

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Wohnungsmarktbarometer 2021

Experteneinschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt

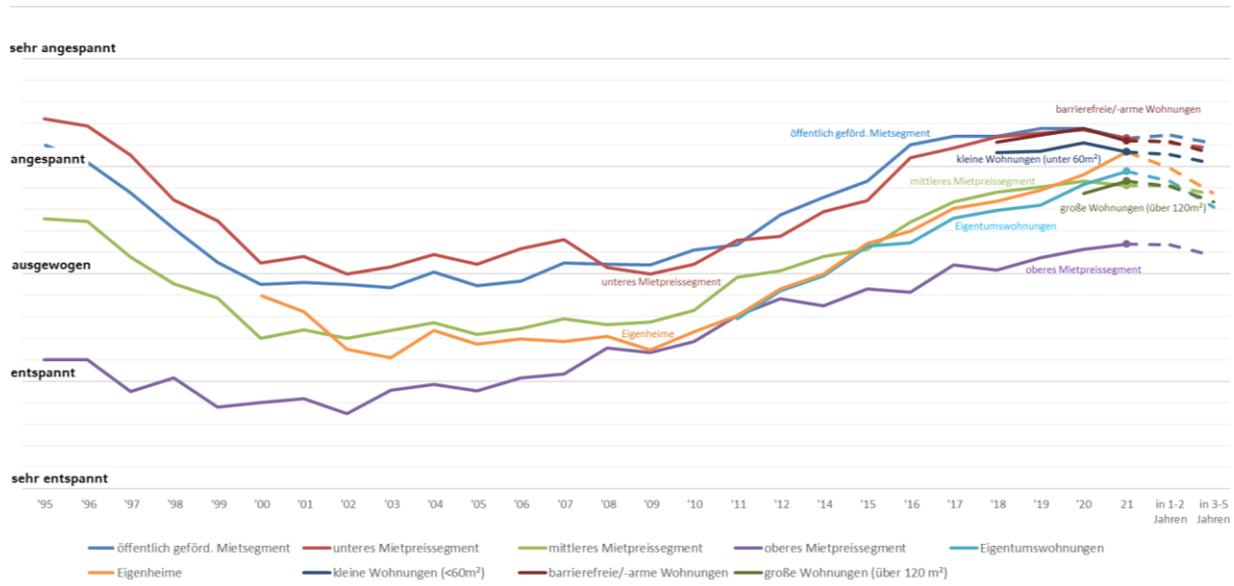


Das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK

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 435 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.

Grad der Marktanspannung

Abb. 1: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein Westfalen. Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2021, n=392

Marktanspannung im Segment des Wohneigentums nimmt weiter zu

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm im Betrachtungszeitraum 2020-2021 vor allem für Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum zu. Die Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage ist, unter anderem bedingt durch weiterhin sehr niedrige Kapitalmarktzinsen, ungebrochen. Sie bewirkte in den vergangenen Jahren einen zusätzlichen Nachfrageschub. Die von den befragten Experten beobachtete Anspannung der Eigentumsmärkte ist ein Spiegelbild dieser Situation und hat sich in diesem Jahr nochmals gesteigert. Es ist anzunehmen, dass die COVID-19-Pandemie die Bedeutung des Wohneigentums weiter verstärkt hat.

Stabilisierung der Marktanspannung im Mietwohnungssegment auf hohem Niveau

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau sowie das untere und mittlere Mietpreissegment werden weiterhin als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingeschätzt, es deutet sich jedoch eine Stabilisierung auf hohem Niveau an. Die hohe Bautätigkeit und die in den letzten Jahren deutlich höheren Förderzahlen machen sich somit bemerkbar.

Anspannung bei großen Wohnungen nimmt zu

Der Markt für kleine Wohnungen unter 60 m² bleibt ebenfalls angespannt, jedoch ist der Anspannungsgrad leicht rückläufig. Im Betrachtungszeitraum 2020-2021 nahm die Anspannung im Segment der großen Wohnungen über 120 m² 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, zum Beispiel der in den letzten Jahren in einigen Großstädten zu verzeichnende Geburtenüberschuss.

Auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist, gemessen an der Nachfrage, weiterhin klein und die Marktanspannung entsprechend hoch. Äquivalent zum öffentlichen und unteren Mietpreissegment deutet sich allerdings eine leichte Entspannung an.

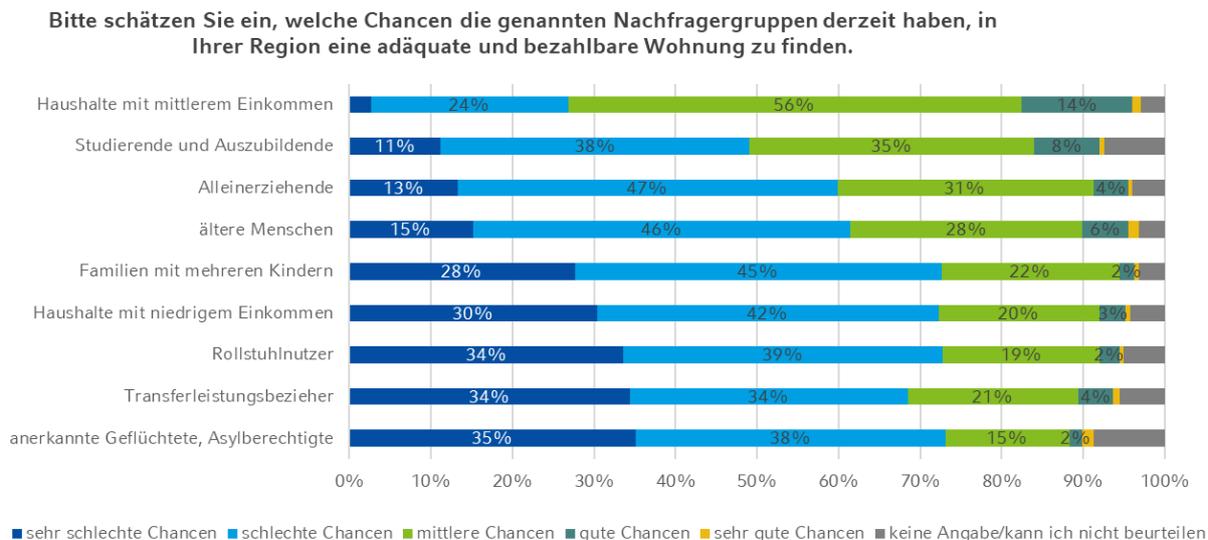
Experten erwarten kurz- wie mittelfristig eine leichte Marktentspannung

Insgesamt sehen die befragten Experten keine Anzeichen für eine in den nächsten Jahren noch weiter zunehmende Anspannung. Nur dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird kurzfristig eine weitere leichte Anspannung prognostiziert – möglicherweise auch aufgrund einer Zunahme der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum unter Pandemiebedingungen. 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, in den nächsten 3-5 Jahren, von einer verhältnismäßig stärkeren Entspannung des Marktes auszugehen.

Nach Einschätzung der Experten wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau, trotz mittelfristig leichter Entspannung, den höchsten Anspannungsgrad von allen Marktsegmenten behalten.

Suche nach bezahlbarem Wohnraum

Abb. 2: Chancen für ausgewählte Nachfragergruppen, in ihrer Region eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2021, n=375

Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt für viele Nachfragergruppen hoch

