

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

# Wohnungsmarktbarometer 2018

Experteneinschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt



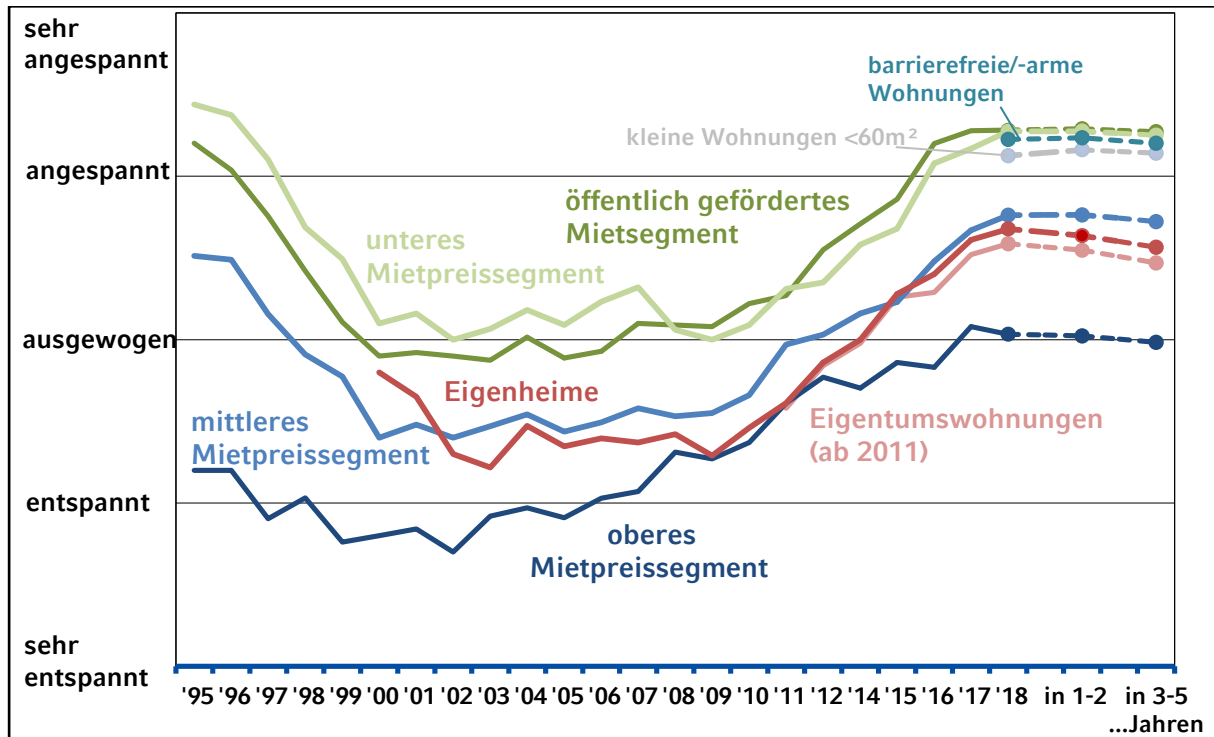
## Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK

Das Wohnungsmarktbarometer ist eine Befragung von Wohnungsmarktextpertinnen und -experten aus NRW und findet seit 1995 jährlich statt. Zu den Teilnehmern gehören Fachleute aus Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie deren Verbänden, der Bauwirtschaft, aus Kommunal- und Kreisverwaltungen, Landes- und Kommunalpolitik, Banken und Baufinanzierern, Maklerbüros, Mieter- sowie Haus- und Grundeigentümervereinen, sozialen Einrichtungen sowie aus Wissenschaft und Beratung.

In der aktuellen Befragung haben rund 330 Marktexperten ihre Einschätzungen zu den Themen Marktanspannung, Investitionsklima, Wohnraumförderung, zur Situation spezifischer Nachfragergruppen sowie zu Hemmnissen beim Wohnungsneubau abgegeben. Ausgewählte Ergebnisse dieser Befragung werden im Folgenden vorgestellt.

# Grad der Marktanspannung

Abb. 1: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein Westfalen. Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=331

## Marktanspannung nimmt in den meisten Segmenten weiter zu

Zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage besteht nach wie vor ein Missverhältnis. Vor allem preisgünstiger Wohnraum sowie kleinere Wohnungen sind in deutlich höherem Maß nachgefragt als sie angeboten werden. Zu der größer werdenden Nachfrage trägt maßgeblich die Zuwanderung bei: Die Flüchtlinge, die bislang zum Großteil in Flüchtlingsunterkünften untergebracht waren, orientieren sich nach ihrer Anerkennung nach und nach auf dem regulären Wohnungsmarkt und treten hier als zusätzliche Nachfrager insbesondere nach preisgünstigen Wohnraum auf. Auch die seit 2009 vermehrt zuwandernden Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU konzentrieren sich nach wie vor insbesondere auf die Großstädte und die wirtschaftlich prosperierenden Kreise.

