



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025



Titelseite:

Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt in Aachen: Mit Wohnraumfördermitteln des Landes wurde ein nachhaltiges Gebäude in Holzbauweise umgesetzt (mehr: S. 48).

Hinweise zur Publikation:

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können als Datei angefordert werden. Diesbezüglich und bei weitergehenden Auswertungswünschen wenden Sie sich bitte an die NRW.BANK. Kontaktinformationen: siehe Seite 74.

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

www.nrwbank.de/wmb



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025

Inhalt

6 Vorwort

8 Auf einen Blick

10 Rahmenbedingungen

- 10 Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen
- 12 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

19 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

- 19 Bevölkerungsentwicklung
- 23 Entwicklung der Haushalte
- 24 Arbeitsmarkt und Einkommen
- 27 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

32 Wohnen im Alter – barrierefrei, selbstbestimmt, bezahlbar

40 Wohnungsangebot: Bautätigkeit

49 Mieten und Kaufpreise

- 49 Entwicklung der Mieten
- 56 Entwicklung der Wohneigentumspreise
- 64 Wohnnebenkosten

68 Zusammenfassung und Fazit

70 Datengrundlagen

72 Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung

74 Impressum

Vorwort



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK zeigt uns eindrücklich: Auf der einen Seite ist die Situation auf den Wohnungsmärkten immer noch schwierig – das belastet Menschen, die mieten oder kaufen wollen, und hemmt Investoren und Investorinnen, die Wohnungen bauen und modernisieren möchten. Andererseits mehren sich die Zeichen, dass sich die Lage schrittweise dreht: Frühindikatoren der Baukonjunktur verbessern sich, und die kommunalen Bauämter haben zuletzt wieder mehr Wohnungen genehmigen können – im Miet- wie im Eigentumssektor.

Eine zentrale Stütze der Wohnungsbaukonjunktur war auch zuletzt wieder die öffentliche Wohnraumförderung des Landes. Auf dieses starke Instrument können wir in Nordrhein-Westfalen zu Recht stolz sein. Dank entsprechender Tilgungsnachlässe, langer Laufzeiten und niedrige Zinssätze lassen sich Bauvorhaben umsetzen, die im aktuellen Marktumfeld ansonsten oft nicht in den Bau gegangen wären. So entstehen in Nordrhein-Westfalen viele bezahlbare Mietwohnungen für Menschen im unteren Einkommensbereich – oder bleiben trotz Modernisierung bezahlbar. Andere schaffen dank Förderung den Einstieg ins Wohneigentum. Das ist erfreulich und notwendig.

Allerdings ist eine gute Förderung nicht alles. Daher arbeiten wir als Landesregierung weiter daran, die Rahmenbedingungen für den gesamten Wohnungsbau zu verbessern: Baukosten senken, „Bürokratie am Bau – ciao“ im Baurecht, oder unsere Unterstützungsangebote zur Baulandmobilisierung sind einige der Handlungsfelder, mit denen wir Wohnungsinvestitionen erleichtern und ankurbeln.

Dass erste Erfolge nun sichtbar werden, zeigt der – wie immer fundierte – Wohnungsmarktbericht 2025. Aber auch, dass uns noch viel zu tun bleibt.

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

Liebe Leserinnen und Leser,

die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen stehen weiterhin vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Die in den vergangenen Jahren gestiegenen Zinsen und Baukosten haben dazu geführt, dass weite Teile der Bauwirtschaft bei neuen Projekten bis zuletzt zurückhaltend reagierten. In der ersten Hälfte des Jahres 2025 sehen wir hier jedoch positive Signale: Die Anzahl der Baugenehmigungen stabilisiert sich. Neben einem Anstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern war diese Entwicklung auch auf einen Zuwachs bei neu geplanten Wohnheimplätzen zurückzuführen. Hier spielt die öffentliche Wohnraumförderung des Landes eine wichtige Rolle.

Ein Thema, das uns in der Wohnraumförderung ebenfalls seit vielen Jahren wichtig ist, ist die Barrierefreiheit. Im Neubau von gefördertem Wohnraum ist sie bereits seit rund zwei Jahrzehnten Pflicht. Über die Modernisierungsförderung wird zusätzlich der Abbau von Barrieren im Bestand gefördert. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden Fördermittel für 62.000 barrierefreie Mietwohnungen und Wohnplätze bewilligt, davon rund 1.000 Wohnungen in rollstuhlgerechter Ausfertigung.

Damit leistet die Wohnraumförderung einen entscheidenden Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen – und das wird immer wichtiger. Denn die Altersstruktur unseres Landes wird sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verändern. Bis zum Jahr 2050 wird der Anteil der über 80-Jährigen um rund 40 Prozent anwachsen. Im diesjährigen Wohnungsmarktbericht haben wir uns daher näher damit beschäftigt, welche Auswirkungen das auf den Wohnungsmarkt hat. Klar ist: Es werden bezahlbare barrierefreie Neubauwohnungen ebenso benötigt wie hohe Investitionen, um Barrieren in Bestandswohnungen abzubauen und damit den Verbleib in den eigenen vier Wänden auch im fortgeschrittenen Alter zu ermöglichen. Die Schaffung entsprechenden Wohnraums ist auch für Menschen wichtig, die aufgrund körperlicher Einschränkungen auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Eine gelungene Umsetzung der Inklusion ist auch auf dem Wohnungsmarkt eine notwendige gesellschaftliche Aufgabe.

Ein weiteres Thema, das wir in diesem Wohnungsmarktbericht genauer unter die Lupe nehmen, sind die



Nebenkosten. In einer einmaligen Auswertung schauen wir uns die Entwicklung und die Aufteilung der sogenannten „zweiten Miete“ und die Belastung nach Baualtersklassen an. Hier fällt auf, dass insbesondere die Heizkosten im Neubau signifikant niedriger sind als im Bestand. Die energetische Sanierung ist und bleibt daher eine wichtige Aufgabe, wenn Wohnen dauerhaft bezahlbar bleiben soll. Die NRW.BANK stellt sich dieser Herausforderung und bietet neben der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes eigene Förderprogramme an, die Menschen aus Nordrhein-Westfalen nutzen können, um selbst genutztes Wohneigentum zu modernisieren und energieeffizienter zu gestalten. Dies kann dabei helfen, den Nebenkostenanstieg zu bremsen, der in den vergangenen Jahren stärker ausfiel als der Mietkostenzuwachs.

Kurzum: Mit dem vorliegenden Bericht geben wir einen Überblick über die Trends der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte und aktuelle 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.

Viele der von der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK analysierten Zahlen finden Sie seit diesem Jahr auch in den digitalen Dashboards auf unserer Homepage wieder. Sie ermöglichen individualisierte räumliche Datenzusammenstellungen, flexible Exportmöglichkeiten und die visuelle Aufbereitung in interaktiven Grafiken und ergänzen damit den Wohnungsmarktbericht auf zeitgemäße Art und Weise.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

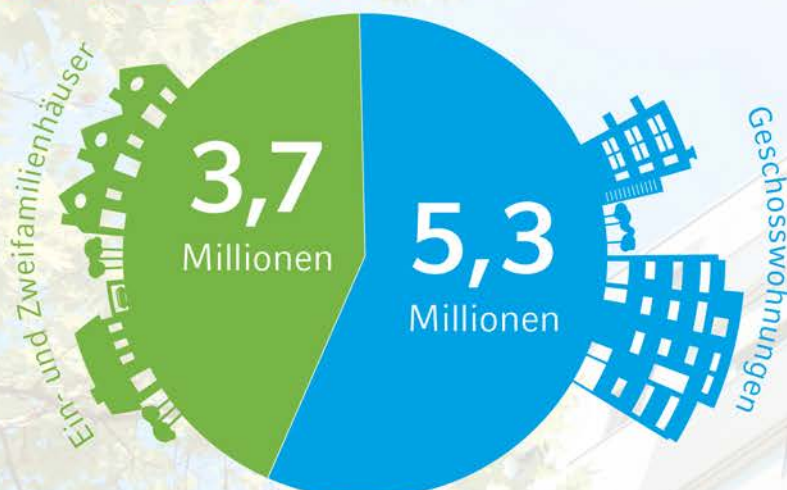
Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Auf einen Blick

Wie viele Wohnungen gibt es in Nordrhein-Westfalen?

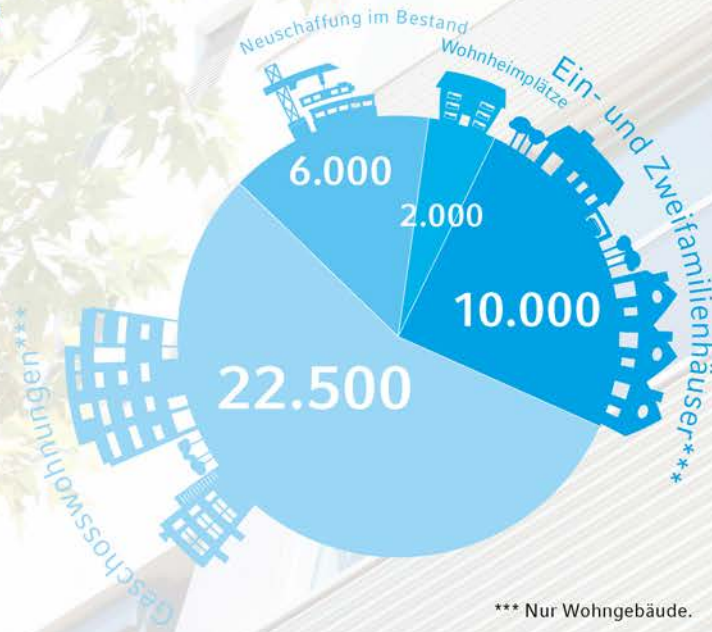


Wie teilt sich der Wohnungsbestand auf?*



* Zuzüglich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimplätzen.

Was wurde 2024 in Nordrhein-Westfalen gebaut?



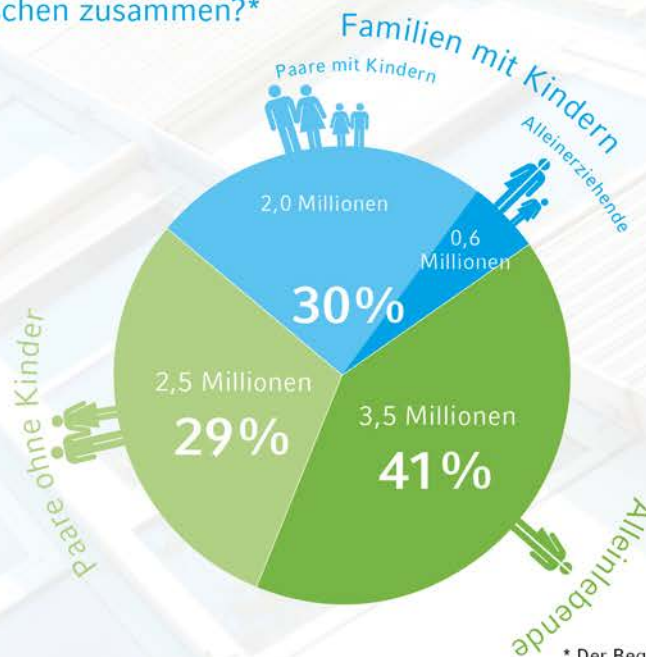
** Inklusive Nichtwohngebäude.

*** Nur Wohngebäude.

Wie viele Menschen leben in Nordrhein-Westfalen?



Wie leben die Menschen zusammen?*



* Der Begriff „Alleinlebende“ umfasst die Gruppe der Alleinstehenden in Einpersonenhaushalten.

Wie viel Miete wird verlangt? **



Was kostet das Eigenheim? **



** Angebotspreise, ohne Neubau.



1. Rahmenbedingungen

Mit dem Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine im Jahr 2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Auch Nordrhein-Westfalen trafen die anhaltenden Preissteigerungen sowie das zwischenzeitlich stark gestiegene Zinsniveau. Verzögerungen, Stopps und die Absage von Bauprojekten waren die Folge. Im Sommer 2024 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) eine Zinswende ein und senkte die Leitzinsen in mehreren Schritten.

Das NRW.BANK-ifo-Geschäftsklima verzeichnete seit Beginn des Jahres 2025 leichte Erholungstendenzen, insbesondere die Geschäftserwartung im Wohnungsbau zeigte sich verbessert. Diese Entwicklungen machen Hoffnung auf eine Stabilisierung der Baukonjunktur. Dennoch: Die Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und konjunktureller Faktoren bleiben bestehen.

1.1 Wirtschaftslage in Nordrhein-Westfalen

Wirtschaftsleistung sank 2024 stärker als angenommen

Bereits im Jahr 2023 befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahr 2024 bundesweit um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und damit stärker als zunächst angenommen.¹ Fachleute gehen davon aus, dass die expansive Fiskalpolitik die Wirtschaft ab dem Jahresende 2025 in Schwung bringen wird. Für das Jahr 2025 wird deshalb bestenfalls mit einem leichten Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,3 Prozent gerechnet.²

Nach ersten Schätzungen des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ war das preisbereinigte BIP in Nordrhein-Westfalen im ersten Halbjahr 2025 um 0,2 Prozent niedriger als in der ersten Jahreshälfte 2024 (bundesweit $\pm 0,0\%$). Trotz der schwächeren Produktion zu Jahresbeginn dürfte laut Konjunkturbericht Nordrhein-Westfalen (Juni 2025) das BIP in Nordrhein-Westfalen 2025 leicht um 0,1 Prozent steigen. Für das Jahr 2026 wird aufgrund der expansiven Fiskalpolitik ein Zuwachs im Jahresdurchschnitt von 1,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen erwartet, was ungefähr dem bundesweiten Anstieg entsprechen dürfte.²

Erholung für 2025 erwartet

Die nordrhein-westfälische Wirtschaftsleistung sank im Jahr 2024 um 0,4 Prozent und folgte damit der bundesweiten Entwicklung. Hauptgründe für die gesunkene Wirtschaftsleistung in Nordrhein-Westfalen waren höhere Energiepreise und ein schärferer internationaler Wettbewerb. Energieintensive Wirtschaftszweige wie die Metallerzeugung und die Chemie haben in Nordrhein-Westfalen traditionell einen großen Anteil am BIP.

Inflation stabilisierte sich bei rund 2 Prozent

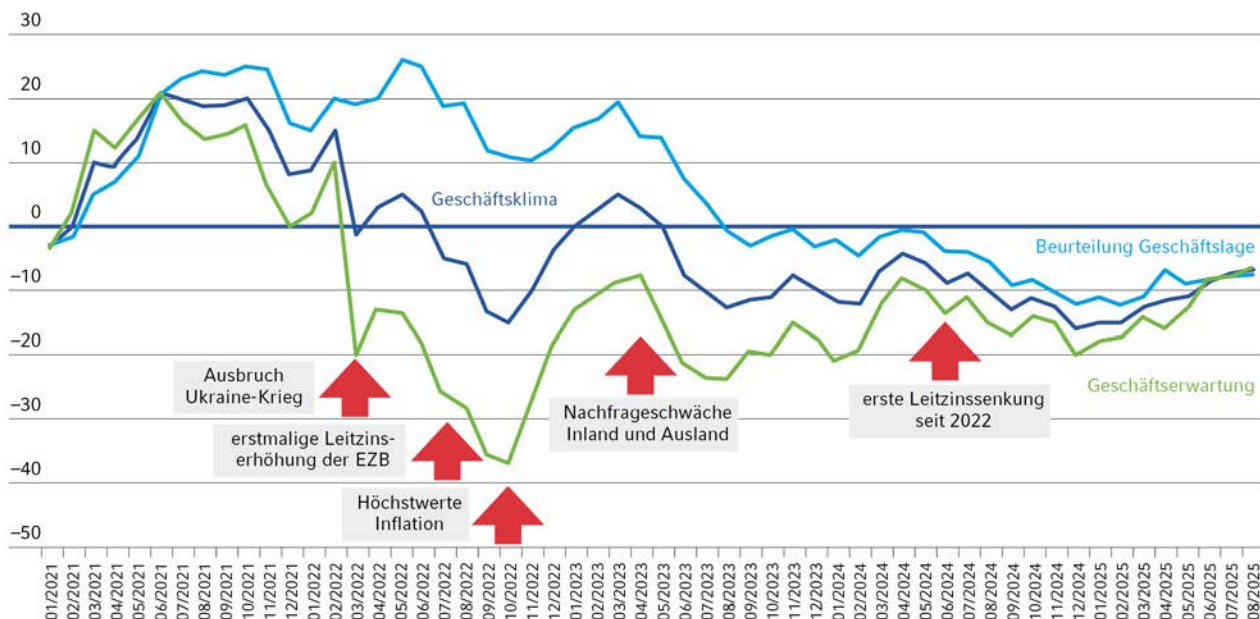
Nachdem die Inflation in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 mit einem Plus von 7,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr den höchsten Stand erreichte, nahm diese im Jahr 2023 auf 5,6 Prozent ab. 2024 pendelte sich der Verbraucherpreisindex ein und die Inflation war mit 2,2 Prozent weniger stark. Diese Entwicklung setzt sich im Jahr 2025 fort. Da sich die Inflation im Europäischen Wirtschaftsraum bei rund 2 Prozent stabilisiert hatte, senkte die EZB seit Juni 2024 die Leitzinsen sukzessive, zuletzt auf einen Leitzinssatz von 2 Prozent (Stand August 2025, Abb. 1.2.3).

¹ Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt, Stand August 2025.

² MWIKE NRW (2025): Konjunkturbericht Nordrhein-Westfalen 2025, #2, Seite 1.

Abb. 1.1.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas

Salden, saisonbereinigt



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2025

NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima: Stimmungsplus in der Wirtschaft

Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima³ ergibt sich aus der Umfrage von Unternehmen bezüglich ihrer Einschätzung der aktuellen Geschäftslage sowie ihrer Erwartungen an die Geschäfte in den nächsten sechs Monaten.

Der Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine im Februar 2022 führte zu einem starken Einbruch des Geschäftsklimas. Das Geschäftsklima fiel in nahezu allen Branchen, vor allem die Geschäftserwartung wurde deutlich negativer beurteilt (Abb. 1.1.1). Nach einer kurzen Phase der Erholung sorgte eine Nachfrageschwäche im In- und Ausland für eine Niveauverringerung. Die Inflation, hohe Zinsen, die Energiekostenbelastung sowie Unsicherheiten über die geopolitische Entwicklung trübten die Stimmung über das ganze Jahr 2023. Anfang 2024 zeigte sich zwar eine langsame Aufhellung, die jedoch im weiteren Jahresverlauf keine Kontinuität hatte.

Im ersten Halbjahr 2025 zeigte sich die Stimmung in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft dank der gesunkenen Zinsen und der geringeren Inflation verbessert. Trotz der höheren Zollbelastung durch das Handelsabkommen zwischen der EU und den USA verbesserte sich das Geschäftsklima in Nordrhein-Westfalen und verzeichnete den sechsten Monat in Folge ein Stimmungsplus. Zwar stellten die Zölle eine zusätzliche Belastung dar, jedoch fielen die Handelsabgaben geringer aus als ursprünglich angenommen.⁴ Darüber hinaus schaffte die Einigung in der Zollpolitik eine größere Planungssicherheit. Das zeigte sich in den Zahlenwerten (Abb. 1.1.1): Vor allem die Geschäftserwartung konnte seit Ende 2024 deutlich zulegen und lag im August 2025 bei –6,6 Saldenpunkten (Dezember 2024: –19,8 Saldenpunkte). Das trug zu einer Verbesserung des Geschäftsklimas insgesamt auf zuletzt –7,0 Saldenpunkte (Dezember 2024: –16,0 Saldenpunkte) bei. Die Konjunkturerholung war auf niedrigem Niveau weiterhin intakt und das Sondervermögen dürfte mittelfristig weitere positive Impulse für die nordrhein-westfälische Wirtschaft geben.⁴

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.

⁴ NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, Schnellmeldung August 2025, Seite 1.

1.2 Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau

Geschäftsklima im Wohnungsbau zuletzt deutlich verbessert

Auch im Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2023 das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima auf einem historischen Tiefstand. Die stark gestiegenen Baukosten im Zusammenspiel mit einem schwierigen Zinsumfeld ließen die Stimmung unter den Bauunternehmen schlecht ausfallen. Vorhaben wurden storniert oder auf unbestimmte Zeit verschoben (vgl. Kap. 4). Auch die wirtschaftliche Unsicherheit und die hohe Inflation wirkten belastend auf die Branche.

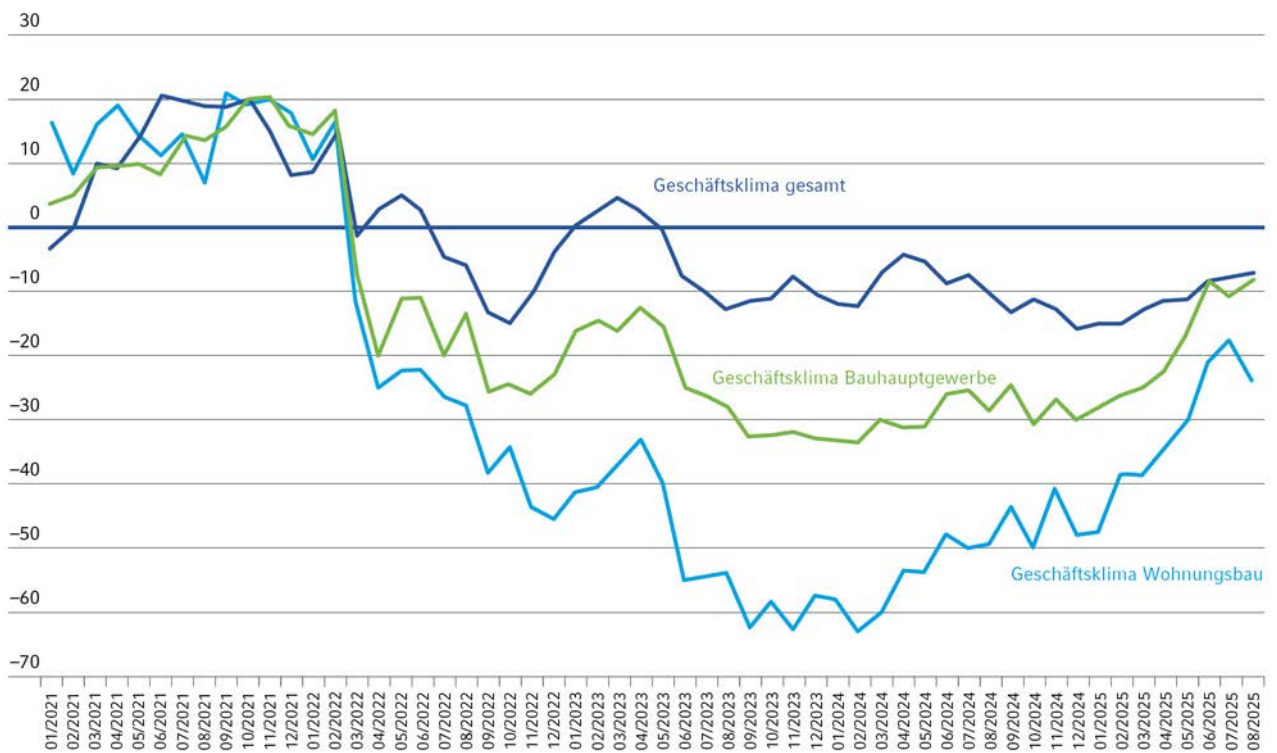
Das Geschäftsklima im Wohnungsbau verlief auf deutlich niedrigerem Niveau als das Geschäftsklima im gesamten Bauhauptgewerbe. Beide erreichten ihren Tiefpunkt im Februar 2024. Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe stabilisierte sich in den Folge Monaten und verharrte im weiteren Jahresverlauf bei rund –30 Saldenpunkten.

Im Wohnungsbau wurde das Klima zunehmend besser eingeschätzt und stieg – kleineren Schwankungen unterliegend – von –63,0 Saldenpunkten (Februar 2024) auf –47,9 Saldenpunkte zum Ende des Jahres 2024 (Abb. 1.2.1). Der Niveauunterschied zum Geschäftsklima insgesamt sowie zum Bauhauptgewerbe verringerte sich. Die Inflationsraten gingen zurück, die ersten Zinsanpassungen der Europäischen Zentralbank im Frühsommer 2024 wirkten positiv und das Geschäftsklima im Wohnungsbau erholte sich. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Branche nach wie vor zurückhaltend agierte und sich die verbesserte Stimmung auf vergleichsweise niedrigem Niveau bewegte.

Erst mit dem Jahr 2025 zeigten sich deutliche Aufhellungstendenzen im Wohnungsbau: Das Geschäftsklima verbesserte sich spürbar und näherte sich dem Geschäftsklima insgesamt und dem des Bauhauptgewerbes weiter an. Im Juli 2025 erreichte der Wohnungsbau seinen höchsten Wert (–17,5 Saldenpunkte) seit Februar 2022 (–11,7 Saldenpunkte). Zuletzt sank der Saldenwert im August 2025 auf –23,8.

Abb. 1.2.1: Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas (gesamt, im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau)

Salden, saisonbereinigt

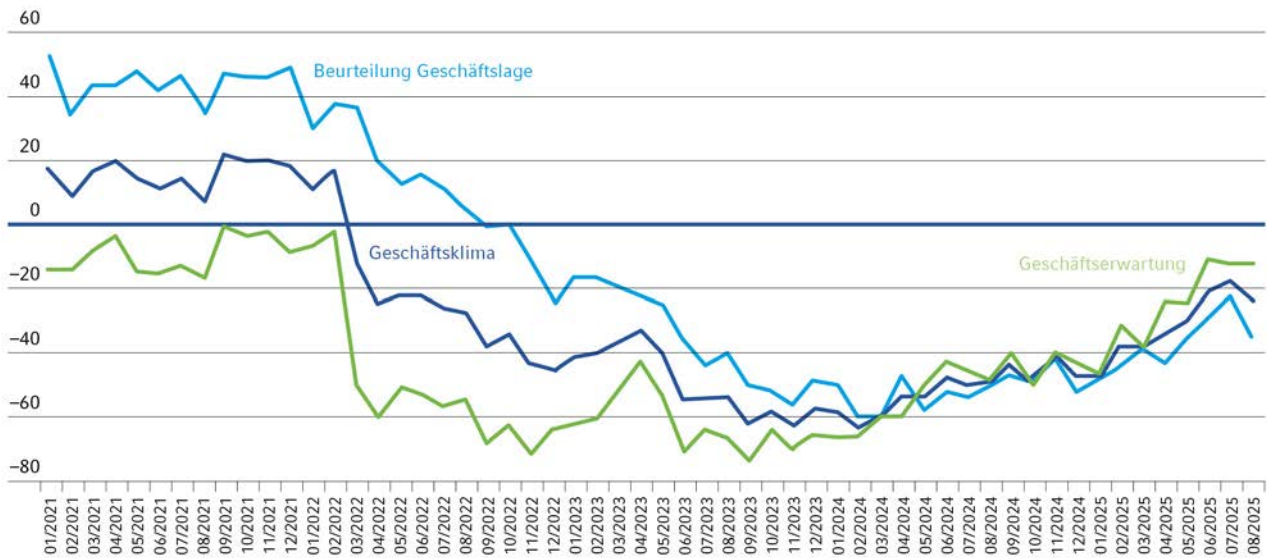


Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2025

Abb. 1.2.2: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau

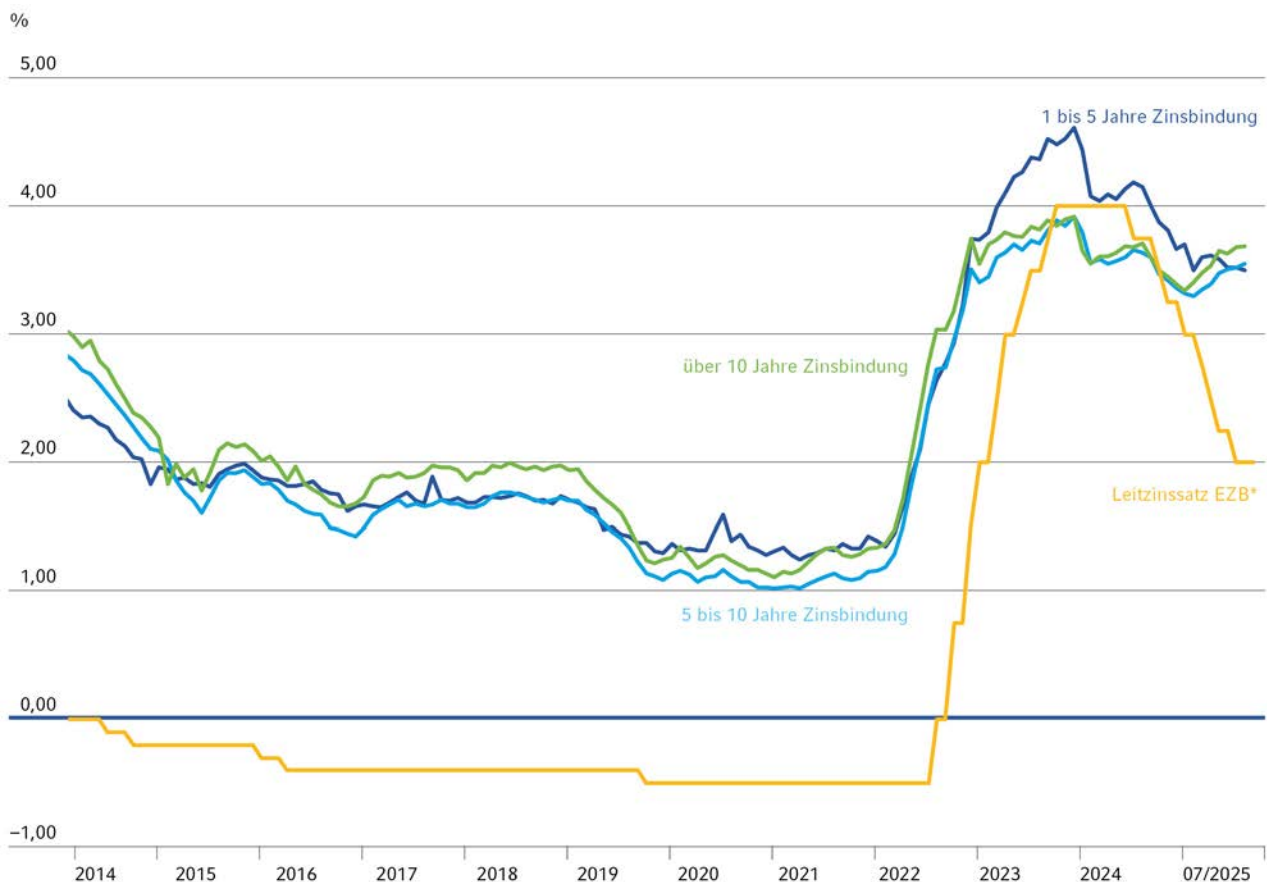
Salden, saisonbereinigt



Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2025

Abb. 1.2.3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (Monatswerte)



* Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft: Dieser Zinssatz ist der wichtigste Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) 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.

Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik, EZB-Zinssätze)

NRW.BANK 2025

Ein Blick auf die Differenzierung des Geschäftsklimas in Geschäftslage und Geschäftserwartung zeigt: Seit Anfang des Jahres 2024 verbesserte sich vor allem die Geschäftserwartung, sodass diese die Bewertung der gegenwärtigen Geschäftslage überstieg (Abb. 1.2.2). In der Regel erfolgte die Bewertung der Unternehmen eher vorsichtig und die Geschäftserwartung bildete den unteren Rand des Korridors. Im Jahr 2025 wurde diese Kontinuität gänzlich gebrochen. Die Geschäftserwartung im Wohnungsbau stieg stärker als die Beurteilung der Geschäftslage. Im August 2025 lag die Geschäftserwartung mit –12,2 Saldenpunkten über der Geschäftslage mit –34,7 Saldenpunkten.

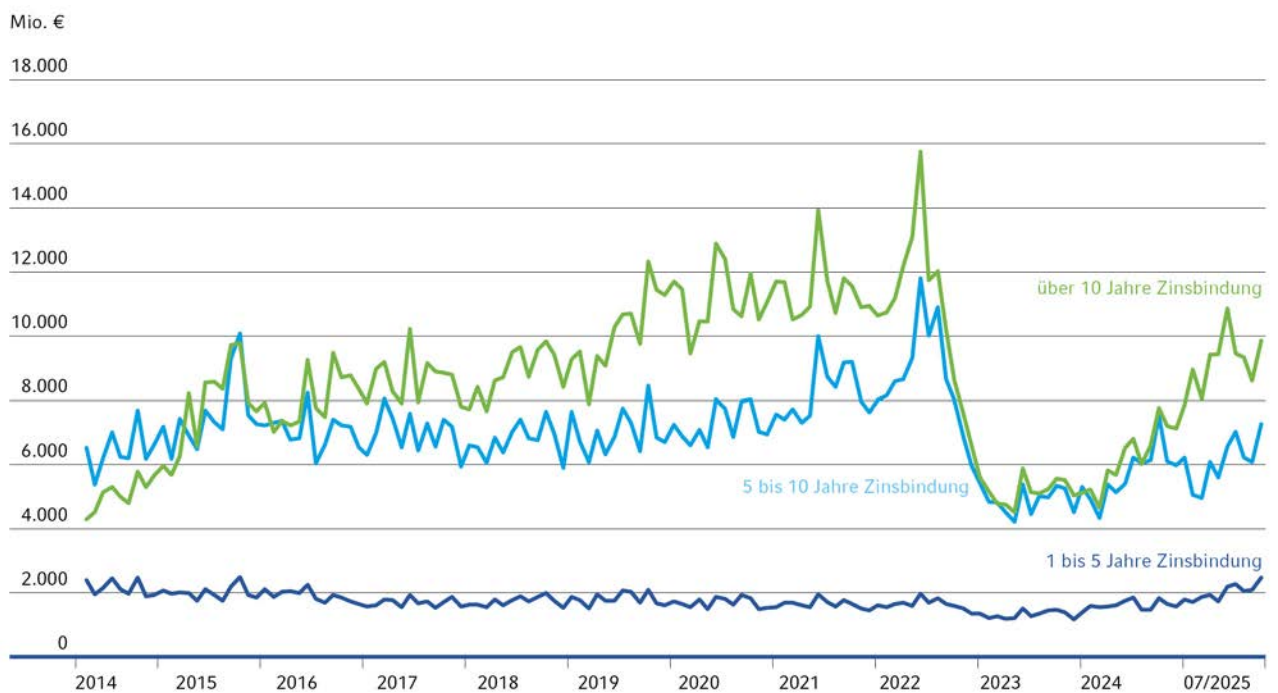
Trotz dieser positiven Lichtblicke blieb die Branche insgesamt unter Druck. Viele Unternehmen berichteten weiterhin von Zurückhaltung sowie hohen regulatorischen Anforderungen (vgl. Kap. 4).

Nach Stabilisierung: zuletzt leichter Zinsanstieg bei längerer Zinsbindung

Seit 2022 war die Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite stark von der Geldpolitik der EZB geprägt. Bis Anfang 2022 befanden sich die Zinsen aufgrund der expansiven Geldpolitik auf einem historischen Tiefstand. Als Reaktion auf die steigende Inflation und die

damit einhergehende Zinswende hatte die EZB jedoch veranlasst, die Leitzinsen schrittweise auf bis zu 4 Prozent anzuheben. Das führte zwischen Juli 2022 und September 2023 zu einem starken Anstieg der Bauzinsen auf bis zu 4,61 Prozent. Diese Entwicklung verteuerte die Finanzierung von Bauprojekten und führte zu Verunsicherung und Zurückhaltung im Wohnungsbau. Mit dem Rückgang und der Stabilisierung der Inflation in den Jahren 2023 und 2024 wurde der EZB-Leitzins schrittweise wieder gesenkt (bis zum Inflationsziel von 2 Prozent im Juni 2025). Zwar stabilisierten sich auch die Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, lagen aber weiterhin auf einem hohen Niveau (Abb. 1.2.3). Zuletzt stiegen die Zinsen bei längerer Zinsbindung wieder leicht an. Im Juli 2025 lag der Zinssatz bei einer Zinsbindung von einem bis fünf Jahren bei 3,50 Prozent, bei fünf bis zehn Jahren Laufzeit bei 3,55 Prozent sowie bei einer Zinsbindung von über zehn Jahren bei 3,69 Prozent. Eine langfristige Betrachtung des Zinsniveaus macht zwar deutlich, dass das Niveau historisch gesehen eher moderat ist, die Baupreise aber nach wie vor hoch sind (vgl. Kap. 3). Die Kombination aus diesen beiden Faktoren stellt Investierende, Bauträgerunternehmen und private Haushalte weiterhin vor Herausforderungen. Immerhin führte die Stabilisierung des Zinsumfeldes zu einer verbesserten Projektkalkulierbarkeit.

Abb. 1.2.4: Monatliche Neugeschäftsvolumina der Banken in Deutschland in Millionen Euro: Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung

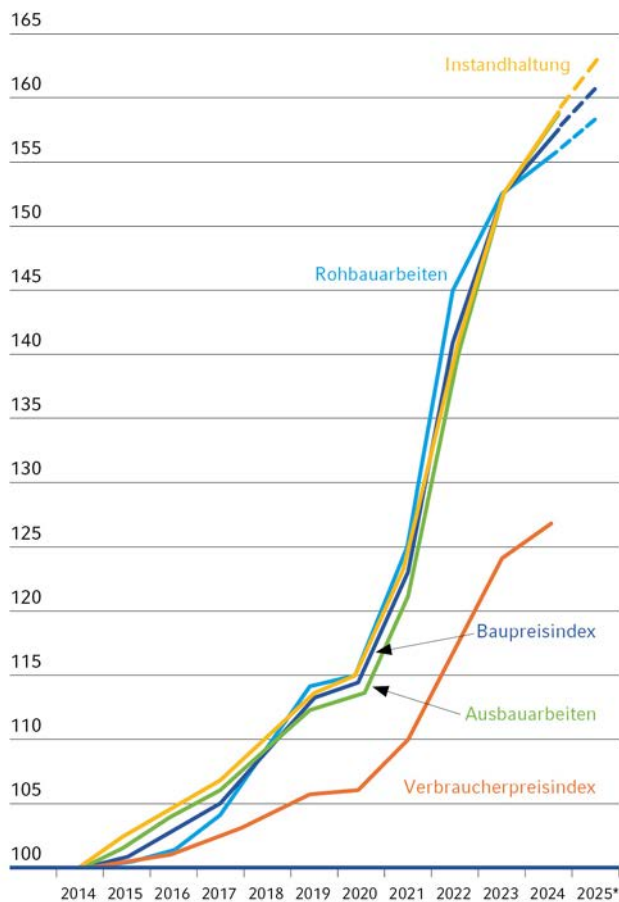


Daten: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik, EZB-Zinssätze)

NRW.BANK 2025

Abb. 1.2.5: Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen

Index (2014 = 100)



* Für 2025 wurden die ersten beiden Quartalswerte berücksichtigt.

Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

NRW.BANK 2025

Neugesäftsvolumina für Wohnungsbaukredite weiter im Aufschwung

Bis Mitte des Jahres 2022 befanden sich die monatlichen Neugesäftsvolumina von Wohnungsbaukrediten in Deutschland auf historisch hohem Niveau (Abb. 1.2.4), was unter anderem mit günstigen Zinsen und einer starken Nachfrage nach Immobilien zusammenhing. Im März 2022 wurde ein Höchstwert erreicht: Wohnungsbaukredite in Höhe von rund 32 Milliarden Euro wurden an Privathaushalte vergeben. Aufgrund der beschriebenen Zinsentwicklung ging das Volumen im Jahr 2022 stark zurück, da sich viele Investierende und Privathaushalte zurückhielten. Viele Banken reagierten zudem mit strengeren Kreditvergabekriterien und einer erhöhten Risikoprüfung als Reaktion auf die Unsicherheit und die steigenden Baukosten. Die bundesweiten Neugesäftsvolumina sanken im Februar 2023 in Summe auf rund 12 Milliarden Euro, was einen Rückgang gegenüber dem Vorjahreshoch von rund 63 Prozent

bedeutete. In den Folgemonaten blieb die Entwicklung insgesamt stabil, allerdings auf einem deutlich geringeren Niveau. Seit Anfang des Jahres 2024 zeichnete sich eine Erholung ab und die Neugesäftsvolumina stiegen spürbar an.

Im laufenden Jahr 2025 bestätigt sich die positive Entwicklung. Insbesondere Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren wurden mit fast 10 Milliarden Euro im Juli 2025 deutlich stärker vergeben, was einer Steigerung von 27 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat Juli entsprach. Die Neugesäftsvolumina insgesamt beliefen sich im Juli 2025 auf rund 22 Milliarden Euro und legten seit Jahresbeginn um weitere 13 Prozent zu. Für die kommenden Monate ist angesichts des stabilisierten Zinsumfelds, verbesserter Geschäftserwartungen sowie einer leichten Erholung der aktuellen Baugenehmigungszahlen (vgl. Kap. 4) von einem fortwährenden Anstieg der Neugesäftsvolumina auszugehen.

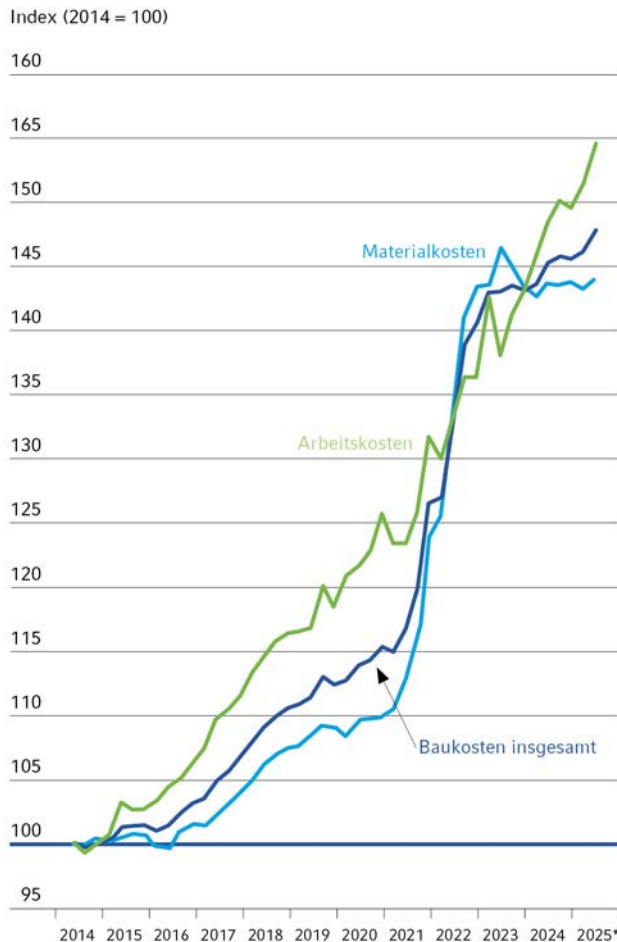
Baukosten steigen nicht mehr so stark

Der Baupreisindex ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Baukosten. Er gibt die Entwicklung der Preise wieder, die für verschiedene Bauleistungen gezahlt werden 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. Er setzt sich aus den Teilindizes für Rohbauarbeiten und für Ausbauarbeiten zusammen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich der Baupreisindex deutlich stärker nach oben bewegt als der Verbraucherpreisindex: Seit 2014 verzeichneten Bauleistungen einen Preisanstieg von rund 60 Prozent. Die Steigerung der Inflation fiel mit rund 27 Prozent im gleichen Zeitraum dagegen deutlich geringer aus (Abb. 1.2.5).

Insbesondere seit 2021 waren die Preise für Bauleistungen aufgrund von Lieferengpässen und steigenden Rohstoffpreisen stark gestiegen. Der Teilindex für Rohbauarbeiten, der Arbeiten wie Beton-, Maurer- und Erdarbeiten umfasst, stieg deutlich an. Auch die Ausbauarbeiten verzeichneten merkbare Preissteigerungen, unter anderem auch aufgrund des Fachkräftemangels und der gestiegenen Energiepreise. Von 2022 bis heute stiegen die Preise für Ausbauarbeiten um 17,7 Prozent und damit stärker als die Preise für Rohbauarbeiten (+9,5%). Ausbauarbeiten sind besonders stark von Materialkosten und steigenden Arbeitskosten abhängig. Zudem haben energiepolitische Vorgaben und höhere Anforderungen an energetische Standards die technischen und damit auch finanziellen Aufwände erhöht. Die Preise für Instandhaltung folgten der

Abb. 1.2.6: Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



Daten: Statistisches Bundesamt,
eigene Berechnungen

NRW.BANK 2025

Entwicklung der Ausbauarbeiten. Gründe für den geringeren Preisanstieg für Rohbauarbeiten sind weniger starke regulatorische Veränderungen sowie eine stärkere Standardisierung. In den vergangenen beiden Jahren zeigte sich zwar ein weiterer Anstieg der Baukosten, allerdings hat die Dynamik nachgelassen. Während die Baupreise von 2021 auf 2022 noch um rund 15 Prozent stiegen, waren es zuletzt jährlich rund 3 Prozent (Abb. 1.2.5).

Materialkosten stabilisieren sich, Arbeitskosten als Baukostentreiber

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.

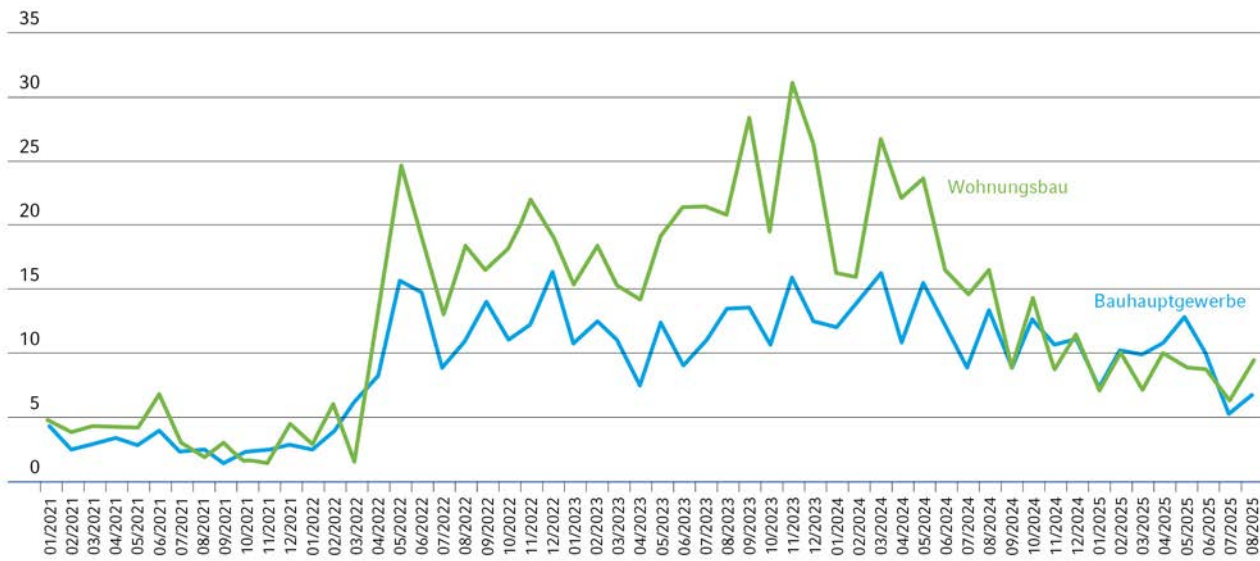
In den Jahren 2021 und 2022 hat sich der Anstieg des bundesweiten Baukostenindex deutlich beschleunigt, vor allem bedingt durch die Materialkosten (Abb. 1.2.6). Diese stiegen von Anfang 2021 bis Ende 2022 um 27 Prozent, während die Arbeitskosten gleichmäßiger und moderater um 16 Prozent im genannten Zeitraum stiegen. Mit dem Jahr 2023 verlangsamte sich der Anstieg spürbar. Die Materialverfügbarkeiten normalisierten sich und die Nachfrage durch die schwächelnde Baukonjunktur ging zurück. Die Kosten für Material waren seither auf einem gleichbleibend – zwischenzeitlich gesunkenen – hohen Niveau. Die Arbeitskosten hingegen stiegen bei gleichbleibender Dynamik weiter an, weil Fachkräftemangel und eine hohe Nachfrage nach qualifiziertem Personal den Kostendruck dauerhaft hochhalten. Das sorgte für einen leichten Anstieg der Baukosten insgesamt im ersten Quartal des Jahres 2025 (+1,7% gegenüber dem ersten Quartal 2024).

Langsamer, aber stetiger Rückgang der Auftragsstornierungen im Wohnungsbau

Im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas werden die Unternehmen auch zu vorliegenden Auftragsstornierungen befragt. Bei den Auftragsstornierungen zeigte sich der Wohnungsbau lange stärker als das Bauhauptgewerbe betroffen (Abb. 1.2.7). Der Anteil der Auftragsstornierungen im Wohnungsbau ist mit dem Frühjahr 2024 jedoch stark zurückgegangen. Gaben im März 2024 noch rund 27 Prozent der Unternehmen an, von Auftragsstornierungen betroffen zu sein, waren es im August 2025 nur noch rund 9 Prozent (Abb. 1.2.1). In den vergangenen Monaten zeigte sich sowohl für das Bauhauptgewerbe als auch für den Wohnungsbau ein weiterer Rückgang der betroffenen Unternehmen. Dieser Rückgang deutet einerseits auf eine Marktstabilisierung und mehr Planungssicherheit bei den Investierenden hin. Andererseits kann der Rückgang auch mit einer insgesamt geringeren Auftragslage zusammenhängen.

Abb. 1.2.7: Auftragsstornierungen im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau

% der betroffenen Unternehmen

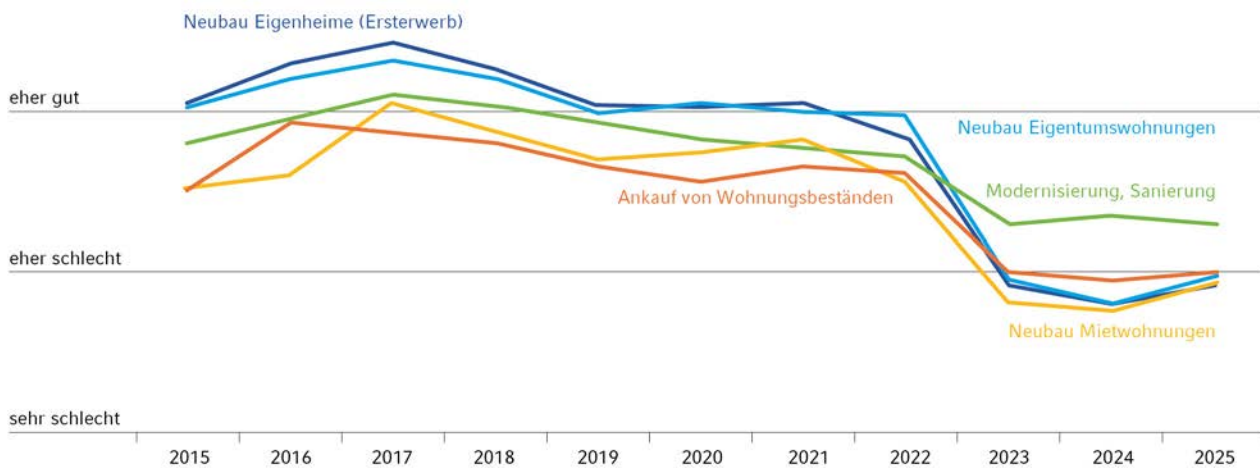


Daten: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

NRW.BANK 2025

Abb. 1.2.8: Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas

sehr gut



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2025)

NRW.BANK 2025

Leicht verbessertes Investitionsklima im Neubaubereich

Das Investitionsklima im Wohnungsbau wird jährlich von befragten Fachleuten aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers

der NRW.BANK bewertet (s. Datengrundlagen). An der Befragung 2025 nahmen insgesamt 376 Fachleute aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aus Kommunalverwaltungen und Kreditinstituten sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden teil. Die Stimmung für Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen zeigte sich im Vergleich zu 2024 etwas verbessert (Abb. 1.2.8). Das Investitionsklima spiegelt

damit die bereits beschriebenen Entwicklungen einer leichten Stimmungsaufhellung gut wider. Das Investitionsklima der Modernisierung und Sanierung setzte sich weiterhin positiv ab, konnte im Vergleich zum Vorjahr aber nicht weiter zulegen.

Insgesamt bewegte sich das Investitionsklima weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Alle Segmente wurden als nach wie vor „eher schlecht“ eingeschätzt, denn die Hemmnisse im Wohnungsbau sind nach wie vor herausfordernd. Die größten Hemmnisse im Neubau lagen laut Ansicht der befragten Fachleute weiterhin in den Baukosten, den aktuellen Kapitalmarktbedingungen und den energetischen Anforderungen.

Nachfrage und Wohnraumförderung als Investitionsanreize

Neben einer Vielzahl an Hemmnissen sind allerdings auch zwei wichtige Investitionsanreize zu nennen: die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Für die Jahre 2023 bis 2027 stehen insgesamt 12 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung bereit. Im Jahr 2024 wurden rund 2,3 Milliarden Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bewilligt. Die Landesregierung schafft durch attraktive Konditionen die nötigen Rahmenbedingungen, den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen auch in schwierigen Zeiten zu stabilisieren.

Quartiersentwicklung und Flächenumnutzung: Wohnquartier „Unter den Linden“ in Monheim am Rhein

Das Wohnquartier „Unter den Linden“ in Monheim am Rhein wurde unter der Leitung der Monheimer Wohnen GmbH im Februar 2022 fertiggestellt. Es zeigt, wie eine zeitgemäße und gemeinschaftsorientierte Quartiersentwicklung mit hochwertigem Wohnraum und hoher Lebensqualität kombiniert werden kann. Von den insgesamt 232 Wohneinheiten wurden 68 öffentlich gefördert. Das 2,2 Hektar große Areal, das früher eine Schule beherbergte, wurde genutzt, um für die insgesamt elf Gebäude eine Architektur mit offenen Wohnformen zu schaffen. Mietergärten in den Erdgeschossen der zwei bis fünf Stockwerke hohen Gebäude sowie Dachterrassen tragen zur Attraktivität bei. Das grüne, weitgehend autofreie und fußgängerfreundliche Konzept wird um ein Quartiersbüro ergänzt, das den Kontakt zwischen Mietenden und der Monheimer Wohnen stärkt. Die Mobilität der Bewohnerschaft wird durch 235 Pkw-Stellplätze – davon 185 in der Tiefgarage und 50 im Außenbereich – sowie 450 Fahrradstellplätze unterstützt.



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. Dabei gilt es zu beachten, dass sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen regional sehr differenziert entwickeln, wobei Wachstum und Schrumpfung dicht nebeneinanderliegen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Immer noch leicht positive Bevölkerungsentwicklung

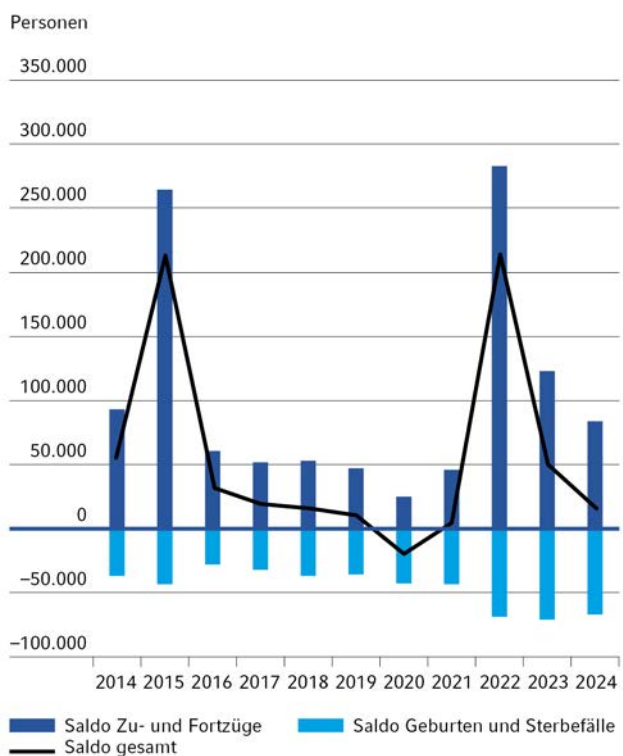
Nachdem sich der erhebliche Bevölkerungszuwachs des Jahres 2022 (Geflüchtete aus der Ukraine) im Folgejahr bereits abgeschwächt hatte, setzte sich diese Entwicklung auch im Jahr 2024 fort. Der Bevölkerungsstand Nordrhein-Westfalens lag gemäß der Bevölkerungsstatistik von IT.NRW am 31. Dezember 2024 bei über 18 Millionen Personen. Gegenüber dem Vorjahr gab es nur noch einen leichten Anstieg von rund 17.000 Personen (+0,1%). Die Bevölkerungszahlen der vergangenen drei Jahre wurden beruhend auf der Erhebung des Zensus 2022 umgestellt. Das hatte jedoch keine Auswirkungen auf die grundsätzlich feststellbaren Trends der Bevölkerungsentwicklung.

Weiterhin Zuzugsgewinne in Nordrhein-Westfalen

Die genauere Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach den Komponenten der Geburten und Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge liefert den Grund für die Entwicklung (Abb. 2.1.1). Der Wanderungssaldo – die Differenz aus den Zu- und Fortzügen – fiel 2024 zwar weiterhin positiv aus, aber mit einem Nettogewinn von 83.900 Personen konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (–67.700 Personen) nur noch knapp ausgeglichen werden.

Wesentliche Gründe für die beschriebene Entwicklung sind eine grundsätzlich alternde Bevölkerung und sinkende Geburtenraten sowie ein weiterer Rückgang der Zuzüge aus der Ukraine.

Abb. 2.1.1: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2025

Hinzu kommt: Nicht nur die Zuzüge aus dem Ausland sind zurückgegangen, es ziehen auch vermehrt Menschen aus Nordrhein-Westfalen in das Ausland.

Die Zahl der Zu- und Fortzüge in andere Bundesländer war gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und mit einem Saldo von rund –5.000 Personen, also –0,03 Prozent der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens, weiterhin nahezu ausgeglichen (Abb. 2.1.2).

Regional betrachtet (ohne Abbildung) konnten Dortmund, der Kreis Mettmann und der Rhein-Erft-Kreis die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnen. Insgesamt erlitt in Nordrhein-Westfalen lediglich der Kreis Unna geringe Wanderungsverluste von knapp 300 Personen, die vermutlich auf statistische Effekte aufgrund der dort angesiedelten Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete zurückzuführen sein dürften. Auf Gemeindeebene wiesen im Jahr 2024 insgesamt 55 Kommunen Wanderungsverluste auf und damit fast doppelt so viele wie im Vorjahr. Die Mehrzahl an kreisangehörigen Gemeinden und kreisfreien Städte (339 Kommunen) hatte jedoch einen positiven Wanderungssaldo.

Binnenwanderungen: Umland und Teile des ländlichen Raums bleiben attraktiv

Die Zahl der Binnenwanderungen ging im Jahr 2024 von 622.700 auf 593.800 Personen zurück (Abb. 2.1.2), blieb aber dennoch auf hohem Niveau. Erneut setzte sich der Trend großstädtischer Wanderungsverluste in die Umlandgemeinden im Rheinland fort. Lediglich Leverkusen wies erneut einen positiven Wanderungssaldo auf, in Düsseldorf waren im Vergleich zum

Abb. 2.1.2: Entwicklung der Wanderungsströme nach, in und aus Nordrhein-Westfalen

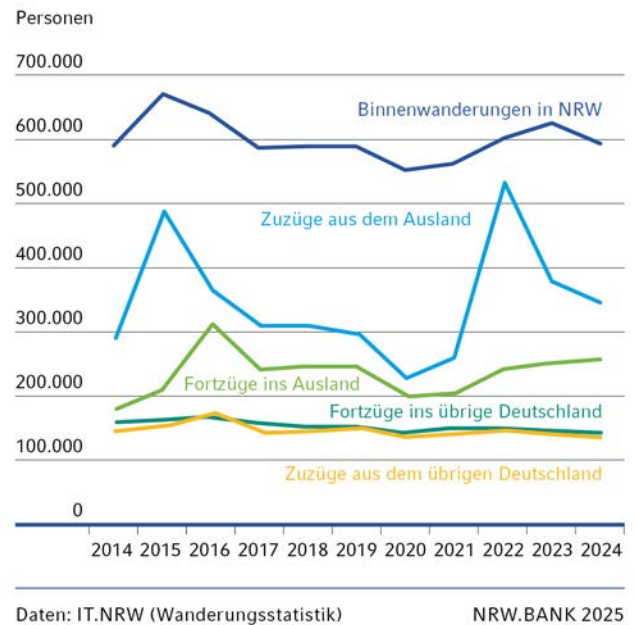
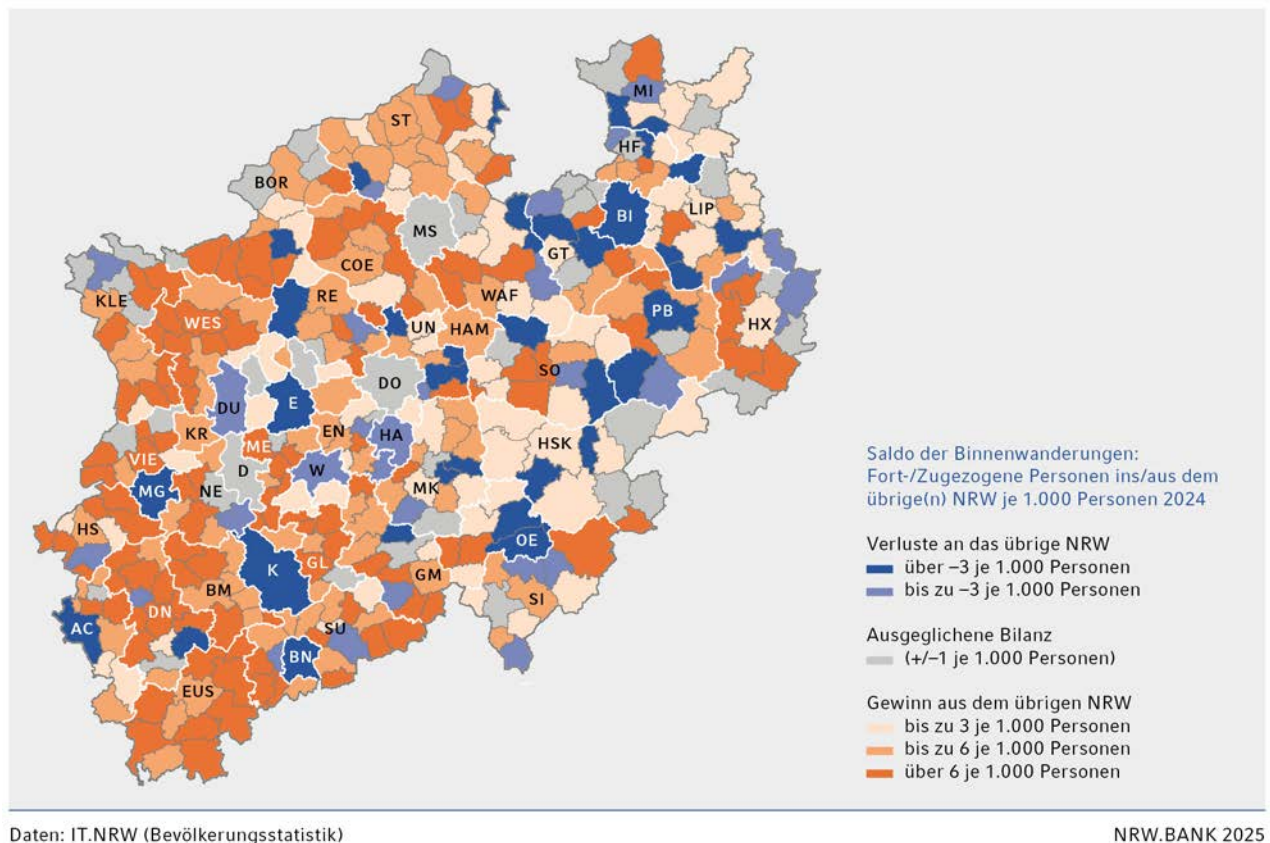


Abb. 2.1.3: Binnenwanderungssaldo 2024 der Gemeinden



Vorjahr keine Wanderungsverluste mehr erkennbar. Im Ruhrgebiet ergab sich ein uneinheitliches Bild. Einige Städte profitierten von leichten Zuzügen (z. B. Bochum und Mülheim an der Ruhr), während andere Abwanderungen verzeichneten (z. B. Essen). Die Region insgesamt blieb von gegenläufigen Entwicklungen geprägt, was auf eine hohe Binnenmobilität innerhalb des Ruhrgebiets hindeutet. In den westfälischen Großstädten kam es mit Ausnahme von zum Beispiel Siegen überwiegend zu Wanderungsverlusten oder stagnierenden Zahlen. Auch der ländliche Raum zeigte 2024 ein zweigeteiltes Bild: Teile des ländlichen Raums verzeichneten wie bereits in den Vorjahren leichte Wanderungsgewinne, andere wiesen Binnenwanderungsverluste auf. Solche Unterschiede waren teilweise innerhalb der Kreisgrenzen feststellbar.

Dieses Bild ist charakteristisch für zahlreiche Kreise in Westfalen.

Uneinheitliche Bevölkerungsentwicklung

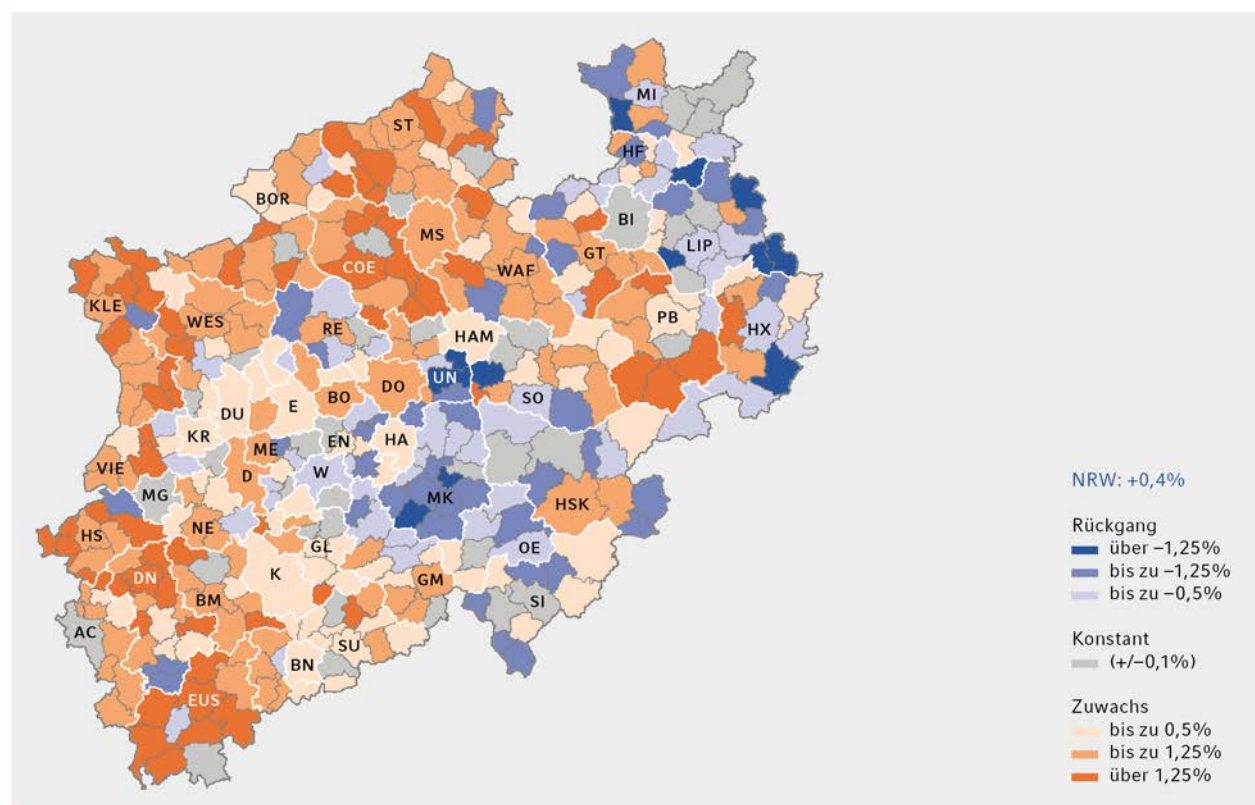
Insgesamt betrachtet gab es bei der kurzfristigen Entwicklung der Bevölkerungszahl seit 2022 landesweit sehr unterschiedliche Entwicklungen (Abb. 2.1.4). Der

grundsätzliche Trend von Bevölkerungszuwächsen in den Großstädten besteht weiterhin. Auch im Ruhrgebiet ist der in der Vergangenheit prognostizierte Trend des Bevölkerungsrückgangs nicht eingetreten, dort gab es sogar in allen Großstädten einen spürbaren Bevölkerungszuwachs. Die Betrachtung von Umland und ländlichen Räumen zeigt insbesondere im Rheinland und im Münsterland deutliche Bevölkerungszuwächse, aber auch in den Kreisen Paderborn und Gütersloh. Hingegen gab es in Teilen des Sauerlandes und des Märkischen Kreises sowie an den östlichen Landesgrenzen spürbare Bevölkerungsrückgänge.

Bis 2050 wird ein Bevölkerungsrückgang von 2,6 Prozent erwartet

Nach der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnendenzahl in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2050 um –2,6 Prozent sinken. Ein Bevölkerungszuwachs wird in zehn und ein Bevölkerungsrückgang in 43 kreisfreien Städten und Kreisen erwartet.

Abb. 2.1.4: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2022 bis 2024



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)

NRW.BANK 2025

Münster: neues Quartier auf ehemaligem Kasernengelände

Auf dem 50 Hektar großen Areal der ehemaligen York-Kaserne im Münsteraner Stadtteil Gremmendorf entsteht mit dem York-Quartier ein neues Stadtviertel, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem grünen, urbanen Umfeld vereint. Das Projekt umfasst 1.800 Wohnungen, von denen 477 öffentlich gefördert werden.

Bereits 2022 wurden im westlichen Teil des Quartiers 216 geförderte Wohnungen fertiggestellt – vom 1-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen 6-Zimmer-Wohnung. Alle Einheiten sind barrierefrei zugänglich und auf die Bedürfnisse von Studierenden, Familien sowie älteren Menschen ausgerichtet.

Die im KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichteten Gebäude sind für Photovoltaikanlagen vorgerüstet und mit Dachbegrünung ausgestattet. Tiefgaragen mit E-Ladeinfrastruktur sowie zahlreiche Fahrradstellplätze unterstützen eine umweltfreundliche Mobilität. Ergänzt wird das Wohnangebot durch ein Mehrgenerationenhaus, Kindertagesstätten, einen Jugendtreff und ambulante Dienste.

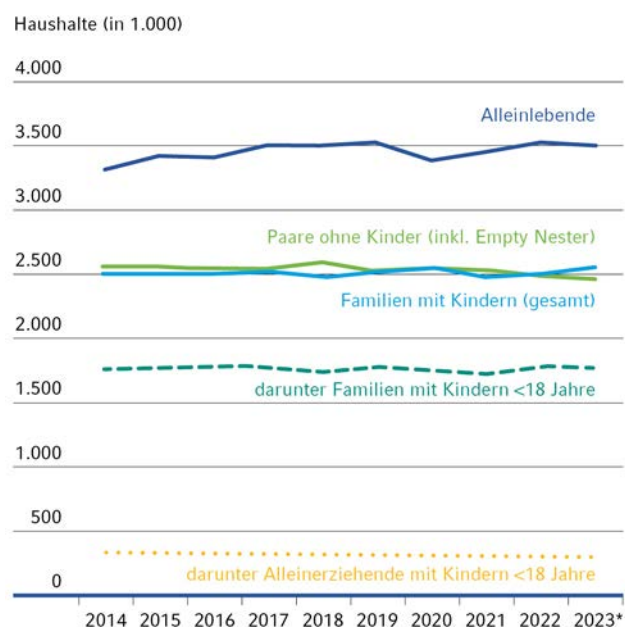


2.2 Entwicklung der Haushalte

Mehr Familien mit Kindern

Die Gesamtzahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen hat sich leicht positiv entwickelt. Neben dem langfristig bestehenden Trend zu mehr Single-Haushalten gab es im Jahr 2023 mehr Familien mit Kindern als in den Vorjahren (Abb. 2.2.1). Bei genauerer Betrachtung der von IT.NRW erhobenen Daten zur Anzahl der Zugewanderten nach Altersgruppen ist das insbesondere auf mehr zugewanderte Familien zurückzuführen.

Abb. 2.2.1: Entwicklung der Haushalts- und Familientypen



* Zum Redaktionsschluss lagen für 2024 lediglich vorläufige Ergebnisse vor.

Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

NRW.BANK 2025

Auswirkungen des Zensus 2022 auf die Zahlen zur Wohnungsnachfrage

Zum Stichtag 15. Mai 2022 wurde in Deutschland per Zensuserhebung (Zensus 2022) ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland beziehungsweise in den Bundesländern leben. Aufgrund der neuen Zensusergebnisse wurden die Fortschreibungen durch IT.NRW und der Mikrozensus angepasst, wodurch sich revidierende Ergebnisse ergeben. Diese Korrekturen betreffen jeweils die vergangenen drei verfügbaren Jahre der Kennzahlen zur Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung.

2.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Stagnative Phase der Wirtschaft

Im Jahr 2024 stagnierte die Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen: Sowohl die Binnen- als auch die Auslandsnachfrage blieb schwach. Das hatte auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, der sich kaum positiv entwickeln konnte. Die Wirtschaftsleistung wird nach wie vor durch externe Faktoren belastet: Energiepreiseffekte, ein im Vergleich zu den Jahren vor 2022 relativ hoher Leitzins, der Krieg gegen die Ukraine, weltweit neue geopolitische Herausforderungen und ein Fachkräftemangel. Hiervon war auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft betroffen (vgl. Kap. 3).

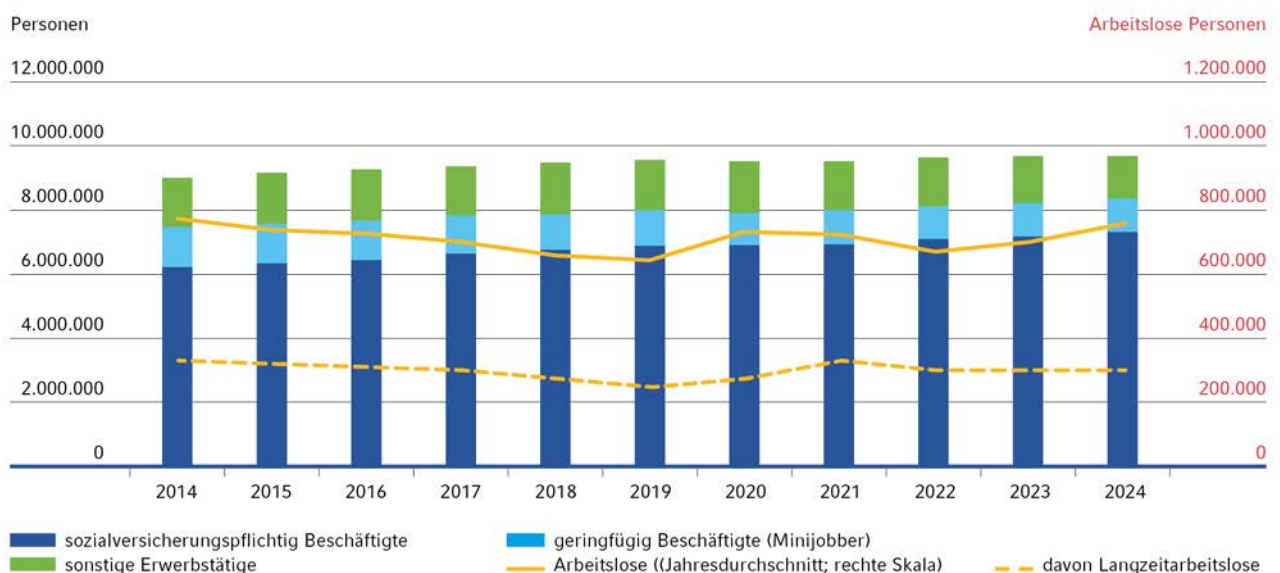
Ambivalenter Arbeitsmarkt mit verhaltener Dynamik

Der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen zeigte sich im Jahr 2024 trotz weiterhin bestehender Herausforderungen wie in den Jahren zuvor relativ robust. Ein Beleg hierfür war die erneut gestiegene Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+13.300, im Vorjahr: +55.800), die absolut betrachtet einen neuen historischen Höchststand markiert (Abb. 2.3.1). Der Anstieg fiel jedoch deutlich schwächer aus als in den Jahren zuvor

(+0,1%, im Vorjahr +0,6%). Auch lag er in Nordrhein-Westfalen unter dem deutschlandweiten Anstieg von 0,2 Prozent. Die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass gleichzeitig die (Langzeit-)Arbeitslosigkeit zugenommen hat. Des Weiteren waren rund 30 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Teilzeit beschäftigt, wobei die Zahl der weiblichen Teilzeitbeschäftigten deutlich überwog. Eine den Zahlen nach positive Entwicklung gab es bei den ausschließlich geringfügig Beschäftigten. Ihre Zahl nahm im Jahresvergleich leicht ab (–13.700 bzw. –1,3% im Vergleich zum Vorjahresmonat).

Die konjunkturell herausfordernden Rahmenbedingungen und die Wirtschaftsschwäche spiegeln sich in der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen wider. Ihre Zahl stieg im Jahresdurchschnitt 2024 auf 749.700 Personen an (ein Anstieg von 39.500 Personen im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2023) und nahm auch im Verlauf des Jahres 2025 weiter zu (799.200 Personen im Juli 2025). Diese Entwicklung war im Jahr 2022 unter anderem auf die erstmalige Erfassung von aus der Ukraine Geflüchteten mit Leistungsbezug nach SGB II zurückzuführen. In den folgenden Jahren war die leicht rückläufige bis stagnierende Konjunkturlage maßgeblich. Regional

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 2025

zeigte der Arbeitsmarkt sehr unterschiedliche Ausprägungen. So wies der Kreis Coesfeld im Jahresdurchschnitt 2024 eine Arbeitslosenquote von 4,0 Prozent auf, die Stadt Gelsenkirchen dagegen eine Quote von 14,8 Prozent (Nordrhein-Westfalen: 7,5%). Diese regionalen Unterschiede wirkten sich unmittelbar auf die jeweilige durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte und somit auf deren Spielraum für eine angemessene Wohnraumversorgung aus. Parallel zu den steigenden Arbeitslosenzahlen nahm im Jahr 2024 auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen (Personen, die länger als ein Jahr arbeitslos gemeldet sind) erneut zu (+13.100), nachdem sie im Jahr 2023 noch leicht rückläufig war. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Nordrhein-Westfalen 306.100 Personen langzeitarbeitslos gemeldet; 2023 waren es im Jahresdurchschnitt 292.100 Personen. In der langfristigen Betrachtung stellt diese Entwicklung jedoch keine signifikante Veränderung dar.

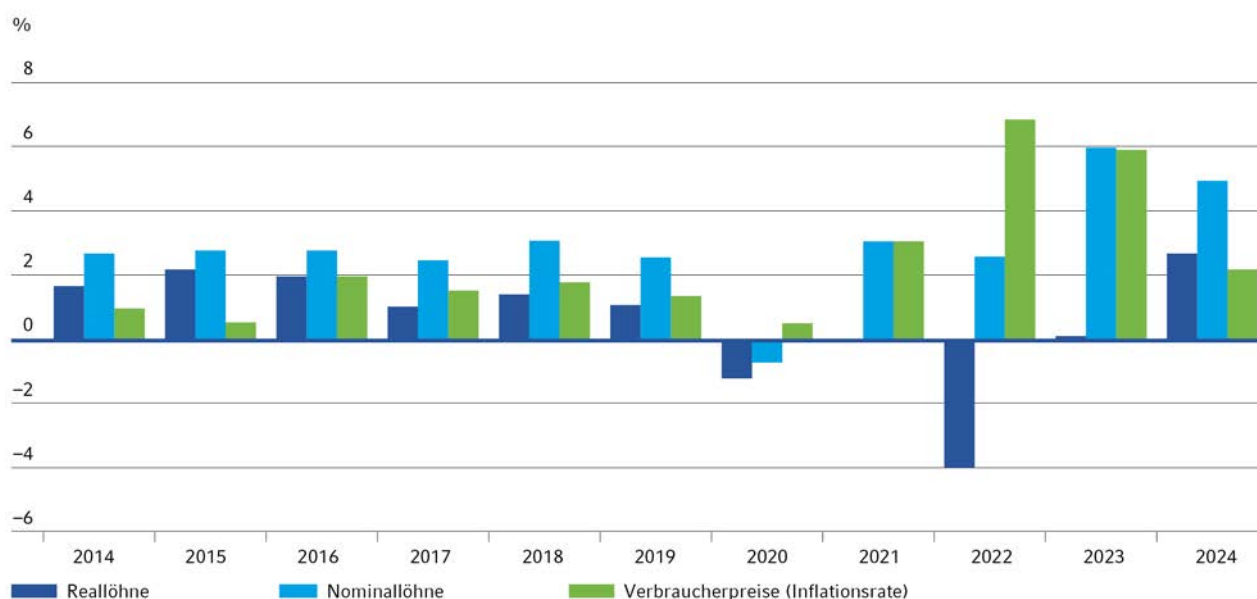
Insgesamt zeigte der Arbeitsmarkt eine schwache Dynamik. Die Zahl der gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen, ein Indikator für die Nachfrage nach neuen Mitarbeitenden, nahm im Jahr 2024 weiter ab (–6,9% im Vorjahresvergleich). Gleichzeitig sicherten Betriebe ihre Beschäftigung in größerem Umfang als im Vorjahr durch konjunkturell

bedingte Kurzarbeit. Auch bis Juli 2025 verringerte sich die Zahl der gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Stellen weiter, und zwar um 8.700 Stellen (–6,8%). Das zeigt, dass sich Unternehmen aufgrund konjunktureller Belastungen und Unsicherheit derzeit mit Neueinstellungen zurückhalten, obwohl in bestimmten Branchen ein allgemeiner Fachkräftemangel beklagt wird, der zunehmend auch durch den demografischen Wandel bedingt ist.

Reallöhne zeigten im Jahr 2024 eine positive Entwicklung

In den vergangenen Jahren haben sich die Einkommen aufgrund verschiedener Einflussfaktoren (steigende Bildungsniveaus, teilweise hohe Tarifabschlüsse, zunehmende doppelte Erwerbstätigkeit, Einführung und Anpassung des gesetzlichen Mindestlohns) nominell positiv entwickelt. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2024 noch einmal verstärkt fort. Der geringere Anstieg der Verbraucherpreise (+2,2%) im Vergleich zum Vorjahr lag deutlich unter dem Anstieg der Nominallohne im gleichen Zeitraum (+5,0%), sodass reale Einkommenseinbußen vermieden werden konnten. Die Reallöhne stiegen im Jahr 2024 um

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



Daten: IT.NRW (Mikrozensus)

NRW.BANK 2025

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



* 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)

NRW.BANK 2025

2,2 Prozent und markieren damit eine Abkehr von den Reallohnverlusten der Jahre 2020 bis 2022. Auch in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2025 zeigte die Reallohnentwicklung eine zunehmend positive Dynamik (Abb. 2.3.2).

Die Entwicklung des Äquivalenzeinkommens – das die Größe und das Alter der Haushalte berücksichtigt – zeigt über die Perzentile hinweg einen moderaten Anstieg seit dem kurzen, pandemiebedingten Einbruch. Das oberste Zehntel konnte dabei deutlicher von der allgemeinen Einkommensdynamik profitieren als die mittleren und unteren Einkommensklassen.

Studierendenwohnheim in Bielefeld: Holzbau in Campusnähe

Bei seinem neuen Wohnheim an der Wertherstraße hat das Studierendenwerk Bielefeld besonderen Wert auf ökologische Aspekte gelegt. Das mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtete Gebäude besteht überwiegend aus dem nachhaltigen Baustoff Holz. Die Energieversorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme und Ökostrom. Auf dem begrünten Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Zudem sind sämtliche Bäume, die auf dem vormaligen Parkplatz standen, umgesetzt und damit erhalten worden. Besonders ist auch die zentrale Lage – sowohl die Universität Bielefeld als auch die Hochschule Bielefeld sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Gebäude bietet Wohnraum für 78 Studierende und wurde im Jahr 2024 fertiggestellt. Es ist das erste Wohnheim des Bielefelder Studierendenwerks in Holzbauweise.



2.4 Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten

Fachleute identifizieren Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten beim Marktzugang

Die auf die Wohnungsmärkte einwirkenden Rahmenbedingungen werden im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK erhoben. Die Befragten beurteilen darin unter anderem die Marktzugangsschwierigkeiten von Haushalten mit geringem Einkommen oder besonderen Wohnbedürfnissen.

Wohnungssuche stellt viele Haushalte vor große Herausforderungen

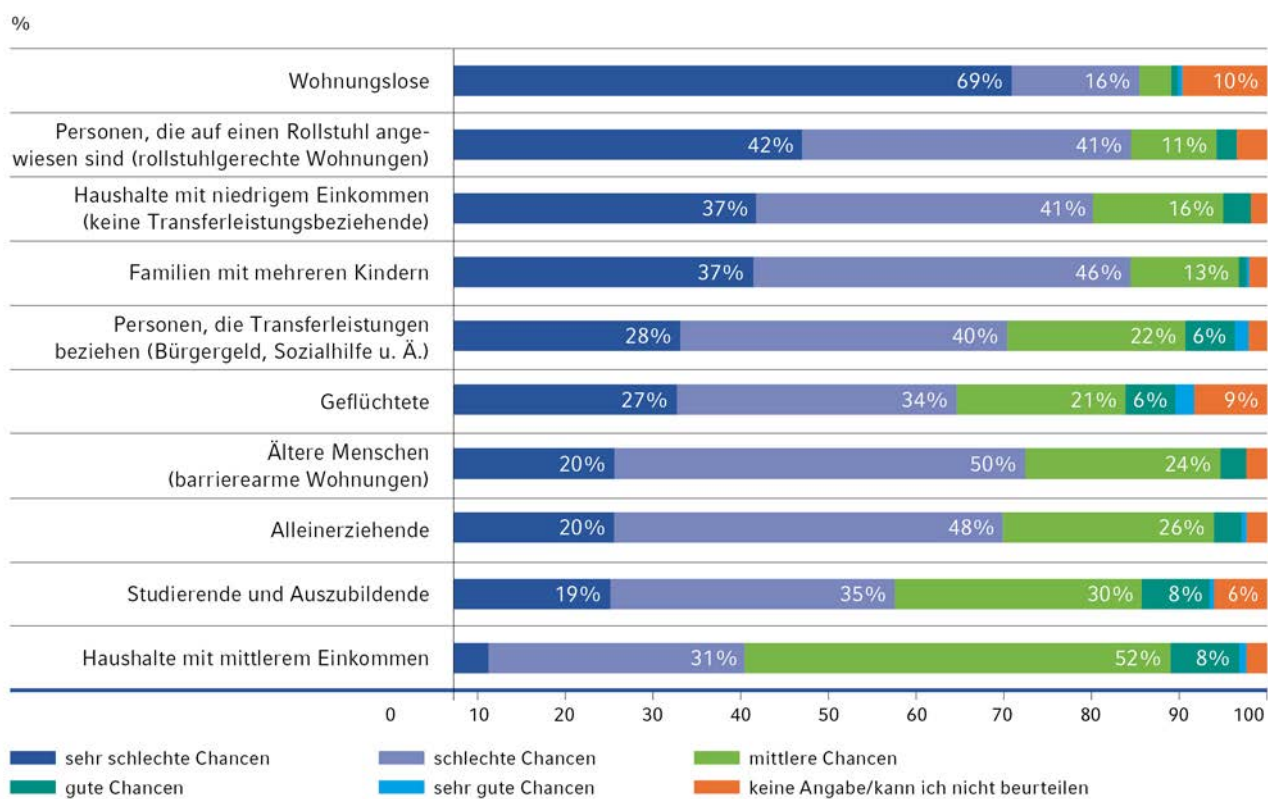
Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt, dass nach Einschätzung der Befragten Wohnungslose, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, Transferleistungsbeziehende, Geflüchtete sowie ältere Menschen (mit Bedarf an barrierearmen Wohnungen) schlechte bis sehr schlechte Chancen hatten, eine adäquate und

bezahlbare Wohnung zu finden. Etwas besser schätzten die befragten Fachleute die Chancen für Studierende und Auszubildende ein. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen sah deutlich mehr als die Hälfte der befragten Fachleute „mittlere Chancen“ oder sogar „gute Chancen“ (Abb. 2.4.1).

Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen leichter Rückgang bei Beziehenden von Mindestsicherungsleistungen

Unter dem Begriff „Mindestsicherungsleistungen“ werden Sozialleistungen des Staates zusammengefasst, die den Leistungsbeziehenden das sozioökonomische Existenzminimum sichern und Wohnkosten übernehmen, sofern diese angemessen sind. Dazu zählen die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) sowie die Geldleistungen für Asylbewerbende nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

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



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2025

Im Vorjahresvergleich sank die Zahl der Personen, die eine Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) bezogen, leicht (–0,4%). Die Mindestsicherungsquote blieb im Jahr 2024 mit 11,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stabil und lag weiterhin in einer langjährigen Spanne zwischen 10 und 12 Prozent (2008: 10,0%; Höchstwert 2015/2016: 12,0%; Abb. 2.4.2).

Erneuter Anstieg der Personen, die eine Grundsicherung im Alter beziehen

Die Zahl der Personen, die eine Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) beziehen, nimmt seit 2016 leicht, aber stetig zu. Sie stellen nach wie vor die zweitgrößte Gruppe der Personen dar, die Mindestsicherungsleistungen beziehen. Der Anstieg zwischen 2023 und 2024 fiel mit 3,7 Prozent höher aus als im Jahr zuvor (2023: +1,2%), wobei dieser fast ausschließlich auf die Zunahme der Grundsicherung im Alter zurückzuführen ist. Die tatsächliche Altersarmut ist allerdings noch größer, da viele Anspruchsberechtigte keinen Antrag stellen (Abb. 2.4.2).

Weniger Menschen im Asylleistungsbezug

Während sich 2024 bei den Beziehenden von Hilfe zum Lebensunterhalt eine Stabilisierung abzeichnete, bezogen rund 15 Prozent weniger Menschen Asylbewerberleistungen als ein Jahr zuvor. Auch die Zahl der Beziehenden von SGB II-Leistungen war in 2024 leicht

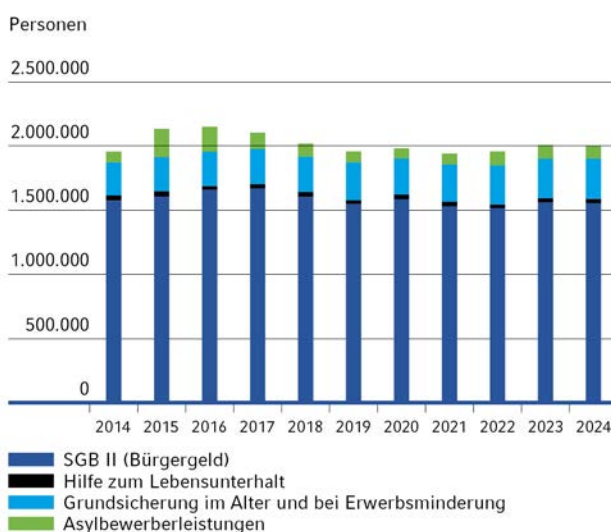
rückläufig. Zudem ist der Anteil der SGB-II-Leistungsbeziehenden in Großstädten überdurchschnittlich hoch. Selbst wirtschaftlich sehr dynamische Städte wie Köln, Leverkusen und Bielefeld weisen überdurchschnittliche SGB-II-Quoten auf. Da mehr als die Hälfte der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften Einpersonenhaushalte sind, werden insbesondere erschweringliche Wohnungen kleinerer Größe benötigt. Ein weiteres Drittel aller SGB-II-Bedarfsgemeinschaften setzt sich aus Haushalten mit Kindern zusammen, die entsprechend große, familiengerechte Wohnungen benötigen (Abb. 2.4.3). Insbesondere bei den kleineren und größeren Wohnungen besteht in vielen Kommunen jedoch ein signifikanter Mangel.

Wohngeldbezug nahm im Jahr 2024 erneut deutlich zu

Der Wohngeldbezug wurde in den vergangenen Jahren mehrfach reformiert. Zuletzt bedeutete die Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023 eine deutliche Leistungsverbesserung. Sie führte eine nach der Anzahl der Personen gestaffelte Heizkostenpauschale sowie eine Klimakomponente als Zuschlag für höhere Mieten in sanierten, energieeffizienten Wohnungen ein.

Die Höhe der Zuschüsse hängt von der Höhe des Einkommens, der Miete beziehungsweise Belastung sowie der Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Jede Kommune wird dabei in eine Mietstufe eingeordnet.

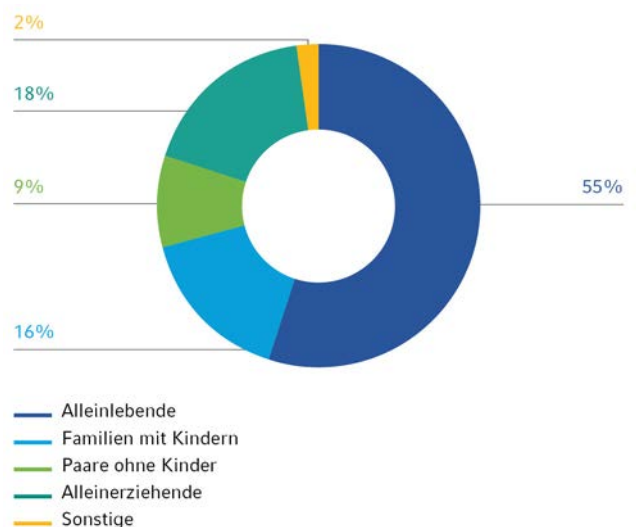
Abb. 2.4.2: Beziehende von Mindestsicherungsleistungen nach Rechtskreis in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Sozialleistungsstatistiken)

NRW.BANK 2025

Abb. 2.4.3: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltstyp 2024



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

NRW.BANK 2025

Diese gibt die Abweichung der örtlichen Miethöhe vom Bundesdurchschnitt wieder und ist Berechnungsgrundlage für die Höhe des Wohngelds.

Ende 2024 erhielten in Nordrhein-Westfalen 315.800 Haushalte Wohngeld, 8,4 Prozent mehr als ein Jahr zuvor (2023: 292.400 Haushalte; alle Zahlen ohne sogenannte Mischhaushalte). Damit konsolidierte sich die Zahl der Wohngeldhaushalte auf einem hohen Niveau, nachdem die Wohngeld-Plus-Reform durch ihre Leistungsverbesserung und den erweiterten Kreis der Anspruchsberechtigten zum 1. Januar 2023 einen drastischen Anstieg (+78,1%) erwirkte. Ähnlich wie im Jahr zuvor bezogen somit Ende 2024 3,7 Prozent (2023: 3,4%) aller privaten Haushalte im Land Wohngeld.

Sie erhielten das Wohngeld in Form eines Miet- oder Lastenzuschusses. Mit 7,4 Prozent war der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an den Hauptwohnsitzhaushalten in der kreisfreien Stadt Hamm am höchsten. Am geringsten fiel der Anteil mit 2,5 Prozent im Kreis Olpe aus. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch lag im Jahr 2024 bei 310 Euro und war damit deutlich höher als im Jahr vor der Wohngeld-Plus-Reform 2023 (2022: 205 Euro).

Des Weiteren gibt es neben den reinen Wohngeldhaushalten Mischhaushalte, in denen Wohngeldberechtigte mit nicht wohngeldberechtigten Personen zusammenleben. Ende 2024 erhielten in Nordrhein-Westfalen insgesamt 8.100 dieser Mischhaushalte Wohngeld (2023: 8.000).

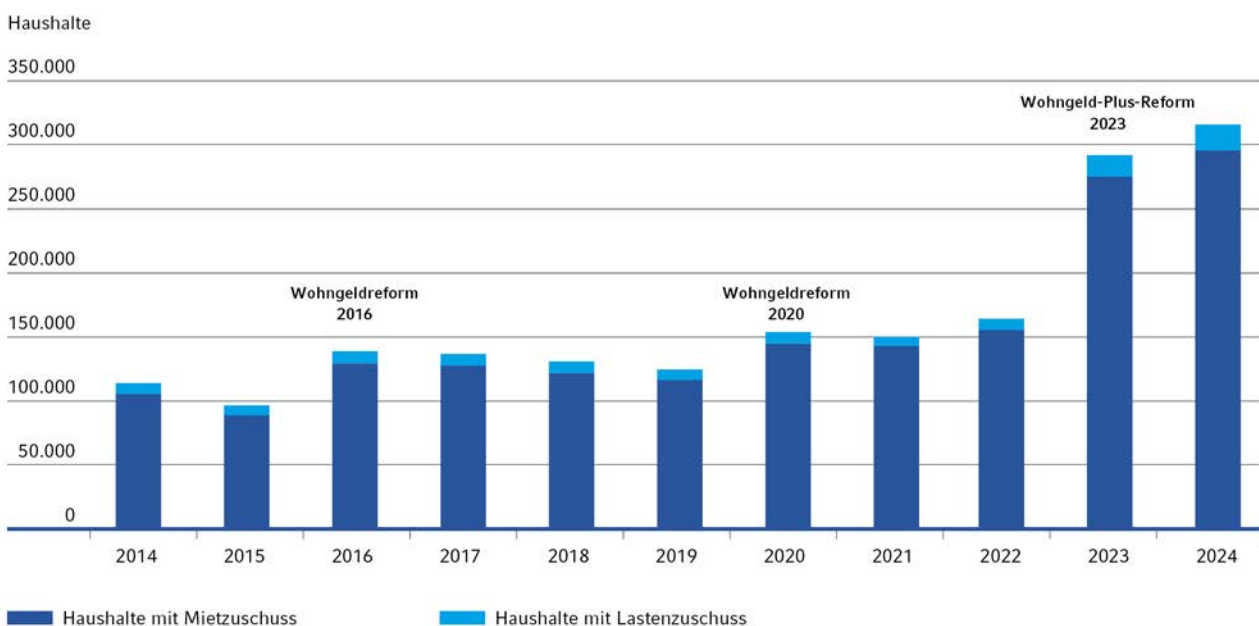
Im Jahr 2024 (nach der Reform) lebten 16 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte, die Mietzuschuss bekamen, in geförderten Mietwohnungen.

Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine nimmt weiter zu

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Im Jahr 2024 erhielten in Nordrhein-Westfalen rund 101.200 Haushalte einen WBS, 2023 waren es 97.200. Wie in den Jahren zuvor waren dabei sowohl allein-stehende als auch größere Haushalte absolut und gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung häufiger vertreten. Einpersonenhaushalte stellten mit rund 50 Prozent die größte Gruppe, während Haushalte mit vier und mehr Personen rund 16 Prozent aller wohnungssuchenden Haushalte bildeten.

Der Anteil der durch einen erteilten WBS als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen betrug im Jahr 2024 rund 1,1 Prozent und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres. Traditionell sind im ländlichen Raum absolut und prozentual weniger Haushalte wohnungssuchend, während es in den Städten der Rheinschiene – beispielsweise in Bonn, Düsseldorf und Köln sowie deren Umland wie etwa Krefeld – und in den Universitätsstädten Aachen, Münster und Bielefeld überdurchschnittlich viele wohnungssuchende Haushalte gibt.

Abb. 2.4.4: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nordrhein-Westfalen



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

NRW.BANK 2025

Zu kleine Wohnungen werden bei der Beantragung eines WBS als häufigster Grund genannt

Die Gründe für einen gewünschten Wohnungswechsel bleiben über die Jahre betrachtet recht stabil. Auch im Jahr 2024 wurde eine zu kleine Wohnung von rund einem Viertel (26,8%) der Wohnungssuchenden als häufigster Grund für den gewünschten Wohnungswechsel angegeben. Mit rund 13 beziehungsweise 11 Prozent waren zu hohe Mieten sowie das Erfordernis einer altersgerechten beziehungsweise rollstuhlgerechten Wohnung weitere häufig genannte Gründe (Abb. 2.4.5).

Bei Erteilung des Wohnberechtigungsschein wohnten zudem rund 60 Prozent der Haushalte in einer frei finanzierten Wohnung.

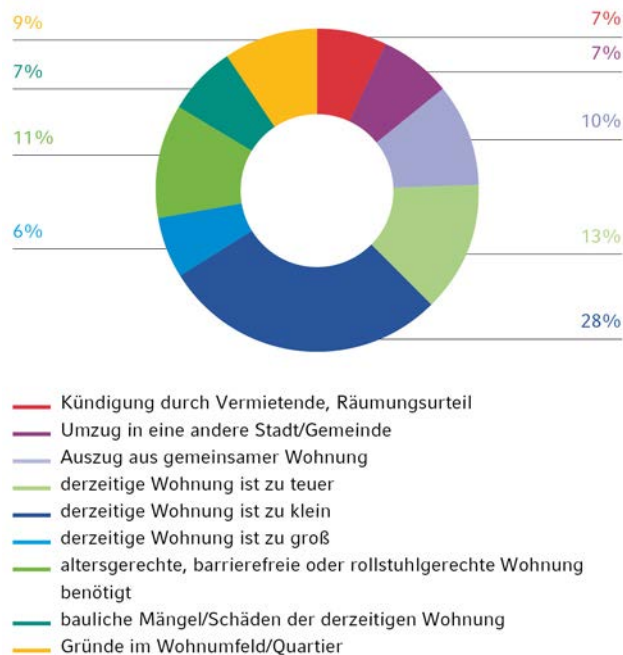
Wohnungslosigkeit erreicht neuen Höchststand

Im Juni des Jahres 2024 waren in Nordrhein-Westfalen insgesamt 122.200 Personen (Juni 2023: 108.600, +13.600 bzw. +12,5%) als wohnungslos erfasst (Abb. 2.4.6). Die Zahl der von Kommunen und von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft erfassten wohnungslosen Personen stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich und erreichte einen neuen Höchststand. Laut der Sozialberichterstattung Nordrhein-Westfalen liegen die Gründe hierfür insbesondere in den durch den Krieg gegen die Ukraine ausgelösten Zuzügen (drei von zehn wohnungslosen Personen) und in der notwendigen Unterbringung von geflüchteten Personen aus dem außereuropäischen Bereich. Mit rund 70 Prozent machten anerkannte Geflüchtete den Großteil der Wohnungslosen in Nordrhein-Westfalen aus.¹ Genau ein Viertel der Wohnungslosen (25%, 2023: 26,9%, 2014: 8,8%) waren Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre. Wie bereits im Jahr 2023 wurden auch im Jahr 2024 in den Kreisen mehr wohnungslose Personen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gezählt als in den kreisfreien Städten. Dieser Trend hat sich im Jahr 2024 noch einmal verstärkt.

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 hoch einzuschätzen.

¹ Anerkannte Geflüchtete gelten als „Fehlbeleger“ in kommunalen Unterkünften, weil sie auf dem regulären Wohnungsmarkt fündig werden sollen, was sie in vielen Fällen aber nicht werden. Wohnberechtigungswürdig sind diese Haushalte nur dann, wenn die Aufenthaltsgenehmigung noch mindestens ein Jahr gilt.

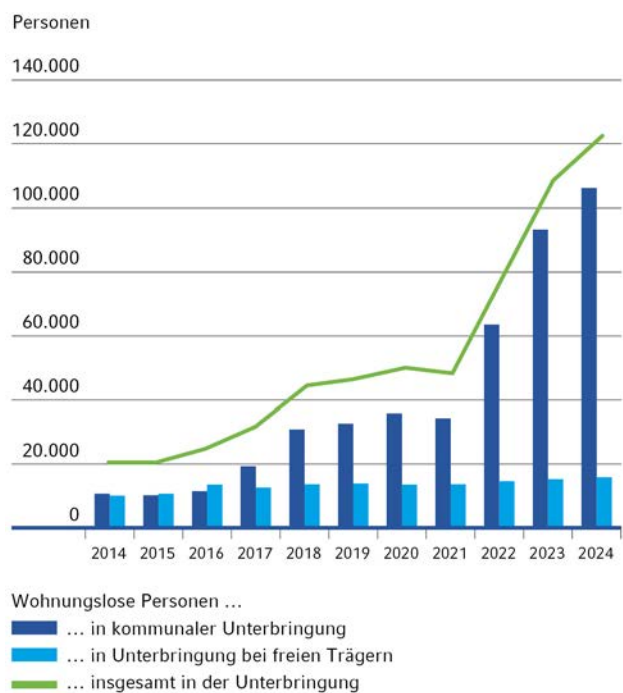
Abb. 2.4.5: Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2024



Daten: NRW.BANK
(Bestands- und Besetzungskontrolle)

NRW.BANK 2025

Abb. 2.4.6: Wohnungslose Personen in Nordrhein-Westfalen nach zuständiger Trägerschaft



Daten: IT.NRW, MAGS NRW
(Wohnungslosenstatistik)

NRW.BANK 2025

Gemeinschaftlich wohnen im Genossenschaftsprojekt

Mit dem Johanneshof ist Anfang 2024 im Zentrum von Leopoldshöhe ein genossenschaftliches Wohnprojekt entstanden, das gemeinschaftliches Leben, nachhaltiges Bauen und soziale Teilhabe vereint. Träger sind die Wohnbau Lemgo eG und der Bewohnerverein Johanneshof Leopoldshöhe e. V. Das Gebäude bietet 29 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 43 und 110 Quadratmetern; fünf Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum sind öffentlich gefördert. Allen Mieterinnen und Mietern, die Mitglied im Bewohnerverein sein sollen, stehen ein Gästezimmer, ein Werk- und Hobbyraum sowie Waschmaschinen und Trockner im Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Nutzung koordiniert der Verein. Die Wohnanlage wurde im KfW-55-Standard errichtet. Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell decken den Energiebedarf, eine E-Ladesäule unterstützt die Elektromobilität.



Wohnen im Alter – barrierefrei, selbstbestimmt, bezahlbar

Bereits heute leben in einem Viertel der nordrhein-westfälischen Haushalte ausschließlich Senioren und Seniorinnen. Dieser Anteil wird in den kommenden Jahren landesweit ansteigen. Vor dem Hintergrund dieses umfassenden demografischen Wandels zählt die ausreichende Bereitstellung altersgerechter, barrierearmer bis barrierefreier Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen zu den größten Herausforderungen der Wohnungsmärkte.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewältigung dieser Herausforderung sind gegeben: In der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes ist die Barrierefreiheit im Neubau bereits seit circa 20 Jahren Pflicht. Die Modernisierungsförderung trägt zusätzlich zum Abbau von Barrieren im Bestand bei. Seit der Landesbauordnung 2018 von Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018, §49, Abs. 1) ist festgelegt, dass alle Gebäude ab Gebäudeklasse 3 – das heißt mindestens alle Mehrfamilienhäuser – barrierefrei sein müssen, wenn sie neu gebaut werden. Auch beim Bestand greift die Teilanwendung der Barrierefreiheit: Wenn ein Gebäude umgenutzt oder umgebaut wird, müssen die geänderten Bereiche so weit wie möglich barrierefrei gestaltet werden. Der Begriff der Barrierefreiheit beziehungsweise der Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ wurden seit 2018 im Rahmen der Änderungen und Novellierungen der BauO NRW sukzessive präzisiert, zuletzt im Jahr 2024.

Status quo und zukünftige Bedarfe des altersgerechten Wohnens

Nur drei Prozent der Haushalte in Nordrhein-Westfalen wohnen völlig ohne Barrieren. Das heißt, sowohl ihre Wohnung als auch das Gebäude erfüllen alle Kriterien der Barrierefreiheit. Zu diesem Ergebnis kam die Mikrozensus-Zusatzerhebung 2022, bei der die befragten Haushalte ihre Wohnsituation selbst einschätzen sollten. Dabei zeigte sich: Je älter das Gebäude, desto

seltener waren barrierefreie Merkmale vorhanden. Gleichzeitig wohnten 65 Prozent der Haushalte in Gebäuden, die vor dem Jahr 1979 gebaut wurden und daher selten barrierefrei oder -arm errichtet wurden. Den kleineren Anteil von 35 Prozent machen neuwertige Objekte der Baujahre 2011 bis 2021 aus: hier sind nach Einschätzung der Befragten knapp 60 Prozent der Gebäude und 30 Prozent der Wohnungen komplett barrierereduziert.

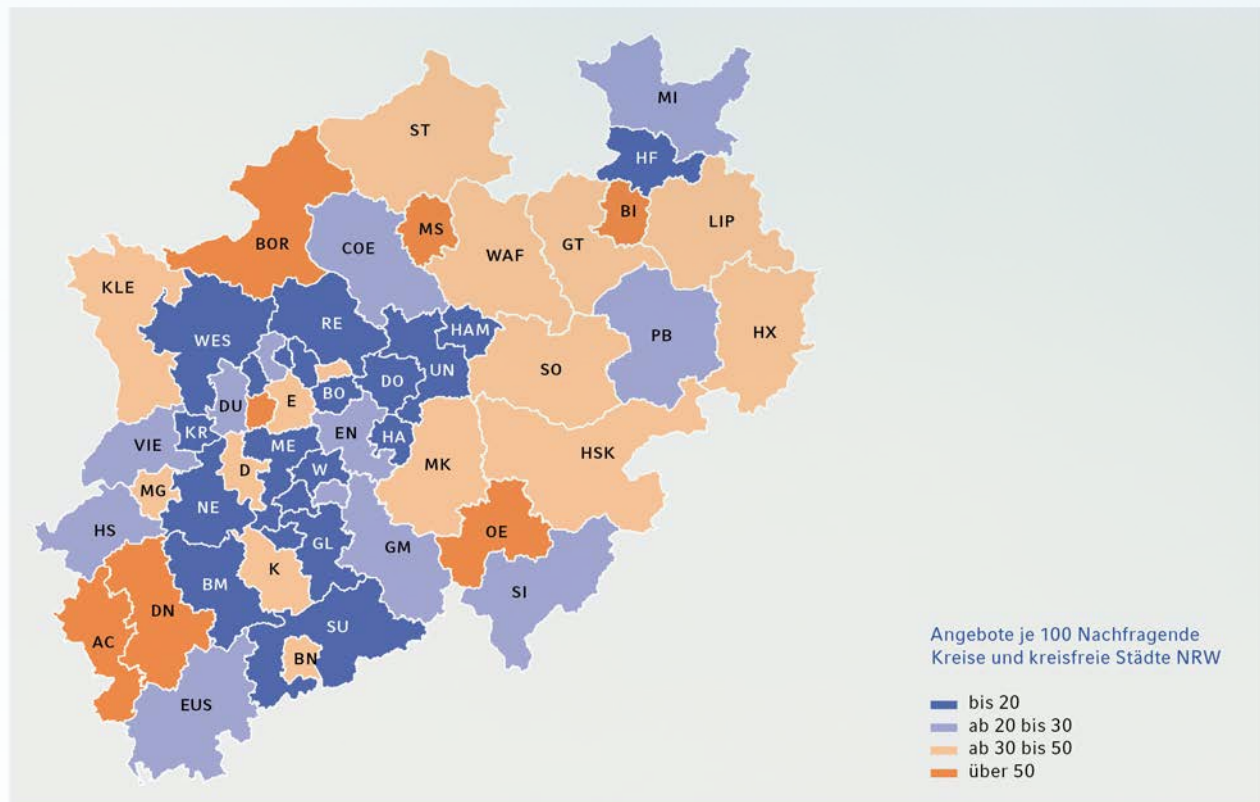
Die Landesregierung hat bereits im Jahr 2020 eine Studie zur Wohnungsneubaunachfrage veröffentlicht (Auftragnehmer: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung), die zusätzlich zur Berechnung des Gesamtbedarfs auch eigene Bedarfsberechnungen für barrierereduzierten Wohnraum enthält. Anhand der damaligen Bevölkerungsvorausberechnung, dem Mikrozensus und Befragungsdaten hat GEWOS die Anzahl umfassend barrierereduzierter Wohnungen berechnet, die Haushalte mit mindestens einem Haushaltsmitglied im Alter von 65 mit Mobilitätseinschränkungen eigentlich benötigen.

Der Nachholbedarf an altersgerechten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist demnach rechnerisch sehr groß: Bereits für das Jahr 2018 wurde eine Versorgungslücke von circa 440.000 umfassend barrierereduzierten Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) berechnet.¹ NRW-weit entspricht das einer Versorgungsquote von 30 Angeboten je 100 Nachfragenden.² Im kommunalen Vergleich zeigten sich deutliche Unterschiede bei der Versorgungsquote. Die Spannweite reichte von 10 Angeboten je 100 Nachfragenden im Rheinisch-Bergischen Kreis bis zu 90 Angeboten je 100 Nachfragenden im Kreis Düren (Abb. S1).

¹ GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnraumforschung GmbH, Hamburg, Methoden- und Ergebnisbericht abrufbar unter: www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/pressemitteilungen/ministerin-ina-scharrenbach-bis-2040-werden-nordrhein-westfalen-im-durchschnitt-rund-46000-wohneinheiten-pro-jahr-benoetigt-land-legt-neue-wohnungsmarktprognose-vor.

² Die GEWOS-Prognose aus 2020 ist derzeit noch die aktuellste Prognose zum Wohnungsbedarf in NRW, beruht allerdings auf der Bevölkerungsprognose aus 2018.

Abb. S1: Umfassend barrierereduzierte Wohnungen je 100 Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen



Daten: GEWOS Ergebnisbericht 2020

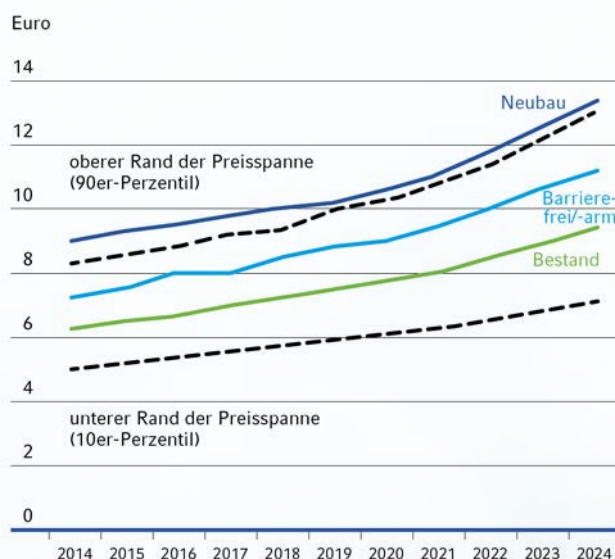
NRW.BANK 2025

Laut den Berechnungen von GEWOS würde die Zahl der mobilitätseingeschränkten Haushalte bis zum Jahr 2040 um weitere 36 Prozent steigen. Um die aufgezeigte Versorgungslücke zu schließen und den zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken, wären bis 2040 über 670.000 zusätzliche umfassend barrierereduzierte Wohnungen oder umgebaute Bestandswohnungen erforderlich. Fest steht: Diese Versorgungslücke kann nicht allein durch Neubau gedeckt werden, zusätzlich ist der Umbau im Bestand erforderlich.

Überdurchschnittliche Mietpreise für altersgerechten Wohnraum

Zunächst der Blick auf mietende Seniorenhaushalte: Die Ergebnisse des Zensus 2022 erlauben Aussagen über die Wohnfläche und die Höhe der Mietkosten von Haushalten ab 65 Jahren in Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2022 wohnten über 73 Prozent der Haushalte, die ausschließlich aus Senioren und Seniorinnen bestanden, in Mietwohnungen mit einer Fläche von weniger als 80 m². Davon zahlten rund 83 Prozent weniger als 8 € pro m² Miete. Mit Blick auf die monatlichen Kosten zahlten 76 Prozent der mietenden Seniorenhaushalte eine Nettokaltmiete von unter 500 € im Monat. Auch hier wurden große regionale Unterschiede festgestellt (Abb. S3).

Abb. S2: Mietpreisentwicklung anhand ausgewählter Segmente in Nordrhein-Westfalen



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

Bei der Entscheidung, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen, spielen für die Wohnungsnachfragenden neben der Verfügbarkeit des Wohnungsangebots auch die Mietpreise eine erhebliche Rolle – insbesondere für diejenigen Mieterhaushalte, die derzeit noch in günstigeren (aber häufig nicht barrierefreien) Mietwohnungen mit Bestandsmieten aus langjährigen Mietverträgen wohnen.

Das Angebot an verfügbaren, altersgerechten Wohnungen mit dem Merkmal „barrierearm/barrierefrei“ bildet nur ein kleines Marktsegment innerhalb der Angebotsmieten. Dies schlägt sich auch in den Mietpreisen nieder.

Ein Blick auf die Auswertung der Preisdaten von empirica (Abb. S2) verdeutlicht zum einen eine kontinuierliche Steigerung der Mietpreise in allen Bereichen (vgl. Kap. 4.1). Zum anderen wird deutlich, dass sich die Mietpreise von Wohnungen mit dem Merkmal „barrierearm/barrierefrei“ deutlich von den Mietpreisen der Wohnungen im Bestand abheben. So lag der durchschnittliche Mietpreis für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2024 bei 9,41 Euro/m², für barrierefreie/-arme Wohnungen hingegen bei ca. 11,21 Euro/m² (Unterschied 1,80 Euro/m²).

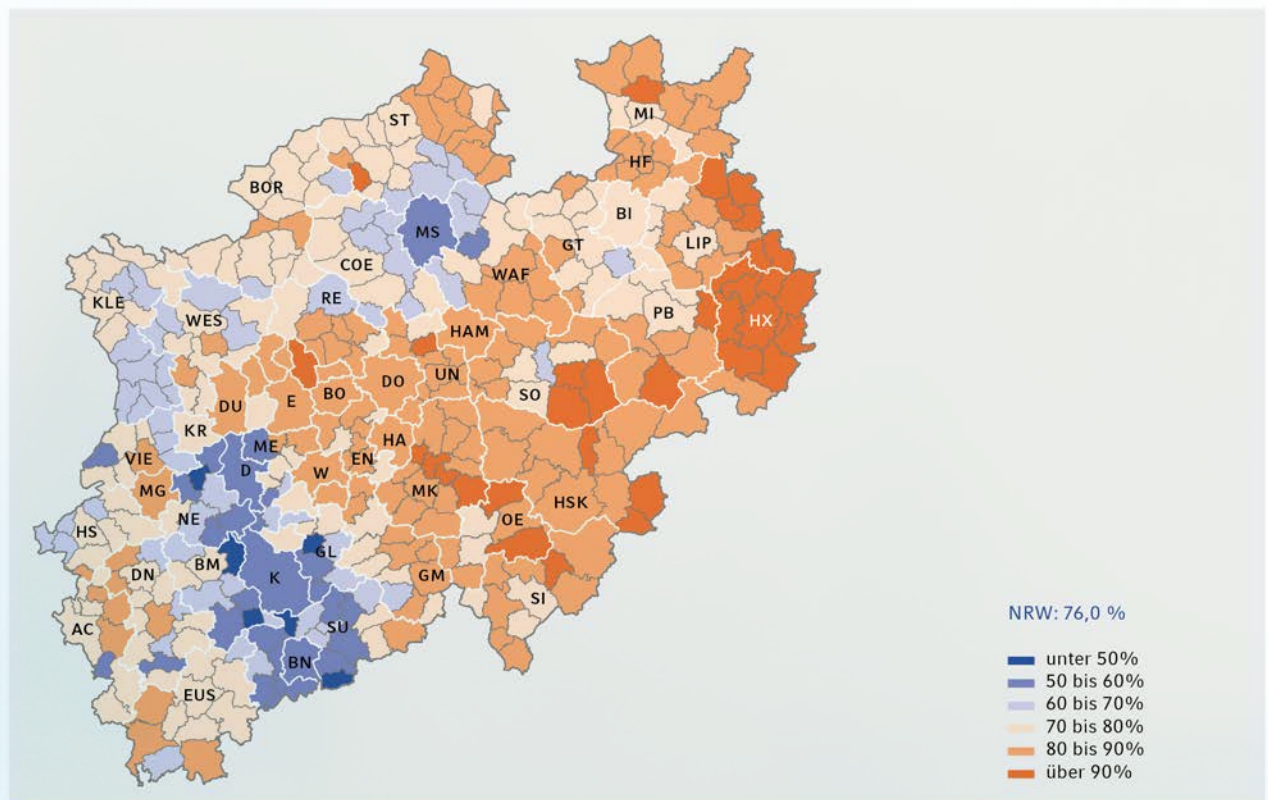
Für Eigentümerhaushalte, die zum Beispiel ihr Eigenheim verkaufen, um in eine altersgerechte Alternative zu ziehen, sind neben den Mieten frei finanzierter Wohnungen auch die Kaufpreise für barrierefreie Eigentumswohnungen, zusätzliche Transaktions- oder Modernisierungskosten relevant. Häufig reicht der Verkauf des älteren Bestandseigenheims nicht aus, um eine barrierefreie Neubaueigentumswohnung zu erwerben. Zudem haben ältere Menschen teilweise Schwierigkeiten, Kredite für Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten.

Schaffung altersgerechten Wohnraums: Auch Familien profitieren von Umzugsketten

Jeder dritte Seniorenhaushalt in Nordrhein-Westfalen lebte laut Zensus im Jahr 2022 im Wohneigentum eines Ein- oder Zweifamilienhauses (Abb. S4).

Das GEWOS-Gutachten hat das theoretische Freisetzungspotenzial im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht, das entsteht, wenn adäquate altersgerechte Wohnformen geschaffen werden. Als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen

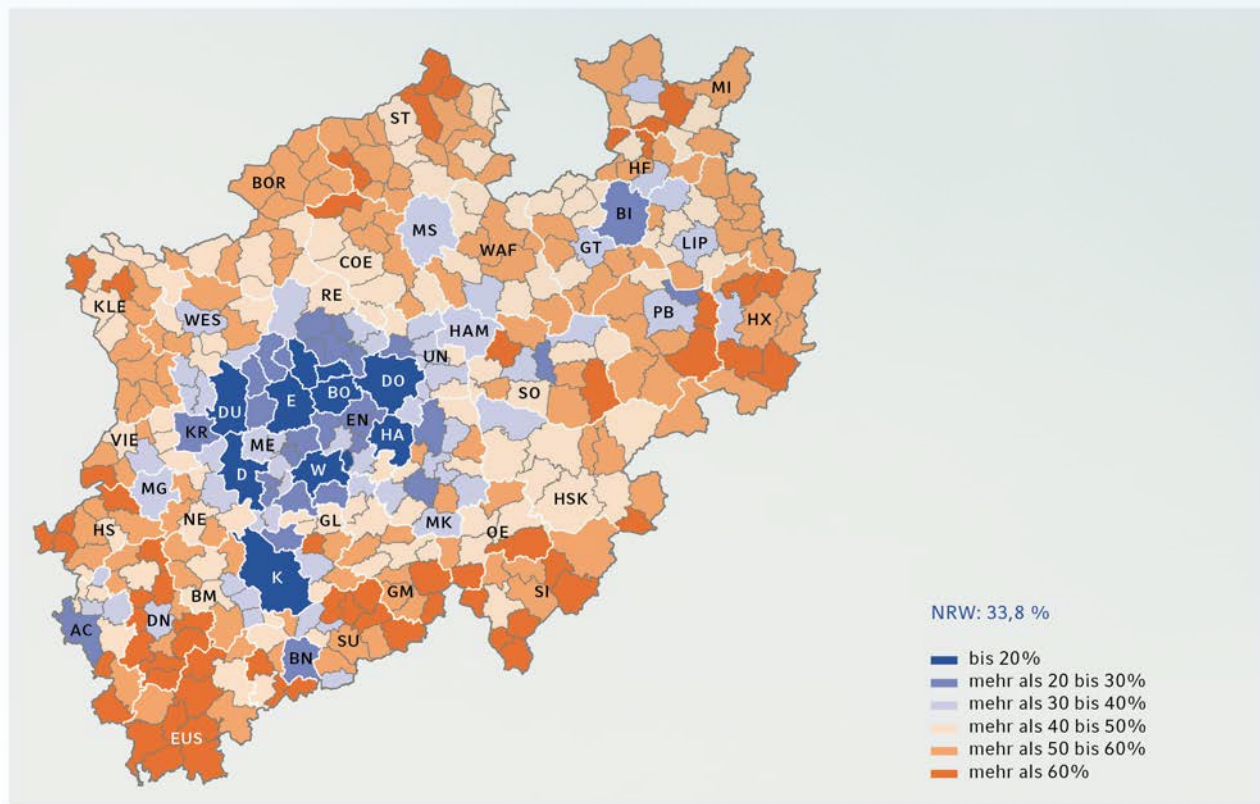
Abb. S3: Anteil an Seniorenhaushalten in Mietwohnungen, die eine Miete von unter 500 € zahlen, an allen Seniorenhaushalten in Mietwohnungen



Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2025

Abb. S4: Anteil von Seniorenhaushalten in selbstgenutzten Eigenheimen an allen Seniorenhaushalten



Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2025

außerhalb ihres angestammten Ein- und Zweifamilienhauses ließen sich in Nordrhein-Westfalen für das Ausgangsjahr 2018 rund 356.200 Seniorenhaushalte ableiten, sowie weitere rund 148.300 bis zum Jahr 2040. Damit dieser Generationenwechsel gelingen und zu einer besseren Versorgung junger Familien mit Ein- und Zweifamilienhäusern beitragen kann, braucht es zum einen die Berücksichtigung dieser Freisetzungspotenziale bei der zukünftigen Planung von Neubautätigkeiten und der Neuausweisung von Wohngebieten. Zum anderen werden altersgerechte Wohnungen benötigt, die sowohl attraktiv als auch bezahlbar sind. Die hierdurch ausgelösten Umzugsketten tragen gleichzeitig dazu bei, Leerstand im Bestand und Unternutzung von Gebäuden zu vermeiden.

Mehr altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum erforderlich

Die Einkommenssituation von Seniorinnen und Senioren verändert sich nach Renteneintritt in der Regel nicht mehr grundlegend. Trotz Rentenerhöhungen bedeuten steigende Wohnkosten zumeist eine zusätzliche finanzielle Belastung – insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Ein Großteil der Seniorenhaushalte liegt zudem innerhalb der Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Wohnungs-

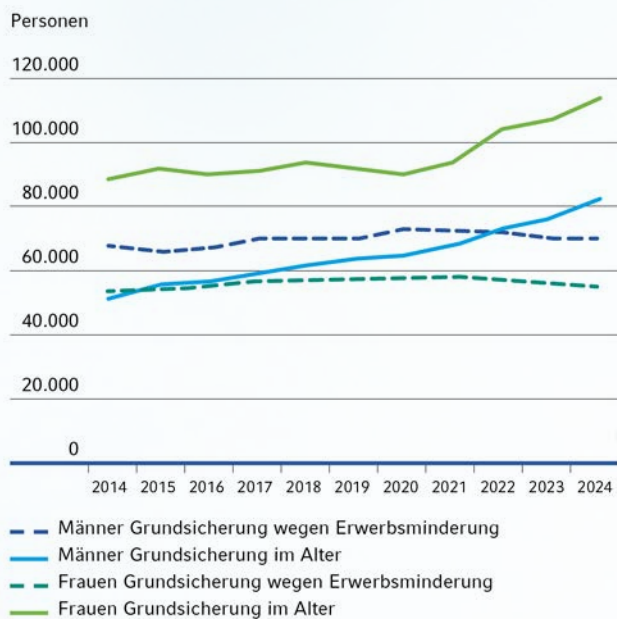
baus. Barrierefreie, öffentlich geförderte Wohnungen sind daher für viele mietende Seniorinnen und Senioren eine interessante Alternative.

Wie bereits im vorherigen Kapitel angeführt, haben sich die Gründe für einen Wohnungswechsel, die bei der Beantragung eines WBS abgefragt werden in den vergangenen Jahren kaum verändert. Am häufigsten wurde eine zu kleine Wohnung als Grund genannt, dicht gefolgt von der Angabe, dass die Wohnung zu teuer ist. An dritter Stelle steht der Bedarf einer altersgerechten, barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnung als Grund für den Wohnungswechsel (2024: 11,4%). Dieser Anteil ist bereits seit dem Jahr 2018 konstant.

Das Thema „Wohnen im Alter“ ist insbesondere für von Altersarmut bedrohte oder betroffene Personen eine Herausforderung, da ihnen bei begrenzten beziehungsweise geringen finanziellen Mitteln nur wenige Handlungsoptionen zur Auswahl stehen.

Hinsichtlich der Bezahlbarkeit von Mietwohnungen sind zudem die Erstergebnisse des Mikrozensus 2024 interessant. Sie zeigen, dass im Jahr 2024 rund 3,2 Millionen Menschen (17,8%) in Nordrhein-Westfalen armutsgefährdet waren. Als armutsgefährdet gelten Personen, die weniger als 60 Prozent des mittleren bedarfsgewichteten Haushaltseinkommens der

Abb. S5: Bezüge von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in Nordrhein-Westfalen



2014–2024 jeweils zum 31. 12.
Nach dem 4. Kapitel SGB XII mit Sitz des Trägers in Nordrhein-Westfalen.

Daten: IT.NRW, Öffentliche Sozialleistungen NRW.BANK 2025

Bevölkerung zur Verfügung haben. Bezogen auf einen Einpersonenhaushalt liegt die Schwelle bei 1.290 Euro.

In der Altersgruppe ab 65 Jahren lag die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2024 bei 18,9 Prozent; besonders betroffen waren hiervon ältere Frauen.

Zudem ist die Zahl der Beziehenden von Grundsicherung im Alter in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen (Abb. S5). Ende 2024 waren es in Nordrhein-Westfalen 196.000 Personen.

Neue Bevölkerungsvorausberechnung verdeutlicht die Herausforderungen

Die aktuellen Bedarfe für altersgerechtes Wohnen sind bereits heute sehr hoch. Die neue Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2025 verdeutlicht jedoch auch die Ausmaße und die Herausforderungen des bevorstehenden demografischen Wandels (Abb. S6): Danach steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen von 44,4 Jahren im Jahr 2023 auf 46,0 Jahre im Jahr 2050, in den Kreisen sogar noch stärker als im Landesdurchschnitt. Nur die Städte des Ruhrgebiets bleiben nach der Berechnung auch aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland vergleichsweise

jung. Dort wird das Durchschnittsalter 2050 kaum höher sein als im Jahr 2023 oder sogar leicht darunter liegen. In den Großstädten wird auch der Rückgang der nordrhein-westfälischen Bevölkerung, der in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 ermittelt wurde, am geringsten sein.

Die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen wird den Berechnungen zufolge zunächst kontinuierlich zunehmen. Ihr Maximum wird die Altersgruppe laut Prognose im Jahr 2035 mit 19 Prozent Anteil an der Gesamtbevölkerung erreichen. Zu diesem Zeitpunkt werden über 3,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe angehören, was einem Anstieg von 28,4 Prozent gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. In den Folgejahren wird die Zahl wieder sinken, bis sie im Jahr 2050 ungefähr das aktuelle Niveau erreichen wird (14,8% Anteil an der Gesamtbevölkerung). Danach ist erneut mit einem Anstieg zu rechnen.

Besonders deutlich wird die Zunahme bei den hochaltrigen Personen ab 80 Jahren ausfallen: Im Jahr 2049 wird ihre Zahl mit 1,79 Millionen ihren Höchststand erreichen, was einem Anstieg von 42,5 Prozent im Vergleich zu dem Jahr 2023 entspricht. In den folgenden zwei Jahrzehnten wird ihr Anteil wieder leicht abnehmen, aber stets über dem Ausgangswert von 2023 liegen.

Hohe Investitionsbedarfe im Segment altersgerechter Wohnungen

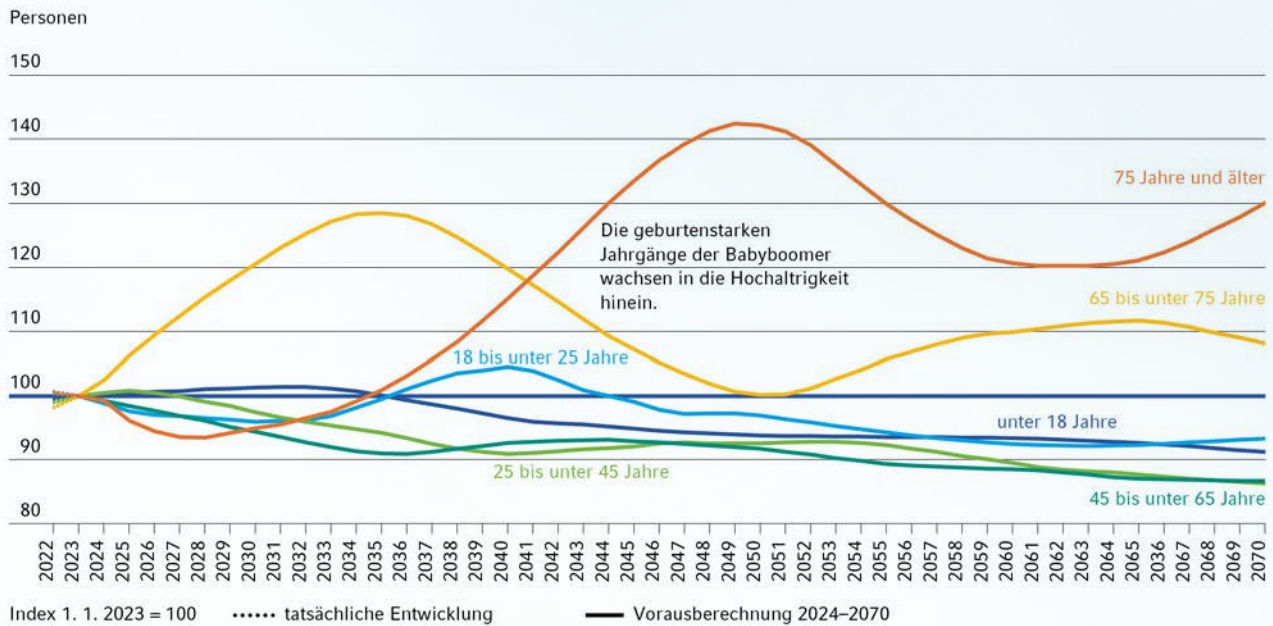
Deutlich wird: Das Wohnungsangebot muss sich in Zukunft stärker als bisher an den Bedarfen und Bedürfnissen älterer Menschen orientieren.

Mit der Alterung der Gesellschaft steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen: Laut Pflegemodellrechnung des Statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2023 wächst die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050 um 30,4 Prozent auf rund 1,6 Millionen Personen an – insbesondere in den kreisangehörigen Kommunen des Landes (ohne Abb.).

Aus den genannten Berechnungen ergibt sich ein hoher Investitionsbedarf im Segment der barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Wohnungen.

Hochaltrige Personen sind eng mit ihrer derzeitigen Wohnumgebung verbunden. Das zeigen die Ergebnisse der Studie „Hohes Alter in Deutschland“ (D80+) des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) aus dem Jahr 2022. Neben dem Wunsch, im gewohnten Umfeld bis ins hohe Alter zu wohnen, verändern sich auch die Bedarfslagen rund

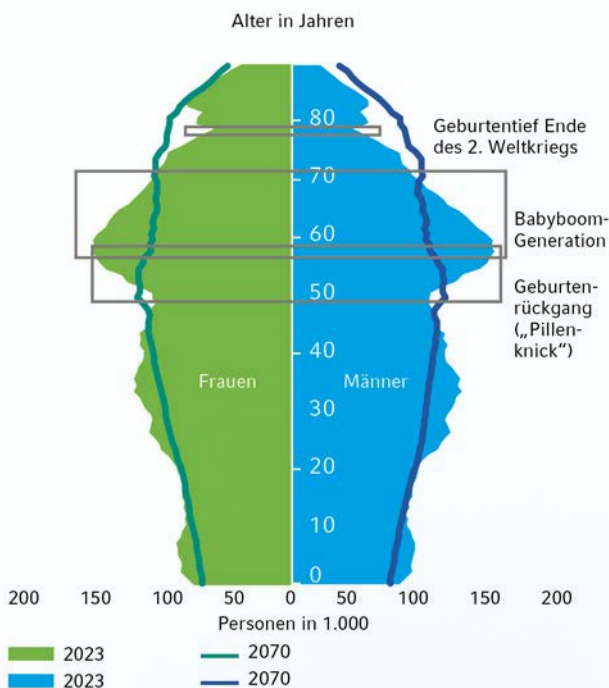
Abb. S6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Nordrhein-Westfalen



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsfortschreibung, Bevölkerungsvorausberechnung 2021–2050)

NRW.BANK 2024

Abb. S7: Altersaufbau der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen (2022 und 2070*)



* 2023: Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung, 2050 und 2070: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung; jeweils 31.12. eines Jahres; ab dem Alter von 90 Jahren werden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung grundsätzlich nicht mehr nach Einzelalter, sondern nur gruppiert in der Altersklasse „90 Jahre und älter“ ausgewiesen; deshalb entfällt in dieser Abbildung die Darstellung ab 90 Jahren.

Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2025

um die Themen Gesundheit, Pflege, soziale Teilhabe sowie Hilfe und Unterstützung im Alltag. Auch die Pflege findet zunehmend und deutlich überwiegend im häuslichen Umfeld statt: 88 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2024 im häuslichen Umfeld versorgt. Die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnformen in einem altersgerechten Wohnumfeld, welche diesen Bedarfen Rechnung tragen, wird somit zukünftig steigen.

Praxis hat Bedarf erkannt

Diese Aussage wird auch durch die Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktbarometers 2025 der NRW.BANK gestützt. Ein zentrales Ergebnis dieser Umfrage ist, dass die Schaffung von altersgerechten beziehungsweise barrierearmen Wohnangeboten einen besonders dringenden Investitionsbedarf darstellt. So lautet die Einschätzung von 63 Prozent der befragten Fachleute aus Kommunen und Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus stufen rund ein Viertel der Befragten Investitionen in eine altersgerechte Infrastruktur und das Wohnumfeld als besonders dringend ein.

Unterschiedlicher Stand der Maßnahmen für ein altersgerechtes Wohnen

Aufgrund der Aktualität des Themas wurde das Handlungsfeld Demografischer Wandel im diesjährigen NRW.BANK Wohnungsmarktbarmeter neu mit aufgenommen (Abb. S8). Laut der befragten Fachleute werden am häufigsten Maßnahmen umgesetzt, die sich auf die Wohnung selbst beziehen („Altersgerechtes Wohnen inkl. barrierefreies Wohnen“). So geben 35 Prozent der Befragten an, dass hier erste Maßnahmen umgesetzt werden, weitere 18 Prozent nennen die Umsetzung von Maßnahmen in größerem Umfang. Die zweithäufigste Kategorie bezieht sich auf altersgerechte Infrastruktur und das Wohnumfeld. Hier sprechen 13 Prozent von Maßnahmenumsetzung in größerem Umfang, 35 Prozent von ersten Maßnahmen. Über alle Maßnahmenarten hinweg zeigt sich, dass sie aus Sicht der Befragten in der Praxis noch hinter dem Bedarf bleiben.

Spezifische Angebote, etwa für inklusive Nachbarschaften, das Wohnen hochaltriger Personen oder das gemeinschaftliche Wohnen, wurden bislang noch deutlich seltener entwickelt. Das bestätigt auch die Befragung der Wohnungsunternehmen, die Mitglied des VdW Rheinland Westfalen e. V. sind, im Jahr 2025: Wenn explizit Projekte für ältere Menschen umgesetzt wurden, handelte es sich zumeist um betreutes Wohnen,

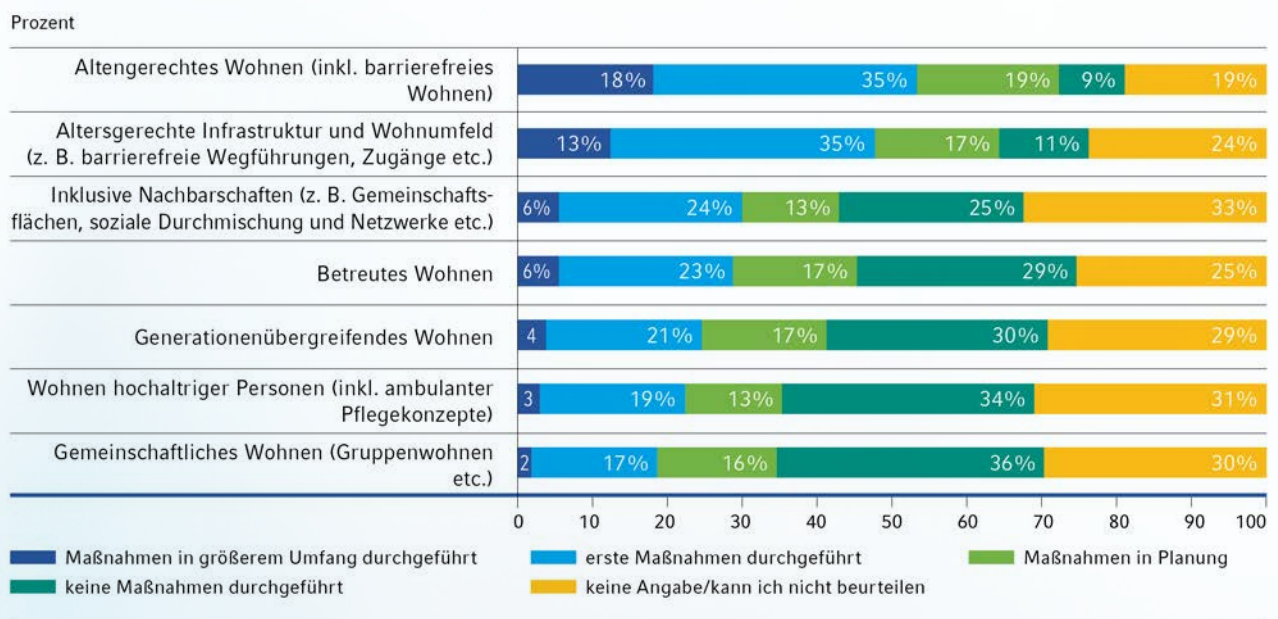
betreute Wohngruppen oder reguläre barrierefreie Mietwohnungen ohne Dienstleistungsangebot. Bei Bestandsmaßnahmen standen innerhalb der Wohnung der Austausch der Badewanne gegen eine niveaugleiche Dusche und der Abbau von Schwellen im Vordergrund. Im Wohnumfeld wurden häufig Maßnahmen zur Verbesserung der Beleuchtung oder zur Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Kinderwagen etc. umgesetzt.

Notwendige Erweiterung der Aktivitäten im Handlungsfeld „Demografischer Wandel“

Die Herausforderung, altersgerechten Wohnraum bereitzustellen, betrifft grundsätzlich das ganze Land, da die Zahl der Seniorinnen und Senioren – und insbesondere der hochbetagten Personen – überall ansteigt.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument zur Schaffung bezahlbarer und barrierefreier Wohnangebote im Neubau und durch Bestandsmodernisierung. Zusätzlich unterstützt die Wohnraumförderung die Quartiersentwicklung und Wohnumfeldgestaltung. Um die erwartbaren Bedarfe annähernd decken zu können, muss jedoch der gesamte Markt – das heißt auch der frei finanzierte Wohnungsbau – tätig sein.

Abb. S8: Umfang umgesetzter Maßnahmen im Handlungsfeld demografischer Wandel



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarmeter 2025)

NRW.BANK 2025

In diesem Kontext gehen die kommunalen Handlungsfelder über die Bereitstellung von Flächen für den Neubau hinaus. Es gilt, gute Ideen, Maßnahmen und Projekte im Sinne einer kollaborativen Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung zu bündeln und gemeinsam mit allen Akteuren aus Kommune, Wohnungswirtschaft

und Sozialträgern zielorientiert umzusetzen. Benötigt werden barrierefreie Räume und sozialraumorientierte Infrastruktur, ganzheitliche und niedrigschwellige Angebote, kleinräumige Bestands- und Bedarfsplanungen sowie die Förderung von Quartierskonzepten.

Quartier am Kirmesplatz in Rheine: bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen

Moderne Architektur und bezahlbarer Wohnraum gehen im Quartier am Kirmesplatz in Rheine Hand in Hand. Der Wohnungsverein Rheine hat im Jahr 2023 im Stadtteil Dorenkamp 160 neue Wohneinheiten realisiert, 110 davon öffentlich gefördert. Die barrierearmen Wohnungen sind zwischen 40 und 100 Quadratmeter groß und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Alle 14 Gebäude besitzen einen Aufzug, zehn Wohnungen wurden rollstuhlgerecht gebaut. Die großzügige Grünanlage mit Spielgeräten im Zentrum des Quartiers lädt zu nachbarschaftlichen Begegnungen ein. Der Neubau erreicht den hohen energetischen KfW-Standard 55 und es sind Anschlüsse für E-Bikes und E-Autos vorhanden. Geheizt wird umweltschonend mit Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über tiefergelegte Vegetationsflächen und Dachbegrünung.



3. Wohnungsangebot: Bautätigkeit



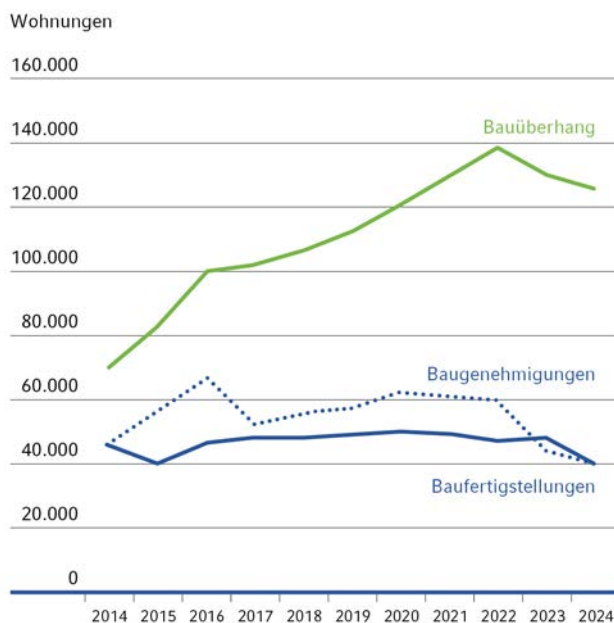
Für ein ausreichendes Angebot ist die fortlaufende Erweiterung des Bestands durch Neubauaktivitäten wichtig. Baufertigstellungen, also die tatsächliche Realisierung von Bauprojekten, sind dabei eine wichtige Kennziffer. Daneben sind auch die Baugenehmigungen eine wichtige Kennzahl. Diese geben die Richtung der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbestands wieder. Eine differenzierte Betrachtung des Bauüberhangs – sprich Wohnungen, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – zeigt den Realisierungstau von Bauprojekten, aber auch das kurzfristige Realisierungspotenzial. Die Bauintensität misst das Verhältnis aus der Anzahl fertiggestellter Wohnungen zur Einwohnerzahl.

Baufertigstellungen deutlich gesunken

Nachdem die Zahl der Baufertigstellungen bis 2023 noch weitgehend stabil geblieben war, brach sie im Jahr 2024 auf rund 41.000 Wohnungen (–14,8%) ein. Diese Entwicklung war die Folge der Zurückhaltung der Investierenden im Wohnungsneubau und des Rückgangs der Baugenehmigungen seit der zweiten Hälfte des Jahres 2022.

Nach dem starken Einbruch der Baugenehmigungen in 2023 setzte sich der Rückgang in 2024 weniger stark fort. Mit rund 40.600 Wohnungen wurden 7 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahr genehmigt (Abb. 3.1).

Abb. 3.1: Bautätigkeit und Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen gesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2025

Erstes Halbjahr 2025: Baugenehmigungen deuten auf allmähliche Erholung hin

Ein Blick auf die monatlichen Baugenehmigungszahlen, die für die erste Jahreshälfte 2025 vorliegen, verspricht leichte Erholungstendenzen. In der ersten Jahreshälfte 2025 wurden rund 20.500 Wohnungen genehmigt und damit 3,5 Prozent mehr als im selben Vorjahreszeitraum. Das Plus war durch mehr als doppelt so viele genehmigte Wohnheimplätze (+147,4%) sowie durch den Anstieg der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (+14,4%) bedingt. Die genehmigten Geschosswohnungen verzeichneten hingegen ein Minus von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Abb. 3.2). Die jüngst gestiegene Kapazitätsauslastung im Hochbau deutet auf eine Belebung der Bauaktivität hin. Die Kapazitätsauslastung lag gemäß NRW.BANK.ifo. Geschäftsklima im Monat August bei 68 Prozent und damit über dem ersten Quartal 2025 (63,3%).

Abb. 3.2: Monatliche Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen von Januar bis Juni: 2024 und 2025 im Vergleich



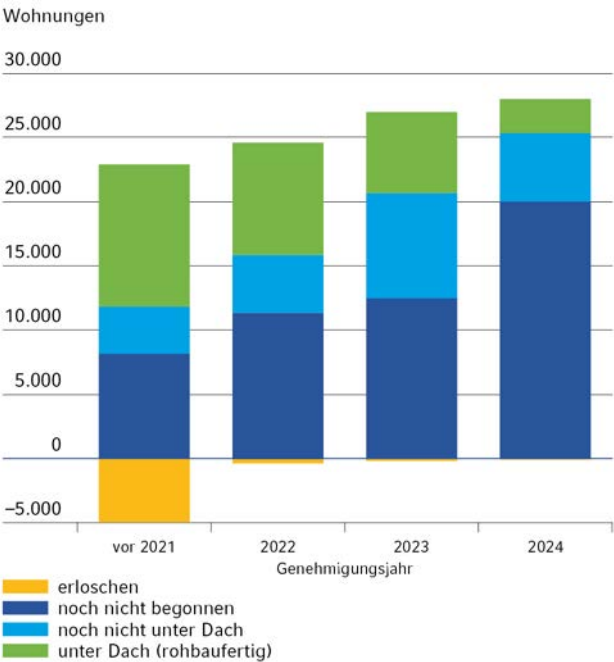
Bauüberhang wird weiter abgebaut, liegt aber noch auf hohem Niveau

Der Bauüberhang wuchs bis 2022 kontinuierlich und ging nun das zweite Jahr in Folge zurück (Abb. 3.1). Im Jahr 2024 verzeichnete Nordrhein-Westfalen damit einen Rückgang von weiteren rund 4.600 Wohnungen auf insgesamt 126.200 Wohnungsüberhänge (-3,5%). Der Rückgang des Bauüberhangs ist vor allem auf den ins Stocken geratenen Wohnungsneubau sowie auf die Fertigstellung von Bauprojekten zurückzuführen. Dennoch betrug der Wohnungsüberhang in 2024 das Dreifache der aktuellen jährlichen Wohnungsneubauleistung. Das Potenzial genehmigter – aber noch nicht fertiggestellter – Wohnungen kann weiter dazu beitragen, kurz- bis mittelfristig das Wohnungsangebot auszuweiten.

Viele Projekte noch nicht begonnen

Die Bautätigkeitsstatistik von IT.NRW unterscheidet bei den Baugenehmigungen nach Bauzustand und Genehmigungszeitraum. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, das kurzfristige Potenzial für die Fertigstellung von Neubauprojekten zu ermitteln. Mehr als ein Viertel der Wohnungen (28%) des Bauüberhangs war bereits rohbaufertig und wird zeitnah dem Wohnungsmarkt zugeführt, ein Großteil dieser Wohnungen stammt aus den Genehmigungsjahren 2022 und älter (Abb. 3.3). Aber: Bei rund der Hälfte des Wohnungsüberhangs (51%) wurden die Projekte noch nicht begonnen. Davon waren unter anderem Projekte betroffen, deren Genehmigung schon drei Jahre oder länger zurückliegen. Unter dem Bauüberhang aus dem Genehmigungsjahr 2021 und früher wurde mehr als ein Drittel der Wohnungen (35%) noch nicht begonnen. Das entspricht einem Anteil von 8 Prozent am Bauüberhang insgesamt. Weiterhin ist der Anteil der noch nicht begonnenen Projekte am Bauüberhang in den vergangenen beiden Jahren stark gestiegen. Im Jahr 2023 lag dieser bei 46 Prozent, im Jahr 2022 bei nur 40 Prozent (ohne Abb.).

Abb. 3.3: Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen im Wohnungsneubau 2024 nach Bauzustand und Genehmigungszeiträumen



Zahl erloschener Baugenehmigungen zuletzt gestiegen

Wohnungen fallen auch durch das Erlöschen der Baugenehmigung aus dem Bauüberhang. Die Baugenehmigung erlischt laut Bauordnung, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die dreijährige Frist kann bis zu einem Jahr – auch rückwirkend – verlängert werden.

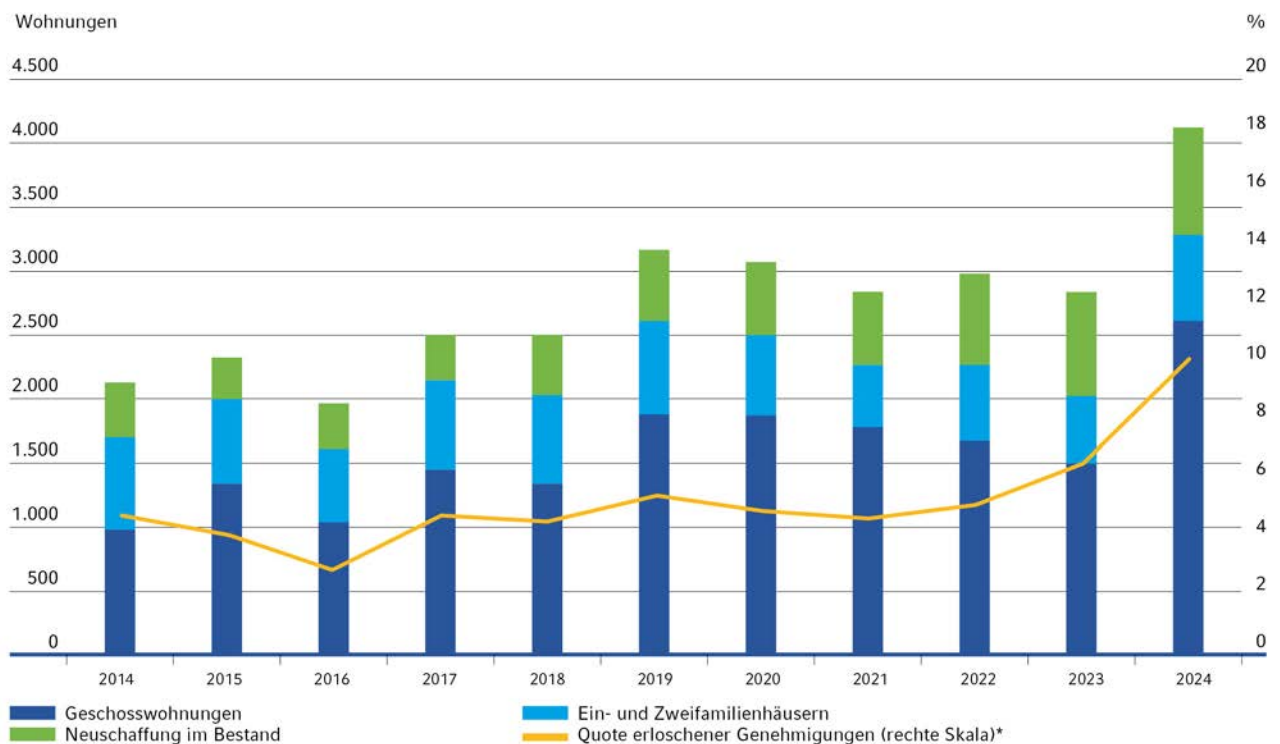
Als eine Folge der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau (vgl. Kap. 1) verfielen im Jahr 2024 mit über 4.000 Wohnungen deutlich mehr (+44,9%) Baugenehmigungen als im Vorjahr (Abb. 3.4). Der Anstieg ist vor allem auf die 2.600 Geschosswohnungen, die 2024 erloschen sind, zurückzuführen (+74,6). Die Quote der insgesamt erloschenen Baugenehmigungen je erteilter Genehmigung in Wohngebäuden stieg das zweite Jahr in Folge auf über 10 Prozent.

Von Genehmigung bis Fertigstellung vergeht mehr Zeit

Die Abwicklungsdauer von Bauprojekten – die Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung – hat sich im Jahr 2024 deutlich verlängert. Mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser benötigte bis zur Fertigstellung mindestens zwei Jahre, der Großteil davon sogar mehr als zweieinhalb Jahre (Abb. 3.5a).

Im Geschosswohnungsbau war die Abwicklungsdauer erwartungsgemäß noch länger. Bei den im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen betrug die Abwicklungsdauer bei 61 Prozent der Bauprojekte länger als 30 Monate (Abb. 3.5b). In den beiden Vorjahren waren es lediglich 49 Prozent (2023) beziehungsweise 40 Prozent (2022). Nur rund jede fünfte Wohnung wird in einem Zeitraum von weniger als zwei Jahren fertiggestellt.

Abb. 3.4: Erloschene Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen

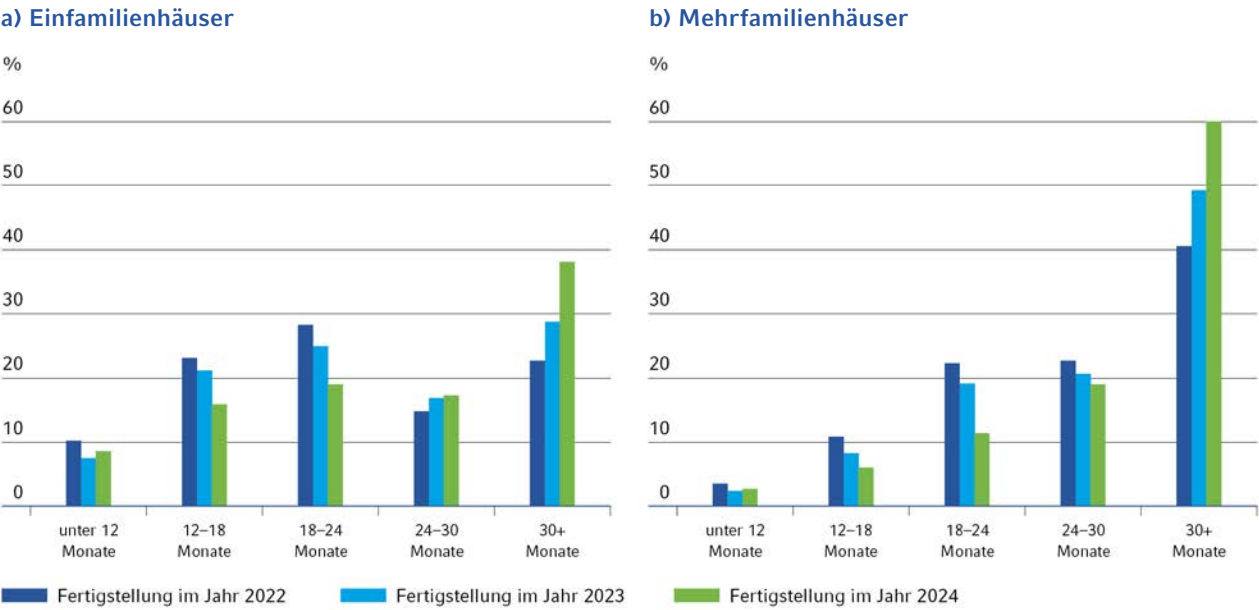


* Anzahl der erloschenen Baugenehmigungen je erteilter Baugenehmigung des gleichen Jahres. Verglichen wird die Anzahl der Wohnungen.

Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2025

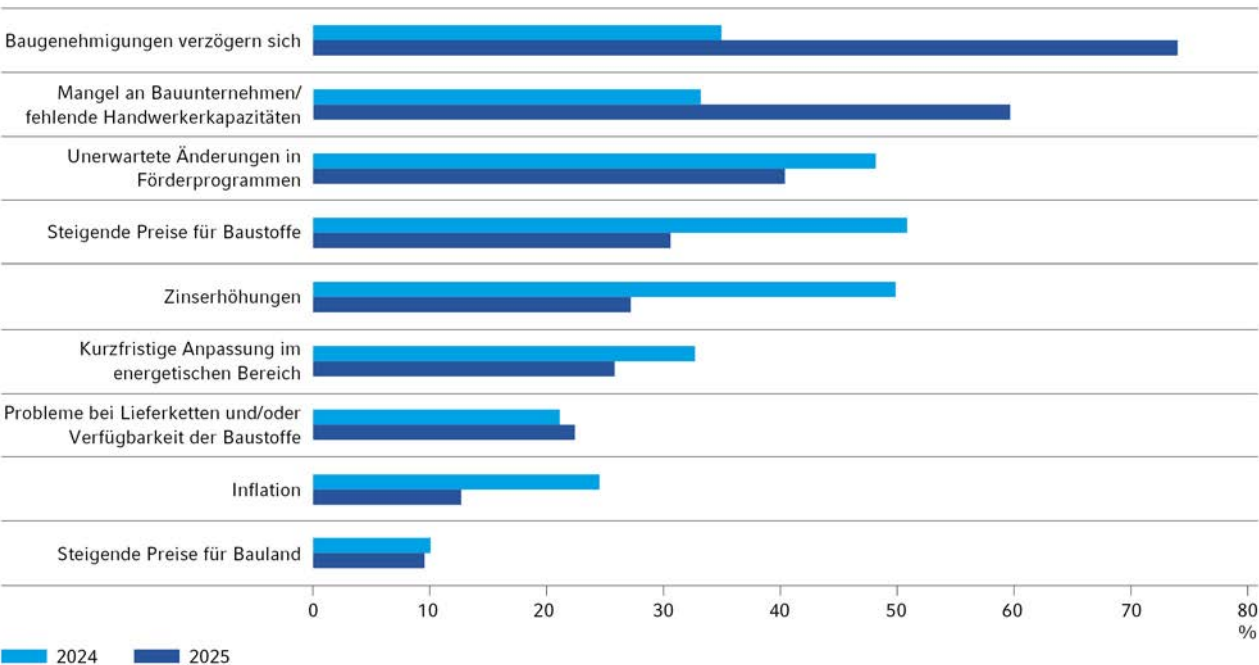
Abb. 3.5: Fertiggestellte Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen nach der Abwicklungsdauer (Monate von der Genehmigung bis zur Fertigstellung)



Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik)

NRW.BANK 2025

Abb. 3.6: Umfrage der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen unter Wohnungsunternehmen im Jahr 2025: Hauptgründe für Bauzeitverzögerungen



Daten: NRW.BANK 2025; Befragung der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen

NRW.BANK 2025

Baugenehmigung und hohe Auslastung der Bauwirtschaft verzögern die Bauzeiten

Grund für diese Entwicklungen war eine Vielzahl struktureller und wirtschaftlicher Faktoren. Besonders gravierend wirkte sich der anhaltende Fachkräftemangel im Bau- und Planungssektor aus, der zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung führte. Hinzu kamen Lieferengpässe und die Verfügbarkeit von Baustoffen, die durch globale Krisen wie den Krieg gegen die Ukraine verschärft wurden. Zuletzt waren es vor allem die steigenden Preise für Baustoffe und höhere Zinsen, die die zeitnahe Realisierung von Projekten erschwerten. Viele Bauherren verschoben den Baustart oder mussten ihre Finanzierung neu strukturieren.¹ Diese Ergebnisse bestätigte eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen, die die NRW.BANK gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen im Juli 2025 durchgeführt hat. 61 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen stellten Verzögerungen bei der Realisierung von Bauprojekten fest. Davon gaben rund 42 Prozent an, dass die Verzögerungen im Neubau mehr als sechs Monate betrugen (ohne Abb.).

Neben den oben genannten Gründen für Verzögerungen nach Erhalt der Baugenehmigung sind aus Sicht der befragten Unternehmen auch verzögerte Baugenehmigungen selbst relevant. Drei Viertel (74%) der befragten Unternehmen sahen darin einen Hauptgrund für die Verzögerung von Bauprojekten, in der Vorjahresbefragung waren es lediglich 35 Prozent (Abb. 3.6).

Wohnungsunternehmen planen wieder mehr Neubau

Dennoch gibt es einen positiven Trend: Fast zwei Drittel der VdW-Mitglieder planen Neubauprojekte für 2027 und später, darunter zunehmend und überwiegend neue Vorhaben statt nur reaktiver, verschobener Projekte. Für Modernisierungen und Sanierungen sehen 44 Prozent die Lage positiv und damit mehr als im Vorjahr. Das verdeutlicht auch die Frage zu Investitionsbedarfen. Mehr als 80 Prozent der Befragten bewerten die Sanierung von Beständen zur Erreichung der Klimaneutralität als dringlichen Investitionsbedarf.

Geschosswohnungsbau: Fertigstellungen reagierten auf eingebrochene Genehmigungen

Während im Jahr 2023 noch rund 27.700 Geschosswohnungen in Nordrhein-Westfalen fertiggestellt wurden, waren es ein Jahr später nur noch rund 22.500 Wohnungen (-18,9%) (Abb. 3.7). Der Rückgang der Baugenehmigungen fiel mit 5,5 Prozent auf rund 23.400 Wohnungen weniger stark aus als im Vorjahr.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau wächst gegen den Trend

Positiv entwickeln sich hingegen die Bewilligungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen stieg 2023 auf über 5.700 Wohnungen und konnte sich im Jahr 2024 auf rund 6.100 Wohnungen weiter steigern (Abb. 3.7). Der Anteil öffentlich geförderter Bewilligungen an allen genehmigten Geschosswohnungen im Neubausegment stieg auf 26 Prozent, in den Jahren 2020 bis 2022 lag dieser bei lediglich 10 bis 15 Prozent. Die wichtige Rolle der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als stützende Säule des Wohnungsbaus bestätigt sich, denn viele ehemals frei finanziert geplante Projekte konnten erst durch Umschwenken auf die Wohnraumförderung umgesetzt werden.

Starker Rückgang beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser ist seit 2019 stetig rückläufig. Im Jahr 2024 sank die Zahl auf einen historischen Tiefstwert von unter 10.000 Wohnungen (-23,4%); der Rückgang überstieg die Vorjahre damit deutlich (Abb. 3.8).

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern blieb weiter auf dem sehr niedrigen Niveau von rund 7.900 Wohnungen (Abb. 3.8), wenngleich sich im ersten Halbjahr 2025 ein positiver Trend abzeichnete (Abb. 3.2).

¹ Diese Ergebnisse wurden u. a. in den eigenen Befragungen der NRW.BANK gewonnen – sowohl im jährlichen Wohnungsmarktkorridor als auch in der Befragung der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Abb. 3.7: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Geschosswohnungen

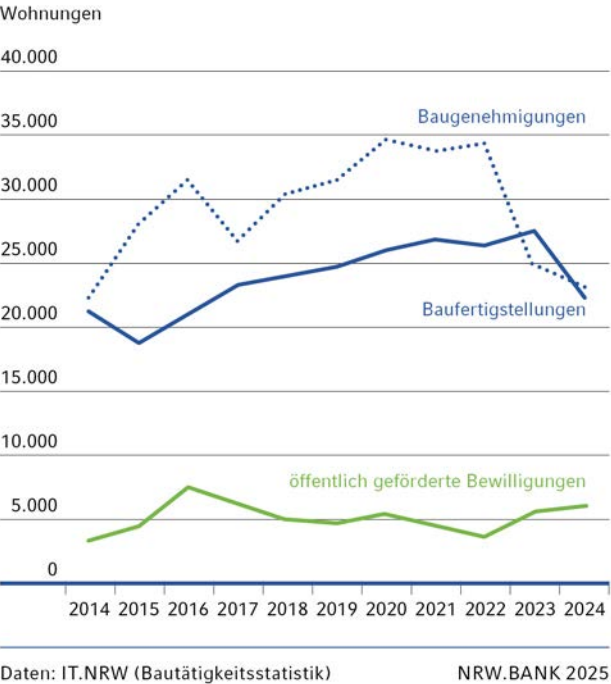
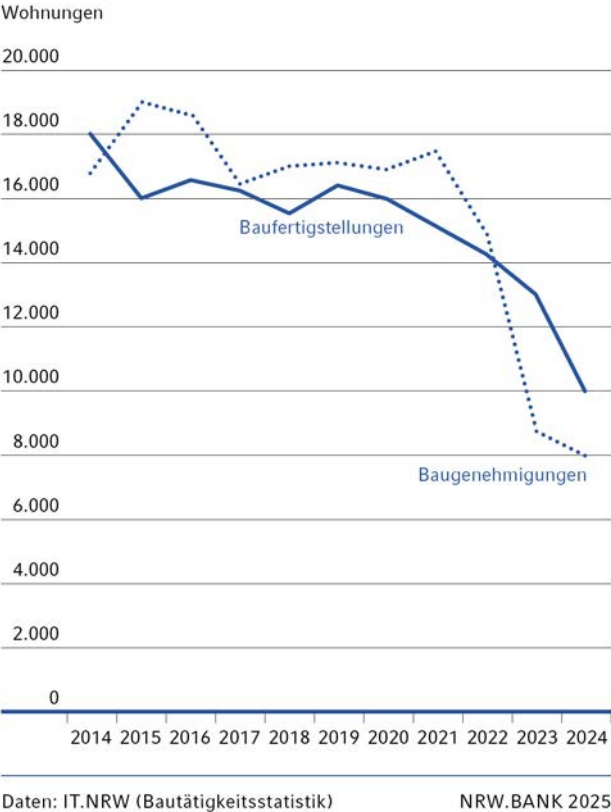


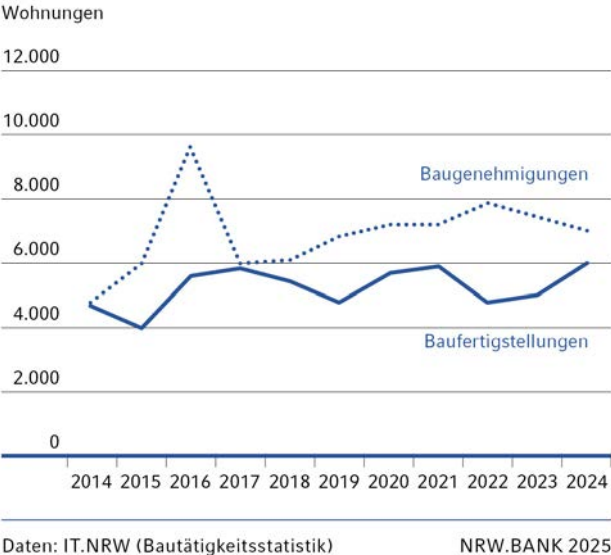
Abb. 3.8: Neubau in Nordrhein-Westfalen: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Neuschaffung von Wohnraum im Bestand konnte weiter zulegen

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) spielt eine wichtige Rolle für die allgemeine Wohnraumversorgung. Sie trägt zu einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Ressourcen bei und reduziert den teureren Wohnungsneubaubedarf, zum Beispiel angesichts knapper Flächen für den Wohnungsneubau. Die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand konnte mit rund 6.000 Wohnungen im Jahr 2024 (+18,8%) deutlich zulegen und erreichte das höchste Niveau der vergangenen Jahre (Abb. 3.9). Die Genehmigungen gingen das zweite Jahr in Folge zurück (-5,1%), mit rund 7.000 Wohnungen lagen sie jedoch weiter auf einem ordentlichen Niveau.

Abb. 3.9: Neuschaffung in Nordrhein-Westfalen durch Umbau, Ausbau oder Aufstockung im Bestand



Hohe Bauintensität im Münsterland, im westlichen Ostwestfalen sowie im Südwesten Nordrhein-Westfalens

Landesweit wurden zuletzt rund 25 neue Wohnungen je 10.000 Personen fertiggestellt. Ein Blick auf die Karte zeigt die regionalen Unterschiede der Bauintensität in Bezug auf die Bevölkerung (Abb. 3.10). Eine besonders starke Bauintensität zeigte sich im Münsterland, im westlichen Ostwestfalen sowie in den Gebieten entlang der niederländischen Grenze zwischen dem Kreis Euskirchen und dem Kreis Heinsberg. Letztere profitierten von der wachsenden Städtereion Aachen und dem Wirtschaftsstandort Köln-Bonn, aber auch von der gestiegenen Attraktivität für Menschen niederländischer Herkunft, die in die Region zogen. Im Gegensatz dazu wiesen weite Teile des Ruhrgebiets und Südwestfalens sowie das östliche Ostwestfalen eine vergleichsweise geringe Bauintensität auf. Auch Teile des Bergischen Landes, zum Beispiel Wuppertal und Remscheid, sowie am Niederrhein gelegene Städte wie Duisburg, Krefeld und Mönchengladbach wiesen – gemessen am Mittel-

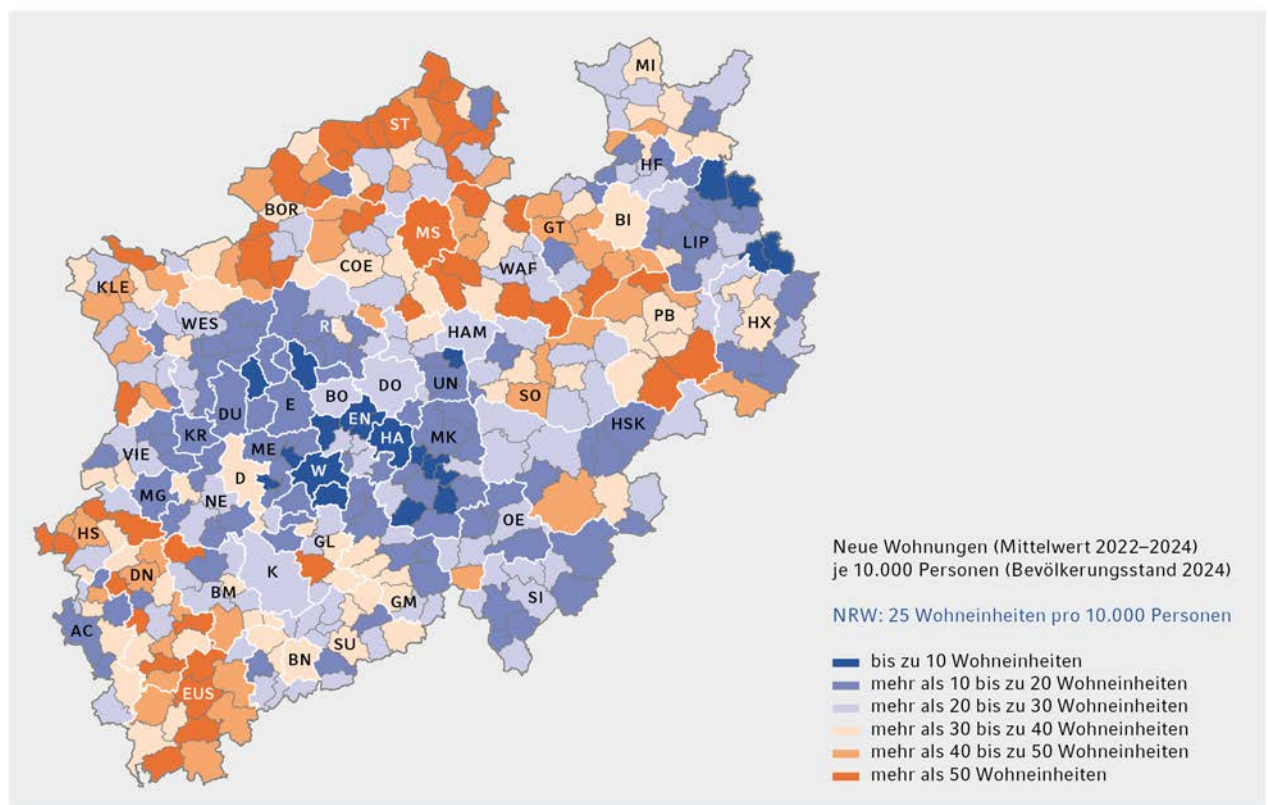
wert der vergangenen drei Jahre – eine geringe Bauintensität auf. Im Hinblick auf den reinen Geschosswohnungsbau sind die Stadt Münster sowie das westliche und nördliche Münsterland hervorzuheben (Abb. 3.11).

Eigenheim-Neubau im Münster- und Rheinland besonders stark

Eine besonders hohe Nachfrage nach Eigenheimen verzeichneten der Kreis Euskirchen sowie einige Kommunen in den Kreisen Heinsberg und Düren (Abb. 3.12). Hierüberschneiden sich die Umlandgebiete der Großstädte Düsseldorf, Köln, Bonn und Aachen. Die hohe Eigenheimnachfrage resultierte aus den attraktiven Arbeitsmöglichkeiten in der Region und den im Vergleich zu den Großstädten niedrigeren Kaufpreisen.

Im westlichen und nördlichen Münsterland, in der Region Gütersloh sowie am Niederrhein entstanden überdurchschnittlich viele neue Wohnungen im Rahmen von Bestandsmaßnahmen (Abb. 3.13).

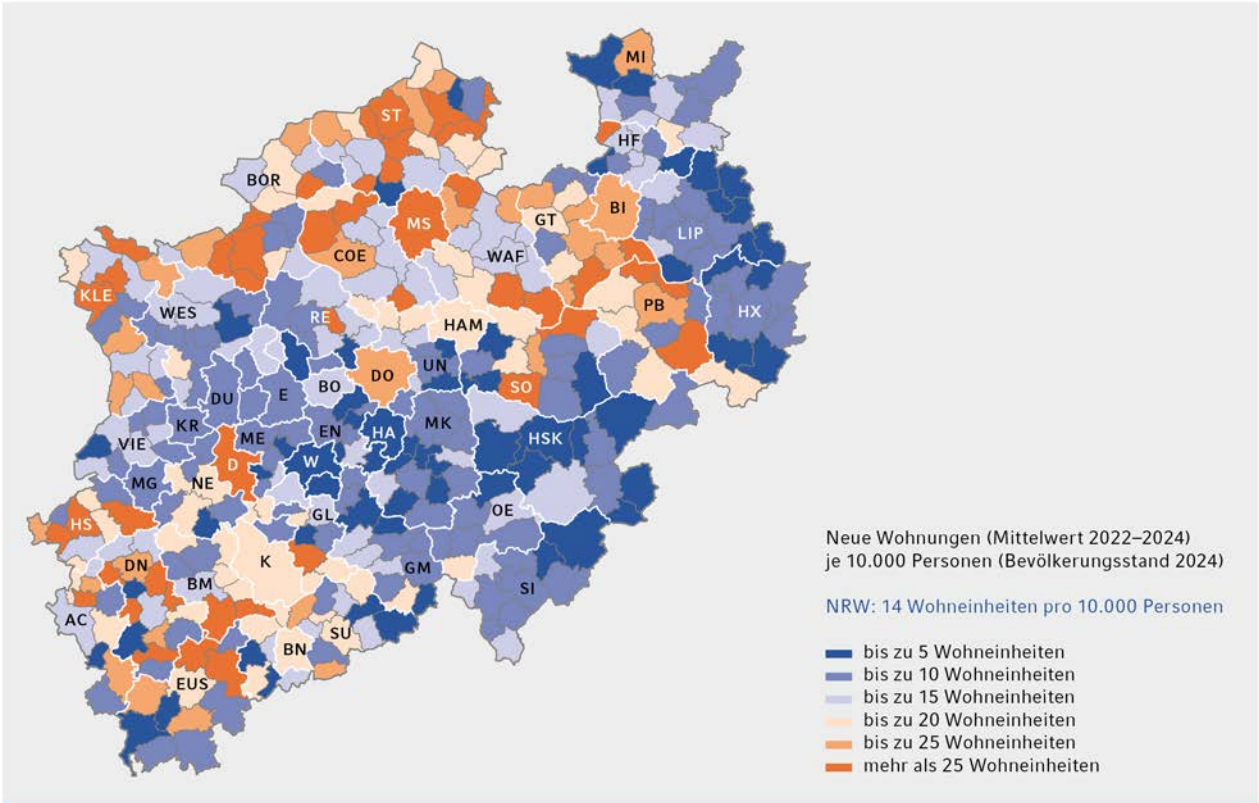
Abb. 3.10: Gesamtbauintensität



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

NRW.BANK 2025

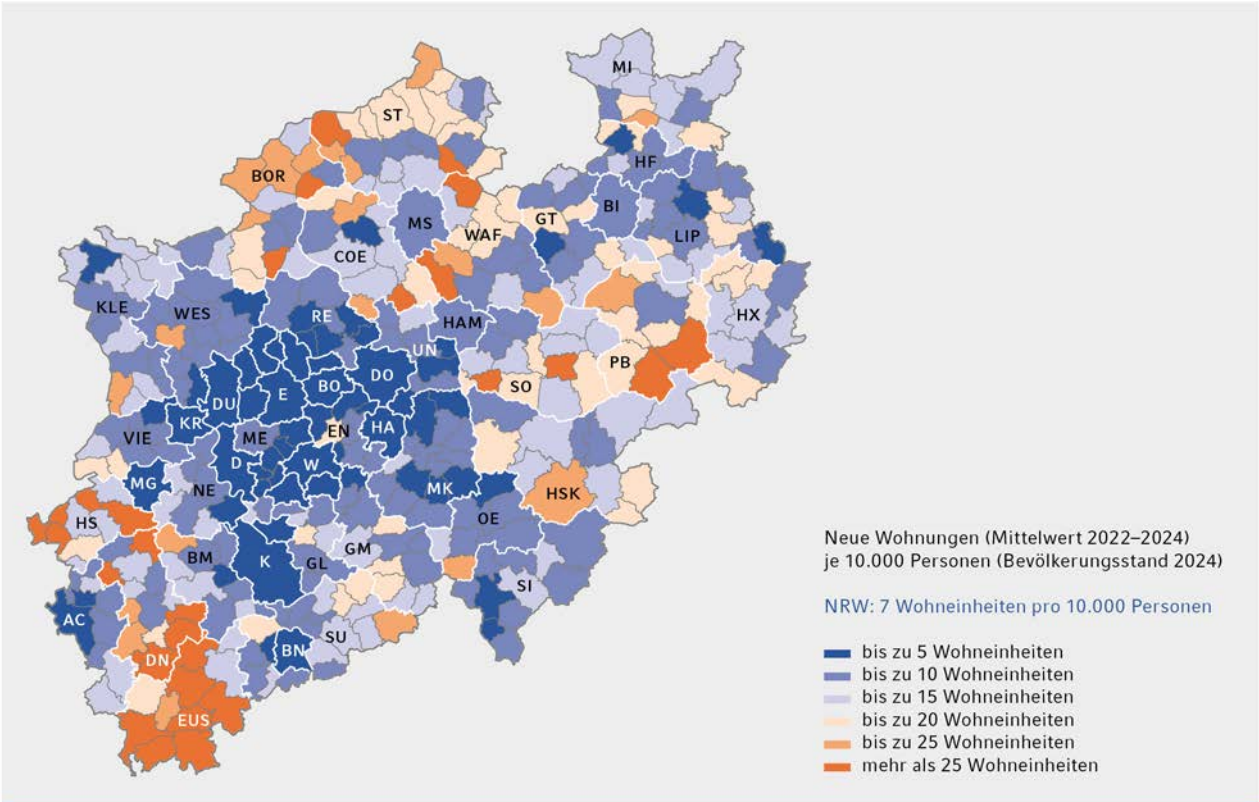
Abb. 3.11: Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



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

NRW.BANK 2025

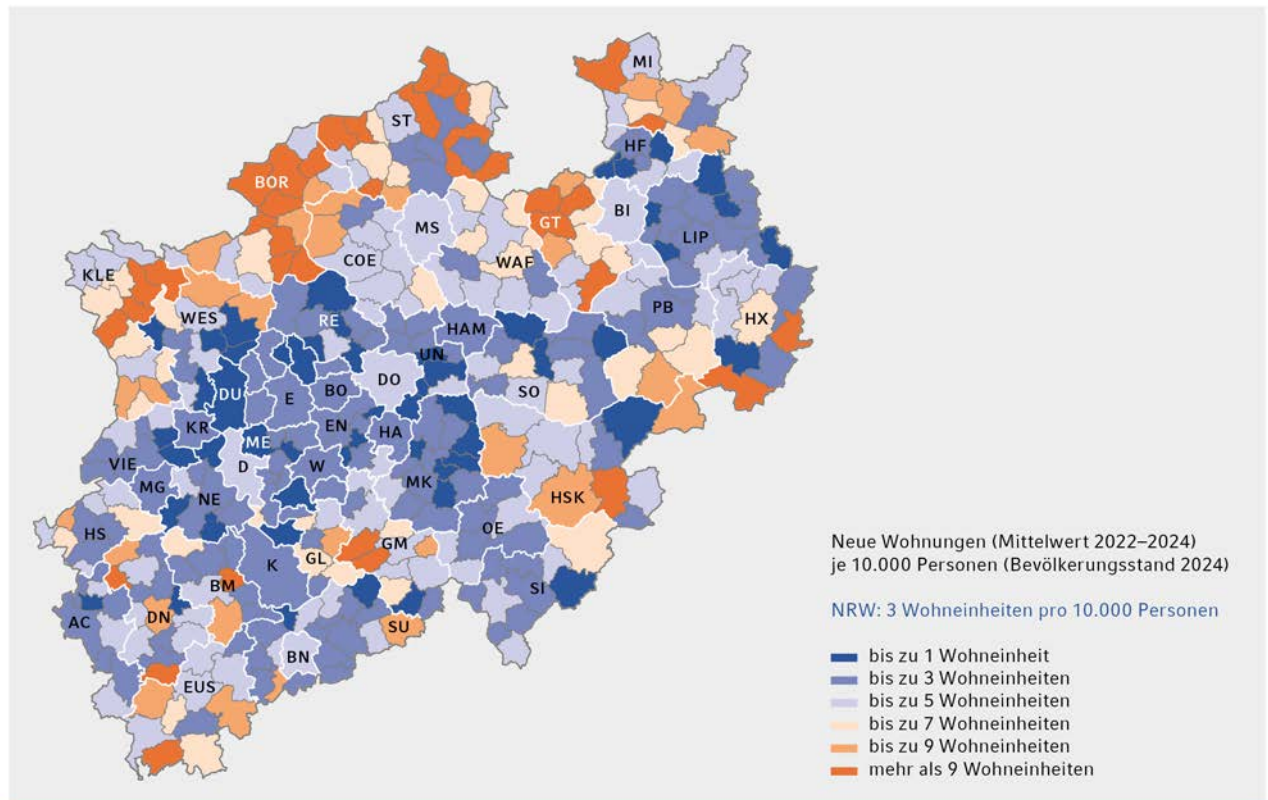
Abb. 3.12: Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern



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

NRW.BANK 2025

Abb. 3.13: Bauintensität bei der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand (inkl. Wohnheimplätzen)

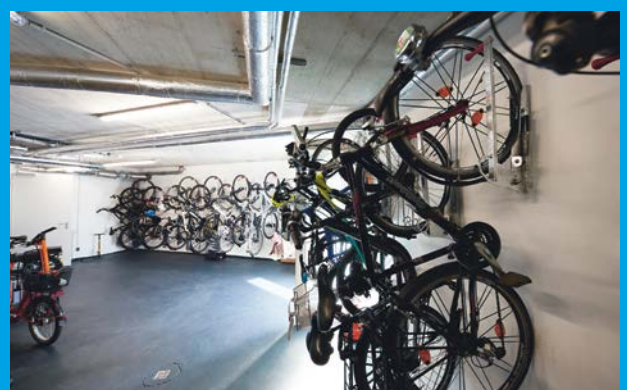


Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung

NRW.BANK 2025

Aachen – ausgezeichnetes „Miteinander im Wiesental“

Mit „Miteinander im Wiesental“ hat die Ko-Operativ eG NRW auf einem Erbbaugrundstück der Stadt Aachen einen Neubau mit 16 barrierearmen Wohnungen realisiert, acht davon öffentlich gefördert. Die 47 bis 133 Quadratmeter großen Einheiten bieten bezahlbaren und generationsübergreifenden Wohnraum für Familien, Alleinlebende und Wohngemeinschaften. Das fünfstöckige Passivhaus, dessen Obergeschosse in ressourcenschonender Holzständerbauweise entstanden, erfüllt den Effizienzhausstandard KfW 40. Eine Photovoltaikanlage auf dem teilbegrüntem Dach erzeugt günstigen Mieterstrom, geheizt wird mit Erdwärme. Für Nachhaltigkeit sorgt auch das Motto „Teilen ist das neue Haben“: Zur nachbarschaftlichen Nutzung stehen den Mietenden ein Garten mit Spielbereich, eine Dachterrasse und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, ebenso eine Waschküche, eine Gästewohnung und ein eigenes Carsharing-Angebot. Das Wohnprojekt wurde mit dem Architekturpreis NRW 2024 ausgezeichnet.





4. Mieten und Kaufpreise

Für diesen Wohnungsmarktbericht wurden die Mieten und Kaufpreise der vergangenen zehn Jahre analysiert. Um sowohl kurzfristige Preistrends als auch langfristige Entwicklungen darzustellen, sind neben den Ganzjahresdaten auch die Halbjahresdaten in die Auswertung

eingeflossen. Neben den Angebotsdauern von Immobilienannoncen wurden in diesem Jahr auch Nebenkostendaten analysiert, da diese einen starken Einfluss auf die Gesamtwohnenkostenbelastung haben.

4.1 Entwicklung der Mieten

Der Anstieg der Angebotsmietpreise¹ in Nordrhein-Westfalen setzte sich auch im Jahr 2024 sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen fort. Gründe hierfür waren eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein erneuter Rückgang der verfügbaren Angebote.

Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten hält an

Im Jahr 2024 lagen die mittleren Nettokaltmieten für Wiedervermietungsobjekte in Nordrhein-Westfalen bei 9,41 €/m², was einem Anstieg von 5,5 Prozent beziehungsweise 0,49 €/m² gegenüber dem Jahr 2023 entspricht (Abb. 4.1.1 und 4.1.2). Damit setzte sich der Mietpreisanstieg mit unveränderter Dynamik fort. Bereits im Vorjahr waren die Mieten im Vergleich zum Jahr 2022 um 4,8 Prozent gestiegen. Auch im ersten Halbjahr 2025 setzte sich dieser Trend fort, die Mietpreise stiegen auf 9,84 €/m² (+3% gegenüber dem Vorhalbjahr). Im Neubau stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 auf 13,33 €/m² und damit um 5,8 Prozent beziehungsweise 0,73 €/m². Im ersten Halbjahr 2025 haben sich die Neubaumieten im landesweiten Durchschnitt auf 13,77 €/m² erhöht.

Das weiterhin steigende Niveau der Mietpreise im Jahr 2024 und im ersten Halbjahr 2025 zeigt die Fortführung der bereits in den beiden Vorjahren beobachteten Trends.

Größter Mietpreisanstieg bei hochpreisigen Wohnungen

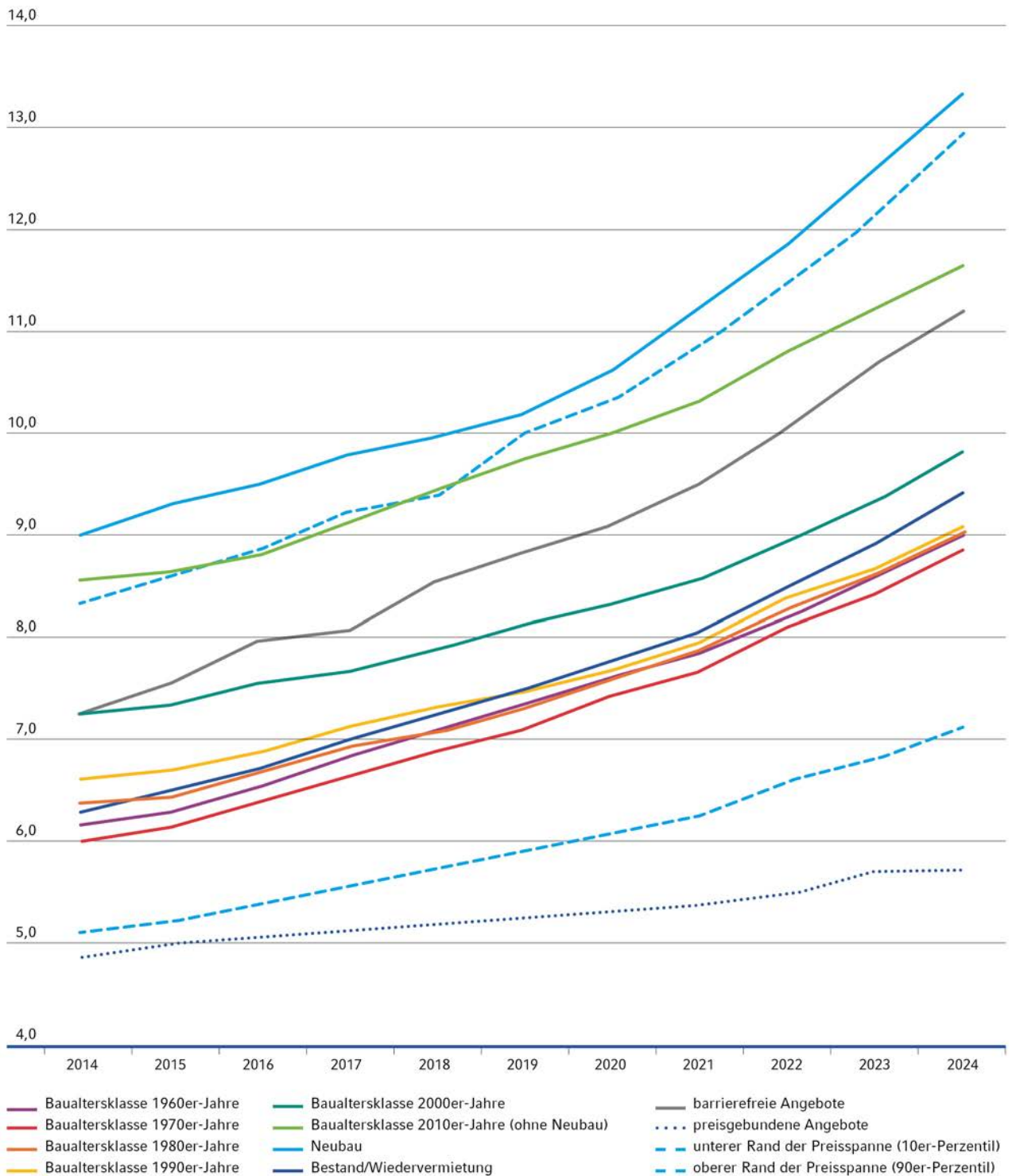
Beim Blick auf die verschiedenen Marktsegmente und Baualtersklassen (Abb. 4.1.1) ließen sich im Jahr 2024 erhebliche Unterschiede feststellen. So ergaben sich zwar in allen Bereichen Mietsteigerungen, diese fielen jedoch mit 6,8 Prozent im oberen Dezil der Wohnungen am deutlichsten aus. Im günstigsten Dezil der Wohnungen stiegen die Mieten hingegen nur um 4,4 Prozent und damit unterdurchschnittlich an. Hier leistet insbesondere der geförderte Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs; in diesem Segment stiegen die Mieten lediglich um 0,5 Prozent auf 5,71 €/m².

Nach Baualtersklassen betrachtet ergaben sich für Bestandswohnungen aus den 2010er-Jahren mit +3,7 Prozent die geringsten Mietpreissteigerungen, allerdings weist diese Baualtersklasse mit 11,64 €/m² absolut gesehen bereits nach Neubauten im Mittel die höchsten Mietpreise auf. Das ist auf die moderne Ausstattung und einen energetisch hohen Standard zurückzuführen. Die Mieten der Altbauwohnungen, die vor dem Jahr 1950 gebaut wurden, und Neubaumieten stiegen mit jeweils 5,8 Prozent am stärksten an, die Gründe hierfür dürften aber unterschiedlich sein. Während bei den Altbauten von einem Nachholeffekt aufgrund der geringeren Steigerungen in den Vorjahren sowie von erfolgten Modernisierungen auszugehen ist, gehen die Mietsteigerungen im Neubau auf die deutlich gestiegenen Baukosten der vergangenen Jahre sowie die gestiegenen Finanzierungskosten durch den Zinsanstieg im Jahr 2022 (vgl. Kap. 1) zurück (Abb. 4.1.1).

¹ empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Kap. „Datengrundlagen“ (Seite 70)). 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 wider.

Abb. 4.1.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne und Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen – seit 2014

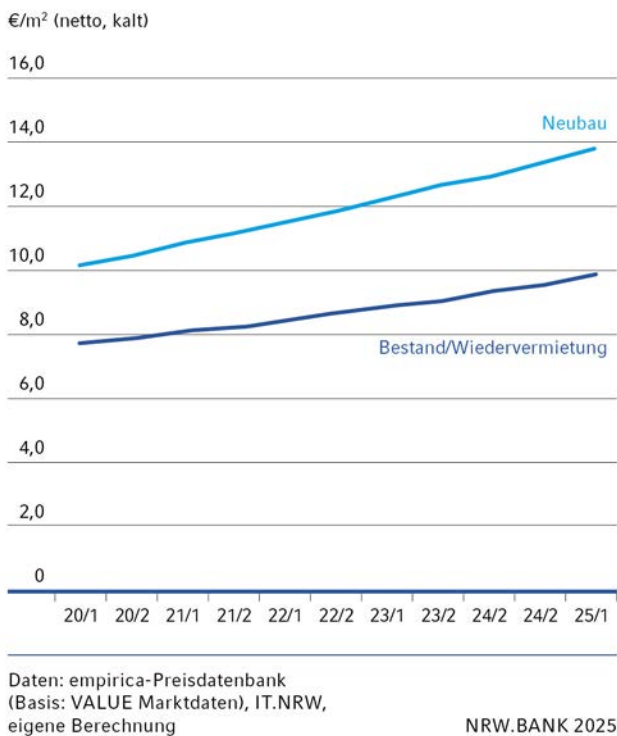
€/m² (netto, kalt)



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

NRW.BANK 2025

Abb. 4.1.2: Angebotsmieten: Entwicklung der Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen – Halbjahre seit erstem Halbjahr 2020



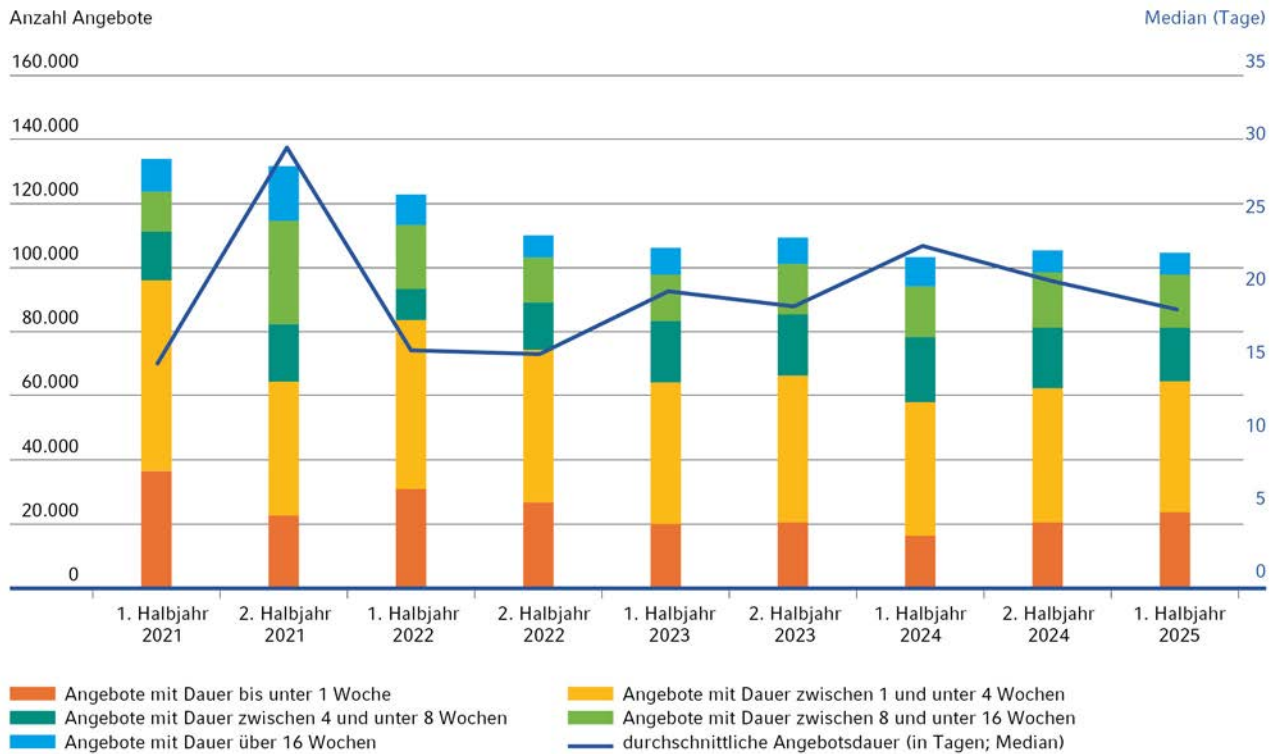
Vermarktungsdauer sinkt deutlich

Die angespannte Wohnungsmarktlage sorgte im Vergleich des ersten Halbjahres 2025 mit dem Vorjahreszeitraum für einen Rückgang der mittleren Angebotsdauer der Annoncen um vier Tage auf 19 Tage (Abb. 4.1.3). Das lässt auf eine deutlich schnellere Vermarktung von Mietwohnungen schließen, bedingt durch häufig deutlich mehr Mietinteressierte als verfügbarer Wohnraum.

Zuletzt stagnierte die Gesamtzahl der Wohnungsangebote nach erheblichen Rückgängen im Jahr 2022. Ein Grund hierfür könnte das geringe Angebot im Neubau sein, das durch die gesunkene Zahl an Baufertigstellungen (vgl. Kap. 3) im Segment des Geschosswohnungsbaus – mit Ausnahme des geförderten Mietwohnraums – keine Impulse für zusätzliche Angebote bieten konnte. Wie bereits im Vorjahr ist auch davon auszugehen, dass durch deutlich gestiegene Neuvertragsmieten sowie durch verschobene Entscheidungen zur Wohneigentumsbildung einige Mietende in ihren günstigen Wohnungen blieben und Umzugsentscheidungen verschoben haben.

Ländlicher Raum teilweise mit Preisangleichung

Bei der mittelfristigen regionalen Analyse der Mietentwicklung für Bestandsangebote über die vergangenen drei Jahre waren in Teilen des ländlichen Raums deutliche Preisangleichungen bei den Mietsteigerungen zu beobachten (Abb. 4.1.4). So stieg die mittlere Angebotsmiete für Bestandsobjekte im Zeitraum von 2021 bis 2024 am stärksten in den Kreisen Euskirchen, Höxter und Steinfurt. In allen drei Kreisen waren Mietpreissteigerungen von rund 24 Prozent zu verzeichnen, auch die Kreise Minden-Lübbecke und Heinsberg wiesen mit über 23 Prozent Anstieg bei den Wiedervermietungsmieten im Bestand eine hohe Preisdynamik auf. Hingegen hatten die Bundesstadt Bonn und die Städteregion Aachen absolut zwar immer noch deutliche Mietpreissteigerungen, wiesen allerdings relativ mit unter 14 Prozent die landesweit geringsten Werte aller Städte und Kreise auf. Auch Köln, Münster und Bielefeld lagen im hinteren Bereich bei den Zuwachsraten, sie wiesen bei den angebotenen Bestandsobjekten eine mittlere Mietpreissteigerung von knapp 15 Prozent auf. Der Märkische Kreis und der Kreis Siegen-Wittgenstein zeigten, dass sich nicht der gesamte ländliche Raum in Nordrhein-Westfalen bei der Mietpreisentwicklung gleichermaßen dynamisch entwickelte. Diese wiesen mit knapp 14 Prozent eine im Landesvergleich niedrige Steigerungsdynamik auf.

Abb. 4.1.3: Mietobjekte auf Onlineplattformen: Anzahl und Angebotsdauer in Nordrhein-Westfalen

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

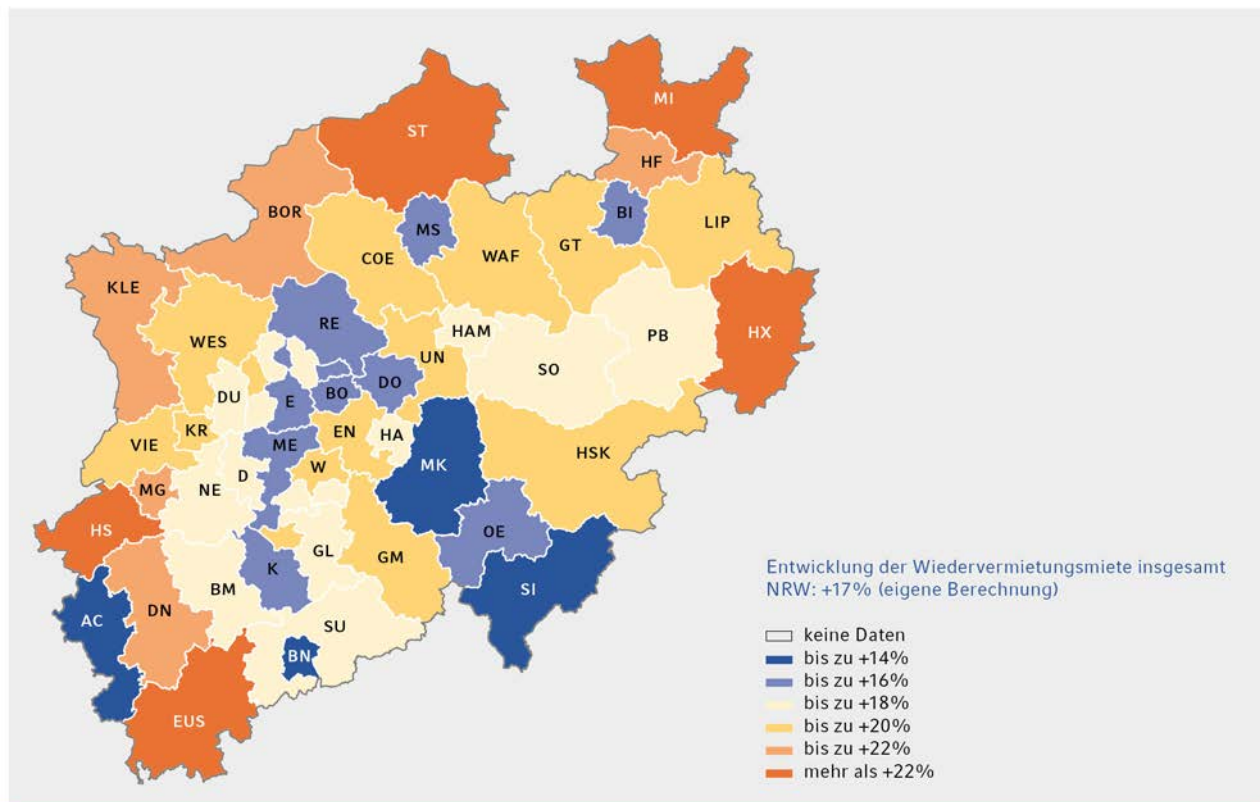
NRW.BANK 2025

Bei der Entwicklung der Neubaumieten (Abb. 4.1.5) zeigt sich folgendes Bild: Die benachbarten Städte Oberhausen (+41,5%) und Bottrop (+34,1%) wiesen neben dem Kreis Borken (+36,3%) die höchsten Steigerungsraten im Vergleich der Jahre 2021 und 2024 auf. Jedoch waren die Mietpreissteigerungen in den an Oberhausen angrenzenden Städten Mülheim an der Ruhr (+0,7%) und Duisburg (+7,7%) am unteren Ende in Nordrhein-Westfalen angesiedelt. Im Mülheim an der Ruhr wird ein Nachholeffekt deutlich. Hier stiegen die mittleren Neubaumieten nach 2021 stark und glichen sich langsam wieder an. Insgesamt ist aufgrund der geringen Zahl der Neubauprojekte zu vermuten, dass Lageunterschiede bei einzelnen Angeboten verstärkt durchschlugen und zu Abweichungen bei den Werten führten.

Regionale Mietpreisspanne ist weit

Die langfristige demografische und wirtschaftliche Dynamik sowie die lokale und regionale Infrastruktur spielen bei der absoluten Miethöhe eine wichtige Rolle. Im Bestand waren über die Jahre 2022 bis 2024 gemittelt Angebotsmieten von über 11,50 €/m² in den prosperierenden Großstädten Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn zu verzeichnen (Abb. 4.1.6). Allerdings wiesen insbesondere entlang der Rhein-schiene auch die Umlandkommunen Mietpreise von über 10 €/m² auf, teilweise sind diese noch höher. Die landesweite mittlere Miete betrug für den genannten Zeitraum 9,41 €/m², jedoch gibt es im Märkischen Kreis, im Hochsauerlandkreis sowie in den Kreisen Höxter und Paderborn immer noch Gemeinden, in denen Bestandswohnungen im Median für unter 6 €/m² angeboten wurden.

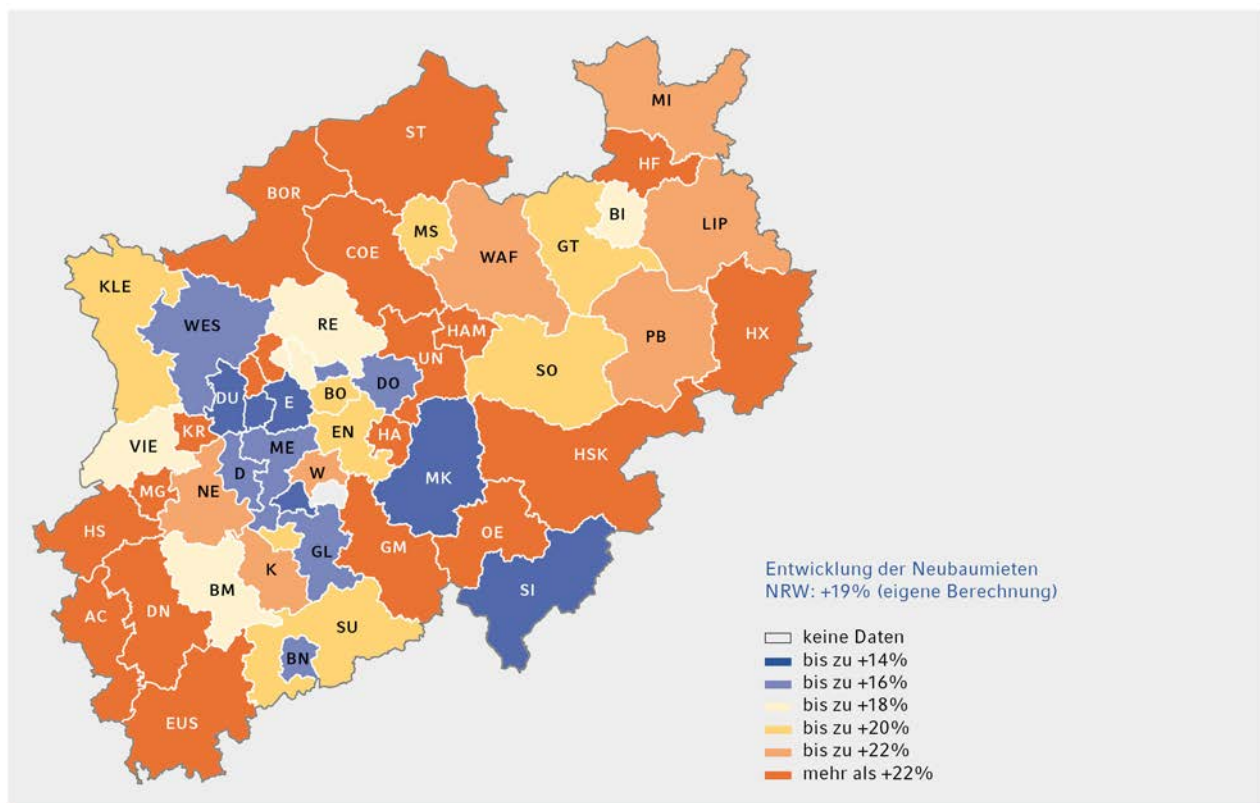
Abb. 4.1.4: Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt) – 2024 zu 2021



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

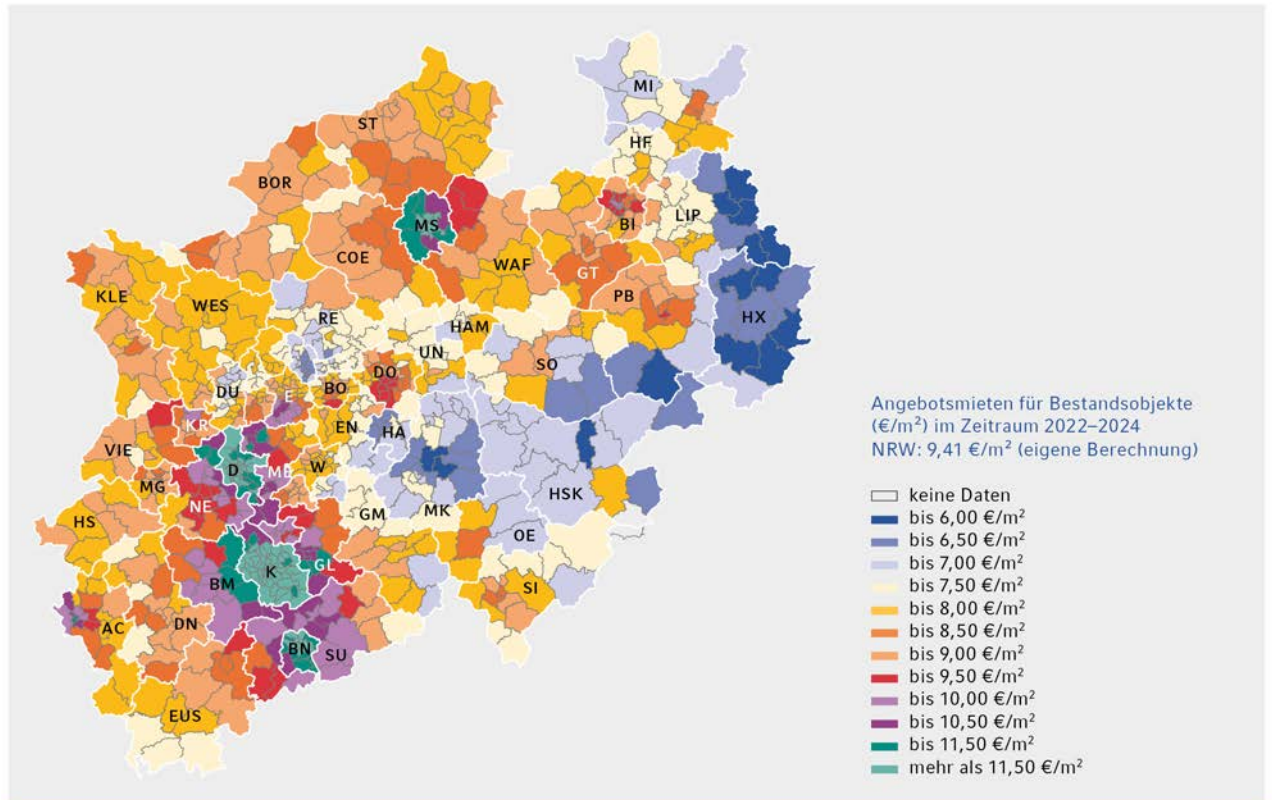
Abb. 4.1.5: Entwicklung der Neubaumieten (netto kalt) – 2024 zu 2021



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

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



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

„Wohnen für Hilfe“: inklusives Wohnprojekt in Aachen-Brand

Im Jahr 2023 ist in Aachen-Brand ein Wohnprojekt entstanden, das Nachhaltigkeit und Inklusion verbindet. Nach dem Konzept „Wohnen für Hilfe“ leben in zwei inklusiven Wohngemeinschaften jeweils fünf bis sechs Menschen mit Behinderung und vier Studierende zusammen. Als Gegenleistung für ihre Unterstützung im Alltag profitieren die Studierenden von einer reduzierten Miete, die professionelle Betreuung übernehmen Fachkräfte. Hauptmieter und Betreiber ist der Verein Inklusiv Wohnen Aachen e. V., der das Projekt mit inklusiv wohnen Köln e. V. fachlich begleitet hat.

Das energieeffiziente Passivhaus mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen wurde von der Bausch GmbH auf einem städtischen Erbpachtgrundstück errichtet. 20 der 26 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert. Die Wohngemeinschaften sind mit Einzelzimmern mit Bad und Teeküche sowie barrierefreien Gemeinschaftsbereichen ausgestattet. Im obersten Geschoss befinden sich frei finanzierte Wohnungen für Menschen, die Teil der inklusiven Hausgemeinschaft sein möchten.



4.2 Entwicklung der Wohneigentumspreise

Die kontinuierlichen Preissteigerungen für Wohneigentum waren im Jahr 2022 durch den Zinsanstieg und im Neubau stark gestiegene Baukosten gestoppt worden. Nachdem es zunächst zu Preiserückgängen insbesondere bei Bestandsobjekten kam, ist seit dem Jahr 2023 eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, die sich auch im Jahr 2024 – mit leichten Erholungstendenzen in Teilsegmenten – fortsetzte.

Preisrückgang bei den Einfamilienhäusern im Neubau, Anstieg im Bestand

Im Segment der Einfamilienhäuser war im Jahr 2024 der stärkste Rückgang im Neubaubereich zu beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Angebotspreise in diesem Segment um 3,5 Prozent auf durchschnittlich 510.000 Euro zurück. Allerdings wiesen Neubauten im Schnitt der vergangenen drei Jahre immer noch einen Preisanstieg von 3,4 Prozent jährlich auf.

Bei den Bestandseinfamilienhäusern gab es im selben Zeitraum eine stabile Preisentwicklung (Abb. 4.2.1).

Der Jahresvergleich der Bestandseigenheime zeigt im Jahr 2024, nach einem deutlichen Preiserückgang im Vorjahr, wieder einen leichten Anstieg um 0,6 Prozent auf durchschnittlich 393.000 Euro. Dieser Trend setzte sich im ersten Halbjahr 2025 mit wachsender Dynamik fort, hier konnte ein mittlerer Preisanstieg von 2,1 Prozent zum Vorhalbjahr beobachtet werden (Abb. 4.2.2). Beim Blick auf die Baualtersklassen wiesen in den 1980er-Jahren (419.000 Euro, +1,7%) und in den 2000er-Jahren (477.000 Euro, +1,6%) gebaute Objekte im Jahr 2024 die höchsten Preisanstiege im Vergleich zum Vorjahr auf. Interessant ist auch, dass im Gesamtmarkt preiswertere Objekte günstiger wurden und teure Objekte überdurchschnittlich im Preis stiegen. So nahm trotz positiven Gesamttrends der Wert für das 10er-Perzentil um 0,3 Prozent ab, während das 90er-Perzentil der Eigenheime um 2,2 Prozent anstieg.

Hintergrund dürften die durch den Krieg gegen die Ukraine stark gestiegenen Energiekosten und damit auch die höhere Gewichtung energetischer Qualität bei der Kaufentscheidung sein.

Eigentumswohnungen mit leichtem Preisanstieg

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2024 stabilisiert und stiegen im Mittel leicht um 1,2 Prozent auf rund 2.950 €/m² für Neubau- und Bestandsangebote. Dieser Anstieg liegt deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von jährlich 8,5 Prozent, weshalb man von einer Seitwärtsbewegung sprechen kann. Das verdeutlicht auch der Blick auf die kurzfristigen Entwicklungen. Im ersten Halbjahr 2025 sanken die Preise im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2024 bei Neubauobjekten um 1,3 Prozent und bei Bestandswohnungen um 0,7 Prozent.

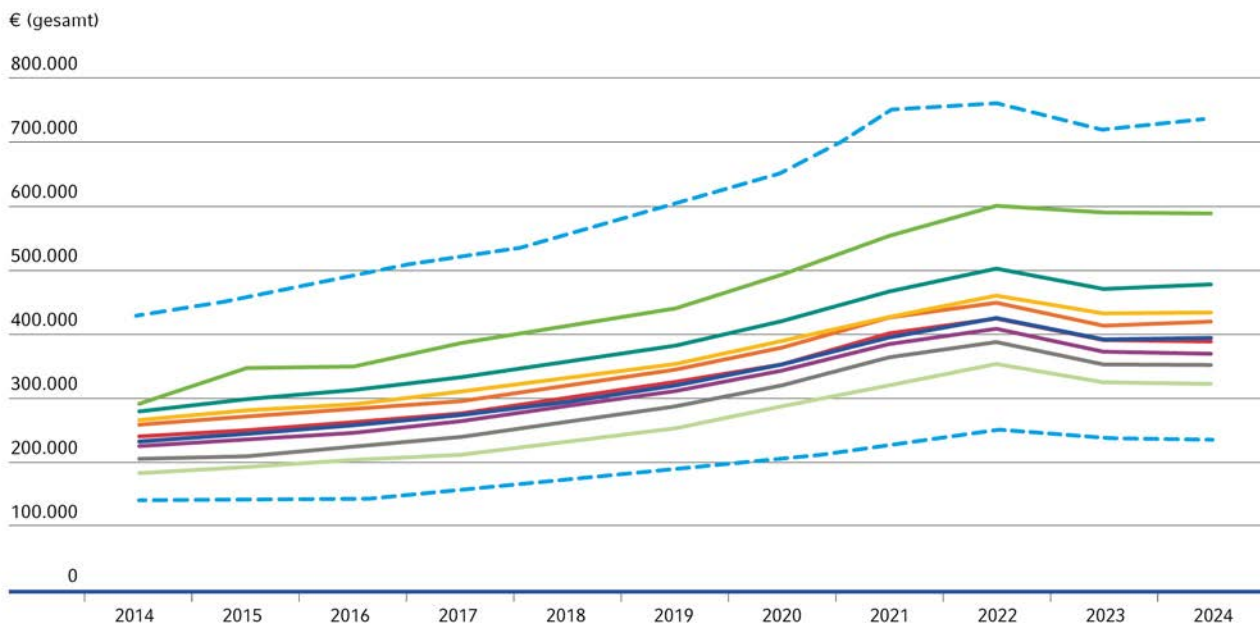
Vermarktungsdauer wieder sinkend

Neben der Preisentwicklung ist auch Vermarktungsdauer und Angebotszahl ein Indikator für den Eigentumsmarkt. Nachdem die Angebotsdauer der inserierten Objekte im Jahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 aufgrund der nachlassenden Nachfrage noch gestiegen war, wurden seit dem zweiten Halbjahr Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wieder deutlich schneller vermarktet als in den Vorjahren (Abb. 4.2.2). Im Mittel waren Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2025 67 Tage inseriert, bevor sie verkauft wurden, und damit 19 Tage kürzer als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Bei Einfamilienhäusern ging die mittlere Vermarktungsdauer im gleichen Zeitraum um 27 Tage auf 72 Tage zurück, auch hier hat sich die Nachfragesituation verbessert. Grund dürften die in den Vorjahren gesunkenen Preise sein; auch wegen der stabilisierten Zinssituation wurden Kaufobjekte wieder stärker nachgefragt.

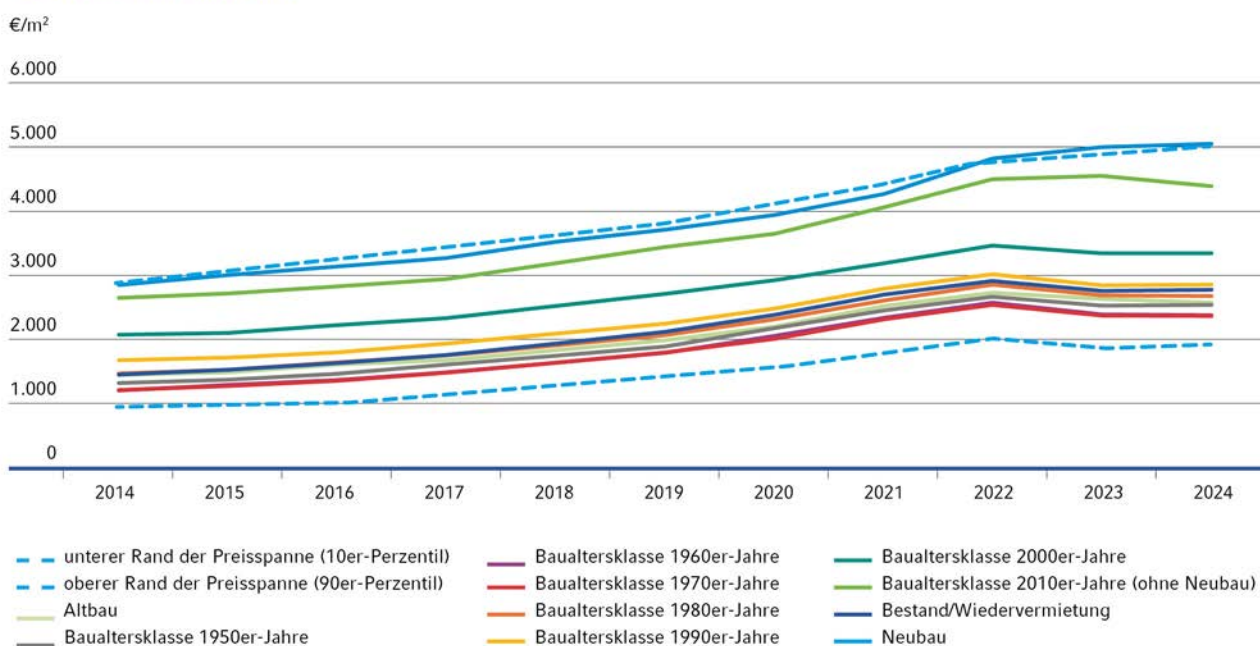
Nennenswert ist ebenfalls die zunehmende Anzahl der Angebote: Seit dem zweiten Halbjahr 2021 stieg die Anzahl der Inserate sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern stetig an und erreichte im ersten Halbjahr 2025 einen neuen Höchstwert.

Abb. 4.2.1: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: Mittelwerte und Preisspannen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2014, Gesamtjahre

a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen



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

NRW.BANK 2025

Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen: Regionale Unterschiede erkennbar

Bei einer regionalen Betrachtung der Preise für Eigentumswohnungen zeigte sich ein gemischtes Bild (Abb. 4.2.4). Während einige Kreise und kreisfreie Städte dem generellen Trend des Preisrückgangs folgten, gab es vereinzelt auch Preisanstiege. Bottrop verzeichnete mit 11,9 Prozent die größte Preissteigerung in diesem Zeitraum, gefolgt von Hagen (+8,2%), dem Kreis Viersen (+7,3%) und dem Kreis Höxter (6,4%). Im Hochsauerlandkreis wiederum sank der Preis für Bestandseigentumswohnungen am stärksten mit einem Rückgang des mittleren Angebotspreises von 5,9 Prozent. Es folgten die Kreise Olpe (-3,4%) und Kreis Coesfeld (-2,3%). Insgesamt verzeichneten 43 Kreise und kreisfreie Städte einen Preisanstieg.

Im Segment der Neubauten kommt es durch kleinere Fallzahlen lokal häufig zu größeren Preisschwankungen. Dieser Effekt kann auch dadurch auftreten, dass temporär Eigentumswohnungen in einem Projekt als Kapitalanlageobjekte angeboten werden und dadurch anderen Bewertungskriterien unterliegen als Selbstnutzendenobjekte. Landesweit betrug der Preisrückgang vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 1,3 Prozent. Besonders stark war der Rückgang der mittleren Angebotspreise in dieser Zeitspanne in der Städtereion Aachen ausgeprägt, hier ergab sich ein Rückgang von 10,7 Prozent. Auf der anderen Seite des Spektrums standen beispielsweise Bottrop mit einem Preisanstieg von 8,2 Prozent und der Hochsauerlandkreis mit einem Preisanstieg von 7,1 Prozent. Sowohl in Bottrop als auch im Hochsauerlandkreis kann von einem Nachholeffekt ausgegangen werden, weil jeweils im vorherigen Halbjahr die Preise stagnierten (Abb. 4.2.5).

Preisentwicklung Eigenheime: Ähnliche Dynamik in allen Regionen

Die regionale Betrachtung der Bestandseinfamilienhäuser zeigte ein vergleichsweise einheitliches Bild. Insgesamt 32 Kreise und kreisfreie Städte hatten sich im Zeitraum vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 in einer Spanne von +/-2 Prozentpunkten um die Steigung des landesweiten Durchschnitts von 2,1 Prozent entwickelt. Darunter befanden sich auch die Großstädte Köln (+3,8%), Düsseldorf (+4,1%) und Leverkusen (+1,3%). Einzig in Münster (-4%), Solingen (-3,8%), Kreis Heinsberg (-1,5%), Kreis Viersen (-1%), der Städtereion Aachen (-0,8%) und Bochum (-0,1%) waren in dem Zeitraum die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand gesunken (Abb. 4.2.6).

Im Neubau hingegen unterschieden sich die Entwicklungen regional deutlich. Besonders stark war der Kontrast der Entwicklung zwischen dem Rheinisch-Bergischen Kreis (-9%) und dem benachbarten Köln (+12%) (Abb. 4.2.7).

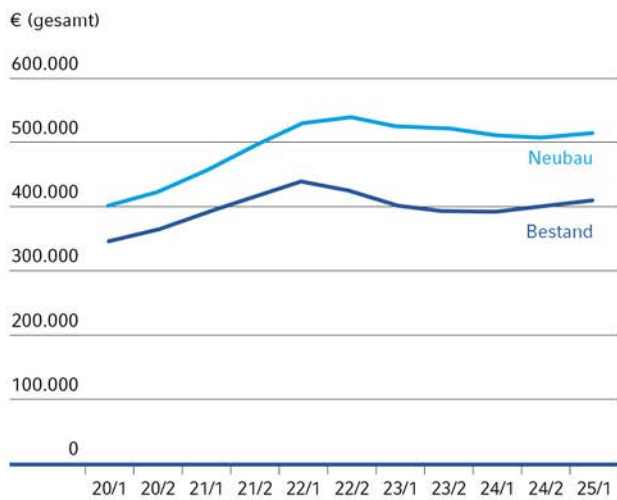
Preisniveau: teure Rheinschiene, große Unterschiede im Ruhrgebiet

Besonders hoch waren die mittleren Kaufpreise entlang der Rheinschiene und in Münster sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Erwartbar entwickelten sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in ländlichen Regionen mit einer geringeren Dynamik. Die mittleren Preise für Bestandseinfamilienhäuser überschritten im Zeitraum von 2022 bis 2024 den Wert von 750.000 Euro in Teilen von Münster, Essen, Köln, Bonn, Dortmund, Meerbusch und in besonders vielen Teilen von Düsseldorf (Abb. 4.2.8).

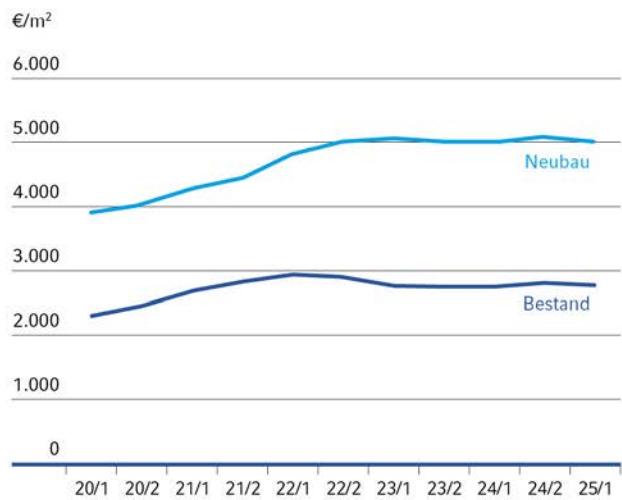
Ein ähnliches Bild zeichnete sich ebenfalls bei den Bestandseigentumswohnungen ab. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 lagen die mittleren Preise in Teilen von Düsseldorf, Köln und Münster jeweils über 5.000 €/m². Ein uneinheitliches Bild zeigte sich im Ruhrgebiet. Hier konnten im Zeitraum von 2022 bis 2024 sowohl mittlere Preise von unter 1.000 €/m² als auch von bis zu 4.000 €/m² festgestellt werden (Abb. 4.2.9).

Abb. 4.2.2: Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen: Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – Halbjahre seit 2020

a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen

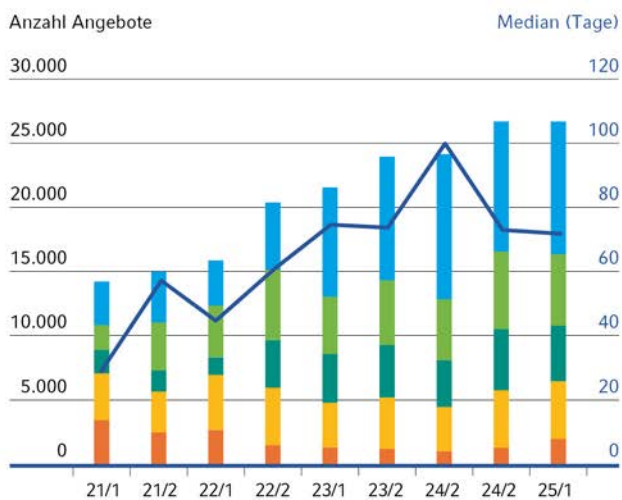


Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung

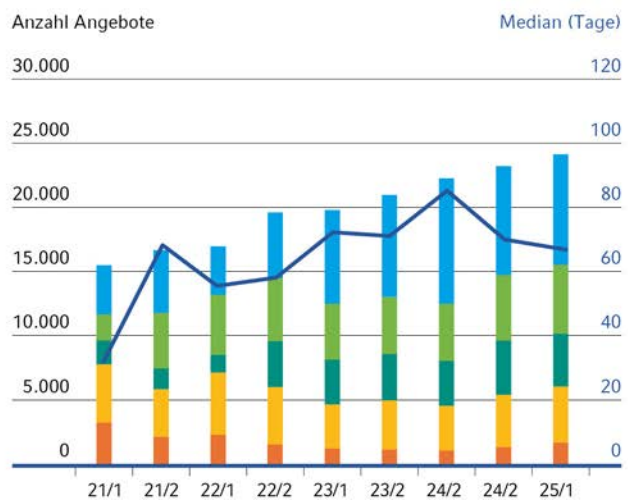
NRW.BANK 2025

Abb. 4.2.3: Angebotsdauern auf Onlineplattformen: Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen

a) Einfamilienhäuser



b) Eigentumswohnungen



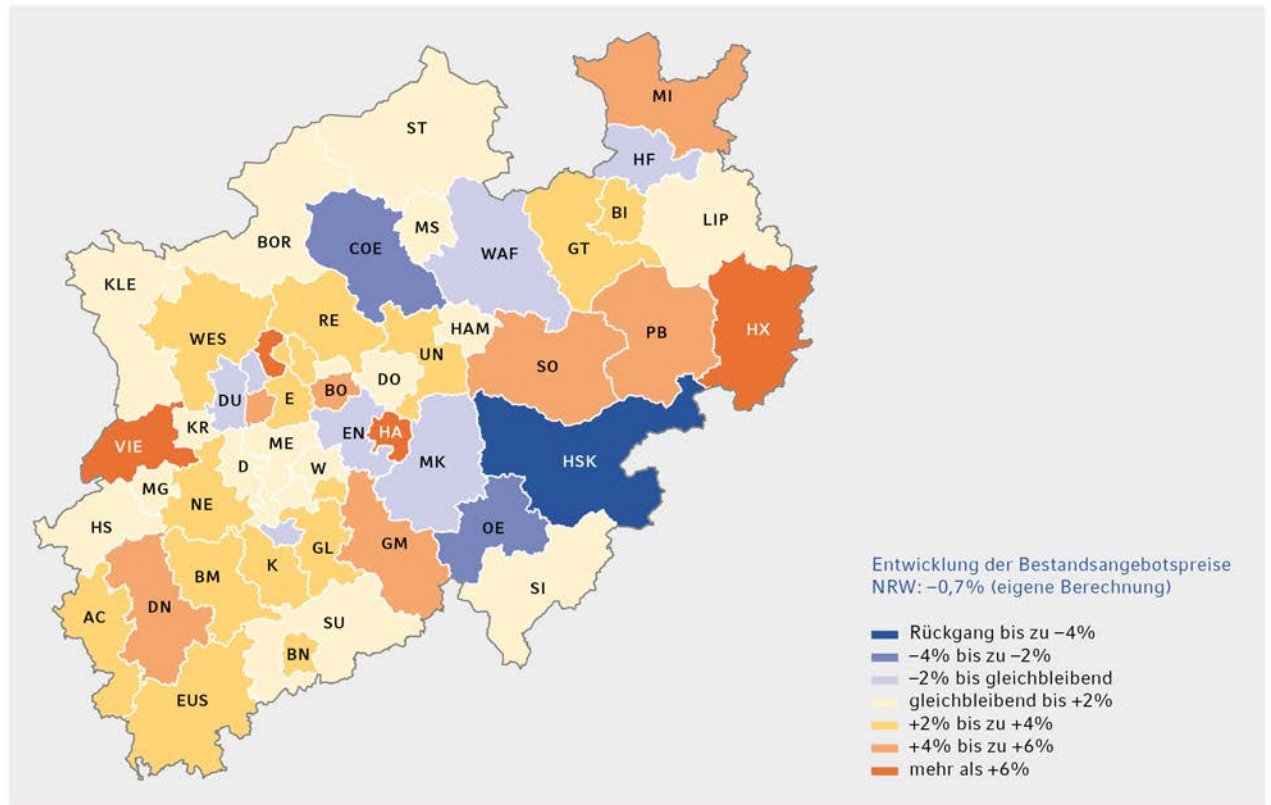
Angebote mit Dauer bis unter 1 Woche
Angebote mit Dauer zwischen 4 und unter 8 Wochen
Angebote mit Dauer über 16 Wochen

Angebote mit Dauer zwischen 1 und unter 4 Wochen
Angebote mit Dauer zwischen 8 und unter 16 Wochen
durchschnittliche Angebotsdauer (in Tagen; Median)

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

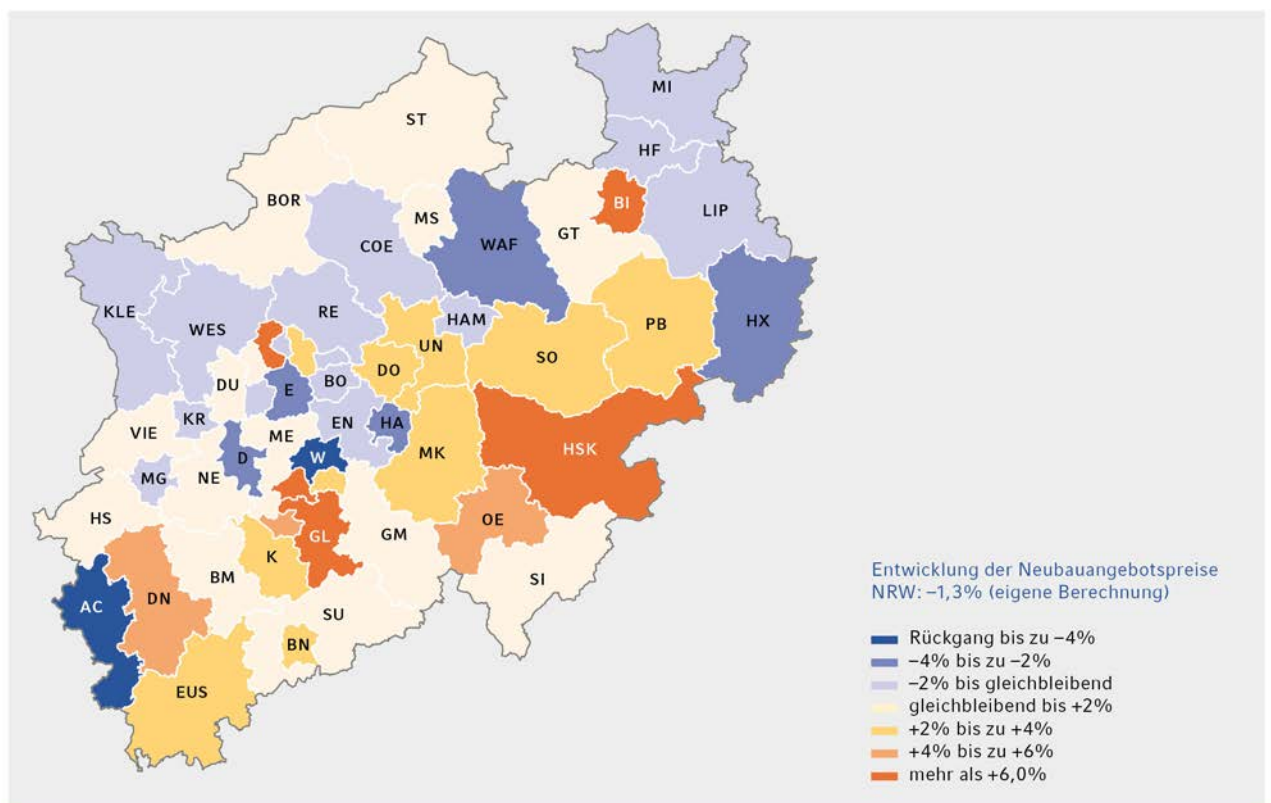
Abb. 4.2.4: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen (Median) vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

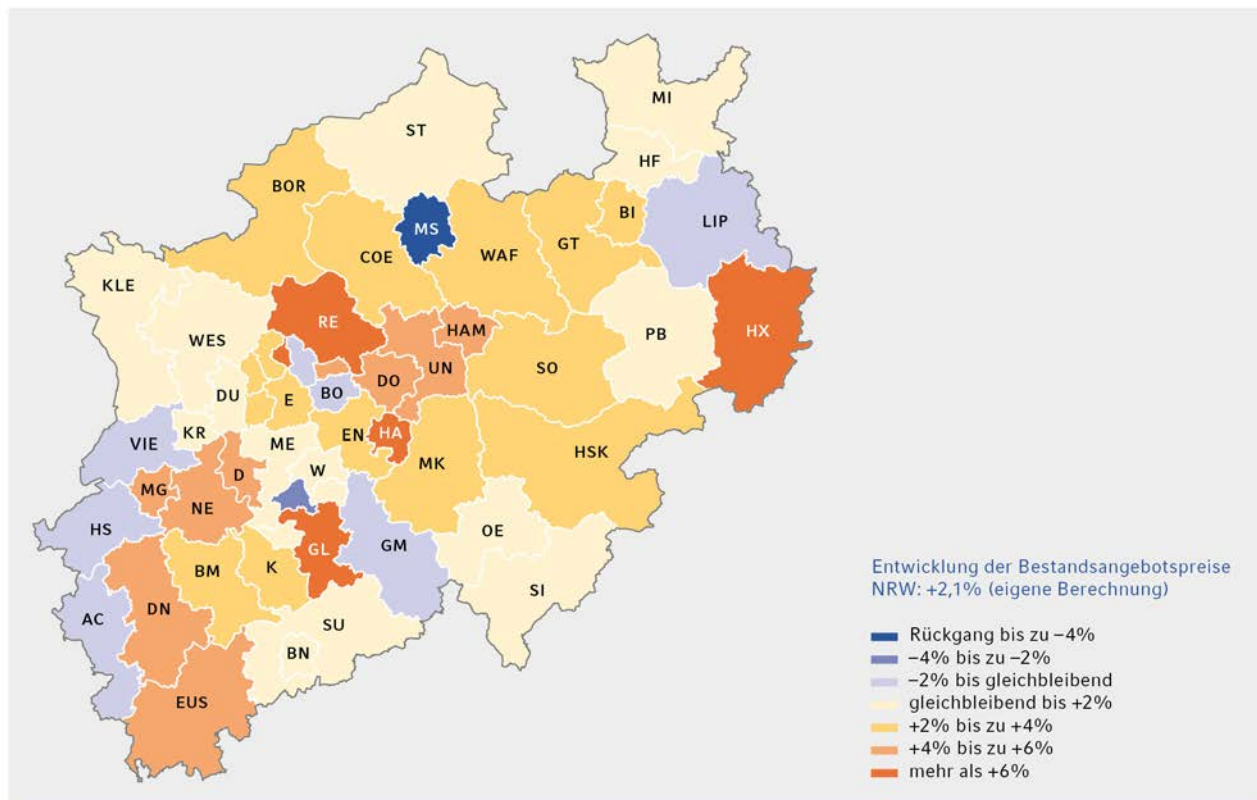
Abb. 4.2.5: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Neubaueigentumswohnungen (Median) vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

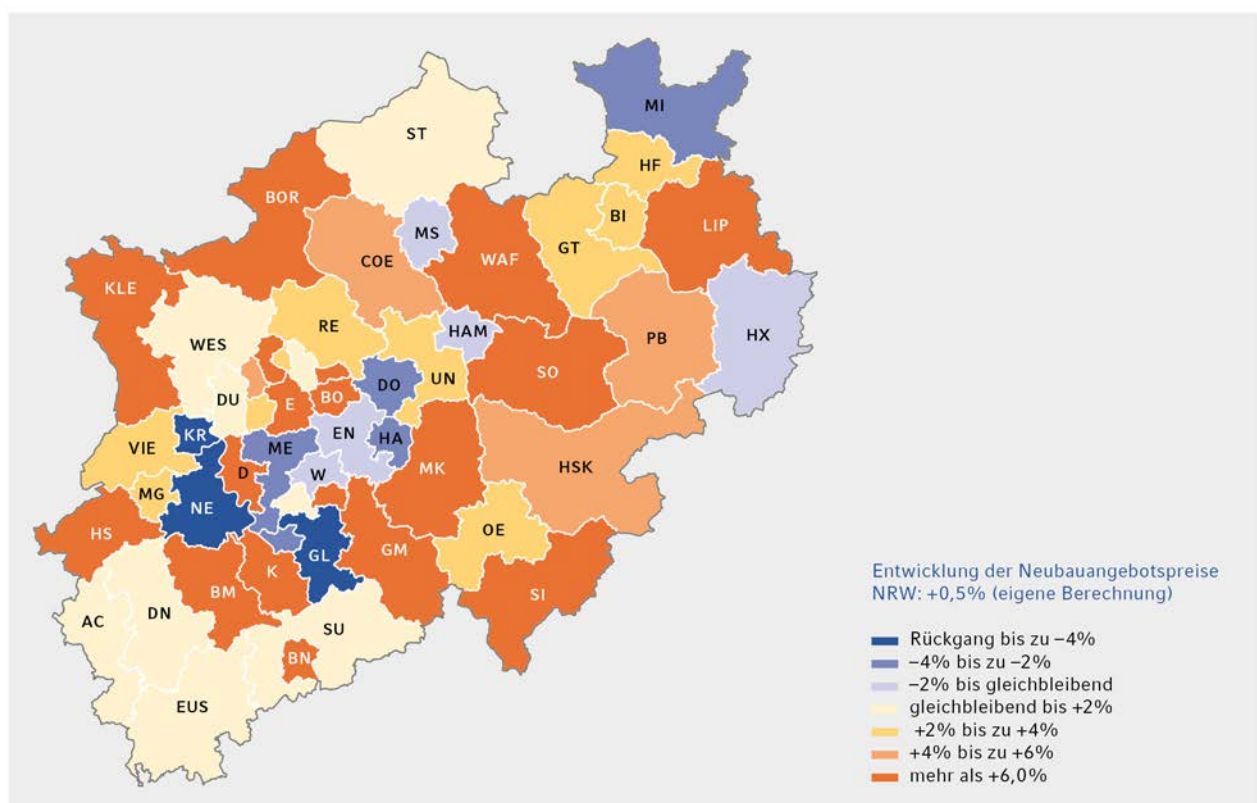
Abb. 4.2.6: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser (Median) vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

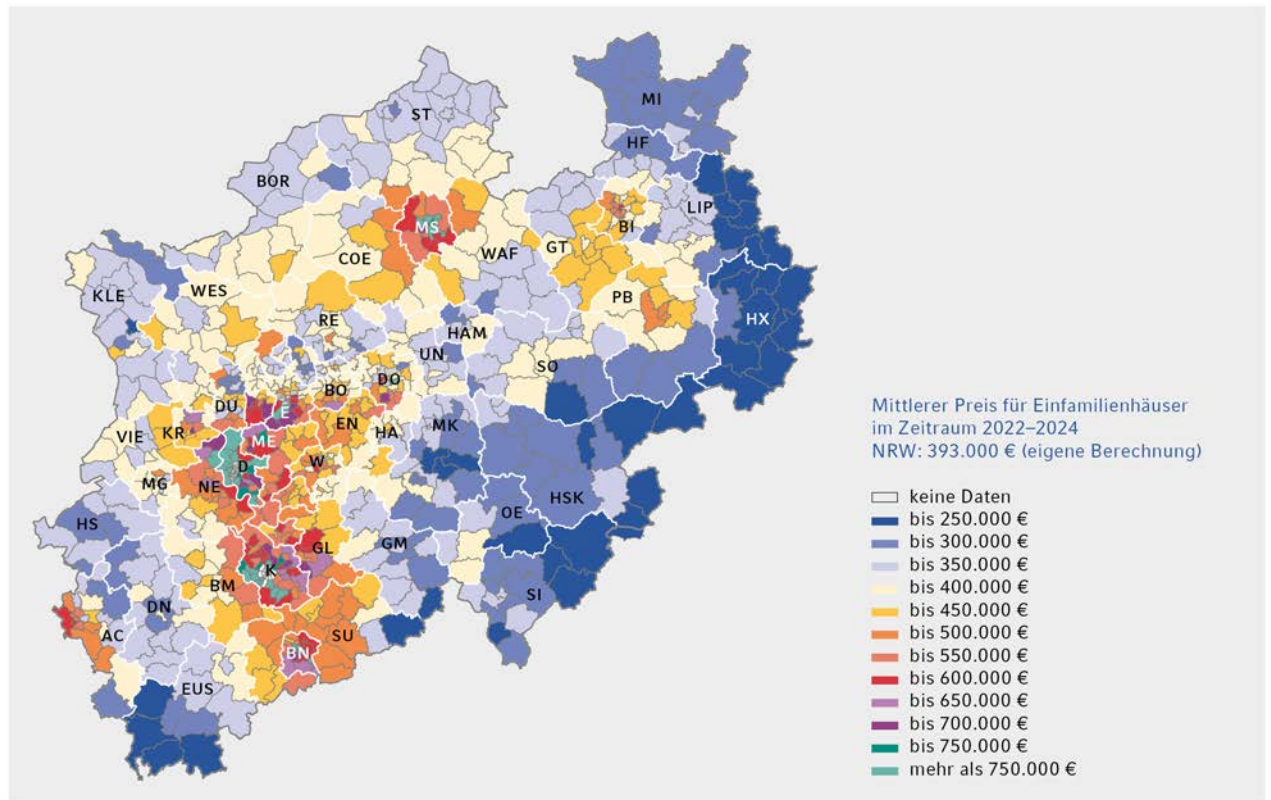
Abb. 4.2.7: Entwicklung der mittleren Angebotspreise für Neubaeinfamilienhäuser (Median) vom zweiten Halbjahr 2024 zum ersten Halbjahr 2025 (in %)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

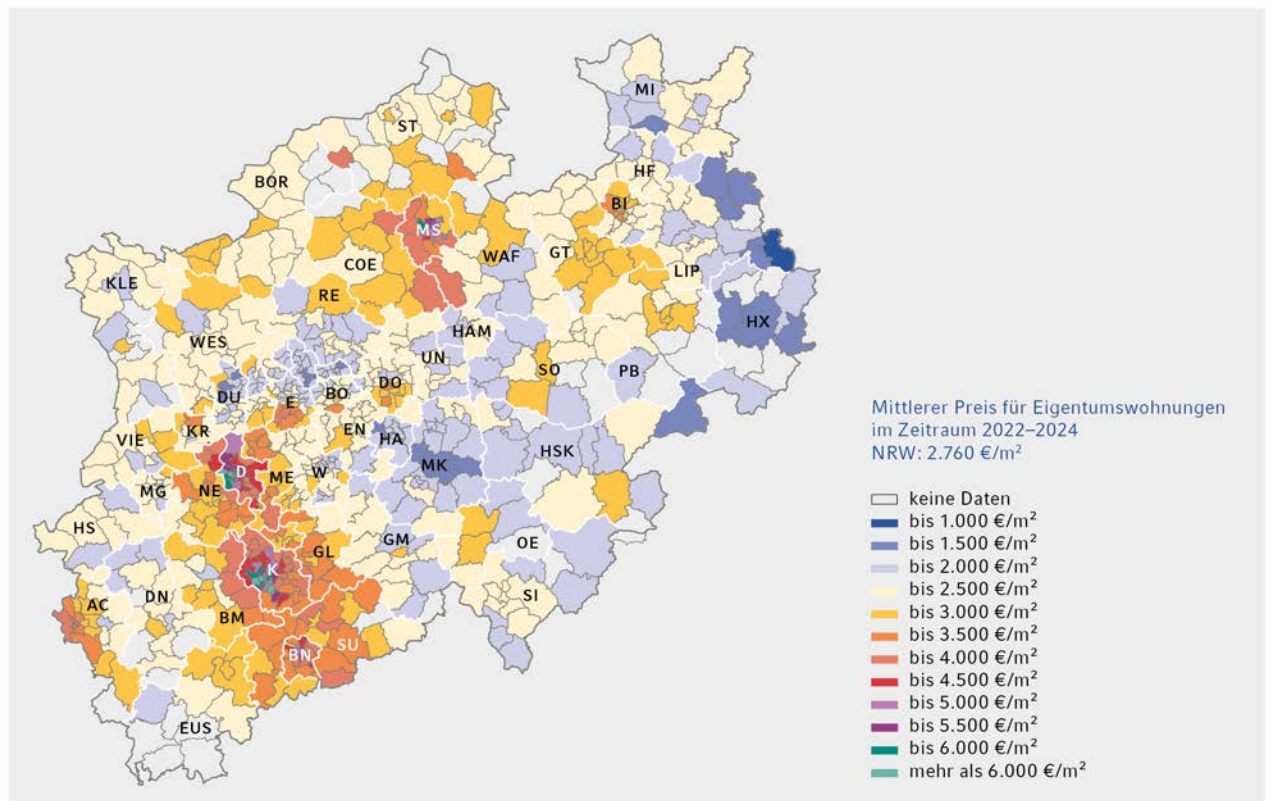
Abb. 4.2.8: Mittlere Gesamtangebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

Abb. 4.2.9: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

Eigenheime werden wieder etwas erschwinglicher

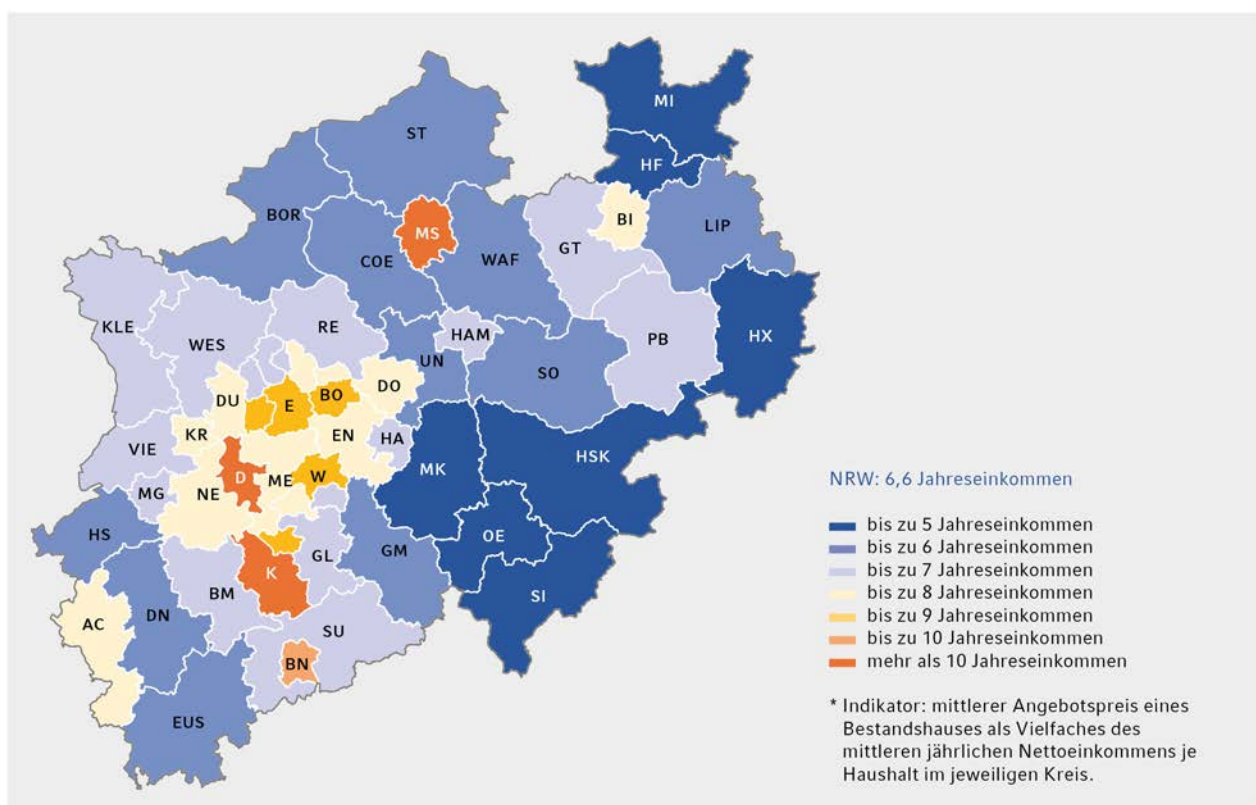
Maßgeblich für die Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise ist das Verhältnis der Preis- und Einkommensentwicklung. Die Zinssituation und -entwicklung ist zwar auch relevant, wird bei diesem Indikator nicht mit berücksichtigt. Die Preis-Einkommens-Relation setzt die tatsächliche Entwicklung der Kaufpreise ins Verhältnis zu den durchschnittlichen verfügbaren Einkommen.

Im Jahr 2024 stiegen die Eigenheimpreise im Landeschnitt nur leicht an. Zugleich erhöhte sich die Kaufkraft je Haushalt in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich um 6,4 Prozent und damit noch stärker als im Vorjahr (+6,1%). Das führte wie bereits im Vorjahr zu einer deutlich verbesserten Erschwinglichkeit von Wohnungseigentum in Nordrhein-Westfalen (Abb. 4.2.10).

Das galt ausnahmslos für alle Städte und Landkreise, wenngleich die Erschwinglichkeit im Vergleich immer noch sehr unterschiedlich ausgeprägt war. Der Kreis Höxter bot das beste Verhältnis von Kaufpreisen zu Kaufkraft. Durchschnittlich konnte man hier mit deutlich unter vier Jahreseinkommen ein Bestandseigenheim erwerben. Auch im Kreis Siegen-Wittgenstein und im Hochsauerlandkreis war Wohneigentum im Landesvergleich erschwinglich: Hier konnte man im Mittel für unter fünf Jahreseinkommen ein Einfamilienhaus im Bestand kaufen. Am teuersten war der Erwerb in Düsseldorf, Münster und Köln, wo mehr als zehn Jahreseinkommen benötigt wurden.

Durchschnittlich mussten in Nordrhein-Westfalen potenzielle Erwerbende rund ein Jahr weniger für ein Bestandseigenheim arbeiten als noch im Jahr 2023.

Abb. 4.2.10: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims 2024



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

4.3 Wohnnebenkosten

In jüngster Zeit hat aufgrund der Inflation sowie der durch den Krieg gegen die Ukraine stark gestiegenen Energiekosten das Thema „Mietnebenkosten“ als Teil der Gesamtmietkostenbelastung an Bedeutung gewonnen. Deshalb wurden für diesen Wohnungsmarktbericht Zahlen und Daten ausgewertet, die interessante Einblicke in Struktur und Entwicklungen kalter und warmer Nebenkosten geben.

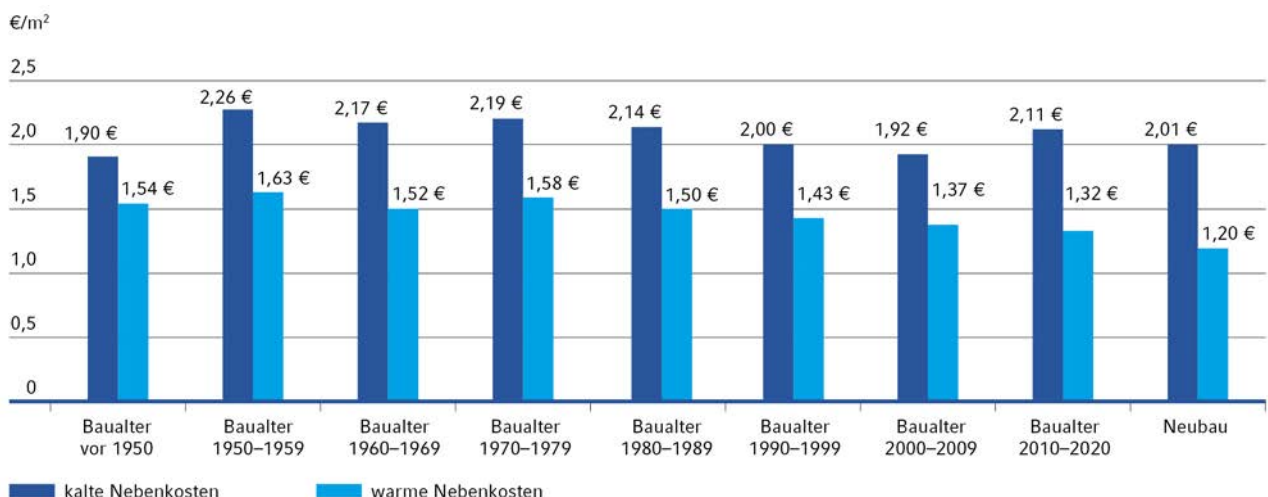
Niedrigere Wohnnebenkosten im Neubau

Auf der Basis von Angebotsdaten erfolgte eine Auswertung von Betriebskosten, aufgeteilt nach warmen und kalten Nebenkosten. Beim Blick auf die Baualtersklassen ist festzustellen, dass jüngere Baujahre grundsätzlich geringere Kosten für die Erzeugung von Heizwärme und über die Heizungsanlage erzeugtes Warmwasser aufwiesen als Bestandswohnungen (Abb. 4.3.1). So fielen in Neubauten im Mittel lediglich 1,20 €/m² an warmen Nebenkosten an, während bei in den 1950er-Jahren gebauten Wohnungen mit 1,63 €/m² knapp 36 Prozent höhere Kosten zu beobachten waren. Aufgrund besserer energetischer Standards im Neubau sowie modernerer Heizungstechnik konnten also

spürbar geringere Belastungen festgestellt werden, die aber nur einen Teil der deutlich höheren Nettokaltmiete (vgl. Kap. 4.1) ausgleichen können.

Anders sieht es hingegen bei den kalten Nebenkosten aus, also bei allen anderen Betriebskosten, die nach der Betriebskostenverordnung auf Mietende umgelegt werden können. Hier wies die Baualtersklasse der vor 1950 errichteten Gebäude mit 1,90 €/m² den geringsten Wert auf. Da Altbauten seltener über bestimmte Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise Aufzüge und kontrollierte Lüftungsanlagen verfügen, entfallen häufig die für den Betrieb notwendigen Wartungskosten. Auch fließt bei der Berechnung der Grundsteuer die Gebäudesubstanz als ein Kriterium mit ein. Das führt dazu, dass ein älteres Gebäude mit niedrigerer Restnutzungsdauer mit einer geringeren Grundsteuer belastet wird als ein jüngerer, werthaltigerer Objekt. In der Gesamtbelastung aus kalten und warmen Nebenkosten wiesen dennoch Neubauten die geringsten Kosten mit insgesamt 3,21 €/m² auf. Bei Gebäuden aus den 1950er-Jahren waren sie mit 3,89 €/m² am höchsten. Das zeigt, dass die Heizkosten den höchsten Einfluss auf die Gesamtnebenkosten haben.

Abb. 4.3.1: Median Wohnnebenkosten nach Baualtersklassen in Geschosswohnungen 2024



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

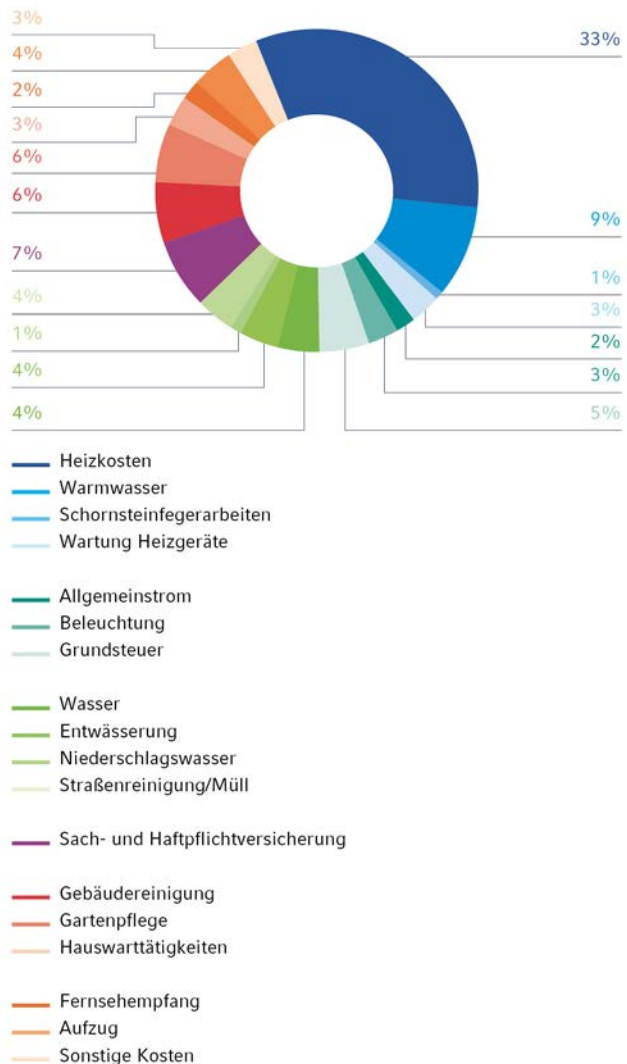
NRW.BANK 2025

Heizkosten haben den größten Einfluss auf die Nebenkostenhöhe

Für die Ermittlung der Aufteilung der Gesamtnebenkosten wurde auf Daten des Verbands Haus und Grund Rheinland Westfalen e. V. zurückgegriffen, der für seinen Wohnkostenbericht 2024 in einer Mitgliederbefragung Daten für Wohnungen in 82 Kommunen Nordrhein-Westfalens erhoben und gewichtet hat (Abb. 4.3.2). Die Kosten für Beheizung (33%) und Warmwasser (9%) bildeten auch hier die größten Posten in der Betriebskostenabrechnung. Sach- und Haftpflichtversicherungen machten 7 Prozent der Kosten aus, jeweils 6 Prozent wurden für Gebäudereinigung und Gartenpflege aufgewendet. Die je nach Kommune mit unterschiedlichen Hebesätzen ausgestaltete Grundsteuer (5%) sowie Wasser, Entwässerung, Straßenreinigung und Müllentsorgung sowie Aufzugskosten mit jeweils 4 Prozent Anteil an den gesamten Betriebskosten waren ebenfalls relevante Kostenpositionen.¹

¹ Die Daten aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds NRW e. V. zeigten ein ähnliches Bild, aufgrund der abweichenden Mietenden- und Gebäudestruktur bei den Befragten kam es jedoch zu Unterschieden insbesondere bei der Höhe der Heizkosten.

Abb. 4.3.2: Aufteilung der Wohnnebenkosten nach umlagefähigen Betriebskosten pro Quadratmeter



Daten: Haus & Grund Rheinland Westfalen
(NRW-Wohnkostenbericht 2024)

NRW.BANK 2025

„Rock 227“ in Rheda-Wiedenbrück – klimafreundlich mit KI

Im Herbst 2023 hat die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH in Rheda-Wiedenbrück das Mehrfamilienhaus „Rock 227“ fertiggestellt. Der Neubau umfasst acht öffentlich geförderte Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 53 und 111 Quadratmetern. Neben Komfort – durch Fußbodenheizungen, elektrische Rollläden und einen schlüssellosen Hauszugang – gewährleistet die Ausstattung ein hohes Maß an ökologischer Nachhaltigkeit: Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diese produziert günstigen Mieterstrom und speist die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die das Haus beheizt und mit Warmwasser versorgt. Dabei wird per KI-gestütztem Autopiloten sichergestellt, dass der lokale Solarstrom möglichst gebäudenah genutzt wird. Bei Bedarf wird zertifizierter Ökostrom zugekauft. Das Gebäude, das den Effizienzstandard KfW 55 erfüllt, wird dadurch absolut CO₂-frei betrieben.



Wohnnebenkosten: Stabilisierung nach starkem Anstieg 2022/23

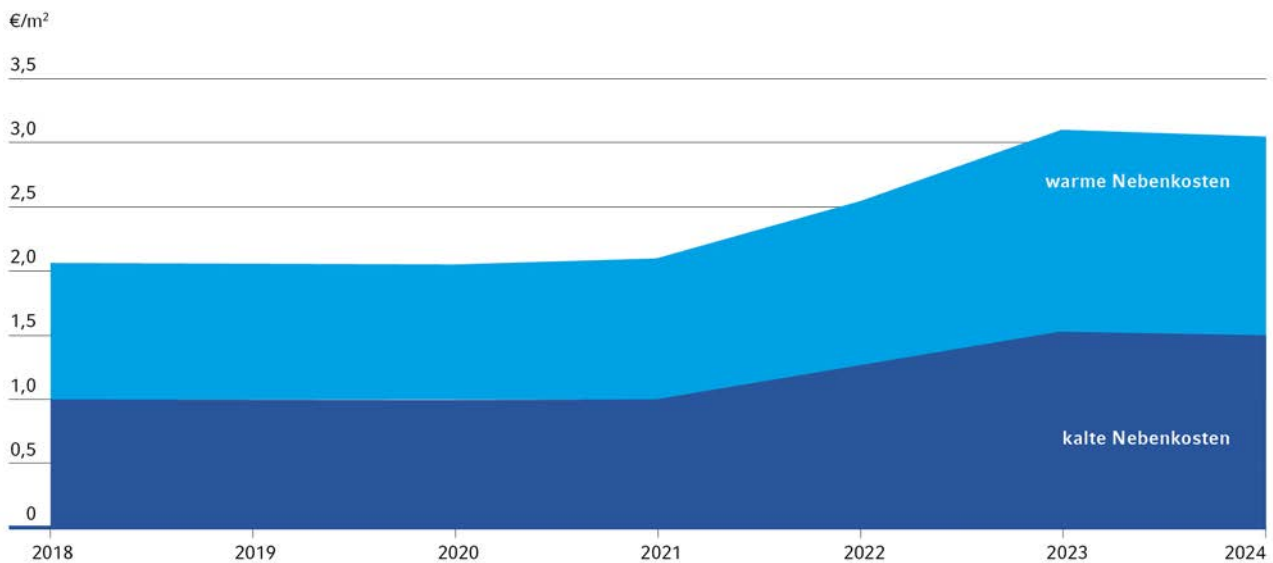
Die Nebenkosten sind ein erheblicher Faktor für die Bezahlbarkeit des Wohnens – sowohl für Mieterhaushalte als auch für Menschen, die im Eigentum leben.

Im Jahr 2024 mussten bei inserierten Geschosswohnungen in Nordrhein-Westfalen im Mittel 3,04 €/m² für Wohnnebenkosten aufgewendet werden, was einem Anstieg um 47 Prozent im Vergleich zum Jahr 2018 entspricht. Damit fiel der Zuwachs bei den Betriebskosten deutlich stärker aus als bei den Nettokaltmieten, die im selben Zeitraum um 31 Prozent von 7,28 €/m² auf 9,51 €/m² stiegen. Die größten Steigerungen waren sowohl bei den kalten als auch bei den warmen Nebenkosten in den Jahren 2022 und 2023 zu beobachten, wo die Energiepreisentwicklung infolge des Kriegs gegen die Ukraine ebenso wie die spürbare Preissteigerung bei Personal- und Materialkosten für eine stark überdurchschnittliche Kostenentwicklung sorgten.

Die warmen Nebenkosten stiegen von 1,07 €/m² im Jahr 2021 über 1,29 €/m² im Jahr 2022 auf 1,55 €/m² im Jahr 2023, was einen Zuwachs von knapp 45 Prozent in nur zwei Jahren bedeutete. Im Jahr 2024 gab es einen leichten Rückgang auf 1,53 €/m².

Ähnlich sieht es bei den kalten Nebenkosten aus: Nachdem es in den Vorjahren nur geringfügige Veränderungen gab, stiegen im Jahr 2022 die mittleren Werte auf 1,25 €/m², nachdem sie im Vorjahr noch 1,03 €/m² betrug. Im Jahr 2023 setzte sich diese Entwicklung mit einem Anstieg auf 1,54 €/m² fort, was knapp 50 Prozent Zuwachs in nur zwei Jahren bedeutete. Wie auch bei den warmen Nebenkosten folgte im Jahr 2024 ein leichter Rückgang auf 1,51 €/m², dennoch blieb die Betriebskostenbelastung auf hohem Niveau.

Abb. 4.3.3: Entwicklung der Wohnnebenkosten in Geschosswohnungen seit 2018 (Median)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

Zusammenfassung und Fazit



Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen stand im Jahr 2024 weiterhin vor Herausforderungen: Der Baukostenanstieg pendelte sich bei 3 Prozent ein und bewegte sich damit auf deutlich niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Dennoch blieben die Baukosten hoch und waren ein deutliches Hemmnis für den Neubau. Die Zinsentwicklung war zwar stabil, dennoch war häufig eine Neustrukturierung der Finanzierung bei Projekten notwendig, die vor der Zinswende begonnen wurden. Infolgedessen brach die Zahl der Baufertigstellungen ein, auch die Zahl der Baugenehmigungen ging weiter zurück. Bedingt durch den anhaltenden Fachkräftemangel im Bau- und Planungssektor kam es zunehmend zu Verzögerungen beim Wohnungsbau. Die konjunkturell herausfordernden Rahmenbedingungen schlugen sich auf die Wirtschaftsleistung nieder und zeigten im Jahr 2024 kaum eine positive Veränderung.

Die wichtige Rolle der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als stützende Säule des Wohnungsbaus bestätigte sich im Jahr 2024: So lag der Anteil öffentlich geförderter Bewilligungen an allen genehmigten Geschosswohnungen im Neubausegment bei 26 Prozent und hat sich damit im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht.

In der ersten Hälfte des Jahres 2025 war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Stabilisierung der Baugenehmigungszahlen feststellbar, zurückzuführen auf ein Plus bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und den Wohnheimplätzen. Das verbesserte Geschäftsklima beim Wohnungsbau kündigte ebenso wie ein positiveres Investitionsklima im Wohnungsmarktbarometer eine Stimmungsaufhellung unter den Marktteilnehmenden an. Auch der Anstieg der Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite seit Ende 2024 war ein positives Signal, das auf eine Verbesserung der Situation hindeutete. Auch bei den geplanten Projekten gab es einen positiven Trend, so das Ergebnis der Befragung unter Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Fast zwei Drittel der befragten Unternehmen planten im Sommer 2025 Neubauprojekte für 2027 und später – darunter zunehmend und überwiegend neue Vorhaben statt nur verschobener Projekte.



Der Eigentumsmarkt sprang seit dem zweiten Halbjahr 2024 wieder deutlich an. Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern sanken die Angebotsdauern inserierter Objekte deutlich, was auf eine schnellere Vermarktung bei stabilisierter Zinslage hindeutete. Im ersten Halbjahr 2025 sanken die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2024 um 0,7 Prozent, nach leichten Anstiegen im Vorhalbjahr. Bestandseinfamilienhäuser hatten im Jahr 2023 mit 8 Prozent den größten Preiserückgang aller Segmente zu verzeichnen, hier gab es im Jahr 2024 einen kleinen Preisanstieg von 0,6 Prozent. Anders sah die Entwicklung im Jahresvergleich bei Neubaeinfamilienhäusern aus: Nach einem leichten Preisanstieg im Jahr 2023 gingen die Preise im Jahr 2024 um 3,5 Prozent zurück. Im ersten Halbjahr 2025 zeigte sich wieder eine leicht ansteigende Preisentwicklung: neu gebaute Eigenheime verteuerten sich gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 um 0,5 Prozent.

Der Mietwohnungsmarkt war im Jahr 2024 von einer unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem erneuten Rückgang der verfügbaren Angebote gekennzeichnet. Der Anstieg der Angebotsmieten in Nordrhein-Westfalen setzte sich deshalb sowohl bei Bestandswohnungen mit einem Plus von 5,5 Prozent als auch bei Neubauwohnungen mit einer Steigerung von 5,8 Prozent fort. Den Daten für das 1. Halbjahr zufolge setzte sich dieser Trend auch im Jahr 2025 fort (Neubau +3,2 %, Bestand +2,9 %).

Trotz nur noch leicht steigender Bevölkerungszahlen blieb die Nachfrage nach Wohnraum hoch – das zeigte die sinkende Angebotsdauer der Mietwohnungsinserate.

Auf der Nachfrageseite stellen Wanderungen die entscheidende und dynamischste Komponente der Bevölkerungsentwicklung dar. Anders als die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen volatil und reagieren sensibler auf gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Damit sind sie weniger vorhersehbar als die langfristigen Auswirkungen des demografischen Wandels.

Bereits absehbar ist, dass zukünftig ein deutlich größerer Anteil älterer und hochaltriger Menschen in Nordrhein-Westfalen leben wird. Vor diesem Hintergrund besteht die unveränderte Notwendigkeit der Schaffung von altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen mit einem guten energetischen Standard, der die steigenden Nebenkosten eindämmt.

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 2025 bilden amtliche Daten zu Bevölkerung, Sozialleistungen, Bodenmarkt, Bautätigkeit, Wirtschaft und Arbeitsmarkt für das Jahr 2024. Zu Themen der Mieten und Eigentumspreise sowie der Baugenehmigungen und Einschätzungen zum Geschäfts-/Investitionsklimas lagen Daten bis Mitte 2025 vor.

Daten des Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW)

Der Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW), der seit September 2018 auch wieder die Bezeichnung „Statistisches Landesamt“ führt, 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 Erkenntnisse zu Wohnsituation, Eigentumsquoten und Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen gewinnen und zum Teil bis auf die Kreisebene herunterbrechen.

Zensus 2022

Zum Stichtag 15. Mai 2022 fand in Deutschland die Zensuserhebung statt, bei der ermittelt wird, wie viele Menschen in Deutschland leben und wie sie wohnen und arbeiten. Es handelt sich um eine registergestützte Zählung, die durch eine Befragungsstichprobe und eine Gebäude- und Wohnungszählung ergänzt wird.

empirica-Preisdatenbank/VALUE Marktdaten

Für die meisten Preisanalysen nutzt die NRW.BANK Auswertungen aus der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält Daten aus Wohnungsangeboten, 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 Wohnbau land, 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 (2025) 376 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 Besatzungskontrolle 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 (Immobilien transaktionsdatenbank, Wohneigentumsbefragung, innerstädtische Raumbewachung u. Ä.).

Aktuelle Veröffentlichungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
(ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2025

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in NRW –
aktuell: 2024

Wohnraumförderung des Landes

Preisgebundener Wohnungsbestand
Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten
Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2023

Wohnraumförderung
Statistischer Bericht zum Förderergebnis
jährlich seit 1996 – aktuell: 2024

Aktuell und interaktiv – unsere Dashboards

Individualisierte räumliche Datensammlungen
auf einen Klick

www.nrwbank.de/dashboards-wohnungsmarkt

seit 2025

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter

komwob.de

der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeitsgruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- weitere Materialien

Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung von Bund, Ländern und Regionen

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
info@nrwbank.de

 www.nrwbank.de/instagram
 www.nrwbank.de/linkedin
 www.nrwbank.de/xing
 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.

V.i.S.d.P.:

Caroline Fischer
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

Redaktion:

Melanie Kloth
Carolin Krüger-Willim

Bennet Bittscheidt
Dr. Thorsten Heitkamp
Hannah Lohmann
Rainer Matheisen
Anne Sabine Meise
Erik Seyfarth
Anastasia Suckau

Rückfragen:

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

Mit freundlicher Unterstützung von:

Titel, Seite 18, 22, 26, 31, 39, 48, 55, 66, 68, 69:
© MHKBD / F. Berger

Seite 6: Foto Ministerin Ina Scharrenbach MdL,
© MHKBD / F. Berger

Seite 7:
NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Düsseldorf, Februar 2026

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de



NRW.BANK
Wir fördern Ideen