

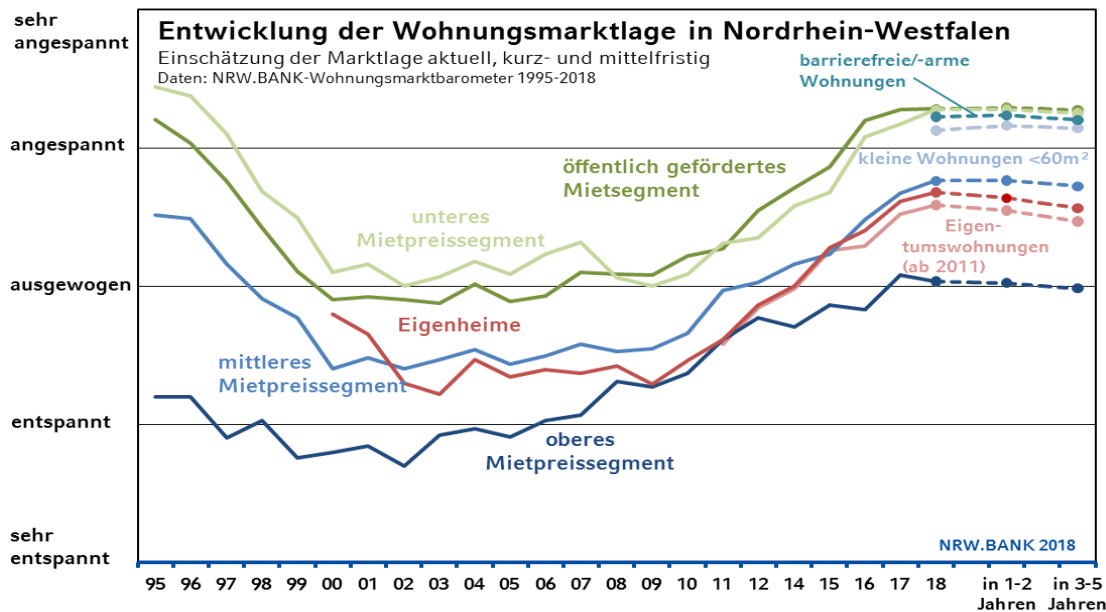
Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Situation am Wohnungsmarkt weiterhin deutlich angespannt

Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer



Marktanspannung 1995-2018



- Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm aus Sicht der Mieter bzw. Käufer im Betrachtungszeitraum 2017-2018 weiter zu. Dies ist die Meinung der Experten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2018 befragt hat.
- Von dieser Entwicklung sind fast alle Marktsegmente betroffen. Nur im oberen Mietpreissegment wurde eine leichte Entspannung konstatiert und die Marktsituation als „ausgewogen“ beurteilt.
- Die Situation im öffentlich geförderten Mietsegment wie auch im „freien“ unteren Mietpreissegment wird mit „angespannt“ bis „sehr angespannt“ bewertet. Die gleiche Bewertung erfahren barrierefreie/-arme Wohnungen und Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche, nach deren Marktsituation die Experten im Wohnungsmarktbarometer 2018 zum ersten Mal befragt wurden. Im Zeitvergleich sind nach Expertenmeinung die Märkte derzeit so angespannt wie zuletzt Mitte der 1990er-Jahre.
- Damals wie heute waren die Wohnungsmärkte nicht auf eine äußerst dynamische Bevölkerungsentwicklung, die durch eine hohe Zuwanderung geprägt ist, vorbereitet. Die seit dem Jahr 2009 vermehrt zuwandernden Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU konzentrieren sich auf die Großstädte und wirtschaftlich prosperierenden Kreise. Dagegen stieg im Zuge des Flüchtlingszuzugs und der Integration der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt die Wohnungsnachfrage im ganzen Land. In den Groß- und Universitätsstädten verschärft zudem auch der Zuzug aus dem Inland die Marktanspannung.
- Neben den demographischen Faktoren bewirkt die weiterhin hohe Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage einen zusätzlichen Nachfrageschub. Die von den befragten Experten beobachtete Anspannung der Eigentumsmärkte ist ein Spiegelbild dieser Situation. 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 auf einem ähnlichen Niveau wie bisher angespannt bleibt. Das gilt auch für kleine und barrierefreie/-arme Wohnungen. In einer mittelfristigen Perspektive erwarten die Experten eine leichte Entspannung im Bereich des mittleren und hohen Miet-

preissegments. Beim Wohneigentum erwarten die Experten schon kurzfristig eine etwas günstigere Marktlage für die potentiellen Käufer.

- Vor dem Hintergrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in vielen Regionen deutlich gewachsen. Entsprechend schwierig ist es dort für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der bestehende Nachfragedruck in diesem Segment zeigt sich auch daran, dass neun von zehn befragten Experten sagen, dass in ihrer Region öffentlich geförderte Wohnungen nicht in ausreichender Zahl erstellt werden.
- In den Bedarfsregionen muss daher mehr nachfragegerechter Wohnraum entstehen. Die Finanzierungsbedingungen für den Neubau sind auch weiterhin sehr günstig. Dennoch sehen die befragten Experten deutliche Hindernisse für den Wohnungsneubau: Als größte Hemmnisse werden die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (93%) sowie die Auslastung der Bauwirtschaft (89%) gesehen, dicht gefolgt von den Baulandpreisen (88%) und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen (76%). Dabei werden die Baulandverfügbarkeit wie auch die Preisentwicklung kritischer eingeschätzt als in der Umfrage ein Jahr zuvor.
- Das Investitionsklima, das sich in den Jahren seit 2010 fast stetig verbesserte, hat – auch aufgrund der zuvor genannten Hemmnisse – einen kleinen Dämpfer erhalten. In der diesjährigen Befragung bewerten die Wohnungsmarkexperten das Investitionsklima im Mietwohnungsneubau und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum schlechter als im vergangenen Jahr, es wird zwischen „eher gut“ und „eher schlecht“ eingeordnet. Beim Wohneigentum ist das Klima weiterhin „eher gut“ bis „sehr gut“, aber auch hier mit einer leicht rückläufigen Tendenz.

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 mehr als 330 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 Wohnungsmarktbeobach-
tung

Verantwortlich:

Melanie Kloth

Rückfragen:

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

Kartengrundlage

GfK SE

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 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

