

Wahlkreis-Wohnbarometer Nordrhein-Westfalen 2022

## Hohe Preis- und Nachfrageunterschiede für Immobilien in Nordrhein-Westfalen

- Hohe Nachfrage nach Wohneigentum: Im Wahlkreis Solingen – Remscheid – Wuppertal II kommen 84 Bewerber auf eine Immobilie
- Preise für Eigentumsimmobilien stärker gestiegen als die Preise für Mietimmobilien
- Die Wahlkreise Köln II und Münster weisen die höchste Anzahl an Immobilien mit positivem Energiekennwert auf

**Berlin, 10. Mai 2022** – Mehr Investitionen in erneuerbare Energien bei Neu- und Umbauten, 100.000 neue Wohnungen, die Schaffung von sozialem Wohnraum sowie Klimaneutralität zählen zu den zentralen Themen der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen 2022. Kurz vor der Wahl hat McMakler Research deshalb die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt in den 64 Bundestagswahlkreisen<sup>1</sup> in Nordrhein-Westfalen genauer untersucht. Analysiert wurden die gegenwärtigen Immobilienpreise, die Preisentwicklung der letzten drei Jahre, das lokale Nachfrageverhalten sowie die Energiekennwerte von Häusern und Wohnungen. Dabei zeigen die Ergebnisse: Insbesondere in der südwestlichen Region und in Münster sind die Immobilienpreise sehr hoch. Zudem weisen viele Wahlkreise eine enorm starke Nachfrage nach Wohneigentum auf. So kommen im Wahlkreis Solingen – Remscheid – Wuppertal II bis zu 84 Bewerber auf eine Immobilie. Zudem gibt es viel Nachholbedarf hinsichtlich der Energieeffizienz: Nur 15 % aller Immobilien in Nordrhein-Westfalen weisen den positiven Energiekennwert A+, A oder B auf.

### Südwestliche Region rund um Köln und Düsseldorf mit den höchsten Hauspreisen

Die Wahlkreise Köln II und Düsseldorf I gehören zu den teuersten Regionen in Nordrhein-Westfalen, wenn es um den Hauskauf geht. Das Preisniveau ist hier im Durchschnitt doppelt so hoch als im restlichen Bundesland. Wer sich im zweiten Kölner Wahlbezirk ein Haus kaufen möchte, zahlt durchschnittlich 5.667 €/m<sup>2</sup>, gefolgt vom Wahlkreis Düsseldorf I, wo der Quadratmeterpreis bei 5.500 €/m<sup>2</sup> ebenfalls im sehr teuren Preissegment liegt.

In den Wahlkreisen Düsseldorf II, Köln III, Bonn und Münster ist es hingegen schon deutlich erschwinglicher. Dennoch liegt der Preis für ein Haus immerhin noch zwischen 4.100 bis 4.400 €/m<sup>2</sup>. Im Ranking um die teuersten Wahlkreise Nordrhein-Westfalens reihen sich auch die Wahlbezirke Köln I, Mettmann I, Leverkusen - Köln IV und Krefeld I-Neuss II ein. Wer hier ein Haus kaufen möchte, zahlt im Durchschnitt zwischen 3.600 €/m<sup>2</sup> und 4.000 €/m<sup>2</sup>. Zu den Top 10 der teuersten Wahlkreis-Regionen gehört auch das nördlich-gelegene Münster.

Ähnlich verhält es sich mit den Mietpreisen. Hierbei wird in Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn am meisten für die Anmietung einer Wohnung bezahlt. Das Preisniveau liegt in diesen Wahlkreisen 50 % über dem durchschnittlichen Wohnungsmieten-Preis von Nordrhein-Westfalen. So wird in den Kölner Wahlkreisen I, II und III zwischen 14,20 €/m<sup>2</sup> und 15,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt, im Wahlkreis Düsseldorf I 13,50 €/m<sup>2</sup> und in Bonn 13,10 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Die Einteilung der Wahlkreise und die Erhebung der Daten basiert auf der Zuordnung der Wahlgebiete bei der Bundestagswahl 2021 ([www.bundeswahlleiter.de](http://www.bundeswahlleiter.de)).

## **Von allen 64 Bundestagswahlkreisen wohnt es sich am günstigsten im Wahlkreis Höxter – Gütersloh III – Lippe II**

Höxter - Gütersloh III - Lippe II und Hochsauerlandkreis verzeichnen die günstigsten Preise in Nordrhein-Westfalen. In Höxter - Gütersloh III - Lippe II liegt der Quadratmeterpreis für ein Haus bei gerade einmal 1.504 €/m<sup>2</sup>, für eine Eigentumswohnung 1.815 €/m<sup>2</sup>.

Wer hier zur Miete in einer Wohnung wohnt, zahlt für den Quadratmeterpreis gerade einmal 6,50 €/m<sup>2</sup>, für ein Mietshaus nur 6,80 €/m<sup>2</sup>. Auch in den Wahlkreisen Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis II, Olpe – Märkischer Kreis I und Siegen-Wittgenstein wohnt es sich preiswert. Der

durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt hier noch unter 1.800 €/m<sup>2</sup>. Neben attraktiven Kaufpreisen sind hier noch erschwingliche Mieten zu finden.

## **Hoher Anstieg der Wohnungskaufpreise in Nordrhein-Westfalen seit 2019**

Die Auswertung der Kauf- und Mietpreise im Zeitraum seit 2019 zeigt, dass die Preise für Eigentumsimmobilien stärker gestiegen sind als die Preise für Mietimmobilien. So sind seit 2019 die Kaufpreise für ein eigenes Zuhause (Wohnung/Haus) im Durchschnitt um 20 % gestiegen, während die Mietpreise für Wohnimmobilien um 14 % nach oben gegangen ist. Der Kauf eines Apartments scheint in NRW zudem besonders nachgefragt zu sein. Hier wurde der höchste Preisanstieg verzeichnet (23 %).

Auf Wahlkreisebene sticht besonders der Preiszuwachs im Wahlkreis Herne-Bochum II heraus. Für eine Eigentumswohnung zahlen die Menschen bereits rund 600 €/m<sup>2</sup> mehr als noch in 2019. Dies ist ein Preisanstieg um 52 % und damit der höchste in Nordrhein-Westfalen. Auch im Hochsauerlandkreis und in Duisburg II gab es seit 2019 einen massiven Preisanstieg. Um 46 bzw. 40 % sind die Apartment-Preise in die Höhe gegangen. Auch in den Wahlkreisen Gelsenkirchen, Wuppertal I, Bielefeld – Gütersloh II, Duisburg I, Unna I, Krefeld II-Wesel II und Aachen II ist der Kauf eines Apartments 30 % teurer als im Jahr 2019.

## **Sehr hohe Nachfrage nach Wohneigentum: Im Wahlkreis Solingen – Remscheid – Wuppertal II kommen 84 Bewerber auf eine Immobilie**

Die Auswertung von McMakler Research zeigt ein sehr hohes Interesse an Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Besonders stark ist die Nachfrage im Wahlkreis Solingen – Remscheid – Wuppertal II. Mit durchschnittlich 84 Interessanten kommen dort die meisten Menschen auf eine Immobilie. Eine sehr hohe Nachfrage besteht zudem auch in den Wahlkreisen Köln III (78 Bewerber/Immobilie), Rhein-Sieg-Kreis II (75 Bewerber/Immobilie) und Oberhausen – Wesel III (71 Bewerber/Immobilie).

Hingegen verzeichnet der Wahlkreis Olpe – Märkischer Kreis I und Köln I mit 23 Bewerbungen pro Immobilie die niedrigste Anzahl an Interessenten. Weniger als 30 Bewerbungen pro Immobilie wurden außerdem in den Regionen Paderborn und Warendorf gezählt. Weniger Konkurrenz beim Immobilienkauf gibt es zudem in den Wahlkreisen Recklinghausen II, Mülheim – Essen I, Steinfurt III, Düsseldorf I, Soest und Kleve. Hier bewerben sich im Durchschnitt zwischen 31 und 37 Menschen auf eine Immobilie.

