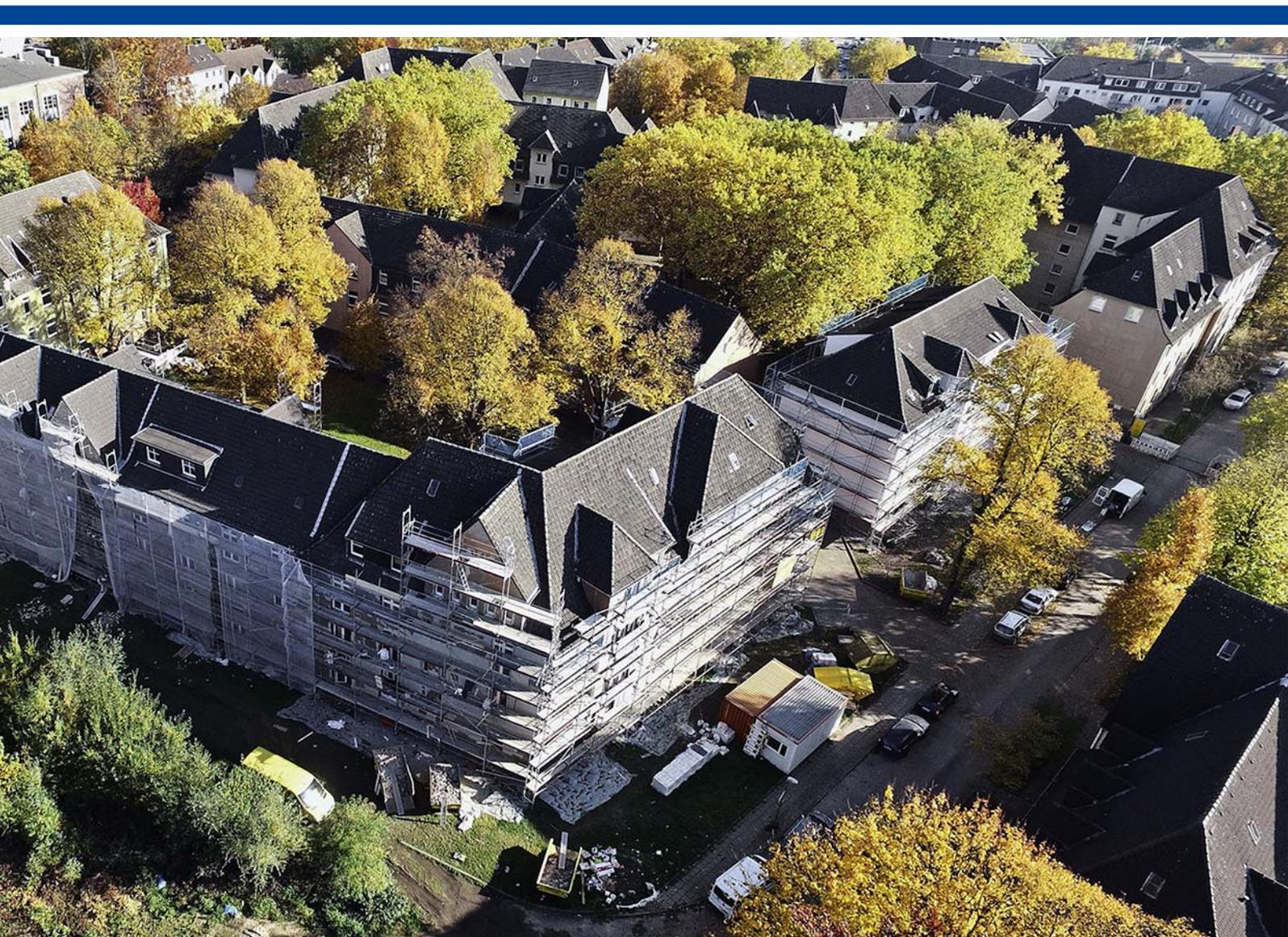


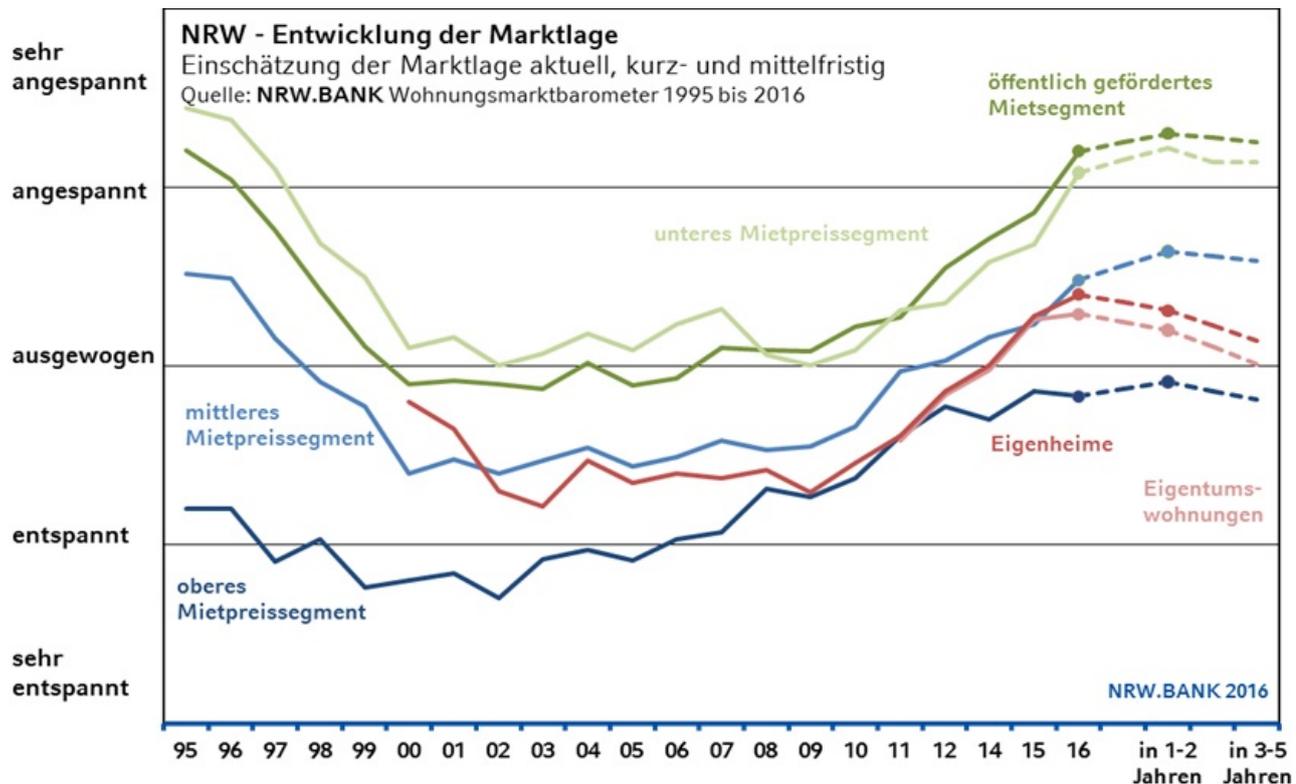
Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Märkte angespannt wie vor 20 Jahren

Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer



Marktdanspannung 1995-2016



- Nach den Einschätzungen der Marktexperten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2016 befragt hat, hat sich die Lage auf den Wohnungsmärkten weiter verschärft.
- Am stärksten betroffen sind das preisgünstige und das öffentlich geförderte Segment des Mietwohnungsmarkts, die im Landesdurchschnitt als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingestuft werden. Inzwischen tendiert auch das mittlere Preissegment klar in Richtung „angespannt“. Auch für die nahe Zukunft erwarten die Befragten eine weitere Anspannung.
- Betrachtet man die Experteneinschätzungen aller bisherigen Befragungen, ist die Marktdanspannung in diesen Segmenten inzwischen wieder so hoch wie zuletzt Mitte der Neunzigerjahre.
- Damals traf – ähnlich wie heute – eine rasant gewachsene Zuwanderung auf Wohnungsmärkte, die sich zuletzt eher auf eine stabile bis rückläufige Nachfrage eingestellt hatten. Der Neubau war zurückgegangen, auch wenn in vielen Städten preisgünstiger Wohnraum bereits wieder knapp war. Dann löste der unerwartete Fall des Eisernen Vorhangs mehrere Zuwanderungswellen aus: Übersiedler aus der (ehemaligen) DDR, deutschstämmige Spätaussiedler aus Polen, der GUS und Rumänien, später Flüchtlinge der Bürgerkriege und ethnischen Konflikte auf dem Balkan. Dazu kamen weitere Asylbewerber, etwa aus Afrika (z.B. Eritrea) und den türkischen Kurdengebieten.
- 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.

- Als weiterer wichtiger Faktor hat die Veränderung des inländischen Wanderungsverhaltens zugunsten von Groß- und Universitätsstädten die Wohnungsnachfrage dort erhöht (doppelte Abiturjahrgänge, „Schwarmstadt“-Phänomen).
- Neben diesen demographischen Faktoren haben die gute Konjunktur und die Renaissance von Wohnimmobilien als Kapitalanlage Geld auf die Wohnungsmärkte gespült und damit 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 haben die Experten – anders als in den Neunzigerjahren – eine Anspannung wahrgenommen.
- Zusammen haben diese Entwicklungen Mieten und Kaufpreise vielen Regionen steigen und preisgünstigen Wohnraum schwinden lassen. Das öffentlich geförderte Mietsegment ist infolge ausgelaufener Sozialbindungen vielerorts zu klein, als dass es diese Entwicklungen kompensieren könnte.
- Entsprechend schwierig ist es dort für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geworden, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Zuzügler haben Probleme, überhaupt eine Wohnung zu ergattern, während Ortsansässige sich vermehrt starken Mieterhöhungen ausgesetzt sehen und immer weniger Spielraum haben, in eine andere Wohnung zu ziehen, wenn dies erforderlich ist.
- Die Hoffnung, diese Engpässe zu beheben, ruht vor allem auf dem Neubau. Anders als in den Neunzigerjahren, als Investoren mit Hypothekenzinsen zwischen 6 und 9 % rechnen mussten, sind die Finanzierungsbedingungen heute extrem günstig. Dennoch hat der Neubau zunächst nur langsam an Fahrt gewonnen. Größtes Hemmnis, so die Experten des Wohnungsmarktbarometers, ist die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (86 % der Antworten) und deren Preis (74 %), denn in den Bedarfsregionen sind die baureifen Flächen inzwischen fast aufgebraucht. Weiteres zentrales Hemmnis aus Expertensicht ist die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen (71 %). Bremsend wirken hier vor allem die in den Jahren zuvor abgebauten Personalkapazitäten der Verwaltungen. Trotz aller Hemmnisse wurden im Jahr 2015 aber 55.800 Wohnungen genehmigt – so viele wie zuletzt im Jahre 2003.
- Neubau findet generell eher im oberen Preissegment statt. So entstanden in den Jahren 45 Prozent aller Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen. Das nimmt zwar Druck von den Beständen, verbessert aber die Situation im unteren Preissegment allenfalls indirekt. Daher sollte auch ein Teil des Neubaus preisgünstig sein. Doch hat es der geförderte Neubau vielerorts immer noch schwer, im Konkurrenzkampf um das knappe Bauland zu bestehen. Von den befragten Marktexperten waren über 90 Prozent der Meinung, dass in ihrer Region zu wenig geförderte Mietwohnungen gebaut werden.
- Das Land NRW hat die Bedingungen für die Wohnraumförderung daher stetig verbessert. Im Jahr 2015 konnten Fördermittel für den Neubau von 4.600 Mietwohnungen bewilligt werden – das sind 30 Prozent mehr als im Vorjahr (mit Wohnungen für Flüchtlinge: 5.200 /+46 %). Nun müssen die lokalen Akteure in den Bedarfsregionen – Kommunen, Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren – dafür sorgen, dass auch weiterhin entsprechend dem Bedarf gebaut werden kann.

Das NRW.BANK- Wohnungsmarktbarometer

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts. In der aktuellen Befragungsrunde haben 240 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

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, Juli 2016

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