Nach Einschätzung der befragten Marktexperten hat sich die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen auch im Jahr 2018 in den meisten Segmenten weiter verschärft. Insbe-

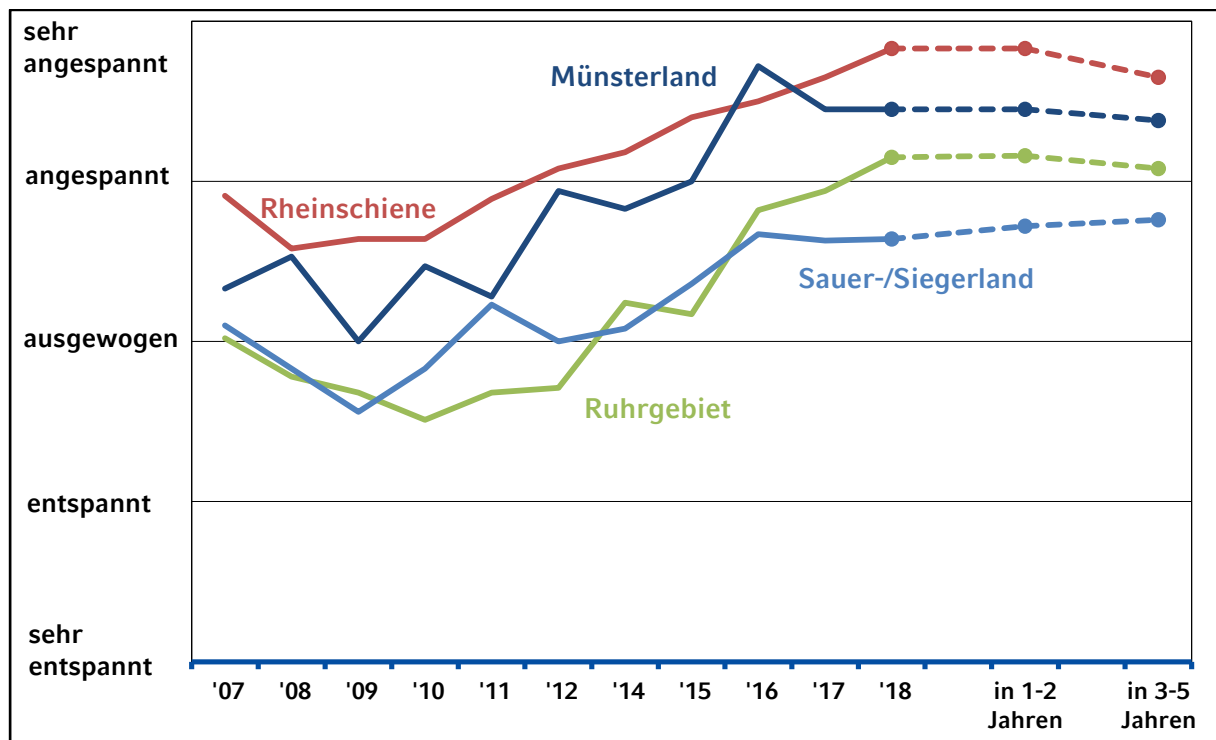
sondere das untere sowie das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden als „sehr angespannt“ bewertet und befinden sich nach dem Grad der Anspannung auf etwa dem gleichen Niveau. Für die Zukunft gehen die Experten davon aus, dass die Situation so angespannt bleibt.

Neu abgefragt wurden in diesem Jahr die Segmente der barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen sowie der kleinen Wohnungen (unter 60m<sup>2</sup>). Diese Segmente werden erwartungsgemäß als (sehr) angespannt bewertet – auf ähnlichem Niveau wie das öffentlich geförderte und das untere Mietpreissegment. Das zeigt, dass aufgrund der Alterung der Gesellschaft und der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (dazu trägt maßgeblich die zunehmende Zahl der Single-Haushalte bei) solche Wohnungen stark nachgefragt werden und das Angebot nicht ausreicht.

Auch im mittleren Mietpreissegment sowie bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen haben die Wohnungsmarktextperten noch einmal Anspannungstendenzen wahrgenommen, sodass diese Segmente jetzt eher als angespannt eingestuft werden. Anders als in den preisgünstigen Mietpreissegmenten vermuten die Experten aber, dass sich die Marktlage in den kommenden fünf Jahren wieder etwas entspannt.

Nach wie vor wird die Marktlage im oberen Mietpreissegment als „ausgewogen“ bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier sogar eine leicht abnehmende Tendenz festzustellen, vermutlich weil der größte Teil der neu entstehenden Wohnungen dem oberen Mietpreissegment zuzuordnen ist.

Abb. 2: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein Westfalen. Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig – nach Regionen



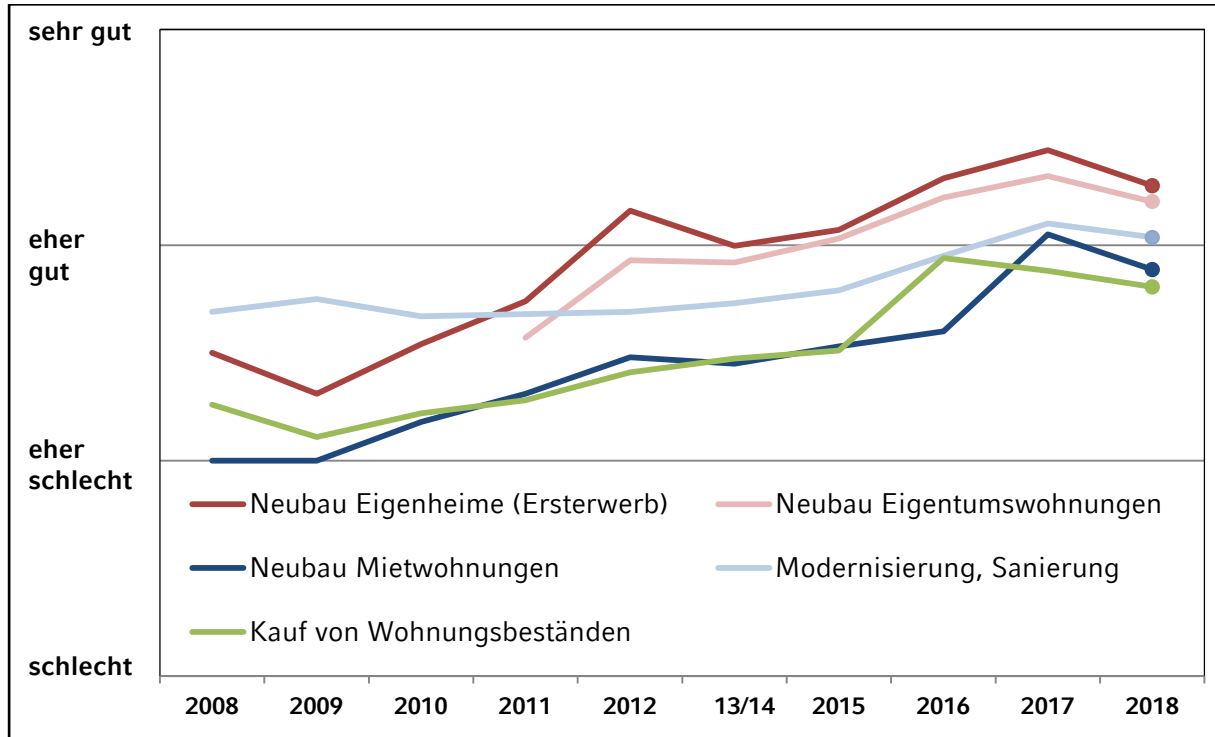
Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=219

Regional lassen sich bei der Einschätzung der Experten deutliche Unterschiede feststellen (vgl. Abb. 2): Während die Marktlage im unteren Mietpreissegment im Sauer- und Siegerland noch zwischen ausgewogen und angespannt eingeschätzt wird, so wird sie in den Städten und Gemeinden der Rheinschiene und des Münsterlandes als „(sehr) angespannt“

bewertet. Zurückzuführen ist das wie in den vergangenen Jahren unter anderem auf das inländische Wanderungsverhalten – während die wachsenden Groß- und Universitätsstädte („Schwarmstädte“) deutlichen Zuwachs erhalten, ist die Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum weniger dynamisch.

# Entwicklung des Investitionsklimas

Abb. 3: Entwicklung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen – Einschätzung aktuell



