

Wohnungsmarktbarometer 2022

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbarometer 2022

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen



Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

Weiterführende Informationen:

Weitere Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen und unserer Arbeit finden Sie auf der Website www.wohnungsmarktbeobachtung.de und auf der Internetseite der NRW.BANK unter www.nrwbank.de/wob.

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (www.regiowob.de) Kommunen, Regionen und Kreise beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme.

Auch für weiterführende Fragen rund um die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Team Wohnungsmarktbeobachtung

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Telefon (0211) 91741-1154

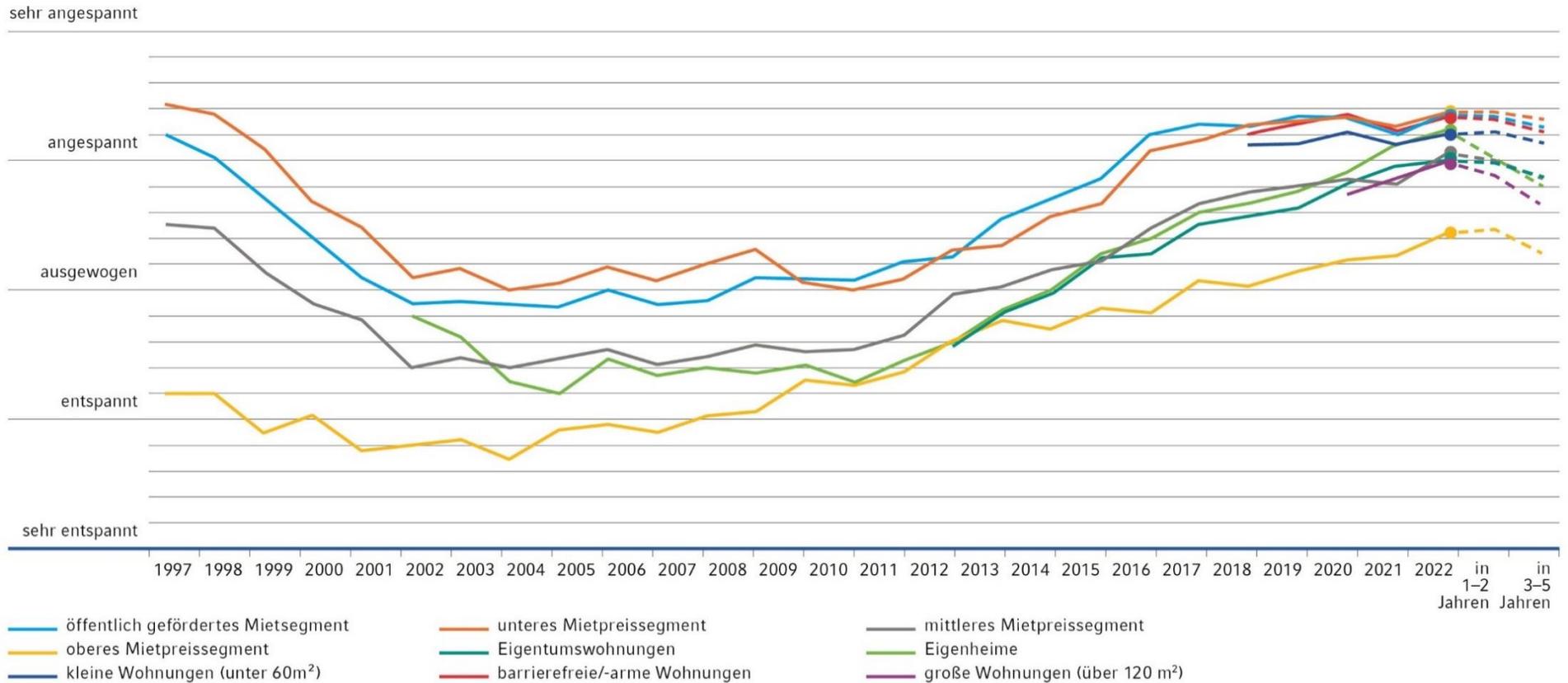
Telefax (0211) 91741-5153

Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Akteursgruppen rund um den Wohnungsmarkt.

In der aktuellen Befragungsrunde haben 273 Vertreter 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.

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



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1997–2022)

NRW.BANK 2022

Marktanspannung in Nordrhein-Westfalen

Marktanspannung nimmt in allen Segmenten wieder Fahrt auf

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm im Betrachtungszeitraum 2021-2022 in allen Segmenten zu.

Nachdem sich im letzten Jahr eine Stabilisierung der Marktanspannung im Mietwohnungssegment auf hohem Niveau angedeutet hat, nahm diese laut Einschätzung der Experten nun wieder zu. Das öffentlich geförderte und untere Mietsegment verzeichnen wie in den Vorjahren den höchsten Anspannungsgrad. Den höchsten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr durchlaufen allerdings das obere sowie mittlere Mietpreissegment, wobei sich das mittlere den anderen Segmenten annähert.

Auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist, gemessen an der Nachfrage, weiterhin klein und die Marktanspannung hoch.

Anspannung bei großen Wohnungen steigt weiter stark

Der Markt für kleine Wohnungen unter 60 m² und große Wohnungen über 120 m² bleibt ebenfalls angespannt. Im Betrachtungszeitraum 2021-2022 nahm die Anspannung im Segment der großen Wohnungen über 120 m² erneut deutlich zu und nähert sich dem Anspannungsgrad kleinerer Wohnungen an.

