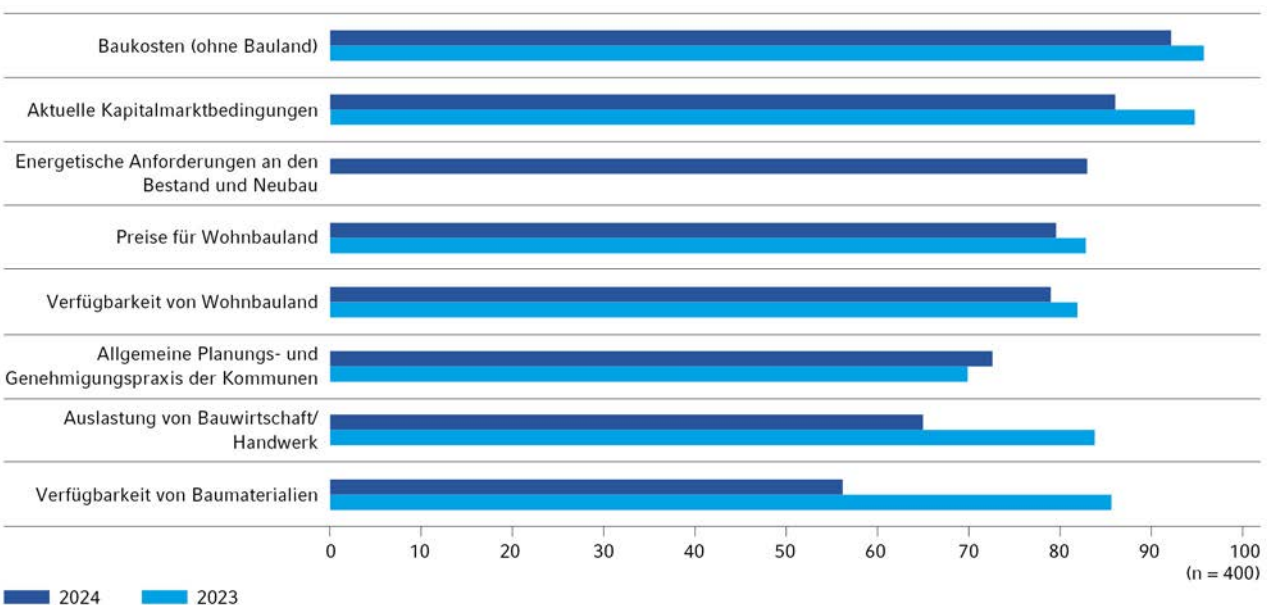
Im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK geben die befragten Fachleute jedes Jahr auch eine Einschätzung zu den wichtigsten Anreizen und Hemmnissen für den Wohnungsneubau in ihrer Region. Die Antworten erlauben es, die Entwicklung der Bautätigkeit einzuordnen, und weisen auf mögliche Handlungsfelder hin. Die befragten Fachleute aus Kommunen und Wohnungswirtschaft nehmen die Baukosten, die aktuellen

Kapitalmarktbedingungen sowie die energetischen Anforderungen an den Bestand und Neubau als stärkste Hemmnisse wahr (Abb. 1.2.9). Der Vorjahresvergleich zeigt jedoch, dass diese Hemmnisse seltener benannt wurden. Nur noch 56 Prozent (Vorjahr: 86%) der befragten Fachleute sahen die Verfügbarkeit von Baumaterialien als Hemmnis im Wohnungsbau, das waren 30 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Die Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk wurde ebenfalls weniger stark als Hemmnis wahrgenommen (-19%).

Wohnraumförderung des Landes als stützende Säule

Als Investitionsanreize bewerteten die Befragten die hohe Nachfrage nach Wohnraum (für 70% der Befragten) und die Angebote der Wohnraumförderung des Landes (für 58% der Befragten). Um der Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln gerecht zu werden, erhöhte die Landesregierung die Mittel im Jahr 2024 nochmals und stellt für den Zeitraum 2023–2027 nun insgesamt 10,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Als Instrumente dienen hierbei nicht nur die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Umbau und Erweiterung, sondern auch die Modernisierung von Beständen. Angesichts der herrschenden Rahmenbedingungen gewinnt die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen weiter an Bedeutung.

Abb. 1.2.9: Wohnungsmarktbarometer NRW: größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023/2024)

NRW.BANK 2024

2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage an den Wohnungsmärkten wird quantitativ von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und qualitativ unter anderem von der Zusammensetzung der Haushalte, zum Beispiel hinsichtlich Altersgruppen und Einkommen, beeinflusst.

Hinzu kommt, dass sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen regional sehr differenziert entwickeln, wobei Wachstum und Schrumpfung dicht nebeneinanderliegen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Positive Bevölkerungsentwicklung

Nachdem die Bevölkerung im Vorjahr stark angestiegen war, setzte sich die positive Entwicklung auch im Jahr 2023 fort – jedoch in abgeschwächter Form. Der Bevölkerungsstand Nordrhein-Westfalens lag gemäß der Bevölkerungsstatistik von IT.NRW am 31. Dezember 2023 bei knapp 18,2 Millionen Personen. Das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund 51.300 Personen (0,3%).

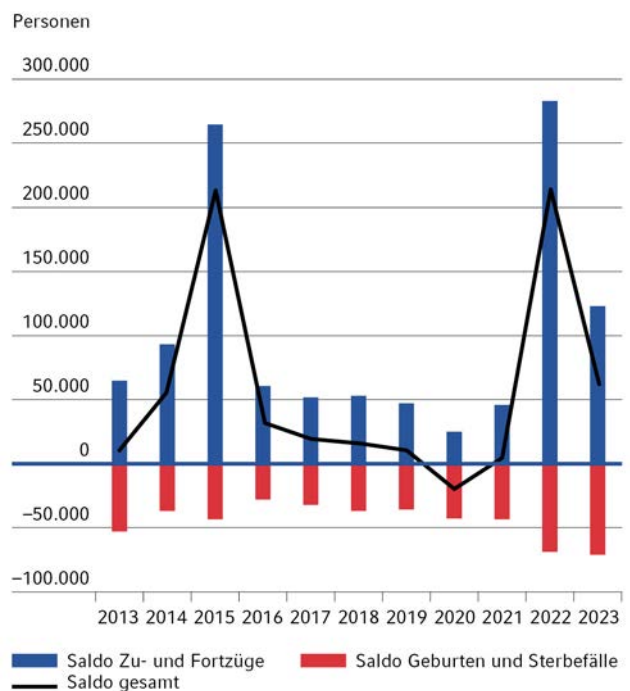
Zuwanderung überstieg Geburtendefizit

Die genauere Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach den Komponenten der Geburten und Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge liefert den Grund für die Entwicklung (Abb. 2.1.1). So war zwar die natürliche Bevölkerungsentwicklung – also die Differenz aus den Geburten und Sterbefällen – im Jahr 2023 weiterhin negativ, jedoch fiel der Wanderungssaldo (d. h. die Differenz aus den Zu- und Fortzügen) im Jahr 2023 erneut positiv aus.

Bei näherer Betrachtung der Wanderungsbewegungen fällt neben dem Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland auf, dass sich der Trend zu mehr Fortzügen ins Ausland mit geringerer Dynamik fortsetzte. Maßgeblich für den Rückgang der Auslandszuzüge waren die niedrigeren Zuzüge aus der Ukraine im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr (2023: rund 52.000, 2022: rund 227.000).

Die Nettozuwanderung halbierte sich 2023 damit ungefähr im Vergleich zu 2022. Dennoch bewegte sie sich im langjährigen Vergleich immer noch auf einem relativ hohen Niveau und wurde seit 2010 nur vom Wanderungssaldo der Geflüchteten 2015 und 2022 übertroffen.

Abb. 2.1.1: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2024

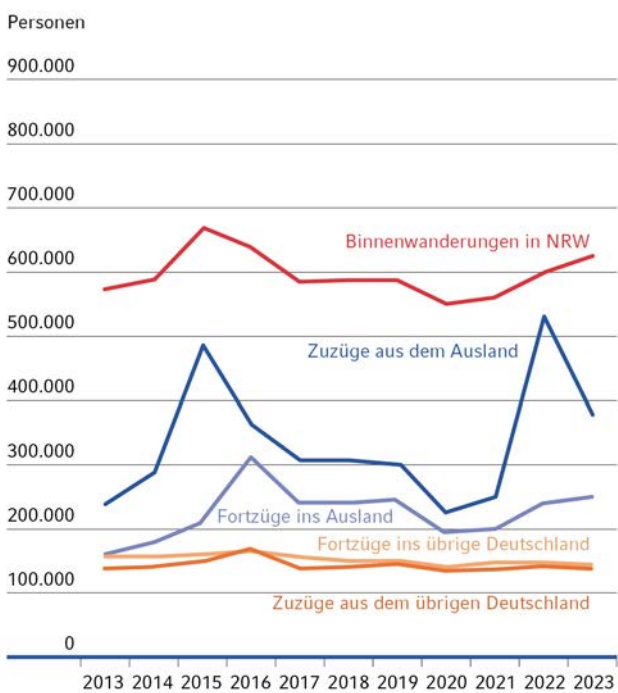
Bevölkerungszahlen in der Erhebung des Zensus 2022

Zum Stichtag 15. Mai 2022 wurde in Deutschland per Zensuserhebung ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland beziehungsweise in den Bundesländern leben. Deutschlandweit waren es mit 82,7 Millionen Menschen 1,4 Millionen weniger als bisher in der Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahlen angenommen. Auch in Nordrhein-Westfalen wich die Bevölkerungszahl zum Stichtag 15. Mai 2022 um rund 187.000 Personen (-1,0%) von der Bevölkerungsfortschreibung zum 30. Juni 2022 auf Basis des Zensus 2011 ab. Mit dem Stichtag im Frühjahr 2022 fiel die Zensuserhebung, die wegen der Corona-Pandemie bereits um ein Jahr nach hinten verschoben werden musste, jedoch in unruhige Zeiten. Mit dem Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine waren umfangreiche Wanderungen verbunden, diese Entwicklung schlug sich in der Erhebung nieder. So waren circa 70 Prozent der Abweichungen auf die nichtdeutsche Bevölkerung zurückzuführen und hingen mit fehlenden Abmeldungen bei der Rückkehr von Geflüchteten ins Heimatland zusammen. Innerhalb von Nordrhein-Westfalen zeigte sich in 268 von 396 Städten und Gemeinden, dass die im

Zensus 2022 ermittelte Bevölkerungszahl niedriger ist als bisher angenommen. Mit -5,9 Prozent bestand die deutlichste Abweichung in der Stadt Köln, die trotzdem Millionenstadt bleibt. Nach oben wich die Stadt Aachen mit +4,4 Prozent am stärksten ab. Die beschriebenen Differenzen müssen bei der Ermittlung der amtlichen Bevölkerungszahl zum 31. Dezember 2023 übertragen und bei der anschließenden Fortschreibung berücksichtigt werden. Mit den Zensusergebnissen erhält die Fortschreibung eine neue, aktuelle Basis. Einfluss nimmt diese aktualisierte Basis z. B. auf die Verteilung von Wahlkreisen, den Länderfinanzausgleich und die Verteilung von Steuermitteln.

An geeigneter Stelle haben wir im vorliegenden Wohnungsmarktbericht Bezug zu den Ergebnissen des Zensus 2022 genommen. Da zum Redaktionsschluss noch keine Daten zur Fortschreibung des Bevölkerungsstands auf Basis des Zensus 2022 und damit noch keine amtlichen Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31. Dezember 2023 vorlagen, haben wir wie in den Vorjahren mit der Fortschreibung des Zensus 2011 gearbeitet.

Abb. 2.1.2: Entwicklung der Wanderungsströme nach, in und aus Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

NRW.BANK 2024

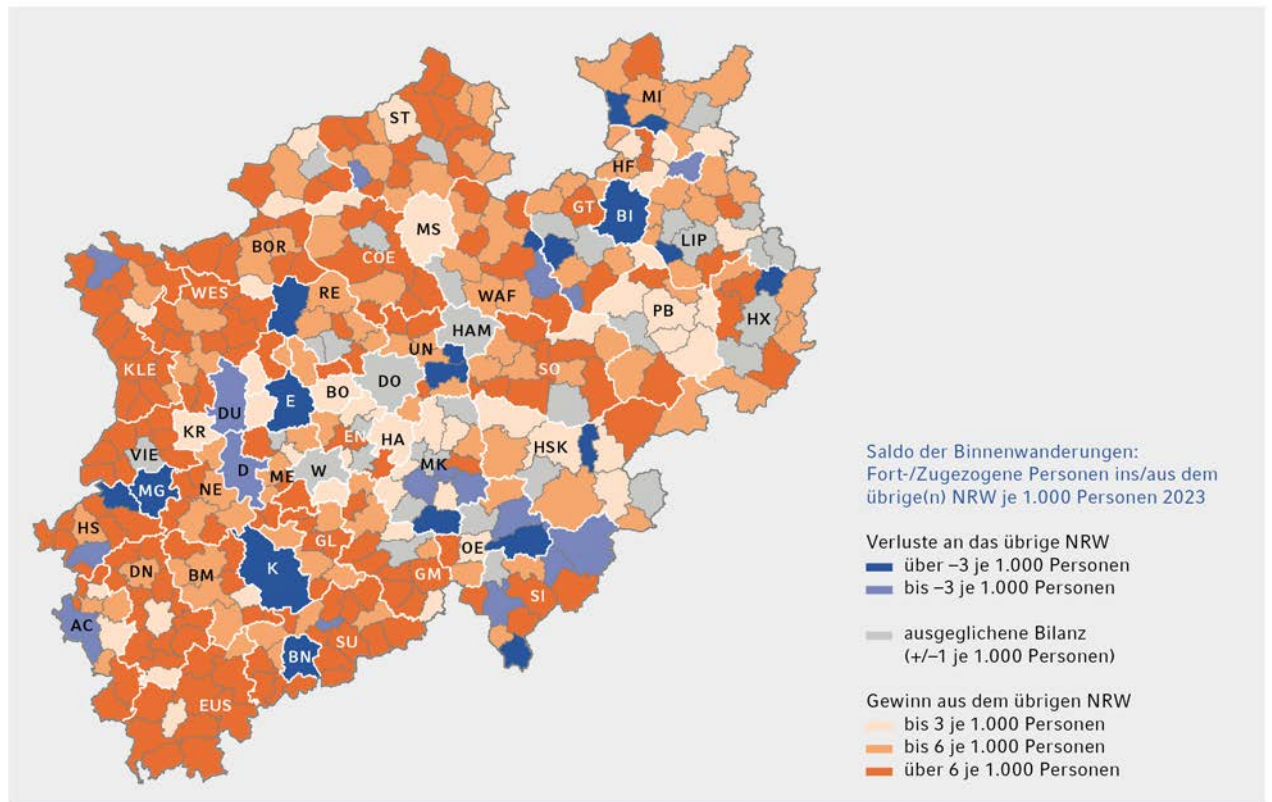
Die Zahl der Zu- und Fortzüge in andere Bundesländer war gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und mit einem Saldo von rund -4.500 Personen leicht negativ.

Regional betrachtet konnten Essen, Köln und Dortmund die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnen. Insgesamt erlitten lediglich 28 Kommunen in Nordrhein-Westfalen Wanderungsverluste.

Binnenwanderungen: Fortsetzung des Trends ins Umland und in den ländlichen Raum

Die Zahl der Binnenwanderungen nahm im vergangenen Jahr erneut von 600.200 auf 622.700 Personen zu (Abb. 2.1.3). Hierbei setzte sich der Trend großstädtischer Wanderungsverluste ins Umland im Rheinland – außer in Leverkusen – und in Teilen des Ruhrgebiets fort (Abb. 2.1.4). Hiervon profitierten nicht nur die direkt angrenzenden Gebiete, sondern auch der ländliche Raum verzeichnete wie bereits in den Vorjahren einen Attraktivitätszuwachs als Wohnstandort. Das war insbesondere in der Eifel und in den Grenzregionen zu den Niederlanden im Kreis Kleve zu beobachten. Letztere wiesen teilweise im vergangenen Jahr noch Binnenwanderungsverluste auf.

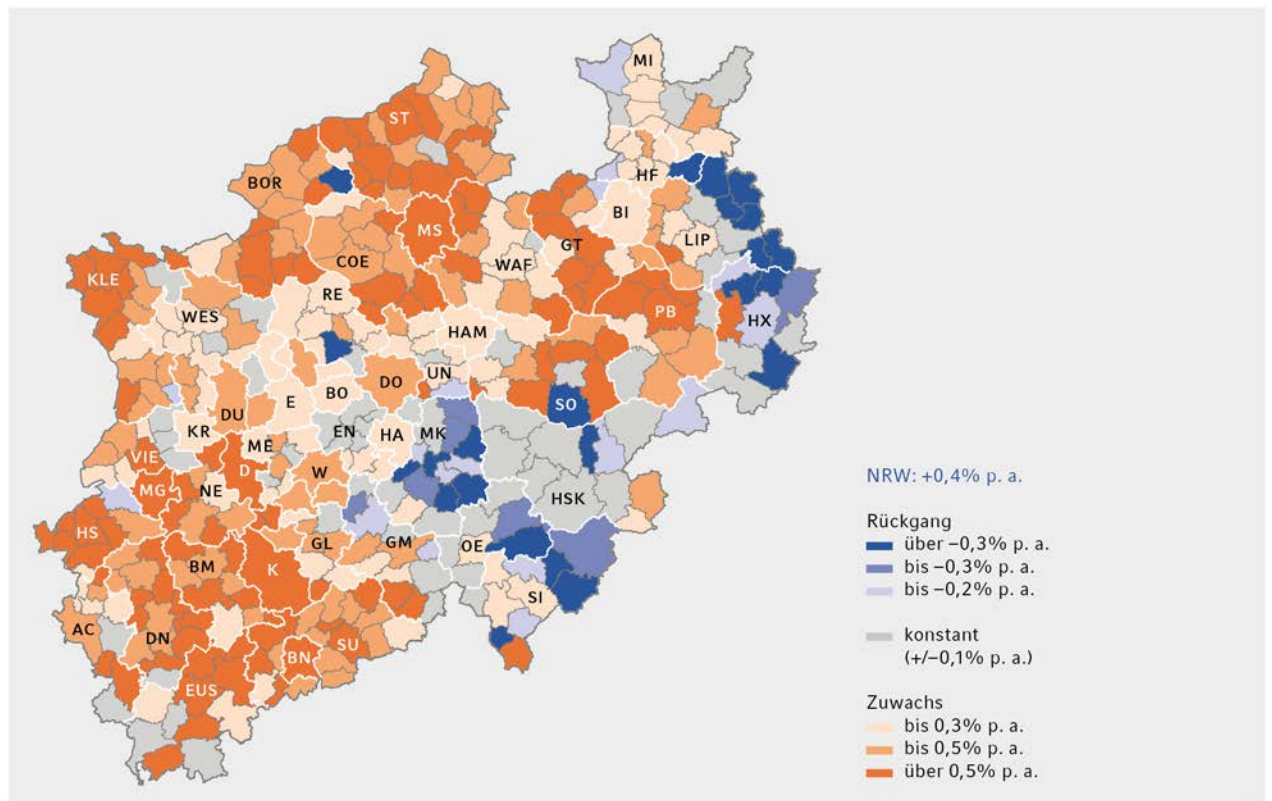
Abb. 2.1.3: Binnenwanderungssaldo 2023 der Gemeinden



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2024

Abb. 2.1.4: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2013 bis 2023



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2024

In den westfälischen Großstädten gab es in Gütersloh und Bielefeld ebenfalls Wanderungsverluste. Jedoch verzeichneten Münster und Paderborn wieder deutlich messbare Wanderungsgewinne. Auch für Westfalen wurden im ländlichen Raum zumeist positive Binnenwanderungssalden erfasst, allerdings auch mit deutlichen regionalen Unterschieden.

Grundsätzlicher Bevölkerungszuwachs auch regional zu beobachten

Die Gesamtbevölkerungsentwicklung variierte in den vergangenen zehn Jahren regional (Abb. 2.1.4). So verzeichneten die Großstädte entlang der Rheinschiene und die Stadt Münster sowie die angrenzenden Kommunen in den vergangenen zehn Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse. Im Hochsauerlandkreis fiel der Bevölkerungsrückgang weniger stark aus als zuvor und auch in Siegen war insgesamt nun ein leichter Bevölkerungszuwachs festzustellen.



Langemarckstraße Essen – Wohnen im Einklang mit Natur und Stadt

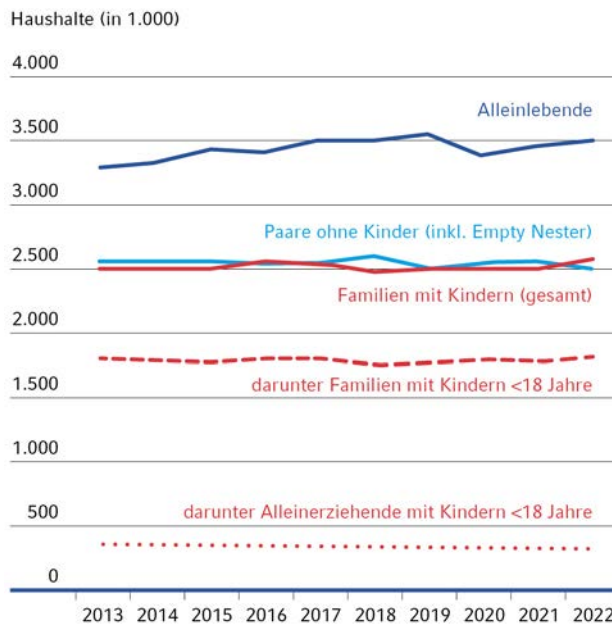
Im Jahr 2021 hat die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH im Essener Stadtteil Schonnebeck ein Wohnprojekt realisiert, das urbanen Komfort mit naturnaher Erholung verbindet. An der Langemarckstraße entstanden 21 moderne Wohnungen, davon 18 geförderte Wohneinheiten, mit großzügigen, lichtdurchfluteten Grundrissen. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder Loggia und ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der alte Baumbestand wurde geschickt in die neu gestalteten Außenanlagen integriert und verwandelt das Wohnumfeld in eine grüne Oase direkt vor der Haustür. Barrierefreie Zugänge, Aufzüge und ein Parkplatz mit Elektroladestationen sorgen für maximalen Komfort, eine Photovoltaikanlage erzeugt nachhaltigen Strom. Das Projekt bietet hochwertigen Wohnraum und trägt zur Steigerung der Lebensqualität im gesamten Quartier bei.

2.2 Entwicklung der Haushalte

Zahl der Alleinlebenden stabilisierte sich wieder

Im Vergleich von 2021 zu 2022 ist die Gesamtzahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen stabil geblieben. Nach einem Einbruch bei der Zahl der Alleinlebenden im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Veränderungen hat die Zahl der Alleinlebenden laut der Mikrozensus-Erhebung im Jahr 2022 wieder etwa auf ihr ursprüngliches Niveau zurückgefunden (Abb. 2.2.1). Nicht nur absolut, sondern auch anteilmäßig stellten Alleinlebende eine bedeutende Zielgruppe auf den Wohnungsmärkten dar.

Abb. 2.2.1: Entwicklung der Haushalts- und Familientypen



Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

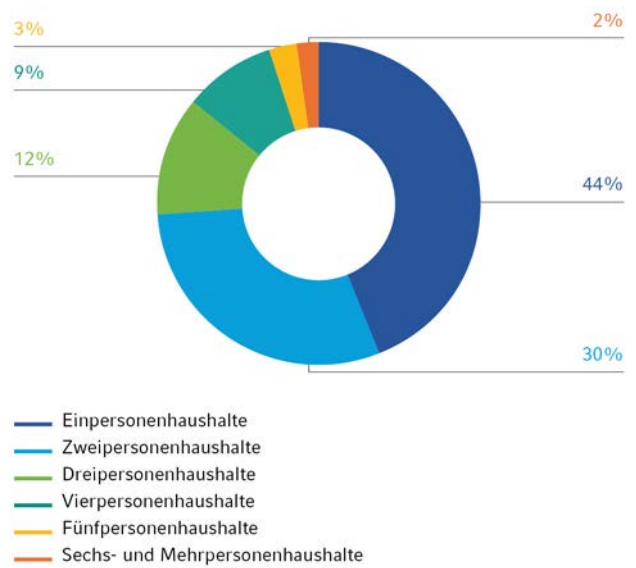
NRW.BANK 2024

Ein- und Zweipersonenhaushalte überwogen in Nordrhein-Westfalen deutlich

Die aktuellsten Zahlen hierzu liefert die Erhebung im Rahmen des Zensus 2022. Zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 befanden sich unter den rund 8,66 Millionen Privathaushalten rund 44 Prozent Einpersonenhaushalte. Der Anteil dieser Gruppe hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich vergrößert. Zum Vergleich: Bei der Volkszählung im Jahr 1987 lebte lediglich in jedem dritten Haushalt nur eine Person.

Heute bilden Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Viertel aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen. Je größer die Haushalte, desto geringere Anteile haben sie an allen Haushalten.