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=318

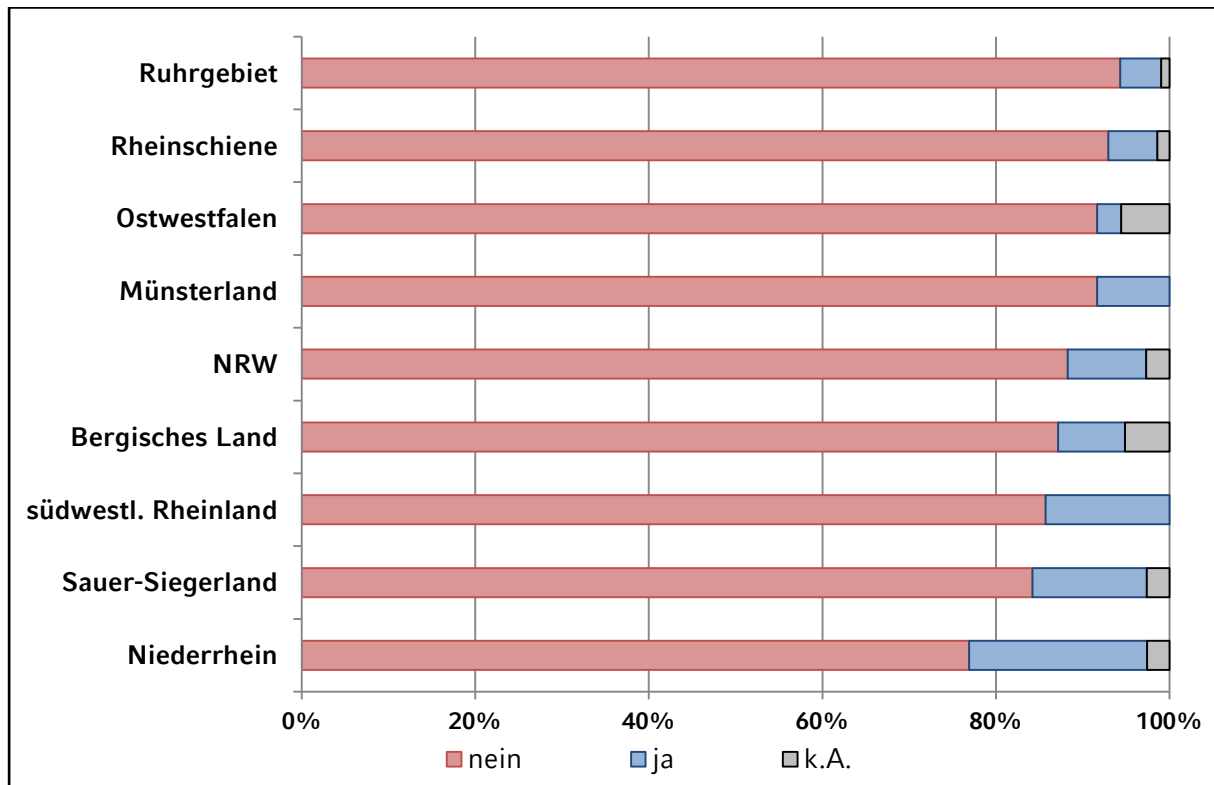
## Leichter Rückgang des Investitionsklimas in allen Segmenten

Das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt wird von den Marktexperten als eher gut bewertet. Insbesondere im Eigentumssegment liegen nach Meinung der Befragten gute Rahmenbedingungen vor, was vor allem mit den nach wie vor günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt sowie der hohen Attraktivität von Wohnungen als Kapitalanlage erklärbar ist. Es lässt sich jedoch in allen Segmenten ein leichter Rückgang des

Investitionsklimas im Vergleich zum Vorjahr feststellen. Mögliche Gründe dafür sind die zunehmende Baulandknappheit, steigende Baulandpreise und die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Eventuell haben auch vereinzelte Aussagen aus Wissenschaft und Beratungsbüros über ein mögliches Ende des Immobilienbooms zu einer Verunsicherung geführt.

# Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen

Abb. 4: Werden in Ihrer Region derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=324

## In allen Regionen entstehen laut Experteneinschätzung immer noch zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen

Um die dargestellte Anspannung der Wohnungsmärkte insbesondere im preisgünstigen Segment abzumildern, ist öffentlich geförderter, preisgebundener Wohnraum von großer Bedeutung. Wie in den letzten Jahren herrscht auch dieses Mal bei den Marktexperten große Einigkeit darüber, dass nicht genug öffentlich geförderter Wohnraum neu geschaffen wird: Im Landesdurchschnitt geben rund 88% der Befragten an, es werde zu wenig preisgebundener Mietwohnraum gebaut. Diese Meinung wird mit knapp 94 bzw. 93% am stärksten von den Experten aus Ruhrgebiet und Rheinschiene vertreten, aber auch am Niederrhein bewerten noch rund 77% der Befragten den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen als zu gering. Lediglich 9% der Marktexperten insgesamt schätzen den Neubau im geförder-

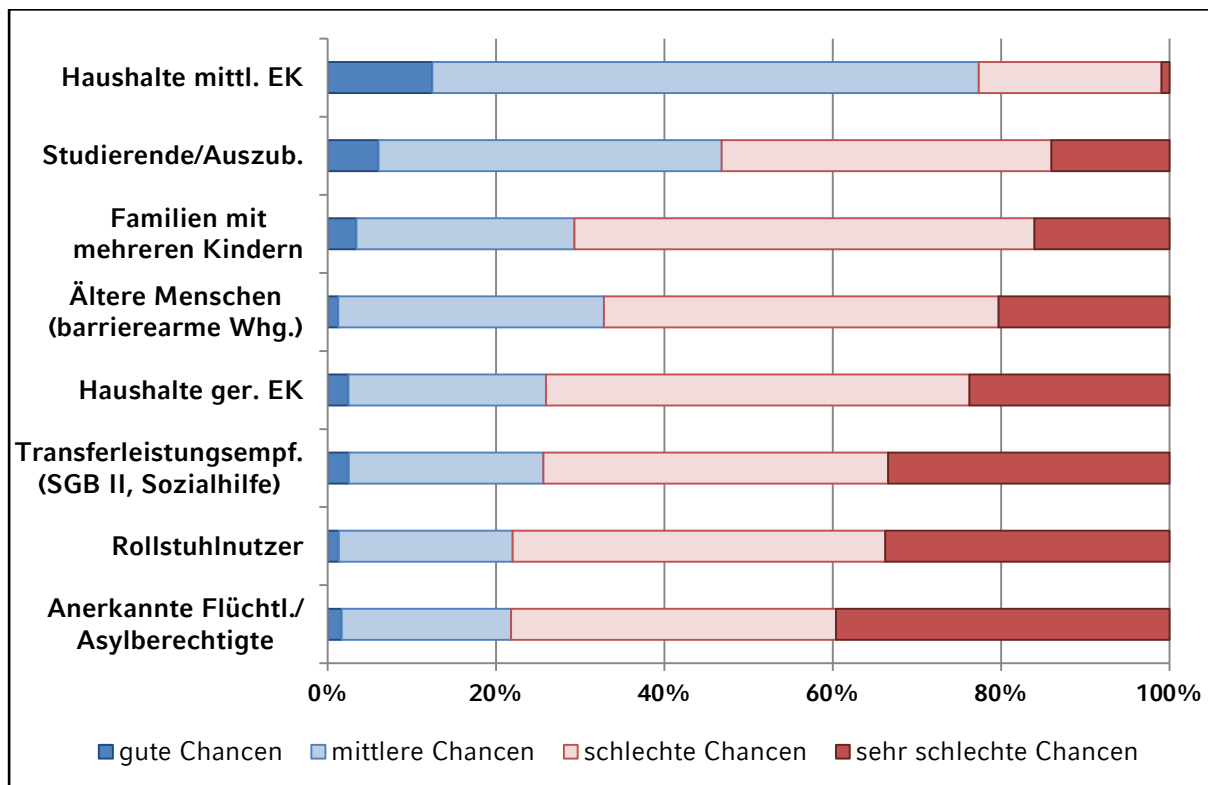
ten Segment als ausreichend ein. Im letzten Jahr lag dieser Wert noch bei 12%.

Vor allem vor dem Hintergrund der schwindenden Bestände preisgebundener Mietwohnungen ist dieser Mangel an Neuförderung problematisch: Während im Jahr 2000 noch 888.000 solcher Wohnungen auf Landesebene angeboten wurden, ist der Bestand zum vergangenen Jahr auf 467.000 (-47,5%) gesunken und wird weiter sinken. Frei finanziertem Neubau findet überwiegend im oberen Preissegment statt, hilft daher gegen das mangelnde Angebot an preisgünstigen Wohnungen nur bedingt.



# Suche nach preisgünstigem Wohnraum

Abb. 5: Welche Möglichkeit haben folgende Nachfragergruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung in Ihrer Region zu finden?



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=324

## Vor allem einkommensschwächere Haushalte haben derzeit schlechte Chancen bei der Wohnungssuche

Die angespannte Marktlage erschwert es, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dabei spielen Höhe und Sicherheit des Einkommens die wichtigste Rolle, aber auch der soziale Status und die Einbindung in Kontaktnetzwerke sind von Bedeutung.

Das Ergebnis überrascht nicht: Einkommensschwächere Haushalte haben derzeit besonders schlechte Chancen bei der Wohnungssuche - allen voran Flüchtlinge (die spätestens mit der Anerkennung ihres Schutzstatus regulären Wohnraum außerhalb der Sammelunterkünfte nachfragen) und Bezieher von Sozialleistungen, die auf „angemessenen“ Wohnraum angewiesen sind. Fast 80% der Experten geben an, dass diese Gruppen schlechte oder gar sehr schlechte Chancen haben, eine adäquate Wohnung zu finden.

Das gleiche Problem haben offenbar auch Rollstuhlnutzer. Zum Angebot rollstuhlgerechten Wohnraums gibt es keine amtlichen Statistiken, und auch die meisten Wohnungsämter führen keine Übersicht über Angebot und Nachfrage vor Ort. Die Einschätzung der Experten lässt aber vermuten, dass deutlich zu wenig oder nicht nachfragegerechter rollstuhlgeeigneter Wohnraum verfügbar ist. Ähnliches gilt für altersgerechten Wohnraum: Lediglich rund 30% der Befragten schätzen die Chancen älterer Haushalte, bezahlbare barrierearme Wohnungen zu finden, als gut oder durchschnittlich ein.

Auch Familien mit mehreren Kindern haben eher schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Bei Studierenden und Auszubildenden teilt sich das Bild: Im Landesdurchschnitt schätzen etwas über die Hälfte der Befragten

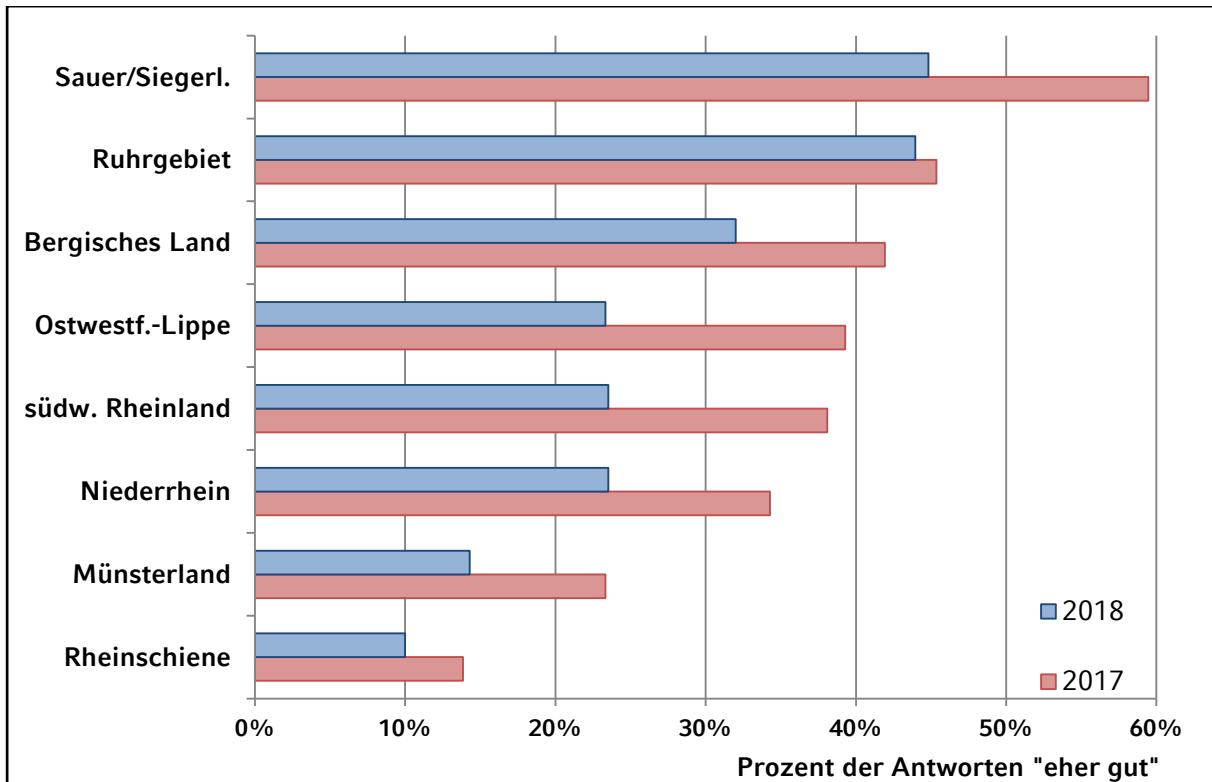
die Chancen dieser Bevölkerungsgruppe eher schlecht ein, während die übrigen Experten hier keine großen Probleme sehen. Allerdings hängen die Einschätzungen stark von der Region ab: Während die Chancen in der Rheinschiene als „schlecht“ mit leichter Tendenz zu „sehr schlecht“ eingestuft werden, sehen die

Befragten im Sauer- und Siegerland eher mittlere Chancen. Zurückzuführen ist das in erster Linie auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in den Boomstädten der Rheinschiene. Da es sich bei diesen Städten außerdem um Universitätsstädte handelt, wird der Nachfragedruck noch verstärkt.



# Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt

Abb. 6: Spätestens nach ihrer Anerkennung können Flüchtlinge und Asylbewerber auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Können Sie einschätzen, inwiefern das in Ihrer Region gelingt?



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=267

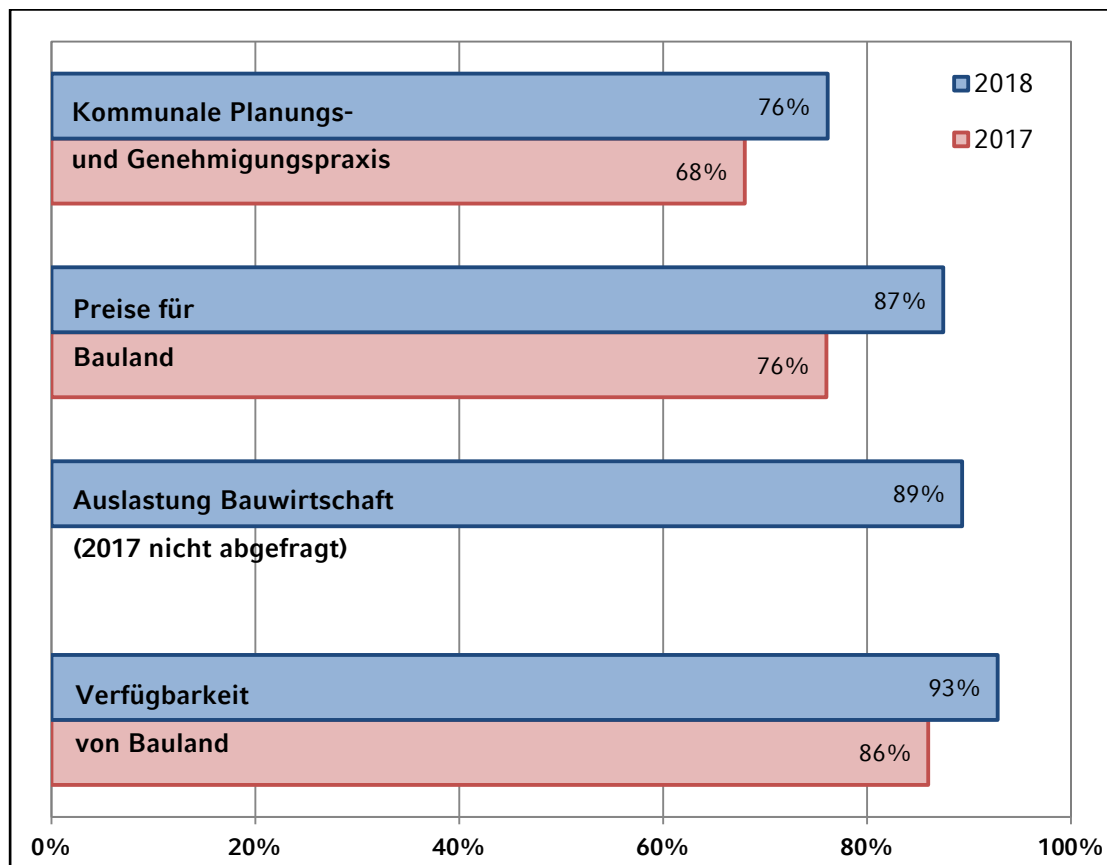
## Starke regionale Unterschiede bei der Eingliederung von Flüchtlingen

Wie bereits mit der vorangegangenen Frage deutlich wurde, zählen Flüchtlinge zu einer der Gruppen mit den größten Schwierigkeiten, was die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum betrifft. Seit der Befragung im letzten Jahr sind viele Verfahren abgeschlossen und ein großer Teil der Flüchtlinge hat einen Schutzstatus und somit das Recht, sich eine Wohnung außerhalb der Sammelunterkünfte zu suchen. Dazu, wie erfolgreich der Übergang auf den regulären Wohnungsmarkt verläuft, gibt es nur vereinzelt Daten – umso interessanter sind daher die Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbarometer: Die Chancen, eine passende Wohnung zu finden, hängen stark vom Anspannungsgrad der jeweiligen Region ab. Die Marktexperten aus dem Sauer- und Siegerland sowie dem Ruhrgebiet sind fast zur Hälfte der Meinung,

die Eingliederung verlaufe eher gut oder gut. In der Rheinschiene (10%) und im Münsterland (14%) wird diese Meinung lediglich von einem kleinen Teil der Befragten vertreten. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsmarktsituation insbesondere im Segment der kleineren und preisgünstigeren Wohnungen in den Städten der Rheinschiene oder Münster ohnehin schon deutlich angespannter ist. Im Vergleich mit den Vorjahresergebnissen fällt auf, dass in fast jeder Region – Ausnahme hier ist das Ruhrgebiet – die Wohnungssuche für Flüchtlinge von den Experten als deutlich problematischer eingeschätzt wird. Grund dafür ist vor allem, dass sich die Anzahl der Asylberechtigten mit Bleiberecht seit der letzten Befragung deutlich erhöht hat.

# Anreize und Hemmnisse für den Wohnungsneubau

Abb. 7: Für die Entscheidung, derzeit in den Neubau von Wohnungen zu investieren sind/ist Hemmnis...



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=323

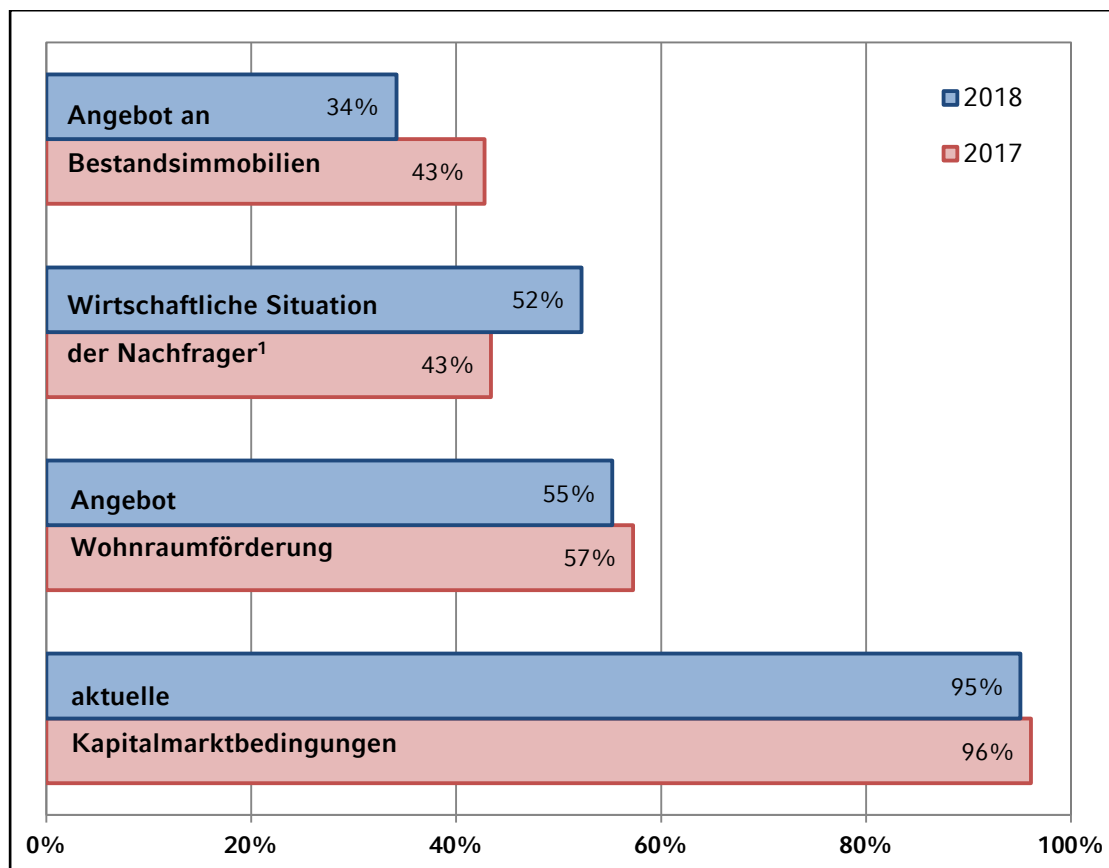
## Baulandknappheit nach wie vor größtes Hemmnis beim Wohnungsneubau

Meistgenanntes Hemmnis beim Wohnungsneubau ist wie bereits im vergangenen Jahr die unzureichende Verfügbarkeit von Bauland (93% der Befragten). Bei der Vorjahresbefragung schätzten 86% der Marktexperten diese Problematik als Hemmnis ein – die Situation scheint sich also eher noch verschärft zu haben. Damit einhergehend werden auch die Baulandpreise als hinderlich für den Neubau von Wohnungen eingestuft (87%).

Als ebenfalls großes Neubauhemmnis wird inzwischen auch die Auslastung der Bauwirt-

schaft eingeschätzt (89% der Experten). Der Bauboom der letzten Jahre stellt die Bauunternehmen kapazitätstechnisch vor große Herausforderungen. Gleiches gilt für die Kommunen, die vielerorts nicht über ausreichend Personal verfügen, um Baurecht zu schaffen oder die eingehenden Bauanträge in einer angemessenen Zeit zu bearbeiten. Auch hier zeigt sich eher eine Verschlechterung im zeitlichen Verlauf: Während im Vorjahr noch 68% der Befragten dies als Hemmnis bewerteten, tun das bei der diesjährigen Umfrage bereits 76%.

Abb. 8: Für die Entscheidung, derzeit in den Neubau von Wohnungen zu investieren, sind/ist Anreiz...



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=323

<sup>1</sup>Für die Befragung 2018 wurde die Antwortmöglichkeit umbenannt (vorher: „Situation auf dem Arbeitsmarkt“)

### Gute Bedingungen am Kapitalmarkt sind größter Anreiz für Wohnungsneubau

Wie bereits im vergangenen Jahr sind auch bei der aktuellen Befragung fast alle (95%) Experten der Meinung, die aktuellen Kapitalmarktbedingungen seien ein großer Anreiz für den Neubau von Wohnungen. Auch das Angebot der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wird von der Mehrheit (55%) als Anreiz gesehen, während nur rund 18% dies als Hemmnis einschätzen (27% geben an, dieser Aspekt sei „nicht wichtig“). Die wirtschaftliche Situation der Nachfrager hat sich

nach Meinung der Marktexperten im Vergleich zum Vorjahr verbessert oder spielt eine größere Rolle für den Wohnungsneubau und wird von 52% der Befragten (2017: 43%) als Anreiz eingeschätzt. Das Angebot an Bestandsimmobilien hingegen wird im Jahresvergleich aktuell von weniger Experten als Anreiz gesehen (2018: 34%, 2017: 43%). Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der zum Kauf angebotenen Wohnungs- und Häuserbestände deutlich zurückgehen.

## **NRW.BANK**

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie

### **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](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

 [twitter.com/nrwbank](https://twitter.com/nrwbank)

### **V.i.S.d.P.:**

Caroline Gesatzki  
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

### **Redaktionelle Bearbeitung:**

Florian Kurth

### **Rückfragen:**

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

### **Foto Umschlagseite**

Spar- und Bauverein Paderborn eG

**Düsseldorf, Juni 2018**

## **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 Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

### **Handelsregister:**

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf  
HR A 5300 Amtsgericht Münster

### **Zuständige Aufsichtsbehörde:**

Europäische Zentralbank (EZB)

### **Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**

DE 223501401