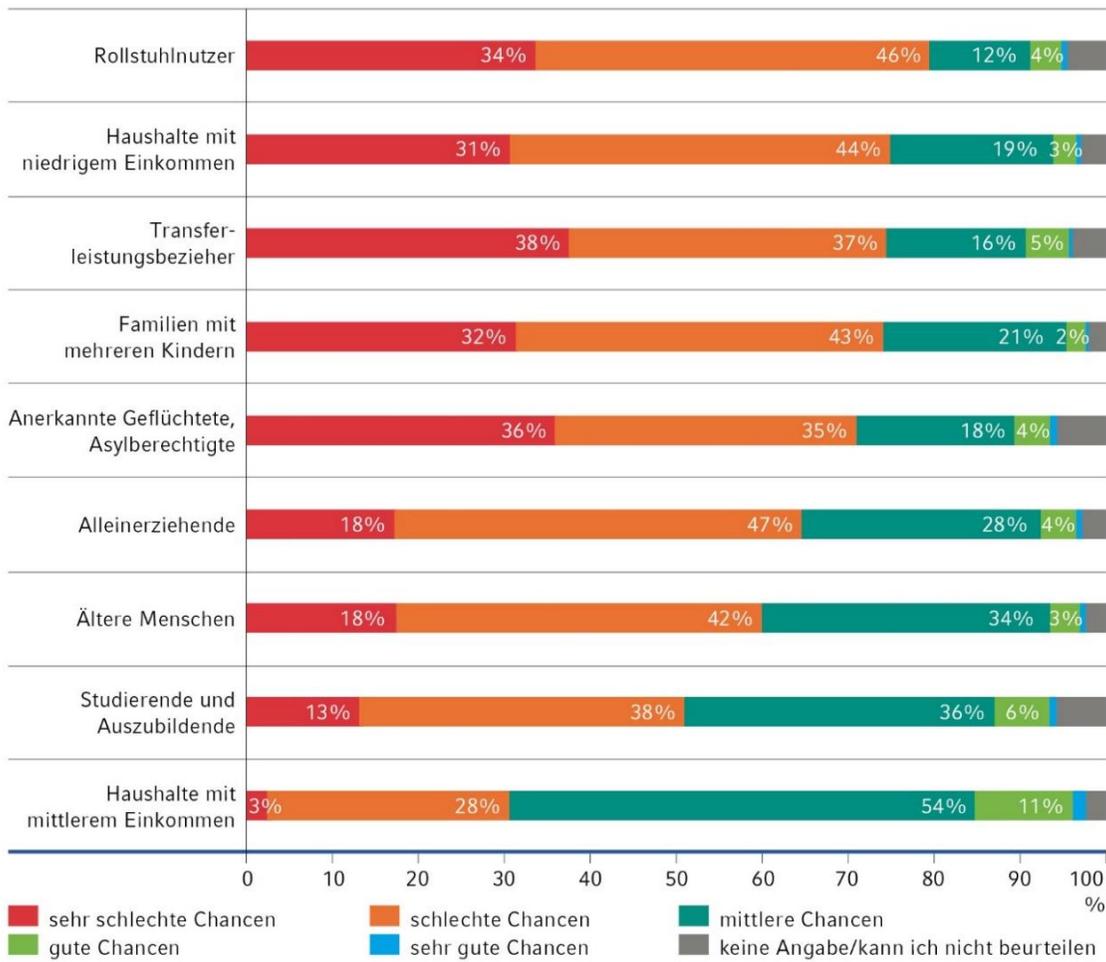
Mehrere Gründe sind hierfür denkbar: Die Folgen der Covid-19-Pandemie, beispielsweise ein höherer Wohnflächenverbrauch aufgrund höherer Homeoffice-Anteile, das Ausweichen potenzieller Käufer auf größere Mietwohnungen als Alternative zum Eigentum wie auch demografische Faktoren. Bei letzterem spielt der in den letzten Jahren in einigen Großstädten zu verzeichnende Geburtenüberschuss eine Rolle.

Experten erwarten mittelfristig leichte Marktentspannung

Insgesamt sehen die befragten Experten keine Anzeichen für eine in den nächsten Jahren noch weiter zunehmende Anspannung. In den nächsten 1-2 Jahren bleibt die Anspannung im Mietsegment demnach auf hohem Niveau. Mittelfristig, in 3-5 Jahren, gehen die befragten Experten in allen Segmenten von einer leichten Entspannung des Wohnungsmarkts aus.

Vor allem im Eigentumssegment ist laut Experten sowohl kurzfristig, in den nächsten 1-2 Jahren, als auch mittelfristig, von einer verhältnismäßig stärkeren Entspannung des Marktes auszugehen.

Chancen eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

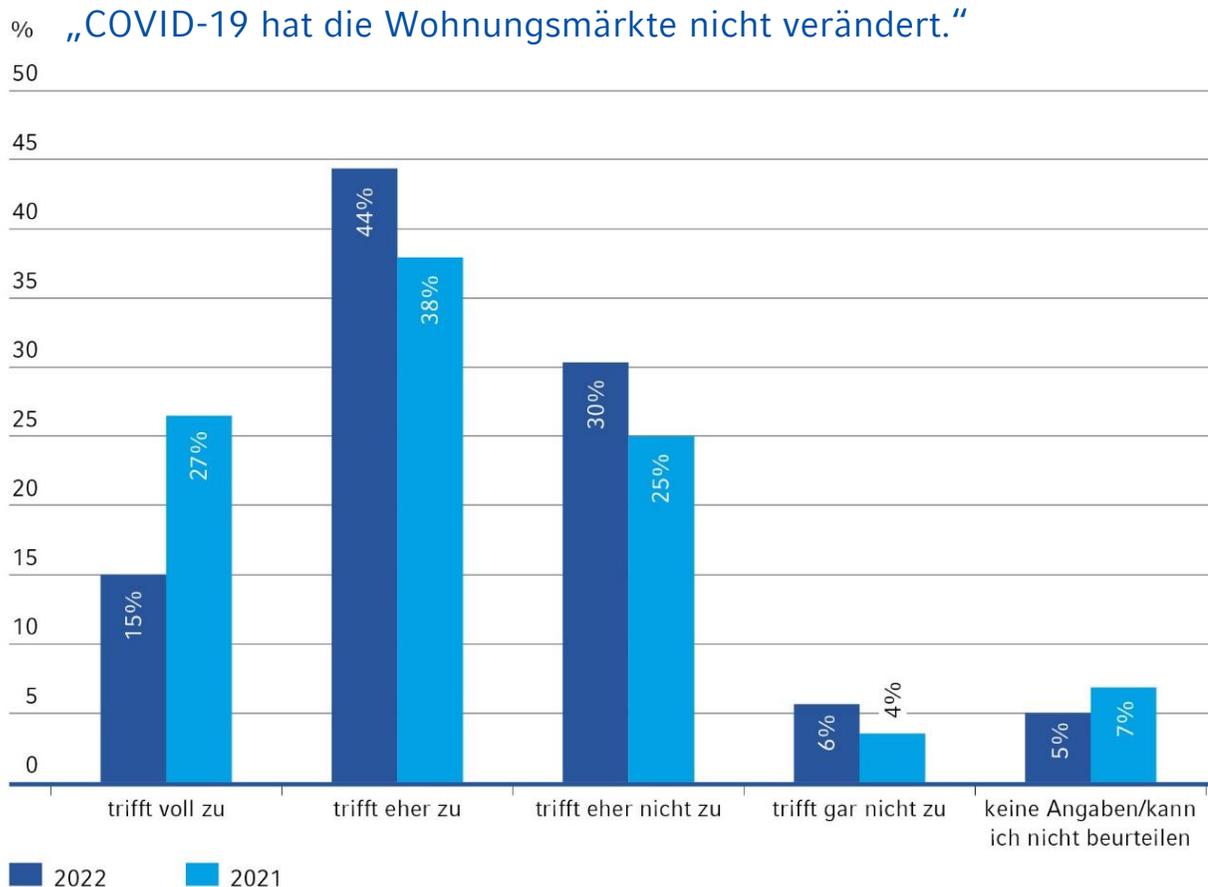
Chancen für viele Nachfragegruppen verschlechtert

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den letzten Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der Preissteigerungen deutlich gewachsen. Der aktuellen Experteneinschätzung zufolge haben sich die Chancen für viele Nachfragegruppen im Vergleich zum Vorjahr leicht verschlechtert, so zum Beispiel auch der anerkannten Geflüchteten und Asylberechtigten. Hier könnte der Erhebungszeitraum der Befragung mit hineinspielen, denn diese lief parallel zu den einsetzenden Zuzügen Geflüchteter aus der Ukraine.

Schlechte Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, haben nach Ansicht der Fachleute weiterhin Alleinerziehende, ältere Menschen (barrierearme Wohnungen), Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferleistungsbezieher.

Etwas besser werden die Chancen für Studierende und Auszubildende eingeschätzt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen sehen mehr als die Hälfte der befragten Experten „mittlere Chancen“ oder sogar „gute Chancen“.

COVID-19: Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungsmärkte in den vergangenen 12 Monaten



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

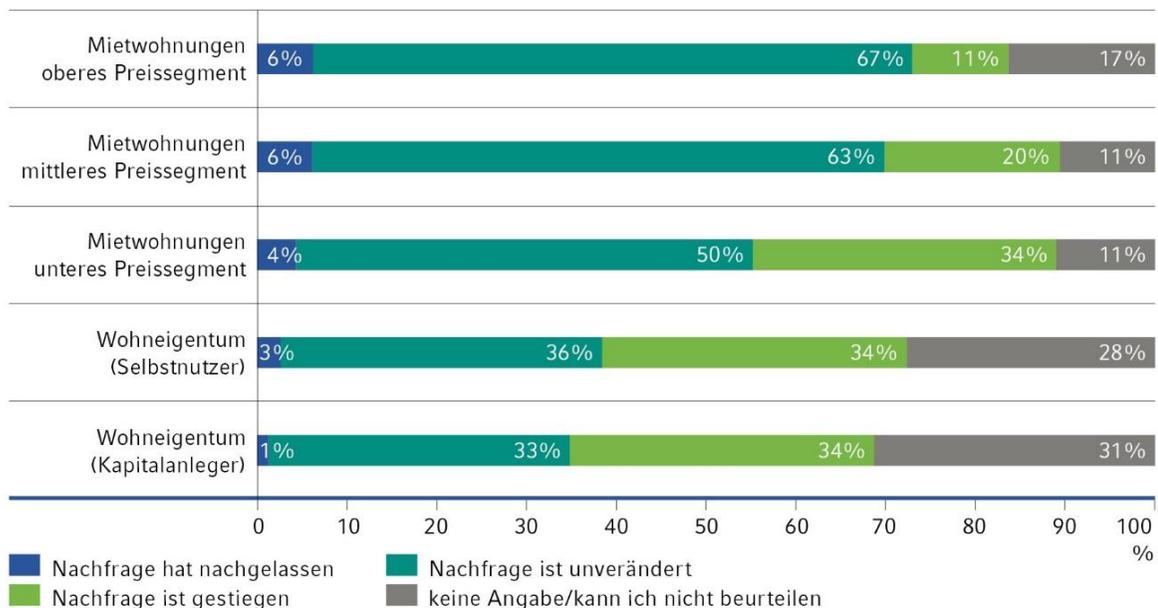
Auswirkungen der COVID-19 Pandemie deutlicher zu spüren

Der Einfluss von COVID-19 auf die Wohnungsmärkte hat sich laut Einschätzung der Experten im Vergleich zum Vorjahr spürbar geändert.

Während im letzten Jahr noch einer von vier Experten der Meinung war, dass COVID-19 die Wohnungsmärkte nicht verändert hat, sind es in diesem Jahr lediglich 15 Prozent.

COVID-19: Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum

DIE COVID-19 Pandemie wirkte sich im Rückblick auf die vergangenen 12 Monate wie folgt auf die Nachfrage aus:



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

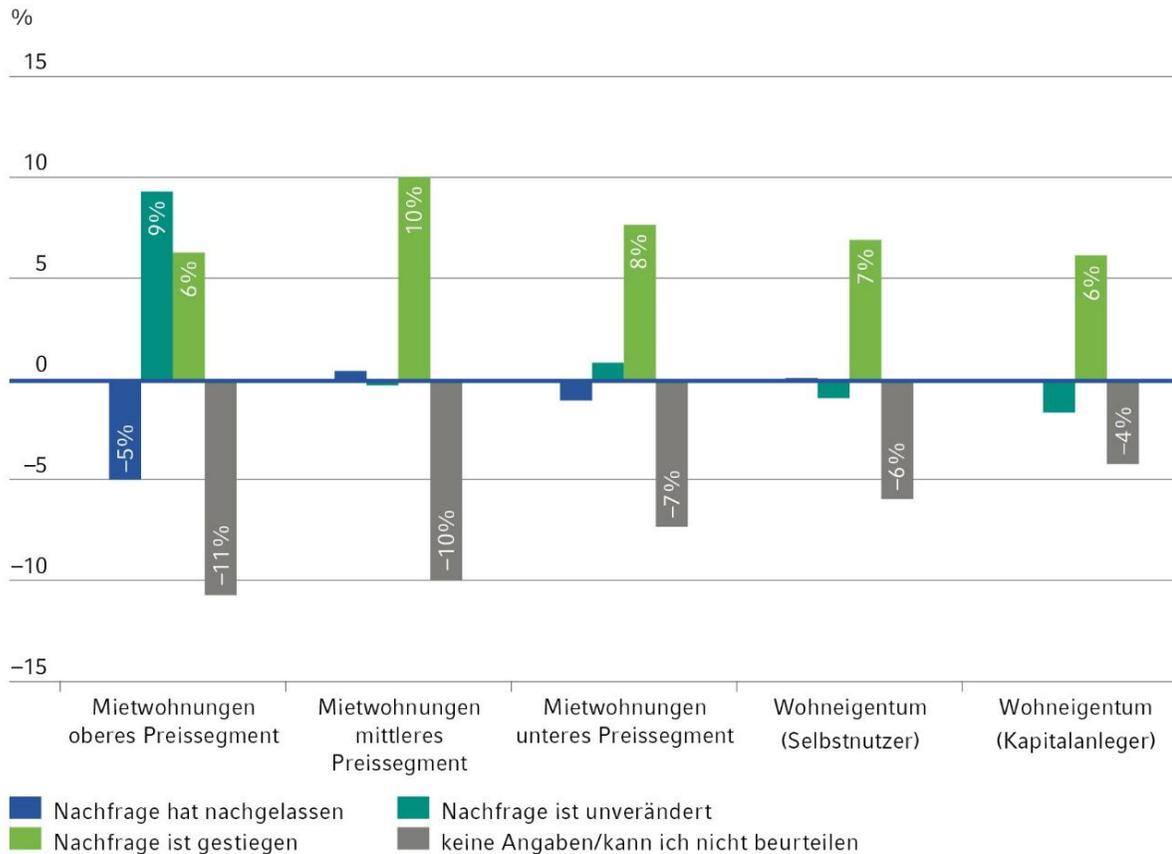
NRW.BANK 2022

Tendenz zu einer gestiegenen Nachfrage in Folge der Pandemie im Eigentums- und unteren Mietpreissegment

Den geringsten Einfluss der Covid-19-Pandemie auf die Nachfrage sehen die Experten im oberen und mittleren Mietpreissegment. In diesen Segmenten sind rund zwei Drittel der Meinung, dass die Nachfrage unverändert ist.

Immerhin ein Drittel der befragten Experten sehen eine gestiegene Nachfrage in Folge der Covid-19-Pandemie im unteren Preissegment. Ebenfalls jeder Dritte sieht eine gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum sowohl durch Selbstnutzer als auch durch Kapitalanleger zur Vermietung. Dies entspricht einer leichten Steigerung gegenüber der Einschätzung im Vorjahr (siehe Folgefolie).

