



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023



### **Titelseite:**

Neubau in Mülheim-Dümpten: Mit Wohnraumfördermitteln des Landes wurde ein Quartier mit günstigen Mieten und hoher Aufenthaltsqualität für Familien, Alleinstehende und Senioren geschaffen (mehr: Seite 57).

### **Hinweise zur Publikation:**

Zur besseren Lesbarkeit verzichten wir in dieser Publikation in der Regel auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten aber für jegliches Geschlecht.

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Ansprechpartner/Kontaktinformationen: siehe Seite 63.

Dieser Bericht ist als PDF-Datei zum Download erhältlich unter:

[www.nrwbank.de/wmb](http://www.nrwbank.de/wmb)



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023



# Inhalt

**6** Vorwort

**8** Auf einen Blick

**10** Rahmenbedingungen

10 Zur Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen

14 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

**22** Entwicklung der Wohnungsnachfrage

22 Bevölkerungsentwicklung

26 Entwicklung der Haushalte

27 Arbeitsmarkt und Einkommen

29 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

**34** Wohnungsangebot

34 Bautätigkeit

**42** Mieten und Kaufpreise

42 Entwicklung der Mieten

49 Entwicklung der Wohneigentumspreise

**58** Zusammenfassung und Fazit

**59** Datengrundlagen

**61** Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung

**62** Impressum

# Vorwort



**Ina Scharrenbach MdL**  
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die aktuelle Situation am Bau- und Wohnungsmarkt erfordert besondere Anstrengungen, die zum Erfolg führen: Während die Zahlen beim Neubau auch 2023 stagnierten, was uns nicht zufriedenstellen kann, laufen die energetischen Modernisierungen ungebrochen auf Hochtouren. Unsere Baubranche braucht Rückenwind. Doch die Entscheidungen des Bundes haben für Unruhe und Unsicherheit gesorgt. Die vielleicht erfolgreichste Energieeffizienzförderung, die jemals aufgelegt wurden, die KfW 55-Neubauförderung wurde zu einem ungünstigen Zeitpunkt beendet. Das Hin und Her bei Energiekosten, Gebäudestandards und Wärmeplanung hat dazu beigetragen, Wohnungs- und Bauwirtschaft zu verunsichern. Das ist Gift für Investitionen in Neubau und Bestandsumbau. Der neu von der Bundesregierung beschlossene 14-Punkte-Plan aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum reicht nicht aus. Wenn wir hier nicht gemeinsam gegensteuern, werden wir die Kehrtwende am Wohnungsmarkt nicht hinbekommen.

In Nordrhein-Westfalen handeln wir grundlegend anders: Gemeinsam mit der NRW.BANK unterstützen wir jede kluge Initiative für mehr Wohnungsbau mit passenden Rahmenbedingungen und individuellen Fördermöglichkeiten. Das Ergebnis: Verbesserte Förderkonditionen und der kontinuierliche Abbau von Bürokratie. Unsere Programme werden weiterhin stark nachgefragt, so dass wir trotz schwieriger Ausgangslage nach Kräften den Wohnungsbau ankurbeln. In Nordrhein-Westfalen wird, insbesondere aufgrund des hohen Bauüberhangs der letzten Jahre, weiter gebaut.

Insbesondere mit der Wohnraumförderung des Landes schaffen wir ein Höchstmaß an Planungssicherheit und Kontinuität. Bis zum Jahr 2027 stehen dafür 9 Milliarden Euro zur Verfügung. Für Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, wurde dieses Jahr die Eigentumsförderung auf höhere Einkommen ausgeweitet. Ergänzend wurden zum 1. September die eigenen Eigentumsprogramme der NRW.BANK verbessert. Wir fördern Mut und Innovationen beim Bauen: Wer über gesetzliche Standards hinausgeht, erhält mehr Unterstützung.

Der Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.BANK kann als Kompass und verlässlicher Lotse für kommunale und regionale Entscheidungen dienen. Er ermöglicht mit seinen landesweiten Kennzahlen allen Kommunen einen guten Quervergleich. Und auch wenn die aktuellen Zahlen die zurückhaltende Stimmung am Bau widerspiegeln, sollte dies kein Grund sein, mutlos zu werden. Es ist vielmehr eine starke Motivation, unsere Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau fortzusetzen.

Ihre

Ina Scharrenbach MdL  
Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

**Claudia Hillenherms**  
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



## Liebe Leserinnen und Leser,

durch das deutlich veränderte Zinsumfeld, die stark gestiegenen Baukosten und die Entwicklung der Energiepreise ist in vielen Bereichen des Wohnungsmarkts eine deutliche Trendwende zu verzeichnen: In der Folge sinken Kaufpreise, Mieten steigen und zugleich stehen weite Teile der Bauwirtschaft zunehmend vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Diese Veränderungen treffen auf eine stark gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem, klimafreundlichem und barrierearmem Wohnraum, der neu geschaffen oder durch Bestandsentwicklung an aktuelle Standards angepasst werden muss.

Durch den starken Zuzug, insbesondere aus dem Ausland, wuchs zudem im vergangenen Jahr die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen auf 18,1 Millionen Personen. Das sind rund 215.000 Menschen mehr als noch Ende 2021. Klar ist: Unser Engagement zielt darauf, dass alle Menschen in Nordrhein-Westfalen in bezahlbarem Wohnraum leben können – in der Großstadt genauso wie im ländlichen Raum.

In diesen turbulenten Zeiten ist die öffentliche Wohnraumförderung unseres Landes ein stabiler Anker für eine nachfrageorientierte Versorgung der Menschen mit Mietwohnungen beziehungsweise Wohneigentum. Durch hohe Tilgungsnachlässe, lange Laufzeiten und sehr attraktive Zinssätze können Investorinnen und Investoren Projekte realisieren, die ansonsten unter den schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich kaum noch tragfähig wären.

Die öffentliche Wohnraumförderung unseres Landes zahlt noch auf ein weiteres Ziel ein, nämlich den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Neubauten genauso wie energetisch modernisierte Bestandsgebäude sind ein wichtiger Beitrag dazu, die Klimaschutzziele unseres Landes zu erreichen. So gewinnen Heizsysteme mit klimafreundlichen Alternativen zu fossilen Energieträgern deutlich an Bedeutung. Das gilt für den öffentlich geförderten und den frei finanzierten Wohnungsbau gleichermaßen.

Neben der öffentlichen Wohnraumförderung unseres Landes bietet die NRW.BANK eigene Förderprogramme, die Menschen aus Nordrhein-Westfalen nutzen können, um selbst genutztes Wohneigentum zu erwerben oder zu modernisieren. Auch diese tragen dazu bei, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen.

Mit diesem Bericht geben wir einen Überblick über die Trends der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte und die aktuellen Entwicklungen. Dabei schauen wir auch auf die Ebene der einzelnen Kommunen, weil dort die Entscheidungen für eine langfristige und vorausschauende Steuerung des regionalen beziehungsweise lokalen Wohnungsmarkts getroffen werden.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Claudia Hillenherms  
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

# Auf einen Blick

Wie viele Wohnungen gibt es in Nordrhein-Westfalen?

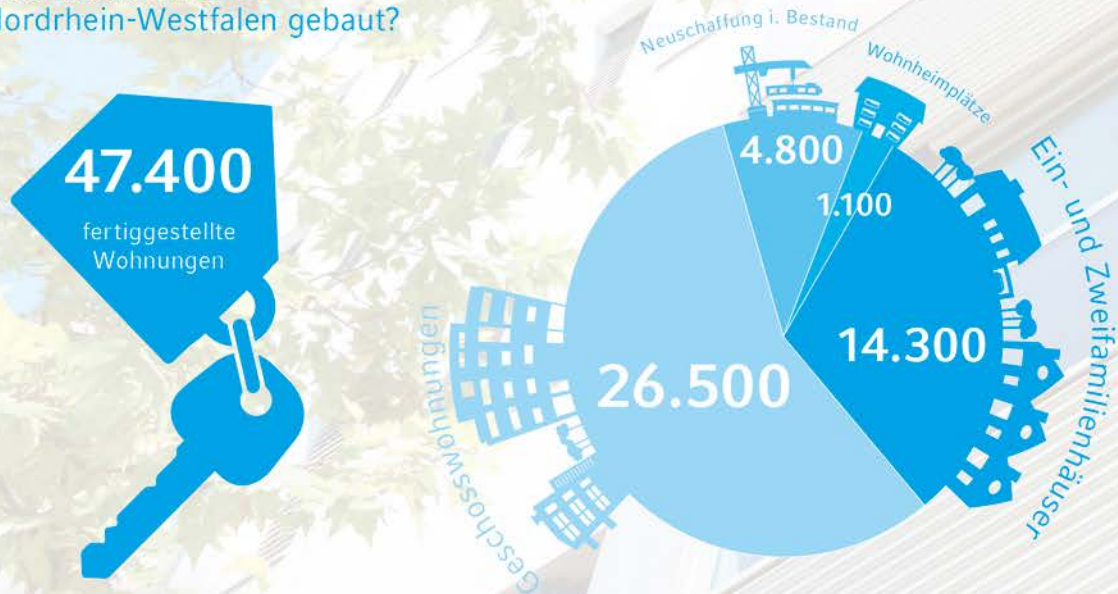


Wie teilt sich der Wohnungsbestand auf?\*



\* Zuzüglich 0,3 Millionen Wohnungen in Nichtwohngebäuden und 0,1 Millionen Wohnheimplätze.

Was wurde 2022 in Nordrhein-Westfalen gebaut?

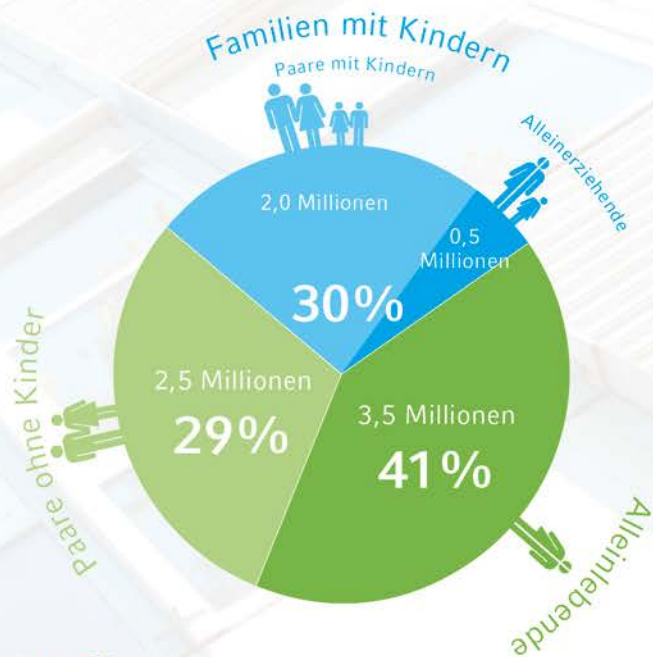




## Wie viele Menschen leben in Nordrhein-Westfalen?



## Wie leben die Menschen zusammen?



## Wie viel Miete wird verlangt?\*



## Was kostet das Eigenheim?\*



\* Ohne Neubau.

# 1. Rahmenbedingungen

Die Bauwirtschaft – insbesondere der Wohnungsbau – war bis 2021 eine wichtige Stütze der Konjunktur. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau seit dem Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine im Jahr 2022 nochmals

verschlechtert. Unter den Folgen eingeschränkter Lieferketten, Preissteigerungen in allen Bereichen, Zinserhöhungen und Verzögerungen bei Bauprojekten litt unter anderem das Investitionsklima.

## 1.1 Zur Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen

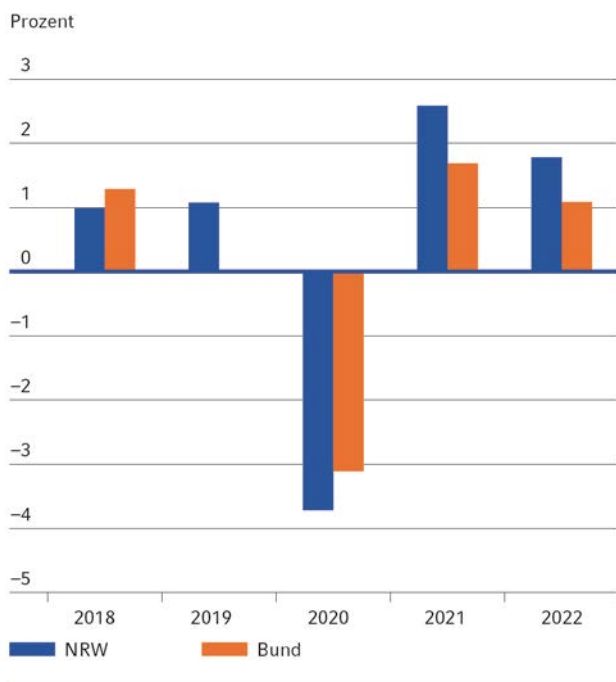
### Keine Erholung der Wirtschaftsleistung

Der seit Februar 2022 herrschende Krieg gegen die Ukraine hat weitreichende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Die gestiegenen Energiepreise belasten die nordrhein-westfälische Wirtschaft dabei vergleichsweise stark (Abb. 1.1.1), da energieintensive Wirtschaftszweige wie Metall-erzeugung und Chemie einen großen Anteil am Brutto-

inlandsprodukt (BIP) in Nordrhein-Westfalen haben. So bleibt die konjunkturelle Erholung vorerst schwach und das BIP konnte 2022 nur um 1,1 Prozent ausgeweitet werden (bundesweit 1,9%).

Für das Jahr 2023 wurde zunächst eine Stabilisierung der Wirtschaftsleistung erwartet.<sup>1</sup> Zudem sollte sich die Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf allmählich von der Corona-Pandemie sowie dem massiven Energiepreisschock erholen. Doch infolge der noch verhaltenen Nachfrage aus dem In- und Ausland gehen die Fachleute davon aus, dass das bundesweite BIP 2023 um 0,6 Prozent schrumpft.<sup>2</sup> Für Nordrhein-Westfalen mit seinen energieintensiven und exportorientierten Industrien wird sogar ein Rückgang von –1,1 Prozent erwartet. Mit Erholung bzw. Wachstum rechnen die Fachleute erst im Laufe des Jahres 2024.

**Abb. 1.1.1: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt, verkettet)**



Daten: IT.NRW, DESTATIS (volkswirtschaftliche Gesamtrechnung)

NRW.BANK 2023

### Mehrere Faktoren trüben die Stimmung

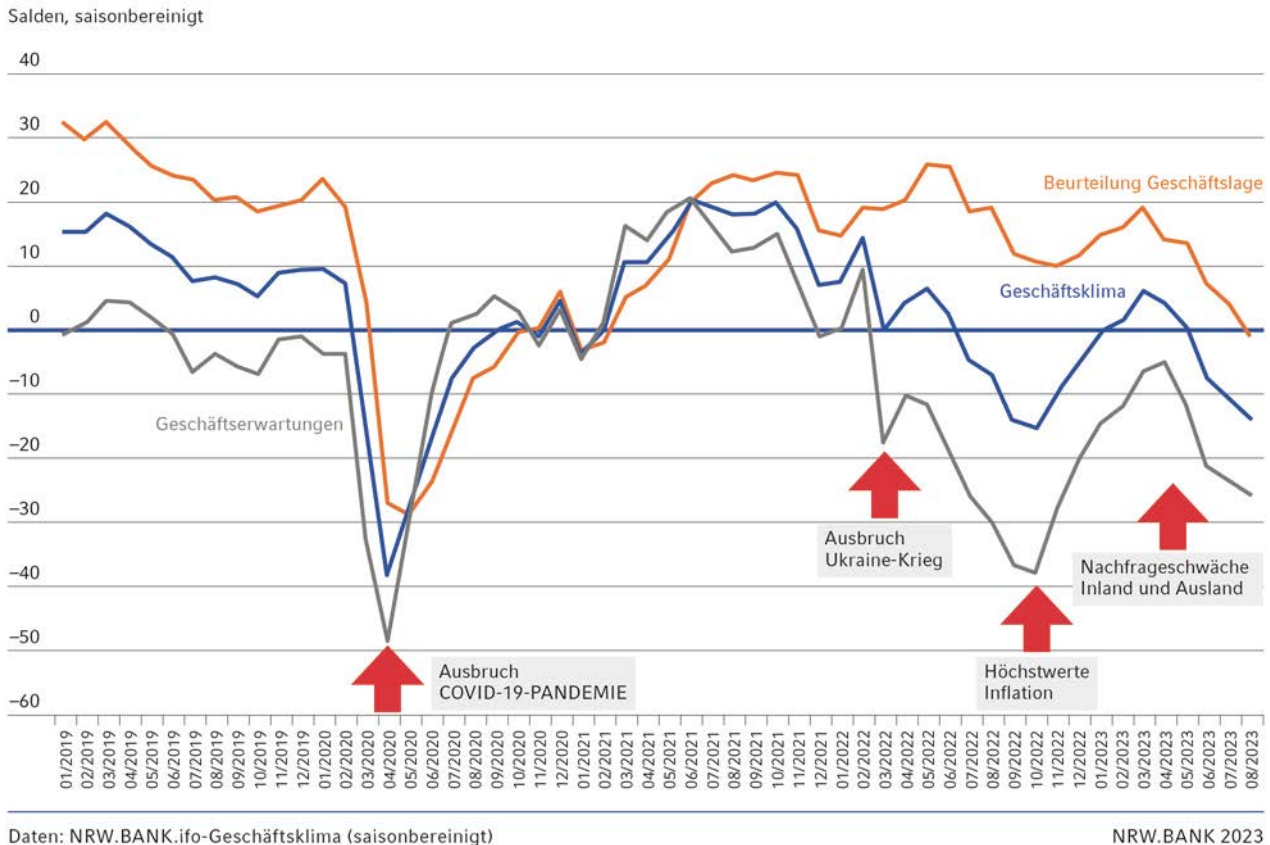
Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima<sup>3</sup> zeigt die bisherige Entwicklung für Nordrhein-Westfalen sehr eindrücklich (Abb. 1.1.2):

1 MWIKE NRW (2023): Konjunkturbericht Nordrhein-Westfalen 2023 #2, Seite 1.

2 MWIKE (Hrsg.), RWI (Bearb.): Konjunkturbericht Nordrhein-Westfalen 2023 #3 (Oktober), Seite 4–13

3 Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo-Geschäftsklima für ganz Deutschland. Zur Ermittlung werden im Auftrag der NRW.BANK monatlich circa 1.500 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befragt. Die Unternehmen geben ihre Einschätzungen der aktuellen Geschäftslage (Antwortauswahl: gut/befriedigend/schlecht) und die Erwartungen für die nächsten sechs Monate (günstiger/gleich/ungünstiger) an. Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird jeweils ein Saldo für die Lage und die Erwartungen gebildet. Das Klima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Es sind Werte von –100 bis +100 möglich.

Abb. 1.1.2: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas



Nach dem starken Einbruch der Saldenwerte im Frühjahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie zeigten sich zunächst deutliche Erholungstendenzen. Durch den Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine nahm das Geschäftsklima im Februar 2022 deutlich ab. Das ist vor allem auf deutlich und abrupt gesunkene Geschäftserwartungen zurückzuführen, die ihren Tiefpunkt im Oktober 2022 erreichten. Im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 zeigten sich vorerst Erholungstendenzen, die unter anderem auf die wieder gesunkenen Energiepreise sowie die Vermeidung einer Gasmangel-lage zurückzuführen waren. Auch die eingeleitete Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) trug zur Verschlechterung bei. Seit dem zweiten Quartal 2023 folgte allerdings ein deutlicher Abwärtstrend bei der Geschäftserwartung. Dieser schlägt sich nun auch bei der Beurteilung der aktuellen Geschäftslage und somit auch deutlich beim Geschäftsklima nieder.

Das Geschäftsklima ist im August 2023 um deutliche 3,2 Saldenpunkte auf  $-13,7$  Punkte gefallen. Vor allem die laufenden Geschäfte wurden von den rund 1.500 befragten Unternehmen merklich schlechter bewertet. Der entsprechende Indikator rutschte erstmals seit Februar 2021 in den negativen Bereich. Zudem blickten die Firmen nochmals pessimistischer auf die kommenden sechs Monate. Die jüngsten Umfrageergebnisse zeigen, dass sich die konjunkturellen Sorgen in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft verfestigen, und zwar über alle Branchen hinweg. Zum einen belasten die weiterhin hohen Energiepreise die Unternehmen. Zum anderen leeren sich die Auftragsbücher, weil die Nachfrage sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland aktuell äußerst verhalten bleibt. Der Bestand an Bauaufträgen sank im August 2023 auf den tiefsten Stand seit über neun Jahren. Auftrags- und Fachkräftemangel sind die seitens der befragten Unternehmen aktuell am häufigsten genannten Hemmnisse bei der Bautätigkeit.

## Sehr hohe Inflation mit zuletzt abnehmender Dynamik

Die hohen Preise sind dabei ein Grund für die ausbleibende Erholung der Wirtschaftsleistung. Seit dem Jahr 2021 liegt die Preisentwicklung deutlich über dem Stabilitätsziel der EZB von 2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt betrug die Inflation für 2022 in Nordrhein-Westfalen 7,1 Prozent. Die monatlichen Veränderungen fielen mit der Spitze im Oktober 2022 mit 9,4 Prozent noch höher aus. Seit diesem Spitzenwert nahm die Inflation sukzessive ab und erreichte im August 2023 5,9 Prozent. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem die nachlassenden Dynamiken bei den Energiepreisen nach dem Preisschock aufgrund des Krieges gegen die Ukraine. Das wiederholte Anheben der Leitzinssätze durch die EZB trug ebenfalls seinen Teil bei (Abb. 1.1.3).

Von der hohen Inflation sind vor allem Güter des täglichen Bedarfs betroffen (Abb. 1.1.4). Dadurch machen sich die Preissteigerungen bei Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen vergleichsweise stärker bemerkbar. Da diese Nachfragegruppen ohnehin schon

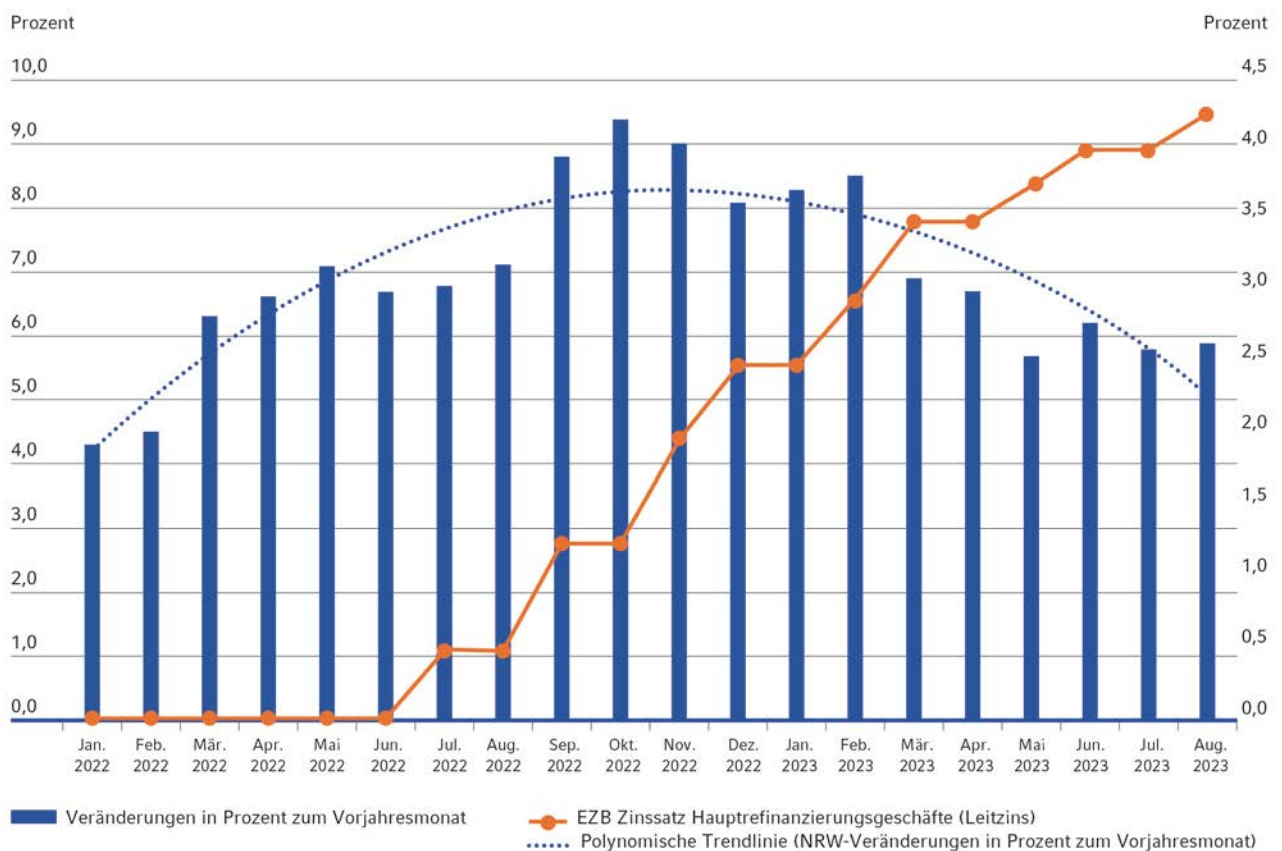
mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind (Abb. 2.4.1), verschlechtert sich ihre Position weiter.

So lange die Inflationsrate die Lohnsteigerungen übertrifft, sinkt die Kaufkraft der Haushalte weiter. Für das kommende Jahr wird allerdings erwartet, dass die real verfügbaren Einkommen etwas deutlicher steigen und die privaten Haushalte dadurch wieder mehr finanziellen Spielraum haben (vgl. Kapitel 2.3).

## Niedrigzinsphase beendet: Zinsen deutlich gestiegen

Um die immensen Preissteigerungen abzufedern, entschied sich die EZB im Juni 2022 erstmals seit über einem Jahrzehnt zu einer Anpassung der Leitzinsen nach oben. Die Anpassung steigerte sich seitdem regelmäßig weiter, sodass der Zinssatz der EZB für Hauptrefinanzierungsgeschäfte im August 2023 4,25 Prozent pro Jahr erreichte und damit auf dem Niveau von vor der Wirtschafts- und Finanzkrise im

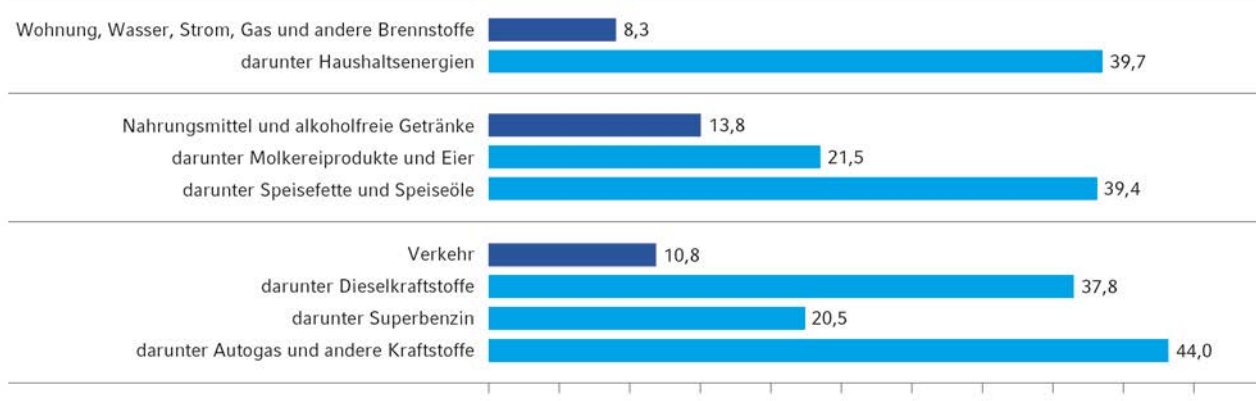
**Abb. 1.1.3: Verbraucherpreisentwicklung (Inflationsrate) in Nordrhein-Westfalen und Leitzinssatz der EZB – Veränderungen in Prozent zum Vorjahresmonat (Basis 2020 = 100)**



Daten: IT.NRW, Deutsche Bundesbank

NRW.BANK 2023

**Abb. 1.1.4: Veränderungen der Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 in Prozent nach ausgewählten Haupt- und Gütergruppen (Basis 2020 = 100)**



Daten: IT.NRW, Grafik in Anlehnung an IT.NRW

NRW.BANK 2023

Jahr 2008 lag. Damit sind die seit über einem Jahrzehnt vorherrschenden sehr günstigen Kapitalmarktbedingungen weggefallen und Investoren und Verbraucher sind mit vergleichsweise stark gestiegenen Finanzie-

rungskosten konfrontiert. Eine Folge ist der deutliche Einbruch bei der Neuvergabe von Wohnungsbaukrediten. Mehr Haushalte als zuvor können den Erwerb von Wohneigentum derzeit nicht finanzieren.

### Viktoria-Quartier, Aachen: Neubauprojekt mit urbanem Leben

Bunte Fassaden und ein vielfältiger Mix aus Wohnungen, Einzelhandel und Kita: Das Viktoria-Quartier in Aachen ist ein stimmiges Neubauprojekt von VIVAWEST, das urbanes Lebensgefühl vermittelt. Rund 1,5 km südöstlich der Aachener Innenstadt im beliebten Frankenberg-Viertel gelegen, spricht die Bebauung des ehemaligen Standorts der VEGLA Glaswerke an der Ecke Viktoriaallee/Bismarckstraße eine breite Zielgruppe an: Singles und Paare aller Altersgruppen und Familien. Insgesamt entstanden hier bis zum Jahr 2022 acht fünf- beziehungsweise sechsgeschossige Gebäude mit 200 barrierearmen Wohneinheiten, davon 65 frei finanziert und 28 öffentlich gefördert sowie 107 Studierendenapartments. Überzeugend ist auch die Ausstattung mit Aufzügen und 320 Fahrradabstellplätzen sowie einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt im Gebäude. Gastronomie, Einzelhandel und Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe.