Die Auswertung der Nachfrage-Daten im Zeitraum von 2019 bis 2021 zeigt, wie massiv die Nachfrage in einzelnen Teilen von Nordrhein-Westfalen innerhalb von drei Jahren gestiegen ist. Zwischen 2019 und 2021 hat sich die Anzahl der Bewerber, die auf eine Kaufimmobilie kommen, im

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

Wahlkreis Rhein-Sieg-Kreis II verdoppelt. Auch in den Wahlkreisen Solingen – Remscheid – Wuppertal I und Oberhausen – Wesel III ist die Anzahl der Bewerber, die am Kauf einer Wohnung oder eines Hauses interessiert sind, stark gestiegen (Anstieg der Kaufinteressenten um 79 % bzw. 69 %). Hingegen ist die Nachfrage in Köln I sowie in Herne – Bochum II im Vergleich zu 2019 um rund 60 % zurückgegangen.

## **Energieeffizienz von Immobilien: Die Wahlkreise Köln II und Münster weisen die meisten Immobilien mit positiven Energiekennwerten auf**

Neben den Angebots- und Nachfragedaten wurden auch die in Nordrhein-Westfalen ausgestellten Energieausweise ausgewertet. Gerade einmal 15 % aller Immobilien sind der positiven Energiekennwert-Klasse A+, A oder B zuzuordnen. 49 % der Immobilien liegen in der Energieeffizienzklasse C, D oder E und 36 % weisen den schlechten Energiekennwert F, G oder H auf. Damit liegt Nordrhein-Westfalen in der Klasse A+, A oder B leicht über dem Bundesdurchschnitt von 13 %.

Ein Vergleich der Energiekennwerte pro Wahlkreis zeigt, dass es die höchste Anzahl an Immobilien mit positiven Energiekennwert A+, A oder B in den Wahlkreisen Köln II und Münster verzeichnet werden (42 % bzw. 40 %). Aber auch in den Wahlkreisen Coesfeld – Steinfurt II, Paderborn und Mettmann I weist rund jede dritte Immobilie einen positiven Energiekennwert auf.

Weniger gut sieht es hingegen in den Wahlkreisen Aachen I, Wuppertal I und Siegen-Wittgenstein aus. In diesen Regionen ist die Anzahl der Immobilien mit negativem Energiekennwert F, G oder H am höchsten. In Aachen I beispielsweise sind es 67 % der Immobilien, die der roten Energieklasse F, G oder H zugeordnet werden. In den anderen beiden Wahlkreisen sind es 61 % bzw. 60 % der Immobilien, die hier den schlechtesten Energiekennwerten zugewiesen werden. Eine mögliche Erklärung für die Unterschiede in der Energieeffizienz der jeweiligen Gebäudebestände könnte das Verhältnis von Neubau- und Bestandsimmobilien sein.

*„Unsere Daten zeigen, dass in vielen Wahlkreisen eine sehr hohe Nachfrage nach Wohneigentum besteht. Hinzukommen steigende Immobilienpreise, insbesondere im Hinblick auf Eigentumswohnungen in der südwestlichen Region. Hier sollten lokale Politiker eine Wohnungsbau-Offensive anschieben, welche die angespannten Wohnungsmärkte entlastet. Zudem verzeichnen einige Wahlkreise einen hohen Bestand an Immobilien mit schlechten Energiekennwerten. Im Kampf gegen den Klimawandel ist es wichtig, dass primär in diesen Regionen der Neubau sowie die Sanierung gefördert wird“,* so Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler.

### **Über die Datenerhebung:**

Die Angebots- und Nachfragedaten basieren auf den unternehmenseigenen Transaktionsdaten von McMakler sowie verschiedener Online-Immobilienportale aus dem Jahr 2019 bis 2021 für das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Ausgewertet wurden zudem die ausgestellten Energieausweise für Immobilien aus dem Jahr 2021.

### **Medienkontakt**

McMakler | Ina Necker | Senior PR Manager

E-Mail: [presse@mcmakler.de](mailto:presse@mcmakler.de) | Telefon: +49 (0)30 555 744 917

### **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 450 eigene Immobilienmakler an über 30

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 600 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman.