

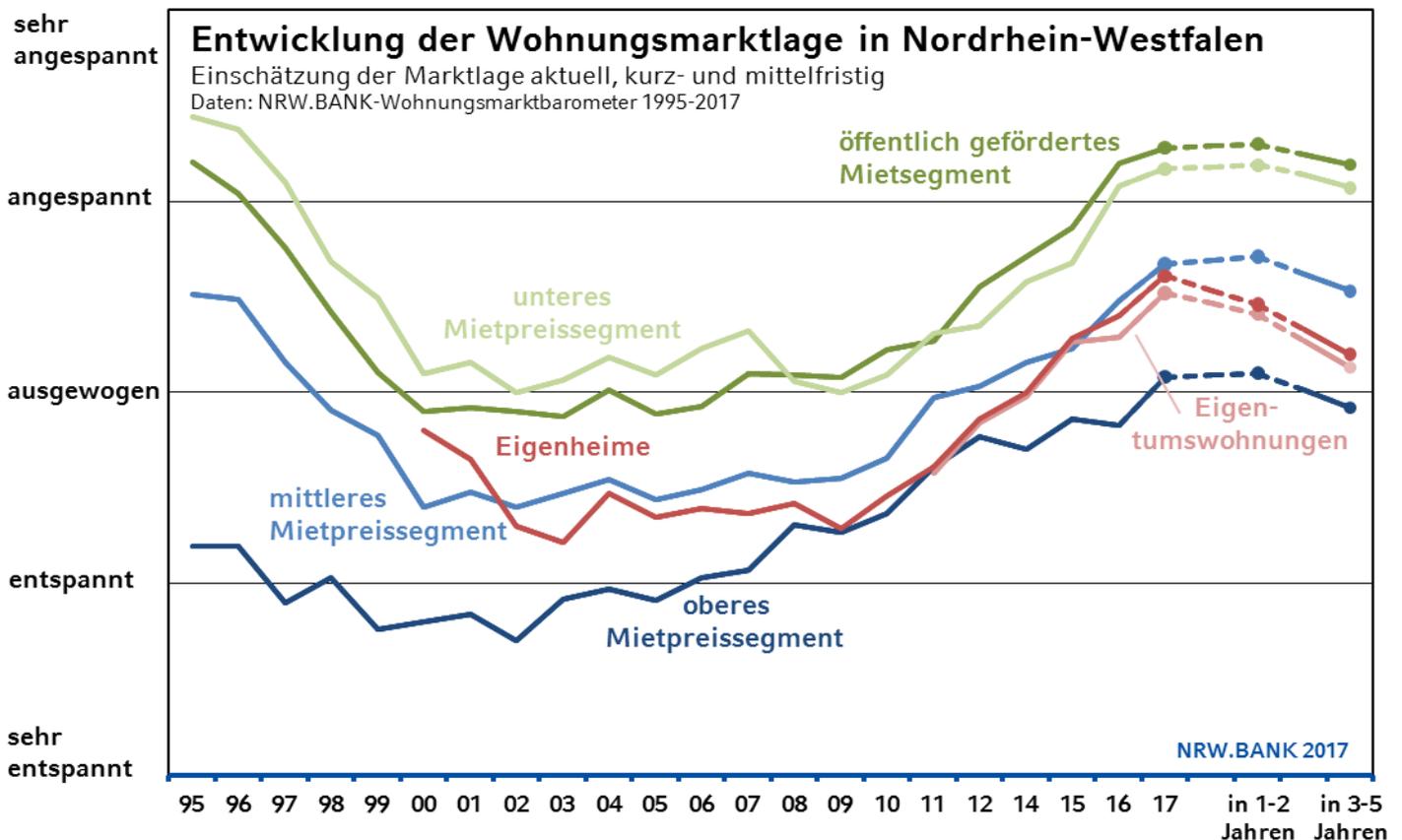
Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Marktanspannung setzt sich weiter fort

Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer



Markttanspannung 1995-2017



- Die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat sich nach Meinung der Experten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2017 befragt hat, noch einmal deutlich verschärft.
- Von dieser Entwicklung sind alle Marktsegmente betroffen. Nur noch im oberen Mietpreissegment wird die Lage als „ausgewogen“ eingestuft. Die Situation im öffentlich geförderten Mietsegment und im unteren Mietpreissegment wird mit „angespannt“ bis „sehr angespannt“ bewertet. Im Zeitverlauf gesehen sind die Märkte nach Expertenmeinung derzeit so angespannt wie zuletzt in der Mitte der 1990er-Jahre.
- Damals traf, ähnlich wie in den letzten Jahren, eine rasant gewachsene Zuwanderung auf Wohnungsmärkte, die sich zuletzt eher auf eine stabile bis rückläufige Nachfrage eingestellt hatten. Auch heute spielt die Zuwanderung eine Rolle. Die seit 2009 vermehrt zuwandernden Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU konzentrieren sich auf die Großstädte und wirtschaftlich prosperierenden Kreise. Dagegen steigt infolge des Flüchtlingszuzugs die Wohnungsnachfrage im ganzen Land. In den Groß- und Universitätsstädten verschärft weiterhin auch der Zuzug aus dem Inland die Marktanspannung.
- Neben diesen demographischen Faktoren sind Wohnimmobilien nach wie vor als Kapitalanlage begehrt, was einen zusätzlichen Nachfrageschub bewirkt. Das zeigt sich unter anderem in den Eigentumsmärkten, die sich nach Einschätzung der Befragten ebenfalls deutlich angespannt haben. Auch im oberen Mietpreissegment liegt die Marktanspannung aus Sicht der Experten deutlich über dem Niveau der 1990er-Jahre.

- Die befragten Experten gehen davon aus, dass die Lage zumindest auf dem Mietmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren angespannt bleibt. Mittelfristig rechnen sie allerdings mit einer leichten Entspannung. Beim Wohneigentum erwarten die Experten schon kurzfristig eine ausgewogenere Marktlage.
- Im Zuge dieser Entwicklungen ist in vielen Regionen der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum deutlich gewachsen. Entsprechend schwierig ist es dort für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
- In den Bedarfsregionen muss daher mehr nachfragegerechter Wohnraum entstehen. Anders als in den Neunzigerjahren, als Investoren mit Hypothekenzinsen zwischen sechs und neun Prozent rechnen mussten, sind die Finanzierungsbedingungen für den Neubau heute extrem günstig. Allerdings sehen die Experten des Wohnungsmarktbarometers weiterhin noch deutliche Hemmnisse für den Wohnungsneubau: Hauptproblem ist die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (90% der Befragten sehen hier ein Hemmnis) sowie deren Preis (79%). Auch die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen wirkt bremsend (72%).
- Trotz dieser Hemmnisse hat sich das Investitionsklima seit 2010 in allen Segmenten nahezu stetig verbessert. Bei der diesjährigen Befragung bewerteten die Wohnungsmarktextperten das Investitionsklima im Mietwohnungsneubau und bei Modernisierung erstmals als „eher gut“ – in der Rheinschiene wie im Ruhrgebiet. Beim Wohneigentum ist das Klima sogar „eher gut“ bis „sehr gut“. So konnten im Jahr 2016 knapp 66.600 Wohnungen genehmigt werden – der höchste Stand seit dem Jahr 2000.
- Allerdings findet Neubau eher im oberen Preissegment statt. So entstand in den vergangenen Jahren etwa die Hälfte aller Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen. Das nimmt zwar Druck von den Beständen, verbessert die Situation im unteren Preissegment jedoch nur indirekt. Zugleich laufen in vielen älteren geförderten Wohnungsbeständen nach wie vor die Sozialbindungen aus. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann diese Entwicklung zumindest zum Teil abfedern.
- Doch halten 84% der befragten Wohnungsmarktextperten den Neubau im preisgebundenen Segment noch immer für zu gering. Das Land NRW hat die Bedingungen für die Wohnraumförderung daher stetig verbessert. Im Jahr 2016 konnten Fördermittel für den Neubau von über 7.000 Mietwohnungen bewilligt werden – fast doppelt so viele wie im Vorjahr. Nun müssen die lokalen Akteure in den Bedarfsregionen (darunter vor allem Kommunen, Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren) dafür sorgen, dass auch weiterhin bedarfsgerecht gebaut werden kann.

Das NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen der Wohnungswirtschaft. In der aktuellen Befragungsrunde haben rund 370 Personen aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Ihre Einschätzungen zu Marktlage und aktuellen Entwicklungen zeichnen ein aufschlussreiches Stimmungsbild von den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen.

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
info@nrwbank.de

Redaktionelle Bearbeitung:

Team Wohnungsmarktbeobachtung

Verantwortlich:

Melanie Kloth

Rückfragen:

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

Kartengrundlage

GfK SE

Düsseldorf, Juni 2017

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.

Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