## 1.2 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

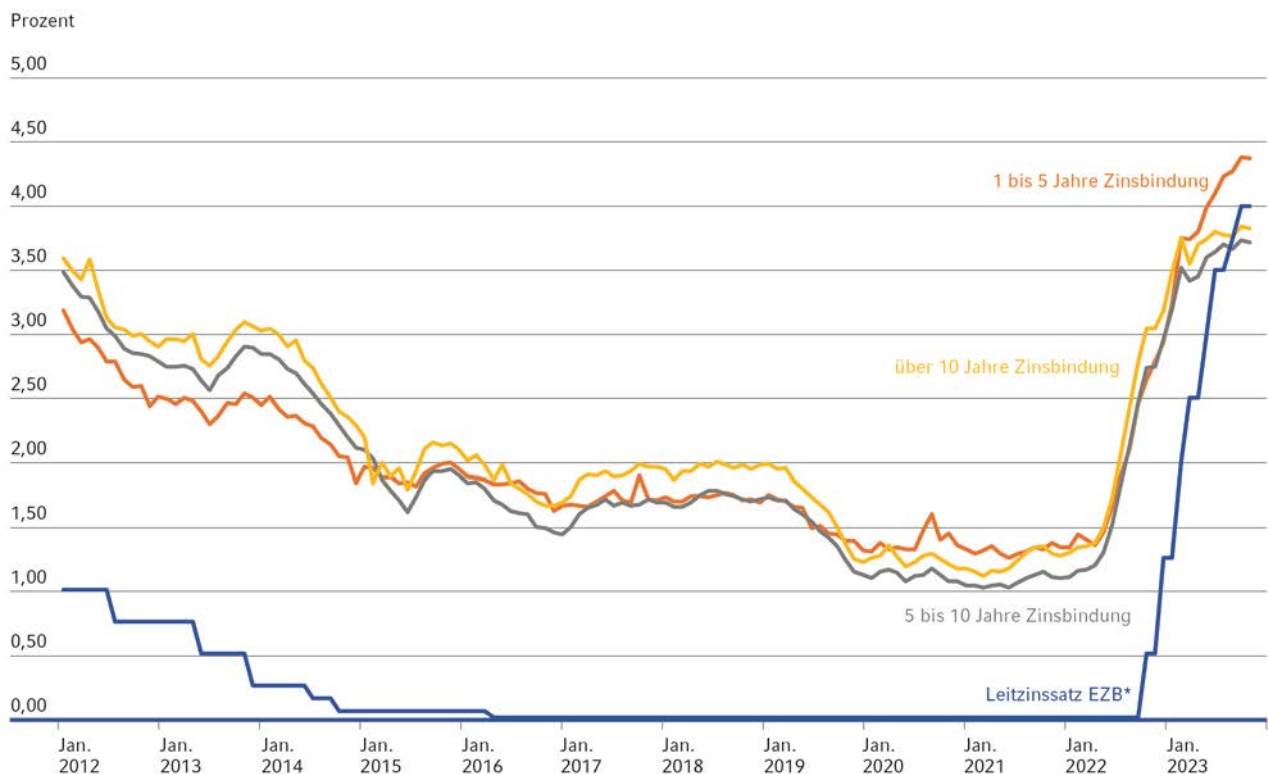
Die Bedingungen und aktuellen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt bilden eine wichtige Grundlage für das Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau. Zwei weitere wichtige Indikatoren, die zeigen, wie sich die Voraussetzungen für den Wohnungs(neu)bau verändern, sind Preisindizes: der Baupreisindex von IT.NRW sowie der Baukostenindex auf Bundesebene. Außerdem sind der Produktions- und der Auftragseingangsindex von IT.NRW wichtige Größen zur Beobachtung der Baukonjunktur. Einschätzungen zum Investitions- und Geschäftsklima lassen sich aus den Expertenbefragungen im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas, des Wohnungsmarktbarometers der NRW.BANK und der gemeinsamen Befragungen von NRW.BANK und des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) unter den Mitgliedsunternehmen ableiten.

### Wohnungsbaukredite: Zinsdynamik dürfte Höhepunkt erreicht haben

Mit der Anhebung des Leitzinssatzes durch die EZB sind die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in kürzester Zeit sehr stark angestiegen (Abb. 1.2.1).

Neben dem steilen Anstieg der Zinsverläufe seit dem zweiten Halbjahr 2022 zeigte sich seit Beginn dieses Jahres eine weitere Entwicklung: Die Zinsdifferenz zwischen Krediten mit langfristigen und kurzfristigen Laufzeiten nahm deutlich zu. Eine solche inverse Zinskurve ist bei einer schnellen und kräftigen Erhöhung der Leitzinssätze durch die EZB normal. Zinssätze von Krediten mit kurzfristigen Laufzeiten sind von der Erhöhung direkt betroffen, während die Zinssätze für Kredite mit langfristigen Laufzeiten mögliche Senkungen in den nächsten Jahren einpreisen.

Abb. 1.2.1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (Monatswerte)



\* Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft: Dieser Zinssatz ist der wichtigste Leitzins der Europäischen Zentralbank und wird häufig als „der“ Leitzins bezeichnet. Zu diesem Zinssatz wird den Geschäftsbanken Zentralbankgeld gegen notenbankfähige Sicherheiten ab einer Woche Laufzeit (Wochentender) zur Verfügung gestellt.

Eine langfristige Betrachtung des Zinsniveaus macht zwar deutlich, dass das erreichte Niveau historisch gesehen nicht sehr hoch ist. Da die Immobilienpreise ihrerseits aber immer noch in der Nähe ihres historischen Hochs sind (vgl. Kapitel 4.2), führt die Kombination aus beidem zu einem starken Hemmnis für Investitionen jeder Art.

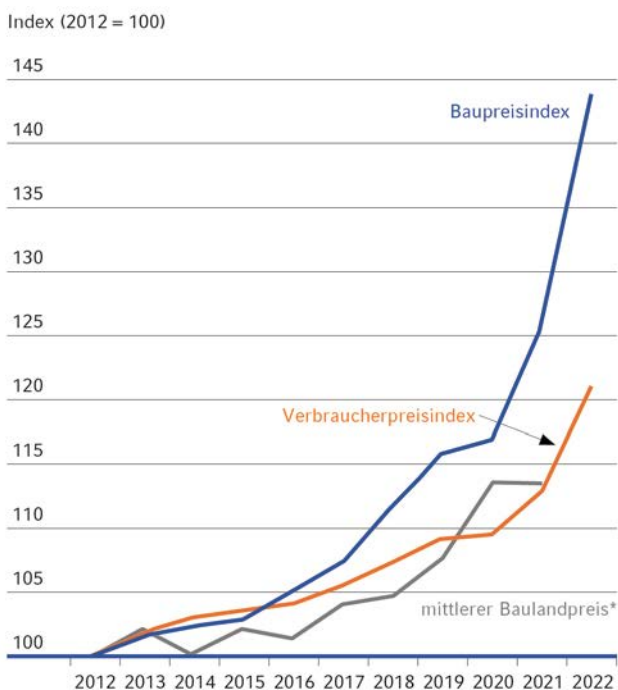
### Baukostenentwicklung: nach starkem Anstieg zuletzt abgeflacht

Der Baupreisindex ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Baukosten. Er gibt die Entwicklung der Preise wieder, die Bauherren für verschiedene Bauleistungen zahlen müssen. Neben den Kosten sind darin auch die Gewinnmargen der Bauunternehmen enthalten. Der Baupreisindex orientiert sich an der durchschnittlichen Zusammensetzung der Baupreise,

die alle fünf Jahre aktualisiert wird. Die Preissteigerungen im Bereich Bau fallen – wie in Abb. 1.2.2 zu sehen – deutlich höher aus als die Preissteigerungen der Verbraucherpreise.

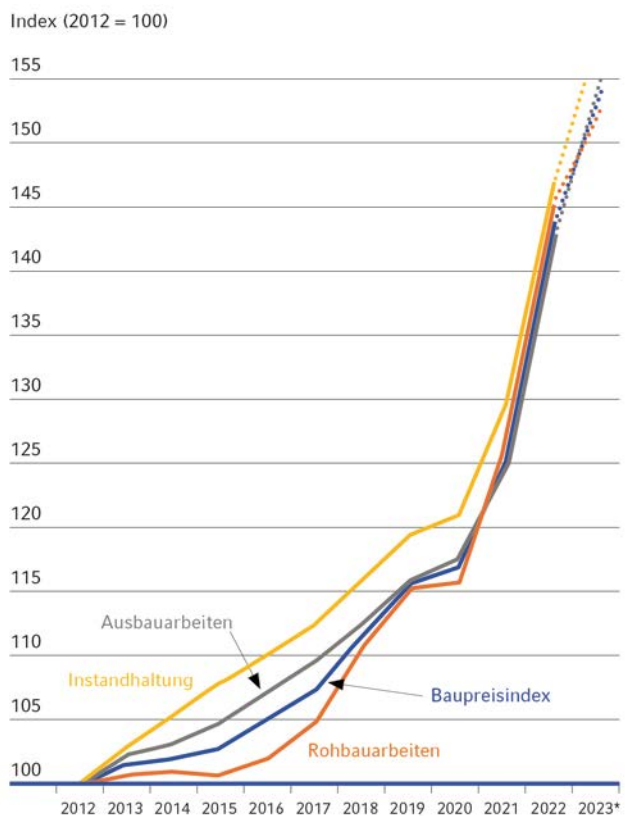
Der Baupreisindex für den Wohnungsneubau setzt sich aus den Teilindizes für Roh- und für Ausbauarbeiten zusammen. Im Vergleich der Teilindizes und des Preisindexes für die Instandhaltung von Wohngebäuden fällt vor allem die starke Preisdynamik für Rohbauarbeiten seit 2017 auf (Abb. 1.2.3). Verantwortlich dürften die gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise sein. Das Abflachen im Jahr 2020 ist bei allen Indizes deutlich erkennbar. Der starke Anstieg ab 2021 war auch auf die Wiederanhebung der Umsatzsteuer, vor allem aber auf die Rohstoffknappheit im Zuge der Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch den Krieg gegen die Ukraine wurden diese Probleme weiter verstärkt und die Preissteigerungen waren 2022 ungebrochen stark.

**Abb. 1.2.2: Entwicklung ausgewählter Preisindizes in Nordrhein-Westfalen**



Daten: IT.NRW, OGA NRW, eigene Berechnungen NRW.BANK 2023

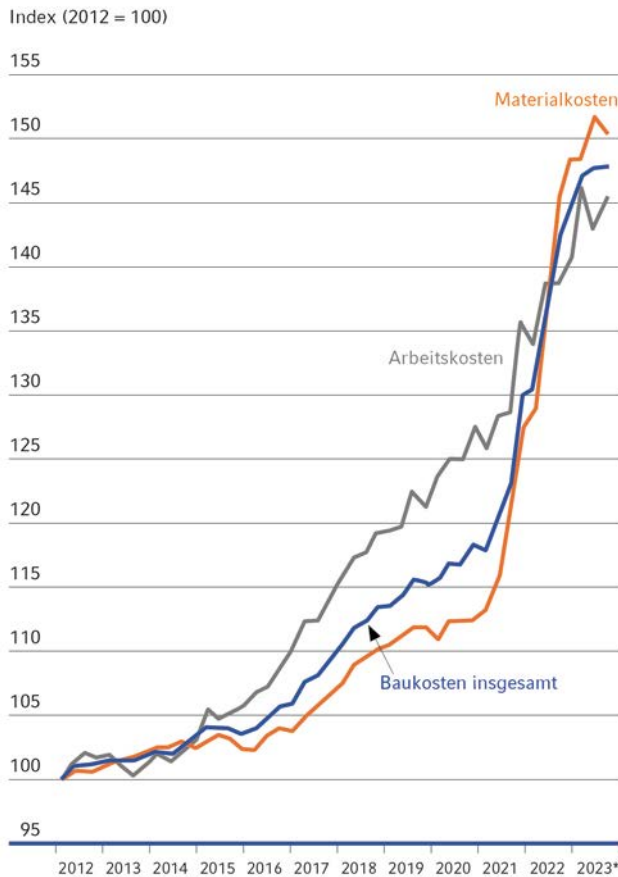
**Abb. 1.2.3: Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen**



Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2023

**Abb. 1.2.4: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex**



\* Für 2023 wurden die ersten beiden Quartalswerte berücksichtigt.

Daten: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2023

Die Werte für 2023 setzen sich bislang aus den beiden ersten Quartalswerten zusammen. Hier zeigt sich ein weiterer deutlicher Anstieg bei allen Indizes, allerdings hat die Dynamik ein wenig nachgelassen.

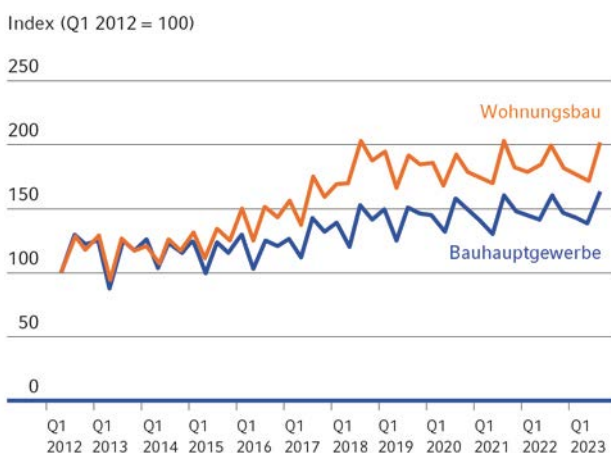
Ein weiterer Preisindikator ist der deutschlandweite Baukostenindex, der die Kosten widerspiegelt, die den Bauunternehmen für Lohn, Material, Geräte und Energie beim Neubau von Wohnungen entstehen. Ab 2015 waren vor allem die Arbeitskosten Treiber der gesamten Baukosten (Abb. 1.2.4). Grund dürfte die starke Auslastung der Bauwirtschaft beziehungsweise der deutschlandweite Fachkräftemangel sein. Im Jahr 2021 zeigte sich dann bei den Materialkosten ein auffälliger Preisanstieg, der auf die weltweit hohe Nachfrage und Materialknappheit nach dem Corona-Lockdown zurückzuführen ist. Dieser Anstieg setzte sich 2022 weiter fort, sodass die Materialkosten die Arbeitskosten als Preistreiber des Baukostenindex ablösten.

In den ersten beiden Quartalen des Jahres 2023 zeigte sich jedoch ein Abflachen der Dynamik der Preissteigerungen. Die sinkende Zahl an Auftragseingängen im Wohnungsneubau (Abb. 1.2.6) wirkte sich offensichtlich auf die Kostenentwicklung aus.

### Stagnerender Produktionsindex und sinkender Auftragseingangsindex im Wohnungsbau

Zwei weitere Indikatoren zur Beobachtung der (Wohnungs-)Baukonjunktur sind der Produktions- und der Auftragseingangsindex. Beide Indizes basieren auf dem inflationsbereinigten Wert der vereinbarten

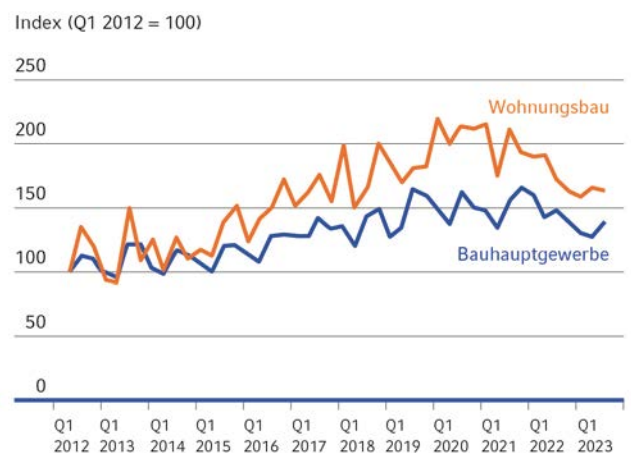
**Abb. 1.2.5: Produktionsindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen**



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2023

**Abb. 1.2.6: Auftragseingangsindex im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen**



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2023



Leistungen. Ihr Verlauf spiegelt den typischen witterungsbedingten Jahreszyklus der Bauwirtschaft wider. Während der Produktionsindex die tatsächliche Bauleistung zeigt, handelt es sich beim Auftragseingangindex um den Wert der im Berichtsmonat eingegangenen und vom Unternehmen fest akzeptierten Aufträge. Er ist somit Frühwarnindikator für die aktuelle Baunachfrage.<sup>1</sup>

Insgesamt ist der Produktionsindex im Wohnungsbau in den vergangenen zehn Jahren stärker gestiegen als im gesamten Bauhauptgewerbe (Abb. 1.2.5). Während der Produktionsindex im Bauhauptgewerbe aber weiterhin eine leicht positive Steigung aufwies, stagnierte der Produktionsindex im Wohnungsbau seit Ende 2018.

Die Indizes der Auftragseingänge zeigen einen ähnlichen Verlauf, wobei der Auftragseingangindex im Wohnungsbau deutlichere Steigerungen aufwies und somit oberhalb des Auftragseingangindex im Bauhauptgewerbe verlief (Abb. 1.2.6). Seit 2020 ist der Anstieg bei beiden Indizes gestoppt und seit 2022 zeigen sich

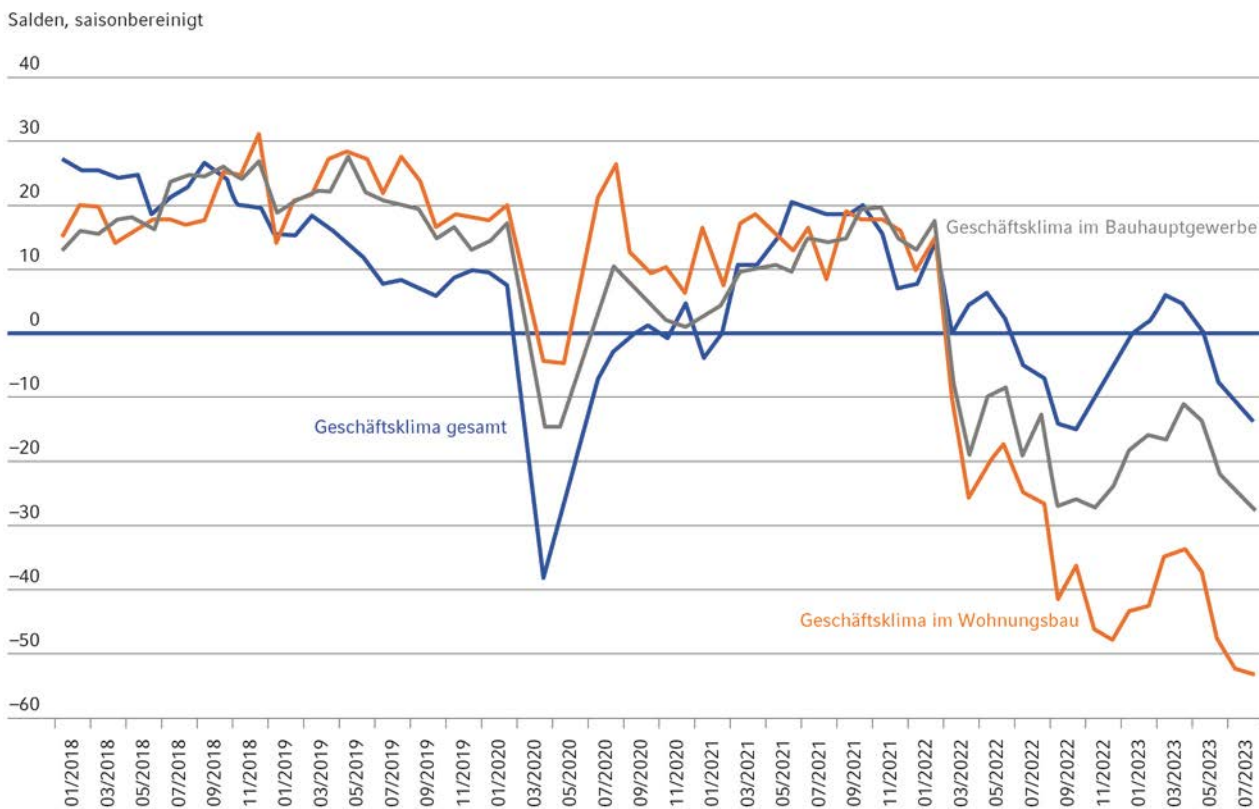
deutlich rückläufige Tendenzen, die im Wohnungsbau stärker ausfallen. Dieser Rückgang korrespondiert mit den Ergebnissen, die das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima und das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigen.

### Geschäftsklima im Wohnungsbau deutlich eingetrübt

Die Einschätzungen der Unternehmen, die bei der Erhebung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas befragt werden, lassen sich nach Branchen unterscheiden. Dabei zeigt sich: Während das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe – insbesondere im Wohnungsbau – im Corona-Jahr 2020 in deutlich geringerem Ausmaß einbrach als das Geschäftsklima insgesamt und somit als eine wichtige Konjunkturstütze fungierte, betreffen die gegenwärtigen Herausforderungen das Bauhauptgewerbe deutlich heftiger als die anderen Branchen. Auch 2023 war insbesondere der Wohnungsbau am stärksten betroffen (Abb. 1.2.7).

<sup>1</sup> IT.NRW (2023): Amtliche Statistiken zum Thema „Baugewerbe“ – methodische Erläuterungen. Online unter: <https://www.it.nrw/statistik/wirtschaft-und-umwelt/handwerk-und-bau/baugewerbe>.

**Abb. 1.2.7: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas gesamt, im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau**



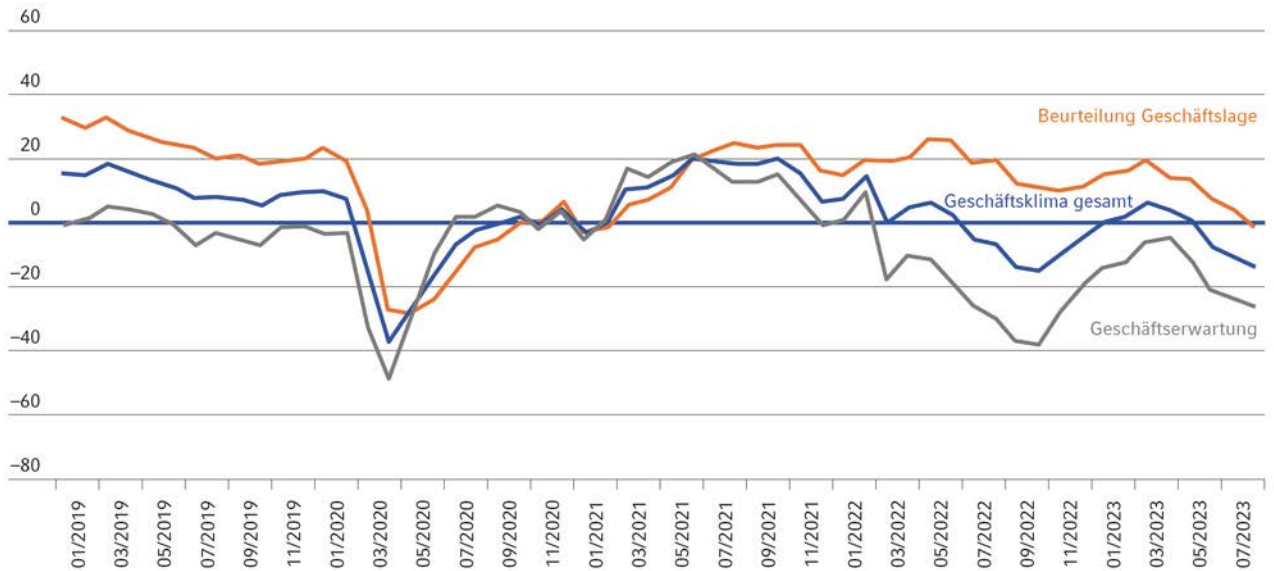
Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2023

Abb. 1.2.8: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima: Entwicklung von Geschäftslage, -klima und -erwartungen

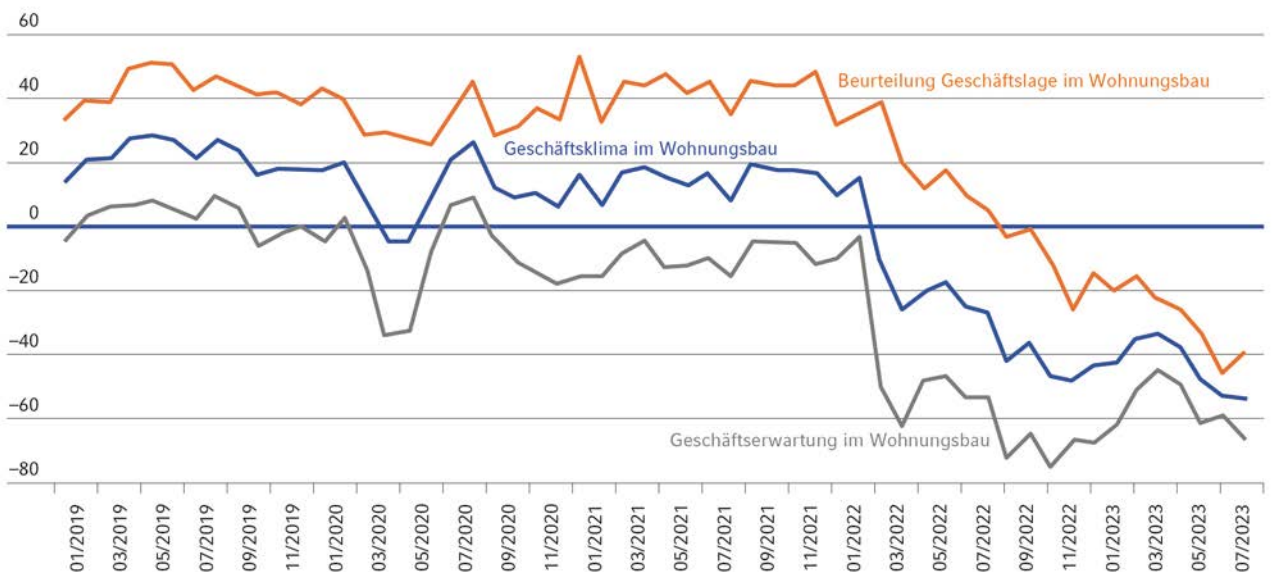
a) insgesamt

Salden, saisonbereinigt



b) im Wohnungsbau

Salden, saisonbereinigt



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2023

Im August 2023 war das Geschäftsklima im Wohnungsbau auf -53 Punkte gefallen. Zum Vergleich: Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima aller Branchen lag bei -13,7 Punkten und damit um fast 40 Saldenpunkte

höher. Eine so große Lücke zwischen den beiden Indikatoren ist außergewöhnlich und trat zuletzt vor über einem Jahrzehnt auf.

Die befragten Unternehmen im Wohnungsbau erwarteten seit der Corona-Pandemie fast durchgängig eine ungünstigere Entwicklung der kommenden Geschäftslage (Abb. 1.2.8). Mit dem Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine zeigte sich im März 2022 ein sehr starker Abfall des Niveaus, was seitdem um einen sehr negativen Saldenwert von  $-60$  schwankte. Seit September 2022 wurde zusätzlich die aktuelle Geschäftslage als schlecht beurteilt (August 2023:  $-39,2$ ). Die Herausforderungen, mit denen sich die nordrhein-westfälischen Unternehmen konfrontiert sahen – vor allem Preissteigerungen und steigende Zinsen –, verschlechterten das Geschäftsklima im Wohnungsbau also deutlich stärker als in den anderen Branchen.

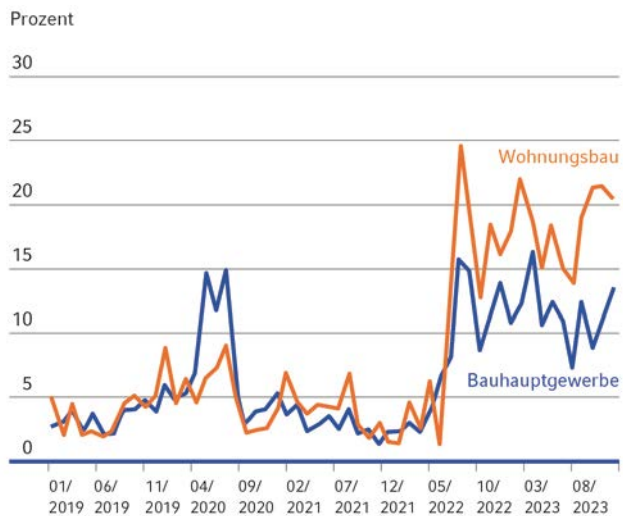
### Jedes fünfte Unternehmen von Auftragsstornierungen betroffen

Im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas werden die Unternehmen auch zu vorliegenden Auftragsstornierungen befragt. Dieser Wert ist ein weiterer Indikator für die aktuelle Situation im Wohnungsbau. Auch bei den Auftragsstornierungen zeigte sich der Wohnungsbau stärker betroffen als das Bauhauptgewerbe (Abb. 1.2.9). Der Anteil der Unternehmen, die im Wohnungsbau von Auftragsstornierungen betroffen waren, ist seit April 2022 stark angestiegen. Das ist vor allem durch die wirtschaftlichen Auswirkungen und Unsicherheiten infolge des Krieges gegen die Ukraine beeinflusst. Seit dem Peak im Mai 2022, bei dem jedes vierte Unternehmen über Auftragsstornierungen im Wohnungsbau klagte, hat sich die Situation zwischenzeitlich nur leicht entspannt. In den Monaten Juni bis August 2023 waren zuletzt mit rund 21 Prozent wieder mehr Unternehmen von Auftragsstornierungen betroffen. Ein Rückgang der betroffenen Unternehmen ist aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten kurzfristig nicht zu erwarten.

### Investitionsklima: Experten sehen Verschlechterung besonders im Neubau

Das Investitionsklima im Wohnungsbau wird jährlich von befragten Fachleuten aus Kommunen und Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers bewertet (s. Datengrundlagen). An der Befragung 2023 haben 292 Fachleute aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Auch hier zeigte sich ein ähnliches Bild: Nach dem Rückgang des Investitionsklimas im Jahr 2022 wurde auch für 2023 eine weitere deutliche Verschlechterung des Investitionsklimas festgestellt und der tiefste Stand seit zehn Jahren erreicht (Abb. 1.2.10). Alle Segmente wurden als überwiegend

Abb. 1.2.9: Auftragsstornierungen im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau



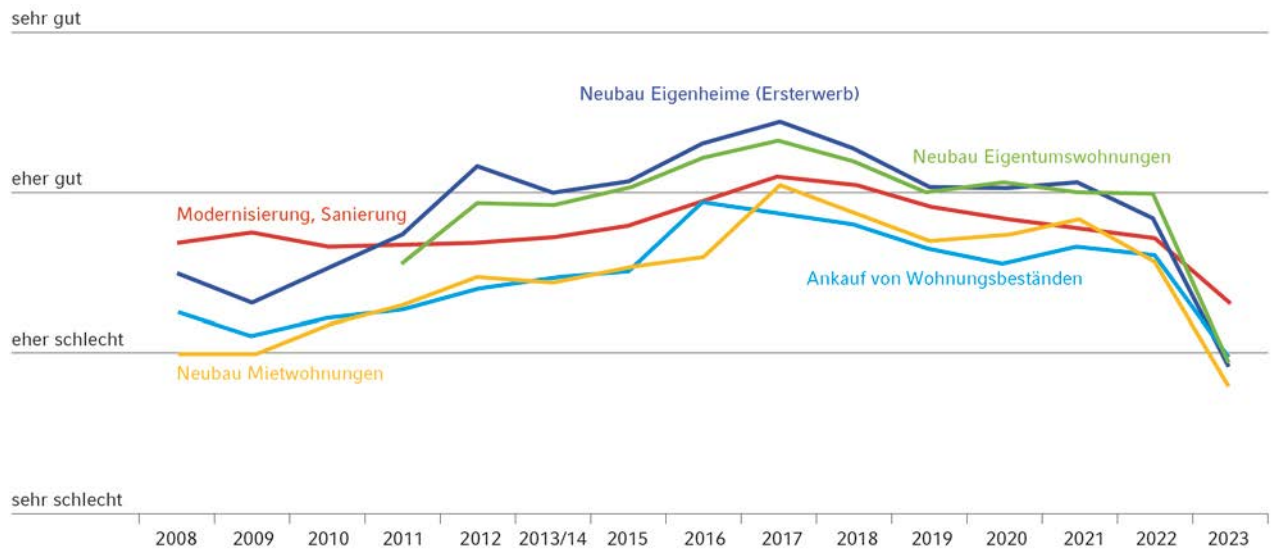
Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2023

„eher schlecht“ eingeschätzt, nur die Modernisierung konnte sich von der durchweg negativen Entwicklung im Neubau ein wenig absetzen. Zum starken Abschwung in den vergangenen beiden Jahren trugen die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, die Baukostenentwicklung und die Verfügbarkeit von Baumaterialien entscheidend bei. Die Unsicherheit hinsichtlich der Rentabilität von Investitionen in Wohnungsbauvorhaben wuchs somit nochmals.

Eine im August 2023 von der NRW.BANK gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen durchgeführte Befragung unter den Mitgliedsunternehmen zeigte ähnliche Ergebnisse. Das als „eher schlecht“ bis „sehr schlecht“ eingeschätzte Investitionsklima sorgte vor allem im Neubau für Zurückhaltung bei den Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus gaben rund zwei Drittel der Unternehmen an, Neubau- oder Modernisierungsprojekte nicht im Zeitplan abschließen zu können. Die Umfrage unter 150 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus Nordrhein-Westfalen gab allerdings auch Anlass zur Hoffnung: Trotz der aktuellen Herausforderungen auf den Märkten geht der Umfrage zufolge jedes zweite Wohnungsunternehmen davon aus, seine für 2023 und 2024 geplanten Neubauwohnungen noch fertigstellen zu können. Zudem berichteten einige Unternehmen, dass sogar mehr öffentlich geförderte Wohnungen in Planung sind und fertiggestellt werden können, da sie vom frei finanzierten in den öffentlich geförderten Wohnungsbau gewechselt sind. Bei der anderen Hälfte der befragten Wohnungsunternehmen mussten geplante Projekte kurz vor dem Start gestoppt oder bereits storniert werden. Davon waren insgesamt 3.500 beziehungsweise 530 Wohnungen betroffen. Immerhin jedes zehnte Wohnungsunternehmen

Abb. 1.2.10: Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2008–2023)

NRW.BANK 2023

## Parc Dunant in Essen – zeitgemäßes Mobilitätskonzept inklusive

Mit der Neubausiedlung auf dem Gelände der ehemaligen Pädagogischen Hochschule in Essen-Rütten-scheid wurde viel hochwertiger Wohnraum geschaffen. Bis zum Jahr 2021 entstanden insgesamt 306 Wohneinheiten, davon 144 für das Wohnungsunternehmen VIVAWEST, von denen 102 gefördert wurden. Das Mobilitätskonzept sieht einen im Siedlungsinneren komplett autofreien Parc Dunant vor. Bike- und Carsharing ersetzen die Pkw-Nutzung, am Vorplatz ist ein Kindergarten angesiedelt. Insgesamt bietet der Parc Dunant gut angebotenen, städtischen Wohnraum mit Ausblick ins angrenzende grüne Walpurgistal. Architektonisch schön gelöst: Ins Tal hinein nehmen die Geschosshöhen der Gebäude ab und für einen gleichmäßigen Lichteinfall sind die einzelnen Gebäude entlang durchgehender Längs- und Querachsen angeordnet und jeweils um einen Innenhof gruppiert.



gab jedoch an, diese Projekte wieder aufnehmen zu wollen. Mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen in der Baubranche scheinen sich Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau umso mehr zu lohnen.

### Wohnraumförderung des Landes als stützende Säule

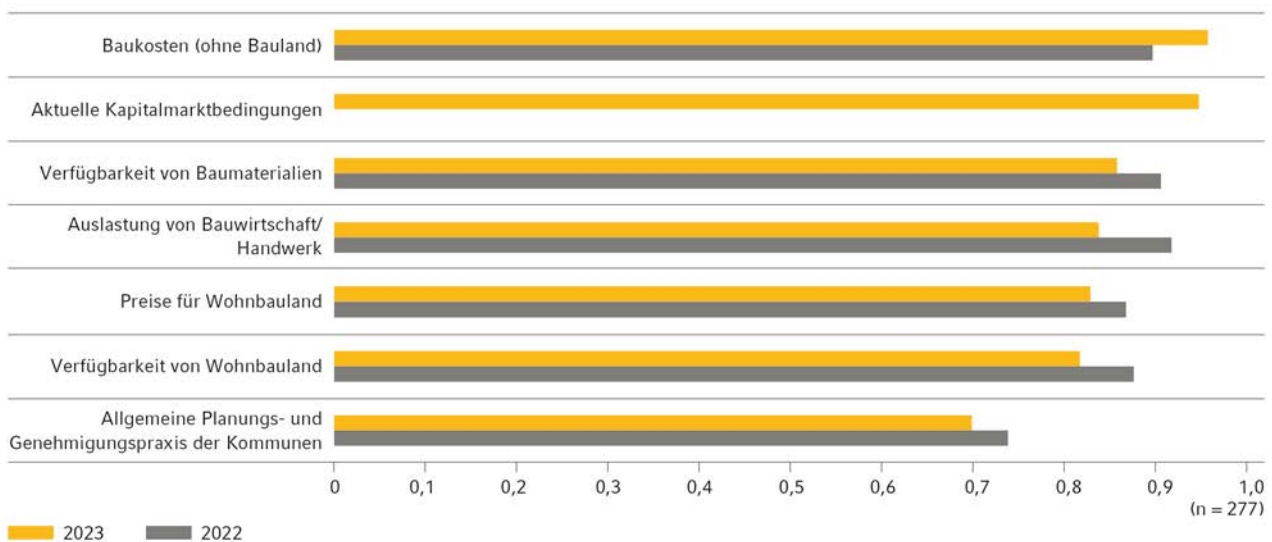
Im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK geben die befragten Fachleute jedes Jahr auch eine Einschätzung zu den wichtigsten Anreizen und Hemmnissen für den Wohnungsneubau in ihrer Region. Die Antworten erlauben es, die Entwicklung der Bautätigkeit einzuordnen, und weisen auf mögliche Handlungsfelder hin. Die befragten Fachleute aus Kommunen und Wohnungswirtschaft nahmen die bereits beschriebenen statistischen Entwicklungen als sehr deutliche Hemmnisse für den Wohnungsneubau wahr.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Blatt bei den Kapitalmarktbedingungen gewendet: Die Kapitalmarktbedingungen wurden von 95 Prozent der befragten Fachleute nicht länger als starker Anreiz, sondern als ein sehr deutliches Hemmnis gesehen. Große Hemmnisse bildeten zudem die Baukosten sowie die Verfügbarkeit von Baumaterialien (Abb. 1.2.11).

Als Investitionsanreize wurden die hohe Nachfrage nach Wohnraum (für 60% der Befragten) und die Angebote der Wohnraumförderung des Landes (für 44%) benannt. Um der Nachfrage nach Angeboten der Wohnraumförderung gerecht zu werden, stellte die Landesregierung im Jahr 2023 1,6 Milliarden € zur Verfügung und erhöhte damit die Mittel auf insgesamt 9 Milliarden € bis 2027. Hiermit werden nicht nur die Neuschaffung von Mietwohnraum, sondern auch die Modernisierung von Beständen gefördert – mit positiven Effekten: Im Modernisierungssegment trübte sich das Investitionsklima weniger stark ein als in allen anderen Bereichen des Wohnungsmarkts.

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die aktuellen Hemmnisse im Wohnungsbau verstärken die Rolle der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als stützende Säule des Wohnungsbaus nochmals deutlich. Denn aufgrund der großen Lücke zwischen dem Angebot und dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum muss vermieden werden, dass sich die reduzierten Auftragseingänge und gestiegenen Auftragsstornierungen vollständig auf die Wohnungsbauaktivität umlegen und zu einem Kapazitätsabbau in der Bauwirtschaft führen.

Abb. 1.2.11: Wohnungsmarktbarometer NRW: größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2022/2023)

NRW.BANK 2023

## 2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage an den Wohnungsmärkten wird quantitativ von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und qualitativ unter anderem von der Zusammensetzung der Haushalte, zum Beispiel hinsichtlich Altersgruppen und Einkommen, beeinflusst. Hinzu

kommt, dass sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen regional sehr differenziert entwickeln, wobei Wachstum und Schrumpfung zum Teil dicht beieinanderliegen.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

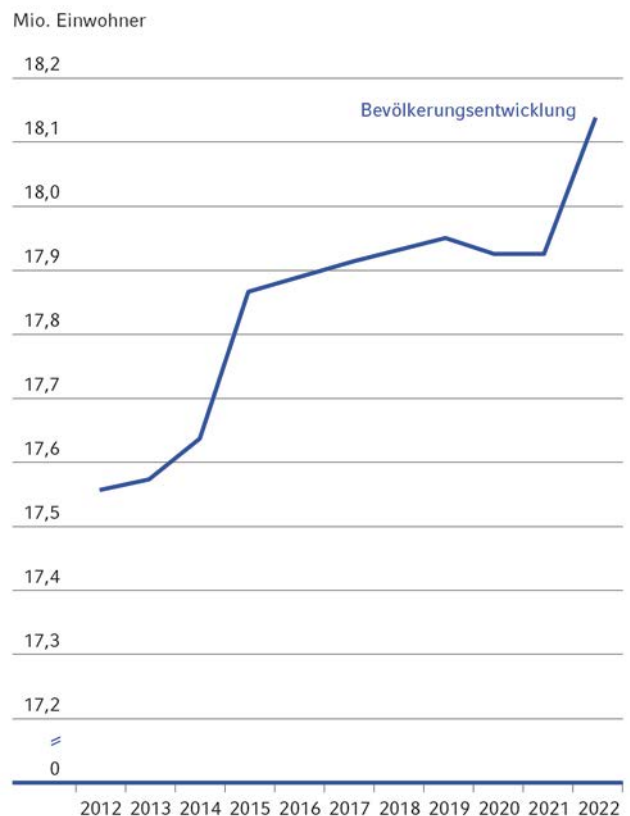
#### Positive Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen – alle Landesteile im Plus

Nachdem im Jahr 2021 die Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen leicht rückläufig war, lebten Ende 2022 mit 18,1 Millionen Menschen rund 215.000 Personen mehr in Nordrhein-Westfalen als im Vorjahr (Abb. 2.1.1). In sämtlichen Kreisen und in fast allen der 396 nordrhein-westfälischen Kommunen gab es eine Zunahme der Bevölkerungszahlen. Dieser starke Zuwachs in allen Landesteilen war in erster Linie auf durch den Krieg gegen die Ukraine ausgelöste Fluchtbewegungen und entsprechend hohe Zuzugsraten aus dem Ausland zurückzuführen. Dabei handelte es sich überwiegend um Familien mit Kindern, wie sich in den von IT.NRW ermittelten Zahlen zum Zuzug Minderjähriger ablesen lässt. Dieser stieg weit überproportional zu den anderen Altersgruppen von rund 60.500 im Vorjahr auf knapp 145.000 Unter-18-Jährige an. Das war ein deutlicher Unterschied zu früheren Migrationsbewegungen aus dem Ausland, bei denen der Anteil Volljähriger deutlich höher war.

#### Hohe Zuwanderung übersteigt Geburtendefizit deutlich

Auch die erhöhte Mobilität nach dem Ende der Grenzschießungen im Rahmen der Corona-Pandemiebekämpfung unterstützte die positive Entwicklung. Insgesamt betrug der Saldo der Zu- und Fortzüge nach Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 rund 283.400 Personen. Im Gegensatz zum wachsenden Zuwanderungssaldo stieg das Geburtendefizit weiter an (Abb. 2.1.2). Das lag sowohl an der gestiegenen Zahl der Sterbefälle als auch am Geburtenrückgang. Dennoch erhöhte sich im Saldo die Gesamtbevölke-

Abb. 2.1.1: Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen

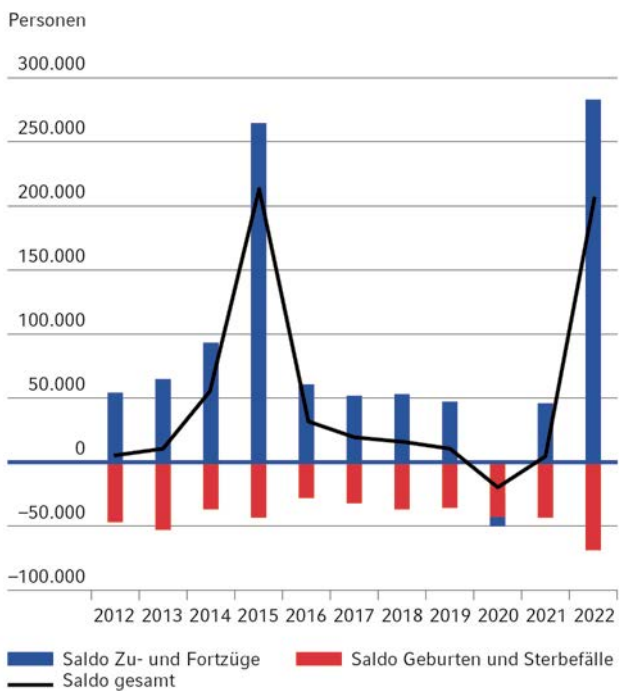


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2023

runzszahl ähnlich stark wie im Rahmen der starken Migrationsbewegungen 2015 (Abb. 2.1.2). Ein vergleichbar hoher Zuwachs war zuvor zuletzt im Jahr 1990 zu verzeichnen, als sich im Zuge der deutschen Wiedervereinigung eine deutliche Wanderungsbewegung zugunsten Nordrhein-Westfalens ergab.

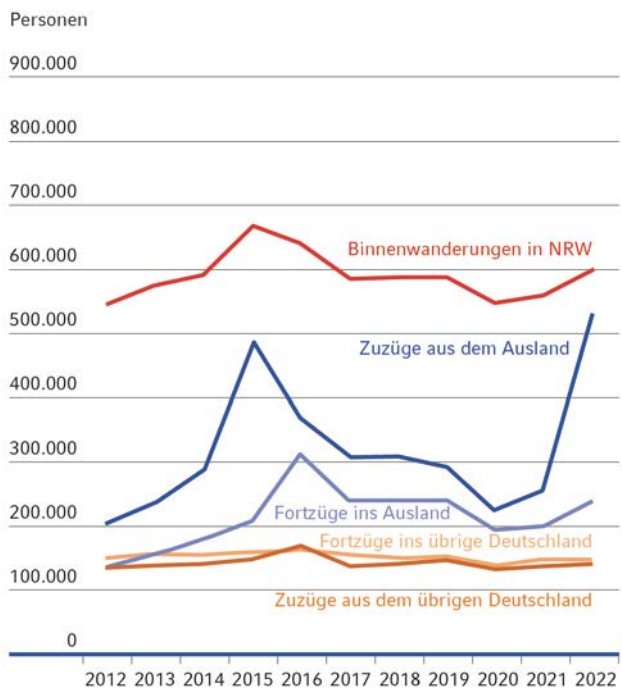
Abb. 2.1.2: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2023

Abb. 2.1.3: Entwicklung der Wanderungsströme



Daten: IT.NRW (Wanderungsstatistik)

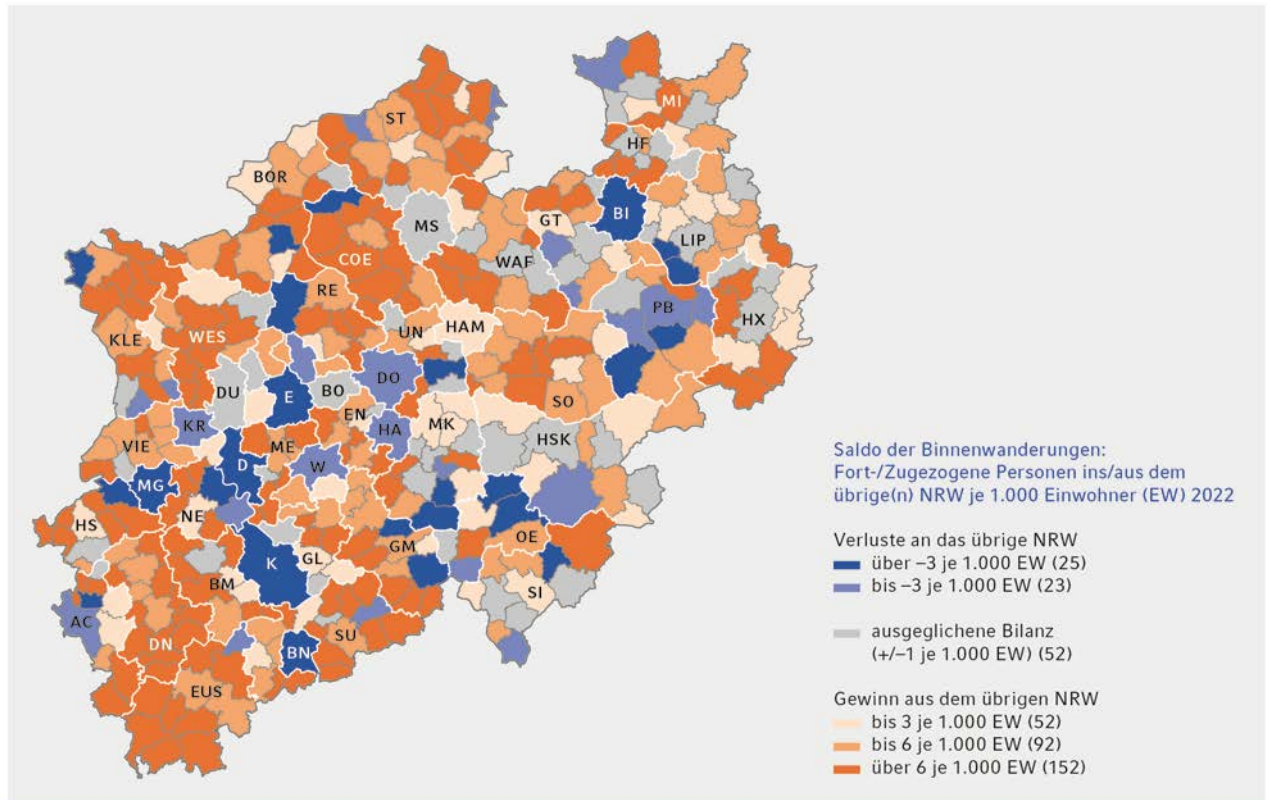
NRW.BANK 2023

### Binnenwanderungen: Homeoffice macht Umlandkommunen für Großstädter attraktiver

Neben den Zu- und Fortzügen in andere Bundesländer und das Ausland spielt die Binnenwanderung – die Umzüge innerhalb Nordrhein-Westfalens – eine große Rolle für die Verteilung der Bevölkerung im Land. Diese nahm im vergangenen Jahr wieder deutlich zu (Abb. 2.1.3). Während 2021 noch rund 560.600 Personen innerhalb der Landesgrenzen von einer Kommune in eine andere umzogen, erhöhte sich diese Zahl 2022 auf rund 600.200 Menschen. Insbesondere das Umfeld prosperierender Großstädte wurde als Zuzugsort beliebter. So ergaben sich etwa im Kreis Mettmann weit überdurchschnittliche Zuzüge aus anderen Teilen des Landes, was unter anderem auf die Attraktivität für Pendler durch die Nähe zu Düsseldorf und Essen zurückzuführen ist. Diese beiden Städte wiesen

zugleich deutliche Wanderungsverluste an andere Kommunen Nordrhein-Westfalens auf. Wichtige Gründe sind die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsmarkts und der Trend zum Homeoffice. Diese führen dazu, dass viele Arbeitnehmer nicht mehr zwingend in direkter Nähe des Arbeitsplatzes wohnen müssen. Auch die bessere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum abseits der Kernstädte ist nach den starken Preisanstiegen der Vorjahre ein wichtiger Grund für eine erhöhte Umzugsbereitschaft. Diese Entwicklung ist auch in anderen Landesteilen zu beobachten: Beispielsweise zeigten die Regionen um die ostwestfälischen Großstädte Bielefeld, Gütersloh und Paderborn im Binnenwanderungssaldo einen Bevölkerungszuwachs, während aus diesen Großstädten Wanderungsverluste in andere nordrhein-westfälische Kommunen zu verzeichnen waren (Abb. 2.1.4).

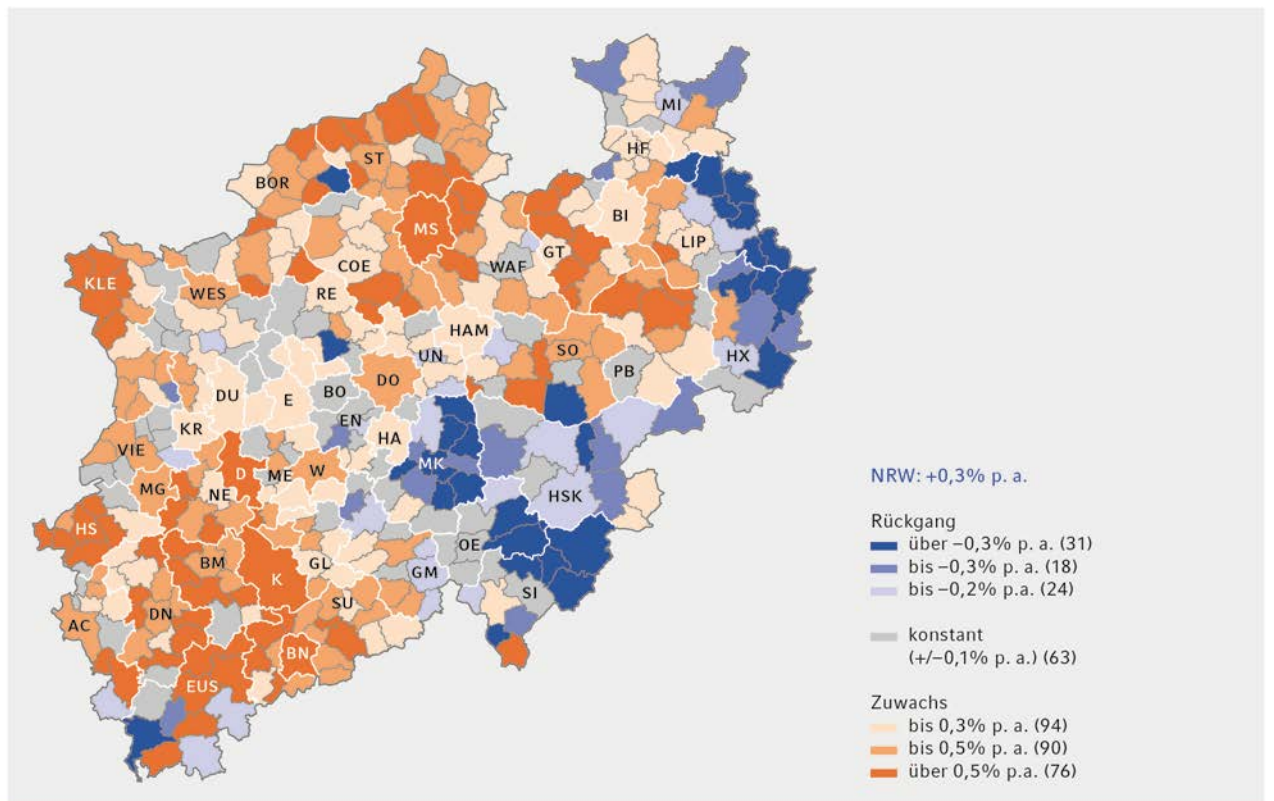
Abb. 2.1.4: Binnenwanderungssaldo 2022 der Gemeinden



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2023

Abb. 2.1.5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2022



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2023



## Unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in den Regionen

Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre ist landesweit keine einheitliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen erkennbar (Abb. 2.1.5). So hatten die Großstädte entlang der Rheinschiene und die Stadt Münster zwar einen spürbaren Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Jedoch wuchsen die Kommunen im Umland in ähnlichem Umfang. Exemplarisch hierfür sind der östliche Teil des Kreises Euskirchen in der Region Köln/Bonn und die in der Nähe von Münster gelegenen Kommunen in den

Kreisen Coesfeld, Warendorf und Steinfurt. Hier gab es gleichermaßen Zuwächse im Oberzentrum wie auch in den benachbarten Mittelstädten. Uneinheitlich waren hingegen die Entwicklungen in Ost- und Südwestfalen, wo es beispielsweise in den Gemeinden rund um Siegen und Minden sowohl Bevölkerungszuwächse als auch -verluste gab. Im Gegensatz dazu waren an der westlichen Landesgrenze zu den Niederlanden in der überwiegenden Zahl der Kommunen spürbare Einwohnergewinne zu verzeichnen. Insbesondere die Kreise Kleve und Heinsberg sind in den vergangenen Jahren gewachsen.



### Wohnen am Schützenhof, Lünen – Umwandlung gelungen

Der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen gelang es, eine brachliegende Industriefläche in der Nähe der Innenstadt in ein Wohngebiet umzuwandeln. Dabei entstanden 170 Wohneinheiten, 88 öffentlich geförderte und 82 frei finanzierte Wohnungen.

Die günstige Lage – wichtige Versorgungseinrichtungen sind zu Fuß erreichbar – wurde genutzt, um eine Wohnanlage für Menschen in allen Lebenssituationen zu entwickeln. 15 Wohnungen sind rollstuhlgerecht gebaut, zudem gibt es zwei Wohngruppen mit insgesamt zehn Wohneinheiten für Senioren. Ein Kindergarten sowie 13 Tagespflegeplätze zeigen den integrativen Charakter der Wohnanlage. Quartiersplätze, Gemeinschaftsräume und ein Gäste-Apartment runden dieses Bild ab. Infrastrukturell wohnt man am Schützenhof auf der Höhe der Zeit: Eine Fotovoltaikanlage sorgt für Strom in der mietbaren Fahrradgarage, ein Rigolensystem leistet die Oberflächenentwässerung, eine Wärmerückgewinnungsanlage spart viel Heizenergie und sorgt für ein gesundes Raumklima.

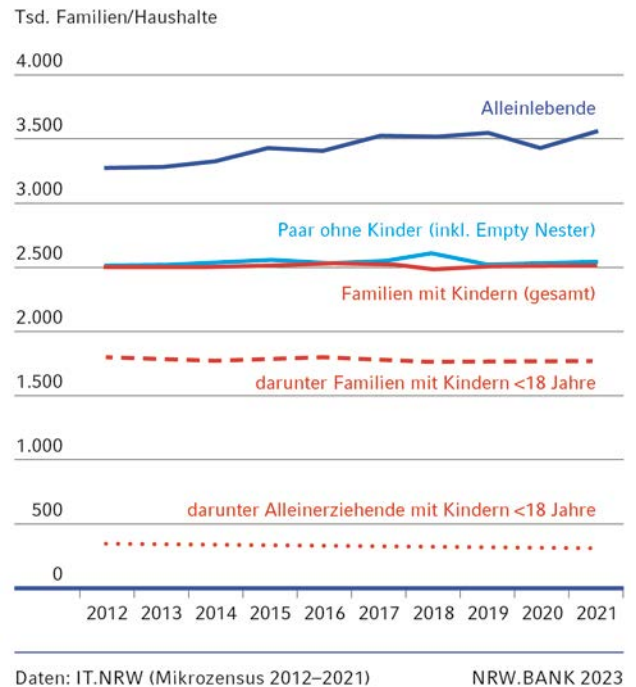
Im Ergebnis führt das zu einer Aufwertung des gesamten Umfelds.

## 2.2 Entwicklung der Haushalte

Im Jahr 2021 ist die Zahl der Haushalte um 1,37 Prozent gestiegen. Das war aber fast ausschließlich auf die Haushalte mit Alleinlebenden zurückzuführen, deren Zahl nach einem starken Rückgang im Jahr 2020 wieder spürbar gestiegen und damit in die langfristige Trendlinie zurückgekehrt ist. Der zwischenzeitliche Einbruch ist vermutlich auf die Situation während der Corona-Pandemie zurückzuführen, in der viele Studierende im Elternhaushalt verblieben waren. Auch die verbesserte Möglichkeit der Wahrnehmung sozialer Kontakte nach Reduzierung der Kontaktbeschränkungen macht das Leben im Einzelhaushalt wieder attraktiver. Ebenso wird der Unterhalt einer eigenen Wohnung für Auszubildende und Studierende häufig nur durch Nebenjobs möglich, die während der Corona-Pandemie vielfach entfielen. Diese These bestätigt sich beim Blick auf die einzelnen Altersgruppen. So hat es 2021 im Vergleich zum Vorjahr bei den 15- bis 45-Jährigen einen starken Anstieg der Anzahl Alleinlebender von rund 1,15 Millionen auf rund 1,21 Millionen Menschen gegeben, während die entsprechenden Zahlen in den anderen Altersgruppen fast unverändert blieben.

Ein weiterer Aspekt ist der erhöhte Zuzug von häufig alleinlebenden Studierenden und hochqualifizierten Arbeitsmigranten aus dem Ausland, die aufgrund der zwischenzeitlich aufgehobenen Einreisebeschränkungen nun wieder auf den Wohnungsmarkt zurückkehren.

**Abb. 2.2.1: Entwicklung der Haushalts- und Familientypen**



## 2.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die konjunkturelle Entwicklung und damit auch die aktuelle Arbeitsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen wird, wie in den anderen Bundesländern auch, derzeit durch eine Reihe von externen Faktoren und sich überlagernden Krisen herausgefordert: Energiepreiseffekte, Anhebungen des Leitzinses, Ukraine-Krieg, zeitweise Lieferengpässe, Fachkräftemangel etc. Das betrifft nach einer langen Zeit einer überaus dynamischen Entwicklung insbesondere auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

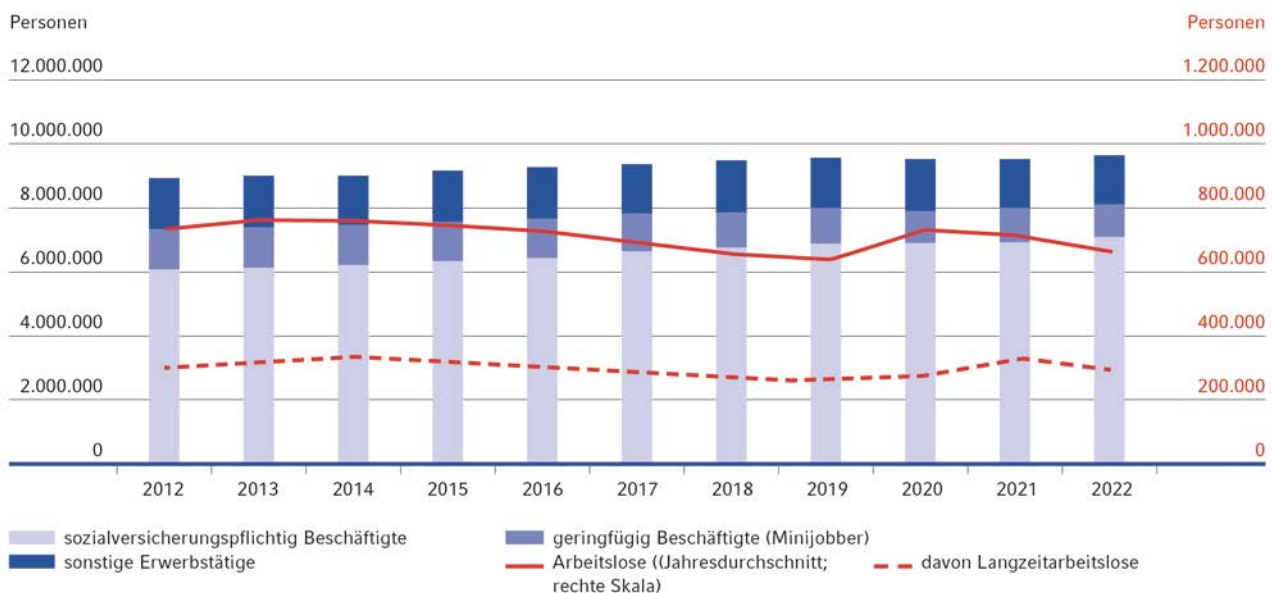
### Arbeitsmarkt trotz Konjunkturschwäche stabil

Insgesamt zeigte sich der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 von der aktuellen Krisensituation relativ unbeeindruckt und stabil. Das belegt insbesondere der im Vergleich zum Vorjahr erneute Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+81.400), der in Nordrhein-Westfalen dynamischer als auf Bundesebene ausfiel und einen neuen historischen Höchststand erzielte.

Unter dem Vorzeichen der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stiegen die Arbeitslosenzahlen im Jahr 2022 leicht an (675.000, +23.700 im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2021) und nahmen auch im Verlauf des Jahres 2023 weiter zu (724.900, +37.200 im Vergleich zum Vorjahresmonat Juli 2022). Diese Entwicklung wird unter anderem der erstmaligen Erfassung geflüchteter Ukrainerinnen und Ukrainer als Leistungsempfänger nach SGB II zugeschrieben. Unter dem Begriff „Mindestsicherungsleistungen“ werden Sozialleistungen des Staates zusammengefasst, die den Beziehern das sozio-ökonomische Existenzminimum sichern. Dazu zählen die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt sowie die Geldleistungen für Asylbewerber (AsylbLG).

Regional aufgegliedert nach Kreisen und kreisfreien Städten zeigten die Arbeitslosenquoten sehr unterschiedliche Ausprägungen: Sie wiesen eine Spannweite von 3,1 bis 14,0 Prozent auf (NRW: 6,9%). Diese regionalen Unterschiede haben direkte Auswirkungen

Abb. 2.3.1: Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Nordrhein-Westfalen

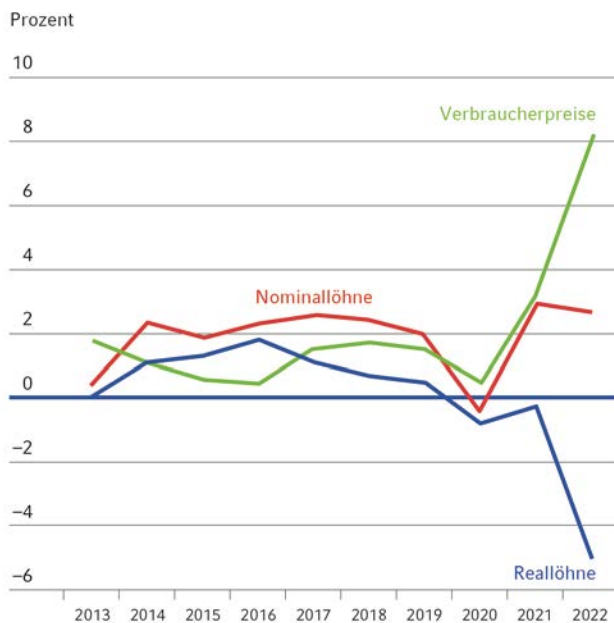


Daten: IT.NRW (Arbeitsmarktstatistik nach Bundesagentur für Arbeit), AK ETR (Erwerbstätigenrechnung), eigene Berechnung NRW.BANK 2023

auf die jeweilige durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte und damit auf ihren Spielraum der adäquaten Wohnraumversorgung. Positiv hervorzuheben ist, dass die Zahl der Langzeitarbeitslosen (länger als ein Jahr arbeitslos gemeldete Personen) deutlich zurückging. Im Laufe des Jahres 2022 nahm die Zahl der gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen deutlich ab (-12.800, -4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2021). Diese Entwicklung wird vor allen Dingen der zwischenzeitlichen Erholung des Arbeitsmarktes von der Corona-Pandemie zugeschrieben.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Siehe Konjunkturbericht NRW 2023 #1, Seite 14

**Abb. 2.3.2: Entwicklung der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer sowie der Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)**

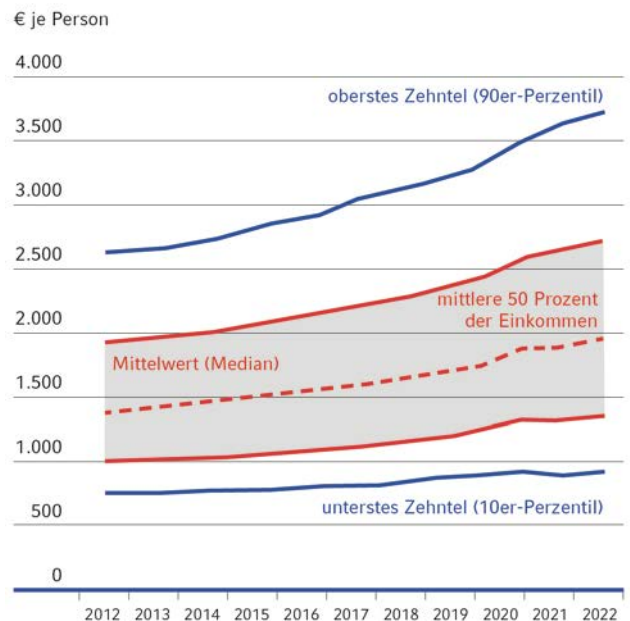


Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2011–2022) NRW.BANK 2023

## Inflation schwächt Kaufkraft

Die Einkommen haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund eines steigenden Bildungsniveaus, teilweise hoher Tarifabschlüsse, einer zunehmenden doppelten Erwerbstätigkeit sowie der Einführung und weiteren Anpassung des gesetzlichen Mindestlohns nominell positiv entwickelt. Die während der Corona-Pandemie weit verbreitete Kurzarbeit, die leicht zunehmende Arbeitslosigkeit und die zuletzt stark angestiegene Inflation haben jedoch auch zu realen Einkommenseinbußen geführt. Im Jahr 2022 übertraf der Anstieg der Verbraucherpreise (+8,2%) den Zuwachs der Nominallöhne (+2,7%) deutlich. Die realen Verdienste von Vollzeitbeschäftigten in Nordrhein-Westfalen lagen damit deutlich unter denen des Vorjahres.

**Abb. 2.3.3: Entwicklung der Äquivalenzeinkommen\* in Nordrhein-Westfalen**



**Anmerkung:** Die Daten für 2022 sind Erstergebnisse des Mikrozensus. Die Endergebnisse erscheinen voraussichtlich im ersten Quartal 2024.

\* Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt.

Daten: IT.NRW (Mikrozensus 2011–2022) NRW.BANK 2023

## 2.4 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

### Wohnungsmarktexperten identifizieren Gruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den vergangenen Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der hohen Inflation deutlich gewachsen. Auch die zunehmende Zahl an Geflüchteten, insbesondere aus der Ukraine, hat einen Einfluss. Die wirtschaftlichen und finanziellen Unsicherheiten haben sich zeitlich verstetigt und im Jahr 2023 nur wenig Besserung erfahren. Investoren und Bauträger stellten Projekte zurück, Haushalte verschoben die Eigentumsbildung. Der Wohnungsmarkt wurde insgesamt weniger dynamisch: So sind beispielsweise die Wiedervermietungs- beziehungsweise die Vermarktungszeiten von Neubauprojekten deutlich angestiegen (vgl. Kap. 4.2).

### Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern und Transferleistungsbezieher haben es bei der Wohnungssuche weiterhin schwer

Schlechte Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, hatten nach Ansicht der Befragten insbesondere Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferleistungsbeziehende, ältere Menschen, die eine barrierearme Wohnung suchen, sowie Alleinerziehende. Nur Haushalten mit mittleren Einkommen wurden mehrheitlich weiterhin mittlere Chancen eingeräumt, sich mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen (Abb. 2.4.1).

### Villa Nowa in Greven – Engagement führte zum Erfolg

In zentraler Lage der Stadt und damit integriert in das Quartier entstand ein Neubau für ein Wohnprojekt, das aufgrund der Lage an der Nordwalder Straße den Namen „Villa Nowa“ trägt. Neun Wohneinheiten – acht rollstuhlgerechte Apartmentwohnungen und eine Gruppenwohnung für vier Menschen – ermöglichen zwölf Menschen mit Behinderung im Alter von 22 bis 53 Jahren ein selbstständiges Leben mit jeweils eigenem Mietvertrag. Für das Leben als Gemeinschaft gibt es einen großen gemeinsam genutzten Raum im Erdgeschoss.

Für das Projekt war die Bauherrengemeinschaft BHG Nordwalder Straße GbR verantwortlich. In der BHG sind Eltern engagiert, die für ihre Kinder mit Behinderungen eine Wohnform suchten, die den Bedürfnissen der jungen Menschen gerecht wird. Dieser Einsatz wurde durch die Stadt Greven unterstützt, indem die Kommune ein städtisches Grundstück an die Bauherrengemeinschaft veräußerte.

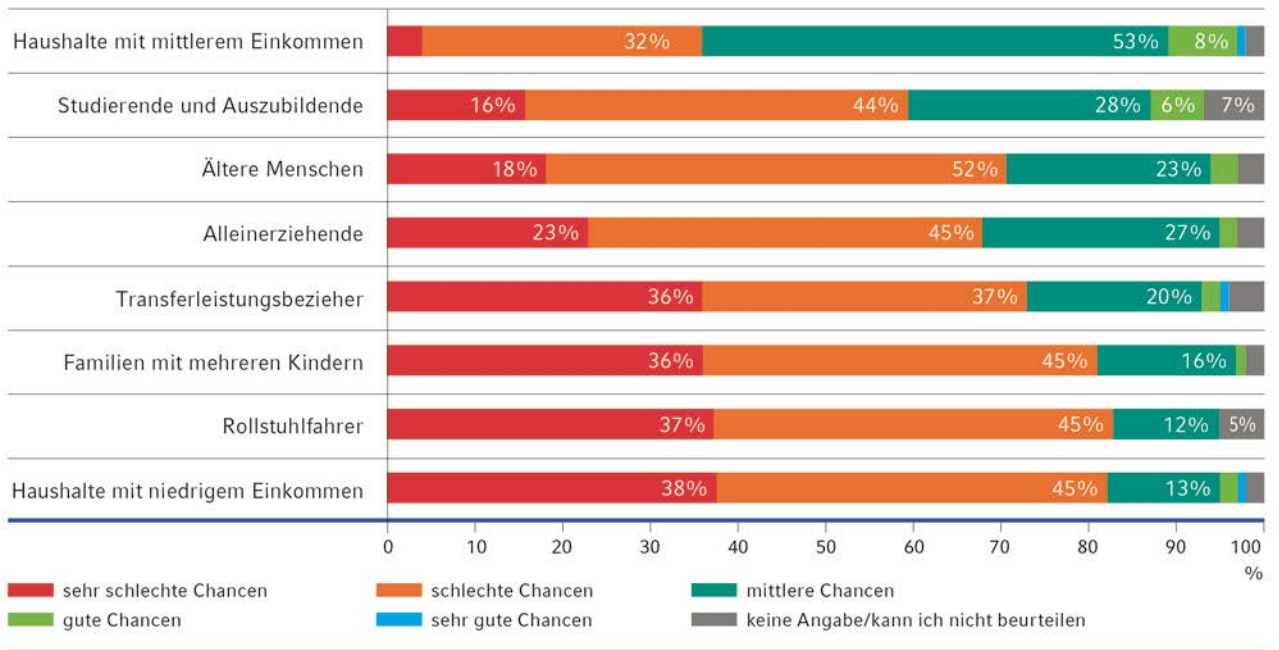


### Geflüchtete aus der Ukraine mit mittleren bis guten Chancen, eine Wohnung zu finden

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK der vergangenen Jahre zeigen zudem, dass Geflüchtete es schwer hatten, im regulären Wohnungsmarkt eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Bei den Geflüchteten aus der Ukraine stellte sich die Situation teilweise besser dar: Sie hatten laut

Einschätzung der Fachleute im Wohnungsmarktbarometer 2023 „gute“ (15%) bis „mittlere“ (40%) Chancen auf eine Wohnung. Allerdings war die Beurteilung nicht einheitlich: Mehr als ein Drittel der befragten Fachleute sah auch „schlechte“ (33%) bis „sehr schlechte“ (5%) Chancen für die Wohnraumversorgung von Geflüchteten aus der Ukraine (Abb. 2.4.2). Insgesamt waren ihre Chancen jedoch größer als die anderer Geflüchteter.

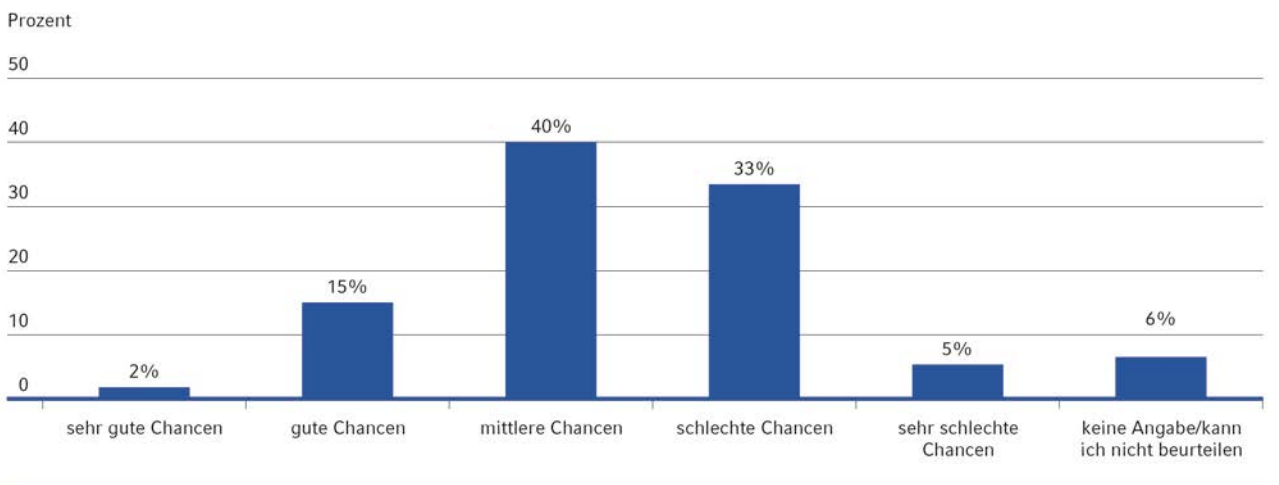
**Abb. 2.4.1: Welche Nachfragegruppen haben derzeit welche Chancen, sich in ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?**



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

**Abb. 2.4.2: Ukrainische Geflüchtete mit Chancen bei der Wohnraumversorgung**



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

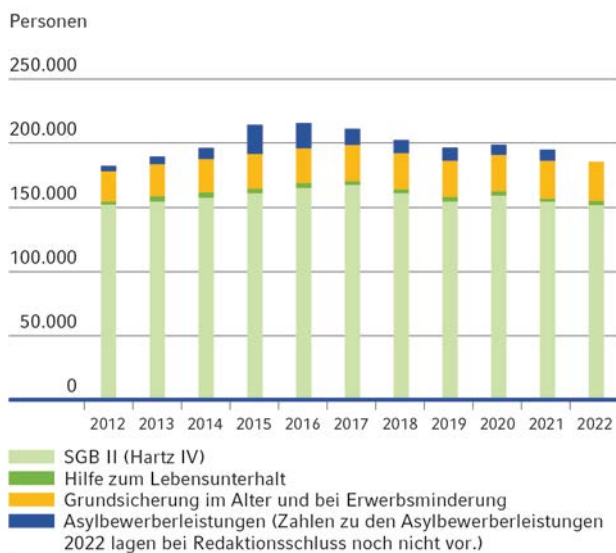
### Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen leichter Rückgang bei Beziehern von Mindestsicherungsleistungen

Der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen blieb im Jahr 2022 stabil, die Zahl der Beziehern der Grundsicherung für Arbeitssuchende ist wie bereits in den Vorjahren erneut leicht gesunken (-1,4%; Abb. 2.4.3). Auch die Mindestsicherungsquote für 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert und lag bei 10,5 Prozent. Die Mindestsicherungsquote drückt den prozentualen Anteil der Empfängerinnen und Empfänger an der Gesamtbevölkerung aus.

### Anstieg bei Beziehern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Zu nennen ist die Zunahme der Beziehern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der zweitgrößten Gruppe der Beziehern von Mindestsicherungsleistungen. Ihre Zahl nahm seit 2016 von Jahr zu Jahr leicht, aber stetig zu. Der Anstieg zwischen den Jahren 2021 und 2022 fiel mit 4,8 Prozent besonders deutlich aus.

Abb. 2.4.3: Beziehern von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis in Nordrhein-Westfalen



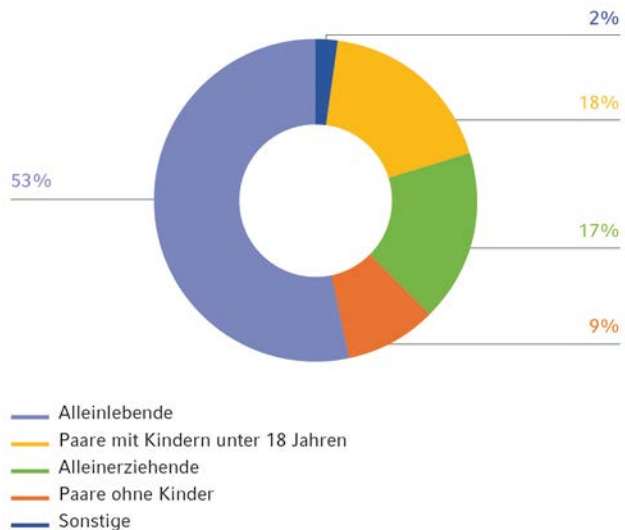
Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken)

NRW.BANK 2023

Auch wenn die Zahl der Beziehern von Mindestsicherungsleistungen insgesamt sank, blieb die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für diese Gruppe hoch. Insbesondere in den Städten des Ruhrgebiets wie auch in Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal war der Anteil der SGB-II-Leistungsbeziehern im Jahr 2022 überdurchschnittlich hoch. Und selbst wirtschaftlich sehr dynamische Städte wie Köln, Leverkusen und Bielefeld wiesen überdurchschnittliche SGB-II-Quoten auf.

In der Struktur der SGB-II-Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) haben sich in den vergangenen Jahren keine grundlegenden Veränderungen ergeben. Auch im Jahr 2022 unterschied sich die Struktur der Bedarfsgemeinschaften deutlich von der Struktur aller Haushalte (vgl. Kap. 2.1). Einpersonenhaushalte, kinderreiche Familien und eine im Vergleich zum Vorjahr steigende Zahl an Alleinerziehenden waren überrepräsentiert (Abb. 2.4.4) und benötigten geeignete Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Abb. 2.4.4: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltstyp 2022



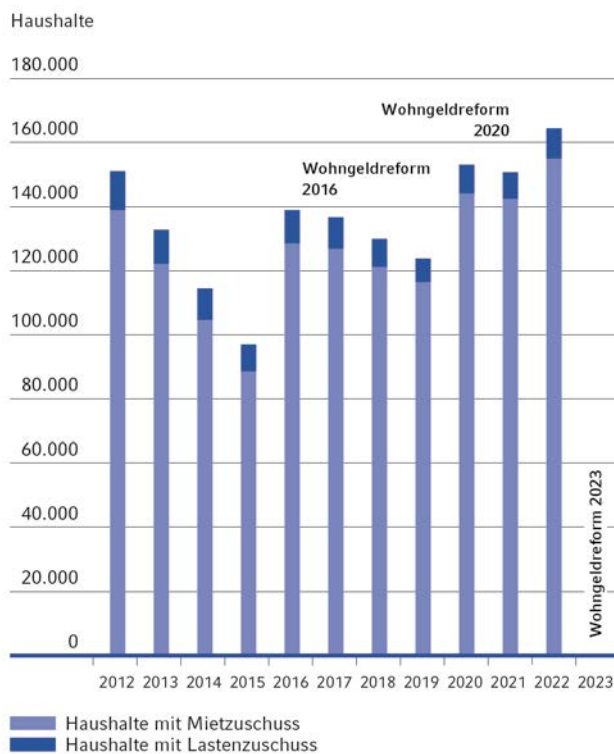
Daten: Bundesagentur für Arbeit (SGB-II-Statistik)

NRW.BANK 2023

## Dank Reformen profitieren mehr Haushalte vom Wohngeld

Ende 2022 haben 164.200 Haushalte in Nordrhein-Westfalen Wohngeld bezogen (Abb. 2.4.5) und damit 9,2 Prozent mehr als ein Jahr zuvor (2021: 150.400 Haushalte; alle Zahlen ohne sogenannte Mischhaushalte). 154.700 (94%) dieser Haushalte bekamen einen Mietzuschuss. Weitere 9.500 Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum erhielten einen Lastenzuschuss. Der durchschnittliche Mietzuschuss lag im Jahr 2022 bei 203 € (2021: 205 €), der durchschnittlich gezahlte Lastenzuschuss bei 260 € (2021: 280 €). Die Höhe der Zuschüsse hängt von der Höhe des Einkommens, der Miete oder Belastung sowie der Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Jede Kommune wird dabei in eine Mietstufe eingeordnet, die die Abweichung der örtlichen Miethöhe vom Bundesdurchschnitt wiedergibt und Berechnungsbasis für die Wohngeldhöhe ist.

Abb. 2.4.5: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Wohngeldstatistik; Abb. ohne Mischhaushalte)

NRW.BANK 2023

Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz wurde das Instrument Anfang Januar 2020 reformiert. Die Einkommensgrenzen wurden heraufgesetzt, die Mietstufen aktualisiert und die monatlichen Sätze erhöht. Gleichzeitig wurden regelmäßige Erhöhungen des Wohngeldes entsprechend der Mieten- und Einkommensentwicklung beschlossen. Erstmals wurde das Wohngeld dann zum 1. Januar 2022 automatisch angepasst. Insgesamt haben nun mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld, der Anstieg der Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug im Jahr 2022 lässt sich jedoch auch durch die aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten beschlossenen Heizkostenzuschüsse für Wohngeldbeziehende zumindest teilweise erklären.

Zum 1. Januar 2023 wurde mit einer erneuten Wohngeldreform der Kreis der Bezugsberechtigten deutlich erweitert. Erwartet werden zwei- bis dreimal mehr Haushalte mit Anspruch auf Wohngeld als zuvor.

## Mehr Wohnberechtigungsscheine erteilt

Der Anteil als wohnungssuchend<sup>1</sup> gemeldeter Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen betrug im Jahr 2022 rund 1,1 Prozent und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht an (+0,1%). Im ländlichen Raum sind traditionell weniger Haushalte, in den Städten der Rheinschiene Bonn, Düsseldorf und Köln und deren Umland wie auch in den Universitätsstädten Aachen, Münster und Bielefeld überdurchschnittlich viele Haushalte wohnungssuchend.

Absolut waren im Jahr 2022 rund 94.700 Haushalte mit rund 195.100 Personen als wohnungssuchend gemeldet. In Großstädten wie Düsseldorf und Münster nahm die Zahl wohnungssuchender Haushalte überdurchschnittlich stark zu (+10,5% bzw. +34,3%). Dabei waren Alleinstehende wie auch größere Haushalte gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung häufiger wohnungssuchend als andere Haushalte. Allein die Einpersonenhaushalte machten fast die Hälfte aller WBS-Haushalte aus, Haushalte mit mehr als vier Personen stellten fast 16 Prozent aller als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte.

<sup>1</sup> wohnungssuchend = erteilte Wohnberechtigungsscheine



### „Zu kleine Wohnung“ war der häufigste Grund bei der Beantragung eines WBS

Eine zu kleine Wohnung wurde von rund einem Viertel der Wohnungssuchenden als häufigster Grund für den gewünschten Wohnungswechsel angegeben. Weitere häufig genannte Umzugsgründe waren zu hohe Mieten (12%) sowie das Erfordernis einer altersgerechten beziehungsweise rollstuhlgerechten Wohnung (11%; Abb. 2.4.6).

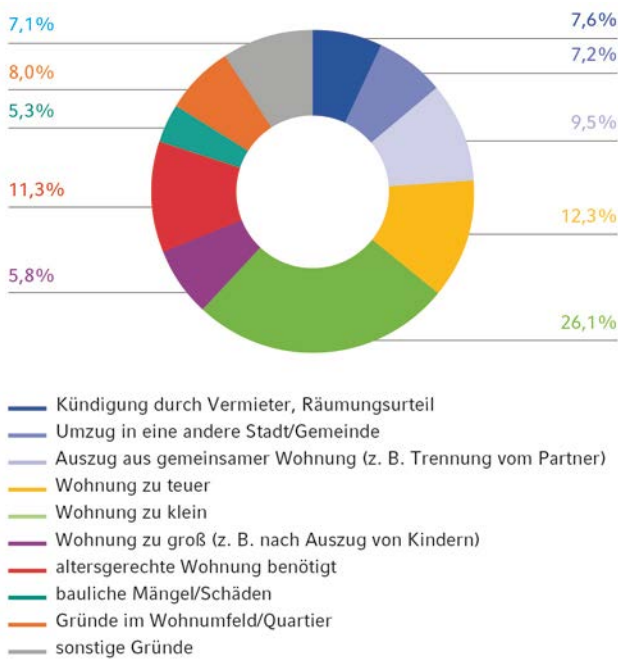
### Wohnungslosigkeit deutlich angestiegen

Im Juni des Jahres 2022 waren in Nordrhein-Westfalen insgesamt 78.400 Personen wohnungslos gemeldet. Die Zahl der von Kommunen und von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft erfassten

wohnungslosen Personen ist somit auf einen Höchststand angestiegen und lag um 30.100 Personen höher als im Vorjahr (+62,3%). Laut der Sozialberichterstattung Nordrhein-Westfalens war der deutliche Anstieg insbesondere auf die Zuwanderung aus der Ukraine und die Unterbringung Geflüchteter (mit anerkanntem Schutzstatus) in Sammelunterkünften zurückzuführen.

Bei diesen Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die Statistik der Wohnungsnotfallberichterstattung nur Personen erfasst, die sich in der Unterbringung befinden oder in Kontakt zu Beratungsstellen der Wohnungshilfen stehen. Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden ebenso wenig registriert wie Menschen, die ausschließlich auf der Straße leben und keine Hilfe in Anspruch nehmen. Die Dunkelziffer ist somit als recht hoch einzuschätzen.

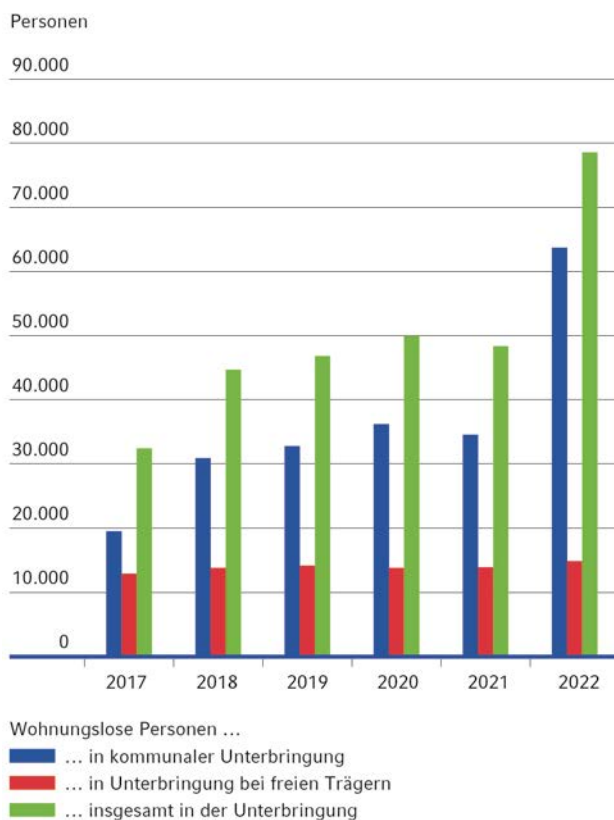
Abb. 2.4.6: Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2022



Daten: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle)

NRW.BANK 2023

Abb. 2.4.7: Wohnungslose Personen in Nordrhein-Westfalen



Wohnungslose Personen ...  
 ... in kommunaler Unterbringung  
 ... in Unterbringung bei freien Trägern  
 ... insgesamt in der Unterbringung

Daten: IT.NRW, MAGS NRW (Wohnungslosenstatistik)

NRW.BANK 2023

# 3. Wohnungsangebot

Für ein ausreichendes Angebot ist die fortlaufende Erweiterung des Bestands durch Neubauaktivitäten wichtig. Neben der Zahl der Baugenehmigungen ist die Bautätigkeit – die tatsächliche Realisierung von Bauprojekten – eine wichtige Kennziffer. Als Bauüber-

hang werden Wohnungen bezeichnet, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Hingegen misst die Bauintensität die Zahl der auf die Einwohnerzahl bezogenen fertiggestellten Wohnungen.

## 3.1 Bautätigkeit

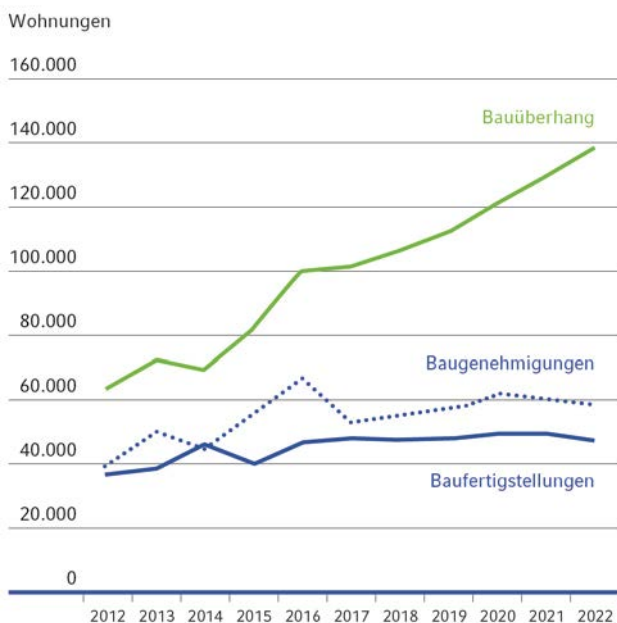
### Wohnungsbau im Abschwung – Bauüberhang weiter auf Rekordniveau

Die Bautätigkeit erreichte im Jahr 2022 mit rund 47.400 fertiggestellten Wohnungen (–4,4% gegenüber 2021) den geringsten Stand seit 2016, lag aber noch oberhalb des Niveaus der anfänglichen 2010er-Jahre. Einen Rückgang verzeichneten auch die Baugenehmigungen: Mit rund 59.100 Wohnungen (–3,0%) erreichten die Genehmigungszahlen nicht mehr das Niveau der

beiden Vorjahre (Abb. 3.1.1). Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2022 zeigte sich eine deutlich abfallende Tendenz (Abb. 3.1.5). Die Zurückhaltung der Investoren im Wohnungsneubau bestätigte sich damit deutlich.

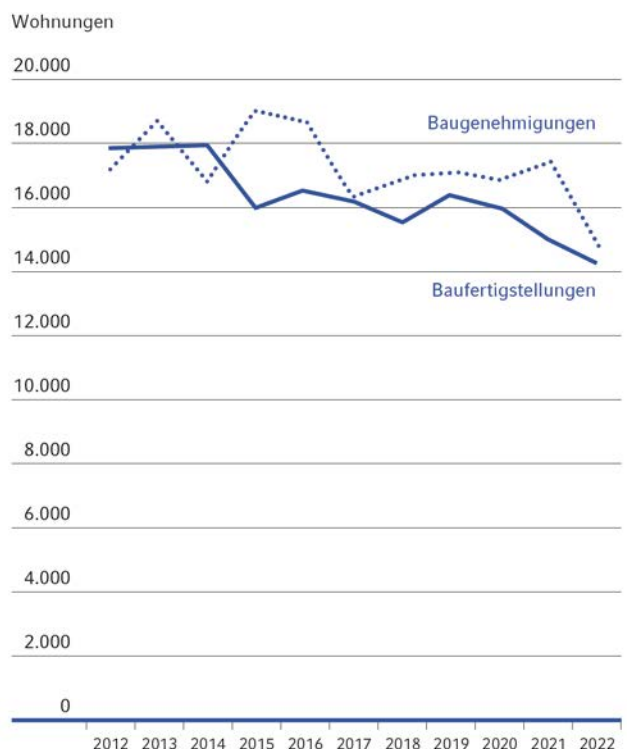
Mit Blick auf die erteilten Baugenehmigungen zum Stand Juli 2023 wird sich der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2023 sehr deutlich in den Ganzjahreszahlen darstellen. Im ersten Halbjahr 2023

**Abb. 3.1.1: Bautätigkeit und Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen gesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)**



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2023

**Abb. 3.1.2: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2023

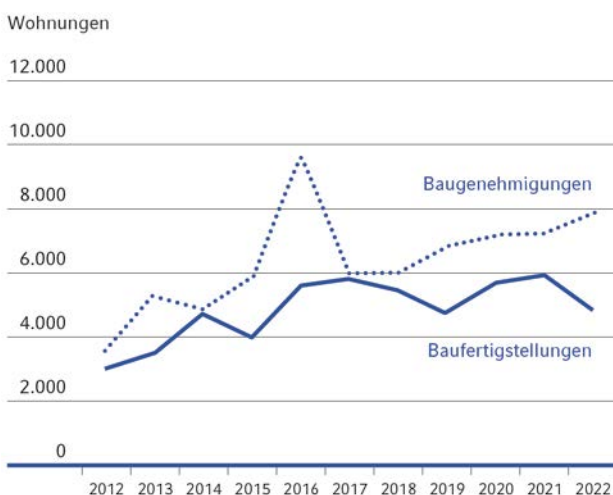
erteilten die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 21.200 Wohnungen, das war bereits ein Drittel weniger im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr.

Der Bauüberhang wuchs seit fast einem Jahrzehnt kontinuierlich und erreichte im Jahr 2022 mit rund 138.300 Wohnungen (+6,7%) erneut Rekordniveau (Abb. 3.1.1). Mittlerweile beträgt dieser – je nach Sichtweise – Bauvorrat oder Realisierungstau das 2,9-Fache der jährlichen Wohnungsneubauleistung. Der hohe Bauüberhang genehmigter Wohnungen ist ein Potenzial für die weitere zügige Fertigstellung von Projekten und kann dazu beitragen, kurz- bis mittelfristig das Wohnungsangebot auszuweiten.

### Neubaurückgang von Ein- und Zweifamilienhäusern setzte sich weiter fort

Die Anzahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser ist bereits seit 2019 stetig rückläufig. Der Rückgang war vor allem in den Jahren 2021 (-5,6%) und 2022 (-4,9%) besonders deutlich (Abb. 3.1.2).

### Abb. 3.1.3: Neuschaffung durch Umbau, Ausbau oder Aufstockung im Bestand



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2023

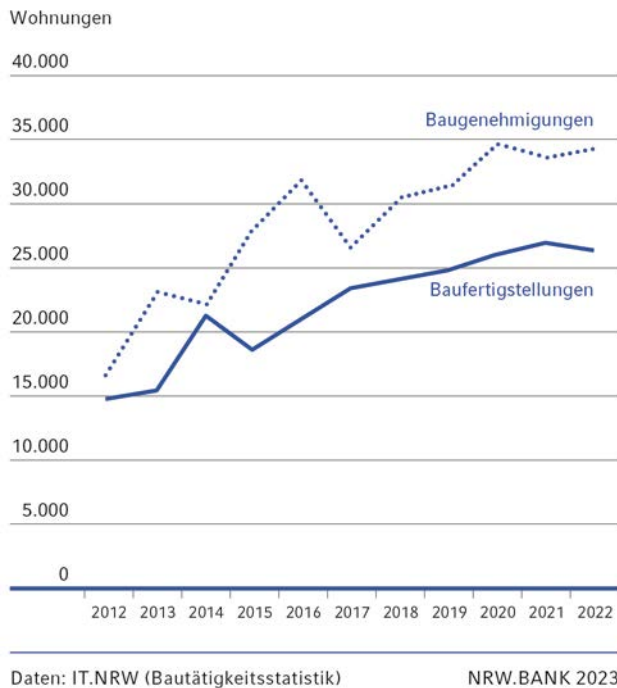
Während die Baugenehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2021 noch einen Anstieg verzeichneten, war deren Einbruch um 14,5 Prozent im Jahr 2022 hauptsächlich für den Rückgang der Gesamtbaugenehmigungszahl. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2021 noch bei 17.400 Wohnungen, ein Jahr später bei rund 14.900 Wohnungen. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist deshalb mittelfristig von einem weiter sinkenden Niveau auszugehen (Abb. 3.1.5). Hier spielen nicht nur die Unsicherheiten privater Haushalte eine Rolle, sondern auch die Investitionstätigkeiten von Bauträgern.

### Neuschaffung von Wohnraum im Bestand kommt wichtige Bedeutung zu

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) spielt zunehmend eine wichtige Rolle für die allgemeine Wohnraumversorgung. Sie trägt zu einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Ressourcen bei und reduziert den Wohnungsneubaubedarf, der aufgrund der Baukosten und der knappen Baulandverfügbarkeit an seine Grenzen gerät. Nach einem sehr hohen Niveau fertiggestellter Wohnungen im Bestand in den Vorjahren 2020 und 2021 entstand im Jahr 2022 weniger Wohnraum. Mit 4.800 Wohnungen wurde der Vorjahreswert deutlich verfehlt (Abb. 3.1.3). Aufgrund der im Gegensatz dazu außerordentlich hohen Genehmigungszahlen ist allerdings nur von einem negativen Ausreißerjahr auszugehen.

Der Anstieg der Genehmigungen setzte sich mit deutlich stärkerer Dynamik auf rund 7.900 Wohnungen fort, was ein Plus von 9,3 Prozent bedeutete (Abb. 3.1.3). Die Genehmigungen durch Neuschaffung von Wohnraum im Bestand erreichten damit den höchsten Wert seit dem – bedingt durch den Zuzug Geflüchteter – Ausnahmejahr 2016.

**Abb. 3.1.4: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Geschosswohnungen**



**Neubau von Geschosswohnungen: Genehmigungen erreichten 2022 den zweithöchsten Wert der letzten 20 Jahre**

Die Zunahme des Neubaus in den vergangenen Jahren basierte im Wesentlichen auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern. Nach dem stetigen und teils starken Anstieg seit 2015 blieben die Baufertigstellungen von Geschosswohnungen trotz leichtem Rückgang von 1,7 Prozent auf hohem Niveau (Abb. 3.1.4). 2022 entstanden somit rund 26.500 neue Geschosswohnungen.

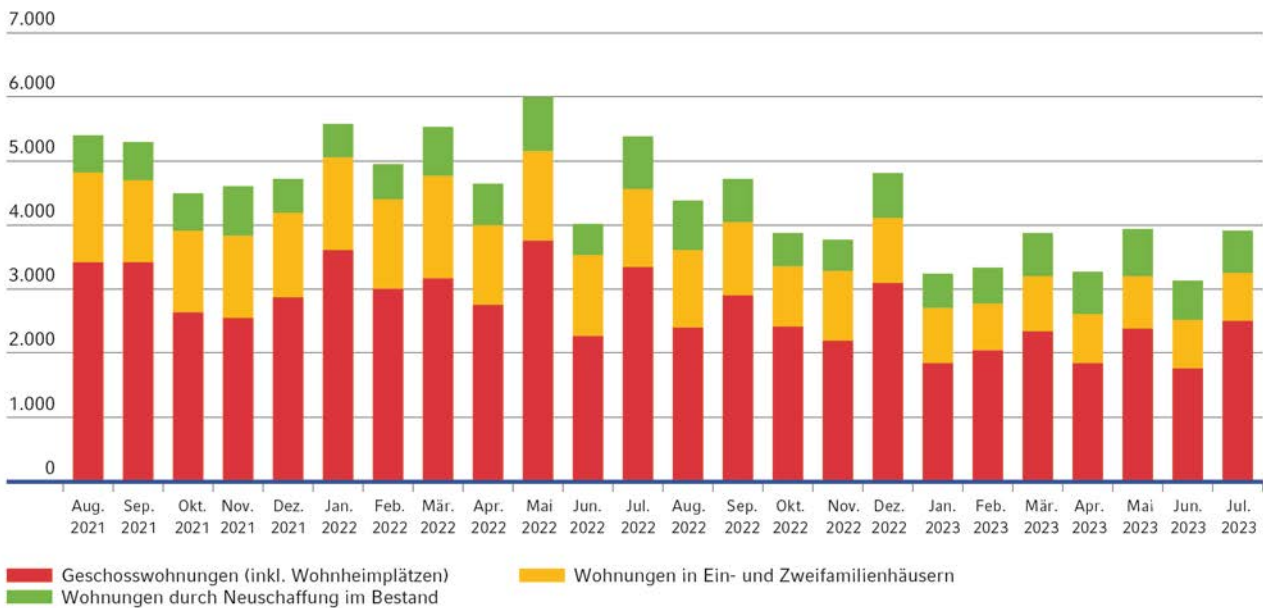
Die Baugenehmigungszahlen der vergangenen Jahre litten nicht unter den Pandemie-Einschränkungen: Mit 34.600 beziehungsweise 33.800 Geschosswohnungen in den Jahren 2020 und 2021 erreichten die Genehmigungen ein Niveau, das seit mehr als 20 Jahren nicht erreicht wurde. Trotz des Kriegsausbruchs in der Ukraine und der Mitte des Jahres einsetzenden schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau erreichten die Genehmigungen 2022 mit 34.300 Wohnungen den zweithöchsten Wert nach 2020 (Abb. 3.1.4). Begründet ist das durch besonders hohe Baugenehmigungszahlen bis einschließlich Mai 2022,

**Richthofenstraße, Detmold: gelungene Umnutzung**

Dieses Beispiel für die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes hat eine ganz eigene Geschichte. Nach dem Abzug der britischen Armee aus Nordrhein-Westfalen standen viele ihrer ehemaligen Liegenschaften leer und Kommunen sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) vor der Frage, was mit den Arealen geschehen sollte. Im Fall der Kaserne in der Detmolder Richthofenstraße im Stadtteil Hohenloh kam ein Abriss aufgrund des Denkmalschutzes nicht infrage. Die Stadt Detmold entschloss sich, das Gebäude zu einem Wohnhaus mit insgesamt 14 Mietwohnungen umzubauen, wobei eine Reihe Originaldetails erhalten bleiben sollte. Die barrierefrei zugänglichen Wohnungen haben unterschiedliche Größen, alle Wohneinheiten verfügen nunmehr über Balkons und sind mit einem Aufzug zu erreichen. Die Arbeiten konnten im Jahr 2022 abgeschlossen werden.



Abb. 3.1.5: Monatliche Baugenehmigungen in der Zweijahresentwicklung



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

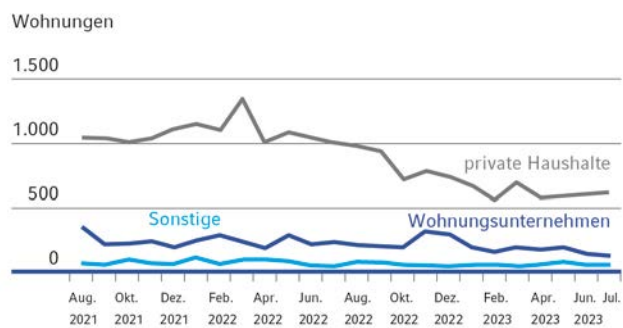
NRW.BANK 2023

die im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres einen Anstieg von 18,3 Prozent ausmachten. Die aktuellen Schwierigkeiten und Hemmnisse im Wohnungsbau schlugen sich dann verzögert in den Baugenehmigungen nieder, sodass mit der zweiten Jahreshälfte 2022 bis Juli 2023 (letzter Datenstand des Berichts) ein deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einsetzte.

### Ein Drittel weniger Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023

Die Baugenehmigungen sind im ersten Halbjahr 2023 in Nordrhein-Westfalen insgesamt um 33 Prozent eingebrochen. Dramatisch war der Rückgang vor allem im Neubau. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Vorjahresvergleich 43 Prozent weniger Wohnungen genehmigt, beim Neubau von Geschosswohnungen betrug der Rückgang 36 Prozent (Abb. 3.1.5). Stabiler verlief die Entwicklung bei der Neuschaffung im Bestand. Mit rund 3.700 genehmigten Wohnungen wurde in diesem Segment ein im Vergleich nur leichter Rückgang von 4 Prozent in der ersten Jahreshälfte 2023 verzeichnet.

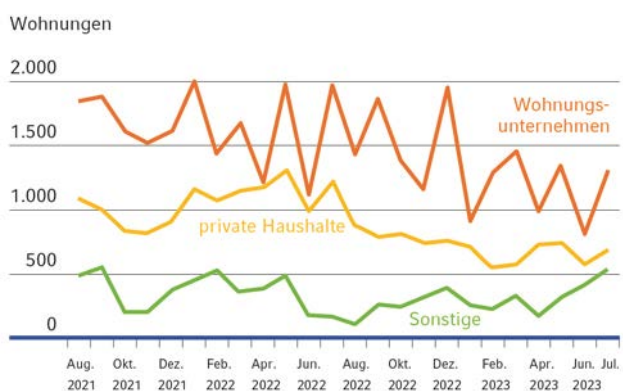
Abb. 3.1.6: Monatliche Baugenehmigungen: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Bauherrengruppe



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2023

Abb. 3.1.7: Monatliche Baugenehmigungen: Geschosswohnungen nach Bauherrengruppe



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2023

### Private Haushalte von Rückgängen besonders stark betroffen

Stärkste Gruppe beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sind üblicherweise die privaten Haushalte. Die Kapitalmarktbedingungen in Kombination mit den steigenden Preisen (s. Kapitel 1.2) sorgten verstärkt dafür, dass Ende 2022 die Baugenehmigungen durch die Bauherrengruppe der privaten Haushalte stark einbrachen. Befanden sie sich zuvor auf einem Niveau von rund 1.000 monatlich genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern, wurden zuletzt nur zwischen 500 und 600 monatliche Baugenehmigungen ausgesprochen (Abb. 3.1.6). Die Wohnungsunternehmen machten im Juli 2023 mit rund 100 genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einen geringen Anteil am Gesamtgeschehen aus, ein deutlicher Rückgang war allerdings auch hier erkennbar.

Im Geschosswohnungsbau dominieren die Wohnungsunternehmen. Die Entwicklung der vergangenen 24 Monate zeigte aber auch hier eine absteigende Tendenz bei den Genehmigungen. Während die Wohnungsunternehmen in der ersten Jahreshälfte 2023 einen Rückgang von 28 Prozent im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2022 verzeichneten, verzeichneten private Haushalte im gleichen Vergleichszeitraum sogar 43 Prozent weniger Geschosswohnungen Baugenehmigungen,

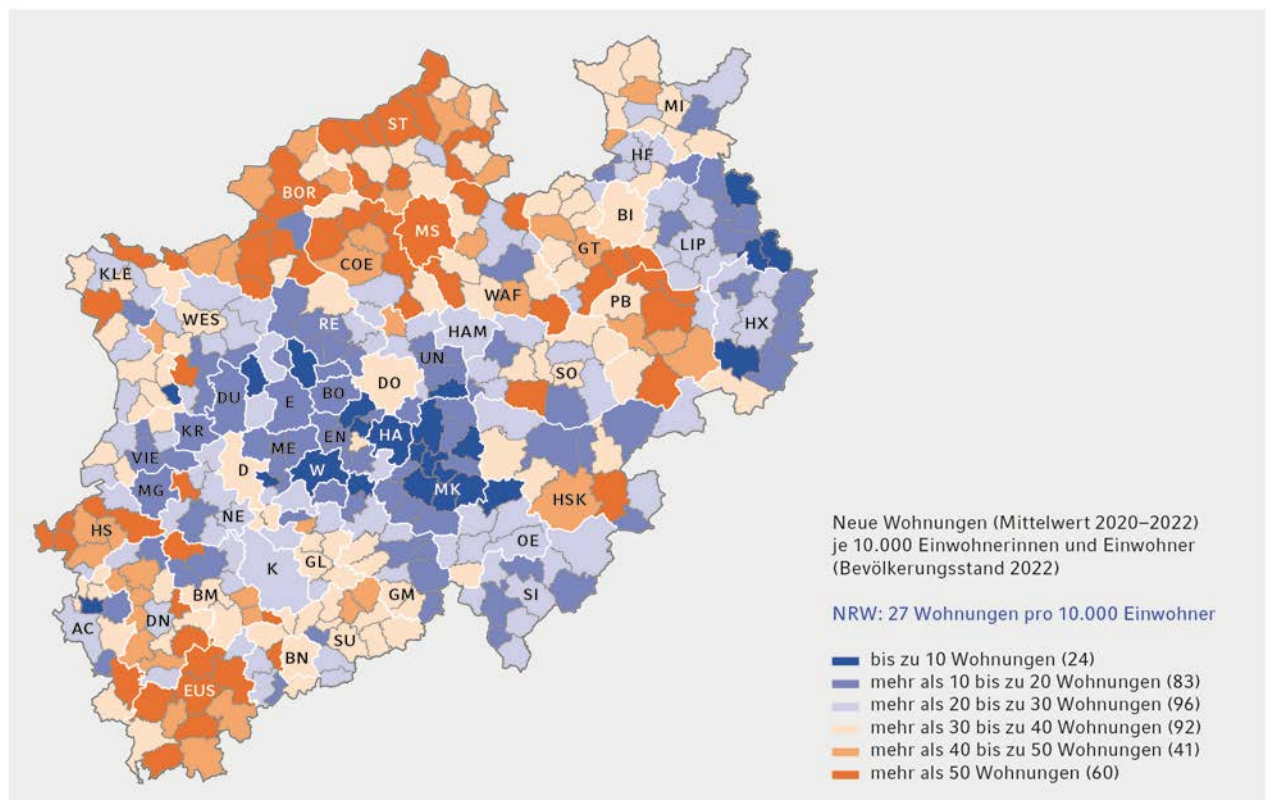
zuletzt zwischen 500 und 800 Geschosswohnungen monatlich (Abb. 3.1.7). Unter den herausfordernden Rahmenbedingungen zogen sich kleinere private Investoren tendenziell schneller aus dem Markt zurück als privatwirtschaftliche und insbesondere als kommunale Wohnungsunternehmen.

### Hohe Bauintensität im Münsterland und im Südwesten Nordrhein-Westfalens

Landesweit wurden zuletzt rund 27 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. Ein Blick auf die Karte zeigt die regionalen Unterschiede der Bauintensität in Bezug auf die Bevölkerung (Abb. 3.1.8). Eine besonders starke Bauintensität zeigte sich im Münsterland. In dieser stark wachsenden Region sowie rund um Gütersloh und Paderborn hatte der Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen (Abb. 3.1.9), sodass dieser zu einer überdurchschnittlichen Gesamtbauintensität beitrug. Zurückzuführen ist das unter anderem auf die steigende Bevölkerungszahl und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum.

Eine hohe Gesamtbauintensität zeigte sich auch im westlichen Ostwestfalen sowie in den Gebieten entlang der niederländischen Grenze zwischen dem Kreis

Abb. 3.1.8: Gesamtbauintensität



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

Euskirchen und dem Kreis Heinsberg (Abb. 3.1.8). Letztere profitierten von der wachsenden Städteregion Aachen und dem Wirtschaftsstandort Köln-Bonn, aber auch von der gestiegenen Attraktivität für Niederländer, die in die Region zogen. Im Gegensatz dazu wiesen weite Teile des Ruhrgebiets und Südwestfalens sowie das östliche Ostwestfalen eine vergleichsweise geringe Bauintensität auf – im Ruhrgebiet sicher bedingt durch eine geringe Baulandverfügbarkeit. Auch die am Niederrhein gelegenen Städte Duisburg, Krefeld und Mönchengladbach wiesen eine geringe Bauintensität im Mittelwert der vergangenen drei Jahre auf.

### Besonders hohe Eigenheimnachfrage entlang der Rheinschiene

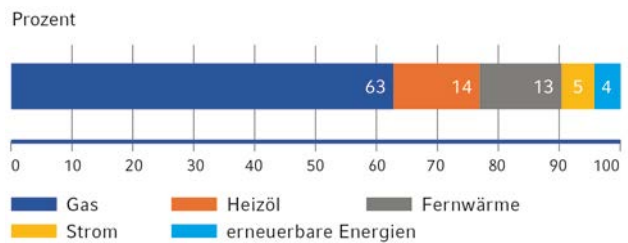
Eine besonders hohe Nachfrage nach Eigenheimen verzeichneten die Kreise Euskirchen, Düren und Heinsberg (Abb. 3.1.11). Hier überschneiden sich die Umlandeffekte der Großstädte Düsseldorf, Köln, Bonn und Aachen. Die hohe Eigenheimnachfrage in dieser Region resultierte aus den attraktiven Arbeitsmöglichkeiten in der Region und den im Vergleich zu den Großstädten niedrigeren Kaufpreisen. Überdurchschnittlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden zudem im nördlichen und westlichen Münsterland und um Paderborn.

Im westlichen und nördlichen Münsterland, in den Regionen Paderborn und Gütersloh sowie um Aachen und Köln entstanden überdurchschnittlich viele neue Wohnungen im Rahmen von Bestandsmaßnahmen (Abb. 3.1.12).

### Nur wenige Haushalte heizten 2022 bereits mit erneuerbaren Energien, ...

Auswertungen des Statistischen Landesamtes basierend auf den Ergebnissen des Mikrozensus zeigen, dass 4,4 Prozent der nordrhein-westfälischen Privathaushalte überwiegend mit erneuerbaren Energieträgern heizen (Abb. 3.1.10). Darunter fallen unter anderem Wärme-

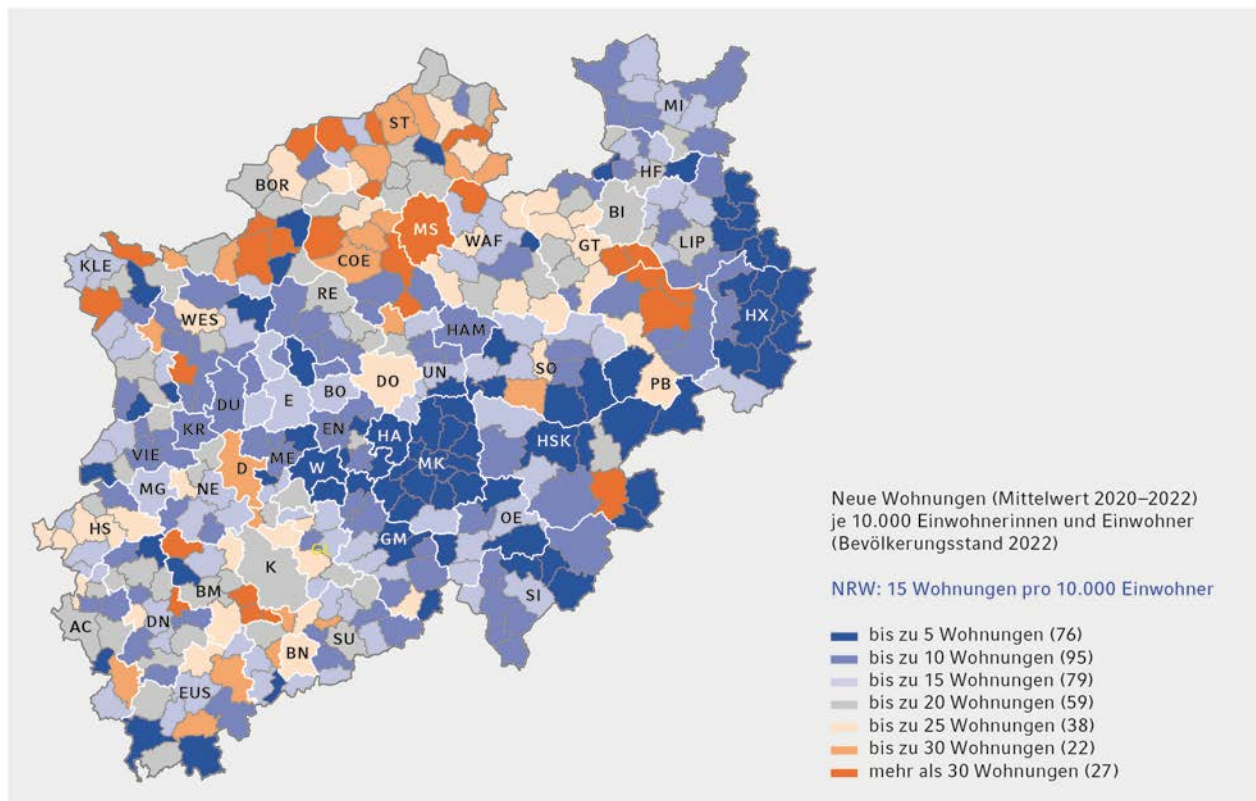
Abb. 3.1.10: Haushalte nach überwiegend verwendeter Energieart der Beheizung 2022



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2023

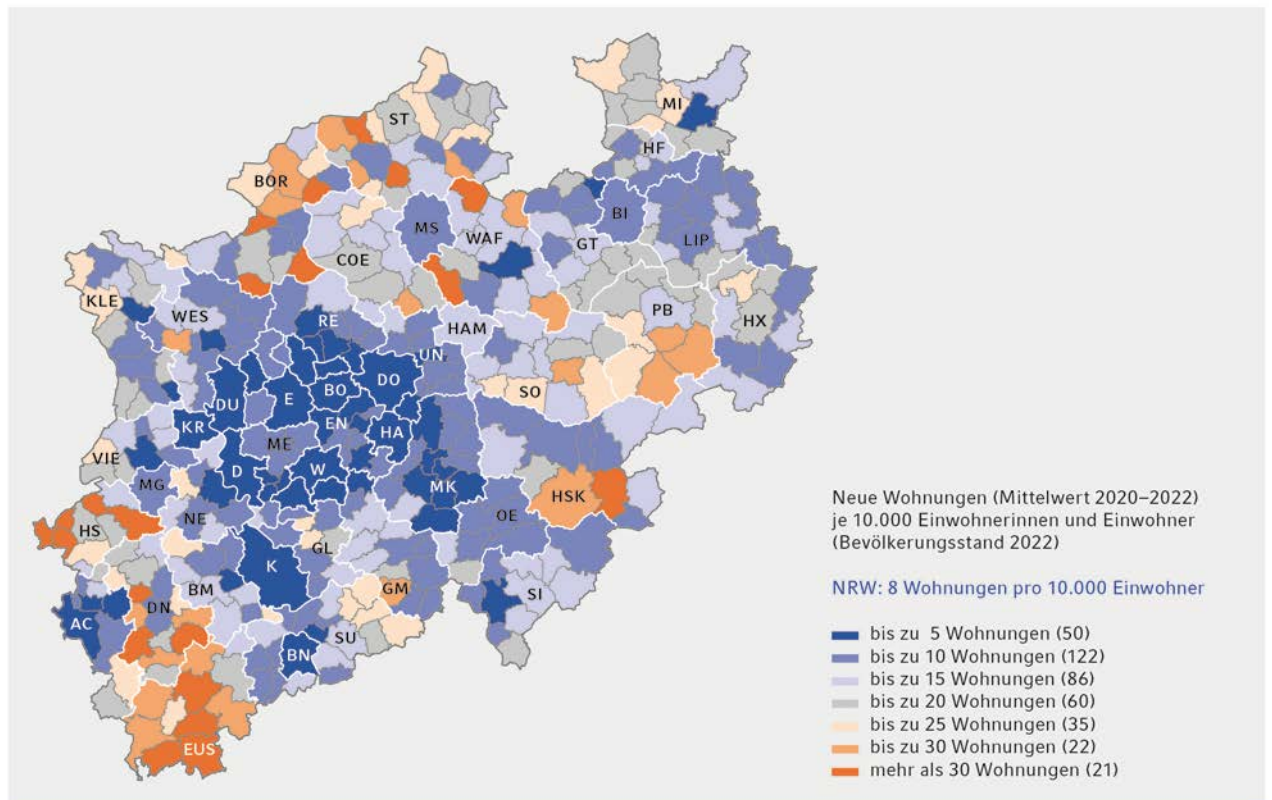
Abb. 3.1.9: Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2023

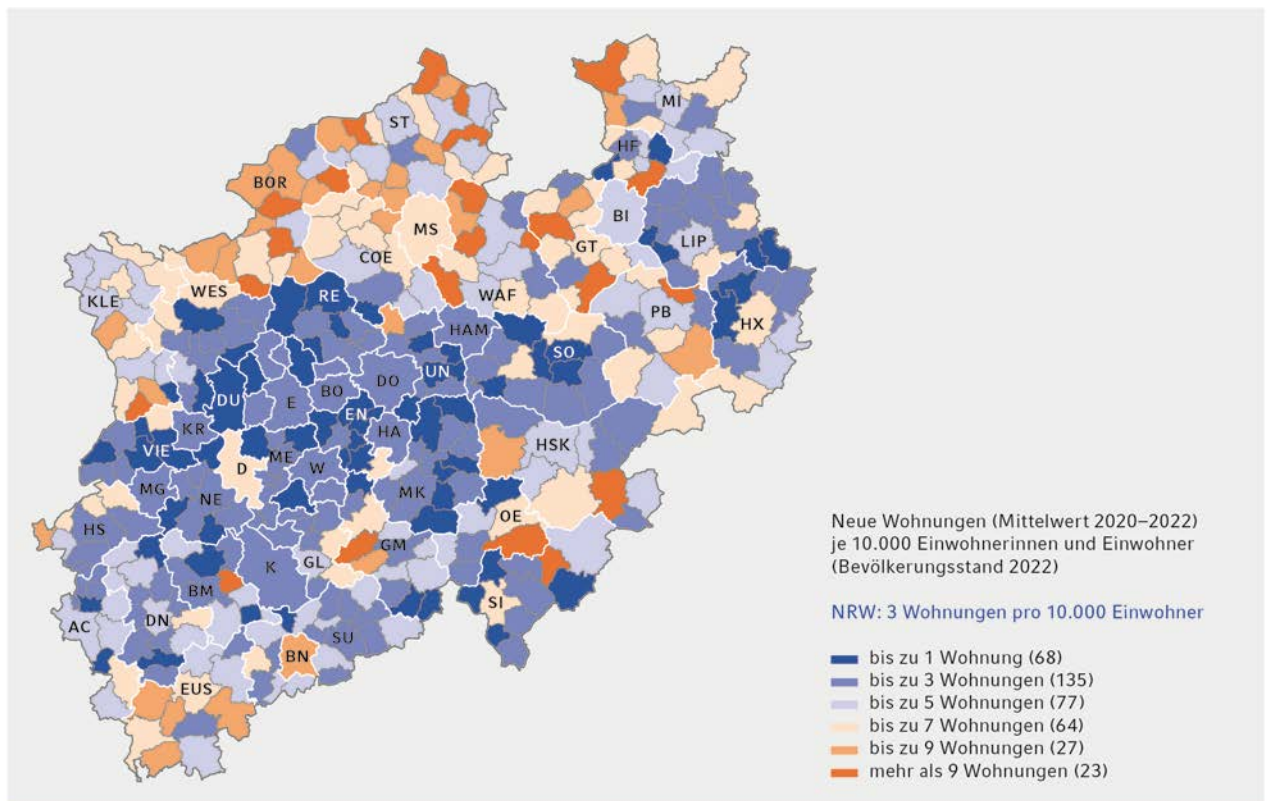
Abb. 3.1.11: Bautintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2023

Abb. 3.1.12: Bautintensität bei der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand (inkl. Wohnheimplätzen)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2023



pumpen durch Erd- oder andere Umweltwärme, Holz, sonstige Biomasse sowie Solarenergie. Insgesamt blieben im Jahr 2022 jedoch Gas und Öl die dominierenden Energieträger zum Heizen des selbstgenutzten Wohneigentums. Als überwiegender Energieträger wurde Gas in knapp 63 Prozent der Haushalte eingesetzt, rund 14 Prozent heizten mit Öl. An dritter Stelle stand die Fernwärme mit 13 Prozent.

### ... aber im Neubau gewinnen Erneuerbare an Bedeutung

Ein Blick auf die Entwicklung der Beheizungsstruktur im Wohnungsneubau zeigt einen starken Anstieg der Umweltthermie, also den Wärmepumpen mit den Wärmequellen Luft und Wasser. Seit 2012 hat sich der prozentuale Anteil dieser Heizenergie bei den Baufertigstellungen von 15 auf 44 Prozent im Jahr 2022 verdreifacht (Abb. 3.1.13). Gleichzeitig verlor der Energieträger Gas deutlich an Bedeutung. Bei den Baufertigstellungen entfielen 2022 nur noch 29 Prozent auf gasbetriebene Heizungsanlagen.

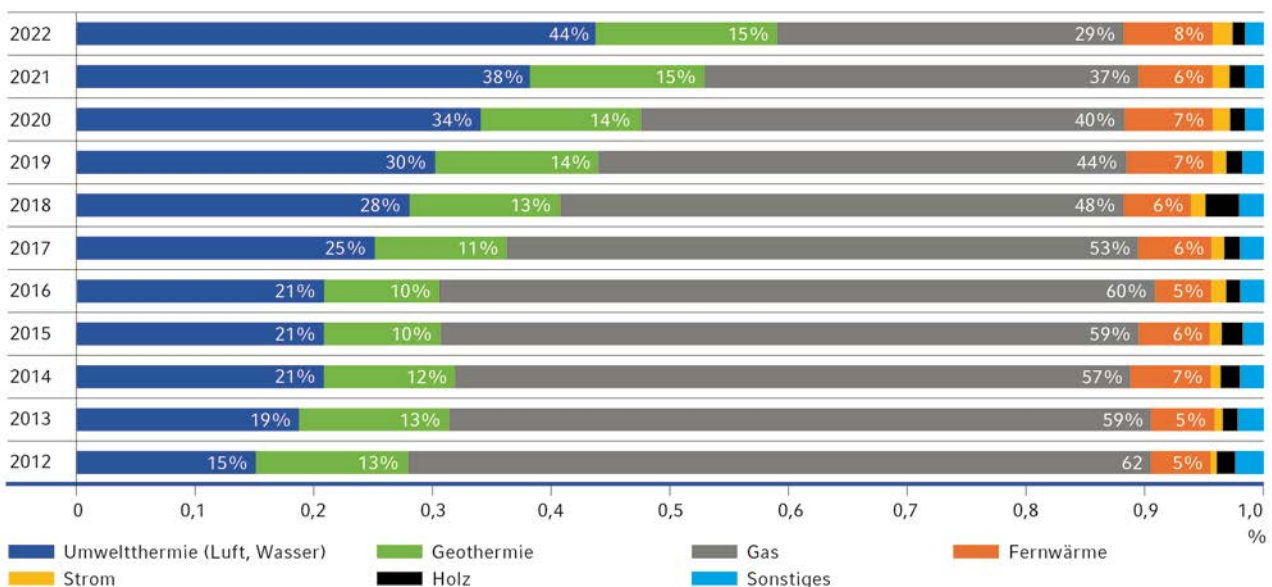
Auch der Blick auf die aktuellen Baugenehmigungen zeigt, dass der Anteil regenerativer Energien bei der Beheizung künftig weiter ansteigen wird: Im laufenden Jahr 2023 wurde die Umweltthermie bei mehr als zwei Dritteln (68%) aller Wohngebäude als primäre Heiz-

energie herangezogen, während der Energieträger Gas nur bei weniger als jeder zehnten Baugenehmigung als Hauptenergieträger genutzt wurde.

Dieses Bild bestätigt sich mit Blick auf die Umfrageergebnisse unter den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Für neun von zehn Wohnungsunternehmen war Gas im Jahr 2023 noch der wesentliche Energieträger zum Heizen des Immobilienbestands – allerdings setzten zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Wärmepumpe.

Insgesamt kommen Wärmepumpen vermehrt in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz, weniger häufig in Mehrfamilienhäusern. Deshalb ist der Anteil von eingesetzten Wärmepumpen in Regionen mit starkem Ein- und Zweifamilienhausneubau deutlich höher als in verdichteten Räumen, wo der Neubau von Mehrfamilienhäusern überwiegt. Die beschriebene Verteilung der primären Heizenergie bei den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen gibt allerdings die zukünftige Tendenz Richtung erneuerbarer Energien vor, auch wenn eine sichtbare Verschiebung in Bezug auf alle Haushalte beziehungsweise den gesamten Wohnungs- und Gebäudebestand viel Zeit braucht. Der energetische Zustand einer Immobilie hat zudem Auswirkungen auf die Preisbildung (Kap. 4.2).

Abb. 3.1.13: Beheizungsstruktur: primäre Heizenergie\* im Neubau (Baufertigstellungen)



\* Als primäre Heizenergie gilt die bezogen auf den Heizenergieanteil überwiegende Energiequelle. In der Darstellung werden die Energieträger Öl, Solarthermie, Biogas, Biomethan und sonstige Biomassen sowie sonstige und keine Heizenergie unter Sonstiges zusammengefasst. Wärmepumpen, die grundsätzlich über Strom betrieben werden, werden im Rahmen der Landesstatistiken nach der Wärmequelle eingeteilt. So werden die Wärmepumpen nach den Wärmequellen Geothermie (Erde), Aerothermie (Luft) und Hydrothermie (Wasser) unterschieden. Die Thermiearten mit Luft und Wasser werden in den Erhebungen unter Umweltthermie zusammengefasst. Wärmepumpen, die überwiegend andere Wärmequellen nutzen (wie Abwärme oder Solarwärme), sind unter Sonstiges zusammengefasst (vgl. IT.NRW).

# 4. Mieten und Kaufpreise

Neben der Darstellung der Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in den vergangenen zehn Jahren wurden in diesem Wohnungsmarktbericht auch Halbjahresdaten bis Mitte 2023 analysiert. Grund ist

die wachsende Dynamik bei den Mieten und eine Trendwende bei den Kaufpreisen. Nach jahrelangen Preisanstiegen ist erstmals ein Rückgang der Angebotspreise zu beobachten.

## 4.1 Entwicklung der Mieten

### Weiterhin deutlicher Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die mittleren Mieten in Nordrhein-Westfalen für online angebotene Bestandsmietobjekte deutlich und lagen 2022 in Nordrhein-Westfalen bei 8,51 €/m<sup>2</sup>. Das bedeutete einen Anstieg von 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, in den Jahren 2020 und 2021 lag dieser noch bei jeweils 3,5 Prozent. Im ersten Halbjahr 2023 hat sich der Anstieg fortgesetzt, sodass die Angebotsmieten ein Niveau von 8,87 €/m<sup>2</sup> erreichten. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten 2022 auf 11,85 €/m<sup>2</sup>, der Anstieg entspricht der Vorjahresentwicklung (+5,7% gegenüber dem Vorjahr, Vorjahr: +5,5%). Im ersten Halbjahr 2023 haben sich die Neubaumieten im landesweiten Durchschnitt auf 12,26 €/m<sup>2</sup> erhöht (Abb. 4.1.1).<sup>1</sup>

Während der Corona-Pandemie zeigte der Mietenmarkt in seiner Preisdynamik vorwiegend Stabilität. Doch zeichneten sich 2023 neue Trends ab, die zu einer erhöhten Mietpreisentwicklung führten. Einer der Hauptgründe dafür waren die gestiegenen Baukosten, die eine verminderte Neubauaktivität zur Folge hatten. Diese Entwicklung trug dazu bei, dass das Angebot an verfügbaren Mietobjekten nicht mit der hohen Nachfrage mithalten konnte. Zudem führten Zinssteigerungen dazu, dass potenzielle Käufer ihre Entscheidung, Eigentum zu erwerben, zumindest verschoben. Das führte wiederum zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Auch die erhöhte Zuwanderung hatte Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf.

### Je jünger das Objekt, umso höher die Preissteigerung

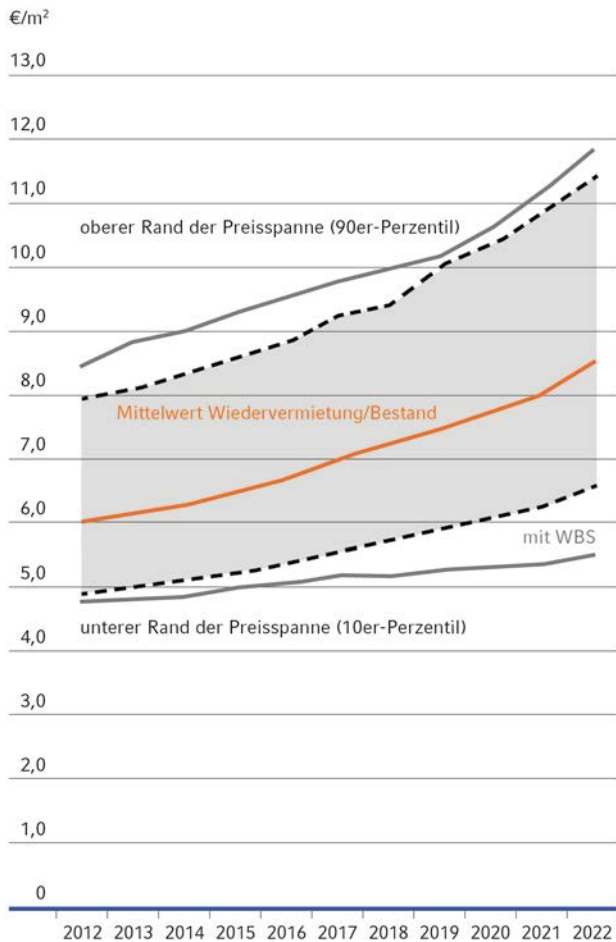
Die Angebotsmieten für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1999 entsprachen etwa denen des Gesamtniveaus der Bestandsobjekte (erstes Halbjahr 2023 Baujahre 1950–1979: 8,54 €/m<sup>2</sup>; Baujahre 1980–1999: 8,65 €/m<sup>2</sup>) und sind im Vergleich zum Vorhalbjahr moderat um circa 1,9 Prozent angestiegen. Deutlich höhere Mieten wurden für Objekte ab dem Baujahr 2000 (ohne Neubau) aufgerufen, sodass sich diese als eigene Preiskategorie zwischen Neubau und Bestand positionierten. Auch der Anstieg der Mieten war mit 2,8 Prozent gegenüber dem Vorhalbjahr in dieser Baualterskategorie höher. Der Trend, dass die teuersten Kategorien gleichzeitig auch diejenigen mit der höchsten Preissteigerung sind, wurde bei den 10 Prozent der teuersten Angebote sichtbar: Das 90er-Perzentil lag im gleichen Preisniveau wie der Neubau und verzeichnete die höchste Preissteigerung (12,12 €/m<sup>2</sup>, +3,4% gegenüber dem Vorhalbjahr; Abb. 4.1.1).

### Öffentlich geförderte Wohnungen auch im Vergleich zum übrigen preiswerten Teilmarkt sehr günstig

Die öffentlich geförderten Wohnungen, also jene, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden können, stellten weiterhin die günstigste Kategorie der Angebote dar. Aufgrund der Preisbindung sind hier die Mieten (Neubau und Bestand) seit 2012 nur um durchschnittlich 0,72 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Seitdem koppelten sie sich deutlich vom weiteren Angebotsmarkt ab: Die Schere zwischen den Angebotsmieten der 10 Prozent günstigsten frei finanzierten und denen der geförderten Wohnungen wurde immer größer (2012 zu 2022: +1,70 €/m<sup>2</sup>).

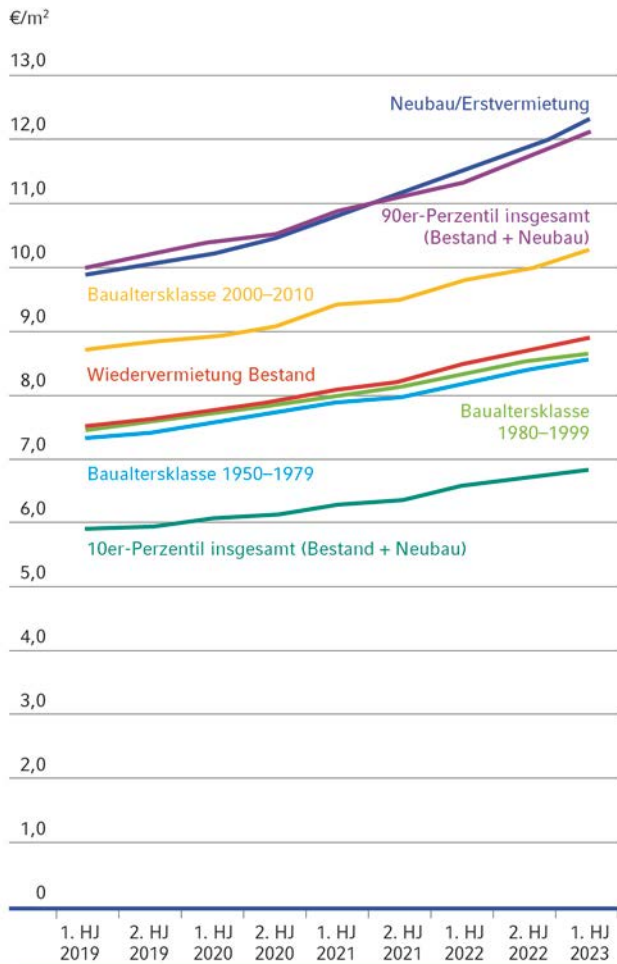
<sup>1</sup> empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Kap. „Datengrundlagen“, Seite 59). Die Mittelwerte für Nordrhein-Westfalen werden aus den Mittelwerten der Kreise und kreisfreien Städte berechnet, jeweils gewichtet mit deren Anteil am Mietwohnungsbestand des Landes. Im Neubau erfolgt die Gewichtung über den Anteil der Kreise am Geschosswohnungsneubau im Land. Der Neubaumittelwert spiegelt damit nicht nur die Mietenentwicklung, sondern auch die regionale Verteilung des Neubaus.

**Abb. 4.1.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne in Nordrhein-Westfalen – Gesamtjahre seit 2012**



Daten: NRW.BANK (eigene Berechnungen auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten))  
NRW.BANK 2023

**Abb. 4.1.2: Angebotsmieten: Entwicklung der Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen – Halbjahre seit erstem Halbjahr 2019**



Daten: NRW.BANK (eigene Berechnungen auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten))  
NRW.BANK 2023

### Zahl der Angebote nahm weiterhin deutlich ab

Aufgrund der zuletzt von vielen Haushalten zurückgestellten Eigentumsbildung wurden weniger Mietwohnungen frei. Zugleich wurden viele freie Wohnungen direkt an Geflüchtete aus der Ukraine vermietet. Dadurch nahm seit Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine zu Beginn 2022 die Zahl der angebotenen Mietwohnungen auf Onlineplattformen deutlich ab. Seit dem ersten Halbjahr 2022 ist die Zahl der Angebote um 20 Prozent gesunken. Weniger Baufertigstellungen führten zudem zu weniger neuen Objekten auf dem Markt, jedoch nahm die Zahl der Neubauangebote im Vergleich zum Vorhalbjahr bislang nur marginal ab (-2,2%).

### Weiterhin kurze Angebotsdauern

Während die Zahl der online inserierten Mietangebote abnahm, blieb die Angebotsdauer bei durchschnittlich 20 Tagen konstant - die Nachfrage nach Mietangeboten zeigte sich somit unbeeindruckt von den Rahmenbedingungen. Dieses Niveau wurde im Betrachtungszeitraum seit Beginn 2020 gehalten (15–20 Tage) mit einem Ausreißer von 30 Tagen in der zweiten Hälfte 2021 (Abb. 4.1.3).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Hierbei werden nur die Inserate betrachtet, die im jeweiligen Halbjahr geschlossen wurden. In vorherigen Zeiträumen werden diese Angebote nicht berücksichtigt.

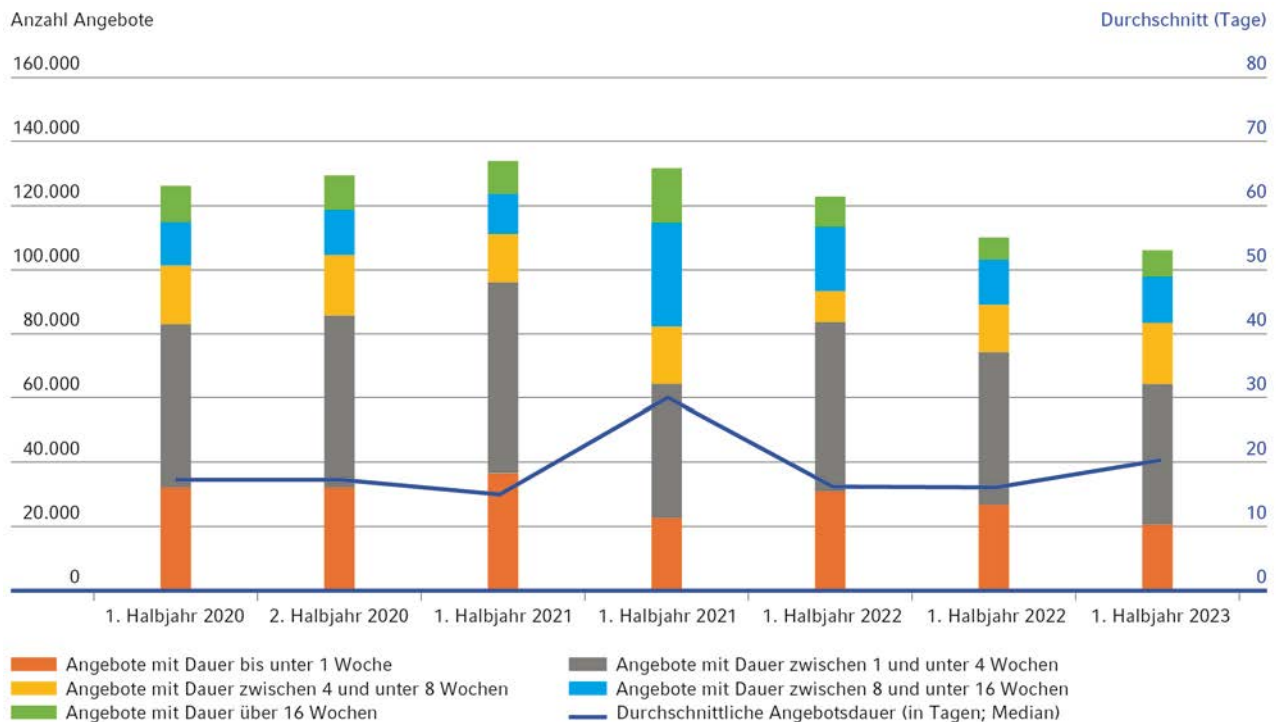
### Regionale Betrachtung

Aufgrund der stärkeren Dynamik ist ein unterjähriger Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten besonders interessant. Diese Daten stellen eine Momentaufnahme dar und müssen keine mittelfristige Trendumkehr bedeuten. Im betrachteten Zeitraum vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 war eine Zunahme in ganz Nordrhein-Westfalen zu beobachten. Besonders hervorzuheben war die dynamische Entwicklung in den Kreisen Viersen, Düren, Euskirchen und Hamm, wo der Anstieg am prägnantesten war. Im Gegensatz dazu zeigten Großstädte entlang der Rheinschiene (die in den vergangenen Jahren hohe Steigerungsraten und ein insgesamt hohes Preisniveau erreicht haben), das Sauerland und einige Teile des Münsterlandes eine vergleichsweise zurückhaltende Entwicklung mit einer mäßigen Steigerung zwischen 0 bis 2,5 Prozent. Ostwestfalen-Lippe verzeichnete eine etwas stärkere Zunahme von 2,5 bis 5 Prozent (Abb. 4.1.4).

Bezogen auf den Neubau zeigte sich kein kohärentes räumliches Muster. Während einige Regionen wie Steinfurt, Herford, Rhein-Erft-Kreis sowie Städte wie Leverkusen, Dortmund, Bochum und Herne eine leicht negative Tendenz aufwiesen, verzeichneten andere Regionen, darunter auch Köln sowie ländlichere Kreise wie Kleve und Höxter, eine positive Entwicklung, in manchen Fällen sogar mit Steigerungsraten von über 7,5 Prozent (Abb. 4.1.5).

Die kleinräumige Analyse der Bestandsangebote im Jahr 2022 zeigt das allgemein hohe Preisniveau (Abb. 4.1.6). Mieten über 11,00 €/m<sup>2</sup> wurden inzwischen nicht nur in den Metropolen Düsseldorf und Köln realisiert, sondern teilweise auch in deren direktem Umland. Das Preisgefüge war in der Rheinschiene sowie in Münster sehr hoch. Moderate Mieten unter 6,50 €/m<sup>2</sup> waren nur noch in ländlich geprägten Gemeinden und Kreisen der Region Ostwestfalen-Lippe, des Sauerlandes und der Eifel zu beobachten sowie in Teilen der Städte Gelsenkirchen, Duisburg, Remscheid, Herne und Hagen.

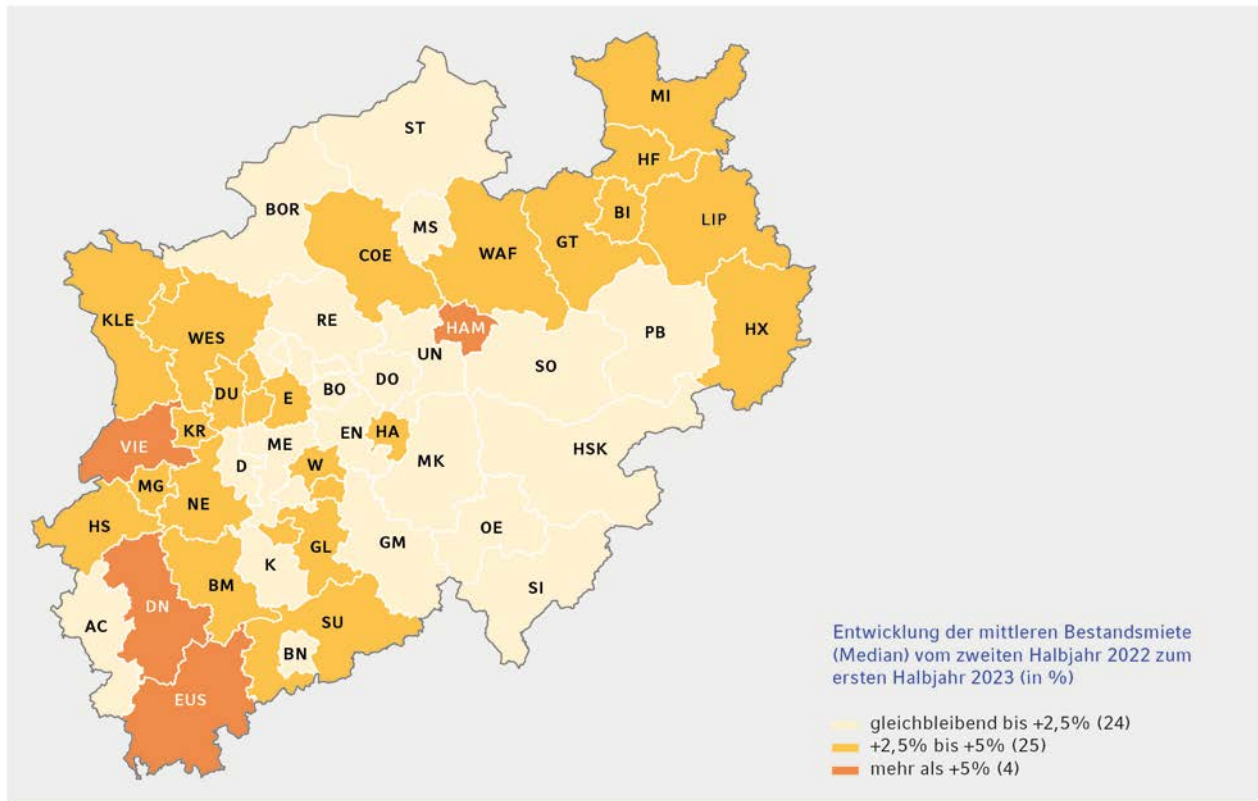
**Abb. 4.1.3: Mietobjekte auf Onlineplattformen: Anzahl und Angebotsdauer**



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

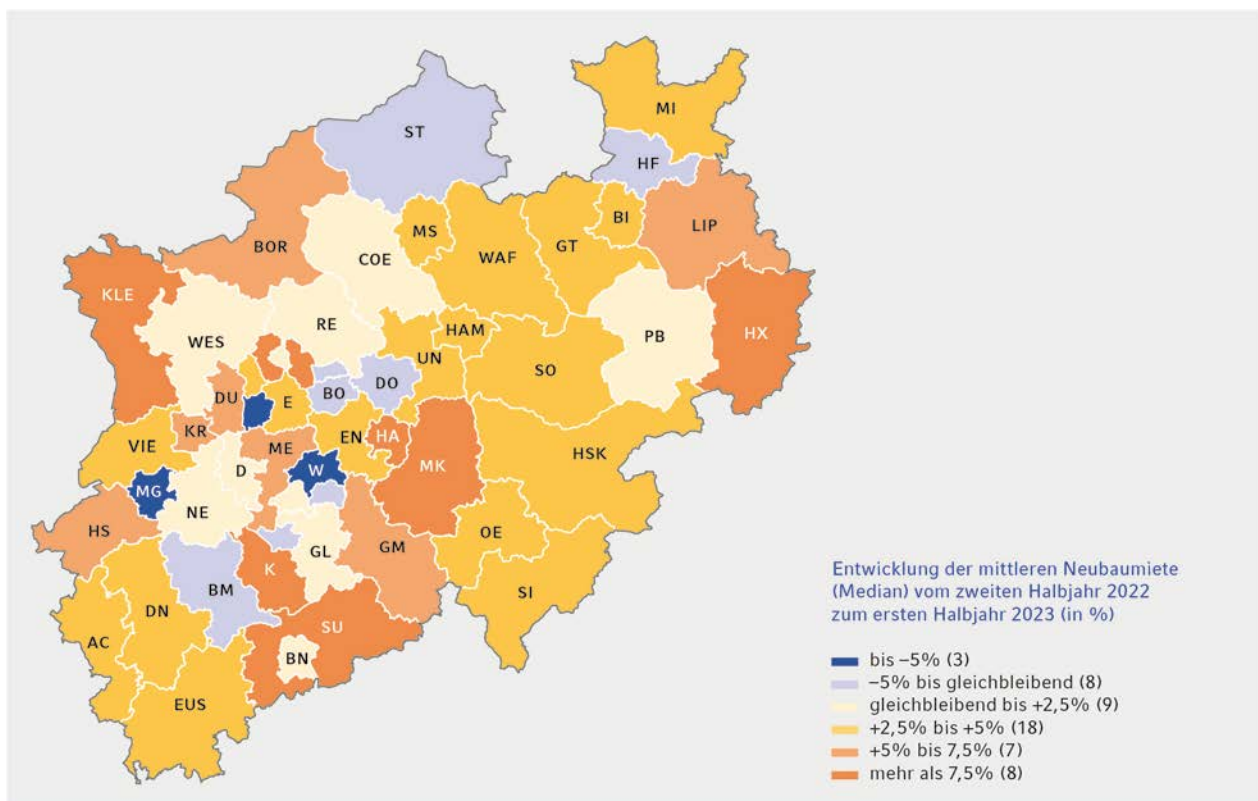
Abb. 4.1.4: Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt) – vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

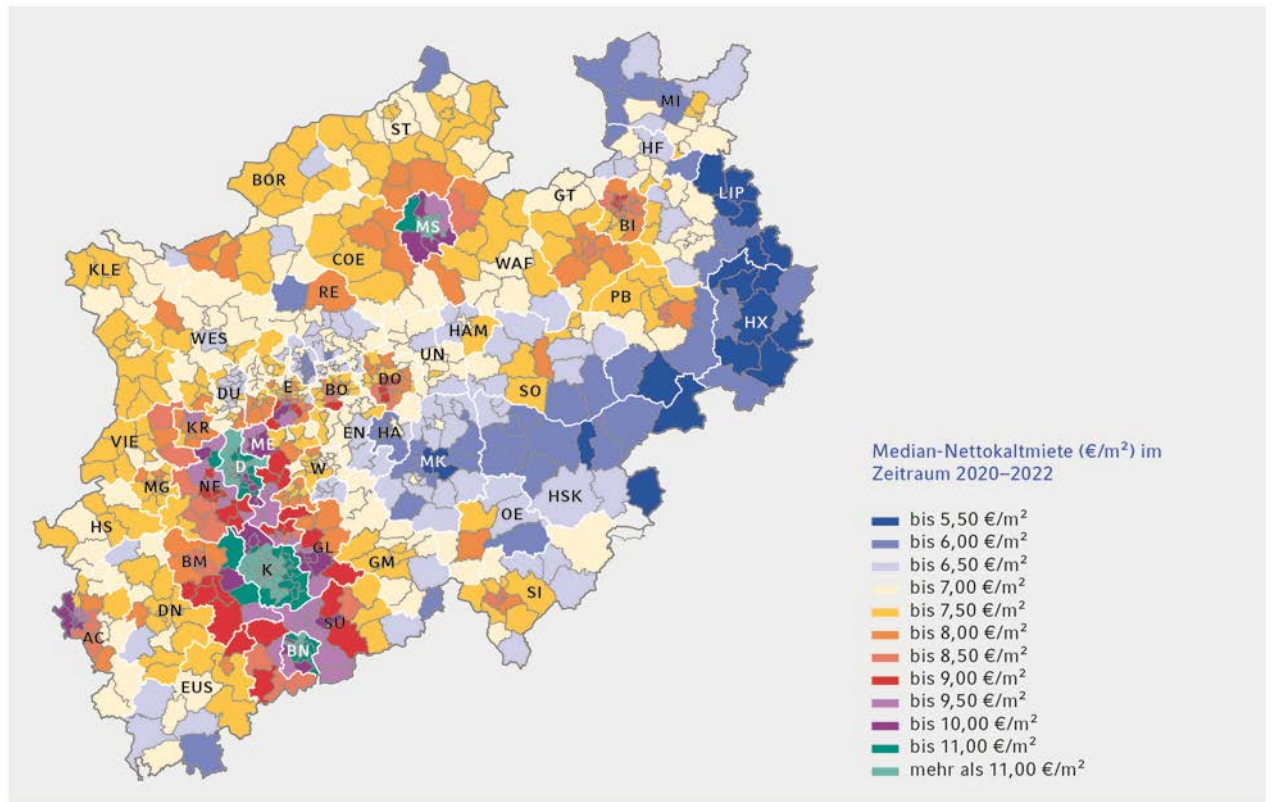
Abb. 4.1.5: Entwicklung der Neubaumieten (netto kalt) – vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

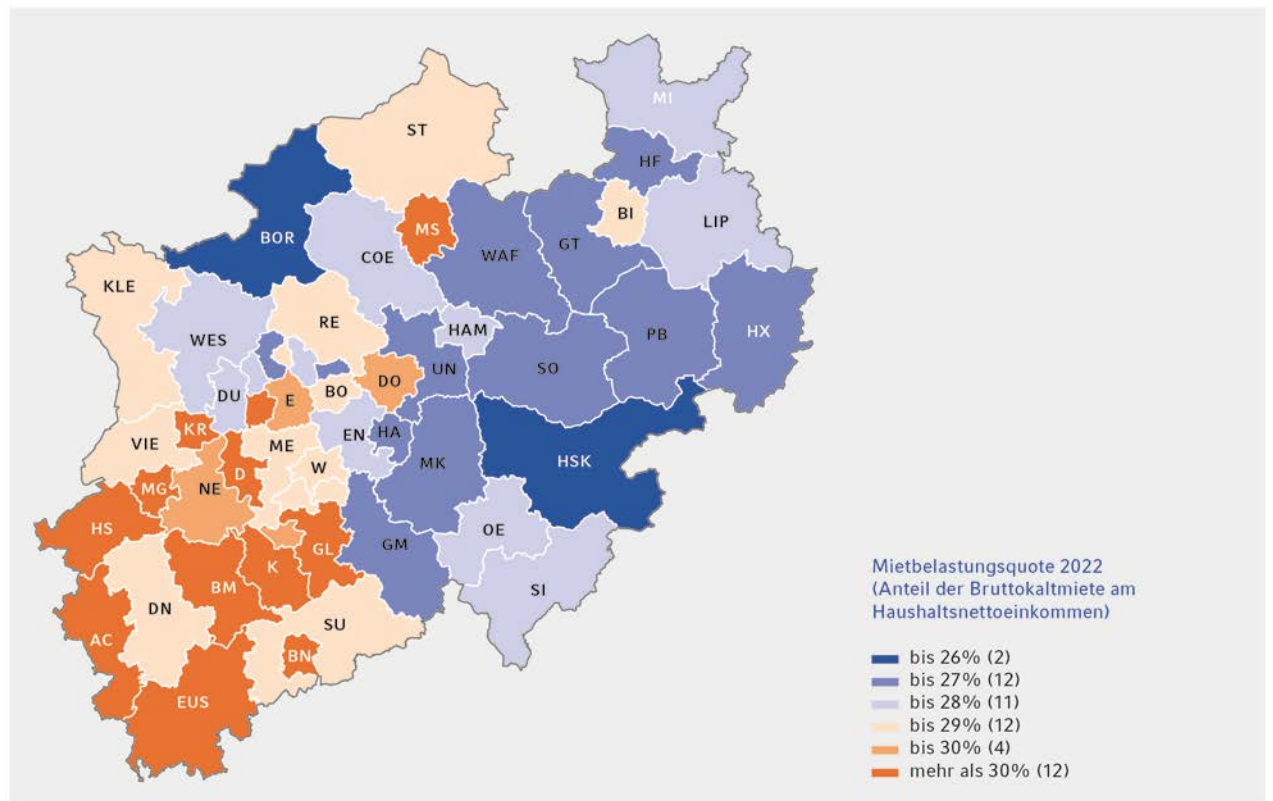
Abb. 4.1.6: Mittlere Wiedervermietungsmiete (netto kalt) für Bestandsangebote



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

Abb. 4.1.7: Mittlere Mietbelastungsquote 2022



Daten: IT.NRW, Mikrozensus Zusatzerhebung „Wohnen“ 2022

NRW.BANK 2023

## Mietbelastung abhängig von Einkommens- und Mietentwicklung

Der absolute Mietpreis ermöglicht zwar den regionalen Vergleich von Mietpreisniveaus und zeigt günstigere und teurere Regionen auf, die Erschwinglichkeit von Wohnraum hängt jedoch auch von dem jeweiligen Einkommen ab. In Abbildung 4.1.7 werden die Mietbelastungsquoten anhand der tatsächlich gezahlten Mieten aus der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus 2022 dargestellt.<sup>3</sup> 2022 gab ein Haushalt im Landesdurchschnitt 28,9 Prozent seines monatlichen

Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Regional betrachtet lag die Mietbelastung im Durchschnitt in allen Kreisen und kreisfreien Städten unter einem Drittel des Einkommens. In der Rheinschiene, im Rheinland, in großen Teilen des Niederrheins und der Eifel, in Teilen des Ruhrgebiets, in Münster und Bielefeld sowie im Kreis Steinfurt lag die Mietbelastung für die Haushalte über 28 Prozent (am höchsten im Rheinisch-Bergischen Kreis mit 32,1%). Im übrigen Nordrhein-Westfalen lag sie unter 28 Prozent, hier am niedrigsten im Hochsauerlandkreis mit 23,2 Prozent.

<sup>3</sup> Mietbelastungsquote: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023: Wohnen in Deutschland – Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm des Mikrozensus. Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.

## Zum Haldenblick, Bottrop – nachhaltige Aufwertung eines Quartiers

Die städtische Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GGB) fand für ihre in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilien an der Robert-Brenner-Straße im Bottroper Stadtteil Boy eine überzeugende Lösung: Nach einer Phase der Planung und Konzeption konnte die nicht mehr erhaltungswürdige Bausubstanz aus den 1960er-Jahren abgerissen werden. Im Jahr 2018 begann die GGB mit dem Neubau, die Fertigstellung datiert auf das Jahr 2021, zudem bekam das Gebiet einen neuen Namen: „Zum Haldenblick“.

Die 52 Wohneinheiten, 48 davon mit öffentlicher Förderung gebaut, bilden eine Kombination aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern zur Miete. Ein neuer Spielplatz sowie aufgewertete Grünflächen erfreuen seit Fertigstellung insbesondere Familien mit Kindern. Auch an die umweltfreundliche Mobilität wurde gedacht: Es gibt Stellflächen für Elektroautos und eine öffentliche Ladesäule.



## Öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen: ein wichtiger Faktor für die Stabilisierung von Wohnungsbau und -modernisierung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt weiterhin hoch. Damit wird die öffentliche Wohnraumförderung zunehmend wichtiger: Gerade unter herausfordernden gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist sie ein verlässlicher Baustein in der Bereitstellung von langfristig gesichertem, erschwinglichen Wohnraum.

Für die Jahre 2023 bis 2027 stehen im mehrjährigen Wohnraumförderprogramm insgesamt 9 Milliarden € zur Verfügung, davon für das Jahr 2023 mindestens 1,6 Milliarden € und für 2024 1,7 Milliarden €. Das Förderangebot bietet den Investoren eine verlässliche Finanzierungsperspektive, die durch hohe Grunddarlehen, günstige Zinskonditionen, hohe Tilgungsnachlässe und lange Laufzeiten besonders attraktiv ist.

Diese Rahmenbedingungen werden von den Kommunen zukunfts- und bedarfsorientiert aufgegriffen. Einigen Kommunen gelingt es dadurch, den Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen zu stabilisieren oder sogar auszubauen, obwohl für viele ältere Bestände derzeit die Bindungen auslaufen. Ein genauerer Blick auf die besonders erfolgreichen Kommunen gibt Hinweise auf die relevanten kommunalen Handlungsfelder:

Die Aufstellung von kommunalen Wohn-/Handlungskonzepten, die von Stadt, Politik und Wohnungsmarktakteuren gemeinsam formulierte Ziele und Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung bezahl-

baren Wohnraums enthalten, schaffen ein gemeinsames Problemverständnis und bieten allen beteiligten Akteuren einen abgestimmten Orientierungs- und Handlungsrahmen. Auch die bedarfs- und nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung für den Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einer verbindlichen und konsequent angewandten Quotenregelung für den geförderten Mietwohnungsneubau hilft sehr, den geförderten Mietwohnungsbestand zu stabilisieren. Diese Ansätze werden zudem durch eine verstärkte Investorenansprache und -beratung sowie durch zielorientierte Kooperationen mit lokal und regional agierenden Wohnungsunternehmen verstärkt. Der kommunale Wohnungsbau wie auch die Modernisierungsförderung zur Sicherung und Neuschaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. der Ankauf dieser Bindungen im Bestand sind weitere Instrumente, die helfen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Zunehmend wichtiger ist zudem die intensive Beratung und Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, denen die Schaffung von bezahlbarem, gefördertem Wohnraum wichtig ist.

Den Kommunen gelingt es damit, auf Jahrzehnte hinaus bezahlbaren Wohnraum zu sichern, der auch dringend benötigt wird. Denn die Analyse des heute vorhandenen geförderten Mietwohnungsbestands zeigt: 50 Prozent der Wohnungen werden bis zum Jahr 2035 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung gefallen sein.



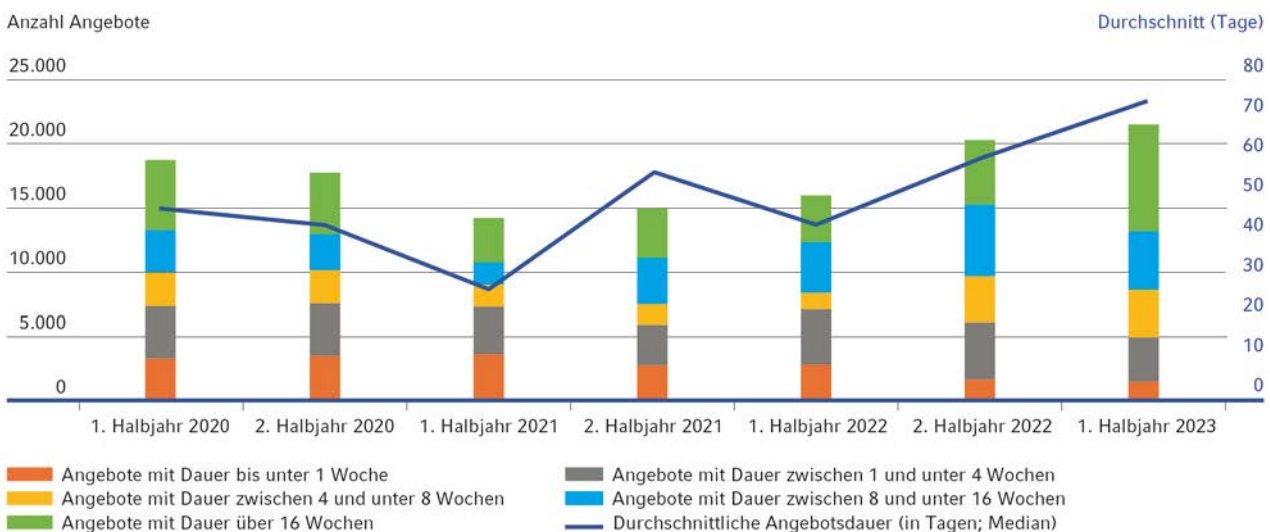
## 4.2 Entwicklung der Wohneigentumspreise

Ein Jahrzehnt lang sind die Preise für Wohneigentum stetig – und stärker als die Mieten – angestiegen. Auch während der Corona-Pandemie war die Nachfrage nach Wohneigentum hoch. Da die Zinsen auf dem freien Markt bis Ende 2021 auf einem sehr günstigen Niveau lagen, war die Immobilie eine wichtige und tragende Säule der Vermögensbildung. Diese Entwicklung wurde stark gebremst: Das hohe Zinsniveau auf dem freien Markt, die gestiegenen Baukosten sowie die anhaltend hohe Inflationsrate (vgl. Kap. 1.2) führten 2022 und 2023 zu erheblichen finanziellen Belastungen für potenzielle Käufer. Das hat zur Folge, dass sich weniger Menschen in Nordrhein-Westfalen den Kauf von Eigentum leisten konnten und ihre Kaufentscheidung zumindest verschoben. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurde darauf mit einer Verbesserung der Förderkonditionen reagiert. So wurden beispielsweise im Programm „NRW.BANK.Wohneigentum“ die Einkommensgrenzen deutlich erhöht.

### Zahl der Angebote und Dauer der Inserierung nahmen zu

Die seit dem ersten Halbjahr 2023 bestehende Kaufzurückhaltung schlug sich auf die Zahl der Angebote auf Onlineplattformen nieder. Diese stieg für Bestands- und Neubauobjekte seit Ende 2021 für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser an. Auch die Angebotsdauern der Inserate für Objekte auf Onlineplattformen nahmen aufgrund der gesunkenen Nachfrage zu. Die durchschnittliche Vermarktungsdauer schwankte dabei, lag aber im ersten Halbjahr 2023 auf einem Hoch im Vergleich zu Anfang 2020. Eigentumswohnungen wurden im Durchschnitt 72 Tage, Einfamilienhäuser im Durchschnitt 75 Tage bis zum Verkauf inseriert. Dabei stieg in beiden Segmenten die Zahl der Angebote, die länger als 16 Wochen inseriert sind, und die Angebote mit einer Inserierungsdauer unter einer Woche nahmen deutlich ab (Abb. 4.2.1).

**Abb. 4.2.1: Angebotsdauern auf Onlineplattformen: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser**



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023



### Neue Friedrichstraße, Wuppertal – ökologische Modernisierung eines Altbaus

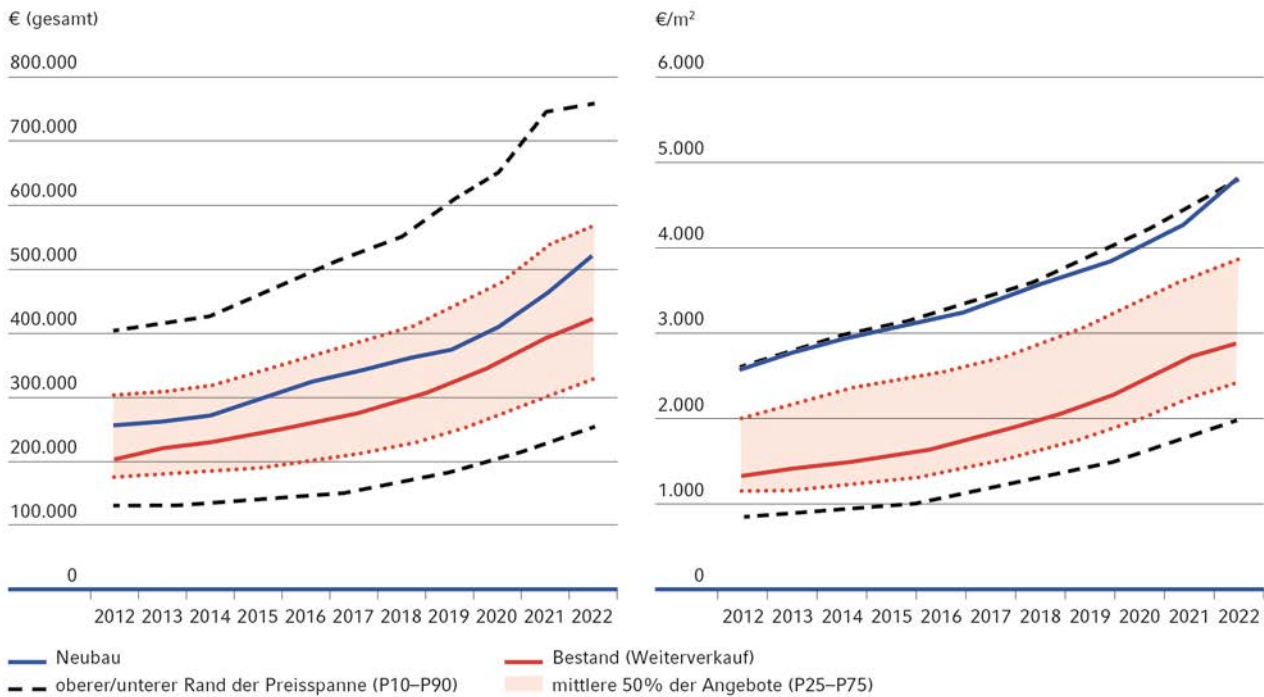
Die Modernisierung eines denkmalgeschützten Altbaus unterliegt besonderen Bedingungen: In der Regel darf die Fassade einer solchen Immobilie nicht verändert werden, was zum Beispiel beim Dämmen des Objekts andere Lösungen erfordert. Wie auch bei der Modernisierung dieses Hauses in der Wuppertaler Neuen Friedrichstraße. Der kernsanierte Altbau, der vier Wohneinheiten umfasst, wurde von innen gedämmt, damit die Fassade erhalten bleiben konnte. Verwendet wurden zur Dämmung ausschließlich ökologische Materialien, was den nachhaltigen Charakter der Sanierung unterstreicht. Der besondere Clou besteht in dem Einsatz von patentierten, nahezu CO<sub>2</sub>-frei produzierten Hochleistungslehmmodulen, die als Deckenheizungen fungieren, für ein gesundes, allergikergeeignetes Raumklima sorgen und aufgrund ihrer Beschaffenheit zum Erreichen der Klimaziele beitragen können.

### Deutlicher Preisrückgang in allen Segmenten und Baualtern

Nach einem Jahrzehnt konstant steigender Immobilienpreise (Abb. 4.2.2) ist auf dem Markt eine Trendwende eingeleitet. Am deutlichsten stellte sich diese Entwicklung bei den Einfamilienhäusern dar, in allen Segmenten und Baualternklassen war seit Beginn des Krieges gegen die Ukraine im Frühjahr 2022 ein deutlicher Rückgang der Angebotspreise um 8,9 Prozent zu verzeichnen (Abb. 4.2.3). Im Neubau trat diese Entwicklung erst im zweiten Halbjahr 2022 ein. Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich bei den Eigentums-

wohnungen: Auch hier waren über die Baualternklassen hinweg – außer im Neubau – die Angebotspreise je Quadratmeter rückläufig (Bestand im ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023: –5,5%). Im Neubau hingegen befanden sich die Preise nach einer deutlichen Steigerung in der Stagnation. Aufgrund der gestiegenen allgemeinen Preise für Bauleistungen sowie der hohen energetischen Anforderungen müssten die Anbieter von Neubaueigentumswohnungen diese höheren Kosten eigentlich an die Käufer weitergeben. Diese Entwicklungen führten vielerorts dazu, dass neue Bauprojekte ausgesetzt wurden und einige Bauträger und Projektentwickler in erhebliche finanzielle Schieflage gerieten.

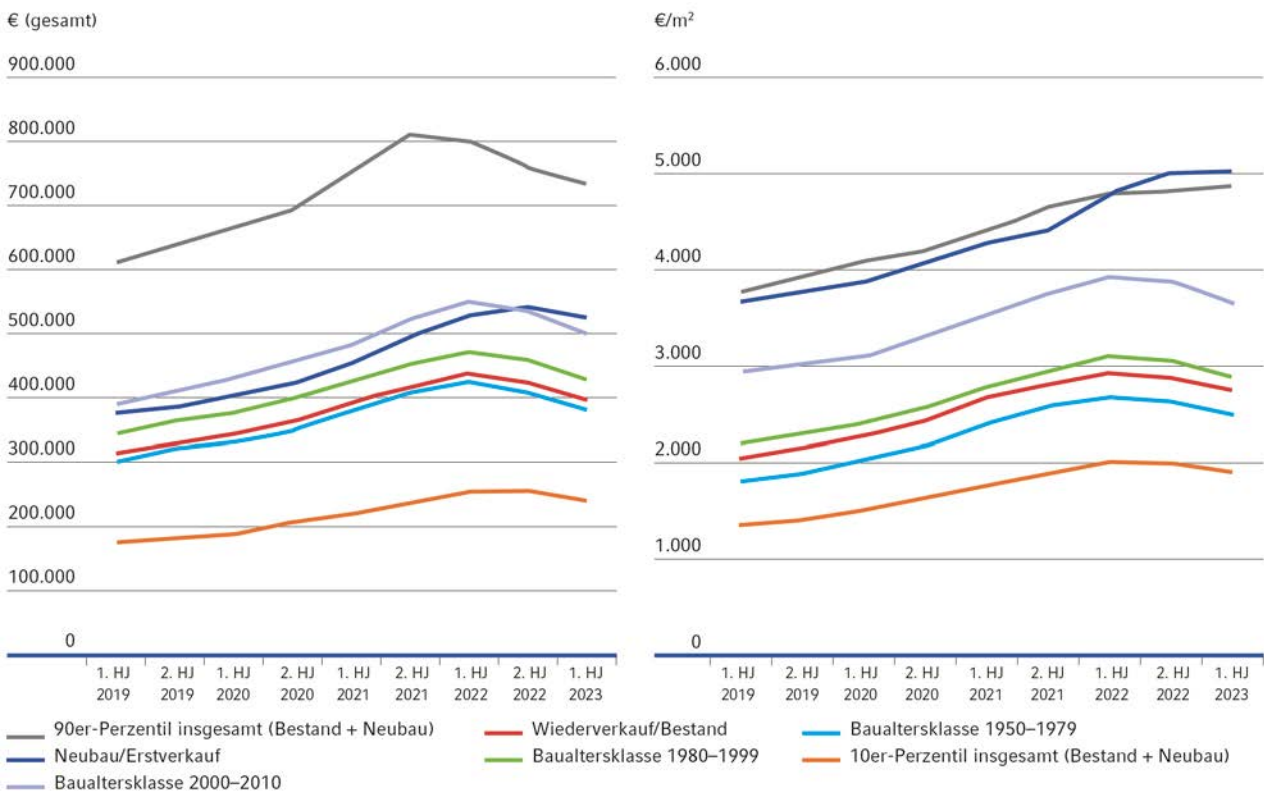
**Abb. 4.2.2: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: Mittelwerte und Preisspannen seit 2012**  
**a) Einfamilienhäuser** **b) Eigentumswohnungen**



Daten: NRW.BANK (eigene Berechnung auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten))

NRW.BANK 2023

**Abb. 4.2.3: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: EFH und ETW – Halbjahre seit dem ersten Halbjahr 2019**  
**a) Einfamilienhäuser** **b) Eigentumswohnungen**



Daten: NRW.BANK (eigene Berechnung auf Datenbasis IT.NRW, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten))

NRW.BANK 2023

## Eigentumspreise auch regional mit wenigen Ausnahmen deutlich rückläufig

Die 2023 landesweit negative Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser lässt sich auch regional ablesen. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand sanken im Landesdurchschnitt vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 um 4,1 Prozent. Im Kreis Coesfeld beispielsweise sind die Angebotspreise sogar um mehr als 10 Prozent gesunken. Auch in der Rheinschiene, am Niederrhein, in Teilen des Ruhrgebiets, im Sauer- und im Siegerland sowie in Ostwestfalen-Lippe gingen die Preise zwischen 2,5 Prozent und teilweise bis zu 10 Prozent zurück. Während in den Kreisen Borken, Oberbergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Düren und Soest, in der Städteregion Aachen sowie in den Städten Dortmund, Mönchengladbach und Oberhausen eine Stagnation oder leichte Preisrückgänge zu beobachten waren, stiegen die Preise lediglich im Rhein-Erft-Kreis, Paderborn und Höxter noch an (Abb. 4.2.4).

Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen zeigten eine insgesamt leicht ansteigende Entwicklung (NRW, zweites Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023: +0,7%). Vor allem in den Kreisen des Münsterlandes, in Ostwestfalen-Lippe, den Kreisen Olpe, Rhein-Sieg, Rheinkreis Neuss und Mettmann sowie den Städten Bochum und Leverkusen waren Preissteigerungen zu verzeichnen. Dennoch gibt es in Großstädten der Rheinschiene, wie in Duisburg, im Hochsauerlandkreis, in Wuppertal und im Kreis Euskirchen einen Rückgang von bis zu 10 Prozent (Abb. 4.2.5).

Bei Einfamilienhäusern war die negative Entwicklung weitaus ausgeprägter. Besonders im Bestand war der Negativtrend zu beobachten (NRW, zweites Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023: -6,1%). Mit Ausnahme des Kreises Höxter zeigten alle Kreise und kreisfreien Städte eine negative Entwicklung. Besonders in den Kreisen Herford und Paderborn sowie in Mülheim waren die Preisrückgänge mit mehr als 10 Prozent sehr deutlich. Die Neubauten von Einfamilienhäusern boten allerdings ein differenziertes Bild. Trotz einer allgemeinen negativen Entwicklung gab es noch Regionen mit positiver Preisentwicklung, wie in Ostwestfalen-Lippe, dem westlichen Münsterland und teilweise im Sieger- und Sauerland sowie in den Städten Köln, Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach (Abb. 4.2.6).

Regional variierten die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen erheblich zwischen teuren und günstigen Regionen. In ländlichen Gebieten wie dem Kreis Höxter oder im Hochsauerlandkreis konnten Bestandsobjekte durchschnittlich für weniger als 250.000 € erworben werden. Dagegen lagen die Angebotspreise in manchen Teilen der Großstädte Köln, Bonn, Düsseldorf (inkl. Meerbusch), Essen und Münster jenseits von 750.000 € (Abb. 4.2.7).

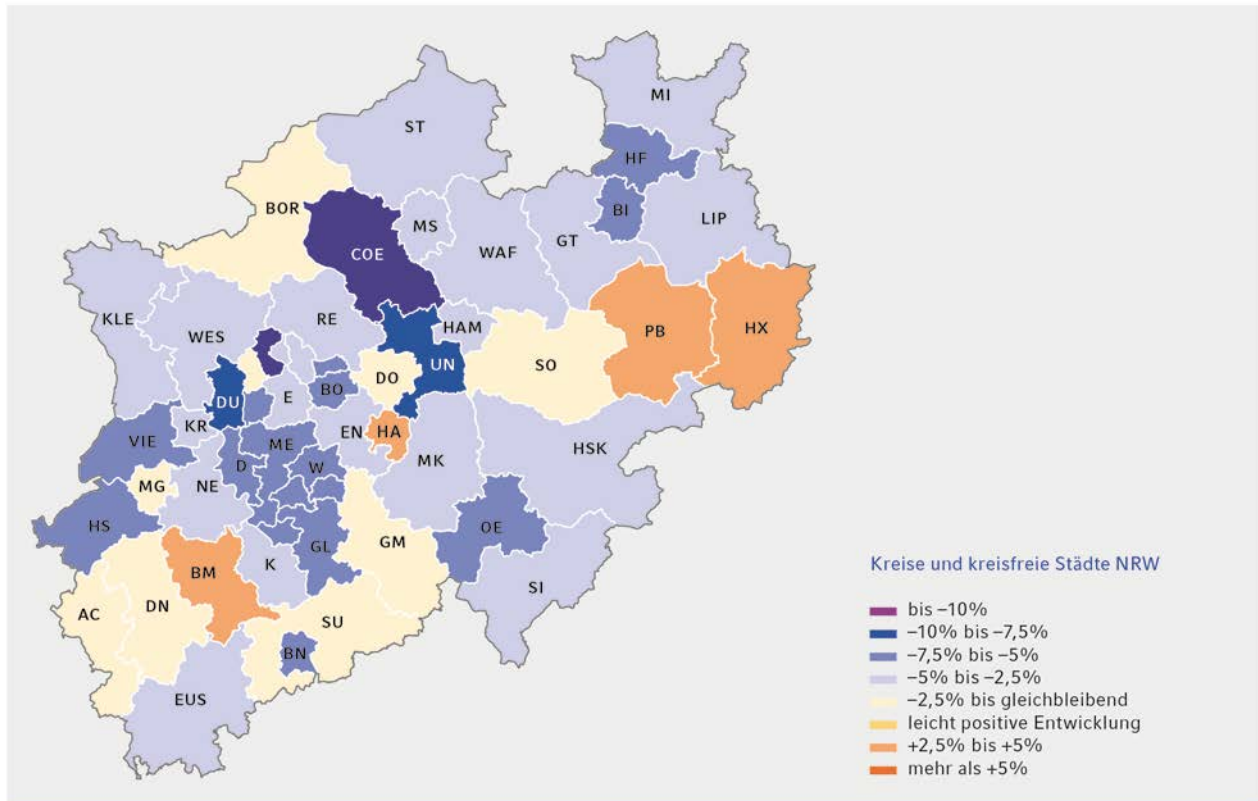
In den teuersten Städten Nordrhein-Westfalens Köln, Münster und Düsseldorf kosteten Bestandseigentumswohnungen in manchen Lagen zwischen 5.000 und 8.000 €/m<sup>2</sup>, während diese in Duisburg und Gelsenkirchen zwischen 1.300 bis 1.400 €/m<sup>2</sup> angeboten wurden (Abb. 4.2.8).

## Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise

Maßgeblich für die Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise ist das Verhältnis der Preis- und Einkommensentwicklung. Zwar werden auch Berechnungen des Annuität-Einkommensverhältnisses erstellt. Diese stellen jedoch stets auf die aktuelle Zinssituation ab und berücksichtigen somit weder das Zinserhöhungsrisiko nach einer Niedrigzinsphase noch die Möglichkeit wieder sinkender Zinsen nach einem deutlichen Zinsanstieg. Durch die Neuaufnahme eines Darlehens nach Ende der Zinsbindung kann sich die durchschnittliche Annuität demnach deutlich verändern. Die Preis-Einkommens-Relation setzt hingegen die tatsächliche Entwicklung der Kaufpreise ins Verhältnis zu den durchschnittlichen verfügbaren Einkommen.

Im Jahr 2022 hat sich die Kaufkraft in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich um 5,7 Prozent erhöht. Das führte im südöstlichen Teil Nordrhein-Westfalens, in den Kreisen Mettmann, Kleve und Paderborn sowie in der Stadt Solingen zu einer höheren Erschwinglichkeit. Weniger Eigentum in Relation zum Einkommen konnten sich im Vergleich zum Vorjahr hingegen die Menschen in den Kreisen Coesfeld und Euskirchen leisten. Hier zeigte sich die hohe Attraktivität für Pendler hinsichtlich der nahegelegenen Großstädte. Das wurde durch die zunehmende Homeoffice-Nutzung, die weniger Zeitverlust und Pendelkosten bedeutet und somit weitere Anreize für einen Eigentumserwerb im Umland setzt, verstärkt.

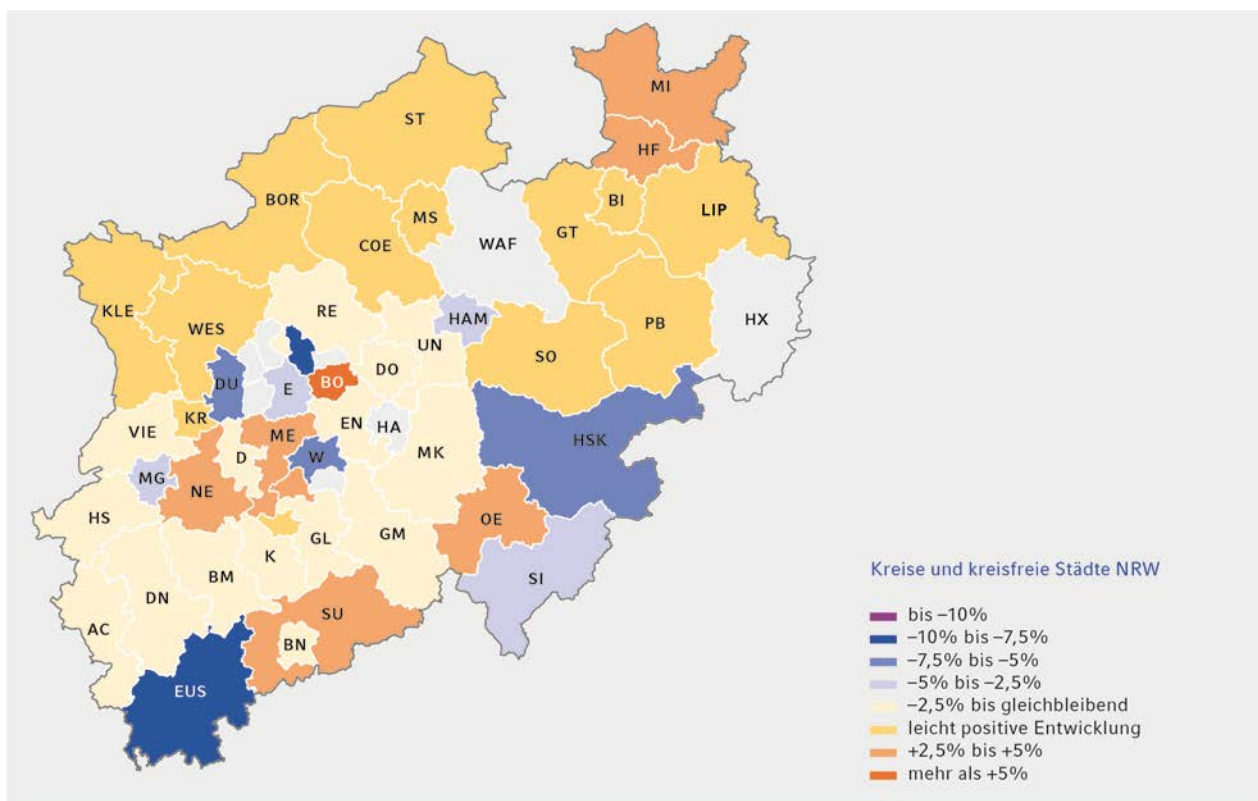
Abb. 4.2.4: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand, Median) vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

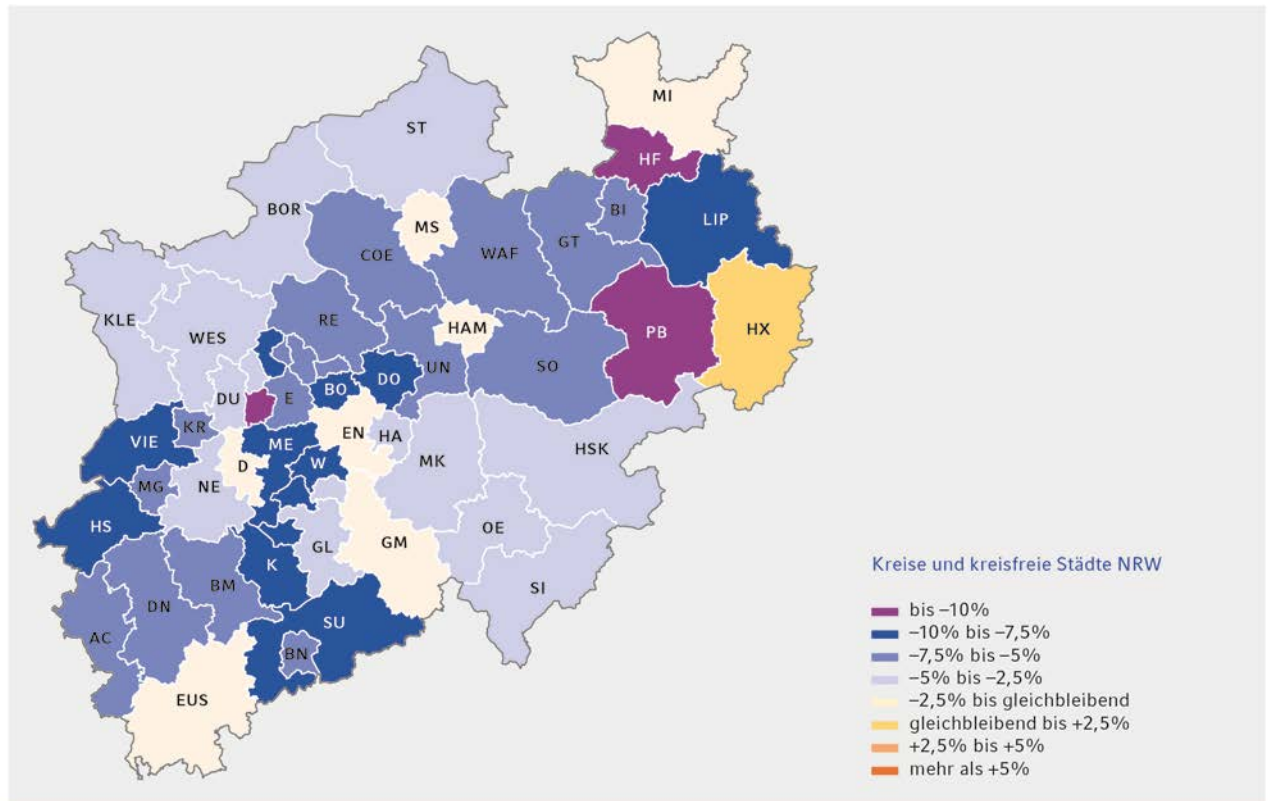
Abb. 4.2.5: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau, Median) vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

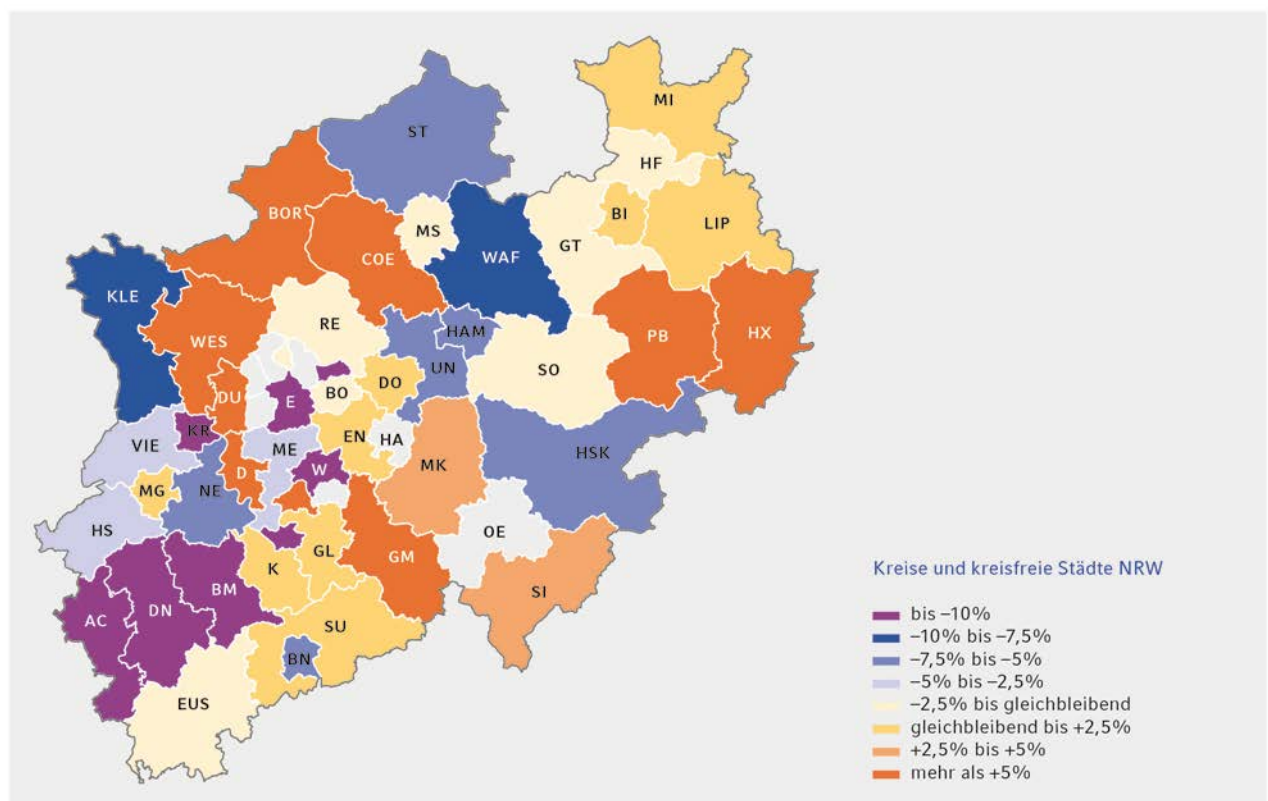
Abb. 4.2.6: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand, Median) vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

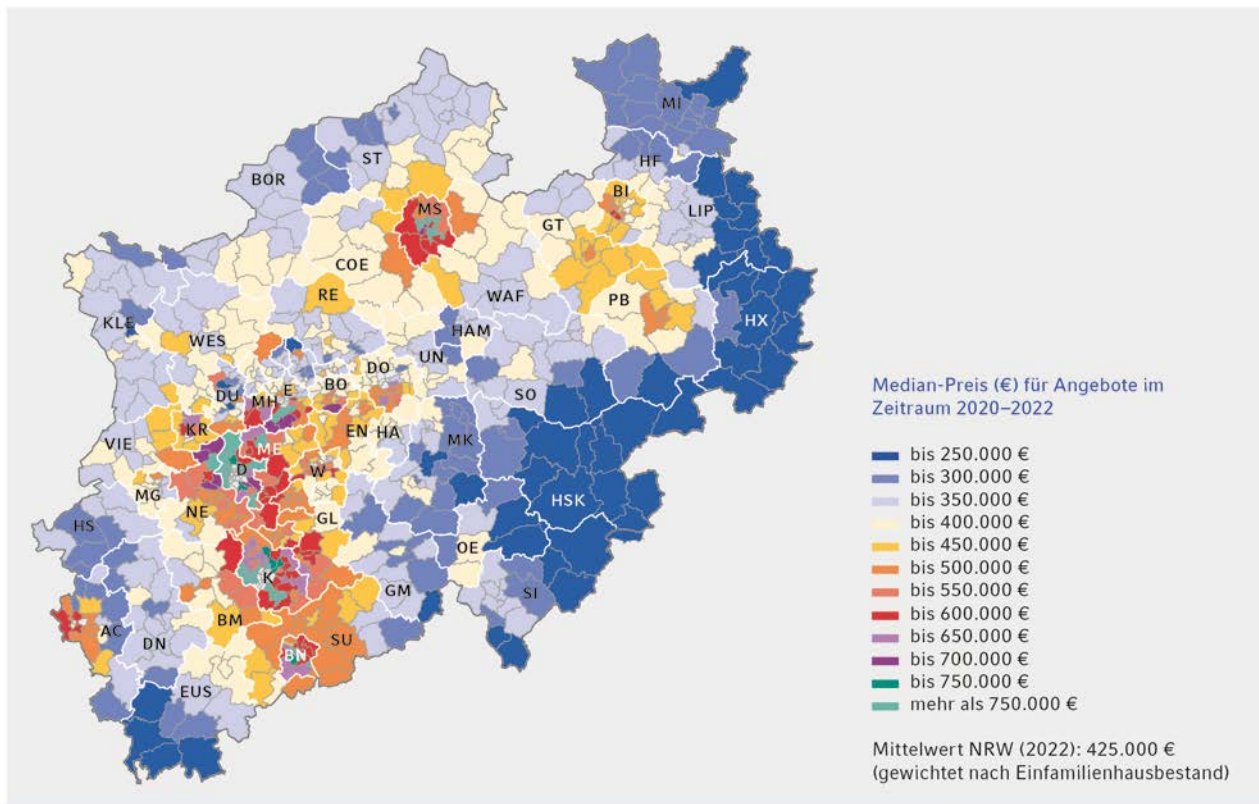
Abb. 4.2.7: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Neubau, Median) vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

Abb. 4.2.8: Mittlere Preise für Einfamilienhäuser im Bestand



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

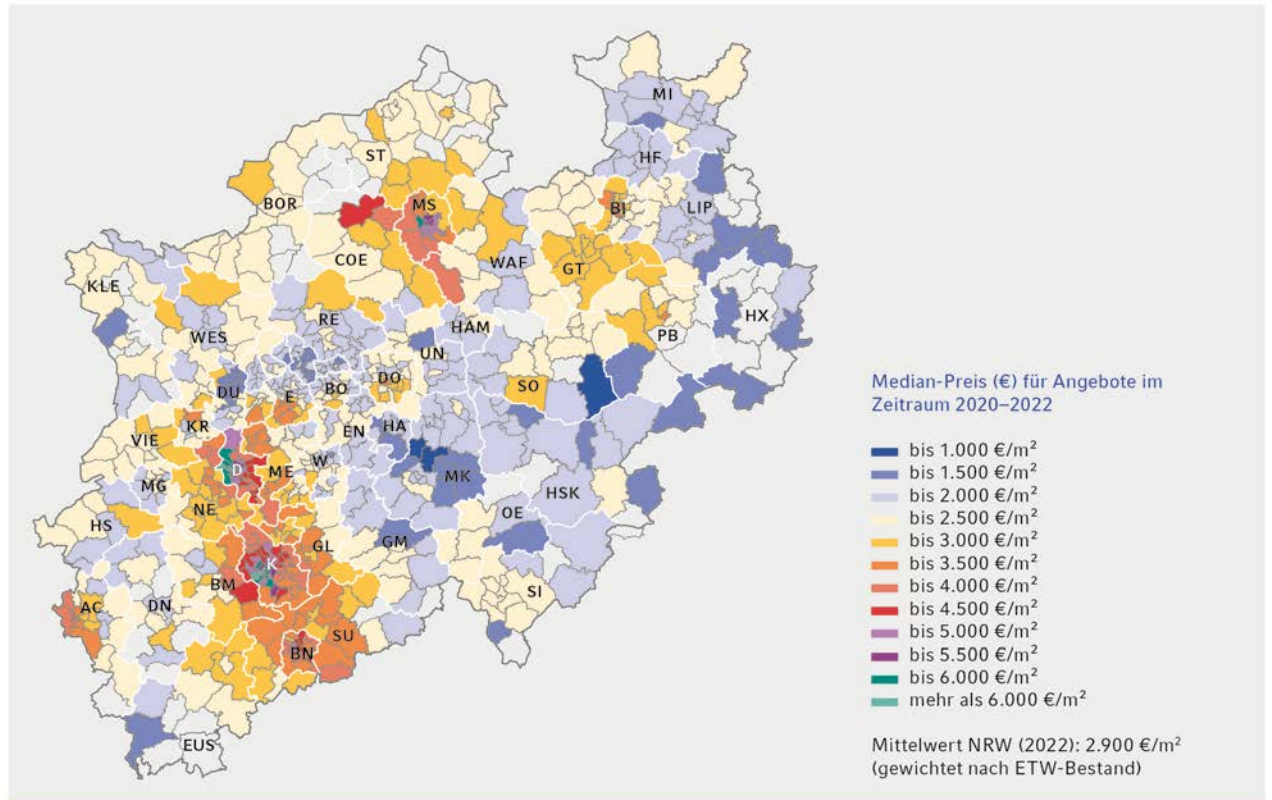
NRW.BANK 2023

## Einfamilienhaus, Coesfeld: Bauen mit Holz

Leben nach individuellen Vorstellungen in den eigenen vier Wänden: Damit dieser Wunsch wahr werden kann, unterstützt die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bei der Finanzierung von Wohneigentum. So auch im Kreis Coesfeld, wo eine sechsköpfige Familie ihr neu gebautes Haus bezog, das in Holzrahmenbauweise errichtet wurde und insofern einem modernen Fachwerkhaus gleicht. Auch im Inneren des Gebäudes mit einer Wohnfläche von 136 Quadratmetern bestimmt Holz den Charakter – von der Sichtbalkendecke bis zum Dielenboden. Der hohe Anteil des nachhaltigen und ressourcenschonenden Baumaterials, das zudem gute Dämmeigenschaften aufweist, wurde aus den Landesmitteln mit einem Zusatzdarlehen gefördert.



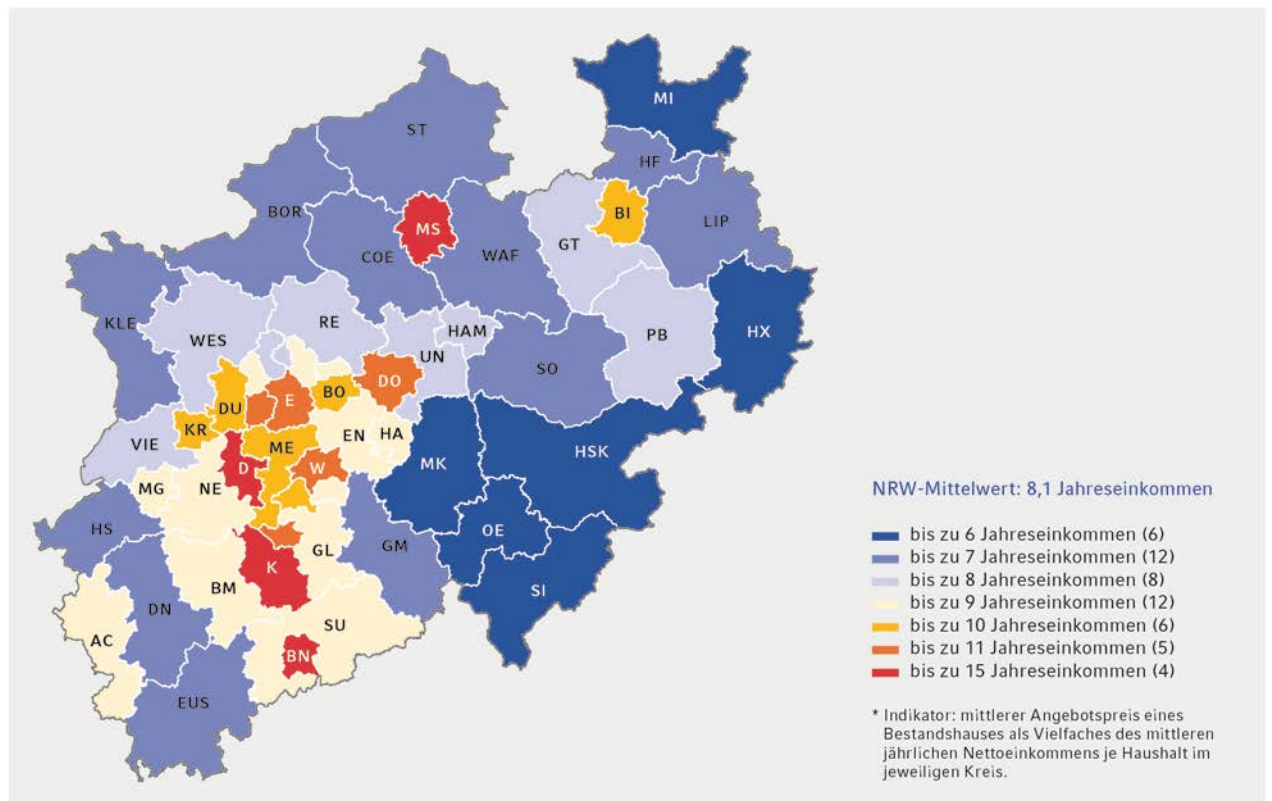
Abb. 4.2.9: Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Bestand



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023

Abb. 4.2.10: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation\* beim Kauf eines Bestandseigenheims 2022



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2023



## Neues Quartier in Mülheim-Dümpten – Leben in Vielfalt

In Vielfalt gemeinsam leben – diesem Ansatz wurde die SWB Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH mit dem Errichten des Quartiers in Mülheim-Dümpten gerecht. Der im Jahr 2020 fertiggestellte Neubau mit 84 Wohneinheiten, 51 davon öffentlich gefördert, bietet Familien, Alleinstehenden und Senioren ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Anlage besitzt im Zentrum eine grüne Lunge, die als Quartierstreiff dient, die sechs Mehrfamilienhäuser und sieben Reihenhäuser gruppieren sich um diesen Mittelpunkt. Die Gemeinschaft soll durch den Entwurf gestärkt werden. Die Elektromobilität wird durch Ladestationen in der zugehörigen Tiefgarage unterstützt, ein modernes Blockheizkraftwerk direkt im Quartier gewährleistet die Wärmeversorgung.



# Zusammenfassung und Fazit

Im Jahr 2023 wurden die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen vor erhebliche Herausforderungen gestellt, die sich seit 2022 aufgebaut hatten. Neben den weiter stark steigenden Baukosten kamen mit der hohen Inflation und dem innerhalb kurzer Zeit deutlich gestiegenen Zinsniveau weitere externe Hürden für den Wohnungsbau hinzu. Bauprojekte werden teilweise zurückgestellt; dabei sind Projektentwickler noch stärker betroffen als Investoren, die als Bestandshalter agieren. Viele Unternehmen haben geplante Bauvorhaben kurz vor dem Start gestoppt, vereinzelt wurden sogar bereits laufende Projekte nicht fertiggestellt.

Die Bautätigkeit und die Zahl der Baugenehmigungen gingen bereits im Jahr 2022 zurück, der Bauüberhang stieg auf einen neuen Höchstwert. Im ersten Halbjahr 2023 kam es bei den Baugenehmigungen dann zu einem deutlichen Einbruch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das betraf insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind erstmals seit der Finanzkrise 2009 sinkende Preise zu beobachten, zugleich steigen die Zahl der Angebote und die Vermarktungsdauer auf den Onlineplattformen. Hier machen sich neben den steigenden Zinsen auch die Unsicherheiten über zukünftige gesetzliche Regelungen und Aufwände zur energetischen Modernisierung bemerkbar. So sanken die Preise für ältere Bestandsobjekte stärker als für Neubauimmobilien, die bereits entsprechende Standards aufweisen.

Zugleich wuchs die Nachfrage nach Mietwohnungen. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung sind nun Wohnungen in allen Landesteilen und allen Lagen nachgefragt, was sich in den in sämtlichen Kreisen und kreisfreien Städten gestiegenen Wiedervermietungs-

mieten ausdrückt. Dabei zeigten die Mieten eine höhere Preisdynamik als in den Vorjahren. Auch die Entscheidung potenzieller Käufer, den Eigentumserwerb zu verschieben, führte zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Insgesamt zeigen sich im ländlichen Raum höhere prozentuale Mietsteigerungen als in den großen Kernstädten. Im Landesdurchschnitt lag die Mietbelastungsquote aber immer noch unter der Marke von 30 Prozent.

Die Zahl der Haushalte mit Alleinlebenden der Altersgruppe 15–45 Jahre stieg nach dem Ende der Coronapandemie wieder stark an. Deshalb bleibt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in den Zentren und Hochschulstädten bestehen. Andere Nachfragegruppen haben es im Wohnungsmarkt besonders schwer: Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Fachleute attestierten insbesondere Haushalten mit niedrigem Einkommen und Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, schlechte Chancen, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Kreise im Umfeld prosperierender Großstädte wurden als Zuzugsort beliebter. Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsmarkts und der Trend zum Homeoffice sind wichtige Gründe hierfür. Diese führen dazu, dass viele Arbeitnehmer nicht mehr zwingend in direkter Nähe des Arbeitsplatzes wohnen müssen. Auch die bessere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum abseits der Kernstädte ist nach den starken Preisanstiegen der Vorjahre ein wichtiger Grund für eine erhöhte Umzugsbereitschaft. Das war sowohl im Rheinland als auch in Westfalen feststellbar.

# Datengrundlagen

Die NRW.BANK nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände verschiedenster Herkunft. Soweit vorhanden, werden die Daten auf Gemeindeebene analysiert. Einige sind jedoch nur auf Kreis- oder Landesebene verfügbar. Soweit die Daten es zulassen, wird die kurzfristige Entwicklung (der vergangenen drei Jahre) mit der langfristigen (zehn Jahre) verglichen. Prognosen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet. Grundlage des Wohnungsmarktberichts 2023 bilden amtliche Daten zu Bevölkerung, Sozialleistungen, Bodenmarkt, Bautätigkeit, Wirtschaft und Arbeitsmarkt für das Jahr 2022. Zu Themen der Mieten und Eigentumspreise sowie der Baugenehmigungen und Einschätzungen zum Geschäfts-/ Investitionsklima lagen Daten bis Mitte 2023 vor.

## Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

Das ehemalige Statistische Landesamt, ein Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus, die Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Ergebnisse der Zensuserhebungen.

## Mikrozensus/Zusatzerhebung „Wohnen“

Der Mikrozensus ist eine „kleine Volkszählung“, in der die Statistischen Landesämter jährlich 1 Prozent aller Haushalte befragen. Alle vier Jahre – zuletzt 2022 – werden Zusatzfragen zum Thema „Wohnen“ gestellt, etwa zu Besitzform, Größe und Art der Wohnung, Mieten, Betriebs- und Heizkosten sowie zu Barrieren in Wohnung und Gebäude. Über die Verschneidung mit den Haushaltsmerkmalen lassen sich wichtige Erkennt-

nisse zu Wohnsituation, Eigentumsquoten und Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen gewinnen und zum Teil bis auf die Kreisebene herunterbrechen.

## empirica-Preisdatenbank/ VALUE Marktdaten

Für die meisten Preisanalysen nutzt die NRW.BANK Auswertungen aus der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält Daten aus Wohnungsangeboten im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine ausgelesen, anschließend bereinigt und aufbereitet werden. Die Daten der Miet- und Kaufangebote sind für Nordrhein-Westfalen seit 2005 flächendeckend verfügbar. Seit Ende 2019 firmiert die Datenbank unter „VALUE Marktdaten“. Nach Erfahrungen vieler Nutzer bilden die Daten das öffentlich verfügbare Wohnungsangebot realistisch ab. Allenfalls dort, wo genossenschaftliche oder kommunale Unternehmen umfangreiche preisgünstige Bestände halten, aber nicht öffentlich inserieren, kann dieses Segment unterrepräsentiert sein.

## Oberer Gutachterausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die bei Kreisen, kreisfreien und größeren kreisangehörigen Städten angesiedelt sind, erfassen Daten sämtlicher Immobilien- und Grundstücksverkäufe und werten sie vor allem für die Grundstückswertermittlung aus. Ausgewählte Kennziffern melden sie jedes Jahr dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW), der diese regelmäßig im „Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht. Qualität, Marktabdeckung und Verfügbarkeit der Daten hängen stark von den zuliefernden örtlichen Gutachterausschüssen ab. Die Gutachterausschüsse bekommen alle Kaufverträge auf den Tisch. Da sie nicht immer alle notwendigen Informationen enthalten, können sie nicht flächendeckend für alle Kauffälle ausgewertet werden. In der Konsequenz liegen für einige Gemeinden nicht ausreichend viele

Beobachtungen vor. Insgesamt haben sich alle Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Deshalb nutzt die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten des OGA NRW zu Kauffällen und Preisen für Wohnbauland, Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2003.

### **Integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung Nordrhein-Westfalen**

Nordrhein-Westfalen führt seit 1965 eine Obdach- beziehungsweise Wohnungslosenstatistik. Dazu befragt das Land jeweils zum 30. Juni alle Kommunen und freien Träger der Wohnungslosenhilfe nach Personen, die in deren Notunterkünften, -wohnungen oder (teil-)stationären Einrichtungen vorübergehend untergebracht oder den Fachberatungsstellen bekannt sind. Die Erhebung wird im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) von IT.NRW durchgeführt. Die solide Datenbasis ermöglicht unter anderem Auswertungen nach Alters- und Haushaltsstruktur.

### **Wohnungsmarktbarometer (WomBa)**

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich einen festen Kreis von Wohnungsmarktfachleuten aus unterschiedlichen Bereichen – allen voran aus Wohnungswirtschaft und Kommunen, Hausverwaltungen und Maklerbüros, aber auch aus Bau- und Finanzwirtschaft, Politik, Wissenschaft und Interessenverbänden. Der Rücklauf umfasste zuletzt (2023) 294 Antworten aus allen Regionen des Landes. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen, etwa zur Marktanspannung, zum Investitionsklima oder zu den Chancen verschiedener Gruppen bei der Wohnungssuche.

### **Statistiken der NRW.BANK zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand**

Die NRW.BANK führt als Förderbank Statistiken über die Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheinen ein Bericht zum Förderergebnis des Vorjahres und ein Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands. Der Bericht enthält Aussagen zu Zu- und Abgängen aus dem preisgebundenen Bestand sowie zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen und zu sozialen Merkmalen der Haushalte. Die Daten stammen aus den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

### **Weitere externe Datenquellen**

Darüber hinaus nutzt die NRW.BANK die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, Kredit-, Zins- und Inflationsstatistiken der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank, die Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit sowie Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Viele nordrhein-westfälische Gemeinden liefern Daten zu innerstädtischen Umzügen, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Daten aus eigenen Sammlungen und Primärerhebungen (Immobilientransaktionsdatenbank, Wohneigentumsbefragung, innerstädtische Raumbeobachtung u. Ä.).

# Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarkt- beobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail und Telefon bestellt oder im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier:

[www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob)

## Wohnungsmarkt NRW – Analysen

**Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen**  
(ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2023

**Wohnungsmarktprofile** für alle Kommunen in NRW –  
aktuell: 2022

## Wohnraumförderung des Landes

**Preisgebundener Wohnungsbestand**  
Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten  
Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2022

## Wohnraumförderung

Statistischer Bericht zum Förderergebnis  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2022

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter

[komwob.de](http://komwob.de)

der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeits-  
gruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- Weitere Materialien

## Informationen zur Wohnungsmarkt- beobachtung von Bund, Ländern und Regionen

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

# Impressum

## NRW.BANK


Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarkt und Strategie  
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)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

-  [www.nrwbank.de/instagram](https://www.nrwbank.de/instagram)
-  [www.nrwbank.de/linkedin](https://www.nrwbank.de/linkedin)
-  [www.nrwbank.de/x](https://www.nrwbank.de/x)
-  [www.nrwbank.de/xing](https://www.nrwbank.de/xing)
-  [www.nrwbank.de/youtube](https://www.nrwbank.de/youtube)

## 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.



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

**V.i.S.d.P.:**

Caroline Fischer  
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

**Redaktion:**

Melanie Kloth  
Carolin Krüger-Willim

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

**Rückfragen:**

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

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

**Kartengrundlage:**

GfK SE

**Gestaltung und Produktion:**

Rothkopf & Huberty Werbeagentur GmbH, Düsseldorf

**Druck:**

Meinders & Elstermann GmbH & Co. KG, Belm

**Handelsregister:**

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf  
HR A 5300 Amtsgericht Münster

**Zuständige Aufsichtsbehörde:**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**

DE 223501401

**Düsseldorf, Dezember 2023**

**Mit freundlicher Unterstützung von:**

Titel, Seite 13, 20, 25, 29, 36, 47, 50, 55, 57:  
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen