

# Aktuelle Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Umfrage im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Laufzeit: 17.06.24 – 11.07.24  
Antworten: 149, davon 126 beendet



# Gliederung der Ergebnisse

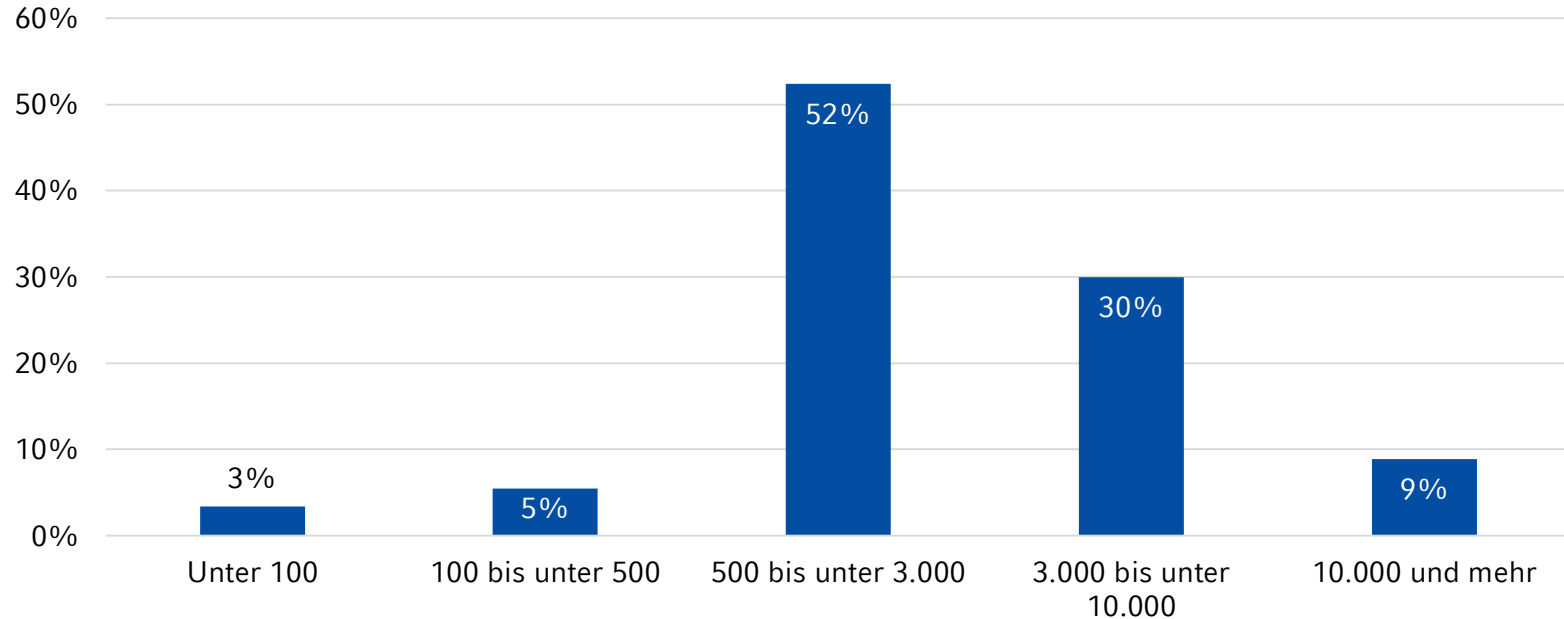
- 1 Einordnung der teilnehmenden Unternehmen**
- 2 Investitionstätigkeit der Unternehmen
- 3 Marktzugang für unterschiedliche Zielgruppen
- 4 Auswirkungen der Energiekrise

# Einordnung der Stichprobe

- 91% der Befragten sind „Wiederholungstäter“ und haben bereits an einer der letzten gemeinsamen Befragungen von NRW.BANK und VdW RW teilgenommen
- Besonderheit 2024: höherer Anteil von öffentlichen/kommunalen bzw. privaten Wohnungsunternehmen

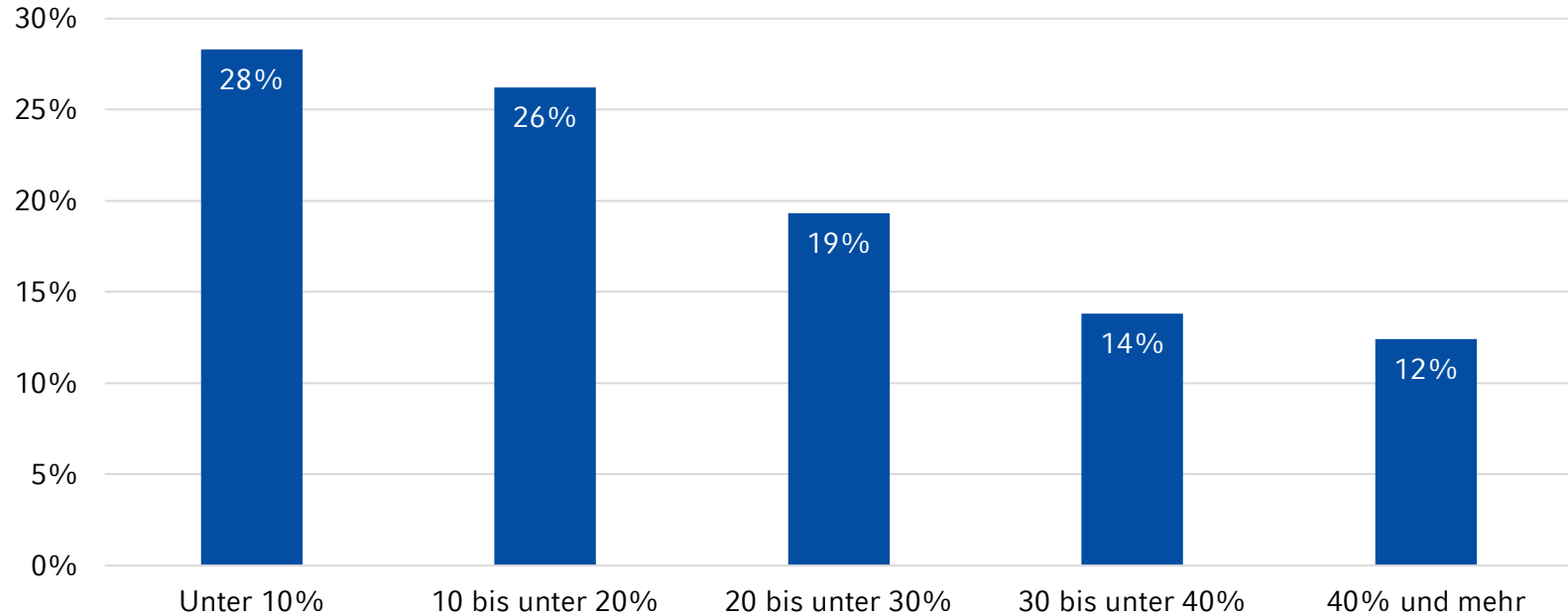
Unternehmenssparte	2024	2023	2022	2021
Genossenschaften (GENO)	57%	70%	63%	64%
Öffentliche/Kommunale Gesellschaft (ÖKU)	32%	22%	28%	29%
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)	12%	8%	9%	8%

# Wohnungsbestand der Unternehmen nach Wohneinheiten



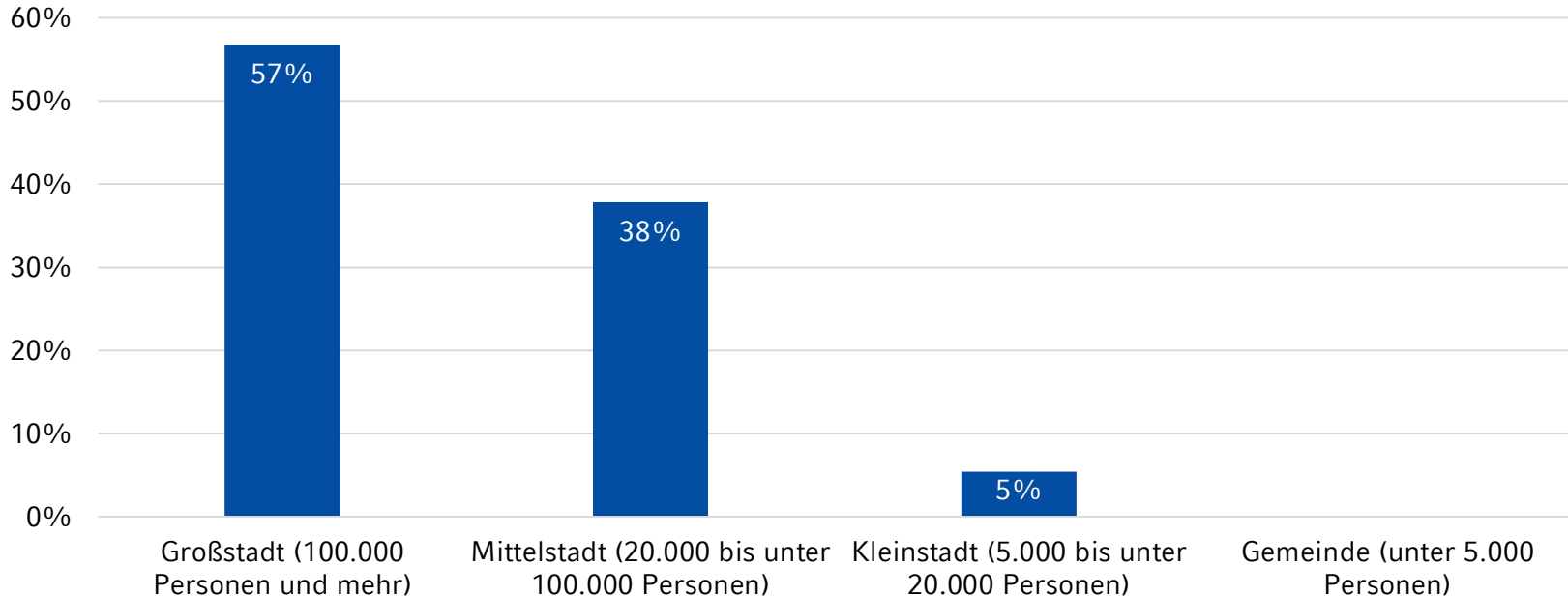
*n=147*

# Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen



*n=145*

# Verortung des Wohnungsbestands



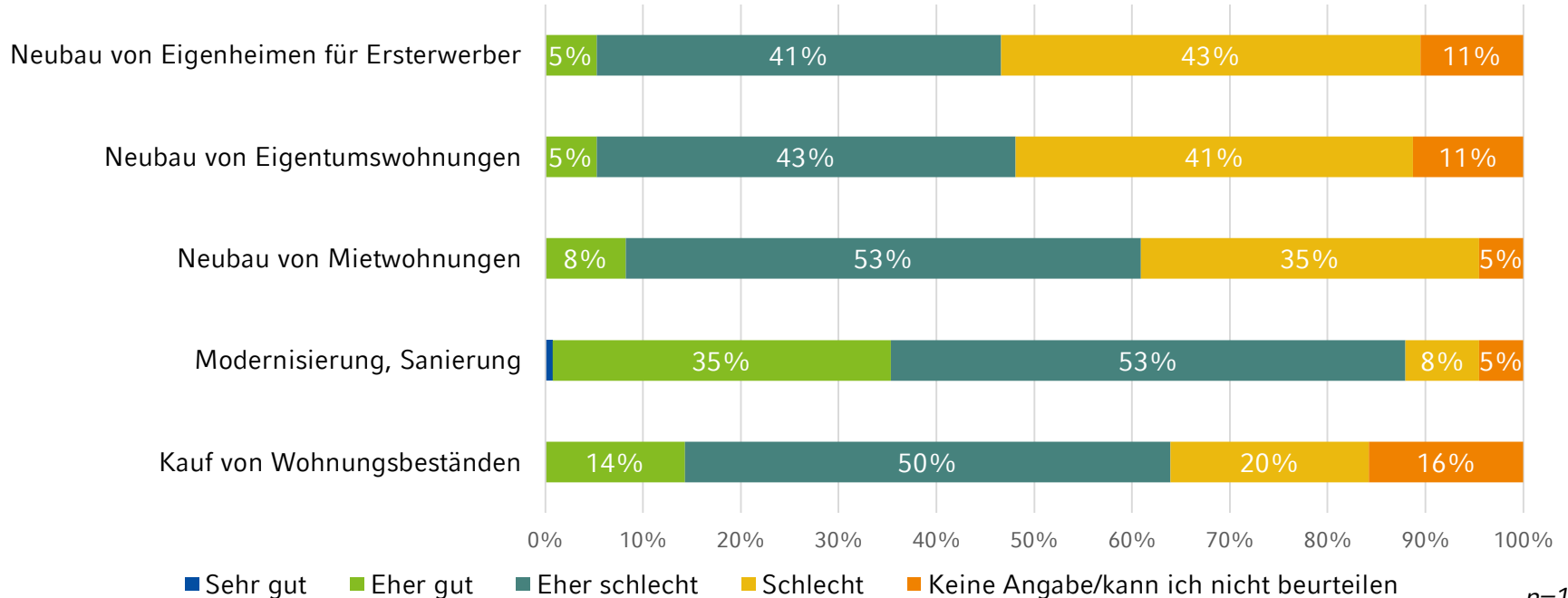
*n=148*

# Gliederung der Ergebnisse

- 1 Einordnung der teilnehmenden Unternehmen
- 2 **Investitionstätigkeit der Unternehmen**
- 3 Marktzugang für unterschiedliche Zielgruppen
- 4 Auswirkungen der Energiekrise

# Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt bleibt vor allem im Neubau eingetrübt

Unabhängig von Ihrem Unternehmen: Wie beurteilen Sie das aktuelle Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt?

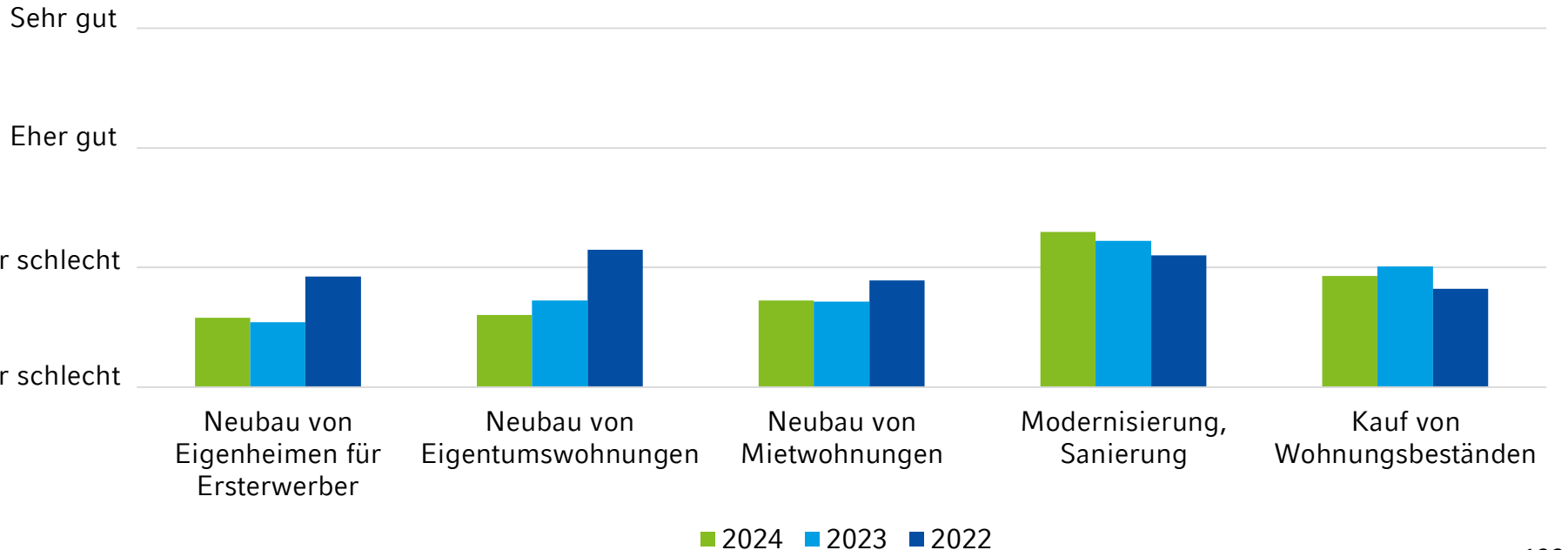


n=133



# Investitionsklima im Segment Modernisierung hellt sich weiter leicht auf

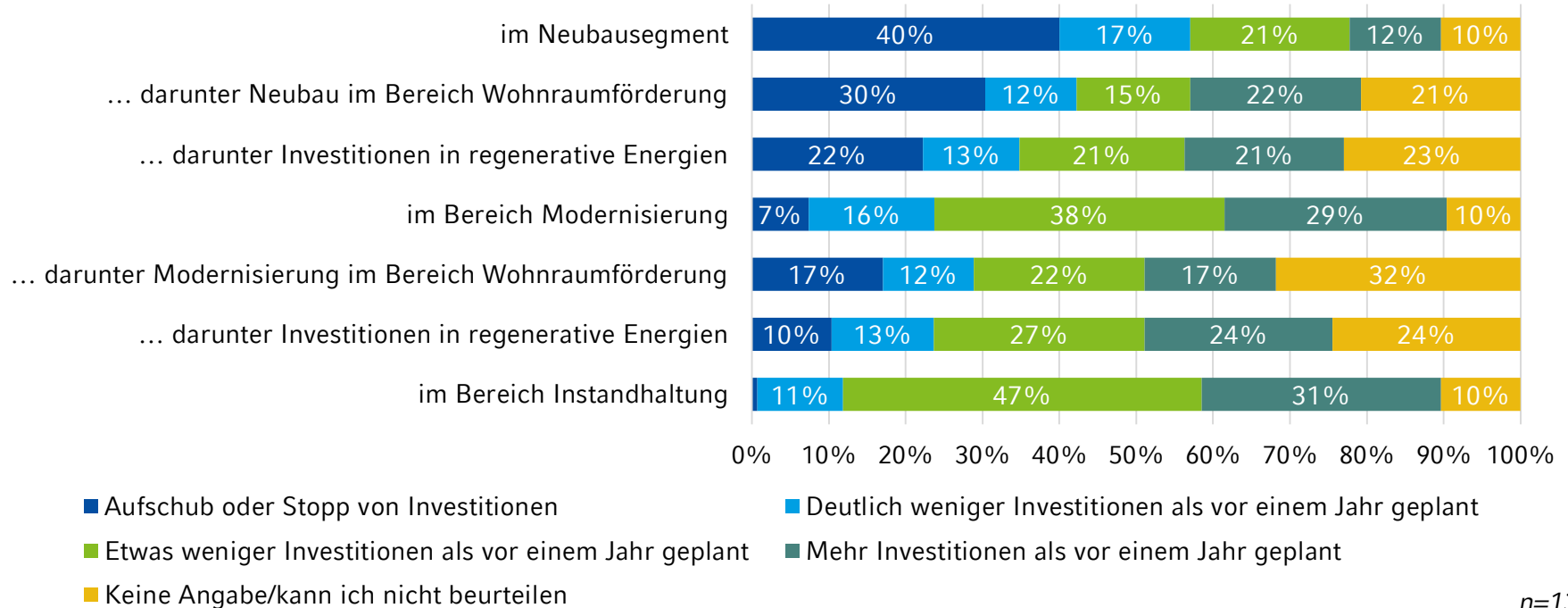
**Vorjahresvergleich:** Unabhängig von Ihrem Unternehmen: Wie beurteilen Sie das aktuelle Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt?



n=133

# Knapp ein Drittel der Unternehmen weitet Investitionen im Bereich Modernisierung aus

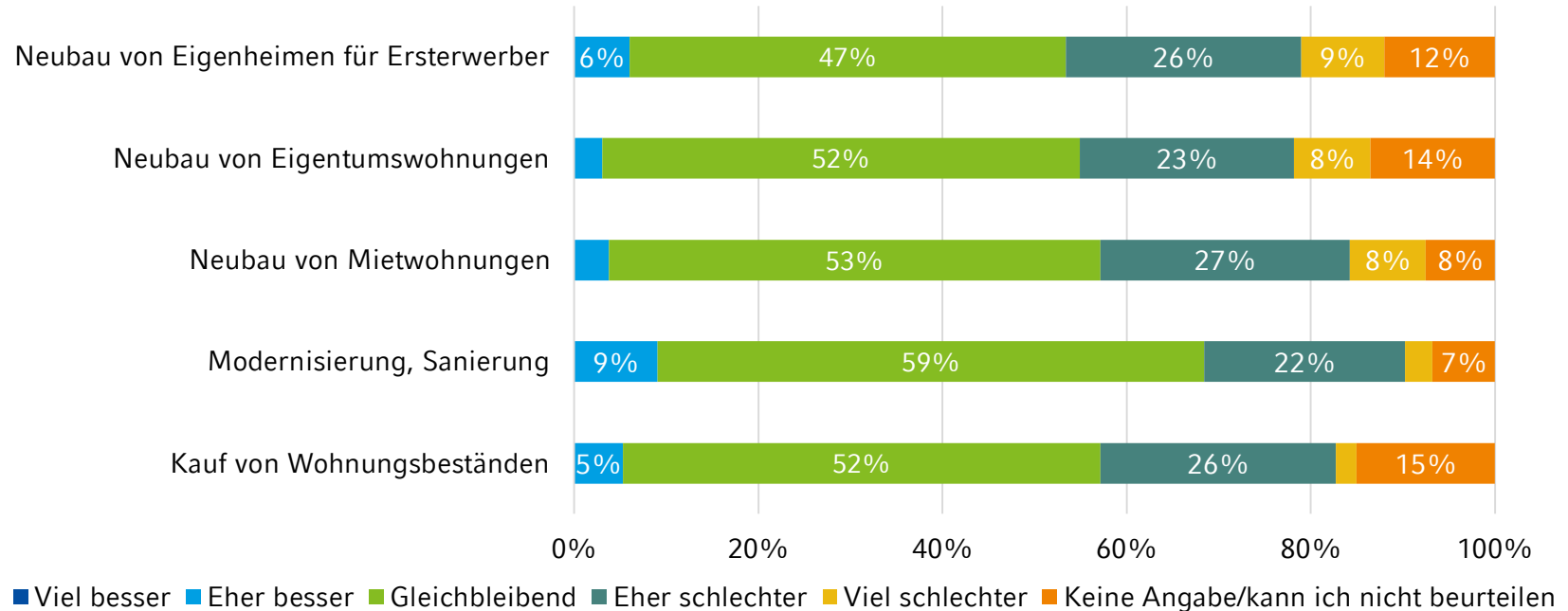
Welchen Einfluss haben die aktuellen Baubedingungen auf Ihre Investitionen (im Vergleich zu vor einem Jahr)?



n=135

# Großteil der Unternehmen sieht kurzfristig keine Verbesserung des Investitionsklimas

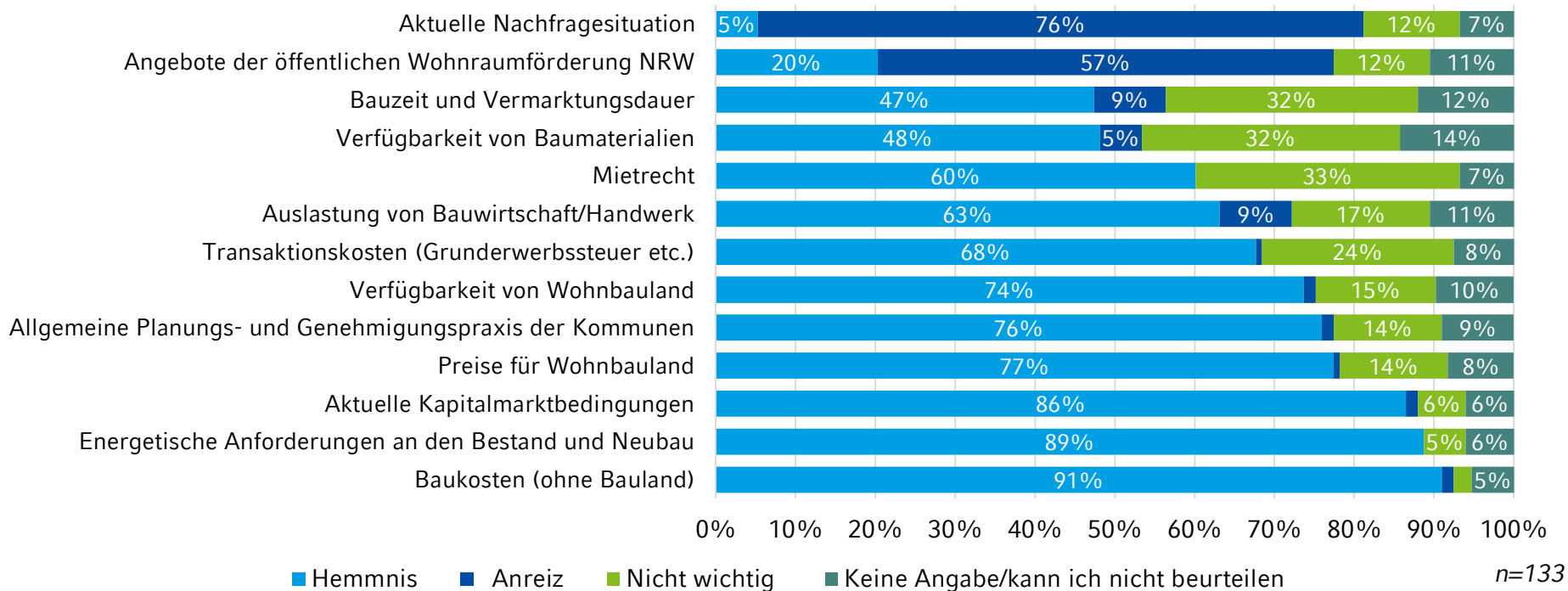
Wie schätzen Sie das Investitionsklima auf den Märkten im Trend des zweiten Halbjahres 2024 ein?



n=133

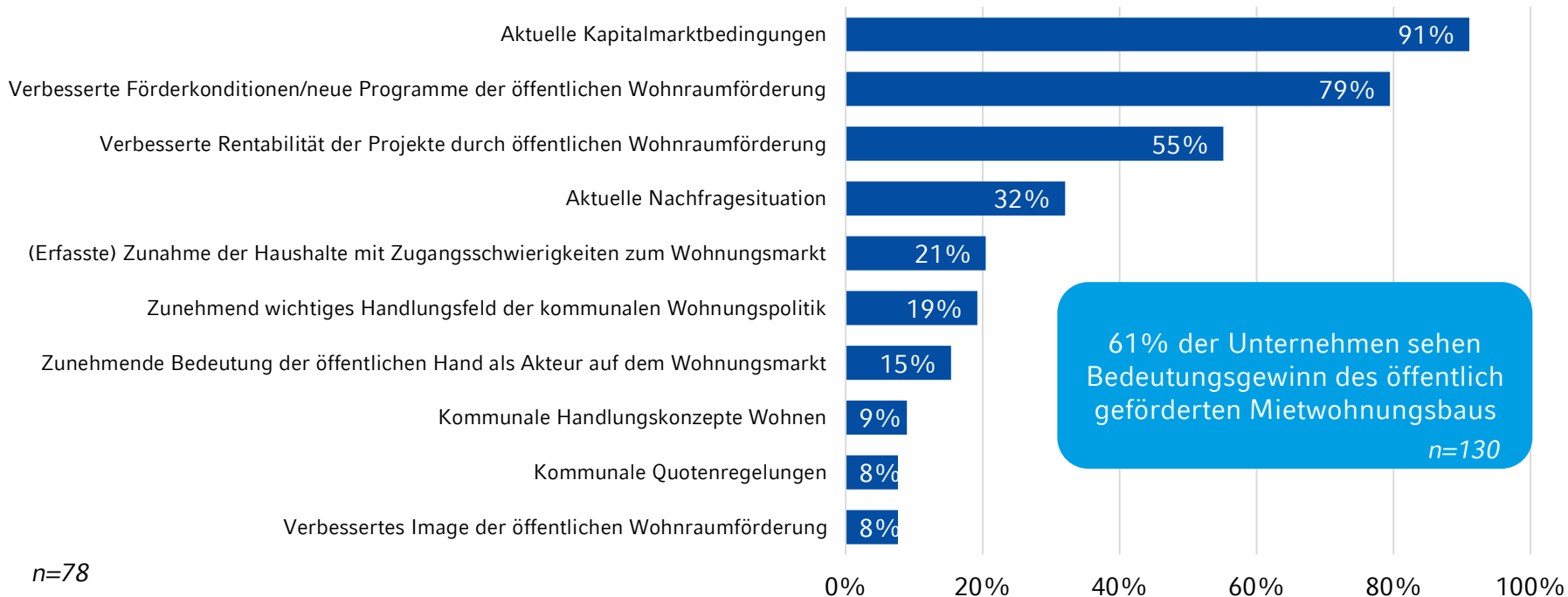
# Nachfragesituation und Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung als wichtigste Anreize für den Neubau

Bitte schätzen Sie die Wirkung der aufgeführten Punkte auf Ihre Neubauinvestitionen ein.



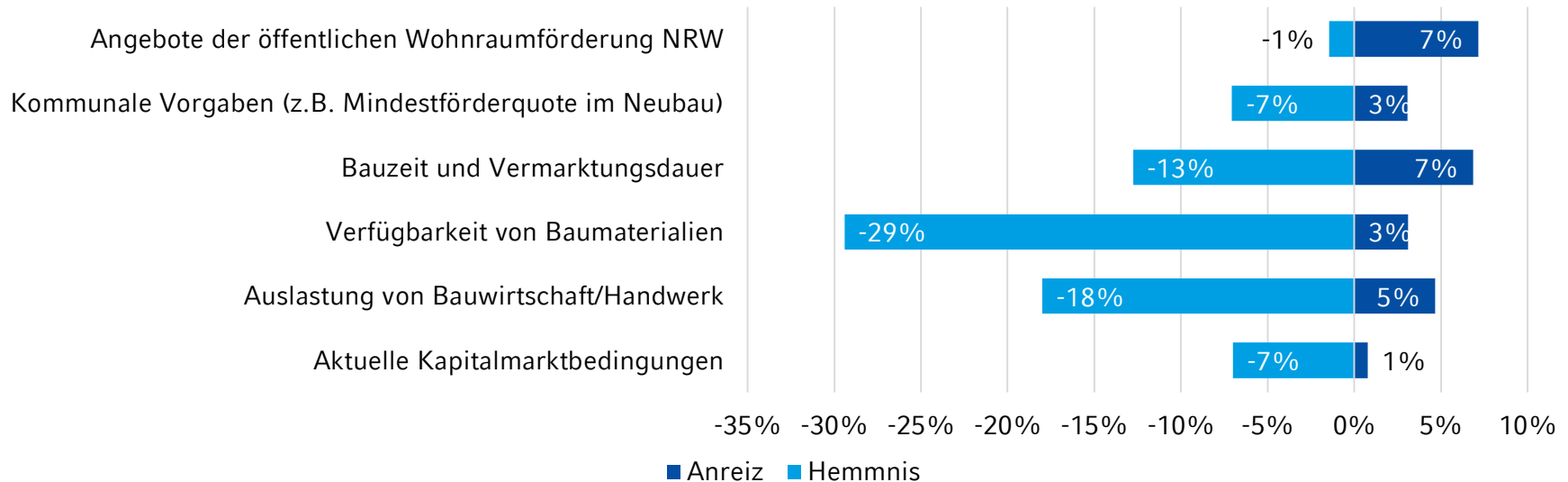
# Bedeutung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus nimmt zu

Aus welchen Gründen hat der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau für Ihre Projekte zuletzt an Bedeutung gewonnen?



# Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien und der Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk

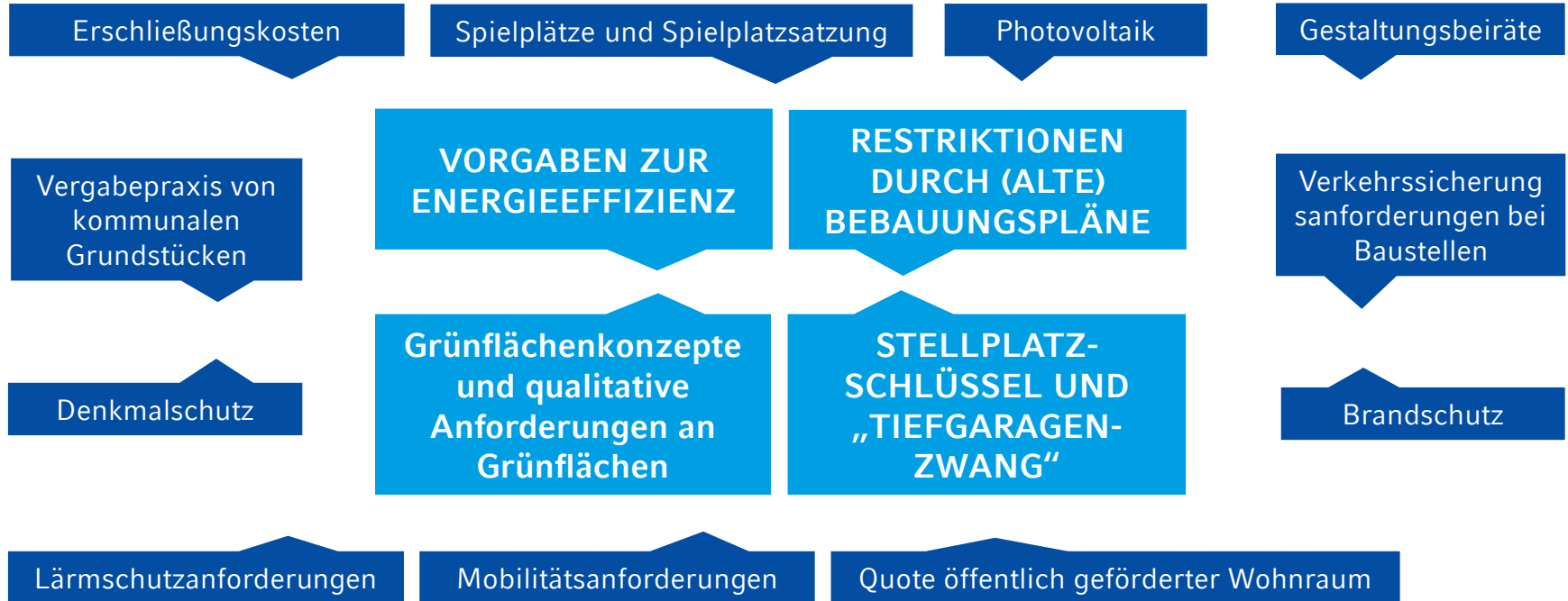
**Vorjahresvergleich:** Bitte schätzen Sie die Wirkung der aufgeführten Punkte auf Ihre Neubauinvestitionen ein.



n=133

# 45 Prozent der Wohnungsunternehmen\* sehen zusätzliche kommunale Bauvorgaben, die das Bauen verteuern.

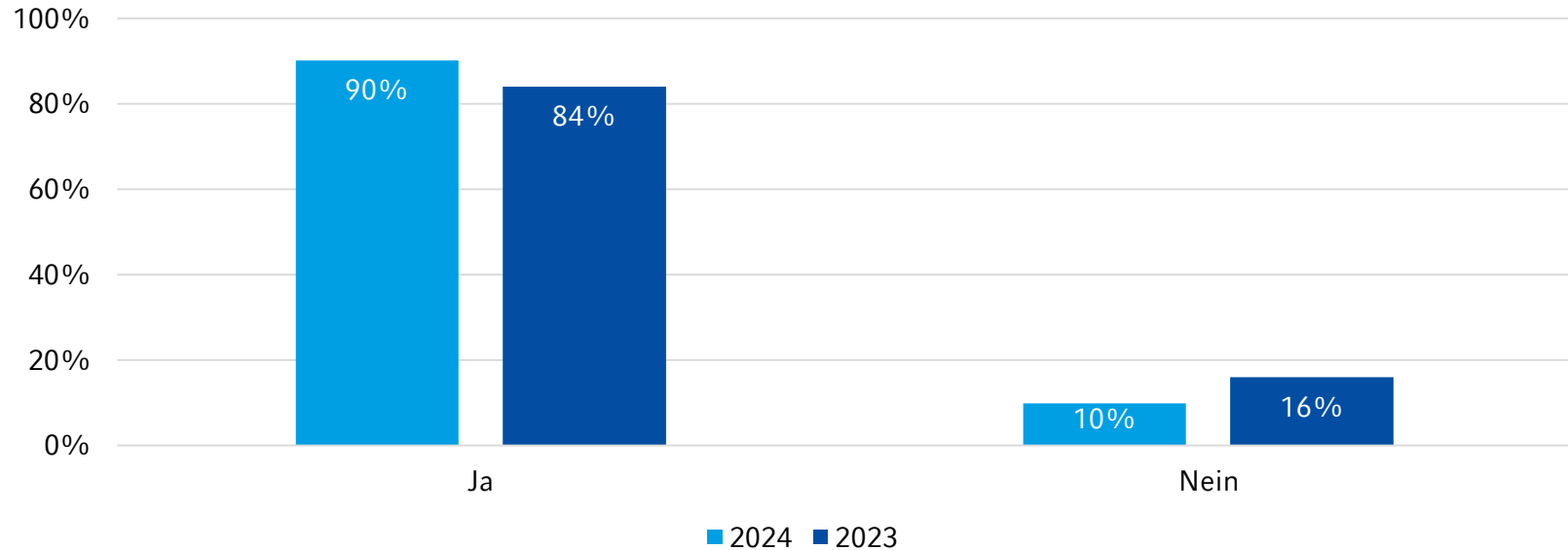
Welche zusätzlichen kommunalen Bauvorgaben bei Ihnen verteuern das Bauen? \*\*



\*n=107 \*\*n=39

# Leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr: 9 von 10 Unternehmen führen derzeit Neubau- oder Modernisierungsprojekte durch

Führt Ihr Unternehmen derzeit Neubau- oder Modernisierungsprojekte durch?

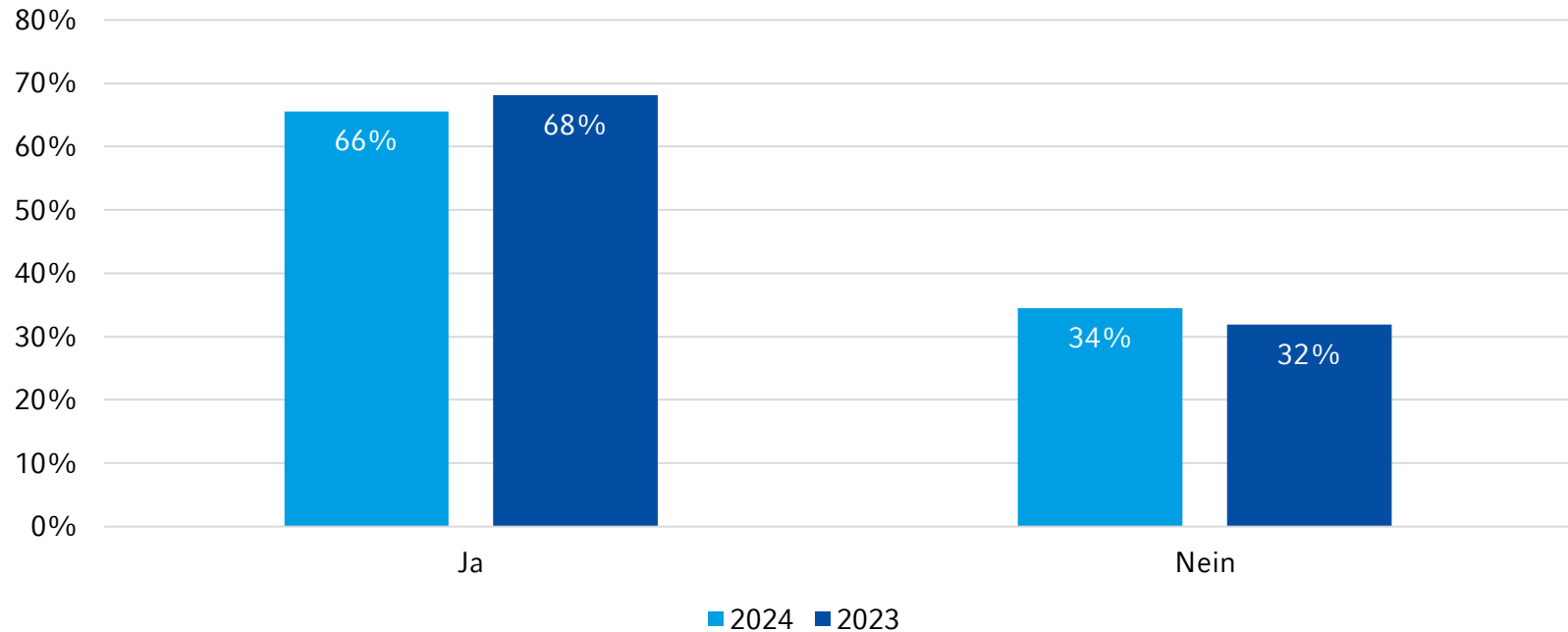


n=133



# 2 von 3 Unternehmen stellen weiterhin Verzögerungen bei der Realisierung der Bauprojekte fest

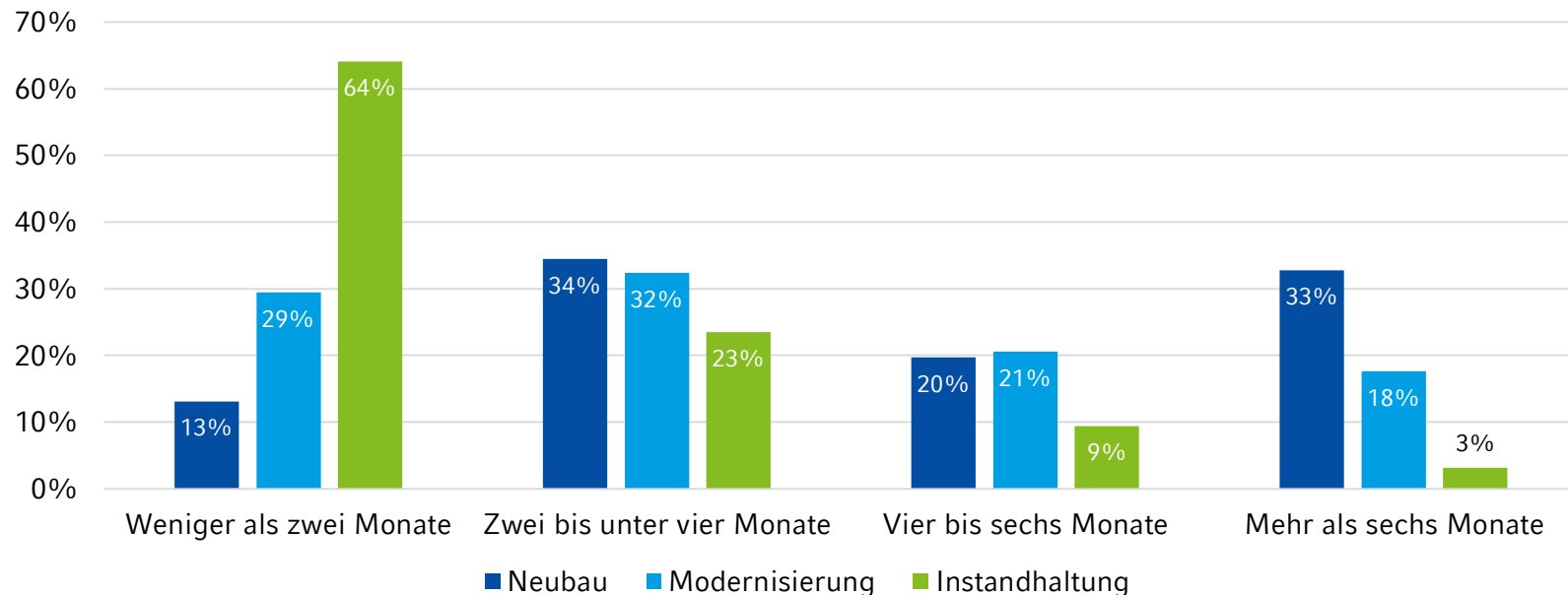
Stellen Sie aktuell Verzögerungen bei der Realisierung dieser Bauprojekte fest?



n=133

# Mehr als die Hälfte (53%) der Unternehmen klagt über Verzögerungen von mehr als vier Monaten im Neubau

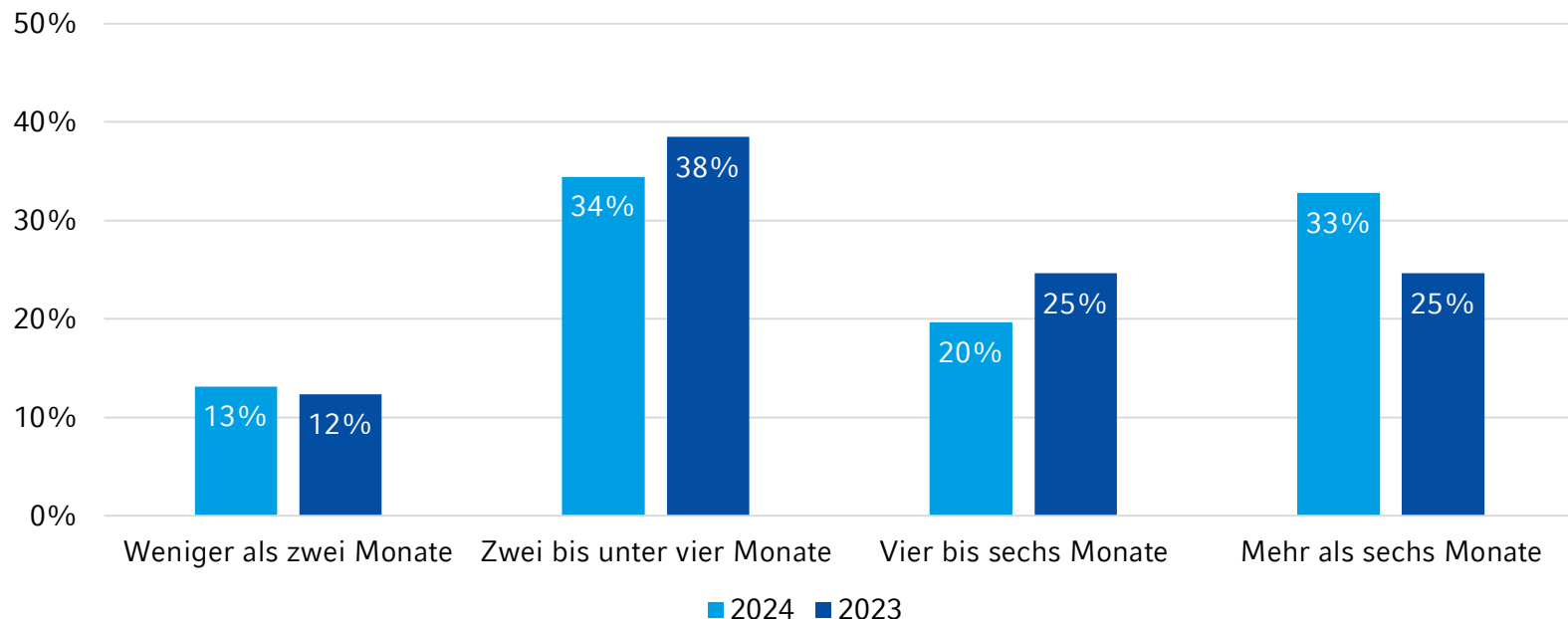
Bitte beziffern Sie die durchschnittliche aktuelle bzw. abzusehende Verzögerung in Monaten (Näherungswerte ausreichend)



n=119

# Dauer der Verzögerungen im Neubau nehmen leicht zu

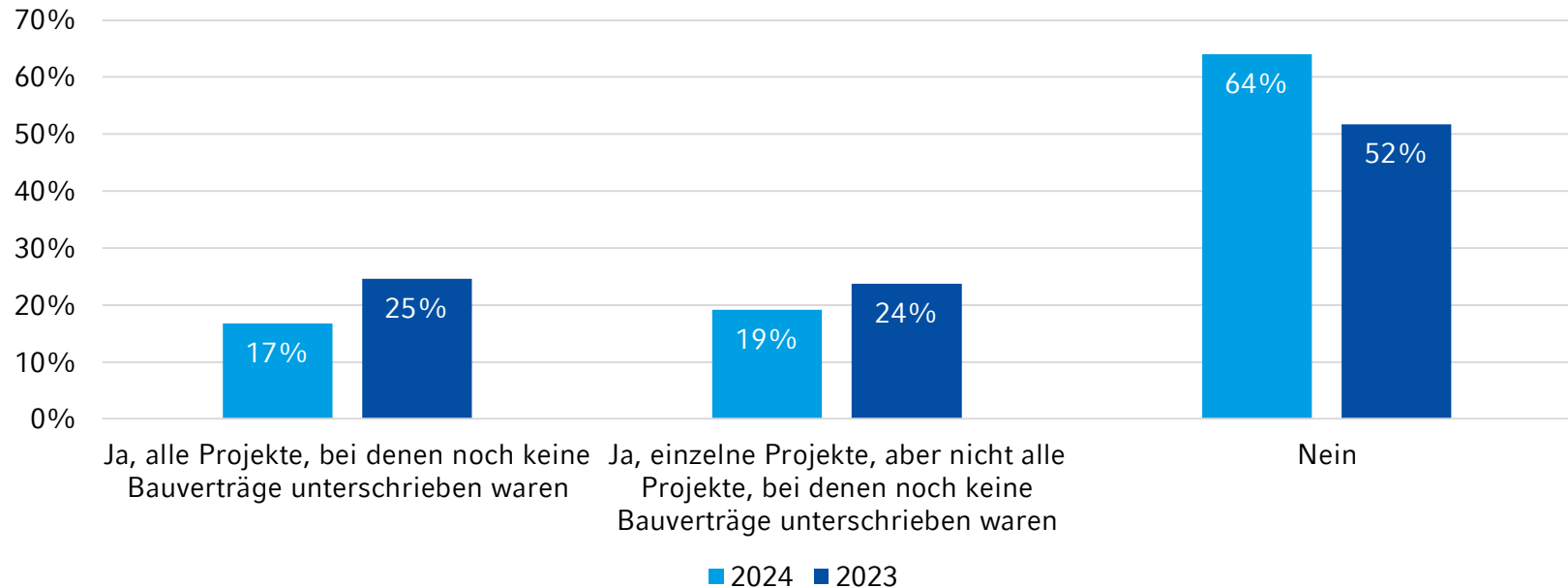
**Vorjahresvergleich im Neubau:** Bitte beziffern Sie die durchschnittliche aktuelle bzw. abzusehende Verzögerung in Monaten (Näherungswerte ausreichend)



n=78

# Weniger Unternehmen (36%) stoppen Projekte kurz vor Realisierungsstart

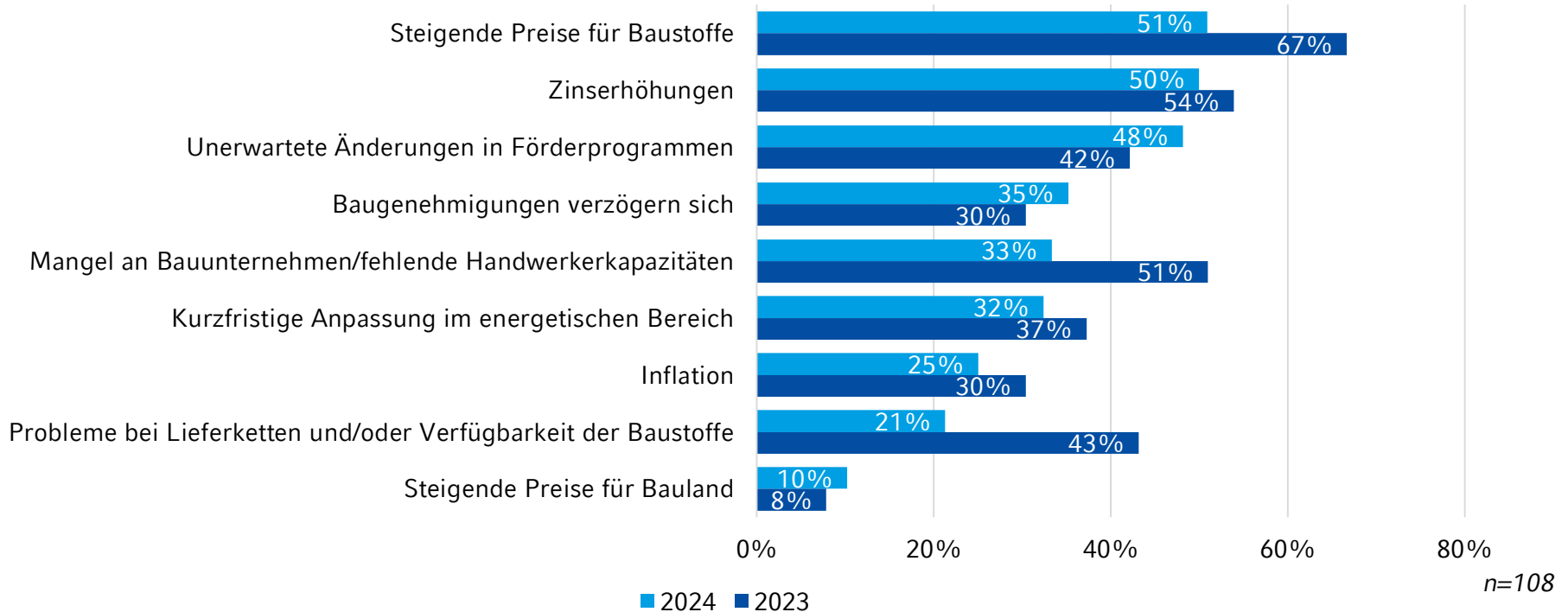
Haben Sie geplante Projekte, die kurz vor Realisierungsstart standen, aufgrund der aktuellen Situation gestoppt?



n=125

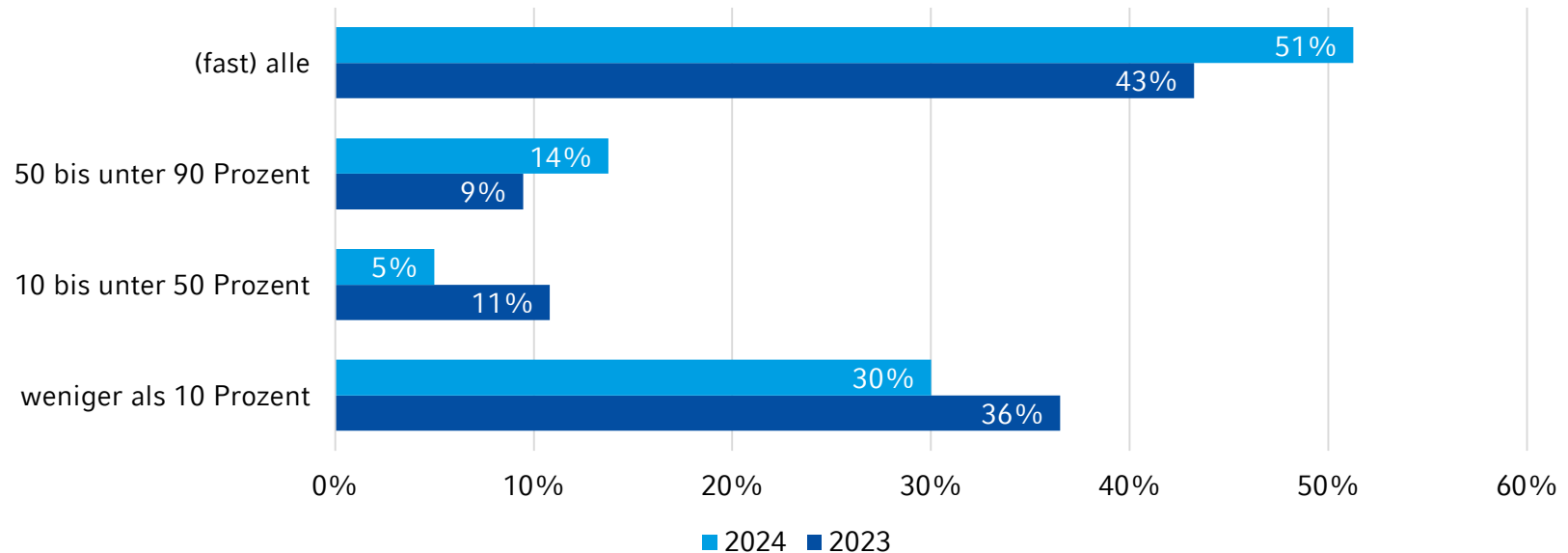
# Entspannungstendenzen bei Baustoffpreisen, Handwerkerkapazitäten, Inflation und Lieferketten

Was sind die Hauptgründe für diese Verzögerung(en), Stopps und/oder Stornierungen?



# Die Hälfte (51%) der Wohnungsunternehmen geht davon aus, (fast) alle frei finanzierten Neubauwohnungen in 2024 und 2025 fertigzustellen

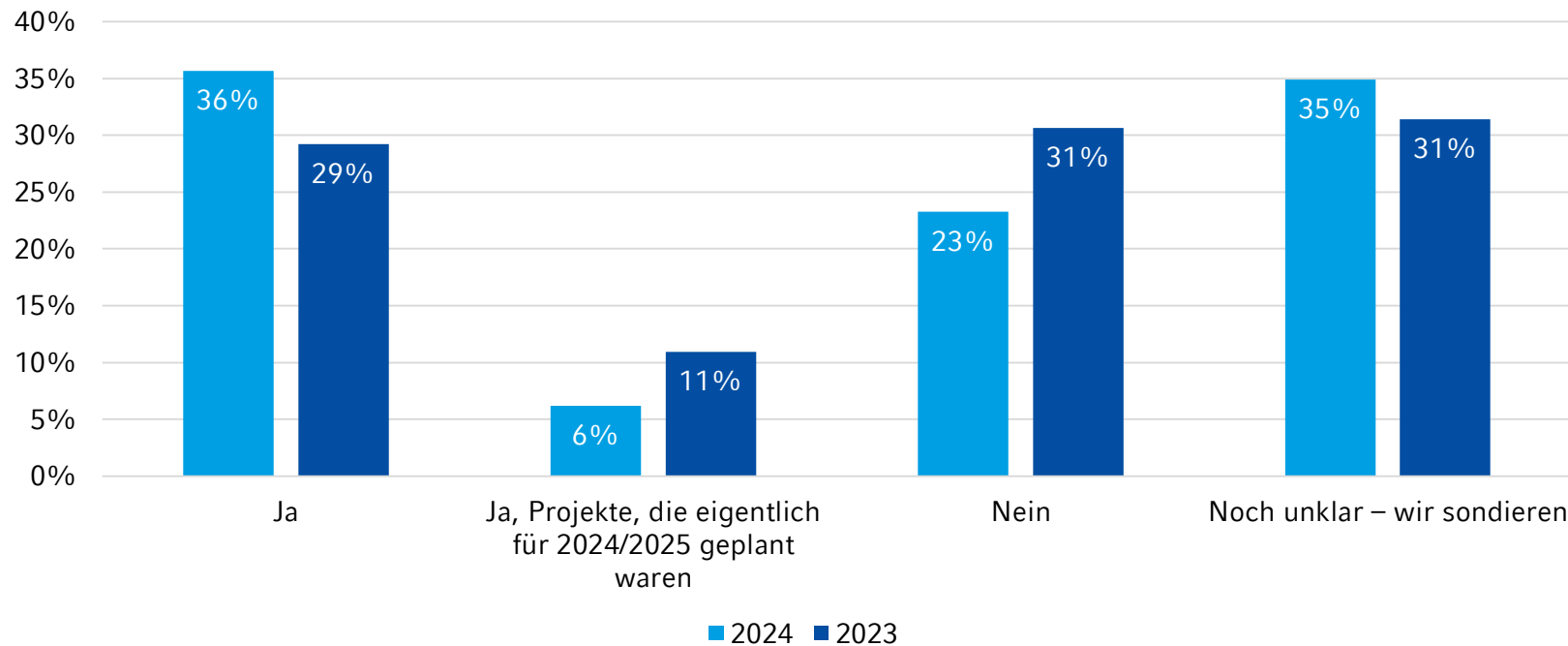
Wie viele der für 2024 und 2025 geplanten **frei finanzierten** Neubauwohnungen werden Sie infolge der aktuellen Herausforderungen nach jetzigem Stand noch fertigstellen können?



n=80

# Vorjahresvergleich: Wohnungsunternehmen optimistischer bei der Aufnahme von Neubauplanungen

Nehmen Sie aktuell bereits Neubauplanungen für 2026 und später auf?



n=129

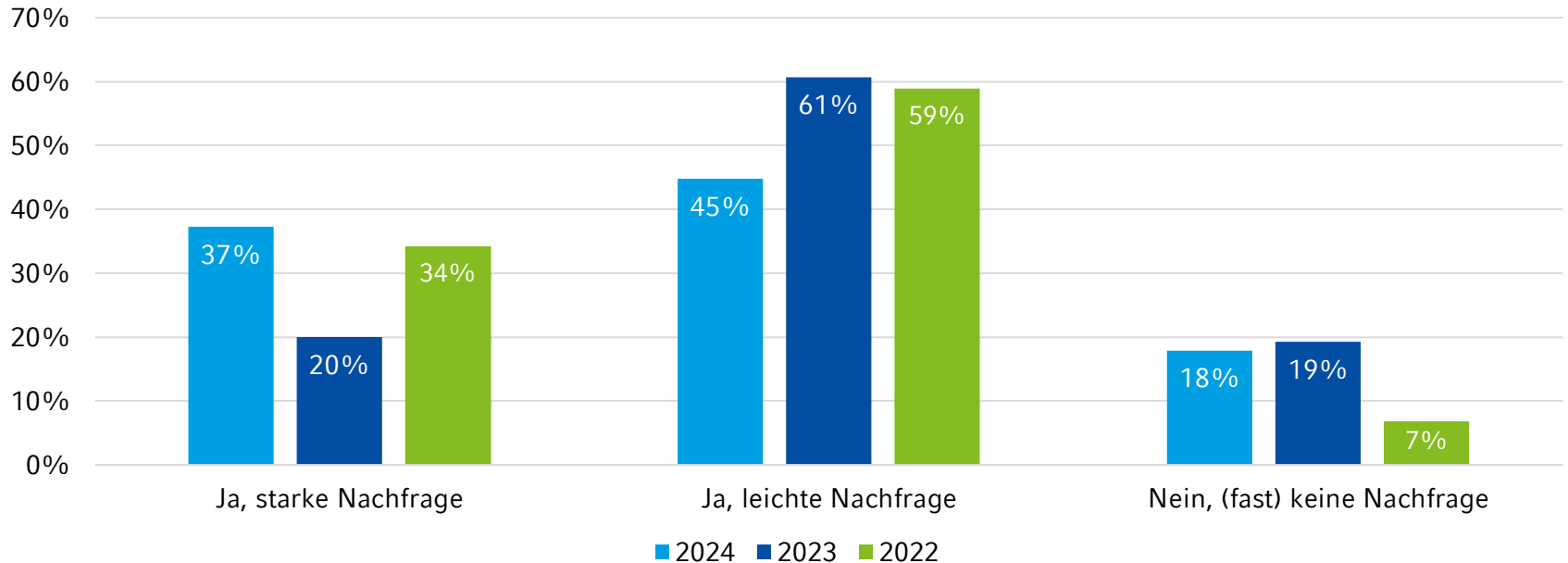
# Gliederung der Ergebnisse

- 1 Einordnung der teilnehmenden Unternehmen
- 2 Investitionstätigkeit der Unternehmen
- 3 Marktzugang für unterschiedliche Zielgruppen**
- 4 Auswirkungen der Energiekrise



# Nachfrage ukrainischer Geflüchteter nach Wohnraum weiterhin deutlich spürbar

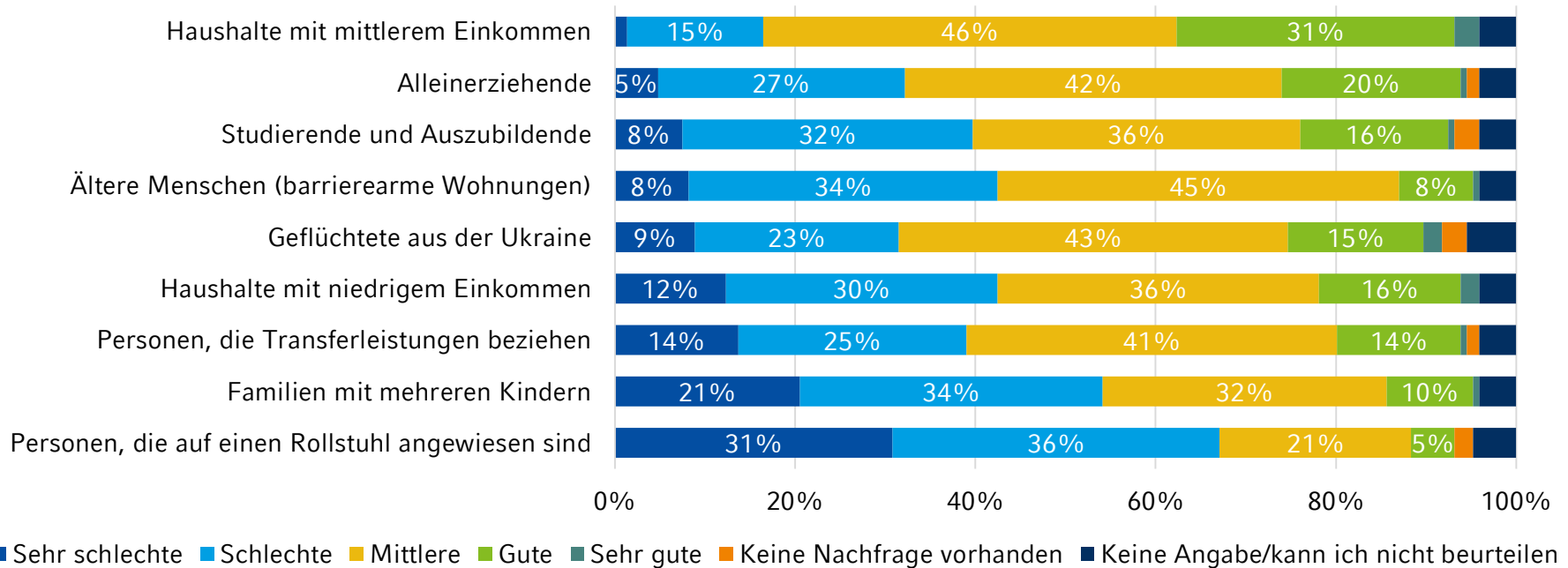
Gab es seit Anfang 2024 bis heute eine spürbare Nachfrage von Geflüchteten aus der Ukraine nach Wohnungen in Ihrem Bestand?



n=145

# Rollstuhlnutzende und Familien mit mehreren Kindern mit schlechten Chancen in der Wohnraumversorgung

Bitte schätzen Sie ein, welche Chancen die genannten Gruppen und Haushalte derzeit haben, eine adäquate und bezahlbare Wohnung in Ihrem Bestand zu finden?



n=146

# Gruppenwohnungen und Betreutes Wohnen werden am häufigsten umgesetzt

Haben Sie in den vergangenen Jahren Projekte explizit für besondere Zielgruppen umgesetzt?

Falls ja, welche Projekte für besondere Zielgruppen sind das?

42% haben Projekte explizit für besondere Zielgruppen umgesetzt. Bei 4% sind derartige Projekte in Planung.

(eigene Wohnung, Grundpauschale für Betreuungsleistungen, weitere Optionen dazu buchbar)

Senioren-Häuser  
(eigene Wohnung, Gemeinschaftsraum, aber keine wählbaren Dienstleistungen)

Mehrgenerationenwohnen/Gemeinschaftliche Wohnprojekte

„Bielefelder Modell“: quartiersbezogener Ansatz  
(quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Servicepauschale)

Wohndörfer für Senioren  
(barrierefreie Wohnmöglichkeit + auf Ältere zugeschnittene Infrastrukturen)

Gruppenwohnungen

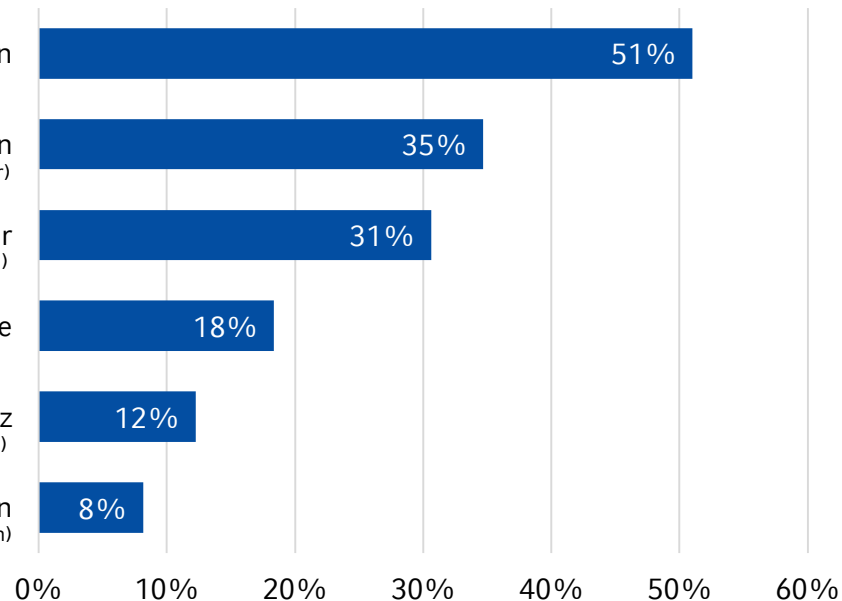
Betreutes Wohnen

Senioren-Häuser

Mehrgenerationenwohnen/Gemeinschaftliche Wohnprojekte

„Bielefelder Modell“: quartiersbezogener Ansatz

Wohndörfer für Senioren



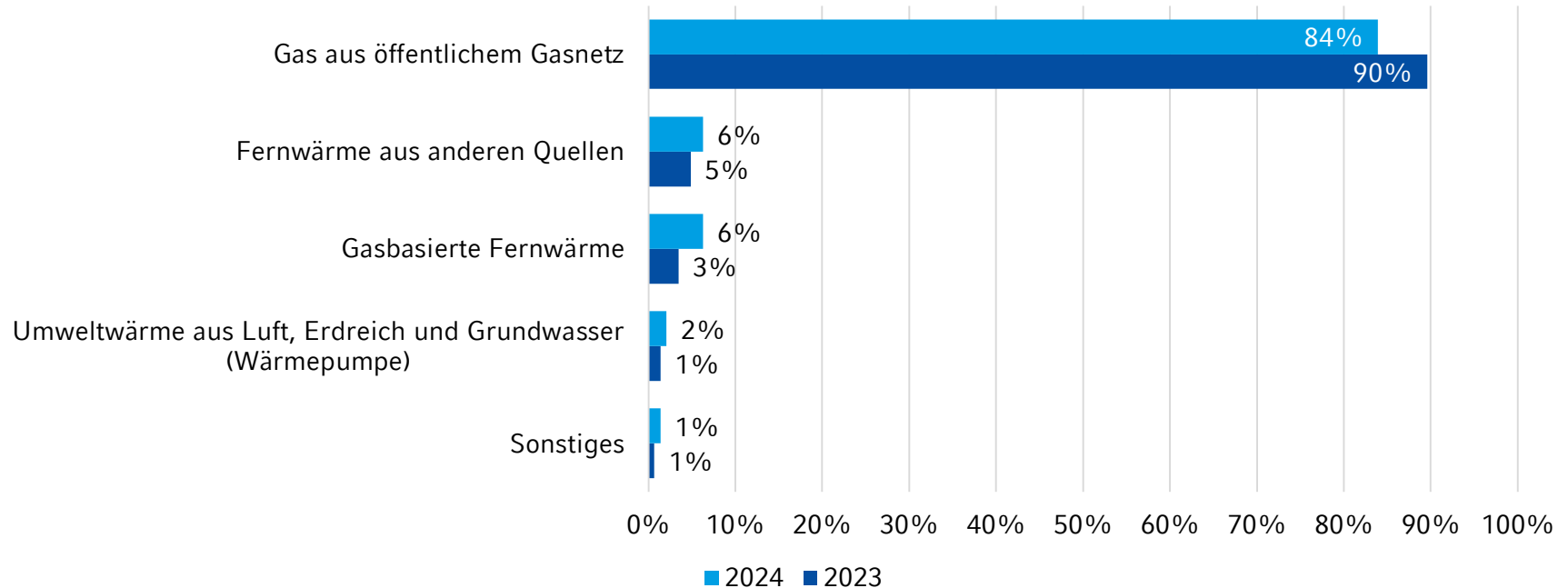
n=126

# Gliederung der Ergebnisse

- 1 Einordnung der teilnehmenden Unternehmen
- 2 Investitionstätigkeit der Unternehmen
- 3 Marktzugang für unterschiedliche Zielgruppen
- 4 **Auswirkungen der Energiekrise**

# Gas bleibt wesentlicher Energieträger im Bestand, verliert im Vorjahresvergleich allerdings 6 Prozentpunkte

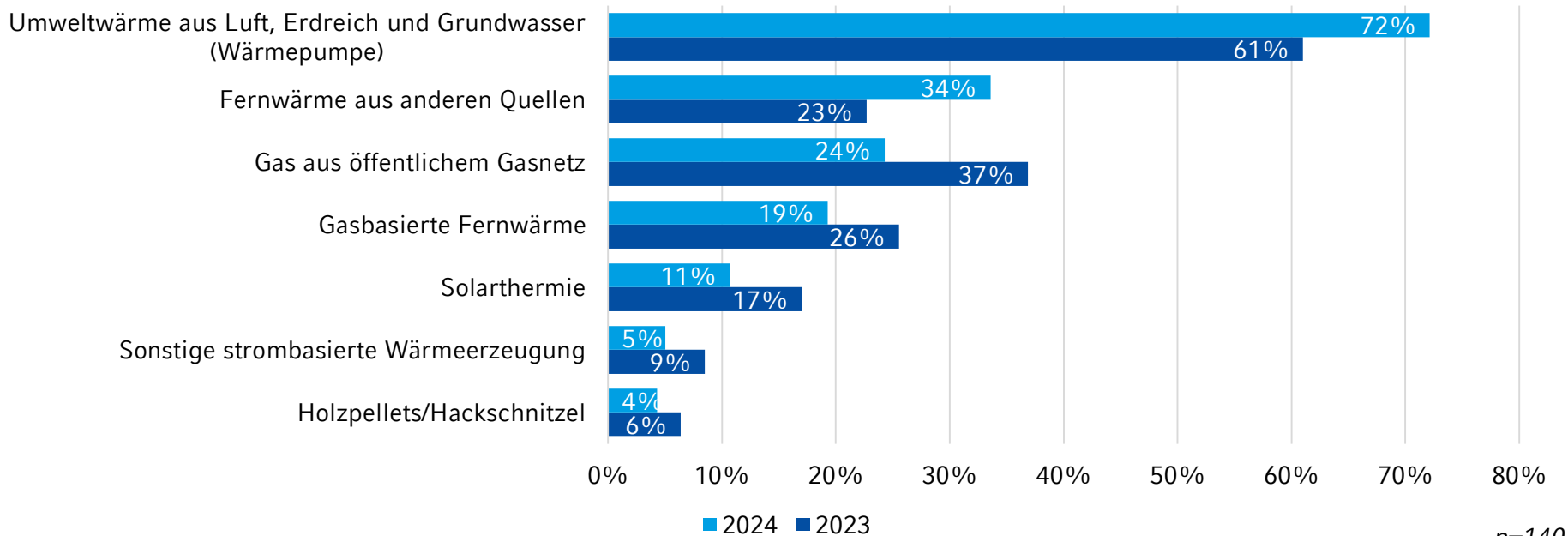
Was ist aktuell der wesentliche Energieträger zum Heizen Ihres Immobilienbestands?



n=143

# Immer mehr Unternehmen setzen bei aktuellen Maßnahmen auf Wärmepumpe und Fernwärme

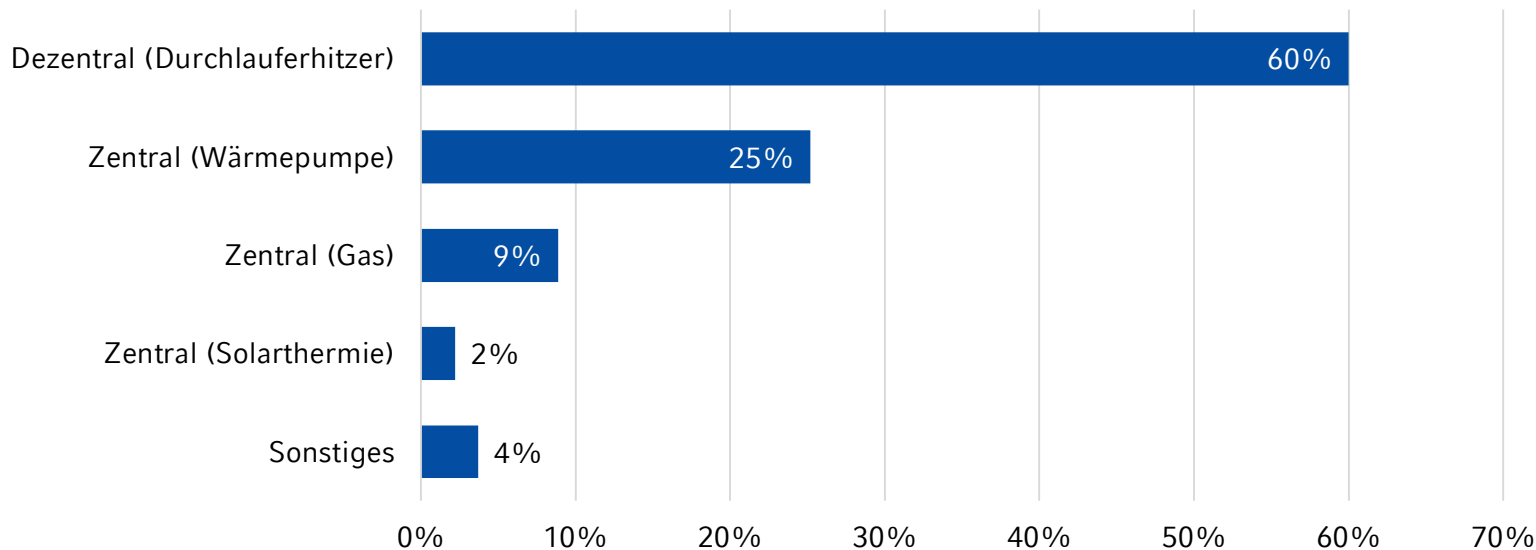
Auf welche Energieträger setzen Sie bei aktuellen und kurzfristig geplanten Modernisierungen und Neubaumaßnahmen?



n=140

# Warmwasserversorgung erfolgt bei aktuellen Investitionen meist durch Durchlauferhitzer oder Wärmepumpe

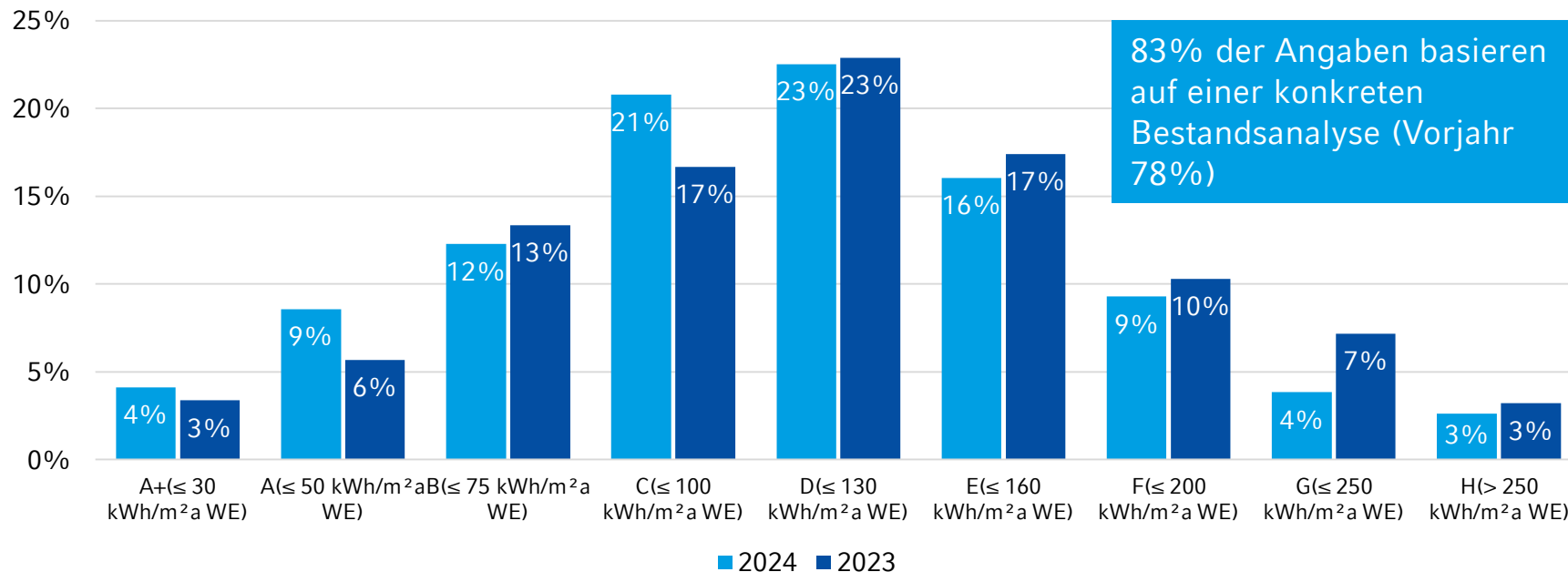
Worauf setzen Sie vorrangig bei aktuellen und kurzfristig geplanten Investitionen bei der Warmwassererzeugung?



n=135

# Tendenziell können mehr Unternehmen qualifizierte Aussagen zur Energieeffizienz ihres Bestands machen

Wie hoch ist der Anteil der jeweiligen Energieeffizienzklassen an Ihrem Gebäudebestand?

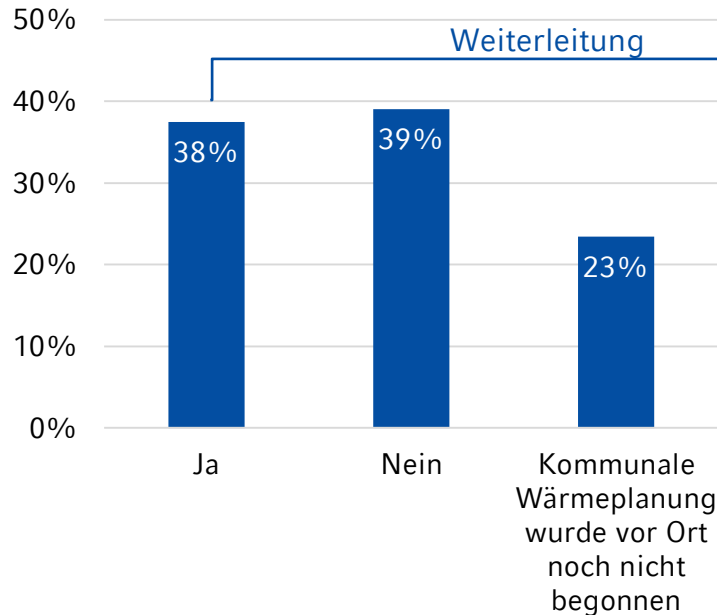


n=66



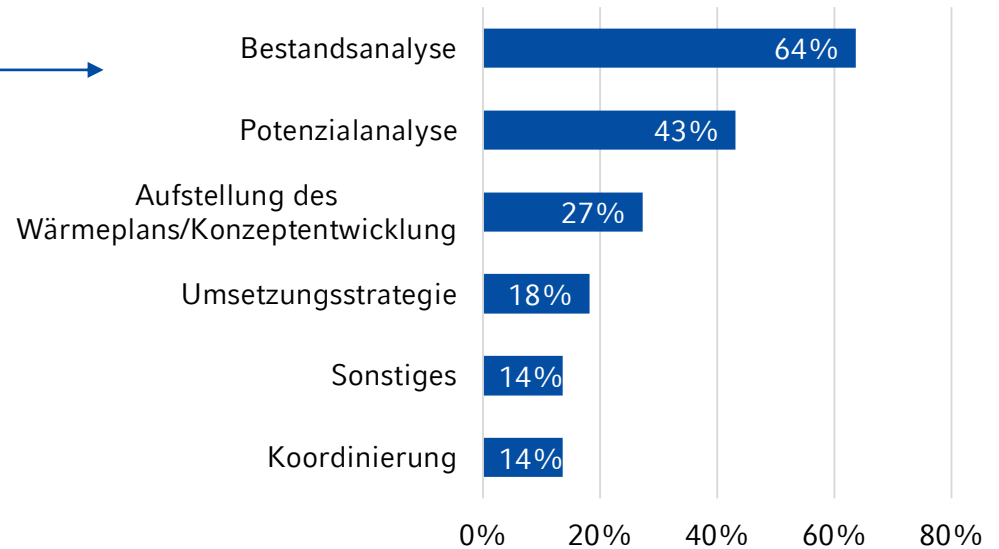
# Mehr als ein Drittel der befragten Wohnungsunternehmen (38%) beteiligt sich an kommunalen Wärmeplanungen

Beteiligen Sie sich an kommunalen Wärmeplanungen?



n=128

In welchen Phasen arbeiten Sie mit?



n=44