COVID-19: Veränderung der Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr



Mehr Experten sehen gestiegene Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr

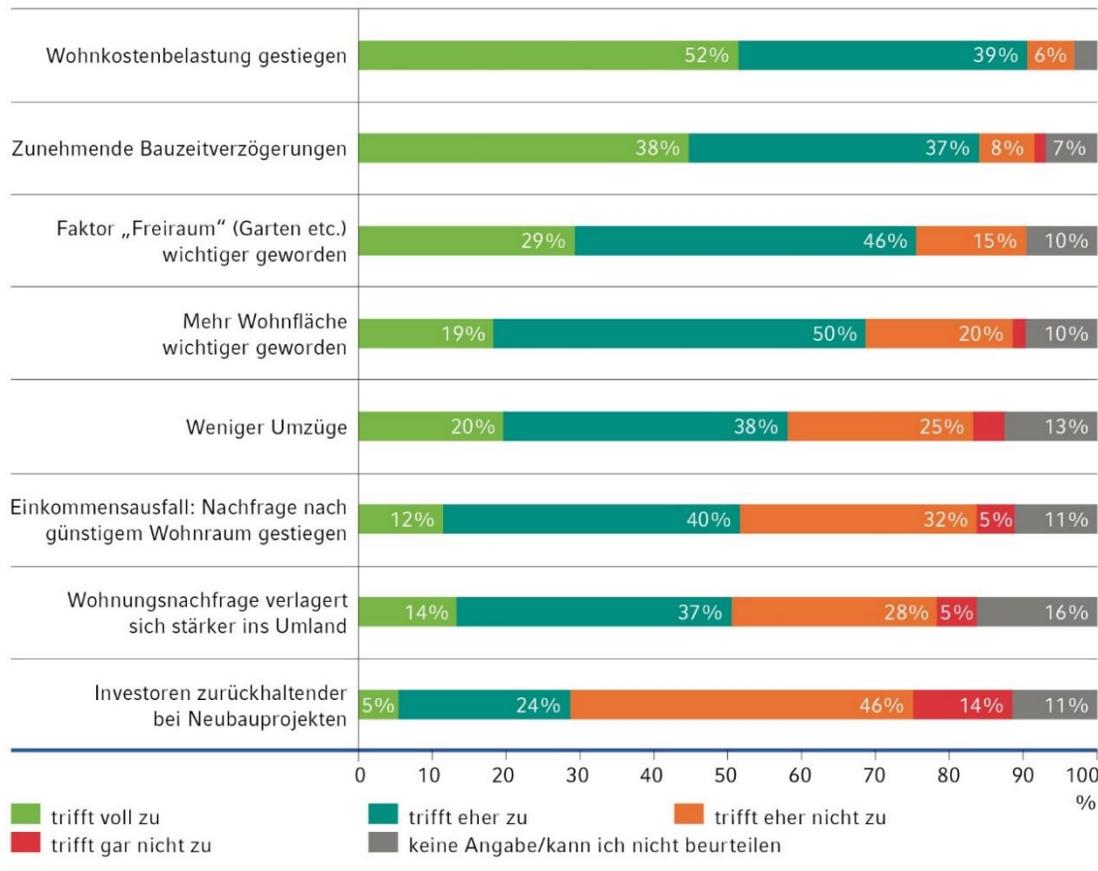
Das Diagramm zeigt die prozentuale Veränderung der getroffenen Antwortmöglichkeiten im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2021.

2022 sind mehr Experten in der Lage, die Situation einzuschätzen und so wird insgesamt eine leicht gestiegene Nachfrage sowohl für Wohneigentum durch Selbstnutzer und Kapitalanleger als auch für Mietwohnungen aller Preissegmente gesehen.

Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

COVID-19: Aussagen im Rückblick der vergangenen 12 Monate zutreffend?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

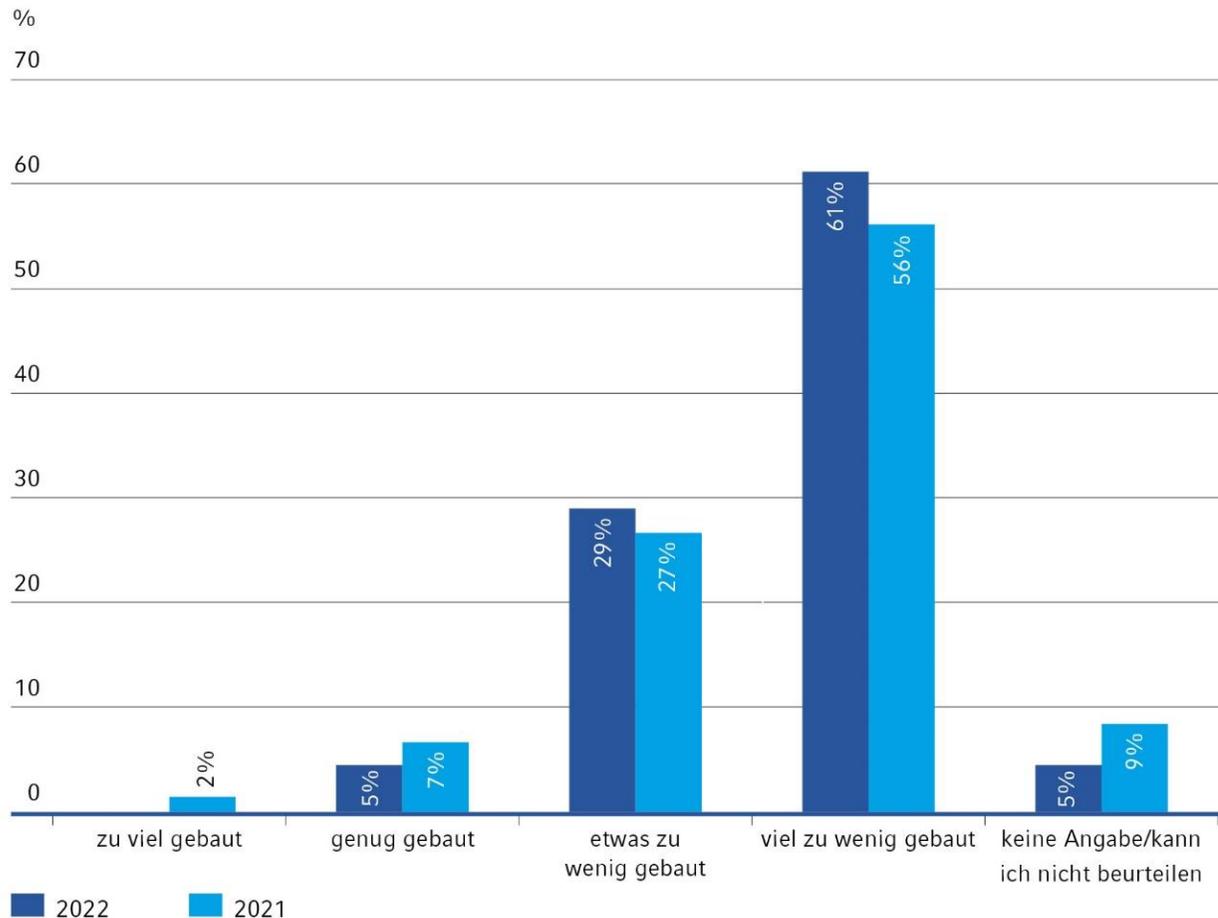
Erhöhte Wohnkostenbelastung, Wunsch nach mehr Wohnfläche und Freiraum sowie Bauzeitverzögerungen wahrnehmbar

Mehr als 90 Prozent der Experten gehen von einer steigenden Wohnkostenbelastung der Haushalte (inkl. Heizung und Strom) durch die Covid-19-Pandemie aus. Ein ähnliche Einschätzung treffen die Experten für zunehmende Bauzeitverzögerungen, die mit 84 Prozent als „voll“ oder „eher“ zutreffend bewertet wird. Vor allem bei der Wohnkostenbelastung liegt allerdings die Vermutung nahe, dass die Antworten von den Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine beeinflusst wurden und nicht ausschließlich auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen sind.

Außerdem vertreten die Experten auch in diesem Jahr die Einschätzung, dass unter COVID-19-Bedingungen dem Faktor Freiraum (z.B. dem Garten) sowie mehr Wohnfläche (z.B. für ein häusliches Arbeitszimmer) ein größerer Stellenwert unter Wohnungsnachfragern beigemessen werden.

Im Rückblick auf die vergangenen 12 Monate wird die Covid-19-Pandemie von einigen der Experten als Ursache für eine stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland der Städte benannt. Rund 50 Prozent bestätigen eine stärkere Verlagerung der Nachfrage „voll“ oder teilweise, während ein Drittel der Experten dieser Aussage „voll“ oder teilweise widersprechen.

Genügend Neubau öffentlich geförderter Wohnungen?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

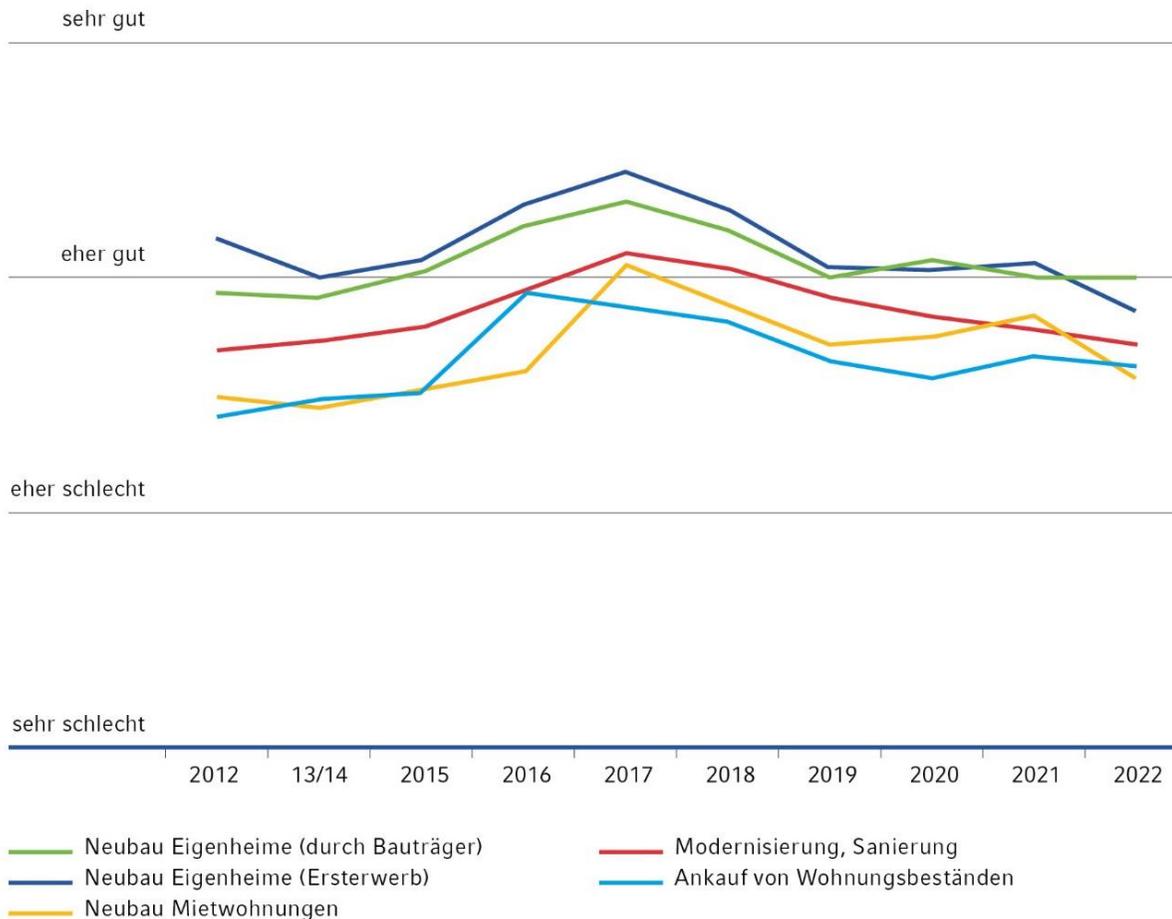
NRW.BANK 2022

Weiterhin zu wenig Neubau öffentlich geförderter Wohnungen

Laut Expertenmeinung werden weiterhin deutlich zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

Diese Wahrnehmung hat sich im Vergleich zum Jahr 2021 noch einmal verstärkt. 90 Prozent der Befragten schätzen ein, dass „etwas“ (29 Prozent) oder „viel zu wenig“ (61 Prozent) gebaut wird.

Investitionsklima am Wohnungsmarkt 2012-2022



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2012–2022)

NRW.BANK 2022

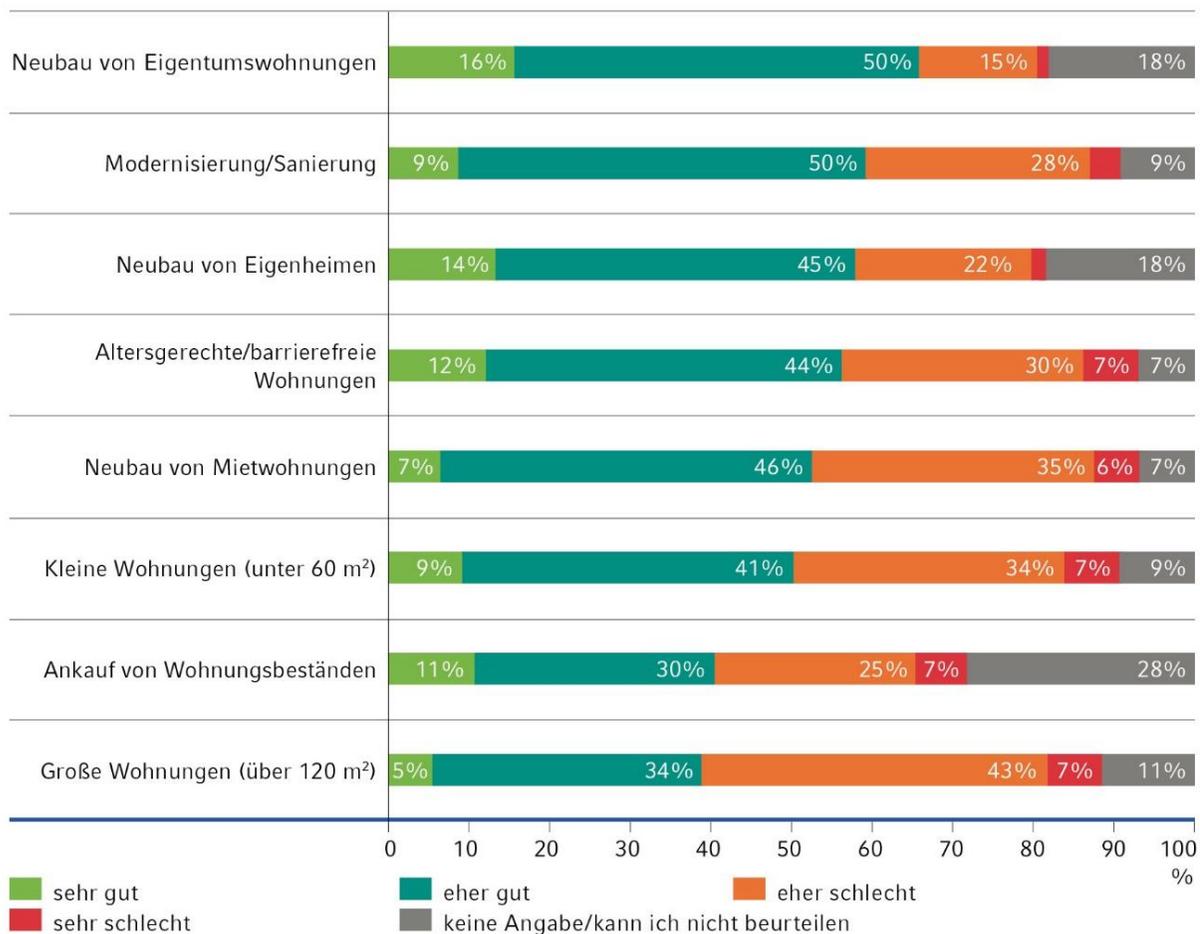
Deutliche Abschwächung des Investitionsklimas

Seit dem Peak in den Jahren 2016/17 befindet sich das Investitionsklima im Abschwung. Die Materialengpässe und die allgemeine Verteuerung der Baustoffe und Baupreise haben diesen Trend zuletzt weiter beschleunigt, die Unsicherheit hinsichtlich der Rentabilität der Investitionen wächst.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima in der Bauwirtschaft sowohl beim Neubau von Mietwohnungen als auch beim Neubau von Eigenheimen verschlechtert. Hier spielt u.a. die Verfügbarkeit von Bauland eine Rolle.

Insgesamt ist das Investitionsklima aber noch gut (siehe Folgefolie).

Investitionsklima am Wohnungsmarkt nach Segmenten



Trotz Rückgang noch überwiegend positives Investitionsklima

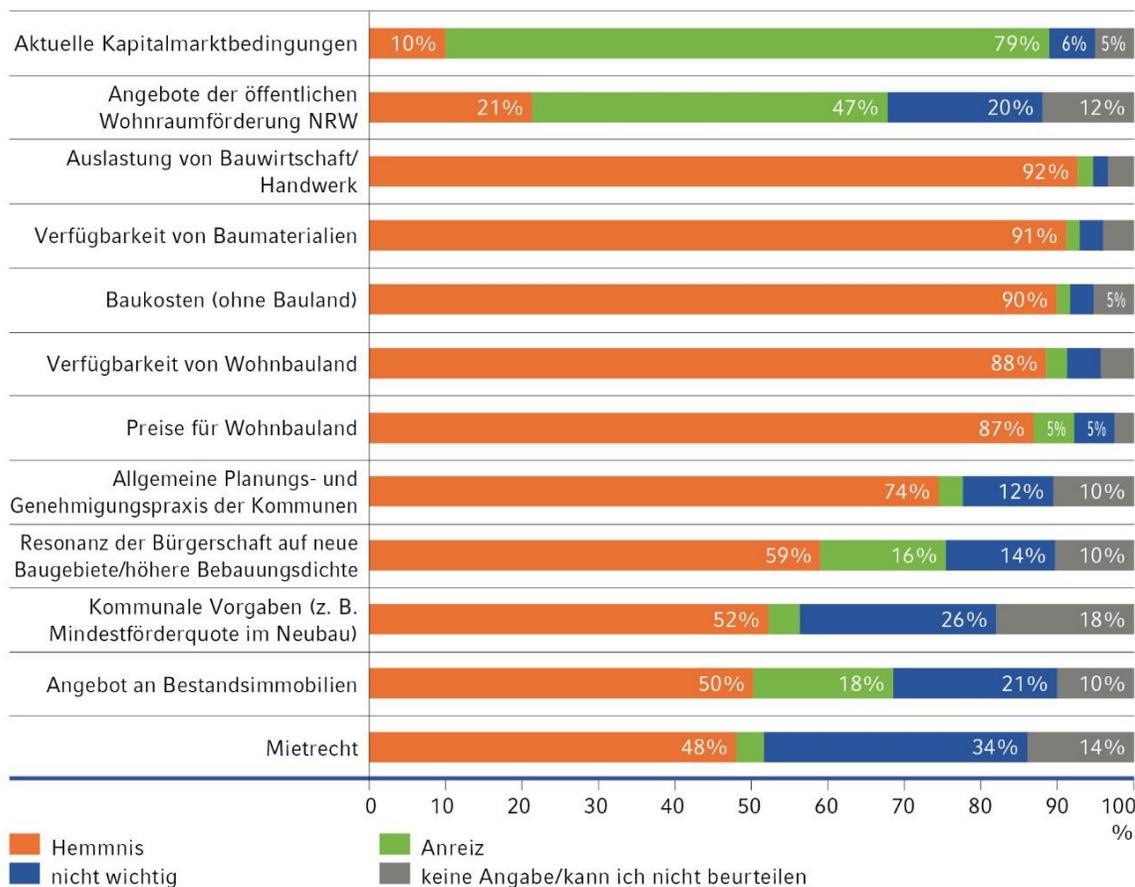
Generell ist im Markt weiterhin ein überwiegend positives Investitionsklima vorhanden, am deutlichsten im Eigentumssegment und im Segment der Modernisierung/Sanierung.

Nur im Segment der großen Wohnungen über 120 m² ist die Einschätzung des Investitionsklimas in der Tendenz eher schlecht.

Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022)

NRW.BANK 2022

Hemmnisse liegen bei der Verfügbarkeit von Wohnbauland und den Preisen, die Anreize bei den Kapitalmarktbedingungen und der öffentlichen Förderung

Die Kapitalmarktbedingungen werden wie in den Vorjahren als deutlicher Anreiz im Neubau gesehen. Fast die Hälfte aller Experten sehen zudem die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung als Anreiz.

Alle Verfügbarkeits- und Auslastungskategorien sowie Preis-/Kostenkategorien (z. B. Verfügbarkeit von Baumaterialien, Baukosten, Wohnbaulandpreise) werden, zum Teil deutlicher als im Vorjahr, als bedeutende Hemmnisse gesehen. Diese Einschätzungen sind Folge der steigenden Preise und Baukosten.

Die Verfügbarkeit von Baumaterialien wurde im Jahr 2022 zum ersten Mal abgefragt.

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
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

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp
Iris Klein
Hannah Lohmann
Erik Seyfarth
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage: GfK SE

Düsseldorf, Mai 2022

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 Vertrages.

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