

# Aktuelle Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Umfrage im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Laufzeit: 31.07.23 – 18.08.23  
Antworten: 150, davon 135 beendet



# Gliederung der Umfrage und Ergebnisse

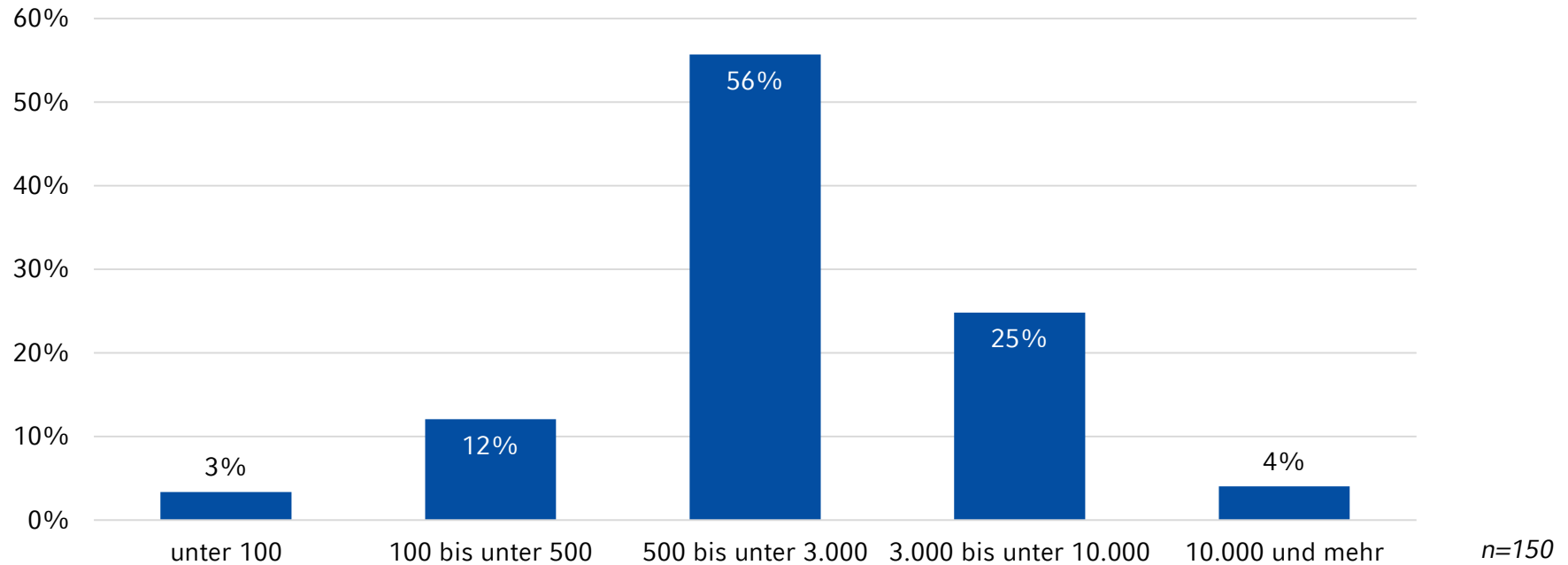
- 1 Informationen zu Ihrem Unternehmen**
- 2 Auswirkungen der Corona-Pandemie
- 3 Auswirkungen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine
- 4 Auswirkungen der Energiekrise
- 5 Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens

# Einordnung der Stichprobe

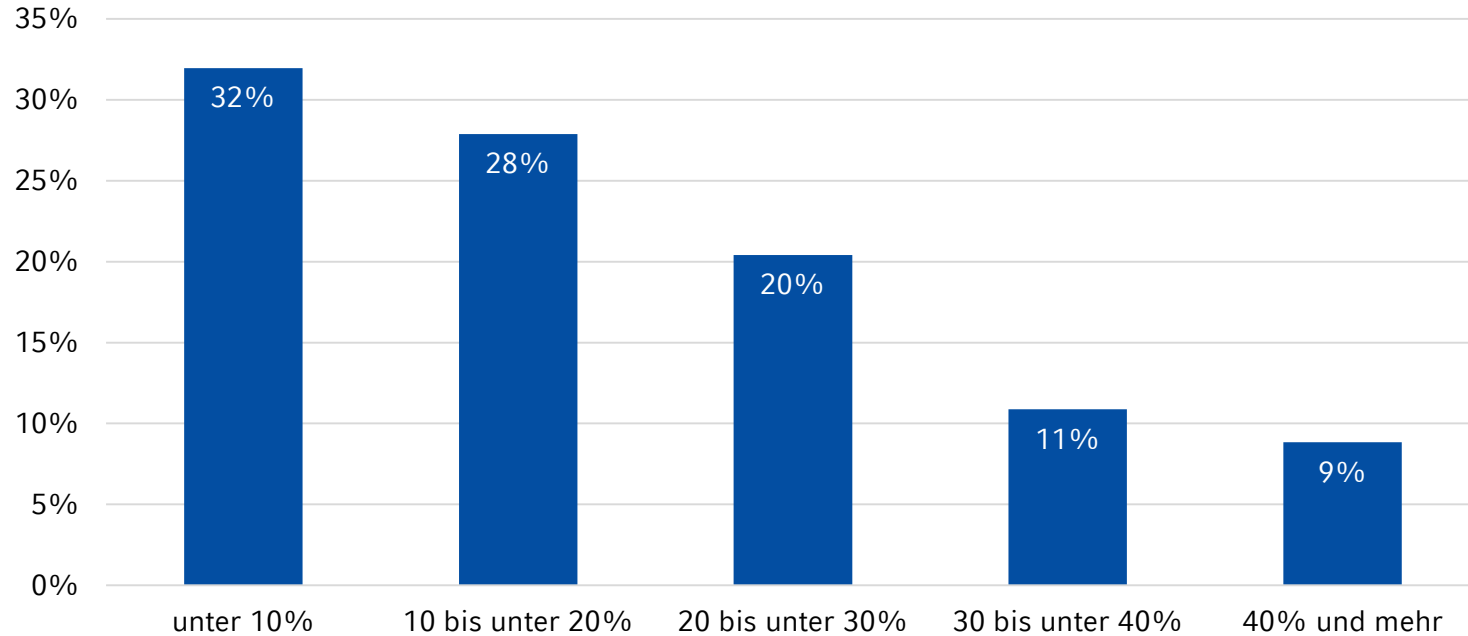
- 88% der Befragten sind „Wiederholungstäter“ und haben bereits an einer der letzten gemeinsamen Befragungen von NRW.BANK und VdW RW teilgenommen

Unternehmenssparte	August 23	Mai 22	Juni 21
Genossenschaften (GENO)	70%	63%	64%
Öffentliche/Kommunale Gesellschaft (ÖKU)	22%	28%	29%
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)	8%	9%	8%

# Wohnungsbestand der Unternehmen nach Wohneinheiten

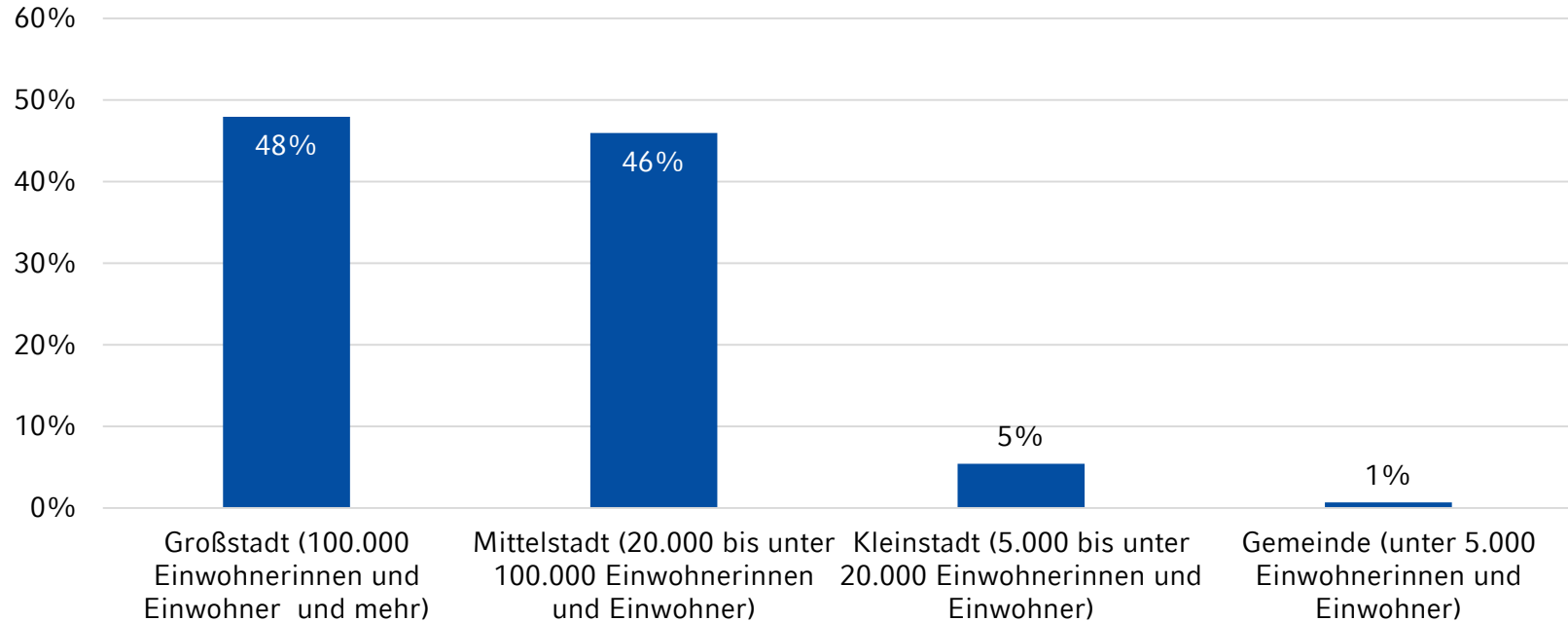


# Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen



*n=150*

# Verortung des Wohnungsbestands

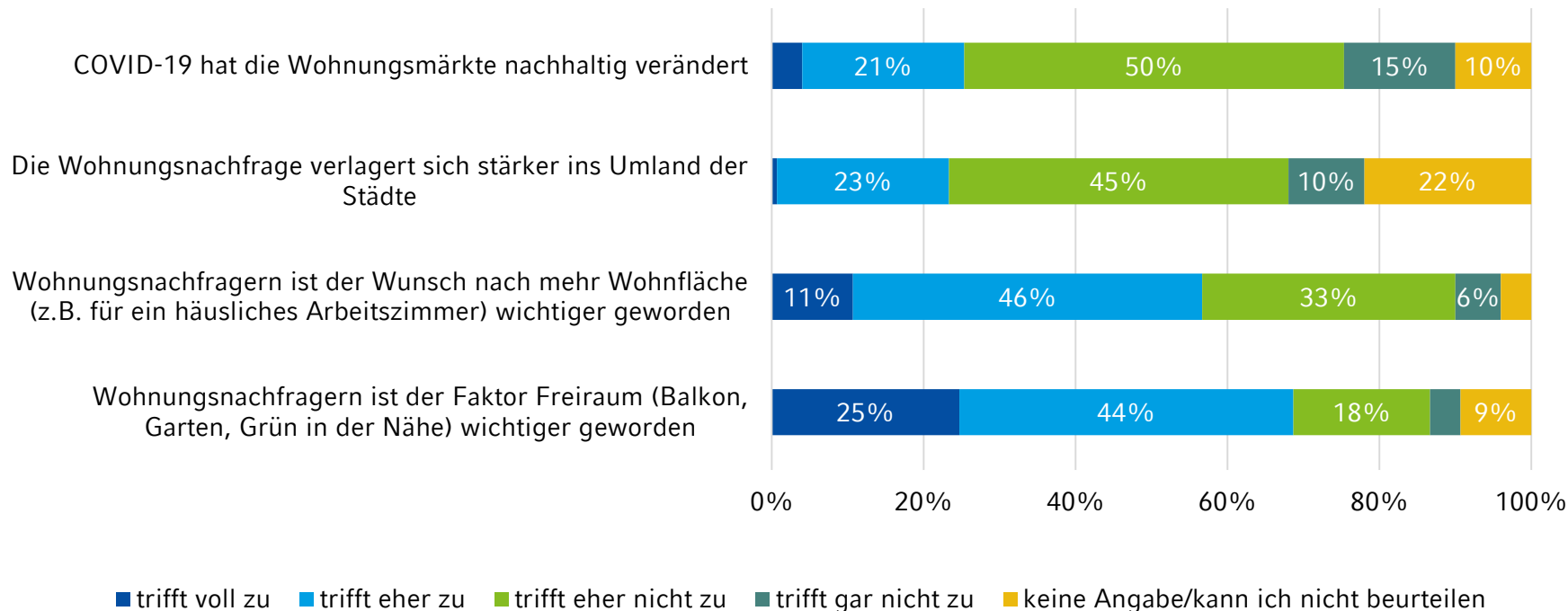


*n=150*

# Gliederung der Umfrage und Ergebnisse

- 1 Informationen zu Ihrem Unternehmen
- 2 **Auswirkungen der Corona-Pandemie**
- 3 Auswirkungen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine
- 4 Auswirkungen der Energiekrise
- 5 Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens

# COVID-19 hat die Wohnungsmärkte rückblickend nicht nachhaltig verändert



n=150

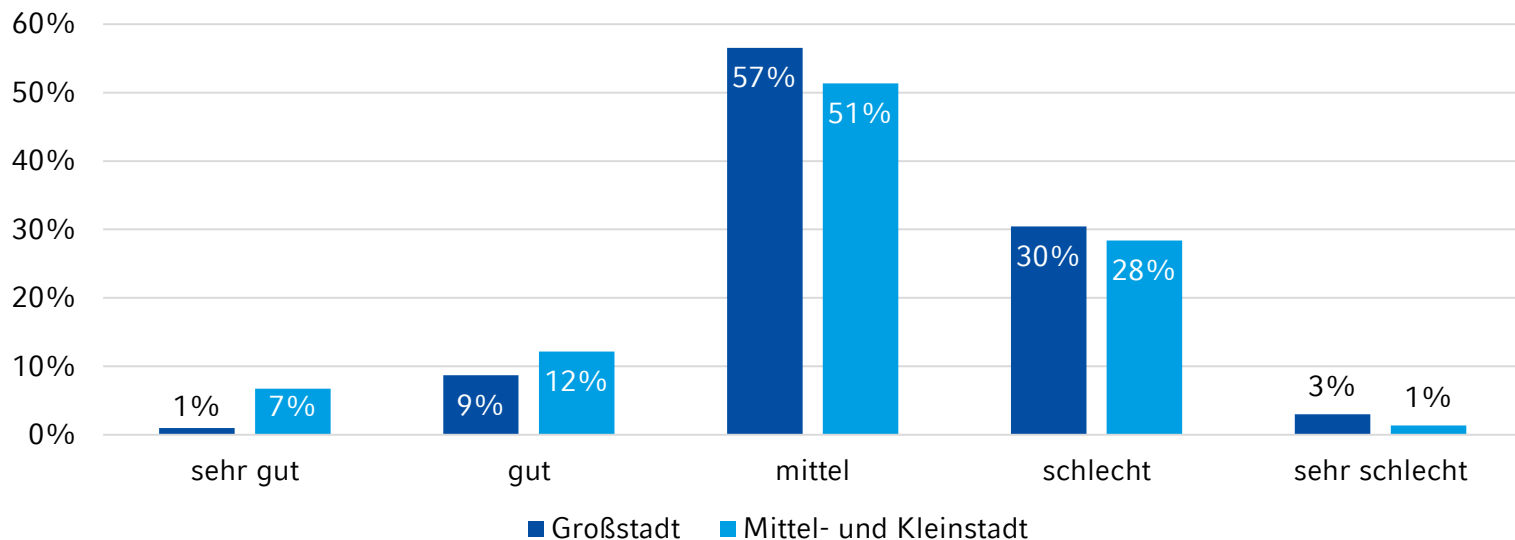


# Gliederung der Umfrage und Ergebnisse

- 1 Informationen zu Ihrem Unternehmen
- 2 Auswirkungen der Corona-Pandemie
- 3 Auswirkungen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine**
- 4 Auswirkungen der Energiekrise
- 5 Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens

# Ukrainische Geflüchtete mit mittleren bis schlechten Chancen eine geeignete Wohnung zu finden

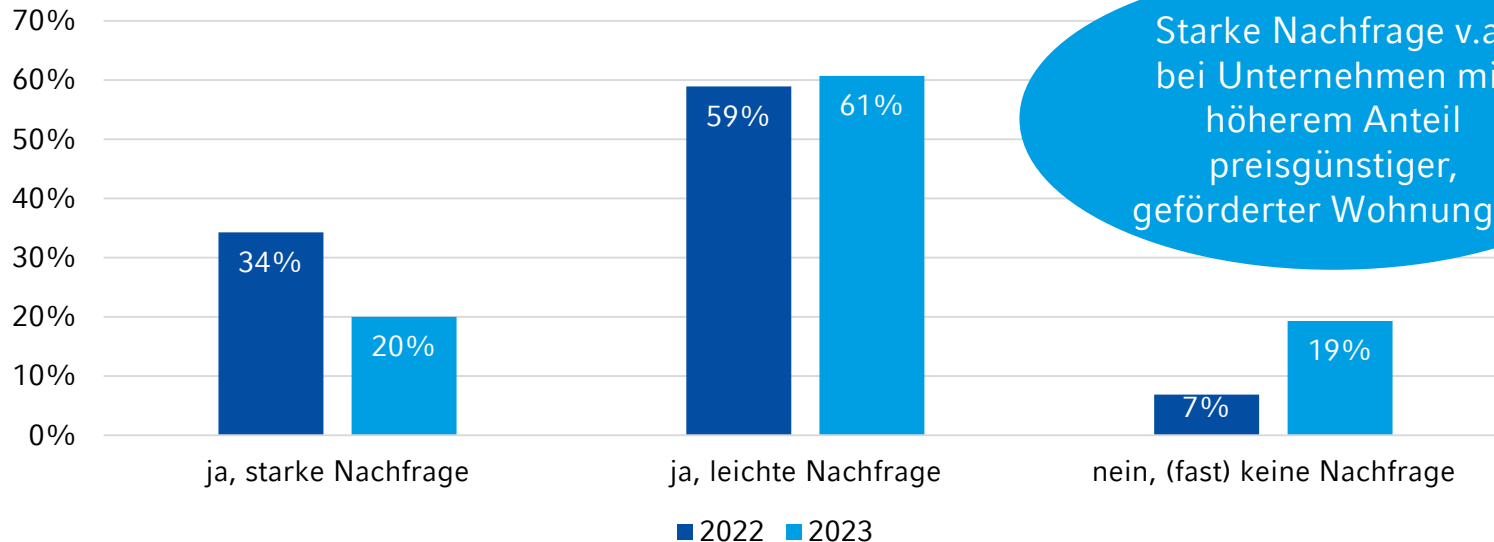
Bitte schätzen Sie ein, wie Ihrer Meinung nach die Chancen ukrainischer Geflüchteter sind, eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden.



n=146

# Hohe Nachfrage ukrainischer Geflüchteter nach Wohnraum besonders in 2022, aber auch in 2023 spürbar

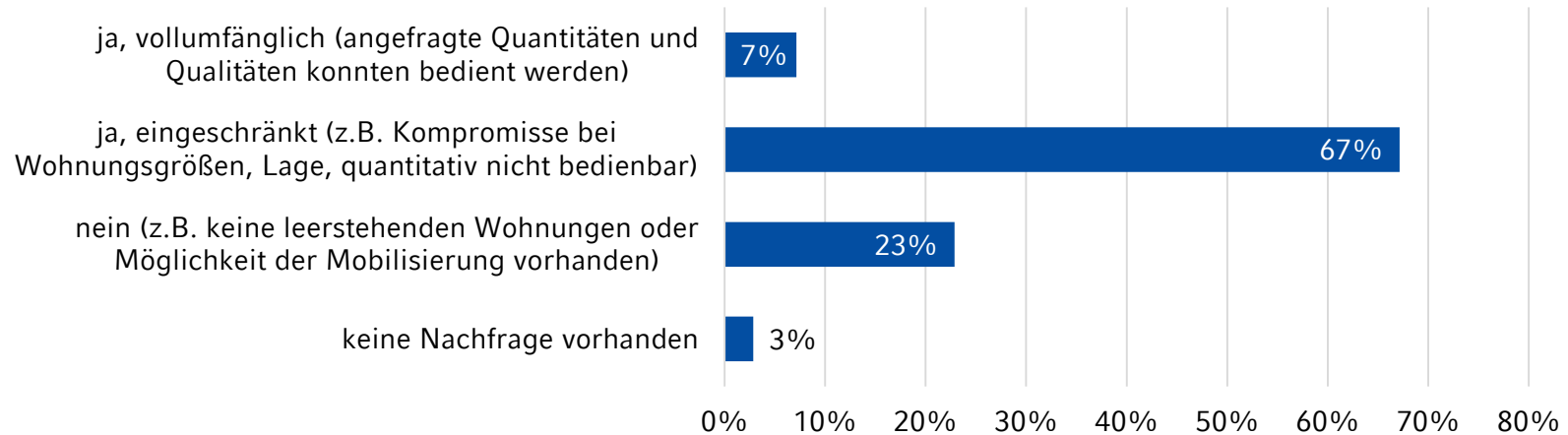
*Gab es im Jahr 2022 / seit Anfang 2023 eine spürbare Nachfrage von Geflüchteten aus der Ukraine nach Wohnungen in Ihrem Bestand?*



n=146

# Nachfrage nach Wohnungen von ukrainischen Geflüchteten meist „eingeschränkt“ aus dem regulären Wohnungsbestand bedienbar

*Können/Konnten Sie diese Nachfrage ukrainischer Geflüchteter bedienen?*



- Ein Großteil der Nachfrage wird mit Wohnungen aus dem regulären Wohnungsbestand bedient
- Vereinzelt wird durch Modernisierung bereits zum Abriss vorgesehener Wohnungen oder dem Verzicht auf Rückbau Wohnungsbestand für ukrainische Geflüchtete mobilisiert

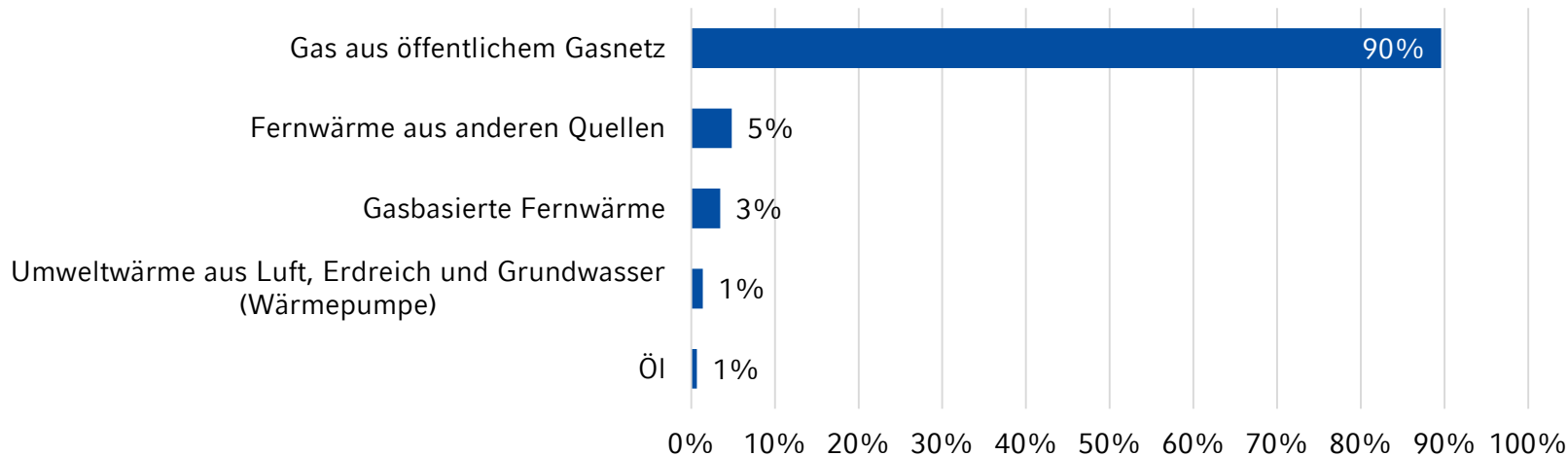
n=140

# Gliederung der Umfrage und Ergebnisse

- 1 Informationen zu Ihrem Unternehmen
- 2 Auswirkungen der Corona-Pandemie
- 3 Auswirkungen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine
- 4 Auswirkungen der Energiekrise**
- 5 Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens

# Für 9 von 10 Wohnungsunternehmen ist Gas der wesentliche Energieträger

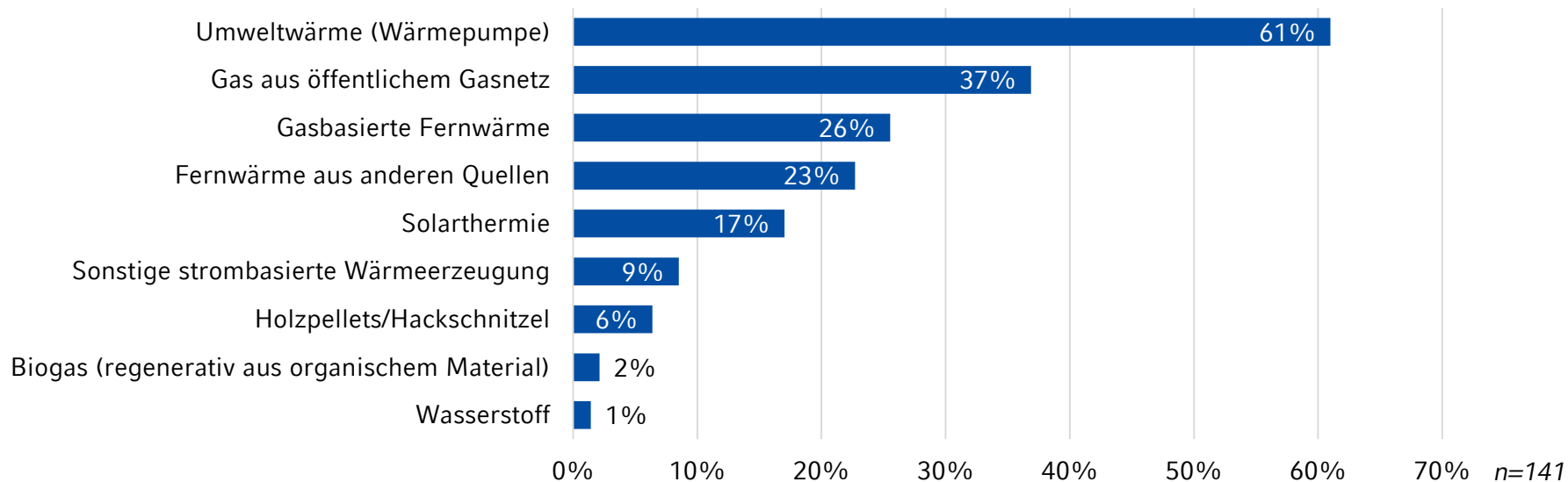
*Was ist aktuell der wesentliche Energieträger zum Heizen Ihres Immobilienbestands?*



n=144

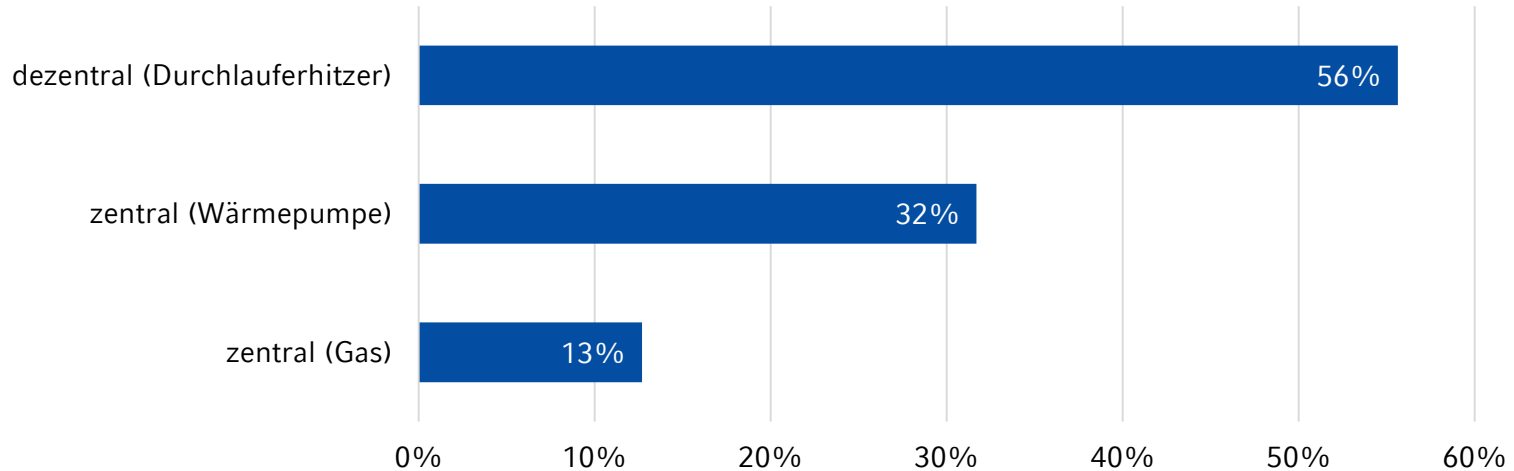
# Fast zwei Drittel setzen bei aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Wärmepumpe

Auf welche Energieträger setzen Sie bei aktuellen und kurzfristig geplanten Modernisierungen und Neubaumaßnahmen? [Mehrfachantworten möglich]



# Warmwasserversorgung erfolgt bei aktuellen Investitionen meist durch Durchlauferhitzer oder Wärmepumpe

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

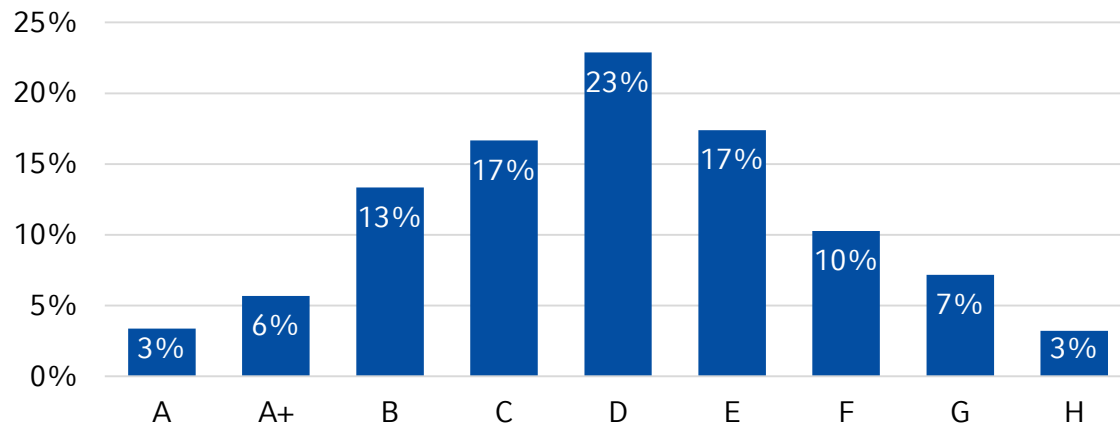


n=142



# Mittlere Energieeffizienzklassen überwiegen

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



Hinweis:

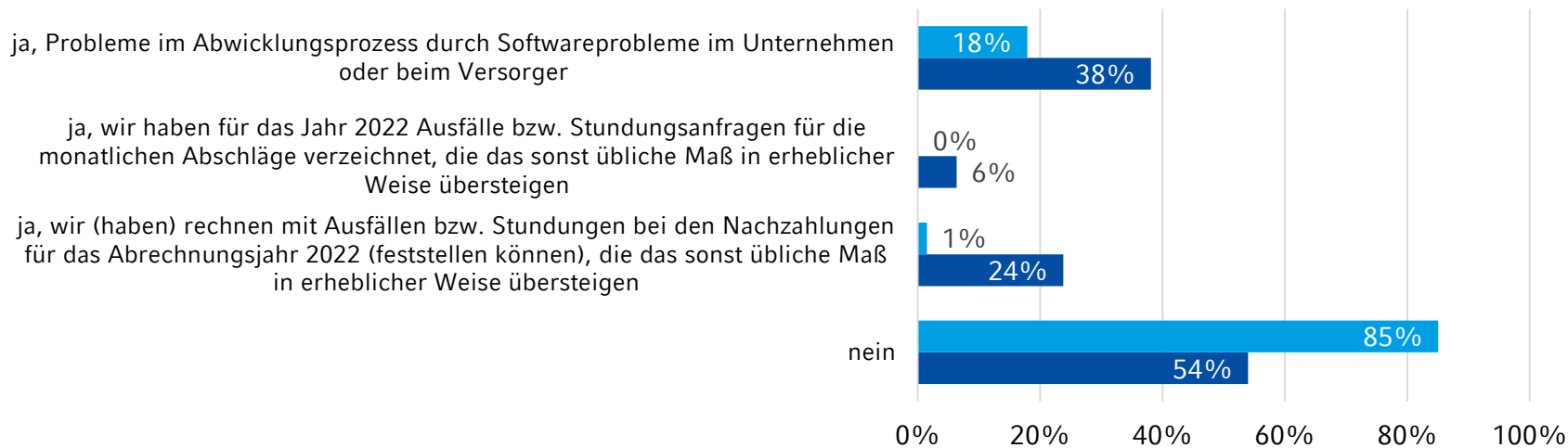
In der Darstellung wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungsbestände der Unternehmen nicht berücksichtigt. Somit lassen die prozentualen Verteilungen keine genauen Rückschlüsse auf den gesamten Gebäudebestand zu.

- 78 Prozent der getroffenen Angaben zu den Energieeffizienzklassen beruhen auf einer Bestandsanalyse der Wohnungsunternehmen, 22 Prozent auf einer groben Schätzung

n=54

# Rund die Hälfte der Unternehmen konnten die Abrechnung der Betriebskosten für 2022 noch nicht abschließen, davon haben 38 Prozent Probleme im Abwicklungsprozess

*Gab/Gibt es aufgrund stark gestiegener Energiepreise Probleme bei der Abrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2022? [Mehrfachantworten möglich]*



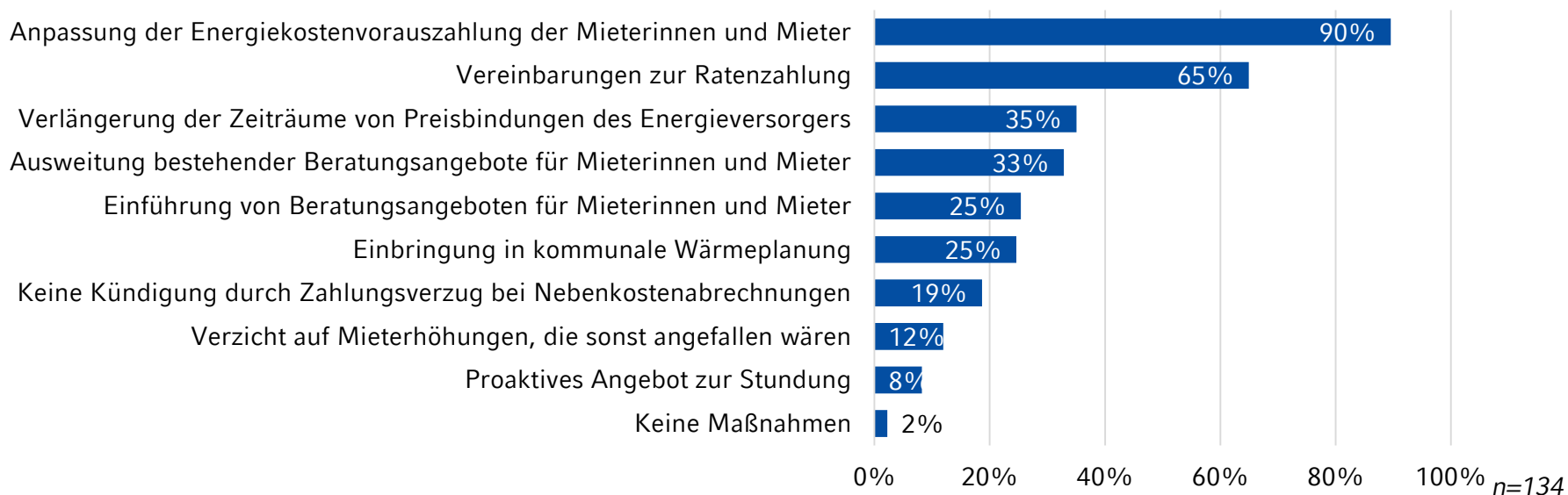
■ ja, ich konnte die Abrechnung von Betriebskosten bereits abschließen (51%)

■ nein, ich konnte die Abrechnung von Betriebskosten noch nicht abschließen (49%)

n=137

# Anpassungen der Energiekostenvorauszahlung und Ratenzahlungen als wichtigste Maßnahmen im Hinblick auf die gestiegenen Energiekosten

Welche Maßnahmen leiten Sie aus den gestiegenen Energiekosten für Ihr Unternehmen und Ihre Mieter und Mieterinnen ab? [Mehrfachantworten möglich]

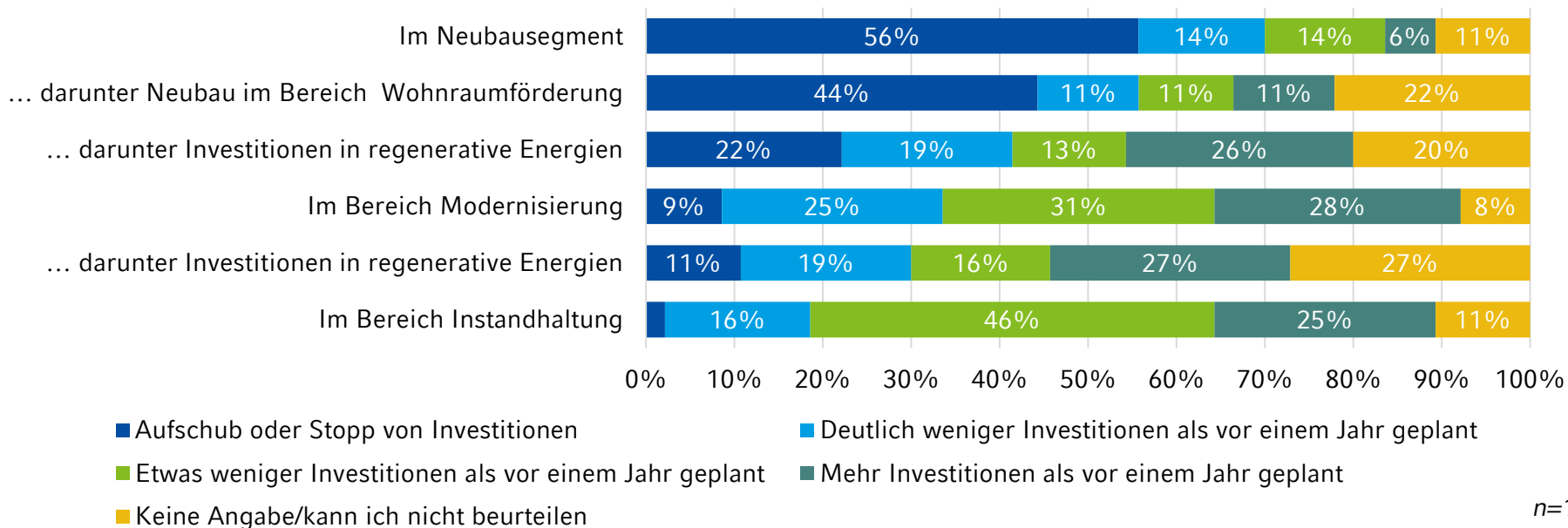


# Gliederung der Umfrage und Ergebnisse

- 1 Informationen zu Ihrem Unternehmen
- 2 Auswirkungen der Corona-Pandemie
- 3 Auswirkungen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine
- 4 Auswirkungen der Energiekrise
- 5 **Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens**

# Baubedingungen führen vor allem im Neubau zu Investitionsstopps

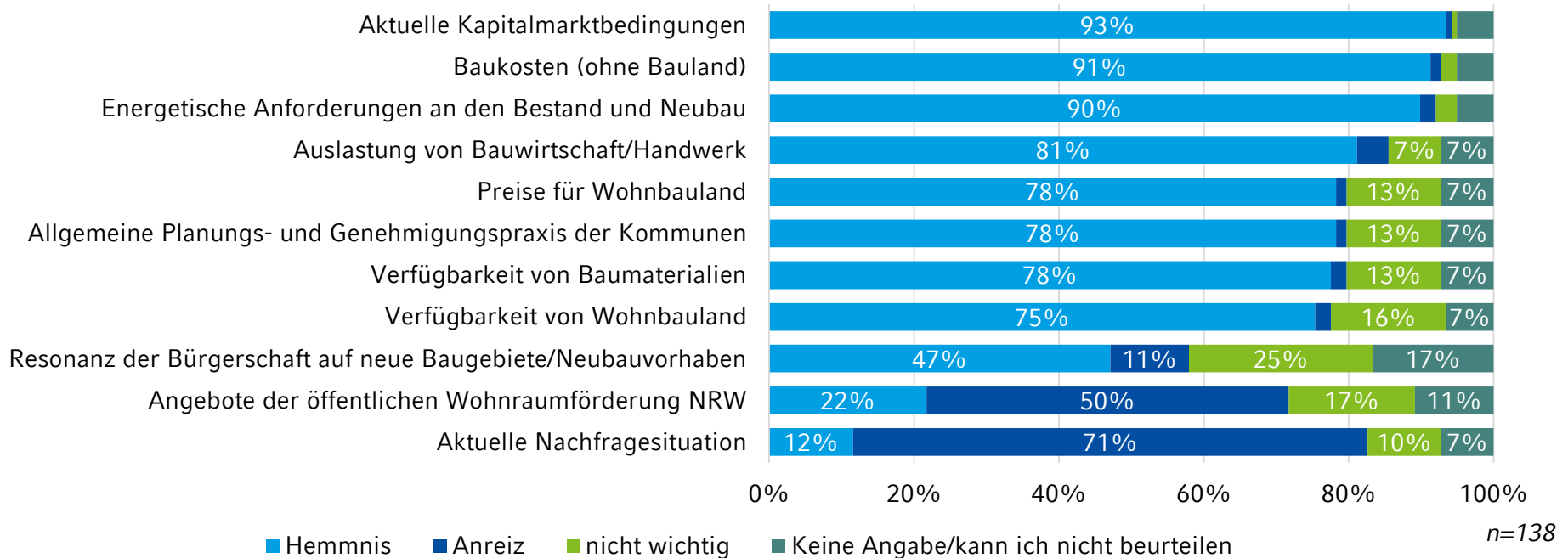
Welchen Einfluss haben die aktuellen Baubedingungen zum jetzigen Zeitpunkt auf Ihre bereits geplanten Investitionen?



n=140

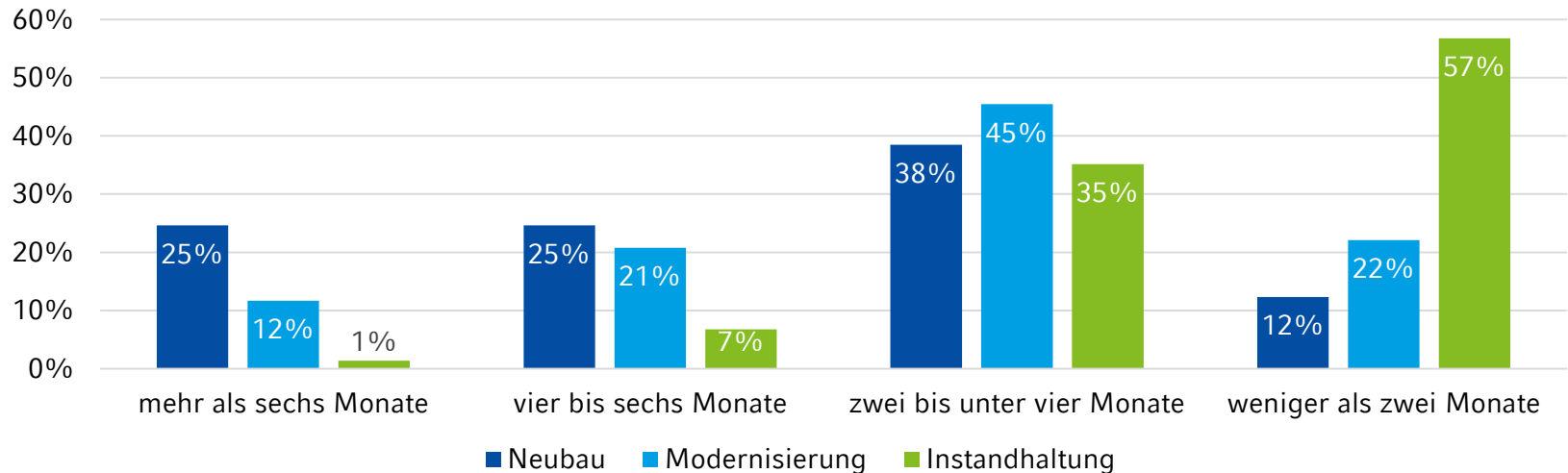
# Hohe Nachfrage als Anreiz steht aktuellen Kapitalmarktbedingungen als Hemmnis im Neubau gegenüber

Bitte schätzen Sie die Wirkung der aufgeführten Punkte auf den Wohnungsneubau in Ihrer Kommune/Region ein.



# Rund die Hälfte der Unternehmen klagt über Verzögerungen von mehr als vier Monaten im Neubau

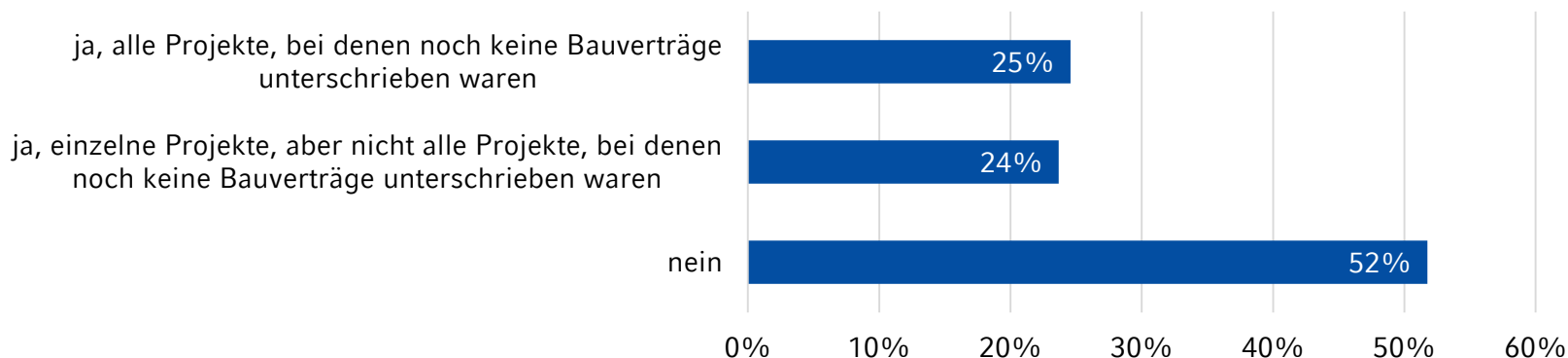
- 84 Prozent der Unternehmen führen derzeit Neubau- oder Modernisierungsprojekte durch, davon stellen 68 Prozent Verzögerungen bei der Realisierung fest mit einer unterschiedlichen Dauer der Verzögerungen:



n=65

# Rund die Hälfte der Unternehmen haben geplante Projekte kurz vor Start gestoppt, betroffen sind knapp 3.500 WE

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



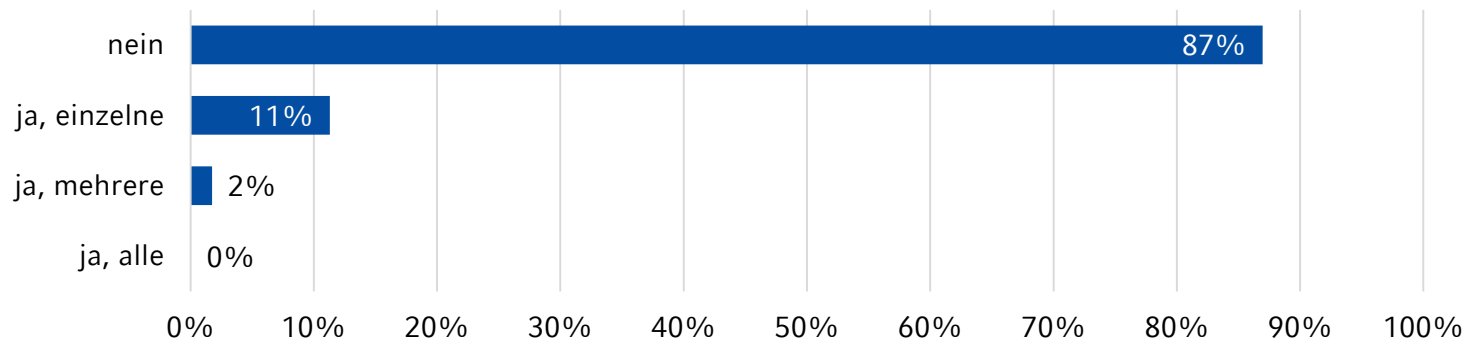
- Bei den Unternehmen, die Projekte kurz vor Start gestoppt haben, sind im Schnitt 78 Wohnungen betroffen
- In Summe aller befragten Unternehmen wurden knapp 3.500 Wohnungen kurz vor Start gestoppt

n=114



# 13 Prozent der Unternehmen haben bereits laufende Bauprojekte aufgrund der Baubedingungen storniert

*Haben Sie seit 2022 bereits laufende Bauprojekte aufgrund der Baubedingungen storniert?*

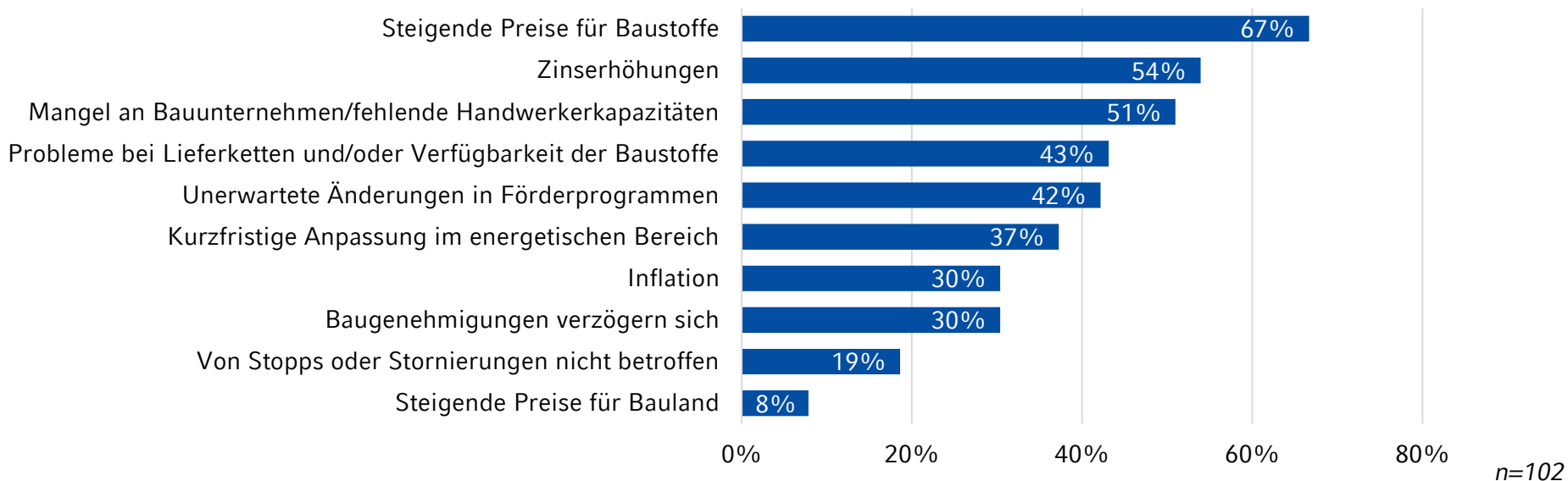


- Bei den Unternehmen, die laufende Projekte storniert haben, sind im Schnitt 48 Wohnungen betroffen
- In Summe aller befragten Unternehmen sind von Stornierungen bei laufenden Bauprojekten rund 530 Wohnungen betroffen

*n=115*

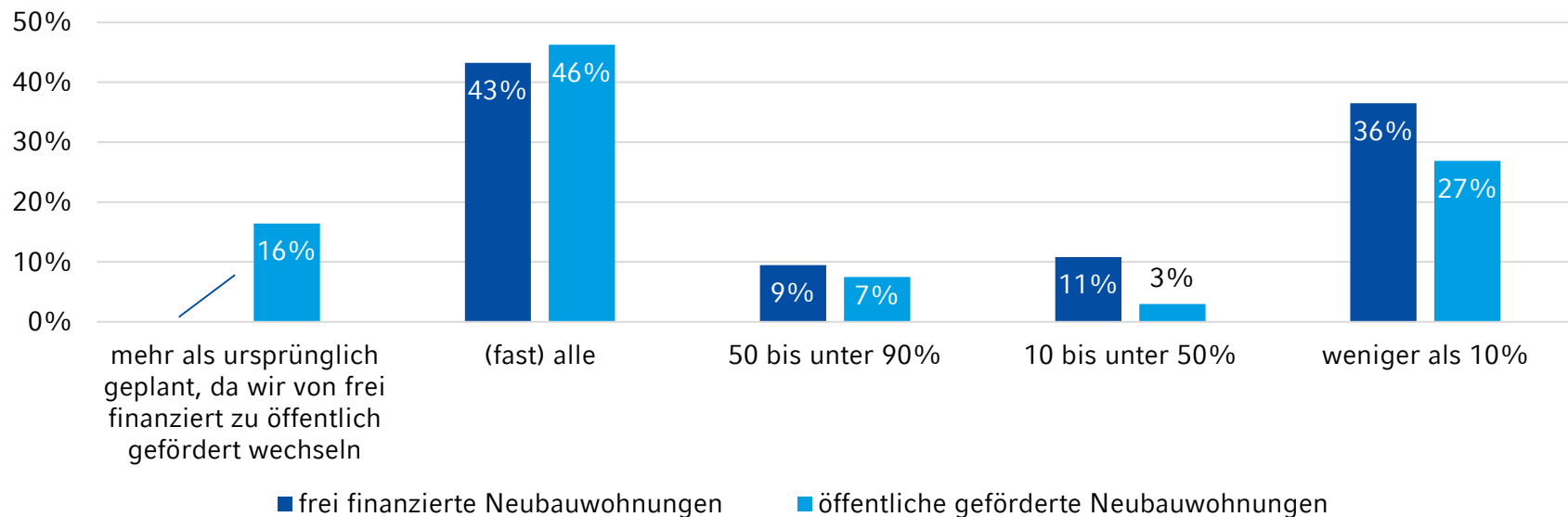
# Steigende Preise für Baustoffe, Zinserhöhungen und Mangel an Bauunternehmen sind Hauptgründe für Verzögerungen

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



# Immerhin die Hälfte der Unternehmen kann noch fast alle geplanten Neubauwohnungen fertigstellen, weitere 16% wechseln von frei finanziert zu öffentlich gefördert

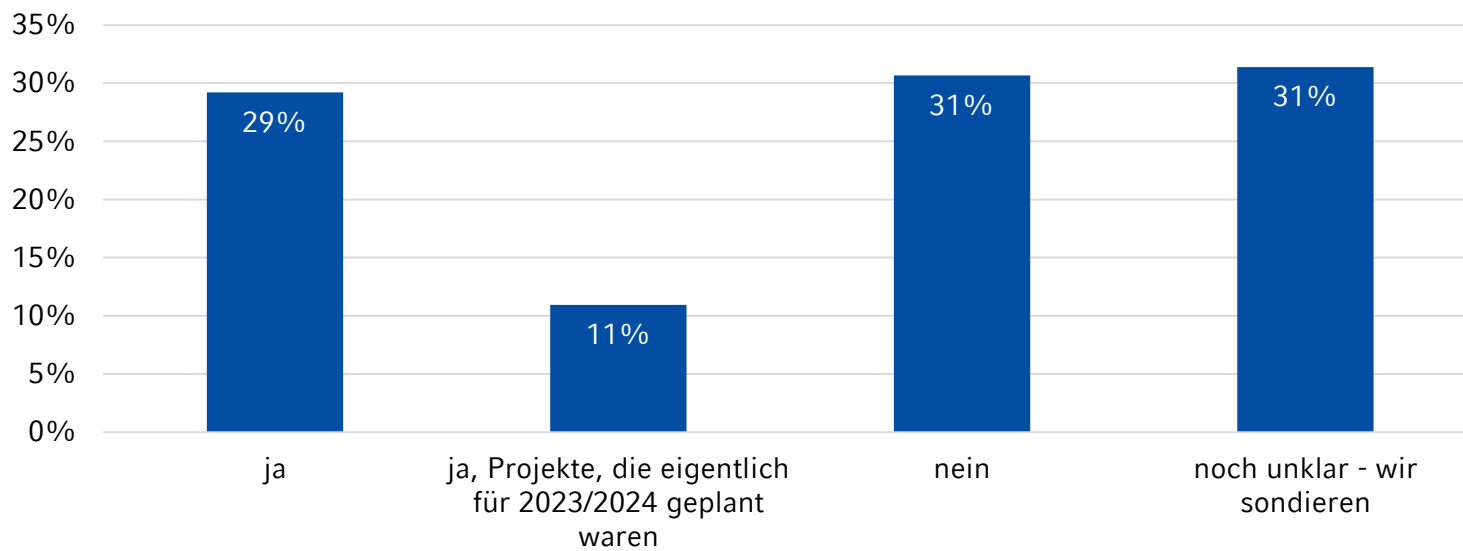
Wie viele der für 2023 und 2024 geplanten Neubauwohnungen werden Sie infolge der aktuellen Herausforderungen nach jetzigem Stand noch fertigstellen können?



n=74

# Wohnungsunternehmen noch verhalten bei Neubauplanungen für 2025 und später

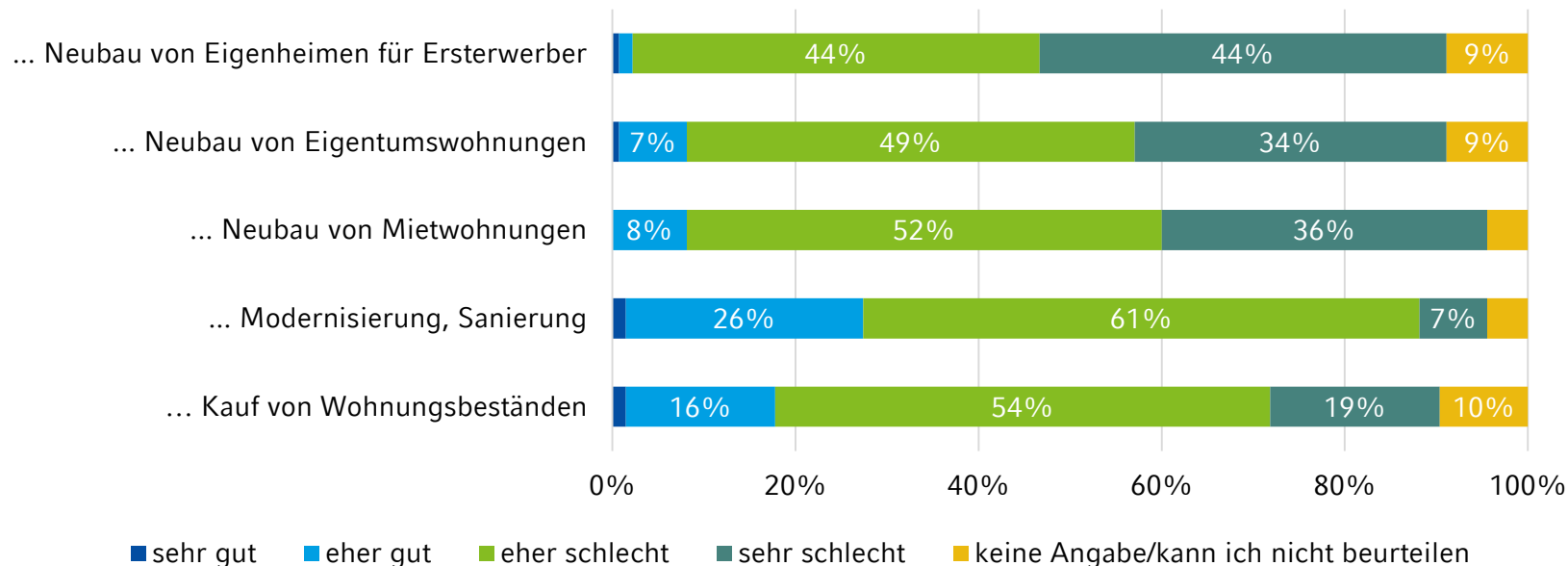
*Nehmen Sie aktuell bereits Neubauplanungen für 2025 und später auf? [Mehrfachantworten möglich]*



*n=137*

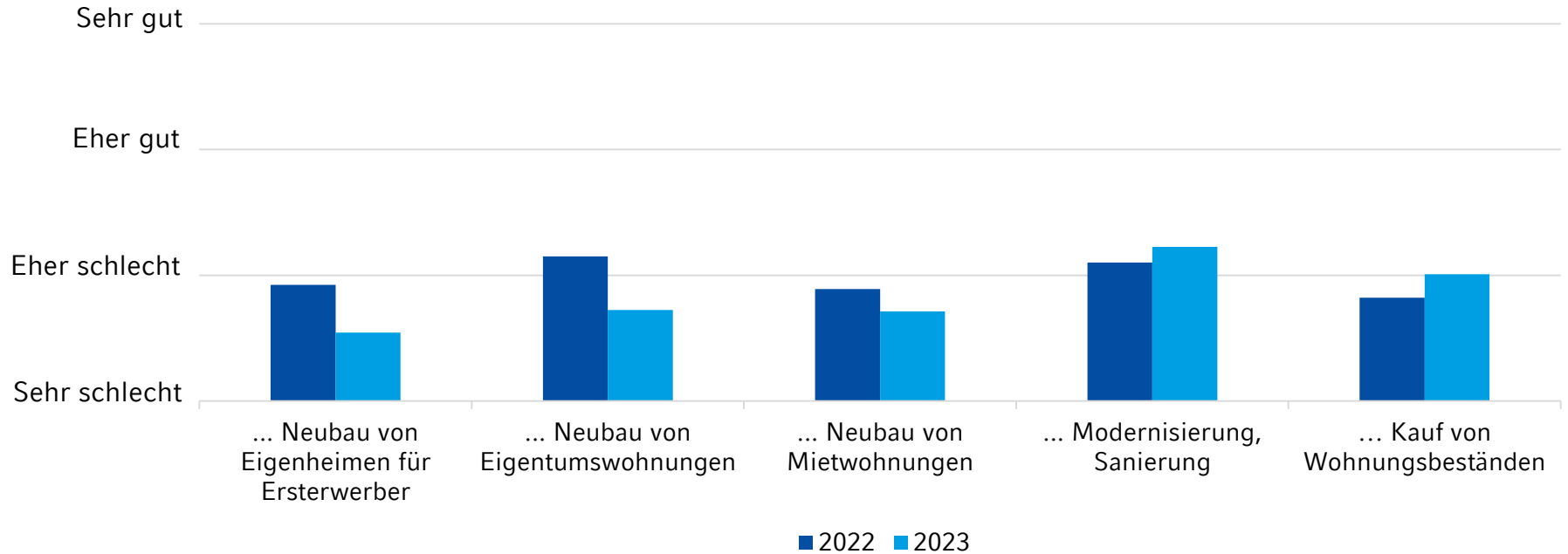
# Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt vor allem im Neubau deutlich eingetrübt

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



n=135

# Investitionsklima in der Modernisierung, Sanierung und dem Kauf von Wohnungsbeständen im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert



n=135

# — Ansprechpartner NRW.BANK

## **Carolin Krüger-Willim**

Teamleiterin Wohnungsmarktbeobachtung

**tel** +49 211 91741-2063

[carolin.krueger-willim@nrwbank.de](mailto:carolin.krueger-willim@nrwbank.de)

## **Erik Seyfarth**

Referent Wohnungsmarktbeobachtung

**tel** +49 211 91741-1702

[michael.mueller-mustermann@nrwbank.de](mailto:michael.mueller-mustermann@nrwbank.de)