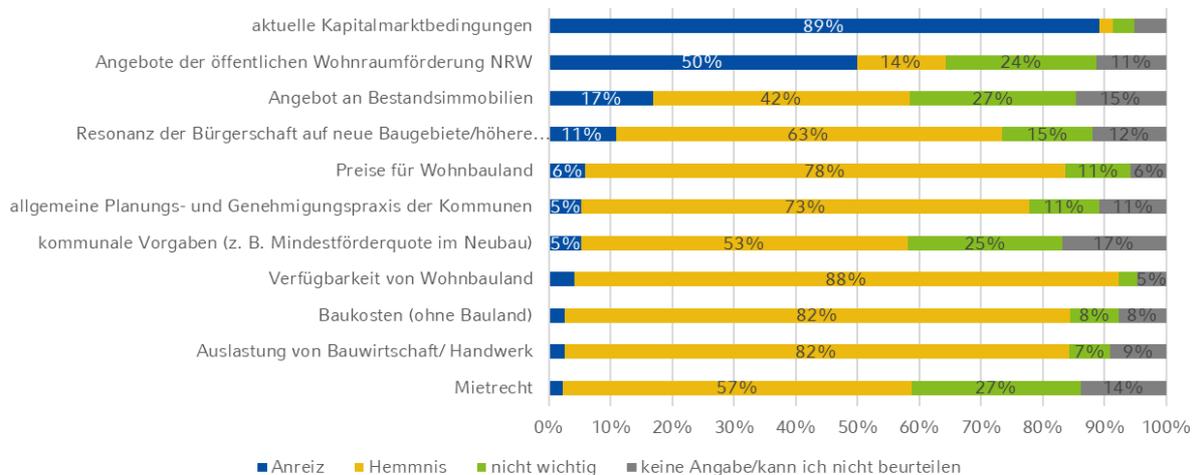
Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den letzten Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der u. a. damit verbundenen Preissteigerungen deutlich gewachsen. Schlechte Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, haben nach Ansicht der Fachleute weiterhin ältere Menschen (barrierearme Wohnungen), Rollstuhlnutzer, anerkannte Geflüchtete und Asylberechtigte, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferleistungsbezieher. Etwas besser werden die Chancen für Studierende und Auszubildende sowie für Haushalte mit mittlerem Einkommen eingeschätzt.

Die Expertenaussagen bestätigen den Nachfragedruck in diesen Segmenten deutlich: Mehr als acht von zehn der Experten gehen davon aus, dass öffentlich geförderte Mietwohnungen derzeit nicht ausreichend neu gebaut werden.

Wohnungsneubau und Investitionsklima

Abb. 3: Wirkung unterschiedlicher Faktoren auf den Wohnungsneubau

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



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2021, n=361

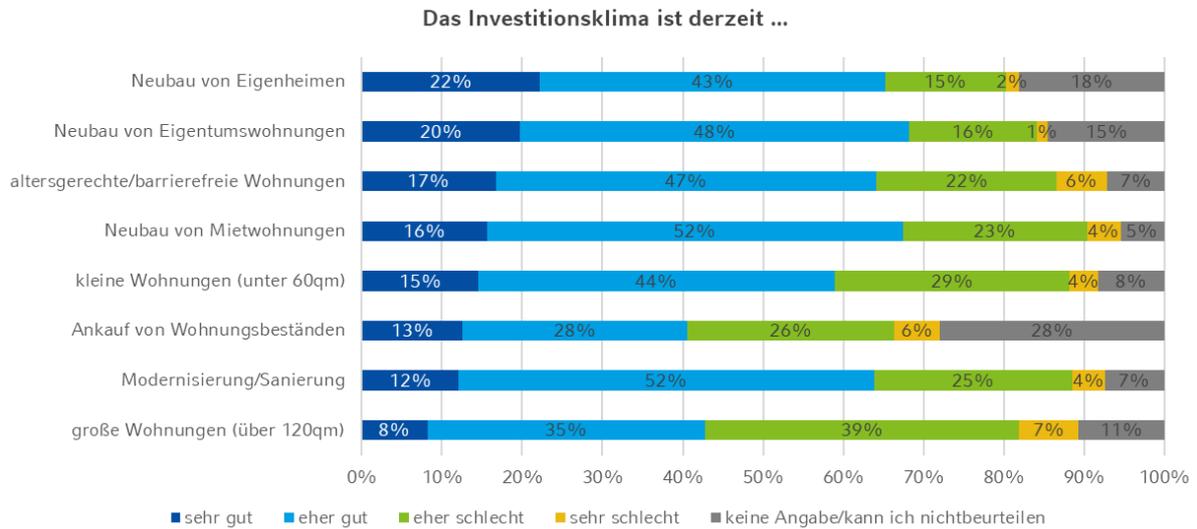
Niedrige Kapitalmarktzinsen und Wohnraumförderung bilden wichtige Anreize für den Neubau bezahlbarer Wohnungen

In den Bedarfsregionen ist eine Angebotsausweitung bezahlbarer Wohnungen weiterhin notwendig. An den Finanzierungsbedingungen für den Neubau wird dies nach Ansicht der Befragten nicht scheitern, sie sind weiterhin sehr günstig und werden als ein Anreiz für den Wohnungsneubau gesehen (89%). Des Weiteren stuft jeder Zweite (50%) die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung NRW als Anreiz für den Wohnungsbau in seiner Region ein.

Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland bildet das größte Investitionshemmnis

Dem günstigen Investitionsklima stehen nach Aussage der befragten Experten Hindernisse für den Wohnungsneubau entgegen: Die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (88%) wird als größtes Hemmnis gesehen, gefolgt von den Baukosten (82%) und der Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk (82%). Weitere starke Hemmnisse sind die Preise für Wohnbauland (78%) und die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen (73%).

Abb. 4: Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt



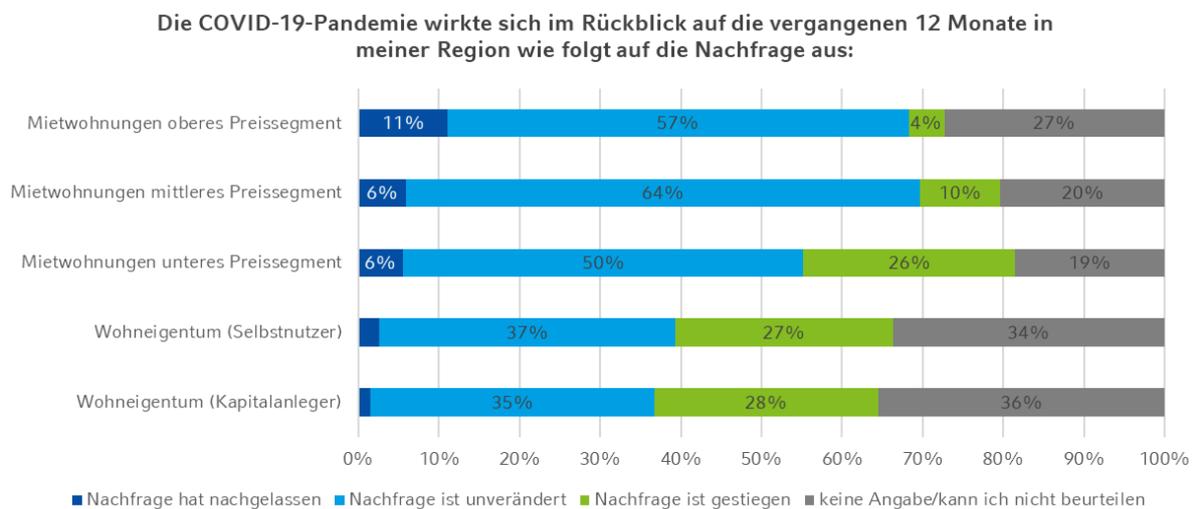
Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2021, n=365

Investitionsklima trotz Pandemiebedingungen weiterhin gut

Im Vergleich zum Vorjahr nimmt die Einschätzung eines „guten Investitionsklimas“ für den Neubau von Mietwohnungen um 7% der befragten Experten zu – und dies trotz Pandemiebedingungen. Die Einschätzung für die Marktsegmente Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen liegt auf dem Niveau des Vorjahres (beide bei „eher gut“).

Auswirkungen von COVID-19 auf die Wohnungsmärkte

Abb. 5: Auswirkungen der COVID-19 im Rückblick auf die vergangenen 12 Monate

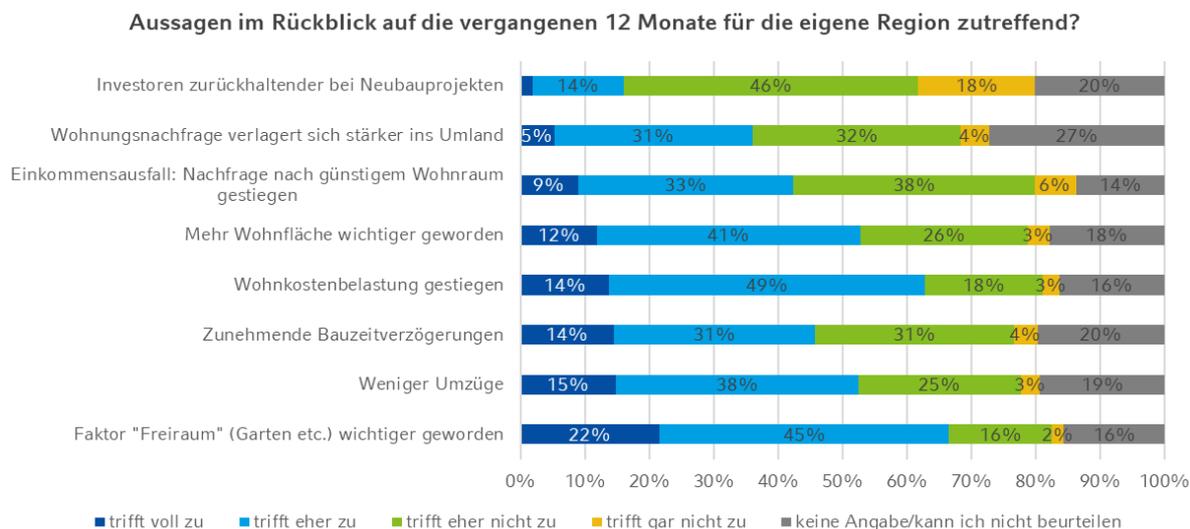


Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2021, n=270

Covid-19-Pandemie erhöht die Nachfrage im Eigentums- und unteren Mietpreissegment

Drei von vier der befragten Experten gehen davon aus, dass Covid-19 die Wohnungsmärkte verändert hat. Den geringsten Einfluss der Covid-19-Pandemie auf die Nachfrage sehen sie im oberen und mittleren Mietpreissegment. Mehr als ¼ der befragten Experten sehen jedoch eine gestiegene Nachfrage in Folge der Covid-19-Pandemie im unteren Preissegment. Ebenfalls mehr als jeder Vierte Experte sieht eine gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum sowohl durch Selbstnutzer als auch durch Kapitalanleger zur Vermietung. Dies deckt sich mit der allgemeinen Einschätzung zur Marktanspannung, die vor allem im Eigentumsbereich stark zugenommen hat.

Abb. 6: Aussagen im Rückblick auf die vergangenen 12 Monate für die eigene Region zutreffend?



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2021, n=269

Erhöhte Wohnkostenbelastung und stärkere Nachfrage nach „Grün“ von Experten wahrnehmbar

Mehr als 60% der Experten gehen von einer steigenden Wohnkostenbelastung der Haushalte (inkl. Heizung und Strom) durch die Covid-19-Pandemie aus. Außerdem nehmen die Experten wahr, dass unter COVID-19-Bedingungen dem Faktor Freiraum ein größerer Stellenwert unter Wohnungsnachfragern beigemessen wird. Hier sind, nach Aussagen der befragten Experten, der Zugang zum Balkon oder Garten und die Erreichbarkeit von Grün in der Nähe wichtiger als zuvor. Auch als „eher zutreffend“ schätzen die Experten den Wunsch nach mehr Wohnfläche, beispielsweise für ein häusliches Arbeitszimmer, ein. Dies stimmt mit der gestiegenen Anspannung für große Wohnungen (über 120m²), die sich der Anspannung für kleine Wohnungen (unter 60m²) in diesem Jahr angenähert hat, überein.

Eine Zurückhaltung von Unternehmen und Investoren bei Wohnungsneubauprojekten ist laut Experten nicht festzustellen. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Investitionsbereitschaft auf dem Wohnungsmarkt, die weiterhin als eher gut eingeschätzt wird. Im Rückblick auf die vergangenen 12 Monate wird die Covid-19-Pandemie nicht explizit als Ursache für eine stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland der Städte benannt. Ca. 36% aller befragten Experten bestätigen eine stärkere Verlagerung der Nachfrage „voll“ oder teilweise, während 37% der Experten dieser Aussage „voll“ oder teilweise widersprechen.

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

 twitter.com/nrwbank

V.i.S.d.P.:

Caroline Gesatzki
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktionelle Bearbeitung:

Dr. Thorsten Heitkamp
Erik Seyfarth

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Foto Umschlagseite

Die Talbothöfe in Aachen
gewoge AG/Peter Hinschlaeger

Düsseldorf, Mai 2021

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 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

