

Hohe Hürden für Verkäufe und Neubau, steigende Mieten

# Das war der Immobilienmarkt im Jahr 2023

**Gestiegene Zinsen, hohe Bau- und Energiepreise sowie ein Anstieg der Bevölkerungszahl bestimmen die aktuelle Situation an den Wohnungsmärkten. Für Bestandshalter positiv: Das Mietniveau steigt weiterhin.**

Zu den Institutionen, die eine Bilanz vorgelegt haben, gehört die NRW-Bank, die ihren Wohnungsmarktbericht NRW 2023 veröffentlicht hat. Darin stellt die Landesbank zunächst fest, dass im Jahr 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen noch 47.400 neue Wohnungen gebaut worden seien. Der Bauüberhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen sei weiter auf Rekordniveau. Vielerorts seien die Mieten gestiegen, während die Preise für Wohneigentum sanken.

## Bevölkerung nimmt in ganz Nordrhein-Westfalen zu

In sämtlichen Kreisen und in fast allen der 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sei die Bevölkerung gewachsen. Mit 18,1 Mio. Menschen lebten 2022 rund 215.000 Personen mehr in Nordrhein-Westfalen als im Vorjahr. Das bedeute, dass ungefähr eine Stadt in der Größenordnung von Oberhausen hinzugekommen sei. Grund dafür sei der hohe Zuzug aus dem Ausland, insbesondere von Geflüchteten aus der Ukraine.

## Durchschnittliche Miete beträgt 8,87 Euro pro Quadratmeter

Der Einwohnerzuwachs führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Mietangebote sind daher nur kurz auf dem Markt und die Zahl der Offerten nimmt deutlich ab. Die gestiegene Nachfrage spiegelt sich auch in einem Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten wider: Ende 2022 lag die durchschnittliche Miete in NRW bei Bestandswohnungen bei 8,51 Euro pro Quadratmeter. Das ist ein Plus von 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dieser Mietpreisanstieg setzte sich im ersten Halbjahr 2023 fort: Aktuell liegen Mieten in Nordrhein-Westfalen bei durchschnittlich 8,87 Euro.

Je jünger die Immobilie, umso höher fällt die Preissteigerung aus. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote lag aber noch unter 30 Prozent.

## Preise für Wohneigentum sinken

Auf dem Markt für Wohneigentum ist nach mehr als einem Jahrzehnt konstant steigender Immobilienpreise eine Trendwende eingeleitet. Die Preise für Bestands-Einfamilienhäuser sanken im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 im Durchschnitt um 6,1 Prozent – allerdings nicht so stark, dass die gestiegenen Finanzierungskosten ausgeglichen werden. Vielen Haushalten hilft die erweiterte Förderung des Landes für den Erwerb und die Modernisierung von Wohneigentum, ihre Wohneigentumspläne zu realisieren. Andere mussten die Eigentumsbildung aufgrund der Zinssituation und der gestiegenen Baukosten dagegen verschieben. Die Preise für ältere Bestandsobjekte sanken stärker als für Neubauimmobilien. Dies liegt vor allem an Unsicherheiten über zukünftige gesetzliche Regelungen und Aufwände zur energetischen Modernisierung.

## Institutionelle Investoren stark ausgebremst

Auch institutionelle Investoren wurden im vergangenen Jahr durch das hohe Zinsniveau in ihren Aktivitäten stark gebremst. Nach einer Analyse des Immobiliendienstleisters Colliers lag das Transaktionsvolumen in Deutschland mit 8,8 Milliarden Euro 39 Prozent unter dem Vorjahr (14,4 Milliarden Euro) und verfehlte den Zehnjahresdurchschnitt um 57 Prozent. Auch die Analysten von Savills sahen den Investmentmarkt für Wohnimmobilien am Ende des Jahres 2023 „in der Talsohle“. Nach Berechnungen von Savills wurden in Deutschland im vergangenen Jahr Wohnimmobilien für rund 7,5 Milliarden Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das seien etwa 38 Prozent weniger als im Vorjahr und zugleich das niedrigste Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2011. Von den 7,5 Milliarden Euro entfielen rund zwei Milliarden Euro – also etwas mehr als ein Viertel des Volumens – auf Minderheitsbeteiligungen von Apollo an zwei Portfolios der Vonovia. Das Volumen klassischer Immobilientransaktionen fiel demnach recht über-

schaubar aus. Die Gesamtzahl der Transaktionen habe sich gegenüber dem Vorjahr in etwa halbiert und lag im Jahresverlauf relativ stabil bei etwa 20 bis 30 Transaktionen pro Monat.

Praktisch gleichlautend fällt auch die Bilanz des Immobiliendienstleisters Cushman & Wakefield aus: Die Transaktionsaktivität bei Wohnimmobilien sei schwach, das Transaktionsvolumen 2023 sei mit 6,39 Milliarden Euro rund 50 Prozent geringer ausgefallen als 2022.

## Hohe Mietendynamik der Vorjahre verstärkte sich 2023 nochmals

Die Analysten von Colliers und Savills gehen davon aus, dass die Wohnungsmieten weiter steigen werden. Das starke Mietwachstum der letzten Jahre habe sich 2023 nochmals beschleunigt, so Colliers. In den A-Städten stiegen die Angebotsmieten im Bestandssegment um rund acht Prozent, im Neubausegment um rund neun Prozent. Das Mietwachstum sei jedoch kein Großstadtphänomen – betrachtet man Gesamtdeutschland, verteuerten sich die Neuvermietungsflächen von Bestandswohnungen um fünf Prozent, die Neubaumieten um sieben Prozent. Aufgrund des zu erwartenden massiven Rückgangs des Wohnungsneubaus und der bleibenden Angebotsknappheit erwartet Colliers auch 2024 deutlich steigende Mieten in allen Segmenten.

Aus Sicht von Mietern dürfte sich die Lage weiter verschärfen, prognostiziert auch Matti Schenk von Savills Germany: „Im vergangenen Jahr gab es kräftige Mietsteigerungen und die Leerstandsquoten werden vielerorts abermals gesunken sein. Angesichts rückläufiger Genehmigungszahlen und rekordhoher Stornierungsquoten bei Wohnbauprojekten auf der einen sowie einer weiter steigenden Zahl der Haushalte auf der anderen Seite deutet derzeit nichts auf eine Trendumkehr hin. Die Wohnungsknappheit wird in den nächsten Jahren noch zunehmen. Die meisten Eigentümer können von weiter steigenden Mieten ausgehen.“

## Wohnungsbauziel wird klar verfehlt

Cushman & Wakefield weist auf die geringen Neubauzahlen des Jahres 2023 hin. Das politische Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr sei klar verfehlt worden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bis Oktober ging die Zahl der Baugenehmigungen um 25,2 Prozent zurück. Bis zum Oktober 2023 wurden rund 218.100 Wohnungen genehmigt – dies entspreche der geringsten Ziffer seit 2012. (Red.)

