

# Wohnungsmarktbarometer 2023

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Wohnungsmarktbarometer 2023

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

---



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# 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](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de) und auf der Internetseite der NRW.BANK unter [www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob).

Zudem unterstützen wir in den Netzwerken Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.regiowob.de](http://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](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

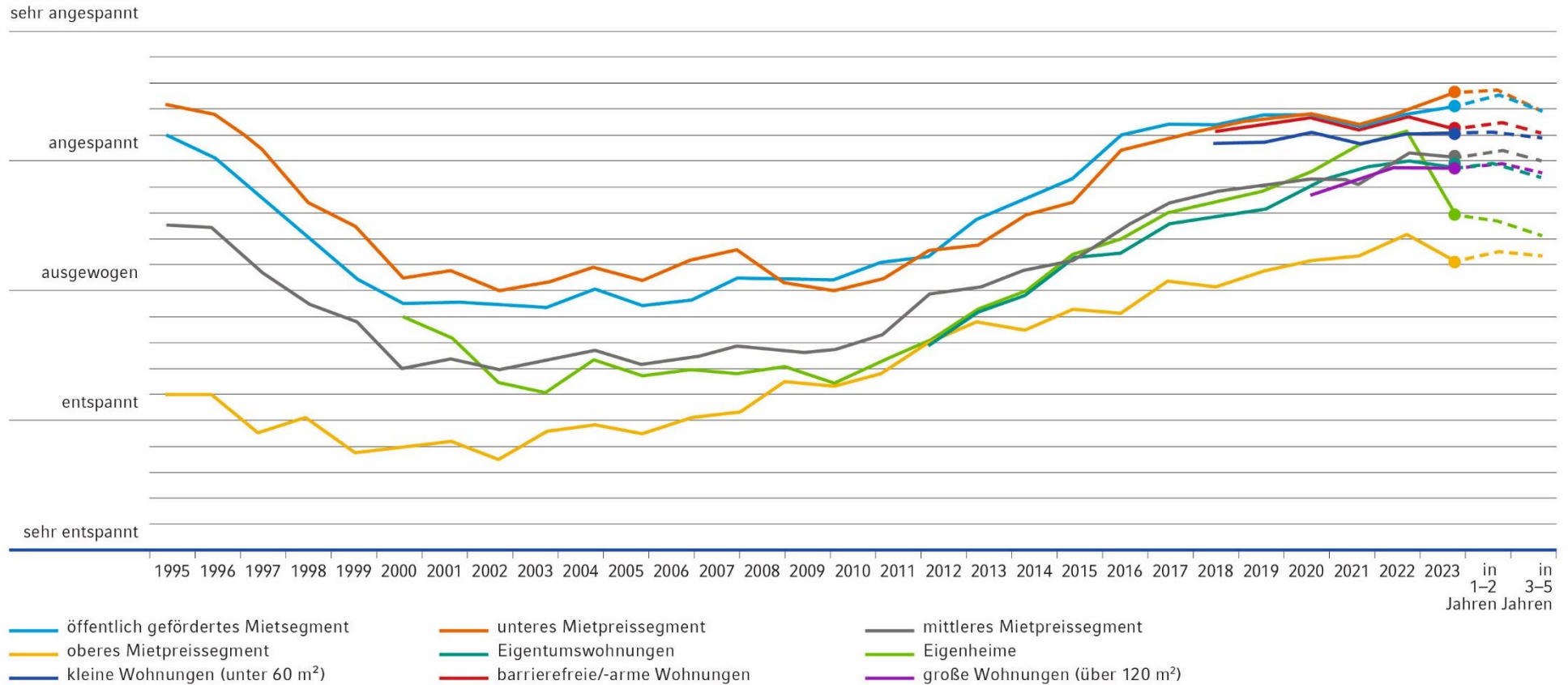
Telefon (0211) 91741-1154

## **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 294 Fachleute 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



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2023)

NRW.BANK 2023

# Marktanspannung in Nordrhein-Westfalen

## Uneinheitliche Entwicklung der Märkte

Im Vergleich zu 2022 haben sich die Wohnungsmärkte stärker ausdifferenziert. Das untere Preissegment, die öffentlich geförderten Wohnungen und kleine Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> sind die einzigen Segmente, die eine steigende Anspannung verzeichnen. In diesen Segmenten kann das Angebot die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedienen. Externe Faktoren, wie die derzeit hohe Inflation und die steigende Zuwanderung, erhöhen die Nachfrage in diesen Segmenten weiter.

Im Gegensatz dazu ist vor allem bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und dem oberen Mietpreissegment eine tendenzielle Entspannung festzustellen. Gestiegene Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hohe Kapitalmarktzinsen bei zwar sinkenden, aber nach wie vor recht hohen Preisen für Wohneigentum lassen hier die Nachfrage der Haushalte zurückgehen.

Die Marktlage der Wohnungen im mittleren Preissegment, der barrierearmen/-freien Wohnungen und der großen Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> stagniert in der Tendenz, verbleibt jedoch im angespannten Bereich.

## Anspannung bei kleinen und barrierearmen/-freien Wohnungen weiterhin hoch

Im Betrachtungszeitraum 2022-2023 nähert sich der Markt für kleine Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> dem Anspannungsgrad barrierearmer/-freier Wohnungen an, beide Segmente bleiben stark angespannt. Demgegenüber hat sich die Anspannung im Segment der großen Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> im aktuellen Betrachtungszeitraum nicht weiter gesteigert.

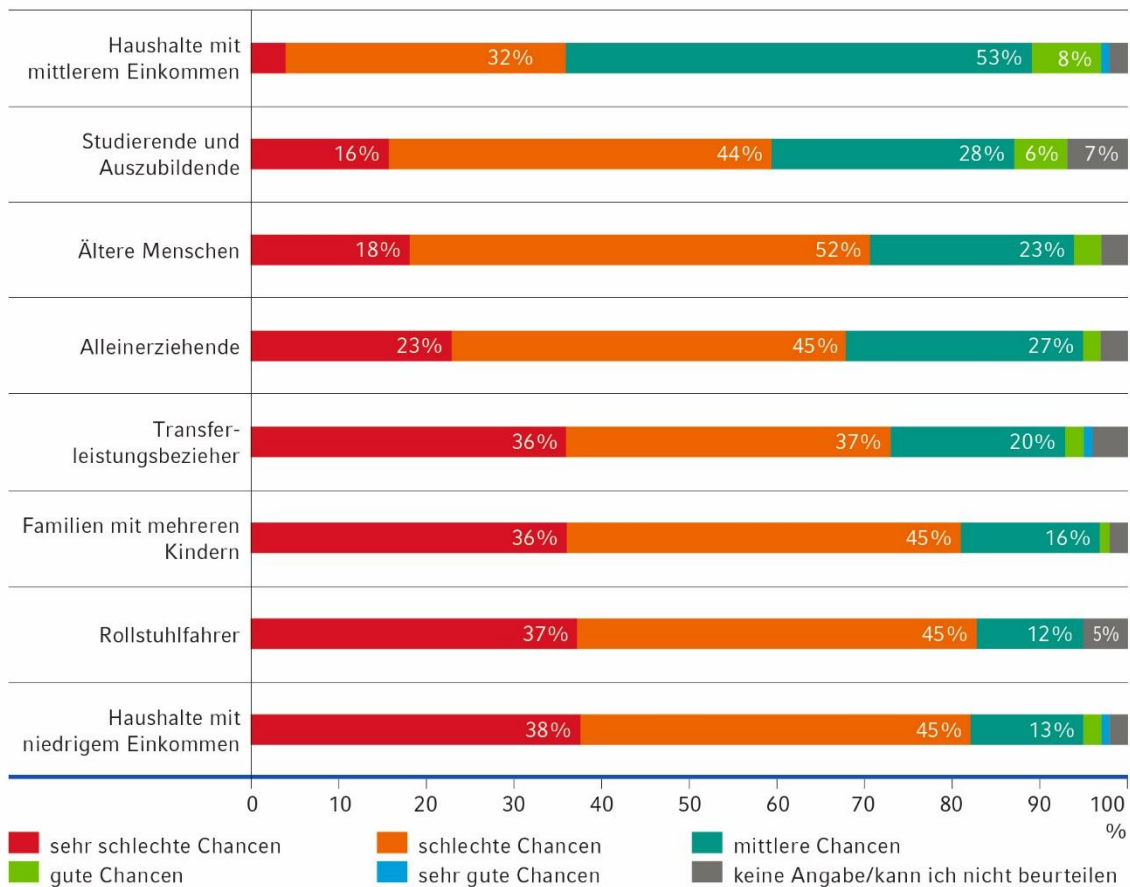
Mehrere Gründe sind hierfür denkbar: eine nur temporär durch die COVID-19-Pandemie gesteigerte Nachfrage großer Wohnungen, eine weitere Zunahme der Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen, insbesondere in den Ballungszentren, wie auch demografische Faktoren.

## Fachleute erwarten mittelfristig eine leichte Marktentspannung

Insgesamt sehen die befragten Fachleute 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 einem hohen Niveau. Mittelfristig, in 3-5 Jahren, gehen die befragten Fachleute in allen Segmenten von einer leichten Entspannung des Wohnungsmarkts aus.

Vor allem im Eigentumssegment ist laut Fachleuten 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 2023)

NRW.BANK 2023

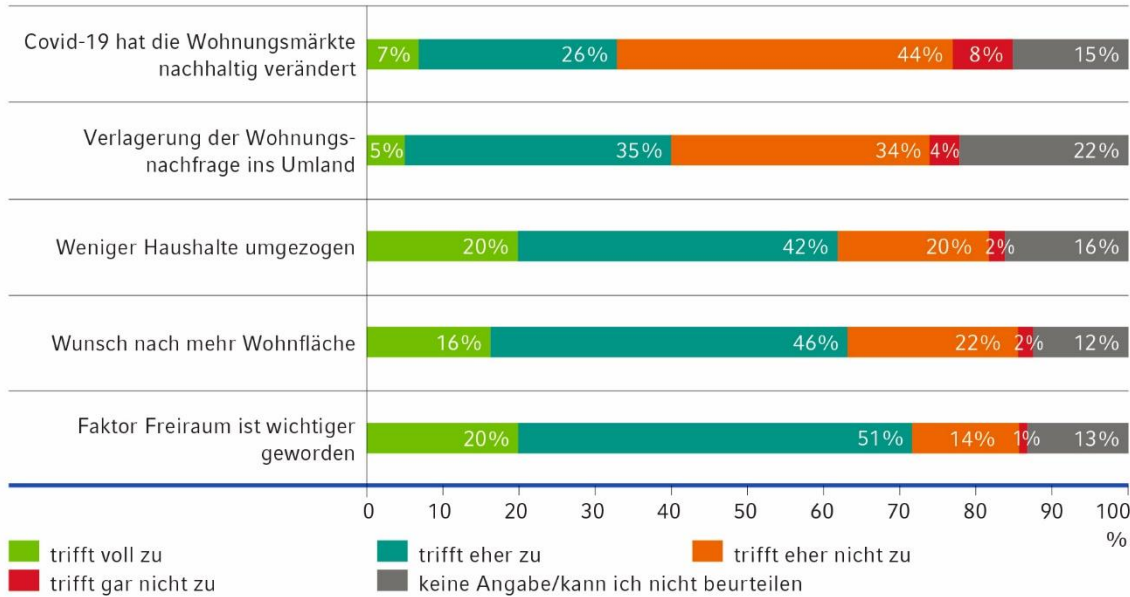
## Chancen für viele Nachfragegruppen weiterhin schlecht

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den letzten Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, der Preissteigerungen und der zunehmenden Zahl der Geflüchteten, insbesondere auch aus der Ukraine, deutlich gewachsen.

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

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

# COVID-19: Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

## COVID-19 hat Wohnungsmärkte nur punktuell verändert

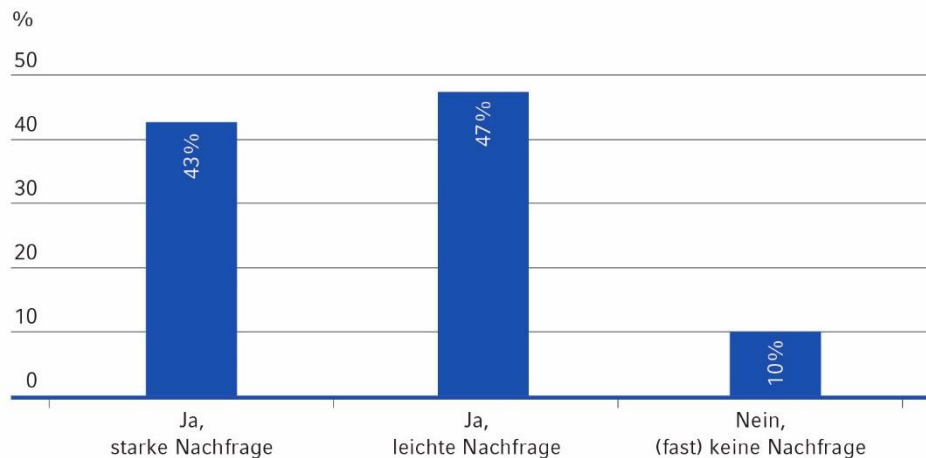
Die befragten Fachleute schätzen die steigende Bedeutung des Faktors Freiraum in der Wohnungsnachfrage und den „Wunsch nach mehr Wohnfläche“ als eine durch COVID-19 hervorgerufene (voll) zutreffende Veränderung in der Nachfrage ein. Durch die anhaltende Verbreitung des Homeoffices erhöhte sich generell der Wunsch nach angemessenem Wohnraum. Eine stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland wird von rund 40% der befragten Fachleute beobachtet, ein ähnlich hoher Anteil nimmt eine solche Verlagerung jedoch (eher) nicht wahr.

Eine insgesamt nachhaltige Veränderung auf dem Wohnungsmarkt durch COVID-19 stellen knapp 52% der Befragten allerdings (eher) nicht fest.

# Geflüchtete aus der Ukraine: Position auf dem Wohnungsmarkt

## Spürbare Nachfrage von Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine

Die Nachfrage der aus der Ukraine Geflüchteten ist nach Aussage der befragten Fachleute auf den Wohnungsmärkten deutlich spürbar und reicht je nach Region von leicht (47%) bis hin zu stark (43%). Nur jede zehnte befragte Person sieht (fast) keine Nachfrage durch Geflüchtete aus der Ukraine.

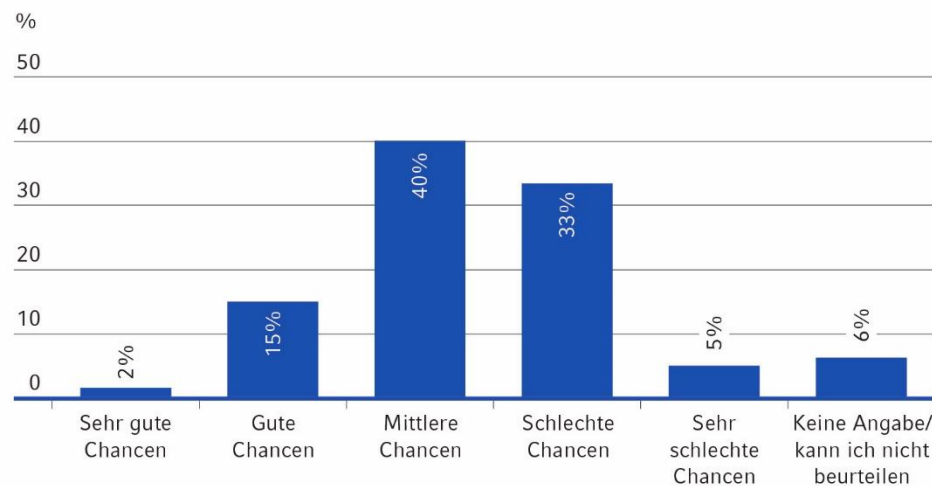


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

## Ukrainische Geflüchtete mit Chancen bei der Wohnraumversorgung

Ukrainische Geflüchtete haben, laut Einschätzung der Fachleute, mehrheitlich „gute“ (15%) bis „mittlere“ (40%) Chancen auf eine Wohnung. Dabei ist das Bild erwartungsgemäß nicht einheitlich. Mehr als ein Drittel der befragten Fachleute sieht auch „schlechte“ (33%) bis „sehr schlechte“ (5%) Chancen für die Wohnraumversorgung von Geflüchteten aus der Ukraine.

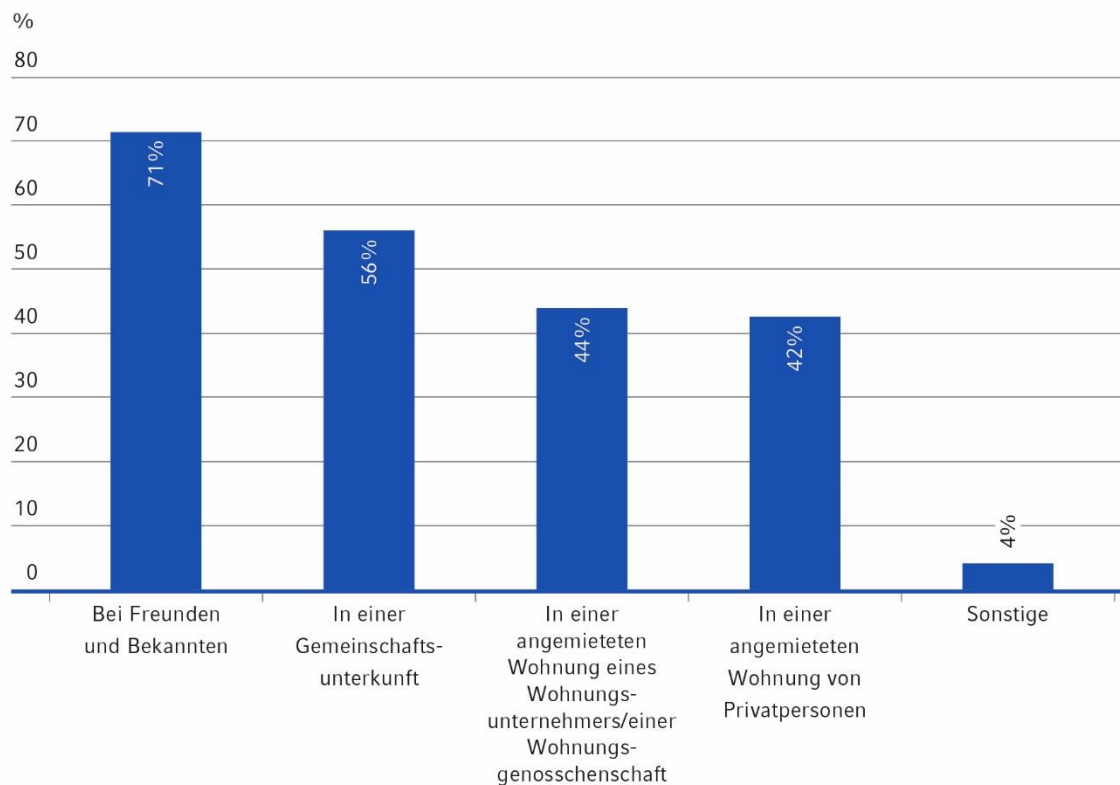


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023



## Wo kommen die aus der Ukraine Geflüchteten unter?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

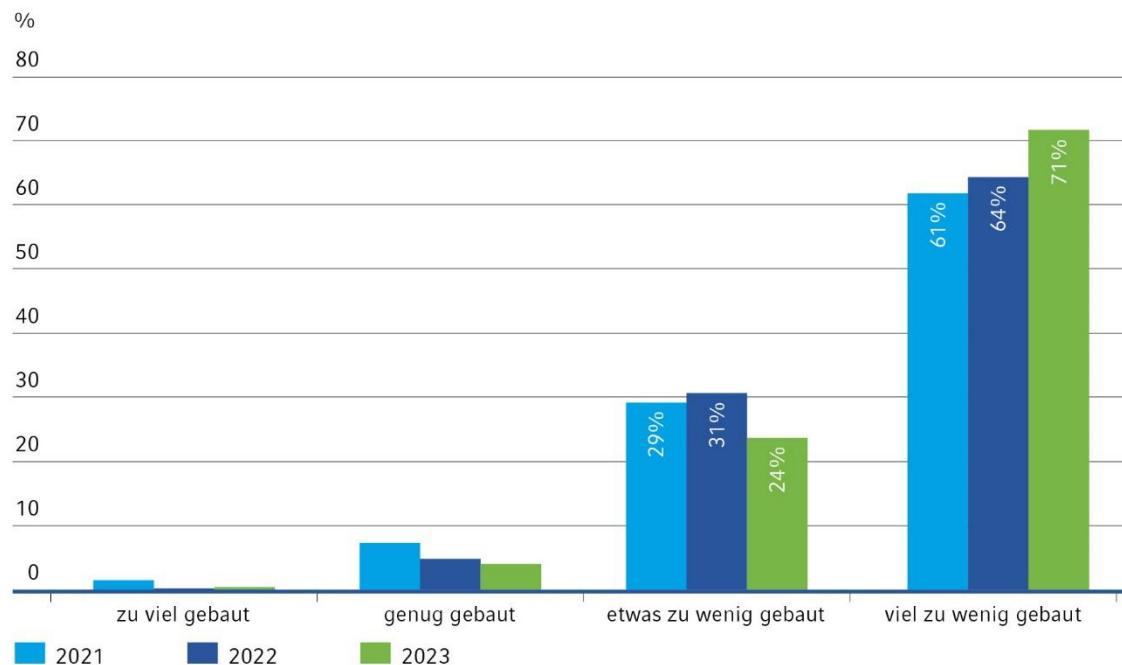
### Unterkunft mehrheitlich entweder bei Bekannten/Freunden oder in einer Gemeinschaftsunterkunft

Mehr als zwei Drittel der befragten Fachleute sagt aus, dass die aus der Ukraine Geflüchteten (zunächst) bei Freunden und Bekannten eine Unterkunft finden. 56% verorten sie zudem in einer Gemeinschaftsunterkunft.

Geflüchtete, die eine Wohnung von Privatpersonen oder eines Wohnungsunternehmens angemietet haben, stellen nach Einschätzung der befragten Fachleute jeweils weniger als 50% dar.

Bei der Auswertung dieser Frage ist zu beachten, dass Mehrfachantworten möglich waren, die die zeitlichen Verläufe verschiedener Unterbringungsarten berücksichtigen (z. B. Gemeinschaftsunterkunft/bei Freunden und Bekannten/angemietete Wohnung).

## Genügend Neubau öffentlich geförderter Wohnungen?



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

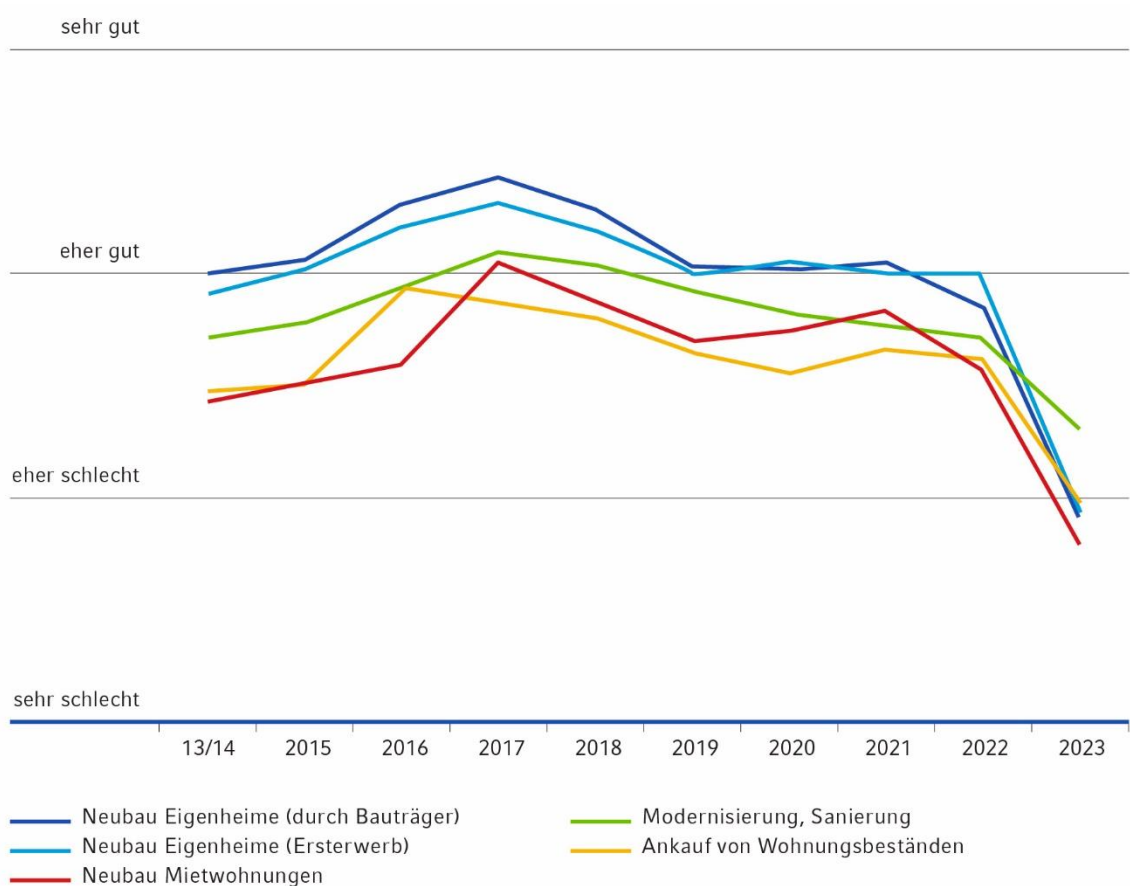
### Immer noch zu wenig Neubau öffentlich geförderter Wohnungen

Laut Meinung der Fachleute werden weiterhin deutlich zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

Rund 95% der Befragten gaben an, dass „etwas zu wenig“ (24%) beziehungsweise „viel zu wenig“ (71%) öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden.

Insgesamt hat sich der Anteil der befragten Personen, die der Meinung sind, dass „viel zu wenig“ öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut werden, in den letzten drei Jahren stetig erhöht.

# Investitionsklima am Wohnungsmarkt 2013-2023



## Deutliche Verschlechterung des Investitionsklimas

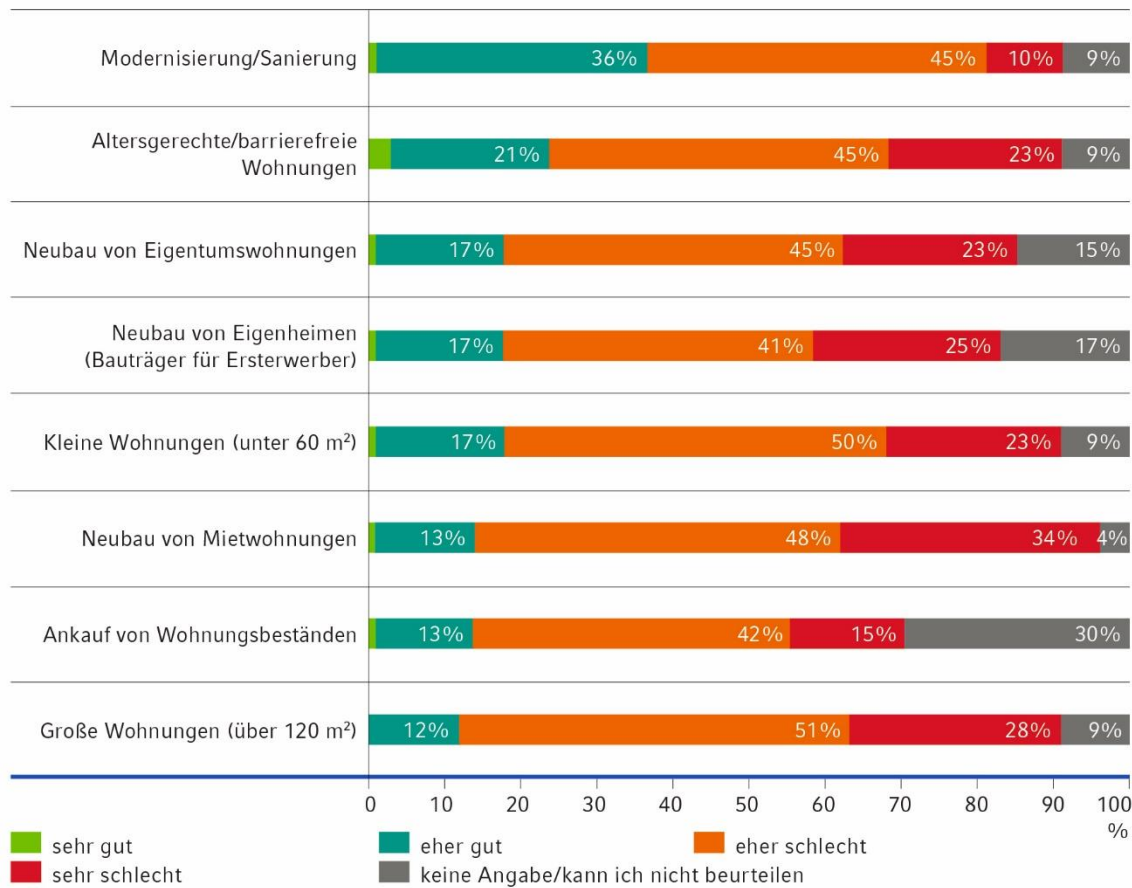
Nach dem Rückgang des Investitionsklimas in 2022 wird auch für 2023 eine weitere deutliche Verschlechterung des Investitionsklimas festgestellt.

Dies gilt für alle Marktsegmente, nur die Modernisierung kann sich von der deutlich negativen Entwicklung ein wenig absetzen.

Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023) NRW.BANK 2023



# Investitionsklima am Wohnungsmarkt nach Segmenten



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

## Stark eingetrübtes Investitionsklima

Das Investitionsklima wird derzeit für alle Wohnungsmarktsegmente als überwiegend „eher schlecht“ bis „sehr schlecht“ eingeschätzt.

Insbesondere das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen sowie speziell von kleinen und großen Wohnungen wird als besonders eingetrübt bewertet.

Nur dem Segment der Modernisierung/Sanierung wird von rund einem Drittel der befragten Fachleute ein (eher) gutes Investitionsklima zugeschrieben.

# Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau

**Starke Hemmnisse bilden die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, aber auch die Baukosten und die aktuelle Verfügbarkeit von Baumaterialien.**

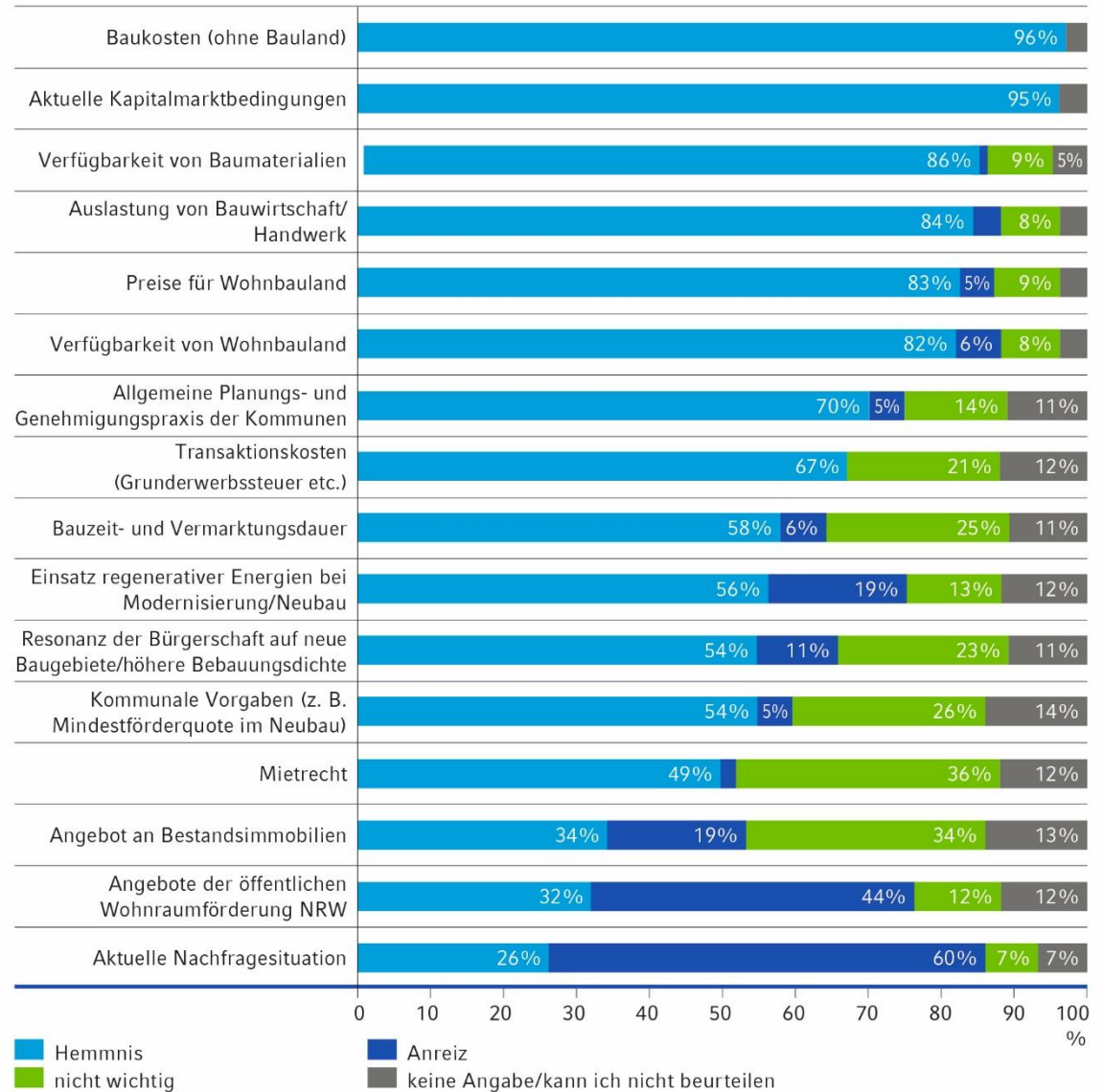
**Anreize werden hingegen bei der aktuellen Nachfragesituation und dem Angebot der öffentlichen Wohnraumförderung gesehen.**

Anders als im Vorjahr werden die Kapitalmarktbedingungen von 95% der befragten Fachleute nicht länger als starker Anreiz, sondern als ein sehr deutliches Hemmnis gesehen.

Große Hemmnisse bilden zudem die aktuellen Baukosten (ohne Bauland) sowie die Verfügbarkeit von Baumaterialien. Inflation und Knappheit der Materialien lassen die Preise steigen.

Anreize bilden die aktuelle Nachfragesituation in weiter enger werdenden Märkten sowie die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung, die aufgrund der Zinswende an Attraktivität gewinnen.

Transaktionskosten, der Einsatz regenerativer Energien bei Modernisierung/Neubau, die Bau- und Vermarktungsdauer sowie die aktuelle Nachfragesituation wurden im Jahr 2023 zum ersten Mal abgefragt.



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

**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](http://www.nrwbank.de)

Redaktion:

Melanie Kloth  
Carolin Krüger-Willim

Dr. Thorsten Heitkamp  
Hannah Lohmann  
Rainer Matheisen  
Rebecca Niersmann  
Erik Seyfarth  
Anastasia Suckau

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

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Kartengrundlage: GfK SE

**Düsseldorf, Juni 2023**

**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.*