Abb. 2.2.2: Anteil der Haushalte nach Größe



Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2024

Kleinere Haushalte in Großstädten und an Studienstandorten

Im regionalen Vergleich der durchschnittlichen Haushaltsgröße einer Gemeinde auf Basis der aktuellen Zensusdaten zeigt sich zunächst ein uneinheitliches Bild (Abb. 2.2.3). Jedoch lässt sich zwischen der Größe einer Stadt, den Bebauungsstrukturen und der Haushaltsgröße ein Zusammenhang finden. Insbesondere in den großen (Universitäts-)Städten in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet sowie der Universitätsstadt Münster lag zum Zensusstichtag eine durchschnittliche Haus-

haltsgröße von unter zwei Personen je Haushalt vor. Mit rund 56 Prozent wies Düsseldorf innerhalb von Nordrhein-Westfalen den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten auf. In den ländlicheren Gebieten – insbesondere im Norden und Osten Nordrhein-Westfalens – fanden sich vermehrt Gemeinden mit durchschnittlichen Haushaltsgrößen von über 2,3 Personen je Haushalt. Diese Regionen zeichnen sich durch höhere Einfamilienhausanteile, günstigere Miet- und Kaufpreise (vgl. Kap. 4) und durch eine jüngere demografische Struktur aus.

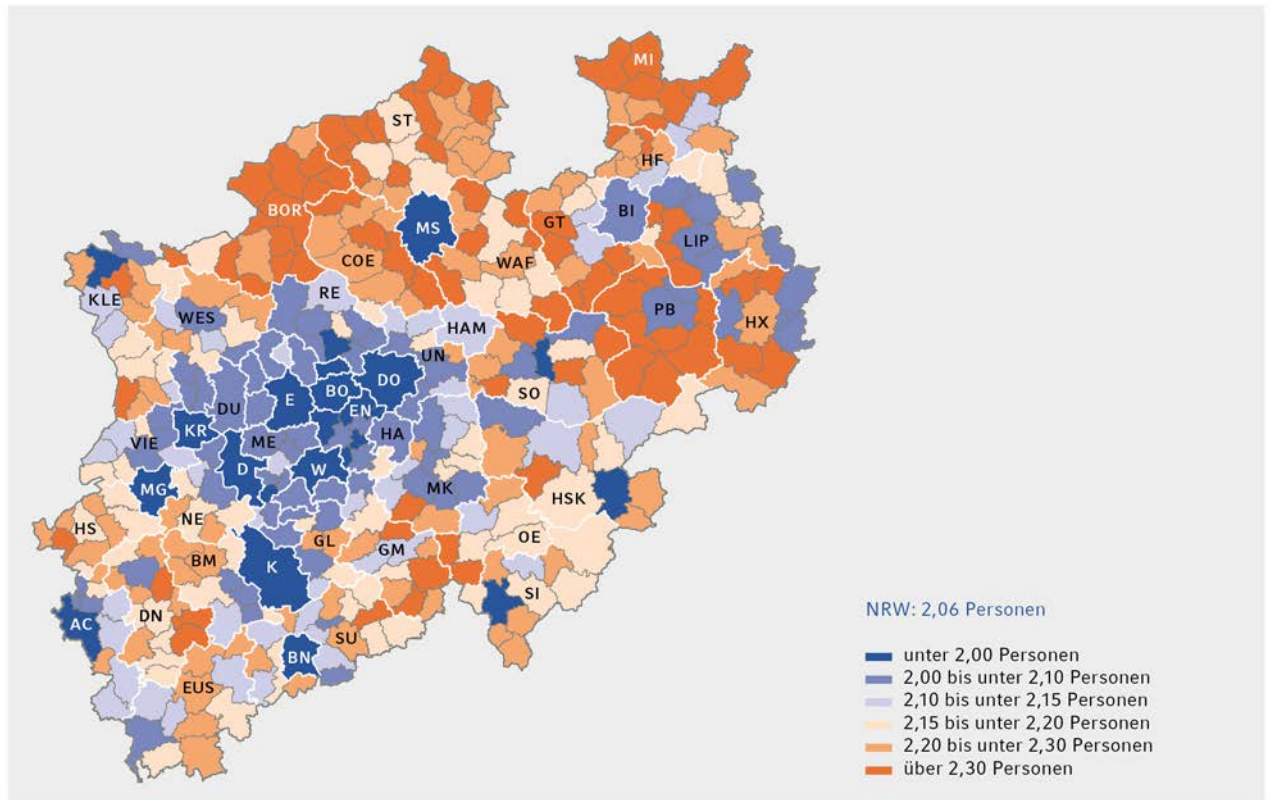
Düsseldorf-Bilk – vom Kirchengelände zum inklusiven Wohnquartier

Auf dem ehemaligen Kirchengelände an der Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk hat die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG ein zukunftsweisendes Wohnquartier geschaffen. Es entstanden 70 moderne, barrierefreie Wohnungen, 21 davon öffentlich gefördert. Zwei Wohneinheiten wurden rollstuhlgerecht gebaut. Darüber hinaus beherbergt das nahezu 6.000 Quadratmeter große Grundstück eine von der Diakonie betriebene Kindertagesstätte sowie den Joachim-Beckmann-Saal, in dem Teile des alten Kirchenfensters verbaut wurden. Er dient als Begegnungsstätte und lebendiger Treffpunkt für die Quartiersbewohner und die Luther-Kirchengemeinde.

Die Wohnanlage ist an das Fernwärmenetz angeschlossen, energieeffiziente Warmwasser-Fußbodenheizungen sorgen für angenehme Temperaturen in den Wohnungen. Komplett neugestaltet wurde auch der Außenbereich: Begrünte Dächer, Mietergärten und Kinderspielflächen schaffen kleine Wohlfühloasen in der Großstadt und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum nachbarschaftlichen Austausch.



Abb. 2.2.3: Durchschnittliche Haushaltsgröße je Gemeinde 2022



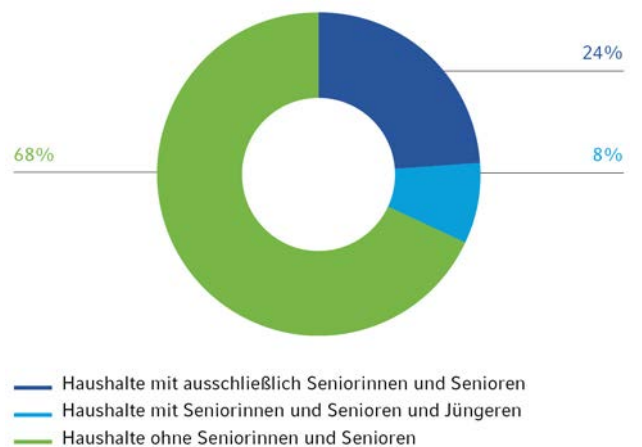
Daten: Zensus 2022, eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

Ein Viertel der Haushalte ausschließlich mit Seniorinnen und Senioren

Bei Betrachtung der Altersstruktur innerhalb der Haushalte wird deutlich, dass zum Zensusstichtag in etwa einem Viertel der Haushalte (24%) ausschließlich Personen ab 65 Jahren lebten. Dagegen lebten in etwa 68 Prozent der Haushalte in Nordrhein-Westfalen keinerlei Seniorinnen und Senioren (Abb. 2.2.4). Einen deutlich kleineren Anteil (8%) machten die Haushalte aus, in denen sowohl Seniorinnen und Senioren als auch Jüngere gemeinsam leben.

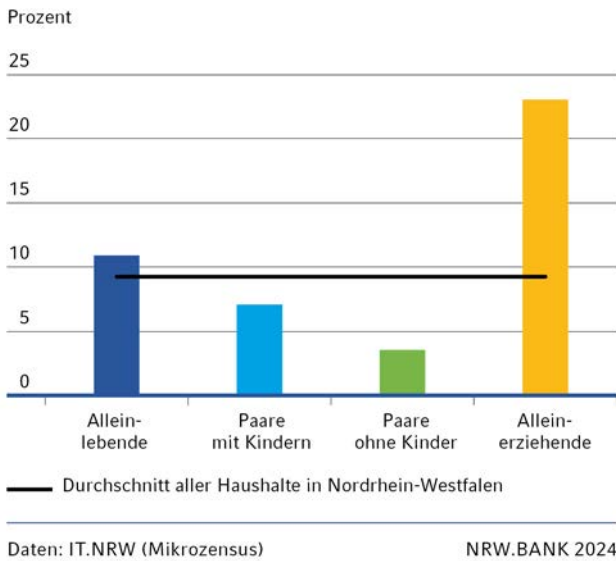
Abb. 2.2.4: Anteil der über 65-Jährigen an allen Haushalten



Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2024

Abb. 2.2.5: Anteil von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an den jeweiligen Haushaltstypen



Die Alleinerziehenden machten 7 Prozent aller Haushalte aus

Innerhalb der Gruppe der Familien mit Kindern bildeten Alleinerziehende mit rund 23 Prozent laut Mikrozensus 2022 eine wichtige Zielgruppe. Ihr Anteil an allen Haushalten betrug laut Zensuserhebung 7 Prozent. Im Vergleich mit weiteren Haushaltstypen sind Alleinerziehende deutlich häufiger auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Während im Landesdurchschnitt 2023 fast jeder zehnte Haushalt eine Bedarfsgemeinschaft nach SGB II bildete, war es bei den Alleinerziehenden fast jeder vierte Haushalt.

Der Zensus 2022 liefert darüber hinaus Erkenntnisse zur Wohnflächeninanspruchnahme der verschiedenen Haushalte. Bezugnehmend zu den oberen Darstellungen der unterschiedlichen Zielgruppen zeigt sich: 35 Prozent der Haushalte, in denen ausschließlich Personen über 65 Jahre lebten, wohnten durchschnittlich auf über 100 Quadratmeter Wohnfläche. Bei den Paaren mit Kindern waren es mit 63 Prozent fast doppelt so viele Haushalte, bei den Alleinerziehenden ebenfalls 35 Prozent. Bei der Gruppe der Alleinerziehenden wohnten allerdings auch über 10 Prozent der Haushalte in kleinen Wohnungen unterhalb von 60 Quadratmetern.

Unterschiede Mikrozensus und Zensus 2022

Um einen möglichst umfassenden Überblick über den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen zu gewähren, werden in diesem und den weiteren Kapiteln des Wohnungsmarktberichts mehrere Datenquellen herangezogen.

Insbesondere gilt es die Ergebnisse des Mikrozensus und jene aus dem Zensus 2022 voneinander zu unterscheiden. Der Mikrozensus ist eine Erhebung, die seit 1957 jedes Jahr 1 Prozent der Haushalte in Deutschland befragt. Dieser eignet

sich insbesondere für detaillierte Fragestellungen sowie dem Vergleich der Kennzahlen im Zeitverlauf.

Der Zensus wird dagegen in größeren Zeitabständen erhoben und arbeitet mit einer größeren Stichprobe (etwa 10% der Haushalte in Deutschland). Durch die Größe der Stichprobe sowie die zusätzliche Berücksichtigung der Angaben aus den Registern sind über den Zensus auch Analysen auf Gemeindeebene möglich.

2.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die konjunkturelle Entwicklung – und damit die aktuelle Arbeitsmarktsituation – in Nordrhein-Westfalen blieb 2023 weiterhin ohne nennenswerte positive Impulse. Sie wurde, wie in den anderen Bundesländern auch, durch eine Reihe negativer externer Faktoren belastet: Energiepreiseffekte, Zinswende/Anstieg des Leitzinses, der Krieg gegen die Ukraine, Fachkräftemangel etc. Das betraf – nach einer langen Phase einer überaus dynamischen Entwicklung – insbesondere auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (s. Kap. 1).

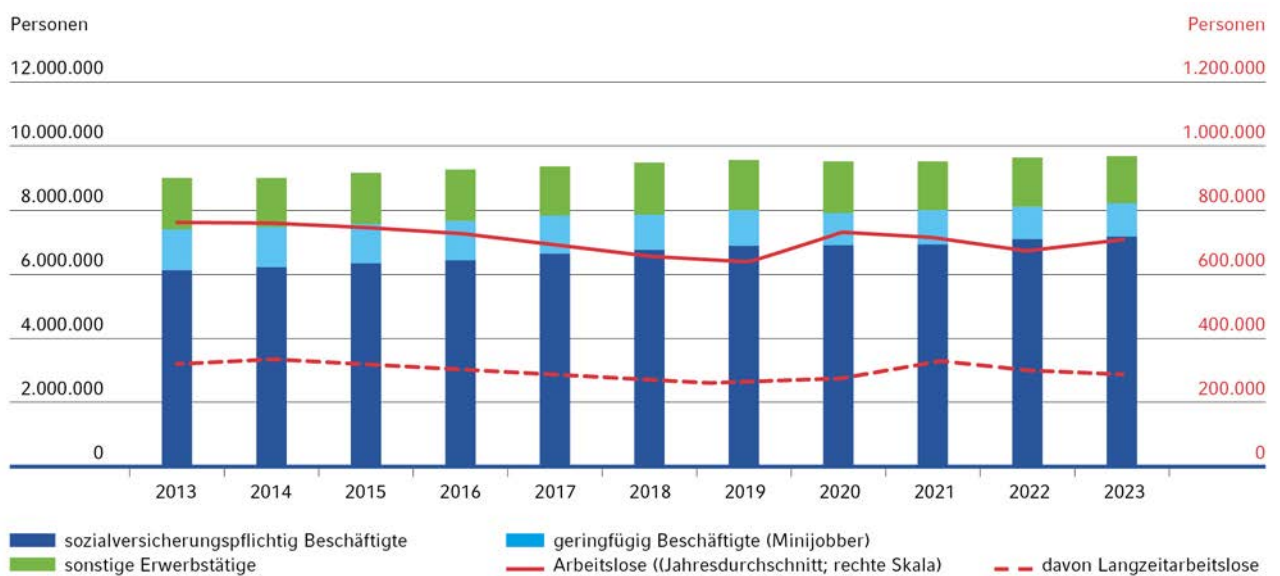
Relativ stabiler Arbeitsmarkt mit schwacher Dynamik

Insgesamt zeigte sich der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2023 von den herausfordernden Rahmenbedingungen relativ unbeeindruckt und stabil. Das belegt der im Vergleich zum Vorjahr erneute Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+55.800), der einen neuen historischen Höchststand markierte und der die konjunkturelle Entwicklung über Konsumausgaben teilweise stabilisierte. Teilzeit-

beschäftigte nahmen im Jahresvergleich erneut leicht zu (+38.700), sie stellten rund 29 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, wobei die Zahl der weiblichen Teilzeitbeschäftigten deutlich überwog.

Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren konjunkturell herausfordernden Rahmenbedingungen, die sich erst im Laufe des Jahres 2024 tendenziell leicht verbesserten, stiegen die Arbeitslosenzahlen im Jahresdurchschnitt 2023 erneut leicht an (rund 710.200, +41.700 im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2022) und nahmen auch im Verlauf des Jahres 2024 weiter zu (rund 732.200 im gleitenden Jahresdurchschnitt August 2023–Juli 2024). Diese Entwicklung war im Vorjahr unter anderem auf die erstmalige Erfassung von aus der Ukraine Geflüchteten mit Leistungsbezug nach SGB II zurückzuführen, war aber insgesamt auch durch eine leicht rückläufige wirtschaftliche Aktivität (–1,1% im Jahr 2023) bedingt. Regional, das heißt aufgegliedert nach Kreisen und kreisfreien Städten, zeigten die Arbeitslosenquoten sehr unterschiedliche Ausprägungen: So wies der Kreis Coesfeld im Jahresdurchschnitt 2023 eine Arbeitslosenquote von 3,5

Abb. 2.3.1: Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Arbeitsmarktstatistik nach Bundesagentur für Arbeit), AK ETR (Erwerbstätigenrechnung), eigene Berechnung NRW.BANK 2024

Clouth-Quartier in Köln-Nippes – inklusiver Genossenschaftswohnraum

Nach fast 140 Jahren Industriegeschichte zog auf dem Gelände der einstigen Clouth-Gummiwerke neues Leben ein: Der Neubau der Kölner Wohnungsgenossenschaft bietet mit 88 barrierefreien Wohnungen, davon 78 öffentlich gefördert, bezahlbaren Wohnraum in innerstädtischer Lage – für Alleinwohnende, Familien und Menschen mit Behinderung.

Neben drei Wohnungen mit rollstuhlgerechter Gestaltung umfasst das inklusive Wohnangebot zwei von der Lebenshilfe Köln betreute, ambulante Wohngruppen für jeweils vier Erwachsene mit geistiger Behinderung. Mit dem Büro des Zentrums für selbstbestimmtes Zusammenleben ist zudem eine Beratungsstelle von und für Menschen mit Behinderung vor Ort.

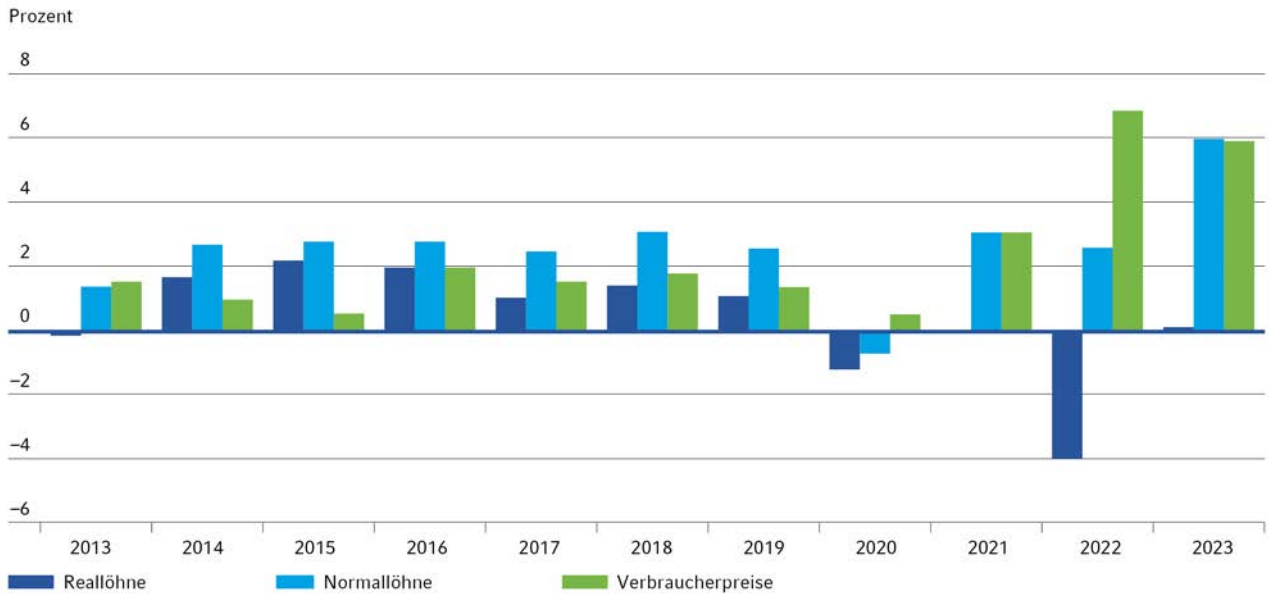
Jede der 38 bis 97 Quadratmeter großen Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse zur privaten Nutzung. Raum für nachbarschaftliche Begegnung bieten wiederum ein großzügiger Gemeinschaftsgarten sowie ein eigenes Veedel-Café.



Prozent auf, die Stadt Gelsenkirchen dagegen eine Quote von 14,6 Prozent (NRW: 7,2%). Diese regionalen Unterschiede wirken sich unmittelbar auf die jeweilige Kaufkraft der Haushalte und damit auf deren Spielraum für eine angemessene Wohnraumversorgung aus. Positiv hervorzuheben ist, dass trotz steigender Arbeitslosenzahlen die Zahl der Langzeitarbeitslosen (länger als ein Jahr arbeitslos gemeldete Personen) weiterhin leicht rückläufig war. Im Jahresdurchschnitt 2023 waren in Nordrhein-Westfalen rund 292.100 Personen langzeitarbeitslos gemeldet, 2022 waren es im Jahresdurchschnitt noch rund 298.900. In der langfristigen Betrachtung der Zahl der Langzeitarbeitslosen stellt diese Entwicklung jedoch keine signifikante Veränderung dar.

Insgesamt zeigte der Arbeitsmarkt weiterhin eine relativ schwache Dynamik. So nahm im Laufe des Jahres 2023 die Zahl der gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen ab (-14.200, -9,3% im Vorjahresvergleich). Auch im Jahr 2024 verringerte sich die Zahl der gemeldeten offenen Stellen bis Juli 2024 weiter um rund 1.300 Stellen. Hier zeigt sich, dass sich Unternehmen aufgrund der konjunkturellen Belastungen und der Unsicherheit mit Neueinstellungen derzeit zurückhalten, gleichwohl ein allgemeiner Fachkräftemangel, der zunehmend auch durch den demografischen Wandel bedingt ist, beklagt wird.

Abb. 2.3.2: Entwicklung der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmender sowie der Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)



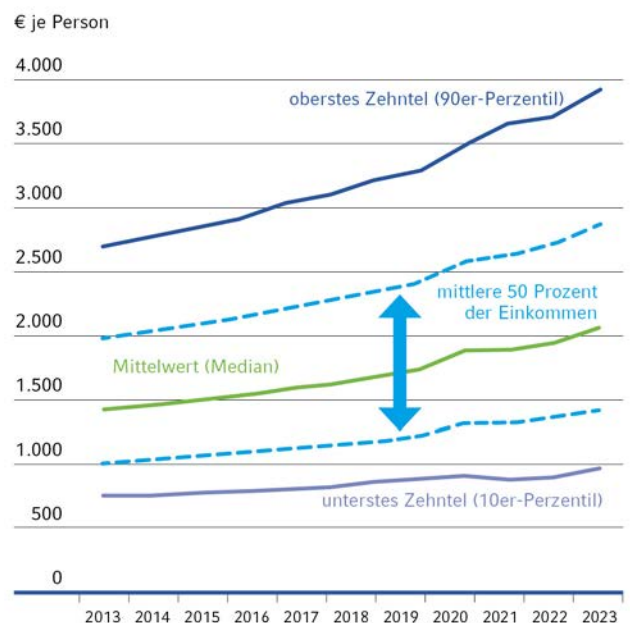
Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

NRW.BANK 2024

Inflationsbereinigte Löhne zeigten erstmals wieder eine leicht positive Entwicklung

Die Einkommen haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund eines steigenden (Aus-)Bildungsniveaus, teilweise hoher Tarifabschlüsse, einer zunehmenden doppelten Erwerbstätigkeit sowie der Einführung und weiteren Anpassung des gesetzlichen Mindestlohns nominell positiv entwickelt. Diese Entwicklung setzte sich auch im Jahr 2023 weiter fort. Der gegenüber dem Vorjahr geringere Anstieg der Verbraucherpreise (+5,9%) lag leicht unter dem Anstieg der Nominallohne im gleichen Zeitraum (+6,0%), sodass reale Einkommensverluste vermieden werden konnten: Die Reallöhne stiegen 2023 um 0,1 Prozent, was eine Abkehr von den Reallohnverlusten der Jahre 2020 bis 2022 darstellt. Im weiteren Zeitverlauf zeigte die Reallohnentwicklung in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2024 eine zunehmend positive Dynamik.

Abb. 2.3.3: Entwicklung der Äquivalenzeinkommen* in Nordrhein-Westfalen



* Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt.

Anmerkung: Die Daten für 2023 sind Erstergebnisse des Mikrozensus. Die Endergebnisse erscheinen voraussichtlich im ersten Quartal 2025.

Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

NRW.BANK 2024

2.4 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

Fachleute des Wohnungsmarkts identifizierten Gruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist nach wie vor sehr hoch. Eine dynamische Bevölkerungsentwicklung in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, die zeitweise hohe Inflation, das gestiegene Zinsniveau sowie die zunehmende Zahl Geflüchteter sind als wesentliche Gründe zu nennen. Diese Entwicklungen führten zu einer weiteren Verknappung des bezahlbaren Wohnraums, die auf eine über die Jahre 2020 bis 2024 betrachtet gesunkene Kaufkraft der Haushalte traf. Während dieser Jahre verstetigten sich die wirtschaftlichen und finanziellen Unsicherheiten und im Jahr 2024 zeigte sich nur wenig Besserung.

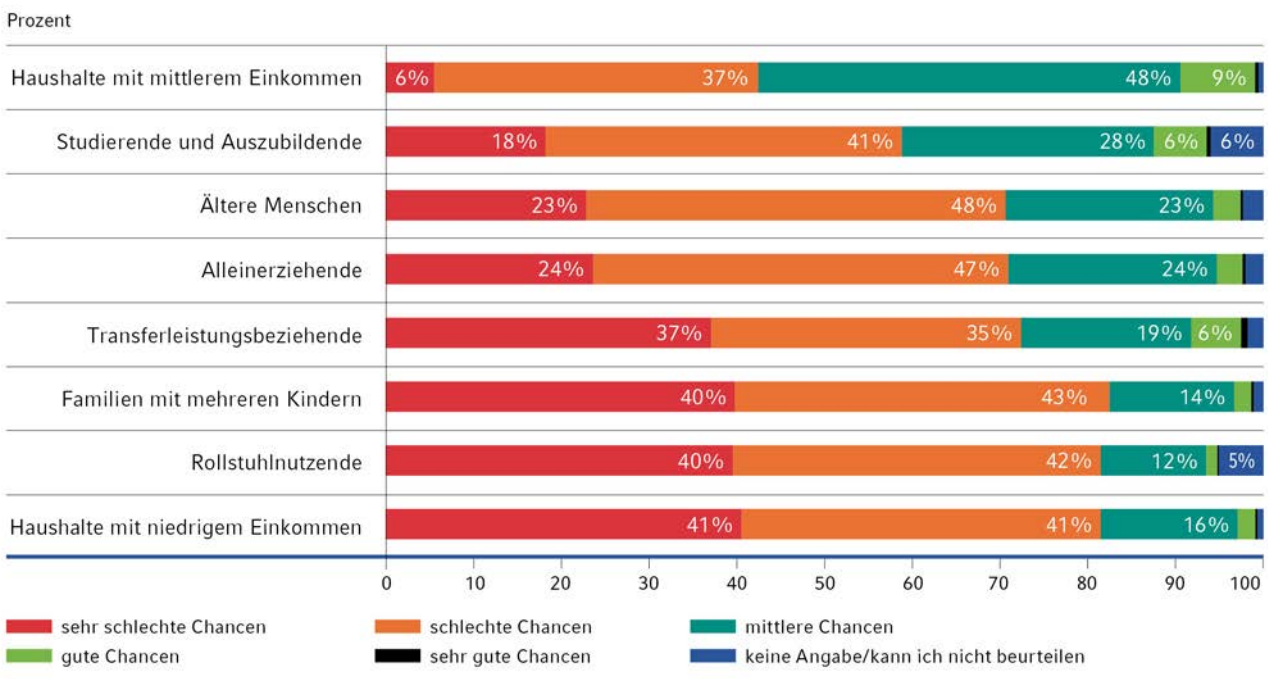
Die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte waren gravierend: Investierende und Bauträgerunternehmen stellten Projekte zurück, Haushalte verschoben die Eigentumbildung. Wiedervermietungs- beziehungsweise die Vermarktungszeiten von Neubauprojekten stiegen deutlich (vgl. auch Kap. 4.2).

Diese schwierigen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte spiegeln sich auch im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK wider. Es befragt jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts (s. Glossar). In der Befragung 2024 haben 425 Fachleute aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Befragten beurteilten darin auch die Marktzugangsschwierigkeiten von Haushalten mit geringem Einkommen oder besonderen Wohnbedürfnissen.

Für viele Haushalte gestaltete sich die Wohnungssuche schwierig

Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Transferleistungsbeziehende, Alleinerziehende sowie ältere Menschen (barrierearme Wohnungen) schlechte Chancen haben, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Etwas besser schätzten die befragten Fachleute die Chancen für Studierende und Auszubildende ein, bei Haushalten mit mittlerem Einkommen sahen mehr als die Hälfte der befragten Fachleute „mittlere Chancen“ oder sogar „gute Chancen“ (vgl. Abb. 2.4.1).

Abb. 2.4.1: Welche Nachfragegruppen haben nach Einschätzung der Fachleute derzeit welche Chancen, sich in ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Geflüchtete aus der Ukraine hatten überwiegend mittlere bis gute Chancen, eine Wohnung zu finden

Geflüchtete aus der Ukraine hatten laut Einschätzung der Fachleute im Wohnungsmarktbarometer 2024 leicht verschlechterte Chancen, sich mit einer adäquaten Wohnung zu versorgen (Abb. 2.4.2). Generell waren die Chancen der Geflüchteten aus der Ukraine jedoch größer als die anderer Geflüchteter. Geringere bürokratische Auflagen, starke, unterstützende Netzwerke und die oftmals relativ schnelle Integration in den Arbeits- und Ausbildungsmarkt erleichterten den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt.

Ansteigende Zahl von Personen in der Mindestsicherung

Unter dem Begriff „Mindestsicherungsleistungen“ werden Sozialleistungen des Staates zusammengefasst, die den leistungsbeziehenden Personen das sozio-ökonomische Existenzminimum sichern. Dazu zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) sowie die Geldleistungen für Asylbewerber (AsylbLG).

Wie in den Jahren zuvor blieb der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen auch im Jahr 2023 relativ stabil. Allerdings stieg die Zahl der Personen, die eine

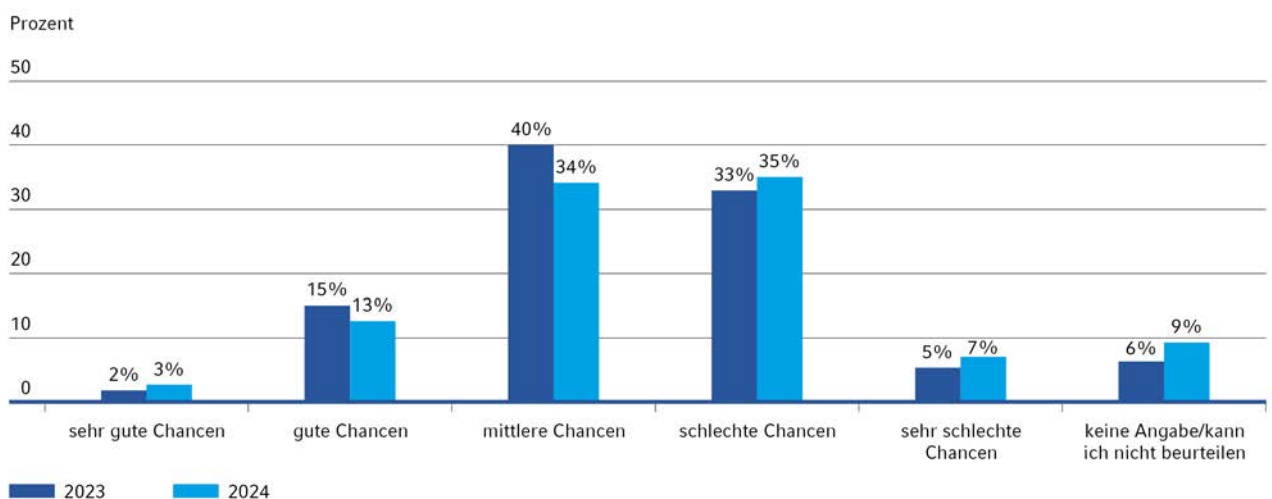
Grundsicherung für Arbeitsuchende bezogen, im Vorjahresvergleich leicht an (+3,3%). Die Mindestsicherungsquote veränderte sich mit 11,0 Prozent im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr nicht und bewegt sich seit Jahren in einer Spanne zwischen 10 und 12 Prozent (2008: 10,0%; Höchstwert 2015/2016: 12,0%). Ob die seit Jahren zunehmenden gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen den Transferleistungsbezug mittelfristig weiter ansteigen lassen, bleibt aufgrund der vielen möglichen Einflussfaktoren unsicher.

Mehr Personen, die eine Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen

Die Zahl der Personen, die eine Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) bezogen, nahm seit 2016 leicht, aber stetig zu. Sie stellten weiterhin die zweitgrößte Gruppe der Mindestsicherungsleistungen beziehenden Personen. Zwar fiel der Anstieg zwischen den Jahren 2022 und 2023 mit 1,2 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum aus (+4,8%), er zeigt jedoch, dass es im Kontext gestiegener Preise insbesondere älteren Personen schwerer fiel, ihre notwendigen Ausgaben zu bestreiten.

Insbesondere in den Städten des Ruhrgebiets wie auch in Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal ist der Anteil der SGB-II-Leistungsbeziehenden überdurchschnittlich hoch. Und selbst wirtschaftlich sehr

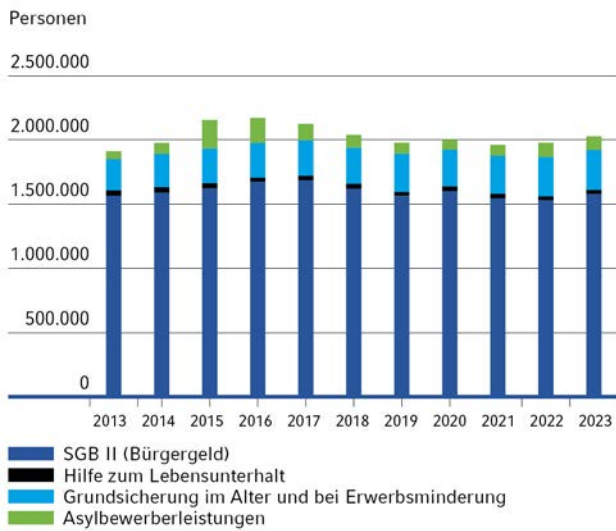
Abb. 2.4.2: Ukrainische Geflüchtete mit Chancen bei der Wohnraumversorgung



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

Abb. 2.4.3: Beziehende von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken)

NRW.BANK 2024

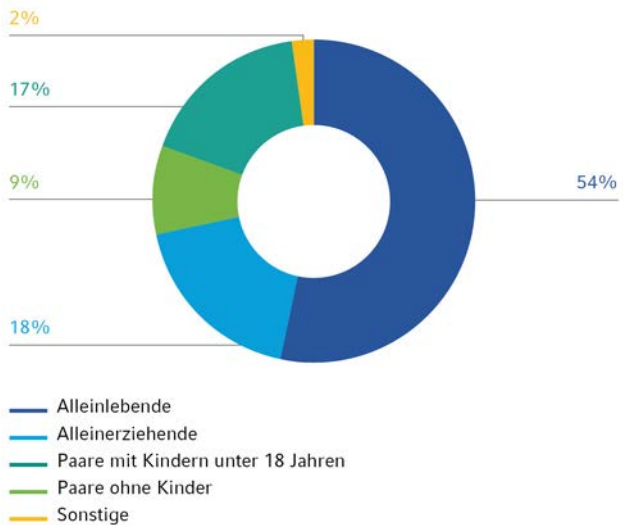
dynamische Städte wie Köln, Leverkusen und Bielefeld weisen überdurchschnittliche SGB-II-Quoten auf. Nicht nur für transferleistungsbeziehende Personen bleibt dort die Wohnungssuche eine große Herausforderung.

Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug durch erhöhte Einkommensgrenzen deutlich gestiegen

Der Wohngeldbezug wurde in den vergangenen Jahren mehrfach reformiert. Zuletzt bedeutete die Wohngeld Plus-Reform zum 1. Januar 2023 eine weitere Leistungsverbesserung. Sie führte eine nach der Anzahl der Personen gestaffelte Heizkostenpauschale sowie eine Klimakomponente, die Wohnkostenbelastungen in energieeffizienten Wohnungen – höhere Mieten durch energetische Sanierungen – abfedern soll, ein.

Ende 2023 erhielten in Nordrhein-Westfalen rund 292.400 Haushalte Wohngeld, 78,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor (2022: rund 164.200 Haushalte, alle Zahlen ohne sogenannte Mischhaushalte). Mit dieser Zahl wurde nach Inkrafttreten der Wohngeld Plus-Reform zum 1. Januar 2023 der höchste Stand seit der Sozialreform (Hartz IV) 2005 (rund 181.500) erreicht.

Abb. 2.4.4: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltstyp 2023



Daten: Bundesagentur für Arbeit (SGB-II-Statistik)

NRW.BANK 2024

Insgesamt bezogen Ende 2023 3,4 Prozent aller Hauptwohnsitzhaushalte im Land Wohngeld (2022: 2,0%). Sie erhielten das Wohngeld in Form eines Mietzuschusses oder eines Lastenzuschusses. Von den rund 292.400 wohngeldbeziehenden Haushalten bezogen rund 18.200 Haushalte (6,2%) einen Lastenzuschuss für das selbstgenutzte Wohneigentum.

Neben den reinen Wohngeldhaushalten existieren auch Mischhaushalte, in denen Wohngeldberechtigte mit Personen zusammenleben, die nicht wohngeldberechtigt sind. Ende 2023 erhielten in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 8.000 solcher Mischhaushalte Wohngeld (2022: rund 6.800).

Der durchschnittliche Mietzuschuss lag im Jahr 2023, reformbedingt durch höhere Zuschüsse, bei 317 Euro (2022: 203 Euro), der durchschnittlich gezahlte Lastenzuschuss bei 370 Euro (2021: 260 Euro). Die Höhe der Zuschüsse hängt von der Höhe des Einkommens, der Miete oder Belastung sowie der Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Jede Kommune wird dabei in eine Mietstufe eingeordnet, die die Abweichung der örtlichen Miethöhe vom Bundesdurchschnitt wiedergibt und Berechnungsbasis für die Wohngeldhöhe ist.

Weitere Zunahme bei Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine

Im Jahr 2023 erhielten rund 97.200 Haushalte und damit 1,1 Prozent aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen einen Wohnberechtigungsschein. Im ländlichen Raum sind traditionell weniger Haushalte, in den Städten der Rheinschiene Bonn, Düsseldorf und Köln und deren Umland wie auch in den Universitätsstädten Aachen, Münster und Bielefeld überdurchschnittlich viele Haushalte wohnungssuchend.

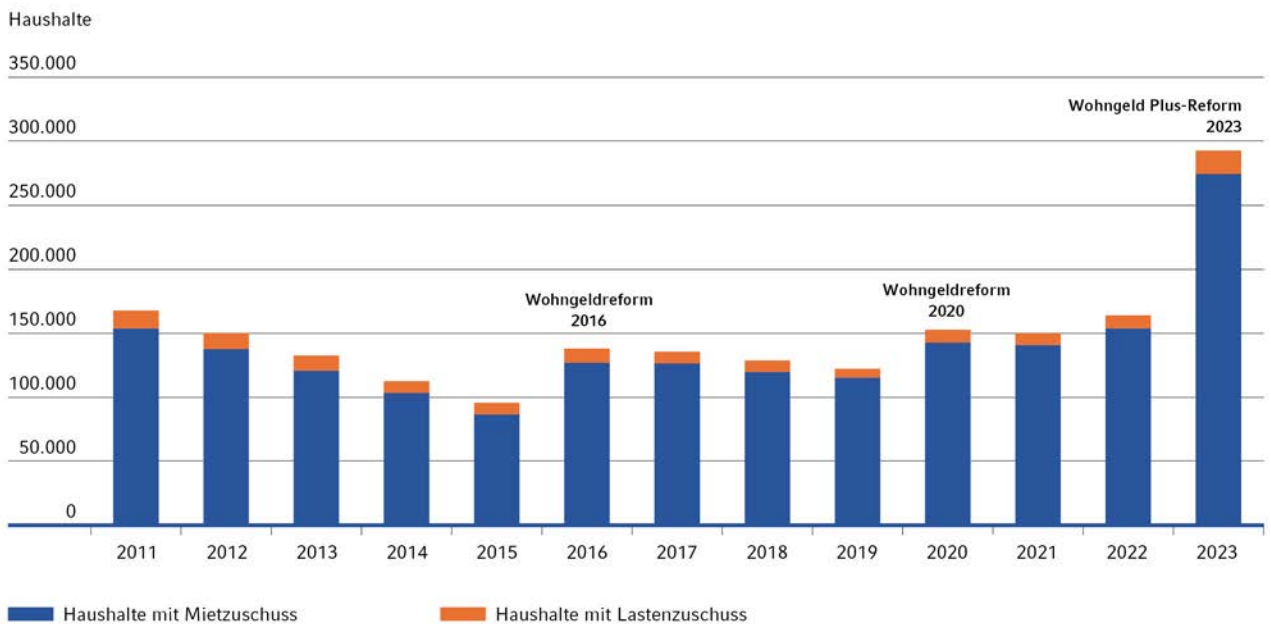
Dabei waren alleinstehende wie auch größere Haushalte absolut wie auch gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung häufiger wohnungssuchend als andere Haushalte. Einpersonenhaushalte stellten rund

die Hälfte, Haushalte mit mehr als vier Personen machten 16 Prozent aller als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte aus.

Zu kleine Wohnungen häufigster Grund für Beantragung eines WBS

Die Gründe für einen gewünschten Wohnungswechsel bleiben über die Jahre betrachtet recht stabil. Auch im Jahr 2023 wurde eine zu kleine Wohnung von rund einem Viertel (27%) der Wohnungssuchenden als häufigster Grund für den gewünschten Wohnungswechsel angegeben. Mit rund 11 Prozent waren zu hohe Mieten sowie das Erfordernis einer altersgerechten beziehungsweise rollstuhlgerechten Wohnung weitere häufig genannte Gründe.

Abb. 2.4.5: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wohngeldstatistik; Abb. ohne Mischhaushalte)

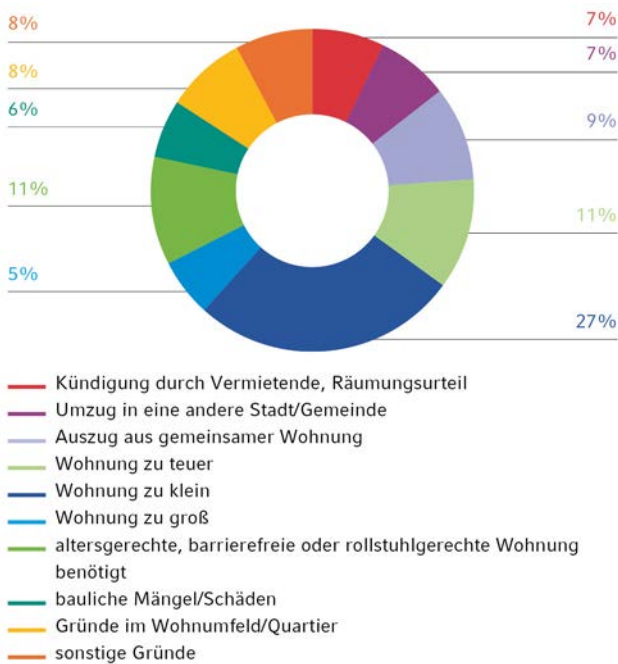
NRW.BANK 2024

Neuer Höchststand bei der Wohnungslosigkeit

Im Juni des Jahres 2023 waren in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 108.600 Personen (Juni 2022: rund 78.400, +30.200 bzw. +39%) wohnungslos gemeldet. Die Zahl der von Kommunen und von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft erfassten wohnungslosen Personen stieg somit im Vergleich zum Vorjahr deutlich und erreichte einen neuen Höchststand. Bei diesen Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die Statistik der Wohnungsnotfallberichterstattung nur Personen erfasst, die sich in der Unterbringung befinden oder in Kontakt zu Beratungsstellen der Wohnungshilfen stehen. Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden ebenso wenig registriert wie Menschen, die ausschließlich auf der Straße leben und keine Hilfe in Anspruch nehmen. Die Dunkelziffer ist somit als hoch einzuschätzen. Mehr als ein Viertel der Wohnungslosen (26,9%) waren Kinder

und Jugendliche unter 18 Jahren. Laut der Sozialberichterstattung Nordrhein-Westfalen ging der weitere deutliche Anstieg der Wohnungslosen zu einem großen Teil auf den zunehmenden Zuzug Geflüchteter aus dem außereuropäischen Ausland zurück, wogegen im Jahr 2022 insbesondere die Zuwanderung aus der Ukraine ein Grund für die Zunahme der Wohnungslosigkeit war. Ein Novum ist, dass Ende 2023 in den Kreisen erstmals mehr Wohnungslose je 10.000 Personen gezählt wurden als in den kreisfreien Städten. Bei zwei Dritteln der kommunal untergebrachten Wohnungslosen handelt es sich um anerkannte Geflüchtete (rund 65.600 Personen), von denen wiederum die Hälfte aus der Ukraine stammt. Anerkannte Geflüchtete gelten als „Fehlbeleger“ in kommunalen Unterkünften, weil sie auf dem regulären Wohnungsmarkt fündig werden sollen, was sie in vielen Fällen aber nicht werden. Wohnberechtigungswürdig sind diese Haushalte nur dann, wenn die Aufenthaltsgenehmigung noch mindestens ein Jahr gilt.

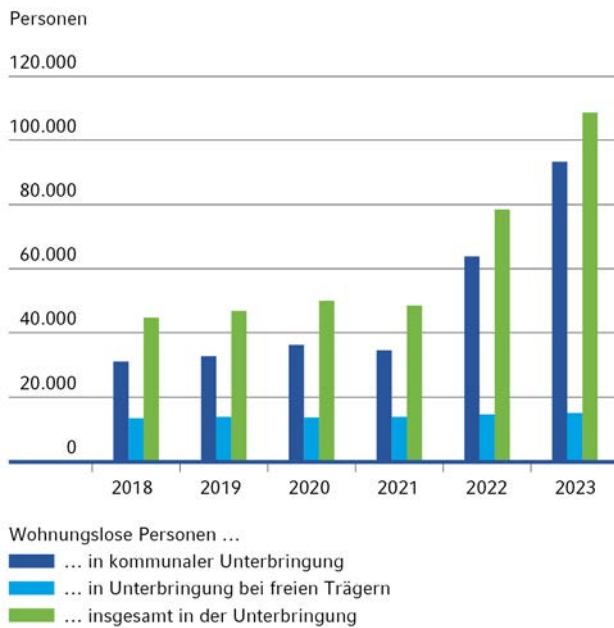
Abb. 2.4.6: Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2023



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle)

NRW.BANK 2024

Abb. 2.4.7: Wohnungslose Personen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW, MAGS NRW (Wohnungslosenstatistik)

NRW.BANK 2024

3. Wohnungsangebot

Für ein ausreichendes Angebot ist die fortlaufende Erweiterung des Bestands durch Neubauaktivitäten wichtig. Im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsbestands bringt der Zensus 2022 neue Erkenntnisse. Neben der Betrachtung der Baugenehmigungen ist die Bautätigkeit – die tatsächliche Realisierung von

Bauprojekten – eine wichtige Kennziffer. Als Bauüberhang werden Wohnungen bezeichnet, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Die Bauintensität setzt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Bezug zur Einwohnerzahl.

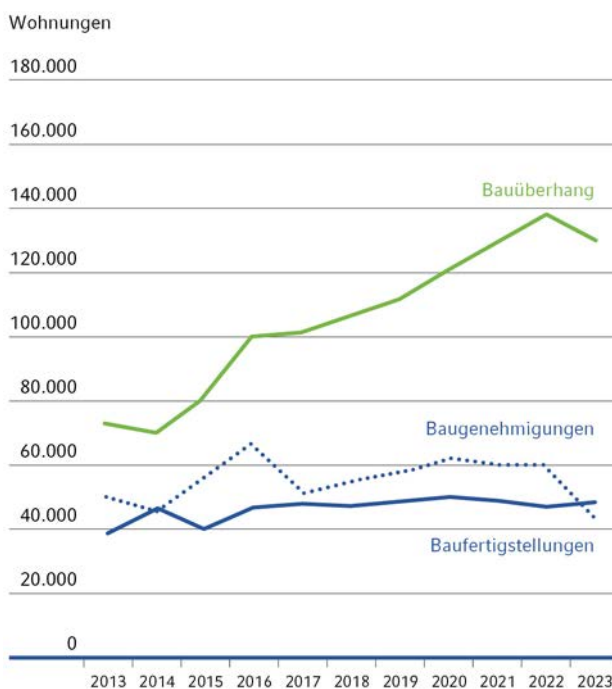
3.1 Bautätigkeit

Leichter Anstieg fertig gestellter Wohnungen

Die Baufertigstellungen stiegen im Jahr 2023 mit rund 48.100 fertiggestellten Wohnungen leicht an (+1,7% gegenüber 2022). Einen deutlichen Rückgang verzeichneten allerdings die Baugenehmigungen: Mit

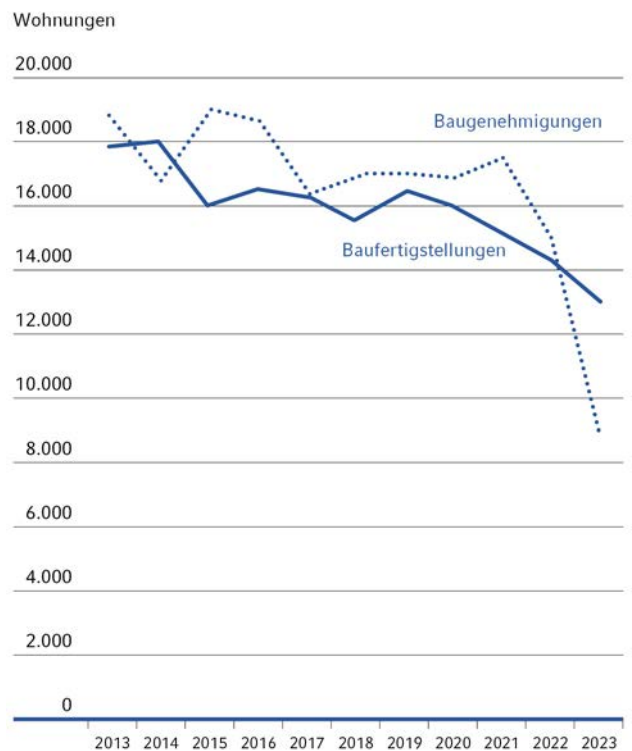
rund 43.600 Wohnungen (-26,0%) verfehlten die Genehmigungszahlen das Niveau der Vorjahre deutlich (Abb. 3.1.1). Der bereits mit der zweiten Jahreshälfte 2022 begonnene Rückgang der Baugenehmigungen und die Zurückhaltung der Investierenden im Wohnungsneubau setzte sich auch 2024 fort (Abb. 3.1.6), sodass mittelfristig mit einem Rückgang der Baufertigstellungen gerechnet werden muss.

Abb. 3.1.1: Bautätigkeit und Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen gesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2024

Abb. 3.1.2: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2024

Der Bauüberhang wuchs seit fast einem Jahrzehnt kontinuierlich und ging nach dem 2022 erzielten Rekordniveau im Jahr 2023 erstmals zurück (Abb. 3.1.1). In den vergangenen Jahren haben vor allem die Auslastung der Wohnungsbauunternehmen und fehlendes Fachpersonal dazu geführt, dass der Bauüberhang nicht zügig abgebaut werden konnte – beide Gründe haben sich jüngst relativiert, sodass der Bauüberhang bei gleichzeitig rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2023 abgeschmolzen ist. Im Jahr 2023 verzeichnete Nordrhein-Westfalen damit einen Rückgang von rund 7.500 Wohnungen auf insgesamt 131.000 Wohnungsüberhänge (-5,5%). Dennoch betrug der Bauvorrat immer noch das 2,7-Fache der jährlichen Wohnungsneubauleistung. Der Bauüberhang genehmigter Wohnungen bietet weiterhin Potenzial für die Fertigstellung von Projekten und kann dazu beitragen, kurz- bis mittelfristig das Wohnungsangebot auszuweiten.

Insgesamt ist die Wohneigentumsbildung in den zurückliegenden zwei Jahren zurückgegangen. Dies zeigt die Auswertung der Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, nach der weniger unbebaute und bebaute Grundstücke verkauft wurden. Maßnahmen der Landesregierung, wie die Ausweitung der Eigentumsförderung auf die Einkommensgruppe B, sollen dieser Entwicklung entgegenwirken.

Deutlicher Neubaurückgang von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser war in den vergangenen zehn Jahren stetig rückläufig. Im Jahr 2023 wurden 13.000 Wohnungen fertiggestellt (-9,1%), der Rückgang überstieg die Vorjahre damit deutlich (Abb. 3.1.2). Mit Blick auf die fallenden Genehmigungszahlen lässt der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mittelfristig ein weiter sinkendes Niveau erwarten.

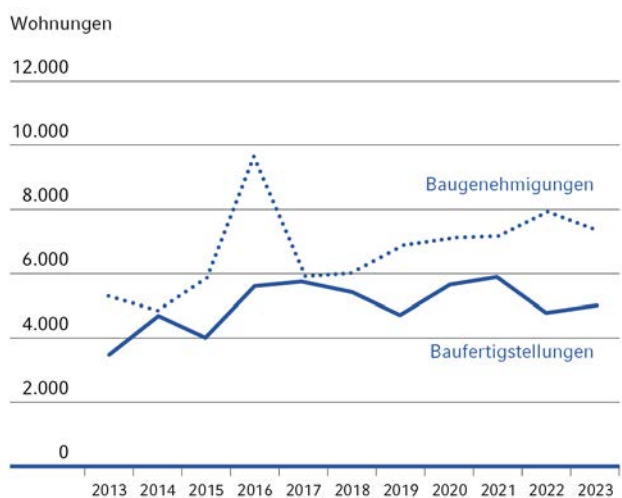
Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2021 noch bei 17.400 Wohnungen, ein Jahr später bei rund 14.900 Wohnungen und 2023 bei nur noch 8.700 Wohnungen (-41,6% zum Vorjahr). Die starke Zurückhaltung privater Haushalte aufgrund der gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt spielten dafür eine entscheidende Rolle.

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand legte zu

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) spielt eine weitere wichtige Rolle für die Wohnraumversorgung. Sie trägt zu einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Ressourcen bei und reduziert den Wohnungsneubaubedarf, der aufgrund der Baukosten und der knappen Baulandverfügbarkeit an seine Grenzen gerät. Nach einem schwachen Jahr 2022 konnte die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand mit rund 5.000 Wohnungen im Jahr 2023 (+4,8%) wieder leicht zulegen, erreichte allerdings nicht das Niveau der Jahre 2020 und 2021 (Abb. 3.1.3).

Die Genehmigungszahlen gingen leicht zurück, befanden sich mit rund 7.400 Wohnungen (2022: 7.900) allerdings weiter oberhalb des Niveaus der Jahre 2017 bis 2021. Die Genehmigungen durch Neuschaffung von Wohnraum im Bestand erreichten damit den zweithöchsten Wert seit dem – bedingt durch den Zuzug Geflüchteter – Ausnahmejahr 2016.

Abb. 3.1.3: Neuschaffung durch Umbau, Ausbau oder Aufstockung im Bestand



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

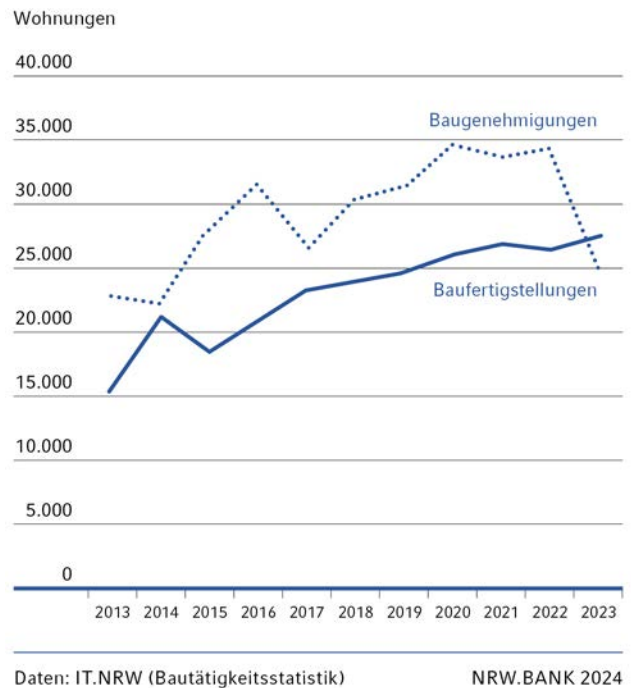
NRW.BANK 2024

Fertigstellungen von Geschosswohnungen erreichten Höchststand

Im Jahr 2023 entstanden rund 27.700 Geschosswohnungen in Nordrhein-Westfalen (+4,7%). Das ist der höchste Wert seit mehr als 20 Jahren (Abb. 3.1.4). Mehr fertiggestellte Geschosswohnungen gab es zuletzt im Jahr 2000 (33.500 Wohnungen). Aufgrund des Einbruchs der Genehmigungszahlen muss für die nächsten Jahre allerdings mit einem Rückgang des Geschosswohnungsbaus gerechnet werden.

Trotz des Kriegsausbruchs in der Ukraine und der Mitte des Jahres 2022 einsetzenden schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau erreichten die Baugenehmigungen von Geschosswohnungen in den vergangenen drei Jahren ein außerordentlich hohes Niveau mit jährlich rund 34.000 Wohnungen, das seit dem Jahrtausendwechsel unerreicht war. Im Jahr 2023 schlugen sich die Schwierigkeiten und Hemmnisse im Wohnungsbau aber endgültig nieder, sodass ein deutlicher Rückgang (-27,7%) auf 24.800 genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einsetzte. Im Gegensatz dazu erfuhren die Bewilligungen im

Abb. 3.1.4: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Geschosswohnungen



BOB CAMPUS Wuppertal – ein Quartier für die Zukunft

In Wuppertal-Oberbarmen ist mit dem BOB CAMPUS ein Vorzeigeprojekt entstanden, das Wohnen, Arbeiten und Bildung auf innovative Weise vereint. Für die Realisierung haben die Montag Stiftungen die Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH gegründet, die auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik das Quartiersprojekt gemeinsam mit der Kommune und Menschen aus dem Stadtteil realisiert. Entstanden sind bis 2023 neue Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Freiräume, die den sozialen Zusammenhalt fördern. Das vielfältige Nutzungskonzept umfasst zwölf Wohneinheiten, davon neun gefördert, Büros, eine Kita, Werk- und Kunsträume der benachbarten Realschule sowie die neuen Räume der Stadtteilbibliothek. Raum für Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten die 1.000 Quadratmeter große Nachbarschaftsetage mit Viertelsküche, ein Nachbarschaftspark sowie eine großzügige Dachterrasse. Der BOB CAMPUS ist ein beispielhaftes Modell für nachhaltige und gemeinwohlorientierte Immobilien- und Quartiersentwicklung, das durch partizipative Planung und Bauweise eine lebendige und vielfältige Nachbarschaft geschaffen hat. Im Jahr 2024 wurde das Projekt mit dem Architekturpreis NRW ausgezeichnet.



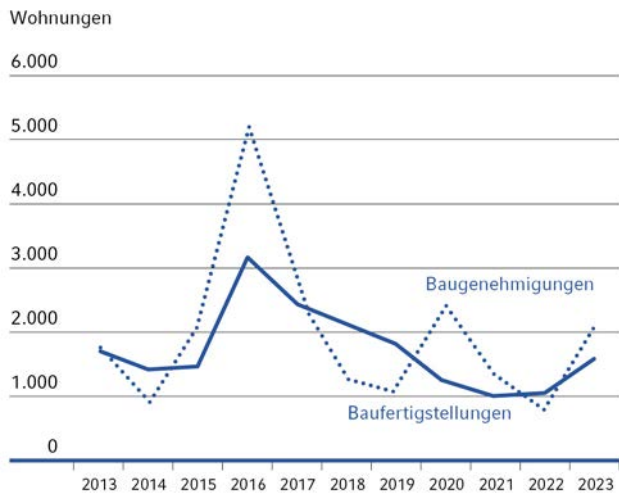
öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau einen Bedeutungsgewinn. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen stieg 2023 auf über 5.700 Wohnungen und erreichte den höchsten Wert seit 2017. Der Anteil öffentlich geförderter Bewilligungen an allen genehmigten Geschosswohnungen stieg auf 23 Prozent, in den Vorjahren waren es lediglich zwischen 10 und 17 Prozent. Die wichtige Rolle der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als stützende Säule des Wohnungsbaus zeigt sich in diesen Zahlen deutlich.

Anstieg der genehmigten und fertiggestellten Wohnheime

Die Neuschaffung von Wohnheimen in Nordrhein-Westfalen ist wieder verstärkt in den Fokus gerückt. Die weiter steigenden Mieten (vgl. Kap. 4.1) und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt machen es zum Beispiel für Zugewanderte, aber auch für Ältere, Auszubildende und Studierende schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Fertigstellung von Wohnheimen kann daher dazu beitragen, dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Im Jahr 2023 konnten mit rund 1.600 Wohnheimplätzen (+46,9%) wieder mehr Plätze fertiggestellt werden als in den Vorjahren 2020 bis 2022 (Abb. 3.1.5). Die erteilten Baugenehmigungen lassen zudem einen Anstieg in den nächsten Jahren erwarten. Diese erreichten den höchsten Stand seit drei Jahren. Mit rund 2.100 genehmigten Wohnheimplätzen entstanden mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Etwa die Hälfte dieser genehmigten Wohnheimplätze wurde öffentlich gefördert.

Abb. 3.1.5: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnplätze in Wohnheimen

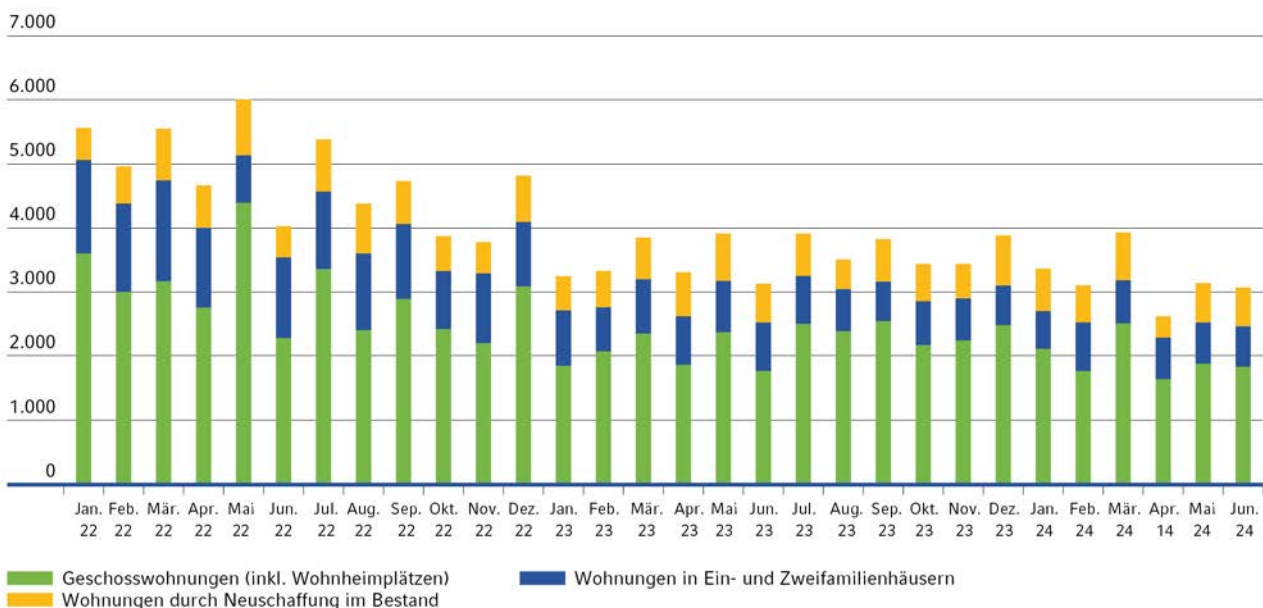


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2024

Erstes Halbjahr 2024: weiterer Rückgang der genehmigten Wohnungen

Im ersten Halbjahr 2024 erteilten die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 19.800 Wohnungen, das entspricht einem Rückgang von knapp 6,7 Prozent beziehungsweise 1.400 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau befanden sich im ersten Halbjahr 2024 mit rund 200 weniger genehmigten Geschosswohnungen als im ersten Halbjahr 2023 etwa auf gleichbleibendem Niveau (Abb. 3.1.6). Bei den

Abb. 3.1.6: Monatliche Baugenehmigungen seit Januar 2022



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2024

Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigte der Zwischenstand 2024 negativere Vorzeichen. Im ersten Halbjahr wurden rund 800 Wohnungen (-17,8%) weniger genehmigt. Nicht ganz so negativ verlief die Entwicklung bei der Neuschaffung im Bestand. Mit rund 3.500 genehmigten Wohnungen wurden in diesem Segment nur rund 200 Wohnungen (-5,1%) weniger genehmigt als im ersten Halbjahr des Vorjahres.

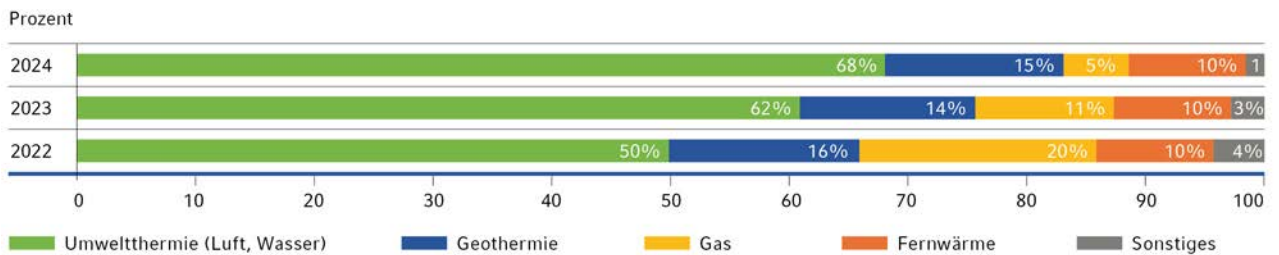
Erneuerbare Energieträger weiter im Aufwind

Die Auswertung der jüngsten Baugenehmigungen nach der primären Heizenergie zeigt, dass Wärmepumpen im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung gewinnen. Im laufenden Jahr 2024 wurde die Umweltthermie bei mehr als zwei Dritteln (68%) aller genehmigten Mehrfamilienhäuser als primäre Heizenergie herangezogen (Abb. 3.1.7). Gleichzeitig verloren der Energieträger Gas sowie die sonstigen Energieträger wie Strom oder Holz an Bedeutung. Die Fernwärme dient bei jedem zehnten Haus als primäre Heizenergie.

Der Blick auf die aktuellen Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt, dass dort der Anteil regenerativer Energien bei der Beheizung noch höher war (Abb. 3.1.8). 79 Prozent aller im ersten Halbjahr 2024 genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser nutzen die Umweltthermie als primäre Heizenergie, was einem Anstieg von jährlich 8 Prozentpunkten seit 2022 entspricht. Der Energieträger Gas, aber auch die Fernwärme verloren 2024 deutlich an Bedeutung. Der Anteil von eingesetzten Wärmepumpen in Regionen mit starkem Ein- und Zweifamilienhausneubau war deutlich höher als in verdichteten Räumen, wo der Neubau von Mehrfamilienhäusern überwog.

Der Anteil von eingesetzten Wärmepumpen in Regionen mit starkem Ein- und Zweifamilienhausneubau war deutlich höher als in verdichteten Räumen, wo der Neubau von Mehrfamilienhäusern überwog.

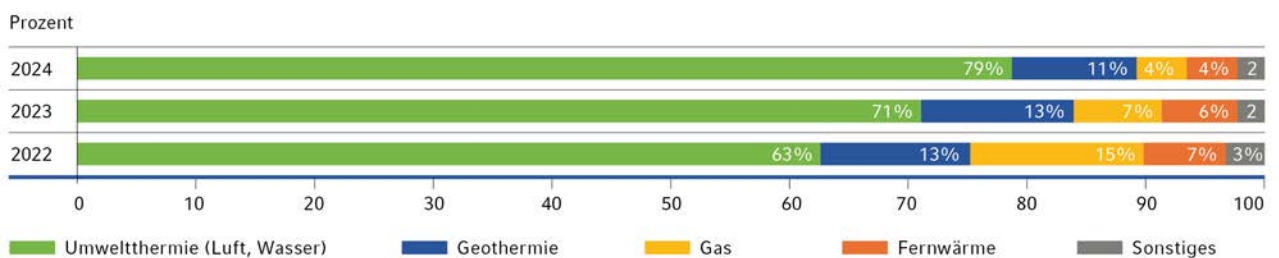
Abb. 3.1.7: Beheizungsstruktur im Neubau von Mehrfamilienhäusern: primäre Heizenergie* bei ausgestellten Baugenehmigungen)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2024

Abb. 3.1.8: Beheizungsstruktur im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern: primäre Heizenergie* bei ausgestellten Baugenehmigungen)



* Als primäre Heizenergie gilt die, bezogen auf den Heizenergieanteil, überwiegende Energiequelle. In der gewählten Darstellung werden die Energieträger Elektrizität, Holz, Öl, Solarthermie, Biogas, Biomethan und sonstige Biomassen sowie sonstige und keine Heizenergie unter Sonstiges zusammengefasst. Wärmepumpen, die grundsätzlich über Strom betrieben werden, werden im Rahmen der Landesstatistiken nach der Wärmequelle eingeteilt. So werden die Wärmepumpen nach den Wärmequellen Geothermie (Erde), Aerothermie (Luft) und Hydrothermie (Wasser) unterschieden. Die Thermiearten mit Luft und Wasser werden in den Erhebungen unter Umweltthermie zusammengefasst. Wärmepumpen, die überwiegend andere Wärmequellen nutzen (wie Abwärme oder Solarwärme), sind unter Sonstiges zusammengefasst (vgl. IT.NRW).

Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2024

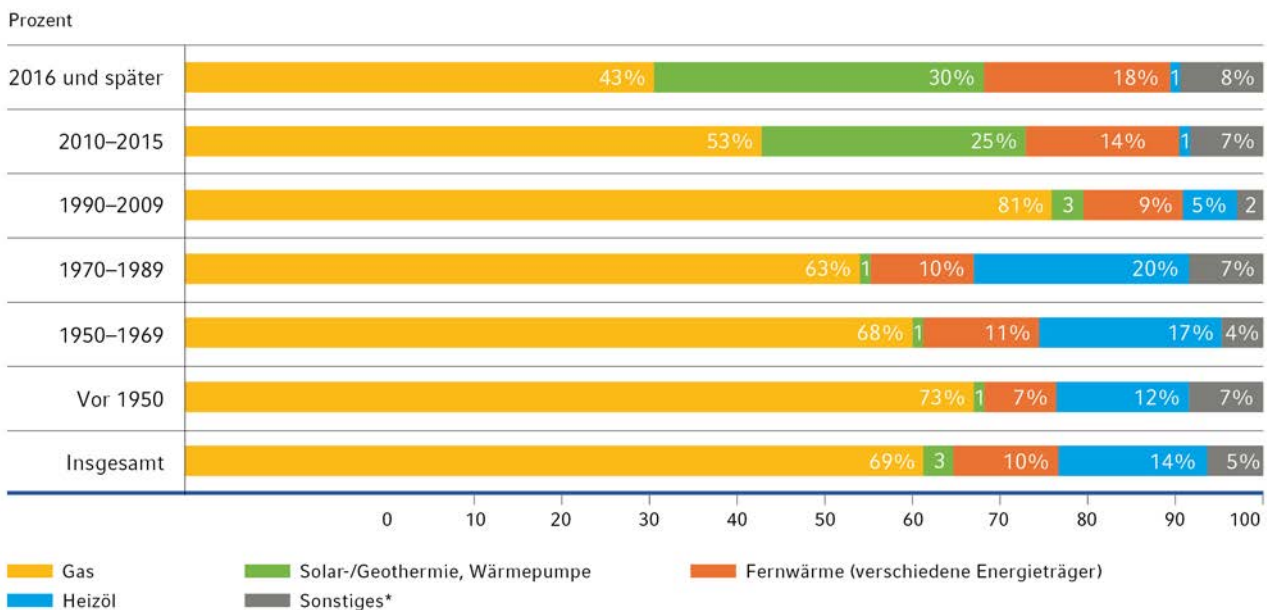
Ergebnisse des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen unterstreichen die Bedeutung von Wärmepumpen bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwei Drittel aller eingesetzten Wärmepumpen dienten bei Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen als Energieträger, nur ein Drittel bei Mehrfamilienhäusern.

Die beschriebene Verteilung der primären Heizenergie bei den Baugenehmigungen gibt die zukünftige Tendenz in Richtung erneuerbarer Energien vor, auch wenn eine sichtbare Verschiebung in Bezug auf den gesamten Wohnungs- und Gebäudebestand viel Zeit braucht. So wurden nach wie vor zwei Drittel der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen mit Gas beheizt. Gas war in allen Baualtersklassen der häufigste Energieträger (Abb. 3.1.9). Der Anteil der erneuerbaren Energieträger stieg bei den jüngeren Baualtersklassen jedoch deutlich. Bei jeder vierten Wohnung mit einem Baujahr zwischen 2010 und 2015 wurde mit Solarthermie, Geothermie oder Wärmepumpen geheizt, bei Wohnungen seit 2016

waren es bereits 30 Prozent der Wohnungen. Zur Einordnung sollte jedoch erwähnt werden, dass Wohnungen mit Baujahr ab 2010 lediglich rund 6 Prozent am Wohnungsbestand insgesamt ausmachten (Abb. 3.1.10). Fernwärme wird bei jeder zehnten Wohnung als Energieträger genutzt, Heizöl bei rund 14 Prozent des Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (Abb. 3.1.9).

Die dargestellte Verschiebung zu regenerativen Energien bestätigt eine aktuelle Umfrage der NRW.BANK und des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen unter Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Für 84 Prozent der Wohnungsunternehmen war Gas in der aktuellen Befragungsrunde der wesentliche Energieträger (2023: 90%) zum Heizen des Immobilienbestands – allerdings setzten 72 Prozent (2023: 61%) der befragten Wohnungsunternehmen bei aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Wärmepumpe.

Abb. 3.1.9: Beheizungsstruktur des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen

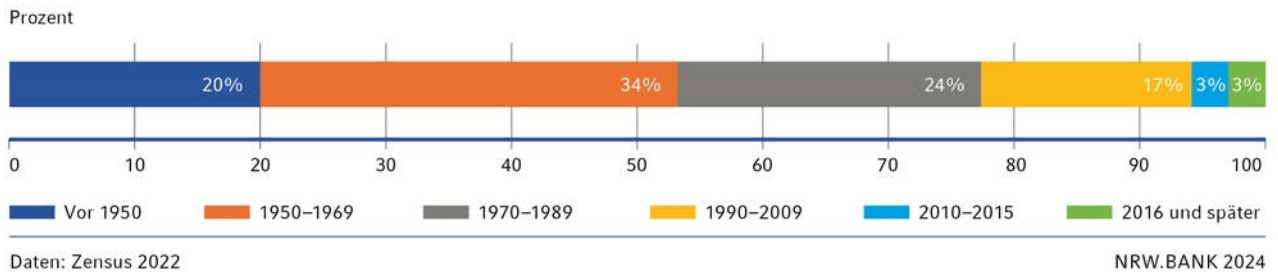


* Unter Sonstiges fallen die Energieträger Kohle, Holz, Holzpellets, Biomasse (ohne Holz), Biogas, Strom (ohne Wärmepumpe) und kein Energieträger (keine Heizung).

Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2024

Abb. 3.1.10: Wohnungsbestand nach Baualterklassen



Regionale Betrachtung: hohe Bauintensität im Münsterland, im westlichen Ostwestfalen sowie im Südwesten Nordrhein-Westfalens

Landesweit wurden zuletzt rund 27 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. Ein Blick auf die Karte zeigt die regionalen Unterschiede der Bauintensität in Bezug auf die Bevölkerung (Abb. 3.1.11). Eine besonders starke Bauintensität zeigte sich im Münsterland. In dieser stark wachsenden Region sowie rund um Gütersloh und Paderborn hatte der Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen (Abb. 3.1.12).

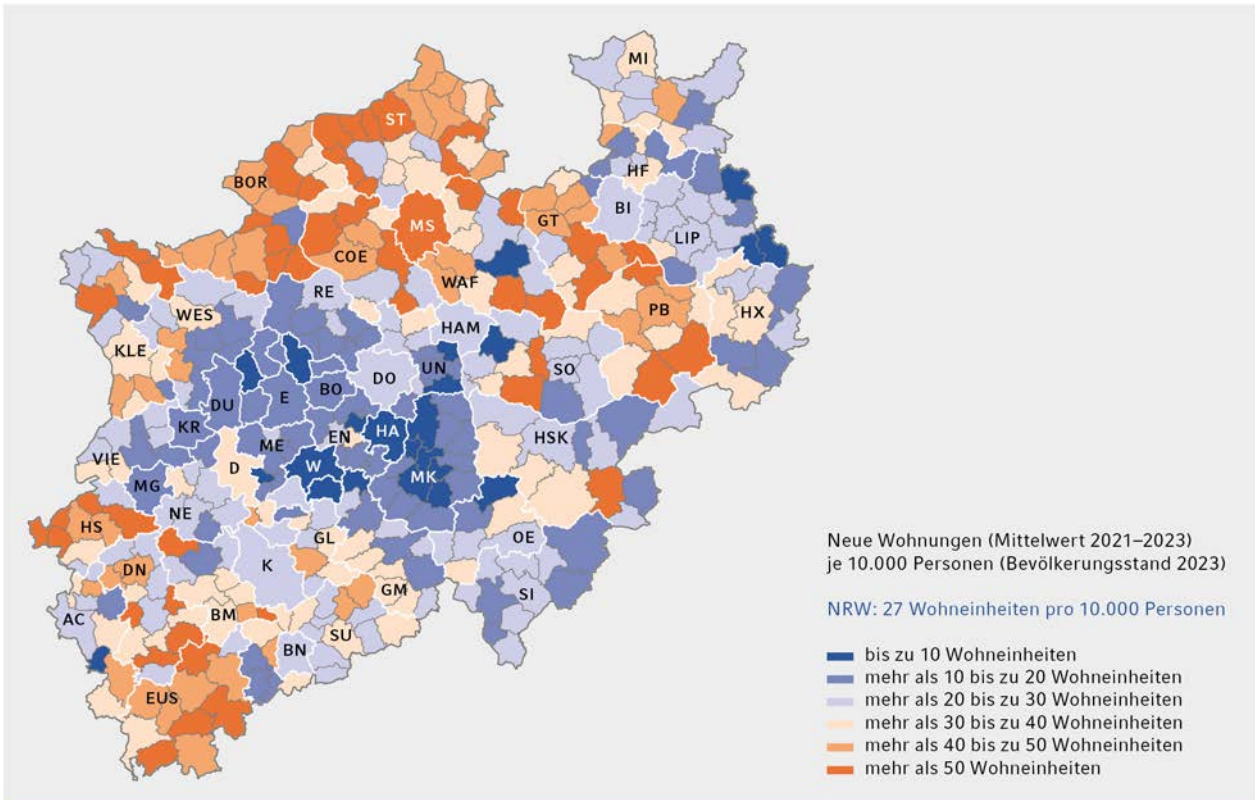
Eine hohe Gesamtbauintensität zeigte sich auch im westlichen Ostwestfalen sowie in den Gebieten entlang der niederländischen Grenze zwischen dem Kreis Euskirchen und dem Kreis Heinsberg (Abb. 3.1.11). Letztere profitierten von der wachsenden Städtereion Aachen und dem Wirtschaftsstandort Köln-Bonn, aber auch von der gestiegenen Attraktivität für Niederländer, die in die Region zogen. Im Gegensatz dazu wiesen weite Teile des Ruhrgebiets und Südwestfalens sowie

das östliche Ostwestfalen eine vergleichsweise geringe Bauintensität auf – im Ruhrgebiet sicher bedingt durch eine geringe Baulandverfügbarkeit. Auch die am Niederrhein gelegenen Städte Duisburg, Krefeld und Mönchengladbach wiesen eine geringe Bauintensität im Mittelwert der vergangenen drei Jahre auf.

Besonders hohe Eigenheimnachfrage entlang der Rheinschiene

Eine besonders hohe Nachfrage nach Eigenheimen verzeichneten die Kreise Euskirchen und Heinsberg (Abb. 3.1.13). Hier überschritten sich die Umlandeffekte der Großstädte Köln, Bonn und Aachen. Die hohe Eigenheimnachfrage in dieser Region resultierte aus den attraktiven Arbeitsmöglichkeiten in der Region und den im Vergleich zu den Großstädten niedrigeren Kaufpreisen. Im westlichen und nördlichen Münsterland, in der Region Gütersloh sowie im Kreis Euskirchen entstanden überdurchschnittlich viele neue Wohnungen im Rahmen von Bestandsmaßnahmen (Abb. 3.1.14).

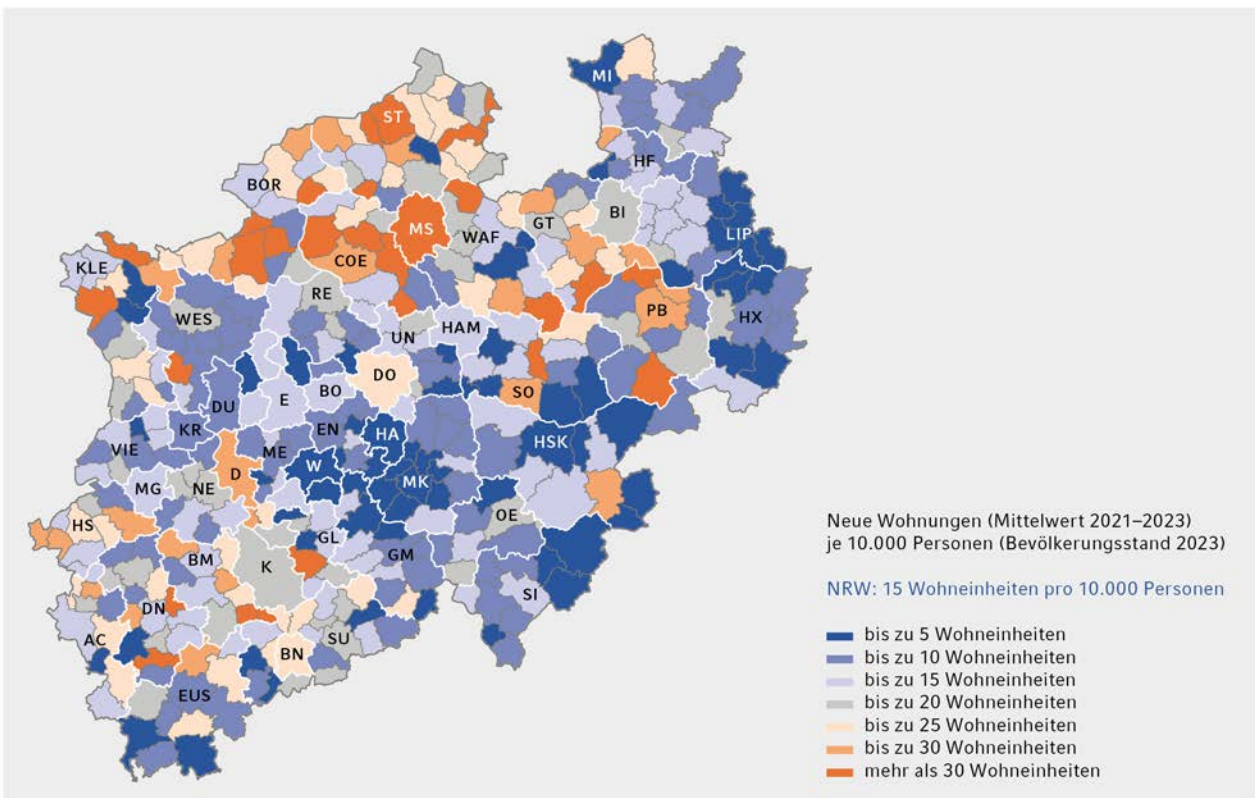
Abb. 3.1.11: Gesamtbauintensität



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

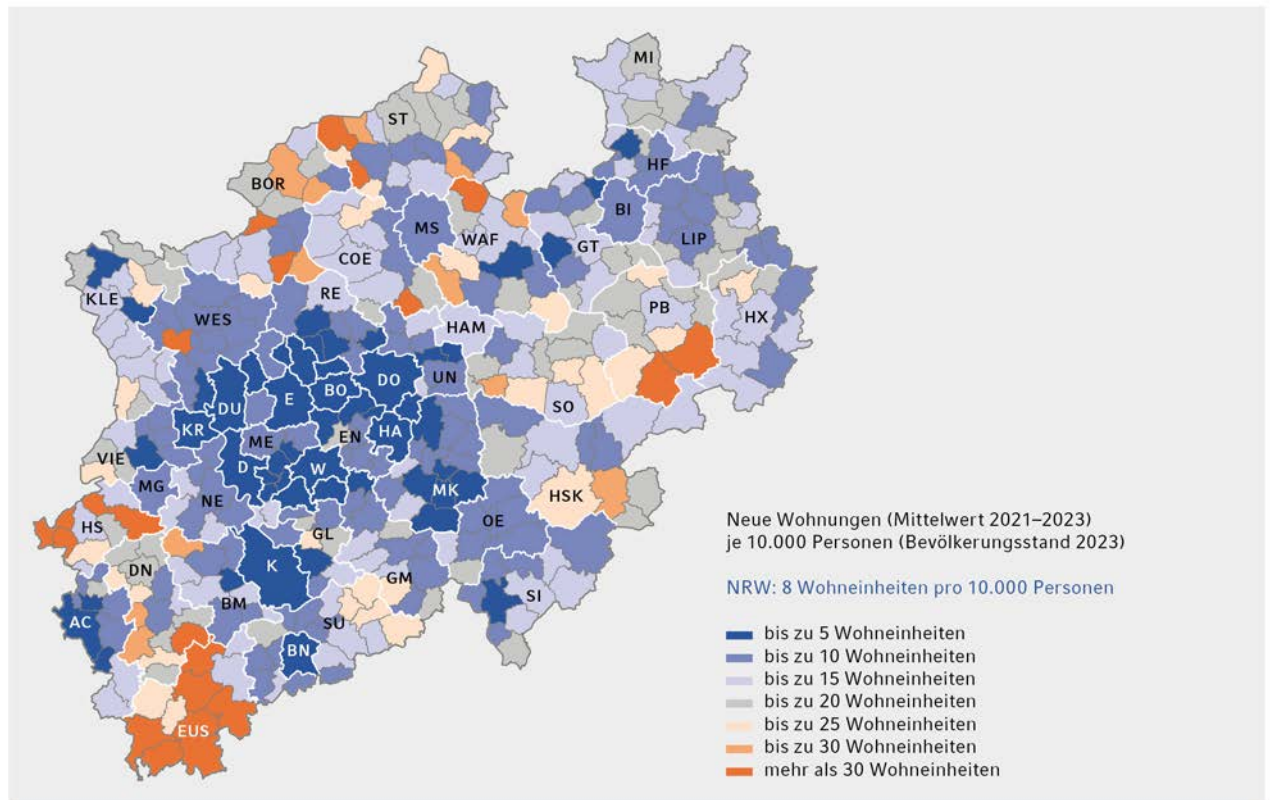
Abb. 3.1.12: Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

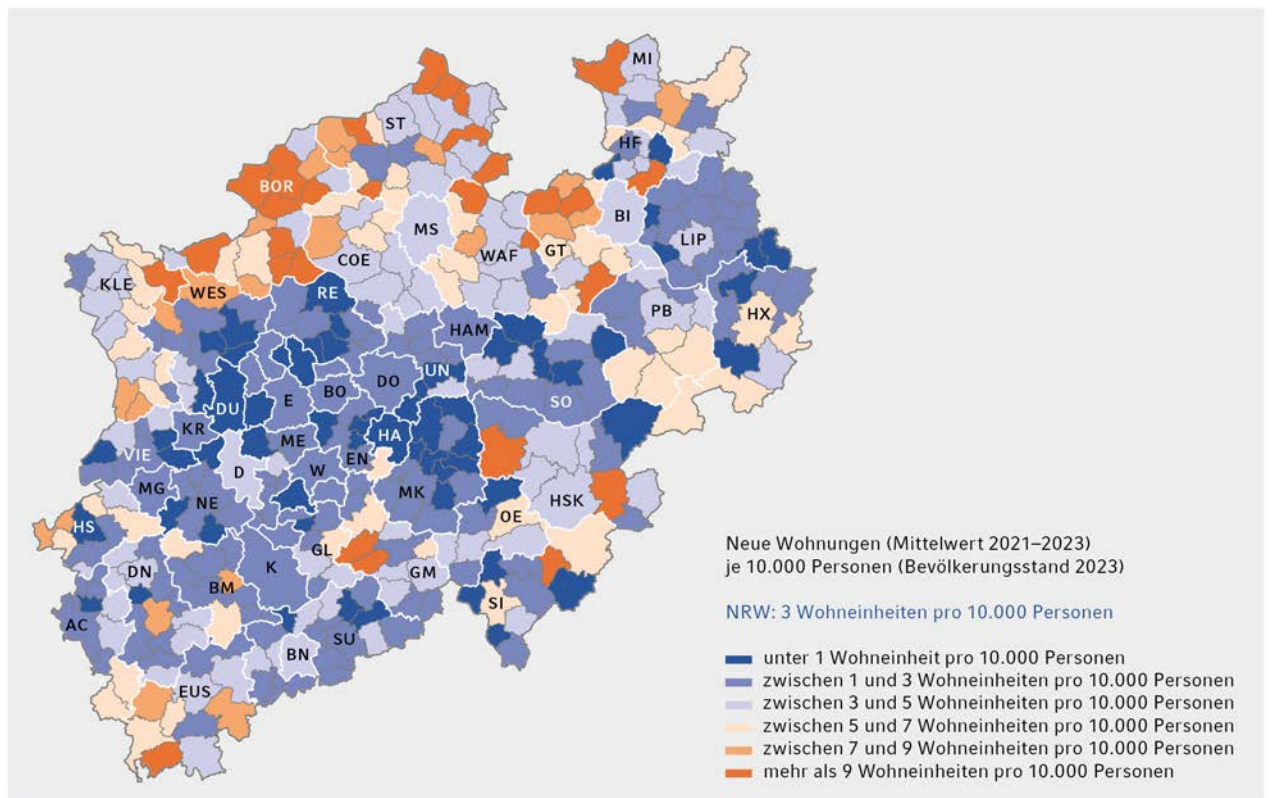
Abb. 3.1.13: Bautensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

Abb. 3.1.14: Bautensität bei der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand (inkl. Wohnheimplätzen)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

4. Mieten und Kaufpreise

Für diesen Wohnungsmarktbericht wurden die Mieten und Kaufpreise für die vergangenen zehn Jahre analysiert. Neben den Ganzjahresdaten werden auch die Halbjahresdaten, Angebotsdauern sowie Ergebnisse

des Zensus ausgewertet. Dadurch können sowohl kurzfristige Preistrends als auch langfristige Entwicklungen dargestellt werden.

4.1 Entwicklung der Mieten

Die Mietpreise in Nordrhein-Westfalen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen. Treibende Faktoren waren gestiegene Baukosten, eine hohe Nachfrage und ein Rückgang der verfügbaren Angebote. Auch in ländlichen Regionen kam es zu hohen Preisanstiegen. Gleichzeitig zeigt sich, dass der Zugang zu günstigem Wohnraum immer schwieriger wird, da die Reallöhne in den vergangenen Jahren entweder sanken oder nur leicht stiegen.

Weiterhin deutlicher Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten

Im Jahr 2023 lagen die mittleren Angebotsmieten in der Wiedervermietung in Nordrhein-Westfalen bei 8,92 €/m², was einem Anstieg von 4,8 Prozent beziehungsweise 0,41 €/m² gegenüber dem Vorjahr entspricht. In den Jahren zuvor stiegen die Mieten um 3,6 Prozent (2021) und 5,7 Prozent (2022). Auch im ersten Halbjahr 2024 setzte sich dieser Trend fort, die Mietpreise stiegen auf 9,35 €/m² (+3,3% gegenüber dem Vorhalbjahr). Im Neubau stiegen die Angebotsmieten 2023 auf 12,60 €/m² und damit um 6,3 Prozent beziehungsweise 0,75 €/m². Im ersten Halbjahr 2024 haben sich die Neubaumieten im landesweiten Durchschnitt auf 12,95 €/m² erhöht (Abb. 4.1.1 und 4.1.2).¹

Das weiterhin steigende Niveau der Mietpreise 2023 und im ersten Halbjahr 2024 zeigt die Fortführung der bisherigen Trends. Die Mietsteigerungen verdeutlichen den zunehmenden Druck auf den Mietmarkt, der durch das geringe Wohnungsangebot und die starke Nachfrage weiter verstärkt wird (Abb. 4.1.1 und 4.1.2).

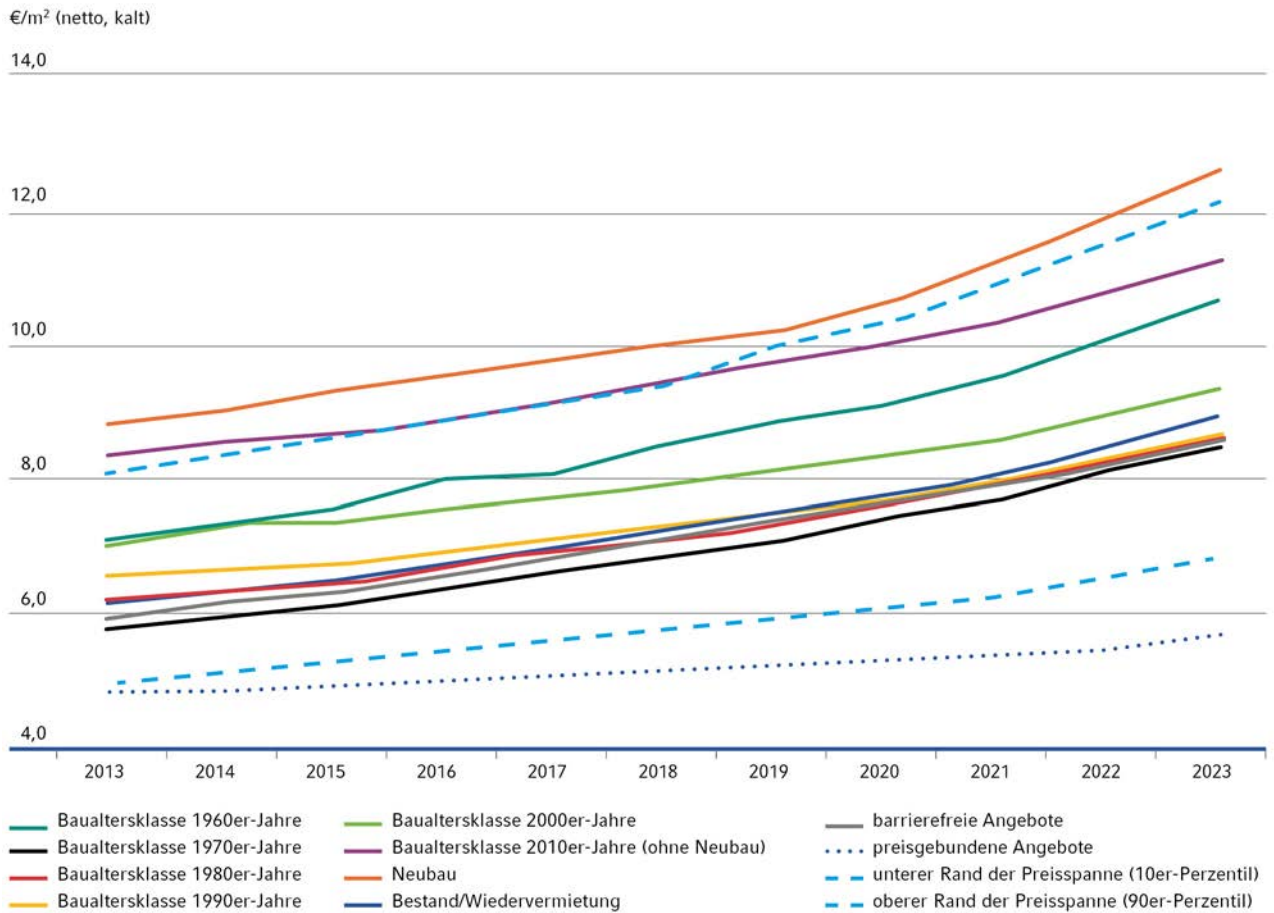
Barrierefreie Angebote besonders dynamisch

Im Jahr 2023 sind die Angebotsmieten in den verschiedenen Segmenten weiter deutlich gestiegen. Bei Bestandswohnungen aus den 1990er-Jahren stiegen die Mieten mit +3,3 Prozent am geringsten. Die Mieten von Wohnungen aus den 1960er-Jahren stiegen mit 4,4 Prozent stärker an, was darauf hinweisen könnte, dass diese zunehmend modernisiert werden und gleichzeitig aufgrund des generellen Wohnungsmangels vielfach nachgefragt sind.

Besonders auffällig ist der Anstieg der Mieten für barrierefreie Wohnungen um 6,0 Prozent, was auf eine steigende Nachfrage bei einem geringen Angebot an altersgerechtem Wohnen zurückzuführen ist, aber auch weil barrierefreie Wohnungen eher im Neubau zu finden sind (Abb. 4.1.1).

¹ empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Kap. „Datengrundlagen“ (Seite 66)). Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Mietwohnungsbestand des Landes. Im Neubau erfolgt die Gewichtung über den Anteil der Kreise am Geschosswohnungsneubau im Land. Der Neubaumittelwert spiegelt damit nicht nur die Mietenentwicklung, sondern auch die regionale Verteilung des Neubaus wider.

Abb. 4.1.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne und Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen seit 2013



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

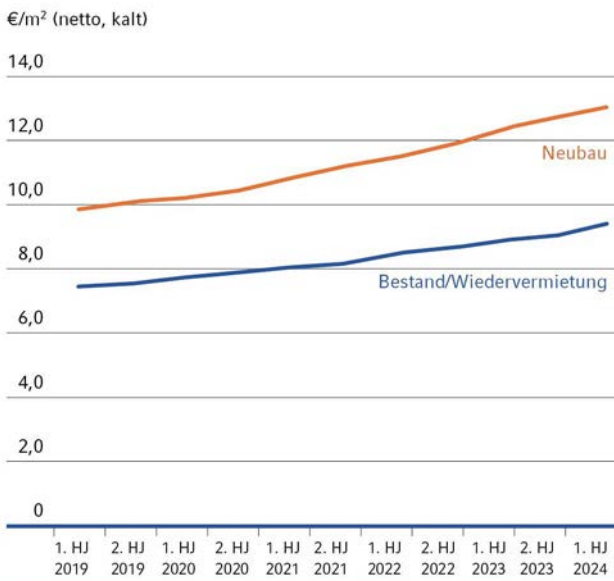
Öffentlich geförderte Wohnungen im Vergleich zum übrigen preiswerten Teilmarkt besonders günstig

Wohnungen, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein gemietet werden können, zählten nach wie vor zur günstigsten Kategorie auf dem Markt. Aufgrund der Preisbindung waren hier die Mieten (Neubau und Bestand) seit 2013 nur um 0,91 €/m² gestiegen. Damit koppelten sich die Preise deutlich vom übrigen Markt ab: Der Unterschied zwischen den Mieten der 10 Prozent günstigsten frei finanzierten Wohnungen und den geförderten Wohnungen vergrößerte sich weiter (2013 bis 2023: +1,94 €/m²).

Kurze Angebotsdauern bei sinkender Zahl der Angebote

Die Zahl der Wohnungsangebote ging weiterhin stark zurück, was auf eine erhöhte Zurückhaltung der Mietenden bei Umzugsentscheidungen zurückzuführen ist. Aufgrund der stark gestiegenen Neuvertragsmieten bleiben viele Mietende länger in ihren günstigeren Wohnungen, wodurch weniger Objekte auf den Markt kommen und inseriert werden. Ein weiterer Grund dürfte sein, dass viele Wohnungen nicht mehr auf Onlineplattformen inseriert, sondern im Freundes- und Bekanntenkreis weitergegeben wurden. Seit dem ersten Halbjahr 2022, als durch den Krieg gegen die Ukraine und dem damit verbundenen Geflüchteten-zug eine zusätzliche Nachfrage entstand, ist die Anzahl der Wohnungsangebote um 22 Prozent gesunken. Diese Entwicklung verdeutlicht den zunehmenden Druck auf den ohnehin schon angespannten Mietmarkt (Abb. 4.1.3).

Abb. 4.1.2: Angebotsmieten: Entwicklung der Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen – Halbjahre seit erstem Halbjahr 2019



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW,
eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

Die Angebotsdauer für Mietwohnungen blieb bei sinkender Anzahl an Inseraten weiterhin kurz. Im ersten Halbjahr 2024 betrug sie durchschnittlich 23 Tage und zeigt damit, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen unverändert hoch ist. Seit 2020 lag die durchschnittliche Angebotsdauer konstant bei rund 19 Tagen, mit einer Ausnahme in der zweiten Hälfte 2021, als sie kurzzeitig auf 30 Tage anstieg. Das deutet darauf hin, dass Wohnungen weiterhin schnell vermietet wurden, sobald sie auf den Markt kamen (Abb. 4.1.3).²

Allgemeine Entwicklung auch regional abzulesen

Die mittelfristige regionale Analyse der Mietentwicklung für Neubau und Bestandsangebote über die vergangenen drei Jahre ist relevant, um die lokalen Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, die sich entsprechend unterschiedlich auf die Mietentwicklung auswirken.

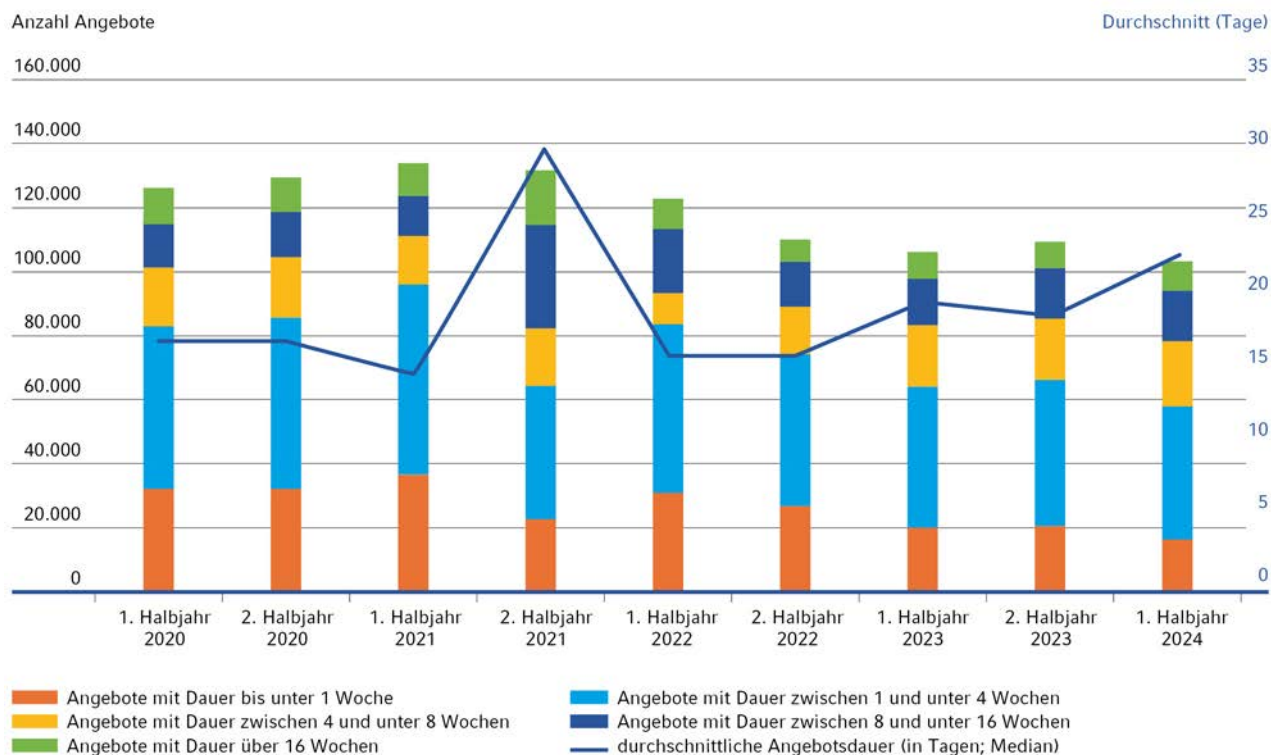
² Hierbei werden nur die Inserate betrachtet, die im jeweiligen Halbjahr geschlossen wurden. In vorherigen Zeiträumen werden diese Angebote nicht berücksichtigt.

TRIALOG Hilden – generationenübergreifend und grün

Menschen und Klimaschutz in einer zukunfts-gewandten Wohnform verbinden – das ist das Erfolgskonzept des genossenschaftlich organisierten TRIALOG Hilden. Das nach dem Passivhaus-Standard KfW40+ errichtete, dreiteilige Gebäude mit zwei Etagen wurde als Mehrgenerationenhaus konzipiert. Auf circa 2.200 Quadratmetern Wohnfläche entstanden 28 barrierefreie Wohnungen und ein Gästeappartement. Hinzu kommen ein großer Gemeinschaftsraum, eine Gemeinschaftsküche sowie ein Fahrradraum. Zwölf der 29 Wohneinheiten wurden öffentlich gefördert. Bei Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zeigt sich der in nachhaltiger Holzbauweise errichtete Komplex vorbildlich mit rund 300 Photovoltaikmodulen, begrünten Dächern, Regenwasserzisterne und Pelletheizung. Dafür gab es die Auszeichnung als Klimaschutzsiedlung durch die Energieagentur.NRW. Vorbildlich ist auch der alltagstaugliche, sozial gerechte Mobilitätsmix: ein genossenschaftseigenes Auto zum Carsharing, Ladestationen im Fahrradraum für E-Bikes und einen Elektrorollstuhl, ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt direkt vor der Tür.



Abb. 4.1.3: Mietobjekte auf Onlineplattformen: Anzahl und Angebotsdauer



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

Die regionale Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandsobjekte in den Jahren 2020 bis 2023 zeigt einen deutlichen landesweiten Anstieg von 15 Prozent. Spitzenreiter waren mit jeweils 20 bis 21 Prozent Zuwachs die Kreise Viersen, Coesfeld, Warendorf, Minden-Lübbecke, Heinsberg, Euskirchen, Steinfurt und Düren, wobei es sich hier teils um Skaleneffekte durch niedrige Ausgangsniveaus handelt. In den Großstädten der Rheinschiene sowie deren Umland lag der Zuwachs hingegen im Landestrend (Abb. 4.1.4).

Im Neubau zeigte sich ein noch deutlicherer Anstieg der Angebotspreise. Die geringe Zahl der Angebote und die Baukostenentwicklung führten zu einem landesweiten Zuwachs von rund 19 Prozent in den vergangenen drei Jahren. Dabei lagen auch viele ländliche Kreise wie Borken, Euskirchen, Düren, Hochsauerlandkreis, Höxter, Lippe, Herford, Warendorf, Märkischer Kreis, Oberbergischer Kreis und der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie Köln und Oberhausen bei Mietsteigerungen von über 22 Prozent (Abb. 4.1.4).

Die kleinräumige Analyse der Bestandsangebote im Jahr 2023 zeigt das allgemein hohe Preisniveau. Mieten über 11,00 €/m² wurden nicht nur in den Metropolen Düsseldorf und Köln realisiert, sondern auch in deren direktem Umland sowie in Teilen von Münster.

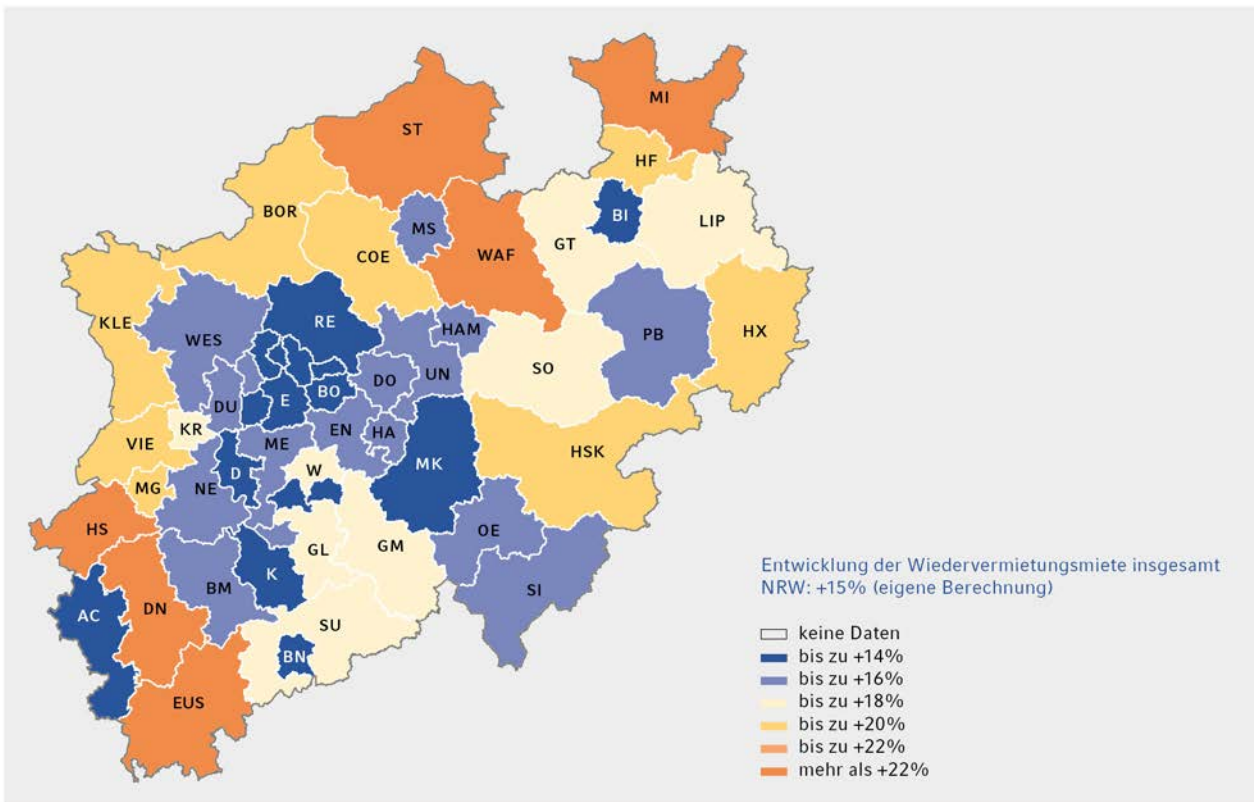
In vielen Regionen gab es kaum Mietwohnungsangebote unter 7,50 €/m² (Abb. 4.1.6).

Zensus 2022: Bestandsmieten in Altverträgen deutlich günstiger

In Nordrhein-Westfalen lag im Jahr 2022 die Miete pro Quadratmeter kalt ohne Nebenkosten (Nettokaltmiete) bei durchschnittlich 6,82 €/m². Damit lag sie 1,82 €/m² unter den Angebotsmieten des Jahres 2022 (2022: arithmetisches Mittel Geschosswohnungen inkl. EFH: 8,64 €/m²). Die Zensusergebnisse geben die „Istmieten“ in bestehenden Verträgen wieder, das heißt, auch Altmietverträge mit sehr geringen Mieten wurden einbezogen. Der weitere Vergleich zeigt, dass die Angebotsdaten im Durchschnitt 27 Prozent über den Bestandsmieten lagen.

Die regionale Betrachtung der abgefragten Mieten im Rahmen des Zensus spiegeln die bekannten räumlichen Muster der dargestellten Bestandsangebotsmieten (Abb. 4.1.6 und 4.1.7).

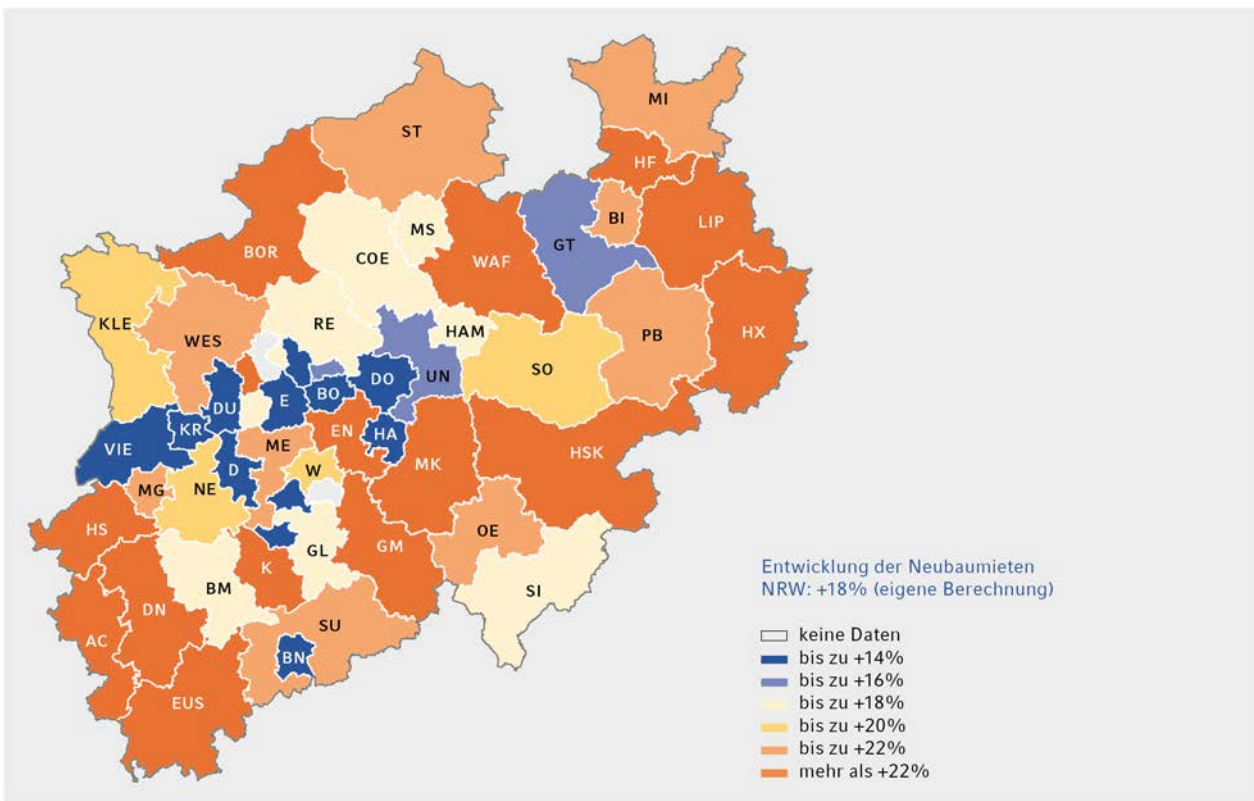
Abb. 4.1.4: Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt) – 2023 zu 2020



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

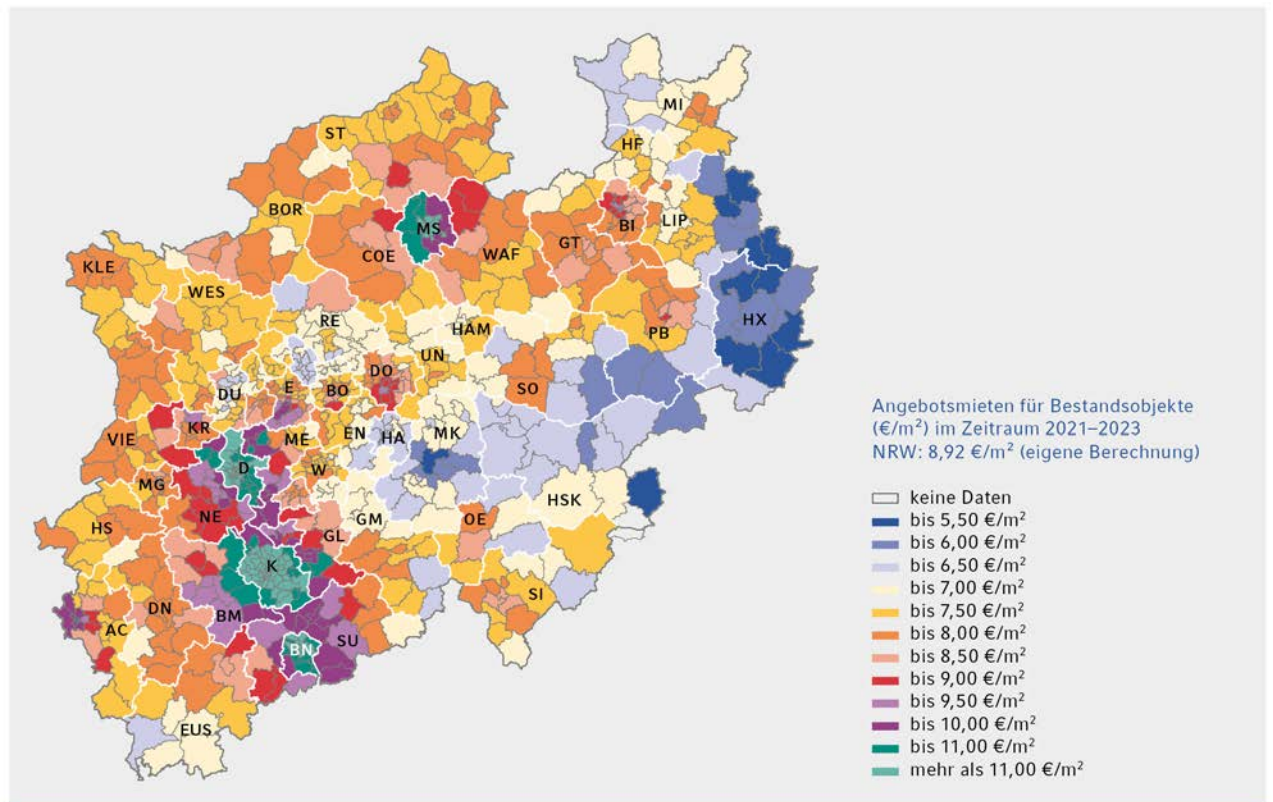
Abb. 4.1.5: Entwicklung der Neubaumieten (netto kalt) – 2023 zu 2020



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

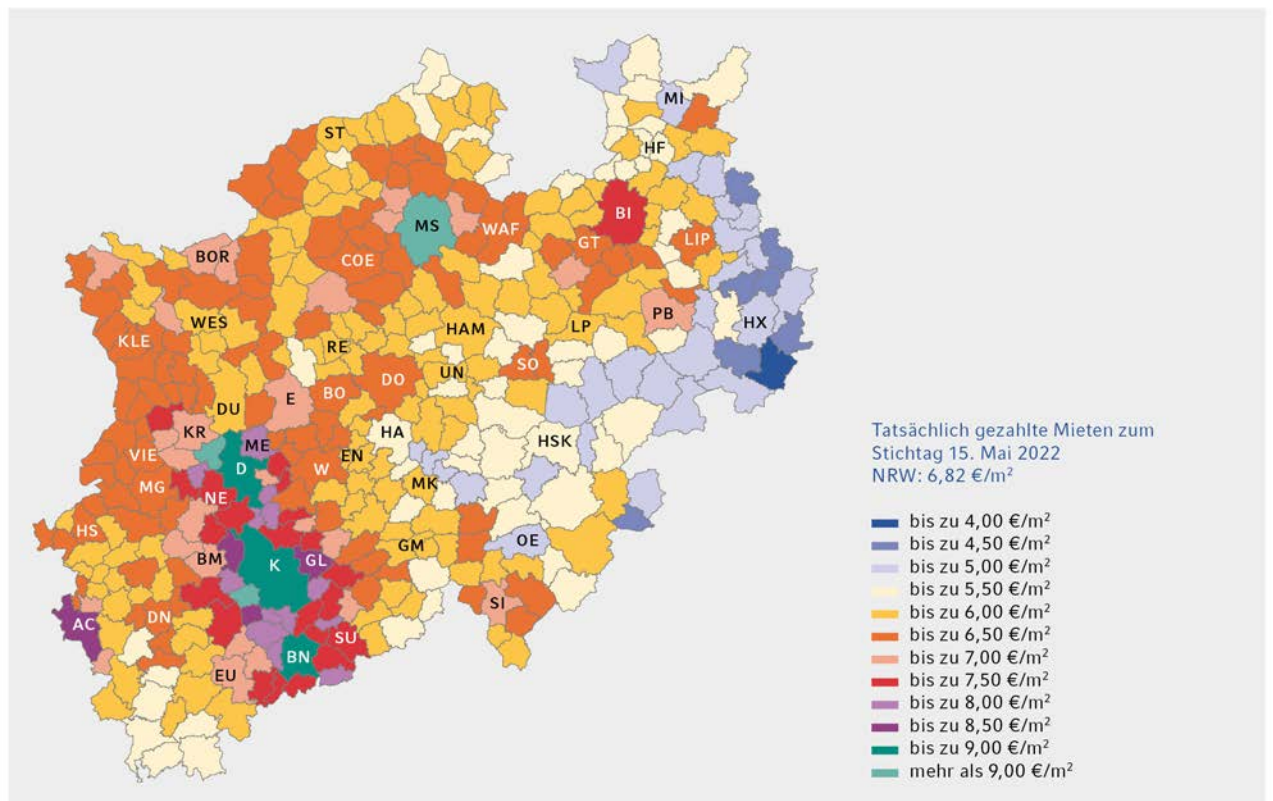
Abb. 4.1.6: Mittlere Wiedervermietungsmiete (netto kalt) für Bestandsangebote



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

Abb. 4.1.7: Mittlere Bestandsmieten auf Basis des Zensus 2022 (Stichtag: 15. Mai 2022)



Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2024

Floraquartier Kleve – von der Margarinefabrik zur Klimaschutzsiedlung

Auf dem Gelände einer ehemaligen Margarinefabrik wurde in Kleve das Floraquartier realisiert – ein zukunftsweisendes Wohnprojekt mit 202 Wohneinheiten im Passivhaus-Standard, 166 davon öffentlich gefördert. Im Fokus standen moderne Energiekonzepte: Die 13 Wohngebäude werden mit Hybrid-Wärmepumpen beheizt, eine zentrale Lüftungsanlage gewährleistet eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Ergänzt wird das nachhaltige Konzept durch ein durchdachtes Photovoltaiksystem und begrünte Dächer.

Herzstück des Quartiers ist die großzügige, zentrale Grünfläche, die als Treffpunkt für alle Generationen den Austausch und das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner fördert. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstützt den mobilen Alltag.

Moderne Architektur, Klimaschutz und ein lebendiges Miteinander – das Floraquartier in Kleve setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges und generationenübergreifendes Wohnen.



4.2 Entwicklung der Wohneigentumspreise

Die Preise am Eigentumsmarkt brachen nach einem Jahrzehnt einer konstant steigenden Entwicklung 2022 in vielen Segmenten ein. Aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen ist neben einer langfristigen auch eine kurzfristige Betrachtung sinnvoll.

Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser 2023 landesweit um 8 Prozent zurück auf nun 391.000 Euro. Dafür ausschlaggebend waren die älteren Baualtersklassen mit einem geringen energetischen Standard. So sanken die Preise am deutlichsten für Objekte aus den 1950er-Jahren. Sie fielen um rund 9 Prozent. Im Neubau hingegen stiegen die Preise um 1,2 Prozent. Die Angebotspreise der Objekte aus den 2010er-Jahren lagen deutlich über dem Neubau (Neubau: 528.000 Euro; 2010er-Jahre: 590.000 Euro), sanken im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 1,8 Prozent. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser befanden sich nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, trotz eines durch die Folgen des Krieges gegen die Ukraine und den Zinsschock hervorgerufenen Preiseinbruchs. 2023 lagen die Preise 78 Prozent über dem Niveau für ein Bestandseinfamilienhaus im Jahr 2013 (Abb. 4.2.1).

Die kurzfristige Betrachtung zeigt ein differenzierteres Bild. Im Segment der Einfamilienhäuser war die Entwicklung vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 leicht negativ: -0,4 Prozent für Bestandsobjekte und -1,8 Prozent im Neubausegment. Gerade im Bestand war eine Abschwächung der negativen Entwicklung erkennbar. So veränderten sich in den drei Vorhalbjahren die Preise mit im Mittel -3,6 Prozent deutlich stärker (Abb. 4.2.2).

Die Preise für Bestandseigentumswohnungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozent auf nun rund 2.700 €/m². Bei den Neubaueigentumswohnungen zeichnete sich ein positiveres Bild ab, auch weil hier nicht nur Selbstnutzende als Nachfragende auftreten, sondern auch Investierende. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise hier um 3,8 Prozent gestiegen, auf nun rund 5.000 €/m². Die kurzfristige Betrachtung des zweiten Halbjahres 2023 zum ersten Halbjahr 2024 zeigt im Bestand wie im Neubau wieder leicht steigende Preise. Im Bestand stiegen die Preise erstmals seit 2022 um 0,3 Prozent (im Mittel seit 2022: -2,3%), im Neubau um 0,8 Prozent. Im Neubau waren die Entwicklungen der Angebotspreise fast durchgehend positiv, eine Ausnahme bildete nur die Entwicklung 2023/1 zu 2023/2. Wie bei den Einfamilienhäusern stach

auch bei den Bestandswohnungen das Preisniveau aus den Baujahren der 2010er-Jahre heraus, die am nächsten an den Neubauangebotspreisen lagen (4.540 €/m²). Diese waren auch die einzigen Bestandsangebote, die einen Preisanstieg erfahren haben (+1,2%). Bei Eigentumswohnungen aus den 1960er-Jahren war mit -7,2 Prozent der deutlichste Preisabfall zu beobachten (Abb. 4.2.1).

Anstieg bei der Angebotsanzahl und -dauer

Seit dem ersten Halbjahr 2022 zeigt sich eine zunehmende Kaufzurückhaltung, die sich auf die Anzahl der Online-Inserate auswirkt. Im Segment der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erreichte die Zahl der Inserate im ersten Halbjahr 2024 ihren höchsten Stand der vergangenen drei Jahre. Gleichzeitig stieg aufgrund der nachlassenden Nachfrage die Angebotsdauer der online inserierten Objekte. Zwar schwankte die durchschnittliche Vermarktungsdauer, doch lag sie im ersten Halbjahr 2024 deutlich höher als noch Anfang 2020. Im Schnitt waren Eigentumswohnungen 86 Tage und Einfamilienhäuser 99 Tage inseriert, bevor sie verkauft wurden.

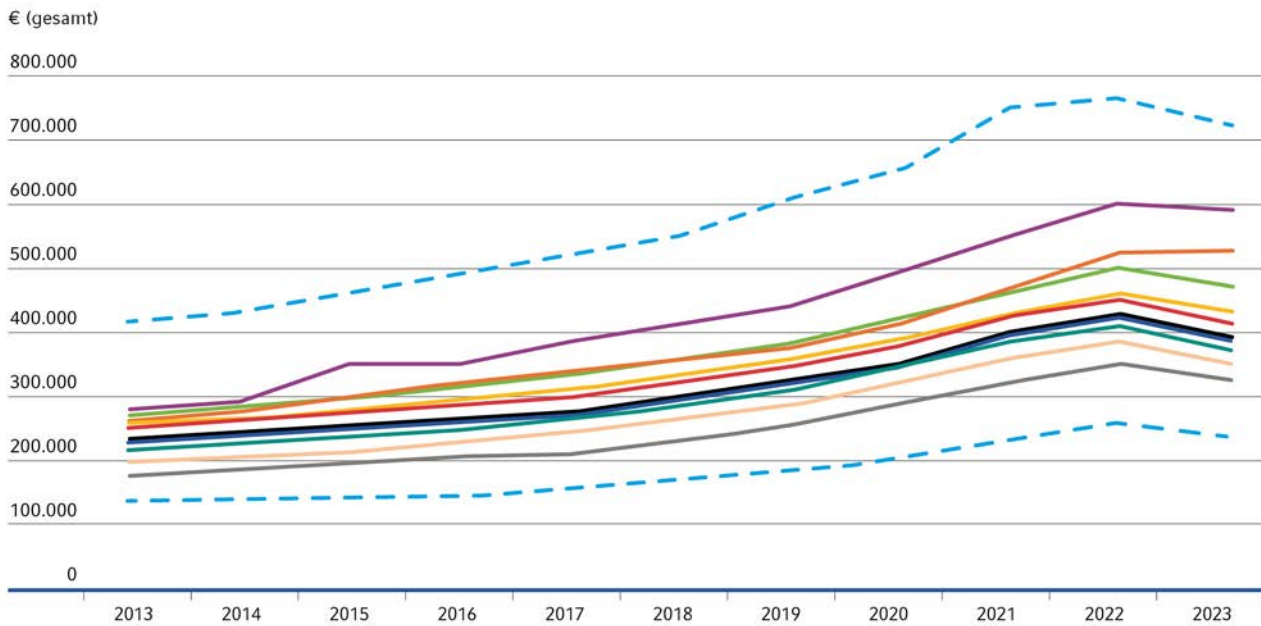
In beiden Kategorien nahm der Anteil der Angebote zu, die länger als 16 Wochen auf den Plattformen eingestellt waren (Einfamilienhäuser: 46%; Eigentumswohnungen: 43%), während Inserate, die weniger als eine Woche online waren, weiter zurückgingen und nur 4 Prozent aller Angebote im Segment der Einfamilienhäuser beziehungsweise 6 Prozent aller Angebote im Segment der Eigentumswohnungen ausmachten (Abb. 4.2.3).

Trends auch regional ablesbar

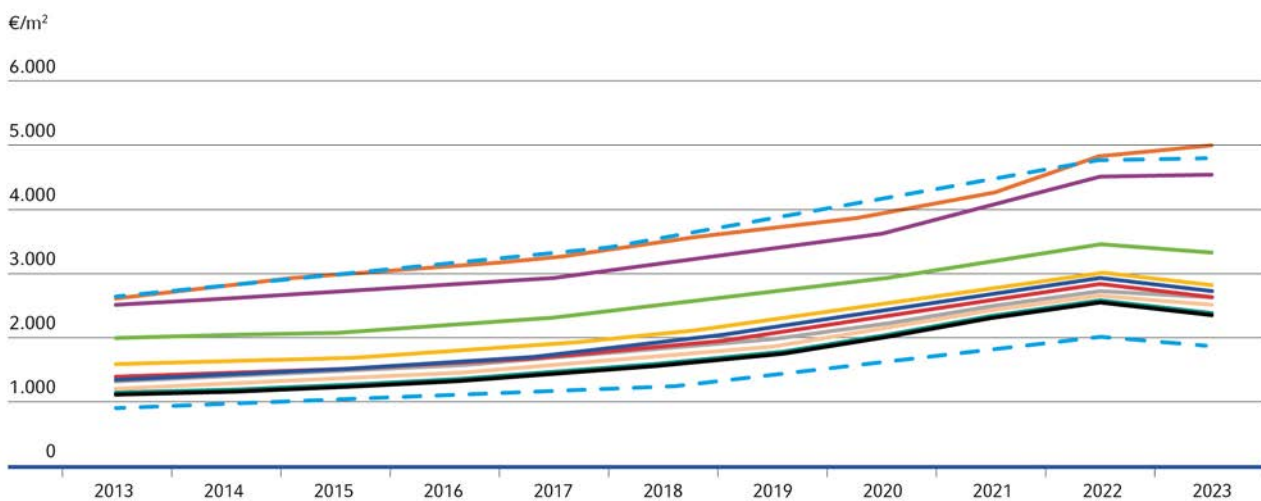
Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser lässt sich auch regional nachvollziehen. Im landesweiten Durchschnitt stiegen die Preise für Bestandseigentumswohnungen zwischen dem zweiten Halbjahr 2023 und dem ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent. Diese Entwicklung zeigte sich auch regional. In vielen ländlichen Kreisen wie beispielsweise Borken, Düren oder dem Hochsauerlandkreis oder auch in Städten wie Wuppertal, Bielefeld und Bochum lagen die Wachstumsraten im einstelligen Prozentbereich. Nur in den Städten Mülheim und Hamm gab es deutliche Rückgänge von etwa 5 Prozent (Abb. 4.2.4).

Abb. 4.2.1: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: Mittelwerte und Preisspannen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2013, Gesamtjahre

a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen

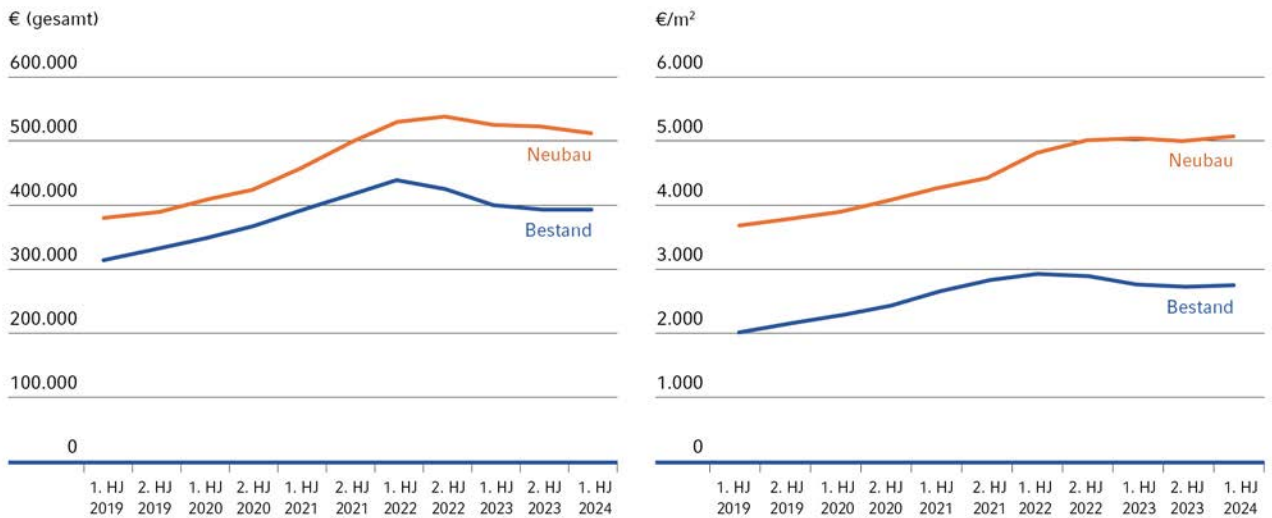


- Altbau
- Baualtersklasse 1950er-Jahre
- Baualtersklasse 1960er-Jahre
- Baualtersklasse 1970er-Jahre
- Baualtersklasse 1980er-Jahre
- Baualtersklasse 1990er-Jahre
- Baualtersklasse 2000er-Jahre
- Baualtersklasse 2010er-Jahre (ohne Neubau)
- Neubau
- Bestand/Wiedervermietung
- - - unterer Rand der Preisspanne (10er-Perzentil)
- - - oberer Rand der Preisspanne (90er-Perzentil)

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

Abb. 4.2.2: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: EFH und ETW – Halbjahre seit 2019
a) Einfamilienhäuser **b) Eigentumswohnungen**



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

NRW.BANK 2024

Im Eigentumsbereich stiegen die Preise für Neubau-eigentumswohnungen am deutlichsten (zweites Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024: +0,8%). In diesem Segment verzeichnete der Großteil der Kreise und kreisfreien Städte einen Anstieg. Lediglich die Kreise Düren und Olpe sowie der Rhein-Erft-Kreis und die Stadt Bonn verzeichneten Rückgänge von mehr als 3 Prozent (Abb. 4.2.5).

Im Segment der Einfamilienhäuser zeigte sich die negative Entwicklung im betrachteten Zeitraum etwas ausgeprägter. Im Bestand war die Entwicklung überwiegend konstant, lediglich die Kreise Höxter, Herford, Paderborn, der Oberbergische Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis sowie die Städte Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach, Gelsenkirchen und Hagen verzeichneten Preisrückgänge von mehr als 2,5 Prozent. In den Städten Münster, Bonn, Herne, Mülheim und Solingen sowie den Kreisen Ennepe-Ruhr-Kreis, Heinsberg und der Städteregion Aachen lag die positive Entwicklung bei über 2 Prozent (Abb. 4.2.6).

Im Neubau war der Negativtrend landesweit deutlicher zu beobachten (zweites Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024: -1,8%). Einige Kreise und kreisfreie Städte verzeichneten Negativentwicklungen

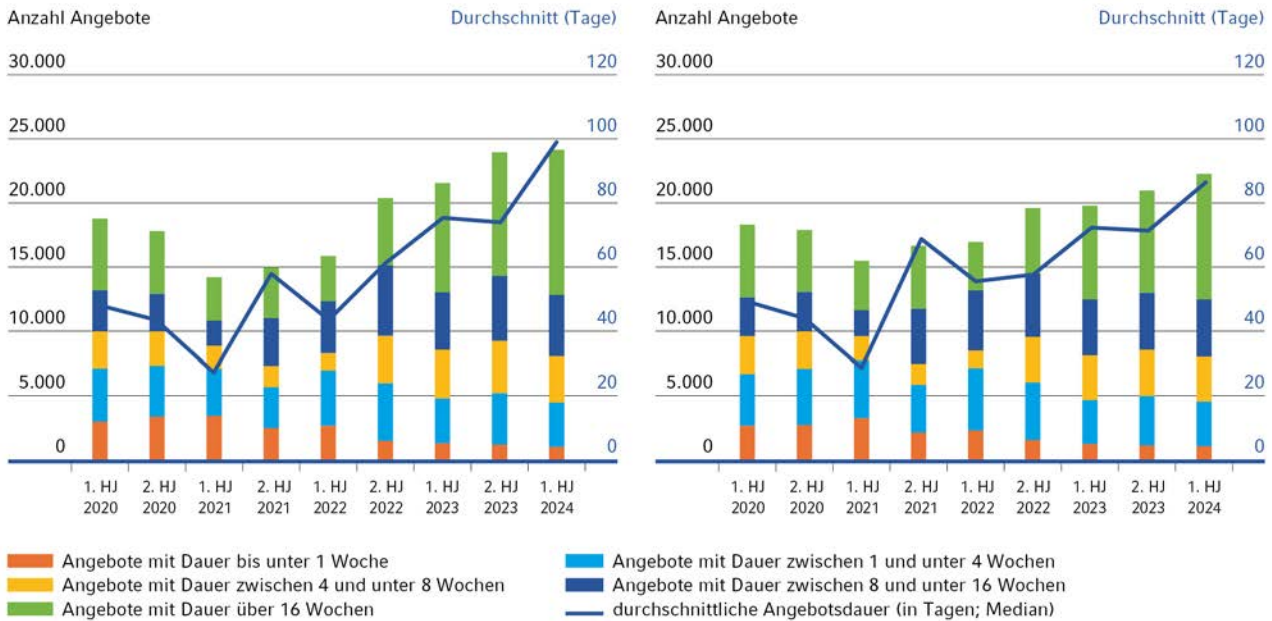
im zweistelligen Prozentbereich, beispielsweise Herne, Mönchengladbach, Essen, Mülheim, Solingen sowie die Kreise Höxter und Lippe. Im Oberbergischen Kreis, in Dortmund, Krefeld, Münster sowie im Kreis Olpe sind die Preise im Neubausegment hingegen um mehr als 10 Prozent deutlich angestiegen (Abb. 4.2.7).

Deutliche regionale Unterschiede im Preisniveau

Auch in ländlichen Regionen wurden Bestandseinfamilienhäuser im Durchschnitt nicht unter 300.000 Euro angeboten. In Teilbereichen der Großstädte Köln, Bonn, Düsseldorf (inklusive Meerbusch), Essen, Mülheim und Münster überschritten die Angebotspreise hingegen oft den Preis von 750.000 Euro (Abb. 4.2.8).

In den teuersten Städten Nordrhein-Westfalens wie Köln, Münster und Düsseldorf kosteten Bestandseigentumswohnungen in manchen Lagen deutlich mehr als 5.000 €/m², in ausgewählten Lagen von Düsseldorf auch über 7.000 €/m². In ländlichen Regionen und in Stadtteilen der Städte Duisburg, Gelsenkirchen und Hagen wurden Bestandsobjekte für unter 1.500 €/m² angeboten (Abb. 4.2.9).

Abb. 4.2.3: Angebotsdauern auf Online-Plattformen: Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
a) Einfamilienhäuser **b) Eigentumswohnungen**



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise

Maßgeblich für die Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise ist das Verhältnis der Preis- und Einkommensentwicklung. Zwar werden auch Berechnungen des Annuität-Einkommensverhältnisses erstellt. Diese stellen jedoch stets auf die aktuelle Zinssituation ab und berücksichtigen somit weder das Zinserhöhungsrisiko nach einer Niedrigzinsphase noch die Möglichkeit wieder sinkender Zinsen nach einem deutlichen Zinsanstieg. Durch die Neuaufnahme eines Darlehens nach Ende der Zinsbindung kann sich die durchschnittliche Annuität demnach deutlich verändern. Die Preis-Einkommens-Relation setzt hingegen die tatsächliche Entwicklung der Kaufpreise ins Verhältnis zu den durchschnittlichen verfügbaren Einkommen.

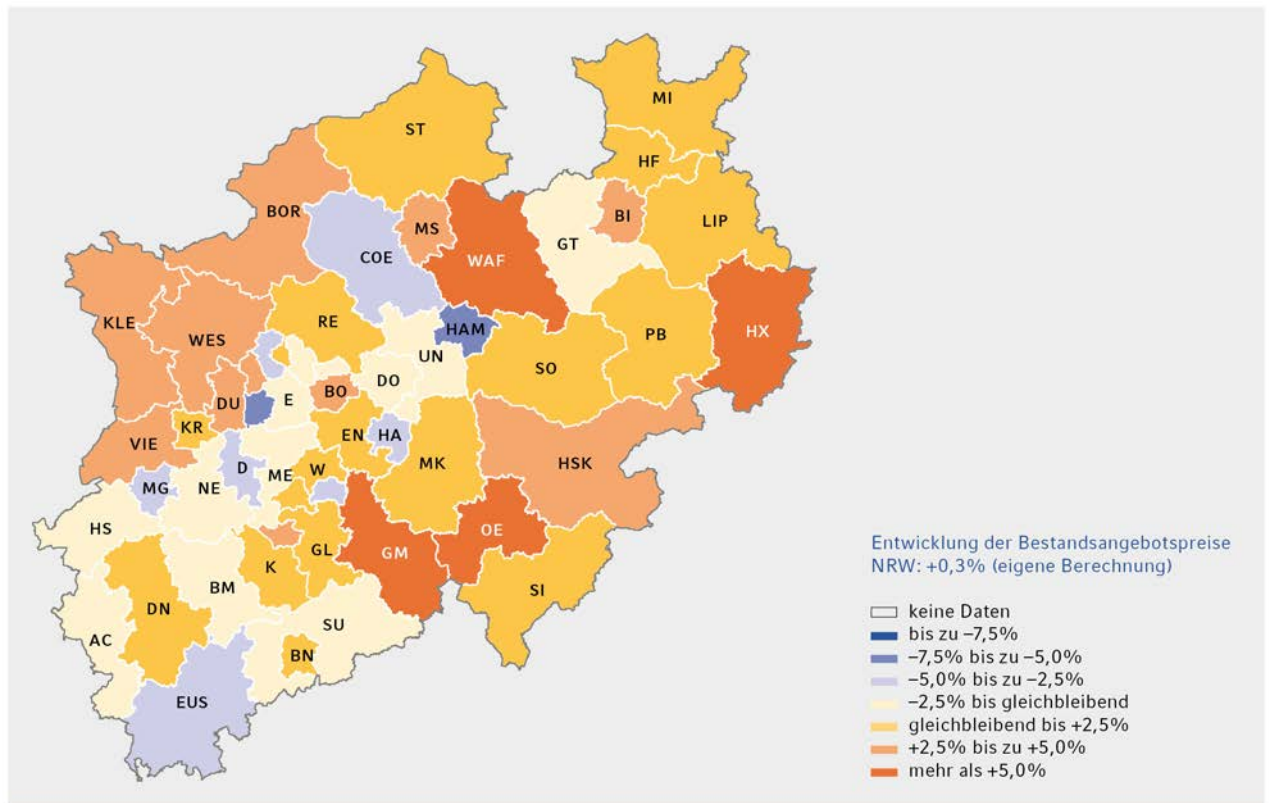
Im Jahr 2023 erhöhte sich die Kaufkraft je Haushalt in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich um 6,1 Prozent und damit noch stärker als im Vorjahr (+5,7%). Das führte zusammen mit den erneut gesunkenen Preisen zu einer deutlich verbesserten Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen (Abb. 4.2.10). Die einzige Ausnahme bildete der Kreis Höxter, wo der

gestiegenen Kaufkraft ein noch stärkerer Anstieg der Kaufpreise für Bestandseinfamilienhäuser gegenüberstand. Der Kreis Höxter bot jedoch zusammen mit den Kreisen Siegen und Olpe sowie dem Hochsauerlandkreis immer noch das beste Verhältnis von Kaufpreisen zu Kaufkraft. Durchschnittlich konnte man diesen vier Kreisen immer noch mit unter fünf Jahreseinkommen ein Bestandseigenheim erwerben.

Besonders auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung der Erschwinglichkeit in Düsseldorf im Vergleich zu anderen prosperierenden Großstädten. Während in Münster und Köln die Preis-Einkommens-Relation im vergangenen Jahr bei unter zwölf Jahren lag und in Bonn sogar nur noch knapp über der Zehnjahresmarke, wurden in der Landeshauptstadt infolge einer unterdurchschnittlichen Verbesserung der Erschwinglichkeit im Vergleich zum Vorjahr immer noch 14 Jahreseinkommen für den Erwerb eines Bestandseigenheims benötigt.

Durchschnittlich mussten in Nordrhein-Westfalen potenzielle Erwerbende ein halbes Jahr weniger für ein Bestandseigenheim arbeiten als 2022.

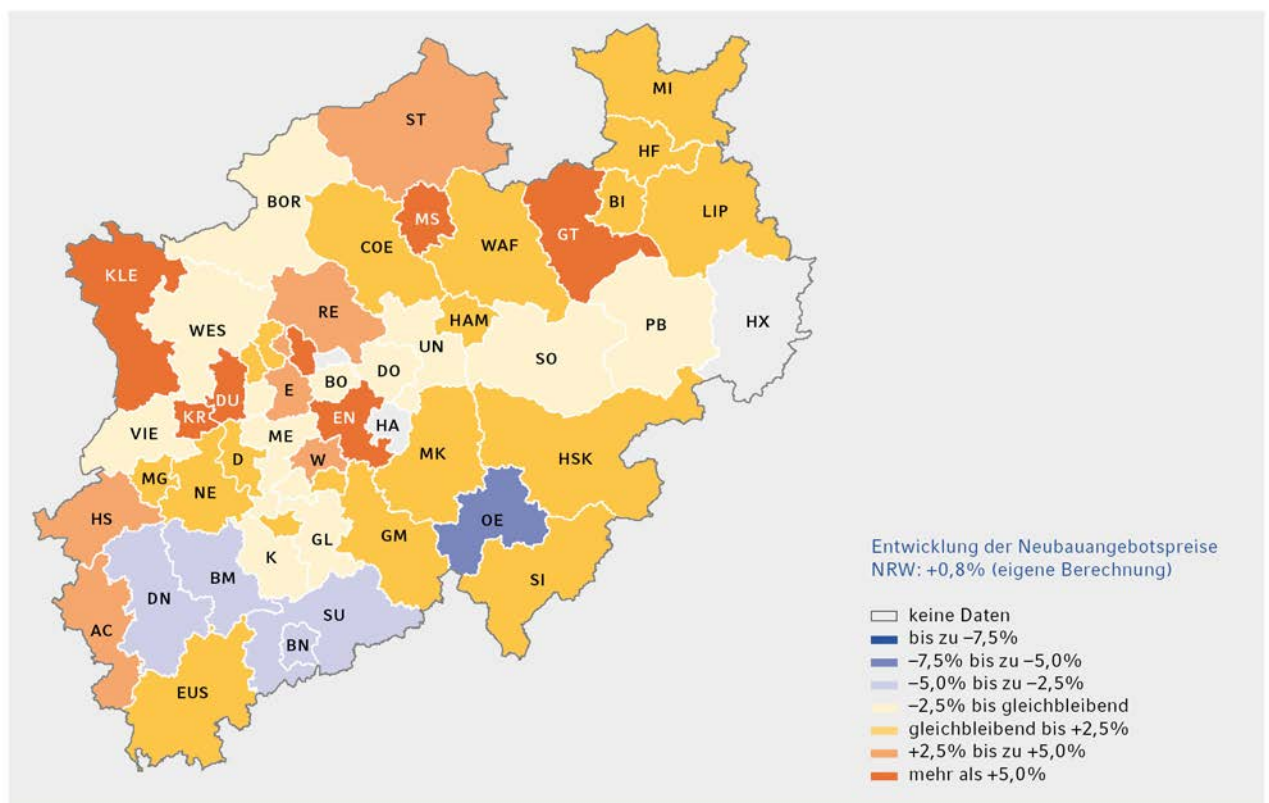
Abb. 4.2.4: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand, Median) vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

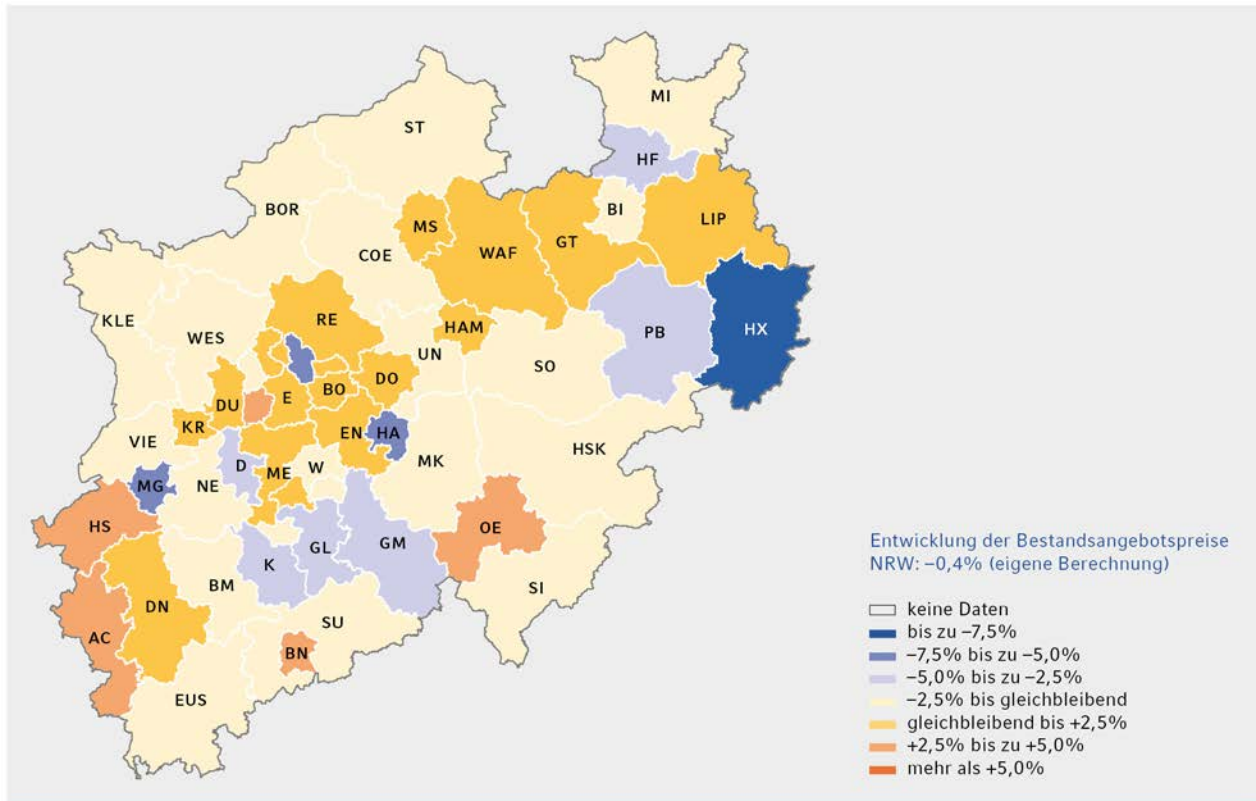
Abb. 4.2.5: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau, Median) vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

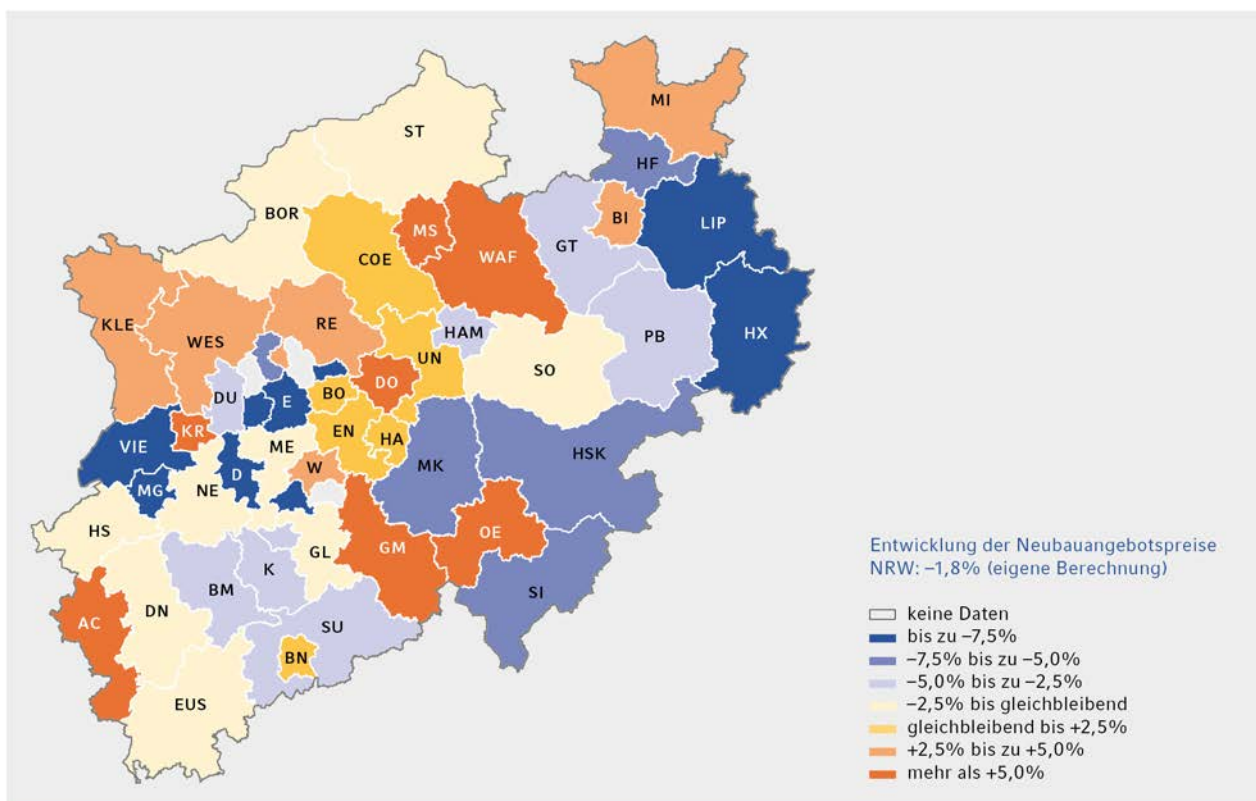
Abb. 4.2.6: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand, Median) vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

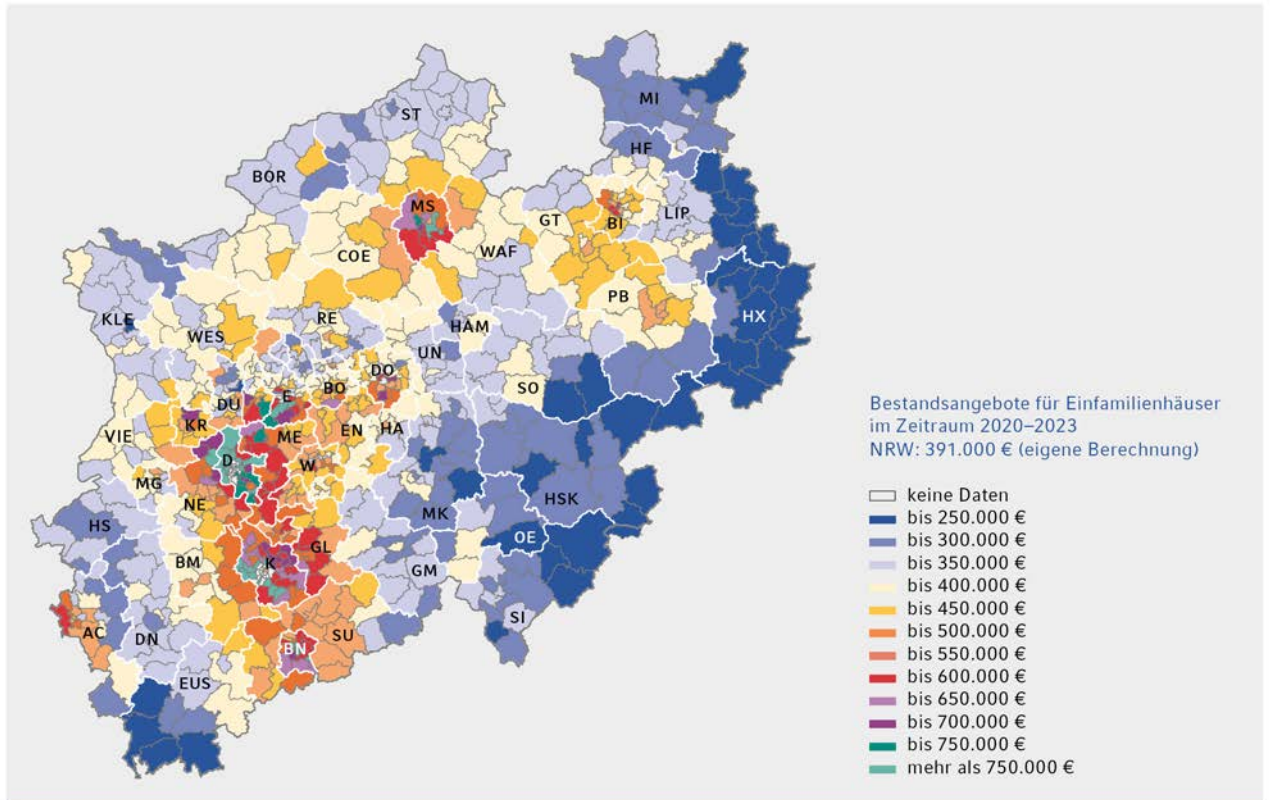
Abb. 4.2.7: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Neubau, Median) vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

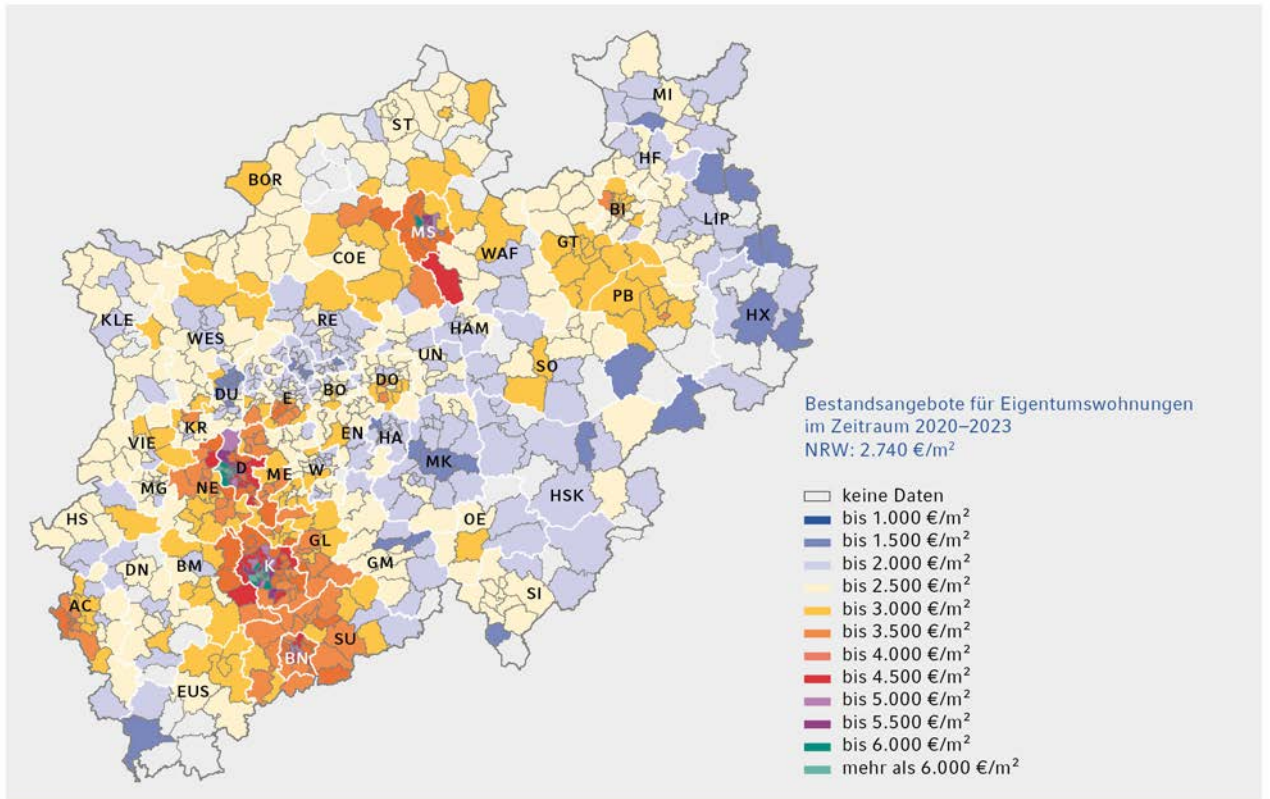
Abb. 4.2.8: Mittlere Gesamtangebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

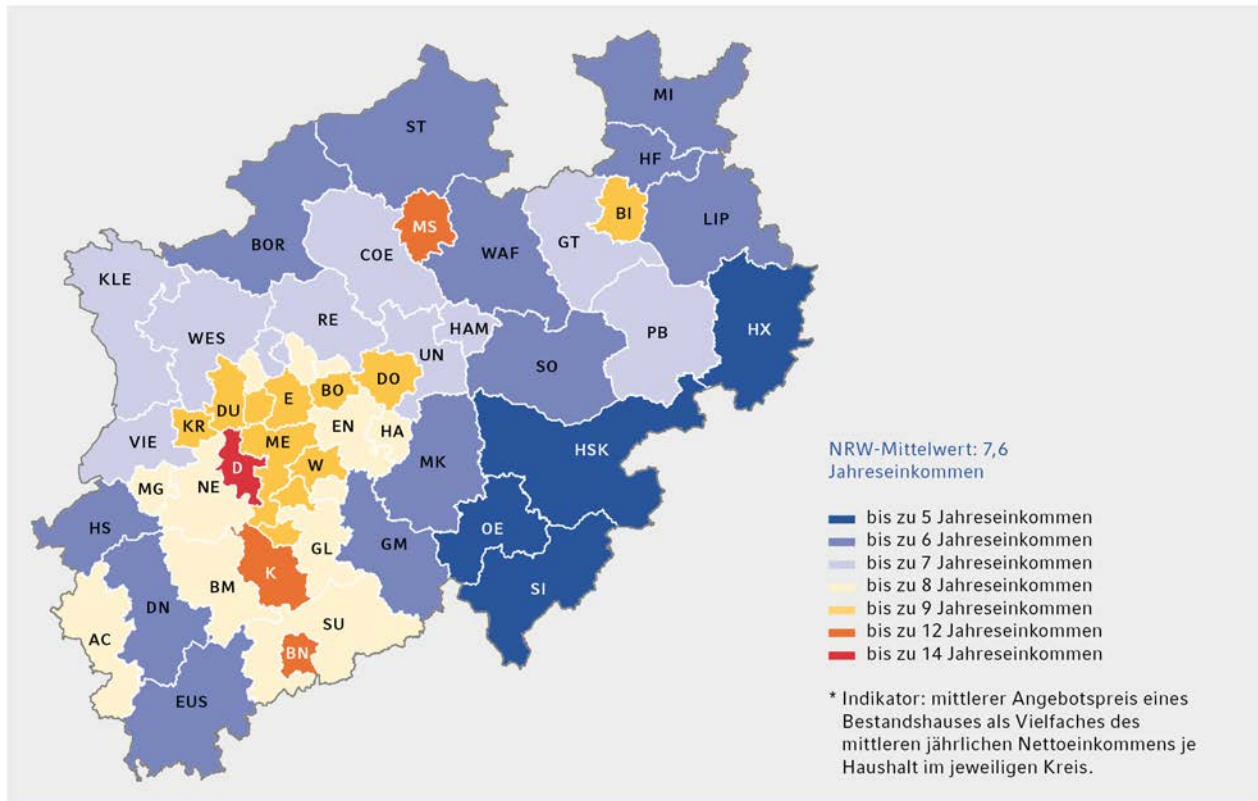
Abb. 4.2.9: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

Abb. 4.2.10: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims 2023



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2024

Zusammenfassung und Fazit



Im Jahr 2023 und auch im Jahr 2024 waren die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen weiterhin mit herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Im Vergleich mit der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation waren jedoch leichte Erholungstendenzen sichtbar. Mehr Planungssicherheit durch eine Stabilisierung des im Vorjahr stark gestiegenen Zinsniveaus – zuletzt sogar mit leichten Rückgängen – traf auf eine bessere Verfügbarkeit von Baumaterialien und Handwerkerkapazitäten. Infolgedessen flachte auch der Anstieg der Baupreise deutlich ab, was zu einer besseren Kalkulierbarkeit von Neubauprojekten im Vergleich zu den Vorjahren führte. Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen erlebte eine Renaissance, was auf die im Marktvergleich herausragenden Darlehensbedingungen zurückzuführen war. Aus diesem Grund konnten viele Wohnungsbauprojekte angegangen werden, die im frei finanzierten Wohnungsbau nicht realisiert worden wären.

Die anhaltend hohe Nachfrage und die Angebote der Wohnraumförderung wurden daher auch im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK im Frühjahr 2024 als die relevantesten Neubauanreize bewertet.

Die Zahl der Baugenehmigungen ging nicht nur im Jahr 2023, sondern auch im ersten Halbjahr des Jahres 2024 erneut deutlich zurück. Da im Geschosswohnungsbau aufgrund der Fertigstellung bereits begonnener Projekte ein Höchststand erreicht wurde und die Gesamtaufertigstellungen im Jahr 2023 noch ein Plus von 1,7 Prozent verzeichnen konnten, war jedoch erstmals seit zehn Jahren ein Rückgang beim Bauüberhang zu verzeichnen. Die Baureserve sinkt somit, bietet aber weiterhin ein hohes Potenzial für die Fertigstellung von Projekten.

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zeigt sich ein differenziertes Bild bei der Preisentwicklung: Während die Preise für Neubaueinfamilienhäuser leicht um 1,2 Prozent stiegen, waren im Bestand Preisrückgänge aufgrund des höheren energetischen Sanierungsbedarfs festzustellen. So waren Bestandseinfamilien-



häuser im Jahr 2023 rund acht Prozent günstiger als im Vorjahr – am deutlichsten sanken die Preise für Objekte der 1950er Jahre. Vergleichbar war die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen: Hier verzeichneten die Neubauwohnungen mit 3,8 Prozent ein noch deutlicheres Plus, während die Preise für Bestandsangebote im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozent fielen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wuchs auch im Jahr 2023 weiter. Dies sorgte erneut für einen kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten auf hohem Niveau in allen Marktsegmenten. In der Wiedervermietung war 2023 ein Plus von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr festzustellen, während Neubauangebote um 6,3 Prozent gegenüber 2022 zulegten. Im Durchschnitt sind die Einkommen war gestiegen, aber nicht so stark wie die Angebotsmieten. Das Angebot an Mietwohnungen war weiter rückläufig und durch kurze Angebotsdauern gekennzeichnet.

Die Bevölkerungszahl entwickelte sich im Jahr 2023 erneut positiv. Allerdings war die Dynamik des Bevölkerungszuwachses geringer als im Vorjahr, was insbesondere auf den nachlassenden Zuzug aus dem Ausland, insbesondere der Ukraine, zurückzuführen ist. Drei

Viertel der Haushalte waren Ein- und Zweipersonenhaushalte, ein Viertel aller Haushalte bestand ausschließlich aus Seniorinnen und Senioren. Hierbei wuchs die Zahl der Beziehenden von Grundsicherung im Alter erneut an. Der für diese Zielgruppe wichtige preiswerte und barrierearme Wohnraum war jedoch nicht ausreichend vorhanden.

Bei der Wohnungslosigkeit gab es im Jahr 2023 einen neuen Höchststand. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der wohnungslosen Personen um fast 40 Prozent, insbesondere in den kreisangehörigen Kommunen. Darunter sind viele anerkannte Geflüchtete, die noch in kommunalen Unterkünften untergebracht sind, weil sie auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Wohnung finden. Dies zeigt, dass die Schaffung von preiswertem Wohnraum weiterhin eine wichtige Aufgabe bleibt.

Datengrundlagen

Die NRW.BANK nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände verschiedenster Herkunft. Soweit vorhanden, werden die Daten auf Gemeindeebene analysiert. Einige sind jedoch nur auf Kreis- oder Landesebene verfügbar. Soweit die Daten es zulassen, wird die kurzfristige Entwicklung (der vergangenen drei Jahre) mit der langfristigen (zehn Jahre) verglichen. Prognosen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet. Grundlage des Wohnungsmarktberichts 2024 bilden amtliche Daten zu Bevölkerung, Sozialleistungen, Bodenmarkt, Bautätigkeit, Wirtschaft und Arbeitsmarkt für das Jahr 2023. Zu Themen der Mieten und Eigentumspreise sowie der Baugenehmigungen und Einschätzungen zum Geschäfts-/ Investitionsklima lagen Daten bis Mitte 2024 vor.

Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

Das ehemalige Statistische Landesamt, ein Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus, die Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse der Zensuserhebungen.

Mikrozensus/Zusatzerhebung „Wohnen“

Der Mikrozensus ist eine „kleine Volkszählung“, in der die Statistischen Landesämter jährlich 1 Prozent aller Haushalte befragen. Alle vier Jahre – zuletzt 2022 – werden Zusatzfragen zum Thema „Wohnen“ gestellt, etwa zu Besitzform, Größe und Art der Wohnung, Mieten, Betriebs- und Heizkosten sowie zu Barrieren in Wohnung und Gebäude. Über die Verschneidung mit

den Haushaltsmerkmalen lassen sich wichtige Erkenntnisse zu Wohnsituation, Eigentumsquoten und Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen gewinnen und zum Teil bis auf die Kreisebene herunterbrechen.

Zensus 2022

Zum Stichtag 15. Mai 2022 fand in Deutschland die Zensuserhebung statt, bei der ermittelt wird, wie viele Menschen in Deutschland leben und wie sie wohnen und arbeiten. Es handelt sich um eine registergestützte Zählung, die durch eine Befragungstichprobe und eine Gebäude- und Wohnungszählung ergänzt wird. Ende Juni 2024 fand die Pressekonferenz statt, bei der erste Ergebnisse aus der Erhebung präsentiert wurden. Seitdem wird die Datenbank des Zensus 2022 sukzessive erweitert. Die Wohnungsmarktbeobachtung hat ausgewählte Ergebnisse im Wohnungsmarktbericht aufgegriffen. Da zum Redaktionsschluss des Berichtes die ermittelte Bevölkerungszahl im Zensus noch nicht fortgeschrieben wurde und somit noch keine amtlichen Bevölkerungszahlen auf Ebene der Gemeinden zum 31. Dezember 2023 vorliegen, hat die Wohnungsmarktbeobachtung noch die Fortschreibung des Vorgängerzensus genutzt.

empirica-Preisdatenbank/ VALUE Marktdaten

Für die meisten Preisanalysen nutzt die NRW.BANK Auswertungen aus der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält Daten aus Wohnungsangeboten im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine ausgelesen, anschließend bereinigt und aufbereitet werden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Seit Ende 2019 firmiert die Datenbank unter „VALUE Marktdaten“. Nach Erfahrungen vieler Nutzer bilden die Daten das öffentlich verfügbare Wohnungsangebot realistisch ab. Allenfalls dort, wo genossenschaftliche oder kommunale Unternehmen umfangreiche preisgünstige Bestände halten, aber nicht öffentlich inserieren, kann dieses Segment unterrepräsentiert sein.

Oberer Gutachterausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im „Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Die Gutachterausschüsse bekommen alle Kaufverträge auf den Tisch. Da sie nicht immer alle notwendigen Informationen enthalten, können sie nicht flächendeckend für alle Kauffälle ausgewertet werden. In der Konsequenz liegen für einige Gemeinden nicht ausreichend viele Beobachtungen vor. Insgesamt haben sich alle Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

Integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen führt seit 1965 eine Obdach- beziehungsweise Wohnungslosenstatistik. Dazu befragt das Land jeweils zum 30. Juni alle Kommunen und freien Träger der Wohnungslosenhilfe nach Personen, die in deren Notunterkünften, -wohnungen oder (teil-)stationären Einrichtungen vorübergehend untergebracht oder den Fachberatungsstellen bekannt sind. Die Erhebung wird im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) von IT.NRW durchgeführt. Die solide Datenbasis ermöglicht unter anderem Auswertungen nach Alters- und Haushaltsstruktur.

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarktfachleuten aus unterschiedlichen Bereichen – allen voran aus Wohnungswirtschaft und Kommunen, Hausverwaltungen und Maklerbüros, aber auch aus Bau- und Finanzwirtschaft, Politik, Wissenschaft und Interessenverbänden. Der Rücklauf umfasste zuletzt (2024) 425 Antworten aus allen Regionen des Landes. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen, etwa zur Marktanspannung, zum Investitionsklima oder zu den Chancen verschiedener Gruppen bei der Wohnungssuche.

Statistiken der NRW.BANK zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand

Die NRW.BANK führt als Förderbank Statistiken über die Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheinen ein Bericht zum Förderergebnis des Vorjahres und ein Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands. Der Bericht enthält Aussagen zu Zu- und Abgängen aus dem preisgebundenen Bestand sowie zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen und zu sozialen Merkmalen der Haushalte. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Weitere externe Datenquellen

Darüber hinaus nutzt die NRW.BANK die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Kredit-, Zins- und Inflationsstatistiken der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Viele nordrhein-westfälische Gemeinden liefern Daten zu innerstädtischen Umzügen, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Daten aus eigenen Sammlungen und Primärerhebungen (Immobilientransaktionsdatenbank, Wohneigentumsbefragung, innerstädtische Raumbefragung u. Ä.).

Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarkt- beobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail und Telefon bestellt oder im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier:

www.nrwbank.de/wob

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
(ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2023

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW –
aktuell: 2022

Wohnraumförderung des Landes

Preisgebundener Wohnungsbestand
Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten
Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2022

Wohnraumförderung
Statistischer Bericht zum Förderergebnis
jährlich seit 1996 – aktuell: 2023

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter

komwob.de

der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeits-
gruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- Weitere Materialien

Informationen zur Wohnungsmarkt- beobachtung von Bund, Ländern und Regionen

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

Impressum

NRW.BANK





Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarkt und Strategie
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
info@nrwbank.de

-  www.nrwbank.de/instagram
-  www.nrwbank.de/linkedin
-  www.nrwbank.de/xing
-  www.nrwbank.de/youtube

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



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

V.i.S.d.P.:

Caroline Fischer
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Hannah Lohmann
Rainer Matheisen
Rebecca Niersmann
Erik Seyfarth
Anastasia Suckau

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage:

GfK SE

Gestaltung und Produktion:

Rothkopf & Huberty Werbeagentur GmbH, Düsseldorf

Druck:

Meinders & Elstermann GmbH & Co. KG, Belm

Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
(BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

Düsseldorf, Februar 2025

Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel, Seite 14, 18, 27, 29, 33, 42, 51, 55, 64, 65:
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 6: Foto Ministerin Ina Scharrenbach MdL,
© MHKBD / F. Berger

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de



NRW.BANK
Wir fördern Ideen