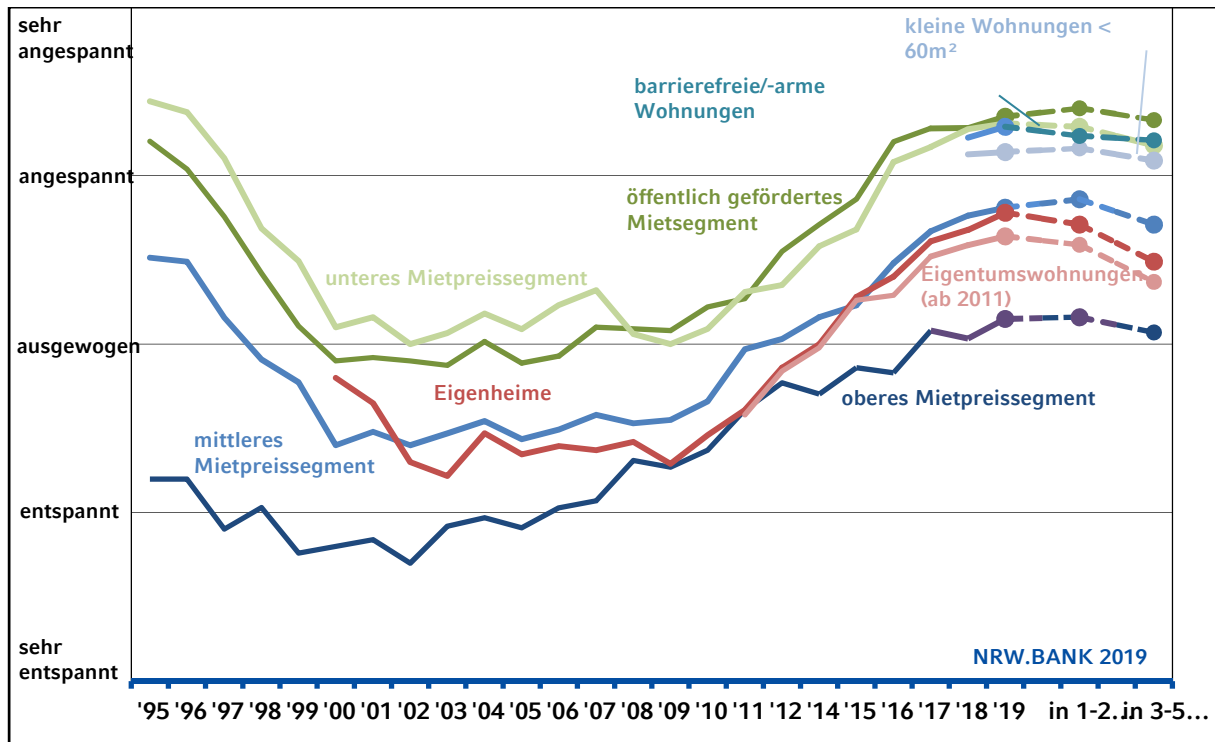


Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema  
**Wohnungsmarkt weiterhin deutlich  
angespannt**

Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-  
Wohnungsmarktbarometer 2019



# Marktanspannung 1995-2019



- Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm für Mieter bzw. Käufer im Betrachtungszeitraum 2018-2019 weiter zu. Dies ist die Meinung der Experten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2019 befragt hat.
- Von dieser Entwicklung sind alle betrachteten Marktsegmente betroffen. Seit nunmehr 10 Jahren nimmt die Marktanspannung deutlich zu.
- Barrierefreie/-arme Wohnungen und Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nach deren Marktsituation die Experten im Wohnungsmarktbarometer 2018 zum ersten Mal befragt wurden, bilden gemeinsam mit dem unteren und dem öffentlich geförderten Wohnungssegment die von der Marktanspannung am stärksten betroffenen Marktsegmente.
- Die Zuwanderung ist der Hauptgrund für die Anspannung der Wohnungsmärkte. Sie waren auf die in den letzten Jahren sehr dynamische demografische Entwicklung nicht ausreichend vorbereitet. Die seit dem Jahr 2009 vermehrt zuziehenden Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU konzentrieren sich zumeist auf die Großstädte und wirtschaftlich prosperierenden Kreise. Auch die Integration der Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt steigerte die Wohnungsnachfrage im ganzen Land. In den Groß- und Universitätsstädten verschärft zudem der Zuzug aus dem Inland die Marktanspannung.
- Die weiterhin große Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage, bedingt unter anderem durch weiter sinkende Kapitalmarktzinsen, bewirkt einen zusätzlichen Nachfrageschub. Die von den befragten Experten beobachtete deutliche Anspannung der Eigentumsmärkte ist ein Spiegelbild dieser Situation.
- Die befragten Experten gehen davon aus, dass die Lage auf dem Mietmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren auf einem ähnlich hohen Anspannungsniveau wie bisher bleibt. Das gilt auch für kleine und barrierefreie/-arme Wohnungen. In einer mittelfristigen Perspektive

erwarten die Experten eine leichte Entspannung in allen Mietpreissegmenten. Beim Wohneigentum gehen die Experten bereits kurzfristig von einer etwas günstigeren Marktlage für potentielle Käufer aus, die sich mittelfristig weiter entspannt. Die Suchräume der Nachfrager werden größer und dehnen sich stärker in die Region aus. Zudem wird ein hoher Anteil des zunehmenden Geschosswohnungsbaus als Eigentumswohnungen vermarktet.

- Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der bestehende Nachfragedruck in diesem Segment spiegelt sich auch in den Expertenaussagen wider: Neun von zehn befragten Experten sagen, dass in ihrer Region öffentlich geförderte Wohnungen nicht in ausreichender Zahl erstellt werden.
- In den Bedarfsregionen muss demzufolge mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen. Die Finanzierungsbedingungen für den Neubau sind weiterhin sehr günstig. Dennoch sehen die befragten Experten große Hindernisse für den Wohnungsneubau: Als größte Hemmnisse werden die Auslastung der Bauwirtschaft (86%) und die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (80%) gesehen, dicht gefolgt von den Baulandpreisen (75%) und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen (68%).
- Das Investitionsklima, das sich in den Jahren seit 2010 fast stetig verbesserte, hat aufgrund der zuvor genannten Hemmnisse im zweiten Jahr in Folge einen kleinen Dämpfer erhalten. In der diesjährigen Befragung bewerten die Wohnungsmarktextperten das Investitionsklima im Mietwohnungsneubau und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum ein wenig schlechter als im vergangenen Jahr, wobei es insgesamt als „eher gut“ eingeordnet wird. Auch beim Wohneigentum ist das Klima weiterhin „eher gut“, aber auch hier mit einer 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 420 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  
[wohnungsmarktbeobach-  
tung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

### **Kartengrundlage**

GfK SE

Titelfoto: Susanne Schmidt-Dominé

**Düsseldorf, Juli 2019**

## **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