

NRW.BANK Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Befragungsergebnisse 2010
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung



Inhalt

Einführung	4
1 Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten	6
2 Mieterhaushalte auf den Wohnungsmärkten	9
3 Modernisierungszustand der Wohnungsbestände	12
4 Investitionen in den Wohnungsbestand	14
5 Einzeleigentümer in der Stadtentwicklung	17
6 Kurzfassung der Ergebnisse	19
aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung	21

Einführung

Seit mehr als zehn Jahren befragt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK Wohnungsmarktfachleute aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und den Verbänden zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmärkte. In dieser Publikation werden Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers und der Wohnungswirtschaftlichen Befragung 2010 dargestellt.

Wohnungsmarktbarometer – Stimmungsbild für die Wohnungsmärkte

Das Wohnungsmarktbarometer ist eine Befragung von Wohnungsmarktfachleuten unterschiedlicher Branchen. Mit Hilfe der Fragestellungen werden Einschätzungen zu aktuellen und zukünftigen Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte erhoben. Das Wohnungsmarktbarometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der Fachleute.

Neben den seit Jahren regelmäßig abgefragten Themen erhob das Wohnungsmarktbarometer 2010 Einschätzungen der Fachleute zum Thema „Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung“. An der diesjährigen Befragung haben sich rund 200 Fachleute beteiligt.

Wohnungswirtschaftliche Befragung – Zahlen & Daten, Kennziffern

Mit dieser Befragung von Wohnungsunternehmen erhebt die NRW.BANK einmal jährlich Informationen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern wie Bestand, Mietniveau, Leerstände und Mietrückstände. Anders als im Wohnungsmarktbarometer werden Daten abgefragt.

Erstmalig wurden in der Wohnungswirtschaftlichen Befragung Daten zu Rückbau und Bestandsanpassungen durch die Wohnungsunternehmen abgefragt. Auch die Wirkung der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen wurde thematisiert.

Die aktuelle Befragung ermöglicht Aussagen zur Entwicklung von rund

630.000 Wohnungen, das sind etwa 7,4 Prozent (2009: 7,6 %) des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Anfang der 1990er-Jahre wurde die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (seit Anfang des Jahres 2010 Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK) durch das nordrhein-westfälische Bauministerium beauftragt, eine landesweite Wohnungsmarktbeobachtung einzuführen. Zielsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung ist, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Grundlage für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Inzwischen haben sich neben der landesweiten auch regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in Nordrhein-Westfalen unter der Federführung der NRW.BANK etabliert.

Einbindung der Befragungen in die Wohnungsmarktbeobachtung

Der Indikatorenkatalog der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK greift in weiten Teilen auf Daten der amtlichen Statistik zurück. Zur Wohnsituation privater Haushalte fehlen in der amtlichen Statistik jedoch aktuelle Zahlen. Auch Daten zu Modernisierungen im Wohnungsbestand liegen nicht vor. Ebenso sind Mietwerte und Daten zur Investitionsneigung nicht oder zumindest nicht flächendeckend verfügbar. Um diese Lücken zu schließen, führt die NRW.BANK im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung eigene Erhebungen durch¹.

Zur Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten

Unverändert stehen die Regionen und Kommunen in Nordrhein-Westfalen vor sehr unterschiedlichen Herausforderungen, wenn es darum geht, die Zukunft der Wohnungsmärkte zu gestalten und Antworten auf die durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel entstandene-

¹ Informationen zu weiteren Befragungen stehen online im Wohnraumportal der NRW.BANK zur Verfügung.

nen Fragestellungen zu finden. Während die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in manchen Regionen und Kommunen sinken, erfahren andere nach wie vor Zuwächse. So liegen nicht selten Kommunen mit sinkendem Nachfragedruck neben Kommunen mit angespannter Wohnungsmarktlage.

Vor allem in den schrumpfenden Regionen wird die Fragestellung immer wichtiger, wie die vorhandenen Wohnungsbestände an die sich ändernde Nachfrage angepasst werden können. Auch die Frage danach, wie die verschiedenen Marktakteure - Kommunalverwaltung, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer

- in die Stadt- und Bestandsentwicklung eingebunden werden können, gewinnt an Aufmerksamkeit.

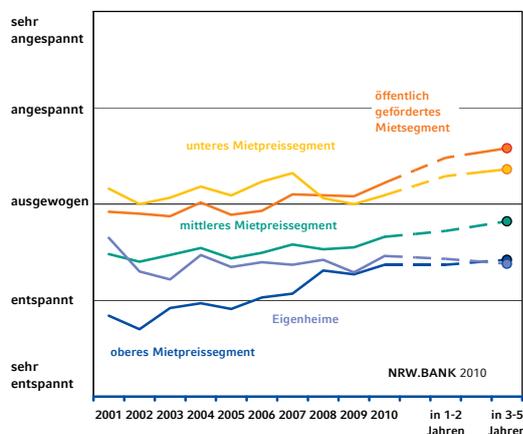
Methodischer Hinweis

Bei einigen Auswertungen stimmen die Angaben der Einzelwerte zusammengefasst nicht mit dem angegebenen Gesamtwert überein. So liegt z.B. in Abb. 1.2 die Gesamtdurchschnittsmiete auf dem Niveau der Miete für frei finanzierte Wohnungen. Das ist möglich, weil einige Wohnungsunternehmen nur einen einzigen Durchschnittsmietwert angeben haben, ohne die Mieten nach Marktsegmenten aufzugliedern.

1 Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten

Anspannung nimmt in einigen Marktsegmenten weiter zu
Die Zeiten, in denen eine Entspannung² in allen Marktsegmenten der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte festgestellt werden konnte, scheinen nun vorbei. Vergleicht man die Einschätzungen der Marktexperten aus dem Jahr 2001 mit der aktuellen Befragung wird deutlich, dass die Marktanspannung insgesamt zugenommen hat (Abb. 1.1).

Abb. 1.1: Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen 2001 bis 2015 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)



Unterschieden nach Marktsegmenten zeigt sich ein differenziertes Bild. Während die entspannte Lage im Bereich der Eigenheime und des oberen Mietpreissegmentes weiterhin bestehen bleibt, nimmt die Anspannung bei Mietwohnungen des mittleren Preisgefüges weiter zu; obgleich die Situation in diesem Marktsegment nach wie vor unbedenklich bleibt. Die Dynamik, mit der die Entwicklung der Anspannung für öffentlich geförderte Wohnungen und im unteren Mietpreissegment in den vergangenen Jahren beschrieben wurde, hat im aktuellen Befragungsjahr an Schwung verloren. Dennoch ist eine weitere Anspannung der Marktsituation in den beiden niedrigpreisigen Segmenten zu erkennen (Abb. 1.1). Eine Bestätigung für die Einschätzung des zunehmend knappen Wohnraums mit

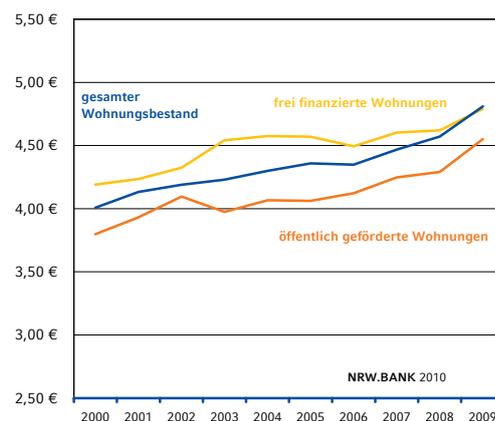
² „Anspannung“ und „Entspannung“ verstehen sich aus der Perspektive der Nachfrager: „Anspannung“ bedeutet also Wohnungsmangel, „Entspannung“ ist mit einem ausreichenden bis reichlichen Wohnungsangebot gleichzusetzen.

vergleichsweise günstigen Mieten findet sich in der Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes. Während sich der Bestand preisgebundener Mietwohnungen in den letzten 10 Jahren durchschnittlich jährlich um 3,8 Prozent verringert hat, stieg der durchschnittlich jährliche Rückgang in den letzten drei Jahren auf 5,4 Prozent. Im vergangenen Jahr reduzierte sich der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 Prozent auf 744.168 Wohnungen³.

Mietentwicklung setzt den Trend der Vorjahre fort

Die Mieten der befragten Wohnungsunternehmen setzten ihre positive Entwicklung der Vorjahre fort, wobei sich der Preisunterschied zwischen der Miete für frei finanzierte und preisgebundene Wohnungen leicht reduzierte, nachdem er sich mehrere Jahre lang parallel entwickelt hatte (Abb. 1.2). Insbesondere in den Regionen mit sehr entspannter Wohnungsmarktlage nähern sich die Mieten für preisgebundene und frei finanzierte Wohnungen einander weiter an⁴.

Abb. 1.2: Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2000 bis 2009 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

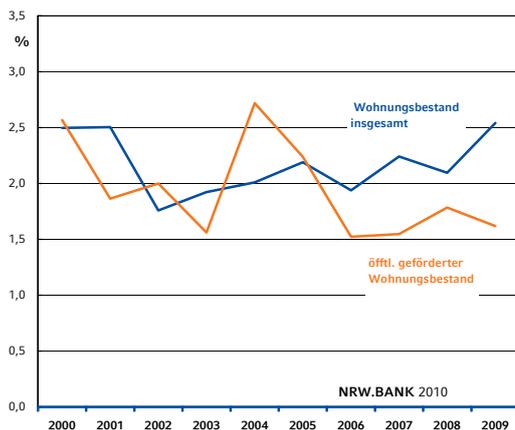


³ Weitere Informationen zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes stehen online im Wohnraumportal der NRW.BANK zur Verfügung.

⁴ Weitere Informationen zur Marktposition der öffentlich geförderten Mieten in Nordrhein-Westfalen können online im Wohnraumportal der NRW.BANK bestellt werden.

Leichte Abnahme der Leerstandsquote im preisgebundenen Wohnungsbestand

Die sich im letzten Befragungsjahr abzeichnende Zunahme des Leerstandes im preisgebundenen Wohnungsbestand hat sich nicht verfestigt und ist in diesem Jahr sogar leicht rückläufig, während die Leerstandsquote insgesamt weiter anstieg (Abb. 1.3). Verglichen mit der vom GdW⁵ für das Jahr 2009 ermittelten Leerstandsquote von 3,8 Prozent erscheint die in der Wohnungswirtschaftlichen Befragung ermittelte Quote zu niedrig. Da die teilnehmenden Wohnungsunternehmen der Wohnungswirtschaftlichen Befragung nicht repräsentativ auf die Regionen des Landes verteilt sind, könnte sich hier eine Unterrepräsentation der ländlichen und zumeist entspannteren Wohnungsmarktlagen auswirken. Somit erhalten die Aussagen zu Leerständen in den Ballungsgebieten ein besonderes Gewicht. Anhand einer weiteren Erhebung bestätigt sich das Bild, der eher niedrigen Leerstandsquote im preisgebundenen Wohnungsbestand. Im Rahmen ihrer Kontrolltätigkeit stellten die Zuständigen Stellen einen Wohnungsleerstand von 0,8 Prozent des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes fest. Damit liegt der Wert deutlich unter der von der Wohnungswirtschaft für nötig gehaltenen Fluktuationsreserve⁶.



⁵ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010

⁶ Weitere Informationen zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes stehen online im Wohnraumportal der NRW.BANK zur Verfügung.

Gründe für Leerstand sind häufig in der Wohnung selbst zu finden

Gründe für die Leerstände sind in erster Linie in den Wohnungen selbst zu finden, berichten die Wohnungsunternehmen aus ihren Erfahrungen mit den Mietinteressenten. Als weit stärkste Leerstandsbeurteilung wird die Ausstattung der Wohnung benannt, dicht gefolgt von dem zu kleinen Zuschnitt der Wohnung (Abb. 1.4).

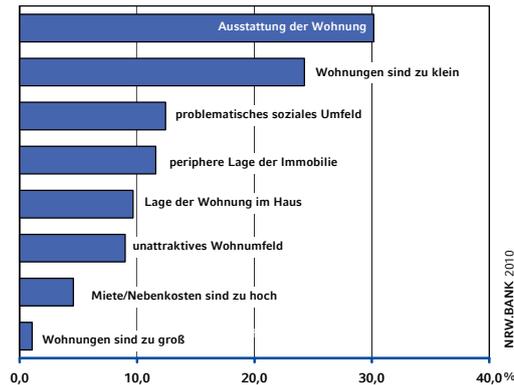


Abb. 1.4: Gründe für Wohnungsleerstand in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

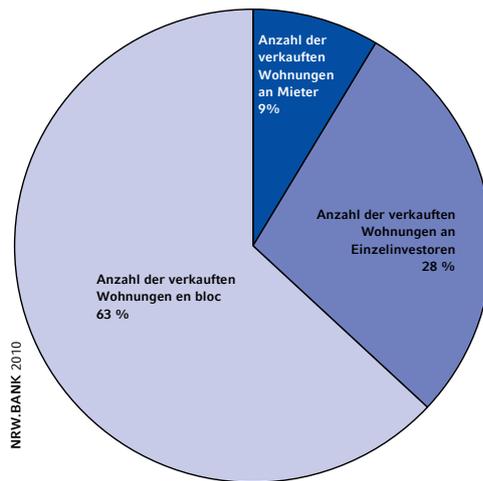
Da gleichzeitig die Miete der leerstehenden Wohnungen nur selten als zu hoch eingestuft wird, liegt die Vermutung nahe, dass die Nachfrager nach Mietwohnungen aus einem relativ großen Angebot auswählen können und die Mietpreise eine relativ hohe Wohnfläche je Haushalt zulassen. In derlei entspannten Wohnungsmärkten kann sich eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung der Wohnung, die in angespannten Märkten von den Nachfragern akzeptiert werden würde, direkt negativ auf das Vermarktungspotenzial auswirken.

Wieder wurden weniger Wohnungen privatisiert als im Vorjahr

Insgesamt ist die Zahl der von Wohnungsunternehmen verkauften Wohnungen auch in diesem Jahr wieder zurückgegangen. Die Verkaufsquote hat sich mit einem Wert von 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes leicht verringert (2008: 0,8 %). Während nach wie vor die meisten Wohnungen en bloc verkauft werden, kann sich die Mieterprivatisierung als Instrument auch in diesem Jahr nicht durchsetzen (Abb. 1.5).

Abb. 1.3 (links): Entwicklung der Leerstandsquote in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2000 bis 2009 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Abb. 1.5:
Anteil der verkauften
Wohnungen nach Art
des Verkaufes 2009
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2010)



Dabei erhoffen sich Städte von der Mieterprivatisierung stabilisierende Effekte in problematischen Stadtteilen, wenn Haushalte ihren Wunsch Eigentum zu bilden im Quartier befriedigen können und den Stadtteil nicht verlassen.

Als weiterer positiver Effekt wird der Mieterprivatisierung zugeschrieben, dass sie gerade einkommenschwächeren Nachfragern die Möglichkeit bietet, relativ günstig Wohneigentum zu bilden.

Mit dem Einstieg der Hedge Fonds sind die Preise für die großen Wohnungspakete – und damit für die einzelnen Wohnungen – damals jedoch stark gestiegen. Dadurch sank in den Jahren in denen der Handel mit Wohnungspaketen seinen Höhepunkt hatte, die Attraktivität der Mieterprivatisierung, da die Marktpreise für einzelne Wohnungen und die Zahlungsfähigkeit der Mieter nicht entsprechend gestiegen sind⁷. Über die aktuelle Entwicklung der Preise für diese Wohnungen liegen jedoch keine Daten vor.

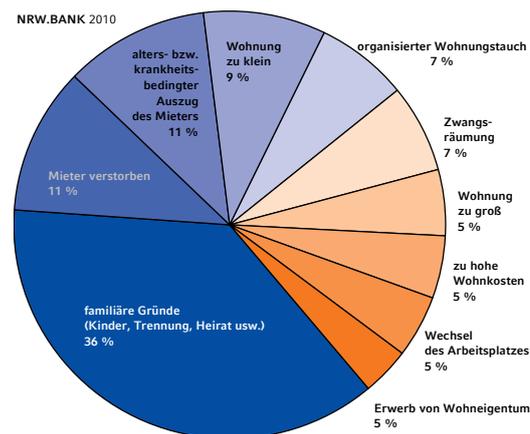
⁷ Mehr zu diesem Thema: Dokumentation des 16. Treffens der AG Strategie des Initiativkreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung am 28. August 2008 in Bochum. Die Dokumentation steht online unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de zur Verfügung.

2 Mieterhaushalte auf den Wohnungsmärkten

In der Wohnungswirtschaftlichen Befragung werden auch Daten erhoben, die direkt im Zusammenhang mit der Wohnsituation der Mieter insgesamt und einer einzelnen Mietergruppe, den Haushalten, die Leistungen nach Hartz IV empfangen, stehen. Nicht zuletzt haben eben auch das Wohnverhalten, die Wohnwünsche und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklungen der Wohnungsmärkte.

Wohnungswechsel häufig durch Veränderung der familiären Situation bedingt

Die Gründe für Mieterwechsel sind vielfach im persönlichen Leben der Mieter zu sehen, eher selten in der Beschaffenheit von Wohnung und Wohnumfeld. Überwiegend durch Veränderungen in der familiären Situation entstehen neue Wohnbedürfnisse, die sich in der aktuellen Wohnung nicht befriedigen lassen. Nicht zuletzt nehmen in den letzten Jahren die Aussagen zu, dass ältere Mieter ihre vertraute Wohnung verlassen müssen, weil sie nicht mehr alleine leben können (Abb. 2.1).



Wieder geben die im Rahmen der Kontrolltätigkeit von den Zuständigen Stellen erhobenen Daten⁸ eine Bestätigung der Wohnungswirtschaftlichen Befragung. Zu den Gründen für den Wohnungswechsel

⁸ Weitere Informationen zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes stehen online im Wohnraumportal der NRW.BANK zur Verfügung.

gefragt, gaben die befragten wohnungssuchenden Haushalte⁹ am häufigsten an, dass die derzeitige Wohnung zu klein sei (20,2 %). Gefolgt von den Angaben, dass ein Wohnungswechsel nötig werde, da die Miete zu hoch (14,2 %) oder die Wohnung zu groß (9,6 %) sei (Abb. 2.2). Deutlich wird, dass zwar die Rangfolge der genannten Gründe für einen Wohnungswechsel aus der wohnungswirtschaftlichen Befragung von denjenigen der genannten Gründe für die Wohnungssuche der wohnungssuchenden Haushalte abweicht, die Nennungen thematisch jedoch zueinander in Verbindung stehen (Abb. 2.2).

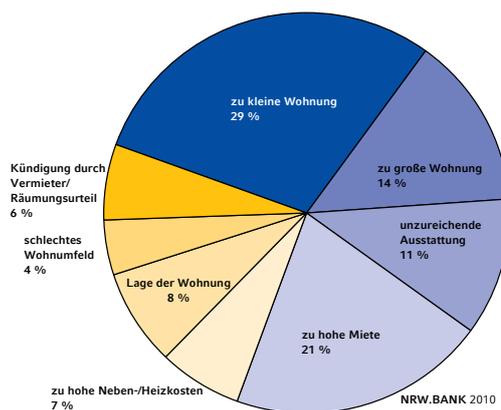


Abb. 2.2: Gründe für die Wohnungssuche (den Wohnungswechsel) der wohnungssuchenden Haushalte in Nordrhein-Westfalen 2009 (Quelle: NRW.BANK Preisgebundener Wohnungsbestand 2009)

Für Zwangsräumungen sind in erster Linie Mietrückstände die Ursache

Die Räumungsquote in Nordrhein-Westfalen, also die Zahl der tatsächlichen Wohnungsräumungen gemessen am Gesamtbestand der Wohnungsunternehmen, veränderte ihr Niveau in den vergangenen Jahren kaum (Abb. 2.3). Zwar zeigt sich im aktuellen Befragungsjahr eine leicht ansteigende Tendenz, jedoch bleibt zunächst abzuwarten, ob sich dieser Trend verfestigt. Wie in den Vorjahren liegt die Zahl der angedrohten Räumungen, gemessen am Wohnungsbestand der Unternehmen, deutlich über der Räumungsquote. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass rund 80 Prozent der Räumungen

Abb. 2.1 (links): Gründe für einen Wohnungswechsel der Mieter in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

⁹ Als wohnungssuchende Haushalte gelten diejenigen Haushalte, die im Betrachtungsjahr einen gültigen Wohnberechtigungsschein haben, sich also wohnungssuchend gemeldet haben.

Abb. 2.3:
Entwicklung der Räumungsandrohungs- und der Räumungsquote in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2000 bis 2009
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

wegen Mietrückständen angestoßen werden, ist zu vermuten, dass die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den betroffenen Mietern nach Lösungen suchen, die zum einen die Mietschulden reduzieren und zum anderen den Mietern die Möglichkeit geben, in der vertrauten Wohnung zu bleiben. In den vergangenen Jahren sank die Mietrückstandsquote¹⁰ von Jahr zu Jahr leicht ab, nahm jedoch im Jahr 2009 (1,6 %), im Vergleich zum Vorjahr, wieder leicht zu (2008: 1,1 %).

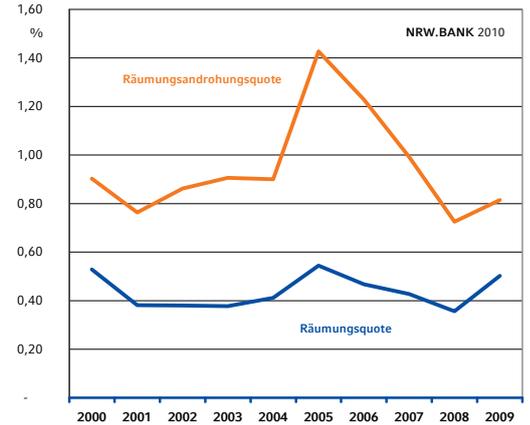


Abb. 2.4:
Von den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV in den eigenen Beständen 2009
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Wirkungen von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten weniger stark ausgeprägt

Die im Jahr der Einführung zunächst starken Wirkungen von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten scheinen sich in den nun fünf Jahren seit Einführung langsam abzuschwächen. Keine der abgefragten möglichen Folgen in den Beständen der Wohnungsunternehmen ist mehr deutlich zu erkennen (Abb. 2.4). Insbesondere im Vergleich zur ersten Befragung der Wohnungsunternehmen zu den Wirkungen der Hartz IV-Gesetzgebung auf den Wohnungsmarkt wird die Abschwächung der beobachteten Effekte deutlich (Abb. 2.5).

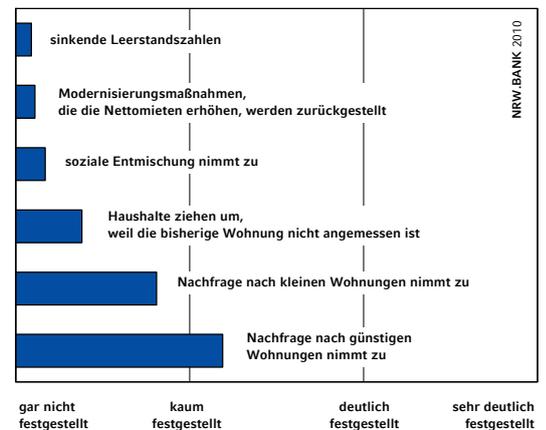


Abb. 2.5:
Von den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV in den eigenen Beständen 2005
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2006)

Auch die Marktexperten sehen die Folgen für die Wohnsituation von Hartz IV-Haushalten entspannter als noch im vergangenen Jahr. Insgesamt schätzen die Marktexperten die Folgen von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten als spürbarer ein als die direkt betroffenen Wohnungsunternehmen (Abb. 2.6). In den vergangenen Jahren waren es die Wohnungsunternehmen, die die Auswirkungen deutlicher wahrgenommen hatten.

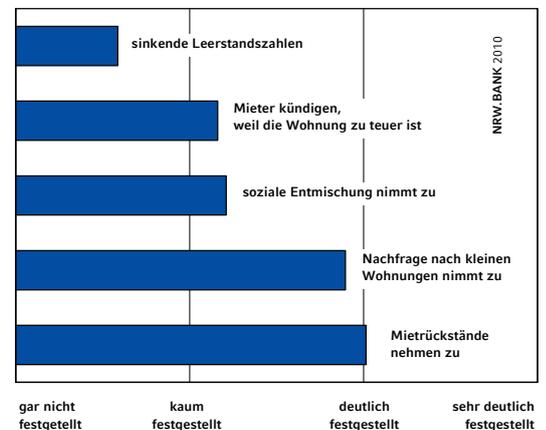
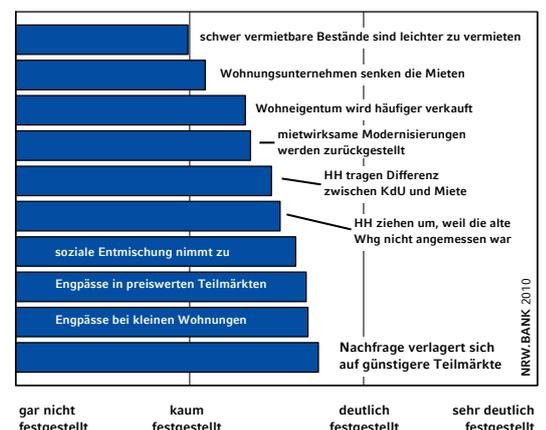


Abb. 2.6:
Von den Marktexperten festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen 2009
(Quelle: NRW.BANK.WoMiB 2010)

¹⁰ Mietrückstände zum Stichtag 31. Dezember, ohne Überträge aus den Vorjahren. Nur die Mietrückstände, die sich im Betrachtungsjahr ergeben haben, gemessen in Prozent des Jahresmietsolls im Betrachtungsjahr.



Während nun schon mehrere Jahre in Folge (und so auch im aktuellen Befragungsjahr (Abb. 2.7)) nur noch wenige Marktexperten die Kostenobergrenzen als im Bezug zur kommunalen Marktlage großzügig beschreiben, mehren sich die Einschätzungen, dass eine angemessene Obergrenze gefunden wurde. Deutlich hat sich die Zahl der Expertenmeinungen verringert, die die örtlichen Kostenobergrenzen als (im Verhältnis zur Marktlage) zu streng einschätzen.

Unterschieden nach Regionen wird jedoch deutlich, dass insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten, wie der Rheinschiene, die Kostenobergrenzen eher als zu streng eingeordnet werden, während sie in den entspannteren Märkten des Sauer- und Siegerlandes als eher „der Marktlage angemessen“ bewertet werden (Abb. 2.8).

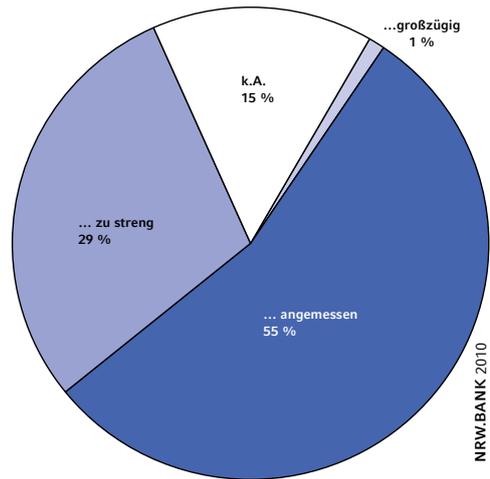


Abb. 2.7: Einschätzung der kommunalen Kostenobergrenzen gemessen an der tatsächlichen Wohnungsmarktlage in der Kommune/Region durch die Marktexperten 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

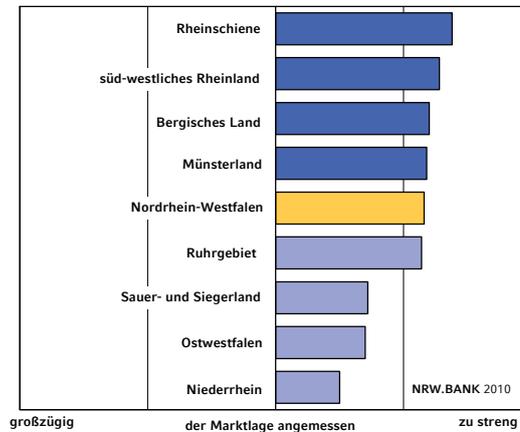


Abb. 2.8: Einschätzung der kommunalen Kostenobergrenzen gemessen an der tatsächlichen Wohnungsmarktlage in der Kommune/Region durch die Marktexperten: regional unterschieden 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

3 Modernisierungszustand der Wohnungsbestände

Bereits im vergangenen Befragungsjahr wurden die Wohnungsunternehmen hinsichtlich des Modernisierungsstandes in ihren Beständen befragt. Im aktuellen Befragungsjahr wurden die abgefragten Baualtersklassen im Vergleich zum Vorjahr noch einmal angepasst. Neu eingeführt wurde die Baualtersklasse „Altbau“. Bestände der 1950er- und 1960er-Jahre blieben in einer Baualtersklasse zusammengefasst. Zudem gab es erstmals die Möglichkeit anzugeben, wie viele der bewirtschafteten Wohnungen aufgrund ihres Zustandes nicht mehr marktgängig sind und daher der Rückbau als einzig wirtschaftliche Lösung in Frage kommt.

Erhebliches Modernisierungspotenzial in den Beständen

Betrachtet man den Wohnungsbestand der befragten Wohnungsunternehmen wird deutlich, dass noch Modernisierungspotenzial in den Beständen besteht. Verteilt über alle Baualtersklassen ist fast die Hälfte aller Wohnungen¹¹ vollständig modernisiert. Weitere 30 Prozent sind zumindest teilmodernisiert und ein nur sehr kleiner Anteil der Wohnungen ist aufgrund deren Zustandes nicht mehr marktgängig (Abb. 3.1).

Ein anderes Bild ergibt sich aus der Betrachtung des Modernisierungszustandes der Bestände unterteilt nach Baualtersklassen. Während die Altbaubestände (Abb. 3.1) die größten Modernisierungspotenziale aufweisen und in dieser Baualtersklasse nur wenige Wohnungen als nicht mehr marktgängig eingestuft werden, sind die Aussagen zu Wohnungen der 1950er- und 1960er-Jahre insgesamt positiver (Abb. 3.1). Die Wohnungsunternehmen schätzen 44 Prozent der Wohnungen dieser Baualtersklasse als bereits modernisiert ein und auch hier kommt der

Rückbau als Maßnahme nur für einen geringen Anteil der Wohnungen in Frage. Dagegen scheint die Situation in Beständen aus den 1970er-Jahren wieder angespannter. Nur 29 Prozent der Wohnungen gelten als modernisiert, fast ein Viertel des Bestandes gilt als modernisierungsbedürftig. Dennoch sehen die Wohnungsunternehmen für nur 1 Prozent der Wohnungen den Abriss als einzig vertretbare Lösung an (Abb. 3.1). In Wohnungen der Altersklassen 1980er- und 1990er-Jahre bis zum Neubau (ab 2000) spielt der Rückbau keine Rolle und die Wohnungen sind fast alle vollständig modernisiert oder entsprechen zeitgemäßen Standards.

Problematische Grundrisse & Bausubstanz sind Argumente für den Rückbau

Gründe für die Einschätzung zum Rückbau der Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren liegen nach den Aussagen der befragten Wohnungsunternehmen insbesondere in den Zuschnitten der Grundrisse, der schlechten Bausubstanz und mangelnden energetischen Standards. Häufig werden diese baulichen Defizite um die Aussage ergänzt, dass die Wohnungen nicht mehr nachgefragt werden und Leerstände zugenommen haben. Für die Bestände der 1970er-Jahre kommen zu diesen Merkmalen noch die Lage der Wohnungen in Hochhauskomplexen und die für die damalige Zeit typische verdichtete Bauweise hinzu. Nicht zuletzt bestärkt die räumliche (zumeist isolierte) Lage der Wohnungsbestände die negative Nachfrageentwicklung. Ausgehend von diesen Voraussetzungen übersteigen die Kosten der Modernisierung und des Umbaus die Wertschöpfungen, die aus den Wohnungen zu erzielen sind. Doch auch in Regionen mit stabiler Nachfrage stellt sich die Frage nach dem Rückbau von Wohnungen, wenn die Modernisierung und energetische Sanierung der Bestände die Kosten eines Abrisses und Ersatzneubaus übersteigen.

¹¹ Nicht alle an der Wohnungswirtschaftlichen Befragung teilnehmenden Wohnungsunternehmen haben Angaben zum Modernisierungszustand ihrer Bestände gemacht. Daher beziehen sich die Prozentangaben nur auf die Gesamtmenge der Wohnungen für die Angaben zum Modernisierungszustand gemacht wurden.

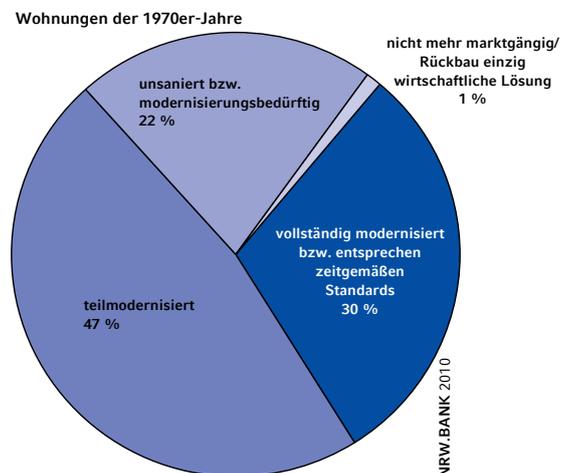
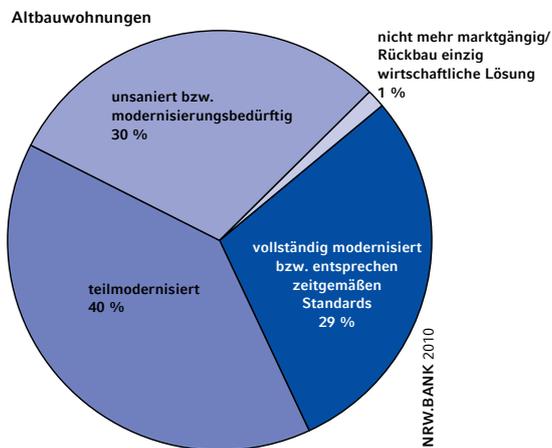
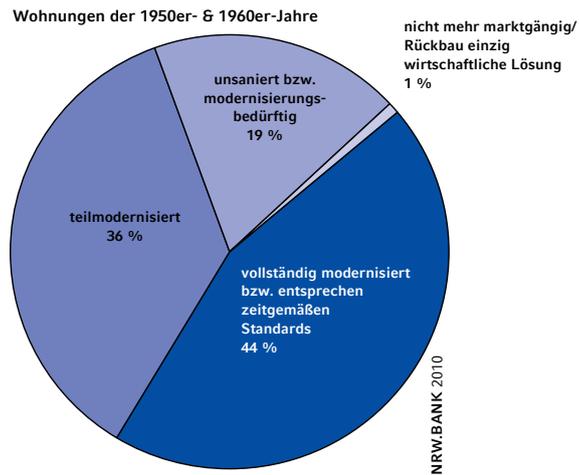
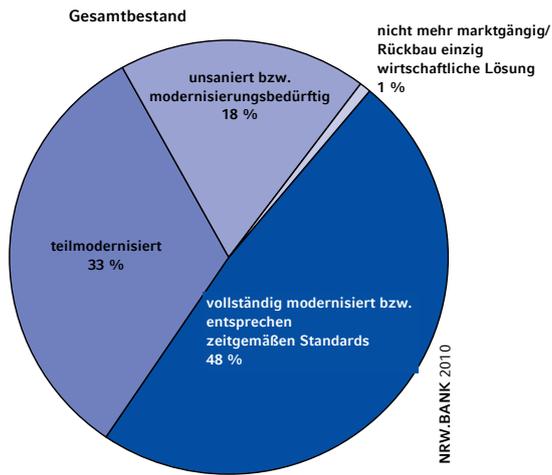


Abb. 3.1:
Modernisierungszu-
stand der Wohnungs-
bestände der Wohnungs-
unternehmen in
Nordrhein-Westfalen
2009:
unterschieden nach
Baualterklassen
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2010)

4 Investitionen in den Wohnungsbestand

Abb. 4.1:
Einfluss der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009: Modernisierung
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Ein die Medien in den letzten Monaten beherrschendes Thema wurde im aktuellen Befragungsjahr erstmals aufgegriffen. Die Wirkungen der Finanzmarktkrise auf die nordrhein-westfälische Bauwirtschaft wurden in den Berichten „Wohnungsmarkt NRW aktuell¹²“ der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK genauer untersucht. Informationen darüber, wie sich das Investitionsverhalten der Wohnungswirtschaft konkret durch die Finanzmarktkrise veränderte, fehlten bislang. Die diesjährige Wohnungswirtschaftliche Befragung versucht, diese Lücke zu schließen.

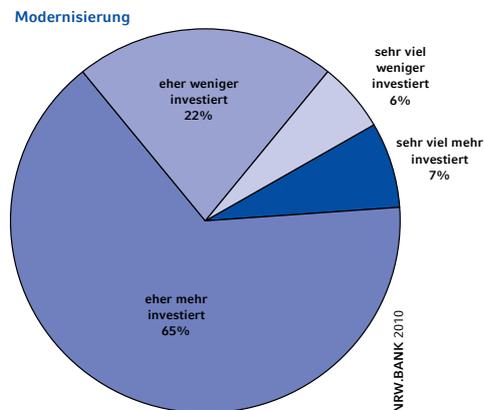


Abb. 4.2:
Einfluss der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009: Neubau von Mietwohnungen
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Nicht alle Wohnungsunternehmen ließen sich von der Krise in ihrem Investitionsverhalten beeinflussen

Insgesamt zeigte sich etwa ein Drittel der befragten nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen in seinem Investitionsverhalten eher unbeeindruckt von der Finanzmarktkrise des vergangenen Jahres. Zahlreiche Unternehmen gaben an, dass sich ihr Investitionsverhalten gar nicht von der Krise hat beeinflussen lassen.

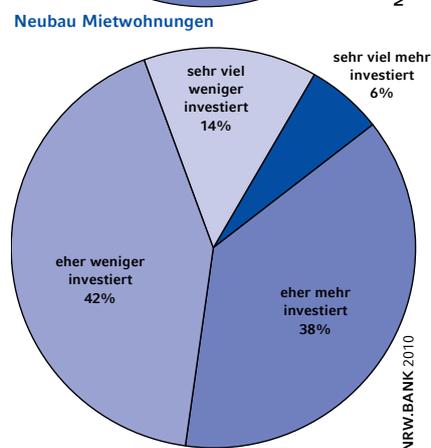


Abb. 4.3:
Einfluss der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009: Neubau von Eigenheimen
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Investitionen in die Bestände erfahren noch breiteren Zuspruch

Diejenigen Unternehmen, die den Einfluss gespürt haben, investierten mehr in den Erhalt ihrer Wohnungsbestände durch Modernisierung (Abb. 4.1) und in den Neubau eigener Mietwohnungen (Abb. 4.2). Dagegen sind die Investitionen in den Neubau von Eigenheimen (Abb. 4.3) und die zur Privatisierung (Abb. 4.4) notwendigen Investitionen insgesamt recht stark eingeschränkt worden.

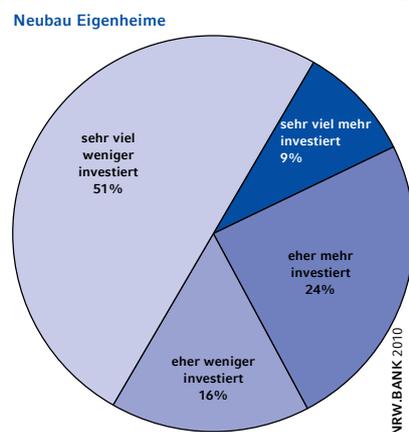
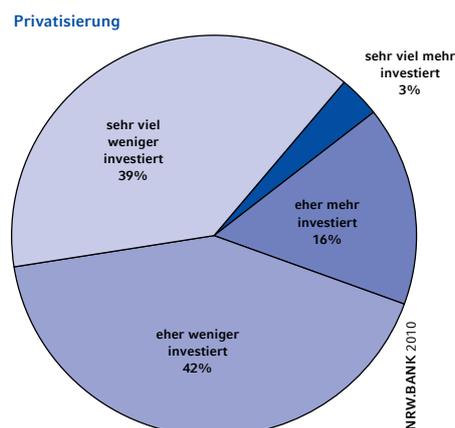
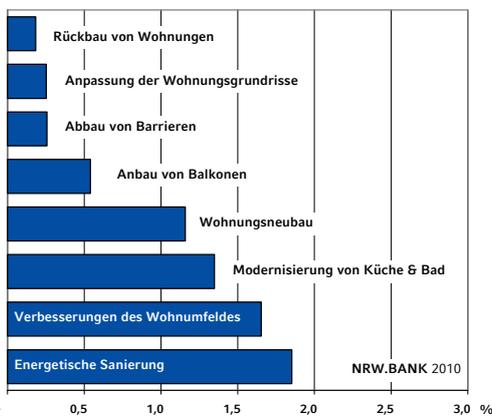
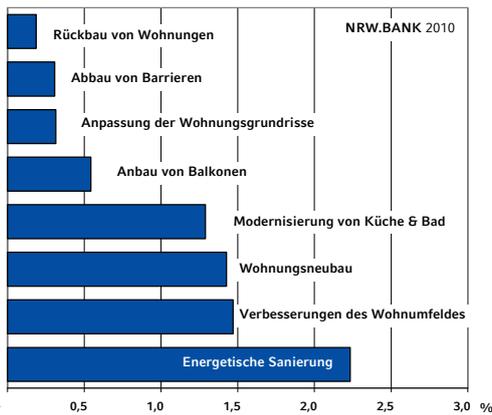


Abb. 4.4:
Einfluss der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009: Privatisierung
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)



¹² Der Bericht "Wohnungsmarkt NRW aktuell" erscheint vierteljährlich. Er beschreibt globale und deutschlandweite gesamtwirtschaftliche Trends und die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen. Neben einer Darstellung der Kennzahlen aus der Sozialen Wohnraumförderung verfolgt er außerdem die Tendenzen ausgewählter Immobilienkonjunkturindizes und fasst wohnungswirtschaftlich relevante Nachrichten des vorangegangenen Quartals zusammen. Der aktuelle Bericht steht online im Wohnraumportal der NRW.BANK zur Verfügung.



Nicht zuletzt zeigt sich hier, dass für die Wohnungsunternehmen Investitionen in relativ krisensichere Werte, wie eben die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen, gerade in Zeiten der Krise an Bedeutung zunehmen.

Antworten auf Wohnungsleerstand & bestanderhaltende Modernisierung

Mit den Gründen für Wohnungsleerstand und den Auswertungen zu den Motiven für den Rückbau von Wohnungen zusammen betrachtet, bestätigt diese Zunahme der Investitionen in den Wohnungsbestand, dass die Wohnungsunternehmen erkannt haben, dass in den entspannten nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nur nachfragegerechte Wohnungen eine Chance haben, langfristig am Markt vermietet zu werden. Zudem zeigen die Auswertungen, dass die Wohnungsunternehmen dieses Erkenntnis in konkrete Maßnahmen umzusetzen wissen.

Verbesserung des energetischen Standards im Wohnungsbestand war...

Danach gefragt, welche Modernisierungsmaßnahmen sie (nun unabhängig von den Einflüssen der Finanzmarktkrise) im vergangenen Jahr durchgeführt haben, gaben die Wohnungsunternehmen an, insbesondere in die energetische Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert zu haben (Abb. 4.5). Doch auch Investitionen in das Wohnumfeld und Modernisierungsmaßnahmen, die sich unmittelbar auf die Vermietbarkeit der Wohnungen auswirken (Modernisierung Küche und Badezimmer, Anbau von Balkonen) wurden in relativ vielen Wohnungen durchgeführt. Damit liegen nun im dritten Jahr in Folge energetische Sanierungen und Wohnumfeldmaßnahmen an erster Stelle der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Es wird deutlich, dass das Thema Energieeinsparung und Klimaschutz in den vergangenen Jahren weder in der Fachdiskussion noch bei den Marktakteuren an Bedeutung verloren hat, ebenso wenig wie die Bedeutung des Wohnumfeldes als direkter Einflussfaktor auf die Attraktivität der Bestände.

... & bleibt im Fokus der Investitionen durch die Wohnungsunternehmen

So bleiben Investitionen in die energetische Sanierung auch in den kommenden Jahren führend im Vergleich der Modernisierungsmaßnahmen. Aus den Angaben der Wohnungsunternehmen geht weiter hervor, dass sie in den nächsten drei Jahren auch in wohnumfeldverbessernde Maßnahmen investieren werden. Korrespondierend zu den Ergebnissen der Auswertung zum Modernisierungszustand der Wohnungsbestände wird sich auch die Abrissintensität auf einem vergleichbaren Niveau wie im Befragungsjahr halten (Abb. 4.6).

Marktextperten schätzen das Klima für den Wohnungsneubau positiver ein ...

Abweichend von den tatsächlichen Investitionen der Wohnungsunternehmen sehen die Marktextperten ein deutlich besseres Klima für Investitionen in den Neubau, sowohl für den Neubau von Eigenheimen als auch im Bereich des Mietwohnbaus. Weit weniger Aktivität sehen die Experten in der Modernisierung des

Abb. 4.5: Bautätigkeit und Modernisierung der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2009 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Abb. 4.6: Geplante Bautätigkeit und Modernisierung der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen in den nächsten drei Jahren (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010)

Wohnungsbestandes und im Ankauf von Wohnungen zur Privatisierung (Abb. 4.7). Mit diesem Ergebnis haben sich die Einschätzungen der Marktexperten seit der vergangenen Befragung im Jahr 2009 deutlich verschoben. So gab man im vergangenen Jahr dem Mietwohnungsneubau nahezu keine Chance und glaubte, dass sich der Fokus auf die Bestandsanpassung legen werde. Damit deckten sich damals die Einschätzungen der Marktexperten mit den Plänen der befragten Wohnungsunternehmen.

Abb. 4.8 (rechts): Ziele der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach der Einschätzung der Marktexperten 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

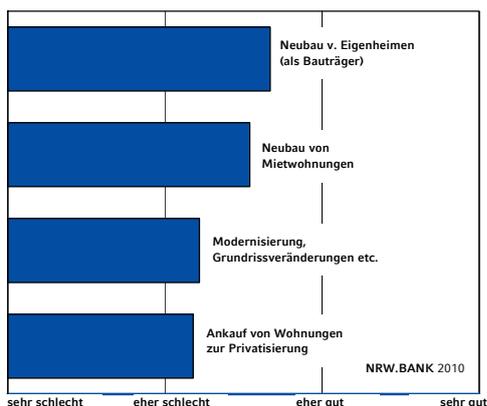


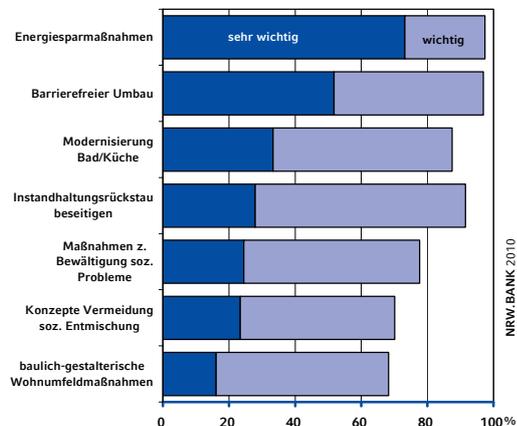
Abb. 4.7: Einschätzung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen durch die Marktexperten 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

... & definieren Energiesparmaßnahmen als Ziel der Bestandsentwicklung

Analog zu den Investitionszielen der Wohnungsunternehmen und leicht abweichend von der eigenen Einschätzung der zukünftigen Investitionsthemen definieren die Marktexperten auch in diesem Jahr die energetische Sanierung des Wohnungsbestands als Ziel der Bestandsentwicklung (Abb. 4.8). Zudem sehen sie Erfordernisse, auf die Wohnbedürfnisse der zunehmenden Zahl älterer Menschen mit der Schaffung von barrierefreien Wohnungen einzugehen. Im Vergleich zum Vorjahr verweisen die Marktexperten deutlicher darauf, bestehende Investitionsstaus zu beseitigen. Vor dem Hintergrund der insgesamt nachlassenden Bautätigkeit und der zum Teil sehr entspannten Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen sind diese klar definierten Ziele der Bestandsentwicklung nachvollziehbar. Da nachfragegerechte Wohnungsangebote nicht über den Neubau am Wohnungsmarkt angeboten werden, sind die Eigentümer mehr denn je gefordert, ihren Bestand an die Ansprüche und Bedürfnisse

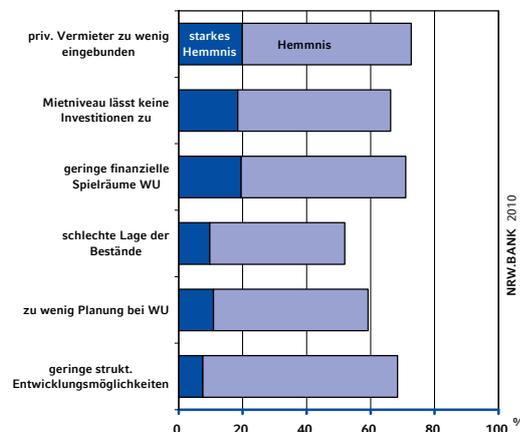
Abb. 4.9: Hemmnisse der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach der Einschätzung der Marktexperten 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

der heutigen Nachfrager anzupassen - in Regionen mit hohem Nachfragedruck, um Defizite in der Versorgung mit Wohnraum auszugleichen, in entspannten Marktlagen um Leerstände in den Wohnungsbeständen zu vermeiden.



Geringe finanzielle Spielräume sind Hemmnisse der Bestandsentwicklung

Hemmend wirken sich nach Meinung der Marktexperten insbesondere die geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen und die mangelnde Absprache der Marktakteure untereinander aus. Wenngleich auch nicht als starkes Hemmnis festgestellt, jedoch häufig genannt, sind die geringen strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten (Abb. 4.9). Dies dürfte insbesondere für diejenigen Bestände gelten, die durch Ausstattung und Lage nicht mehr den heutigen Nachfragerwünschen entsprechen. Die weitere Entspannung einzelner lokaler Wohnungsmärkte wird dieses Hemmnis bestärken.



5 Einzeleigentümer in der Stadtentwicklung

Erstmalig wurden die Wohnungsmarktextperten im diesjährigen Wohnungsmarktbarmometer zu ihren Erfahrungen mit der Einbeziehung von Eigentümern von Einzelimmobilien in die Stadtentwicklung befragt. Schon seit einigen Jahren gibt es in Nordrhein-Westfalen Initiativen und Projekte, in denen die gemeinsame Stadtentwicklung von Kommune, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern gelingt. Nicht selten entstanden diese Projekte aus problematischen (Wohnungsmarkt-) Situationen heraus. Aus der Zusammenarbeit ergaben sich für alle Akteure positive Effekte für die eigene Immobilie bzw. die eigenen Interessen.

Um die Einbindung der Einzeleigentümer in die Stadtentwicklung zu begünstigen und eine zentrale Einrichtung mit Ansprechpartnern zu installieren, gab das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2009 den Startschuss für die Initiative IdEE - Innovation durch Einzeleigentümer¹³. Mit dieser Initiative möchte die Landesregierung Einzeleigentümer darin unterstützen, in die eigene Wohnimmobilien zu investieren und so, auch gemeinsam mit anderen Wohnungsmarktakteuren, einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Wenig praktische Erfahrung in der Einbindung von Einzeleigentümern

Danach gefragt, ob sie bereits Erfahrungen mit der Einbeziehung von Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung gemacht haben, bejahten nur knapp unter 30 Prozent der Marktexperten¹⁴ bereits über Erfahrungen zu verfügen.

¹³ Mehr Informationen zur Initiative, an der sich neben Haus & Grund auch die NRW.BANK und andere beteiligen, stehen auf der Internetseite des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen online zur Verfügung.

¹⁴ Mit nur knapp 30 Prozent der befragten Marktexperten sind die Ergebnisse dieser Auswertung nicht als repräsentativ anzusehen. Dennoch, und daher wurde auf eine Veröffentlichung nicht verzichtet, geben die Antworten der Marktexperten wichtige Anregungen und Hinweise zur zukünftigen (Aus-) Gestaltung der Einbeziehung von Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung.

Einbeziehung der Einzeleigentümer wichtig für die kommunalen Wohnungsmärkte

Obgleich weniger als die Hälfte der Marktexperten bereits eigene Erfahrungen beurteilen kann, messen die Experten der Einbindung von Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung eine Bedeutung für die positive Entwicklung der kommunalen Wohnungsmärkte bei. So sehen mehr als die Hälfte der Marktexperten die Einbindung als wichtig an, knapp ein Viertel bewerten sie sogar als sehr wichtig (Abb. 5.1).

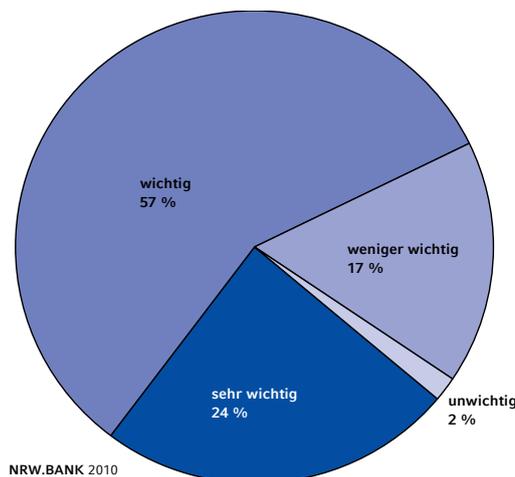


Abb. 5.1: Bewertung der Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Kommune aus Sicht der Marktexperten in Nordrhein-Westfalen 2009 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010)

Einbindung häufig im Rahmen von kommunalen Handlungskonzepten Wohnen

Insgesamt beschreiben die Marktexperten die Einbeziehung der Einzeleigentümer als bislang noch schwierig. Noch seien vorrangig auf entspannten Wohnungsmärkten Aktivitäten der Einzeleigentümer zu erkennen, wenn Wohnungsleerstände zu Mietverlusten führten. Solange die Wohnungen voll vermietet seien, bestehe eher weniger Bereitschaft für ein Engagement in der gemeinsamen Stadtentwicklung.

Auf der anderen Seite finden schon heute gemeinsame Projekte in von der Kommune angestoßenen Kommunikationsprozessen statt. Viele der genannten bisher gemachten Erfahrungen wurden im Rahmen der Aufstellung eines kommunalen Hand-

lungskonzeptes Wohnen oder in Projekten zu Stadtumbauprozessen gemacht.

Rahmenbedingungen zur Einbindung von Einzeleigentümern

Befragt dazu, welche Rahmenbedingungen sie als notwendig für die Einbindung der Einzeleigentümer betrachten, gaben die Marktexperten an, dass in erster Linie ein Bewusstsein für die Wohnungsmarktsituation seitens der Einzeleigentümer, der Kommunen und der Wohnungswirtschaft nötig sei. Nur wenn alle Marktakteure davon überzeugt seien, dass die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung vorhandene Probleme lösen könne und sich verbindlich einbringen wollten, könne die gemeinsame Stadtentwicklung funktionieren.

Zudem messen die Marktexperten den Kommunen eine wichtige Rolle in den Kommunikationsprozessen bei. Zum einen wünschen sie sich konkrete Aussagen der Kommune und nicht zuletzt auch der Kommunalpolitik zu deren Zielen in der Stadtentwicklung, zum anderen einen konstanten Ansprechpartner, an den sich die Einzeleigentümer wenden können. Für die nicht selten als zeitintensiv charakterisierten Gespräche mit den Einzeleigentümern wünschen sich die Marktexperten die Bereitstellung ausreichender finanzieller und personeller Ressourcen seitens der Kommune. Insgesamt steht die Ausweitung der Kommunikation bei vielen Marktexperten an erster Stelle. So wird die Einrichtung eines regelmäßig stattfindenden Forums (Runder Tisch) zum Thema Wohnen als wichtige Rahmenbedingung durch die Marktexperten festgestellt.

Nicht zuletzt sehen die Marktexperten in der Langfristigkeit der Initiative und der Verbindlichkeit der Akteure wichtige Rahmenbedingungen. So sei von Seiten

der Kommune nicht nur der Anschlag zur Einbindung der Einzeleigentümer zu geben, sondern die Kommune solle sich langfristig an diesen Prozessen beteiligen. Zudem ergebe sich eine besondere Verbindlichkeit für die lokalen Akteure, wenn das angestrebte Projekt so konkret und so kleinräumig wie möglich platziert werden könne. Projekte auf Ebene des Quartiers mit Ansprechpartnern, die vor Ort erreichbar seien, senkten aus Sicht der Marktexperten die Hemmschwelle der Eigentümer, erste Kontakte zu knüpfen.

Auch finanzielle Instrumente wie die Ausweitung der Förderung durch Zuschüsse, gezielte Förderprodukte oder Maßnahmen zur Verpflichtung der Eigentümer zur Teilnahme werden als Rahmenbedingungen genannt. Allerdings stehen diese Forderungen deutlich hinter den Ansprüchen an die Kommunikation sowie an die verbindliche Moderation und Konzeption durch die Kommunalverwaltung und die Kommunalpolitik zurück.

Gerade auf entspannten Wohnungsmärkten, auf denen Einzeleigentümer die sinkende Nachfrage in Form von leerstehenden Wohnungen bemerken, scheinen die Kommunikationsprozesse besser anzulaufen. Für alle Wohnungsmärkte gilt, dass Wege, auch über die Interessensvertretungen der Einzeleigentümer, gefunden werden sollten, die Einzeleigentümer davon zu überzeugen, dass der Blick nur auf ihre eigene Immobilie langfristig keine Vermietbarkeit mehr garantiert, sondern dass die gemeinsame Stadt- (Quartiers-)entwicklung neue Chancen eröffnet. Wohnungsunternehmen praktizieren diese gemeinsame Arbeit mit der Kommune zur Entwicklung von Stadtteilen oder Quartieren zum Teil schon seit vielen Jahren.

6 Kurzfassung der Ergebnisse

Unverändert stehen die Regionen und Kommunen in Nordrhein-Westfalen vor sehr unterschiedlichen Herausforderungen, wenn es darum geht, die Zukunft der Wohnungsmärkte zu gestalten und Antworten auf die durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel entstandenen Fragestellungen zu finden. Während die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in manchen Regionen und Kommunen sinken, erfahren andere nach wie vor Zuwächse. So liegen nicht selten Kommunen mit sinkendem Nachfragedruck neben Kommunen mit angespannter Wohnungsmarktlage.

Während die entspannte Marktlage im Bereich der Eigenheime und des oberen Mietpreissegmentes bestehen bleibt, ist es die Marktlage der Mietwohnungen des mittleren Preisgefüges, die an Anspannung zunimmt, obgleich die Situation in diesem Marktsegment nach wie vor unbedenklich bleibt. Die Dynamik, mit der die Entwicklung der Anspannung für öffentlich geförderte Wohnungen und im unteren Mietpreissegment in den vergangenen Jahren beschrieben wurde, hat im aktuellen Befragungsjahr an Schwung verloren. Dennoch ist eine weitere Anspannung der Marktsituation in den beiden niedrigpreisigen Segmenten zu erkennen.

Die Mieten der befragten Wohnungsunternehmen setzten ihre positive Entwicklung der Vorjahre fort, wobei sich der Preisunterschied zwischen der Miete für frei finanzierte und preisgebundene Wohnungen leicht reduzierte, nachdem die Preise sich mehrere Jahre lang parallel entwickelt hatten. In den Regionen mit sehr entspannter Wohnungsmarktlage nähern sich die Mieten für preisgebundene und frei finanzierte Wohnungen weiter an.

Eine Zunahme des Leerstandes im preisgebundenen Wohnungsbestand hat sich nicht verfestigt; der Leerstand ist in diesem Jahr sogar zurückgegangen, während die Leerstandsquote insgesamt weiter anstieg.

Gründe für die Leerstände sind in erster Linie in den Wohnungen selbst zu finden, berichten die Wohnungsunternehmen aus ihren Erfahrungen mit den Mietinteressenten. Als weit stärkste Leerstandsbeurteilung wird die Ausstattung der Wohnung benannt, dicht gefolgt von dem zu kleinen Zuschnitt der Wohnung.

Überwiegend durch Veränderungen in der familiären Situation entstehen neue Wohnbedürfnisse, die sich in der aktuellen Wohnung nicht befriedigen lassen und einen Umzug bedingen. Nicht zuletzt nehmen in den letzten Jahren die Aussagen zu, dass ältere Mieter ihre vertraute Wohnung verlassen müssen, weil sie nicht mehr alleine leben können.

Insgesamt ist die Zahl der von Wohnungsunternehmen verkauften Wohnungen auch in diesem Jahr wieder zurückgegangen. Die Verkaufsquote hat sich mit einem Wert von 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes leicht verringert. Während nach wie vor die meisten Wohnungen en bloc verkauft werden, kann sich die Mieterprivatisierung als Instrument auch in diesem Jahr nicht durchsetzen.

Die im Jahr der Einführung zunächst starken Wirkungen von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten scheinen sich in den nun fünf Jahren seit Einführung langsam abzuschwächen. Insbesondere im Vergleich zur ersten Befragung der Wohnungsunternehmen zu den Wirkungen der Hartz IV-Gesetzgebung auf den Wohnungsbestand wird die Abschwächung der beobachteten Effekte deutlich.

Während nun schon mehrere Jahre in Folge nur noch wenige Marktexperten die Kostenobergrenzen als im Bezug zur kommunalen Marktlage großzügig beschreiben, mehren sich die Einschätzungen, dass eine angemessene Obergrenze gefunden wurde. Deutlich hat sich die Zahl der Expertenmeinungen verringert, die die örtlichen Kostenobergrenzen als zu streng einschätzen.

Unterschieden nach Regionen wird jedoch deutlich, dass insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten die Kostenobergrenzen eher als zu streng eingeordnet werden, während sie in den entspannteren Märkten als eher „der Marktlage angemessen“ bewertet werden.

Betrachtet man den Wohnungsbestand der befragten Wohnungsunternehmen wird deutlich, dass noch Modernisierungspotenzial in den Beständen besteht. Verteilt über alle Baualtersklassen ist fast die Hälfte aller Wohnungen vollständig modernisiert. Weitere 30 Prozent sind zumindest teilmodernisiert und nur ein sehr kleiner Anteil der Wohnungen ist aufgrund deren Zustandes nicht mehr marktgängig.

Gründe zum Rückbau der Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren liegen nach den Aussagen der befragten Wohnungsunternehmen insbesondere in den Zuschnitten der Grundrisse, der schlechten Bausubstanz und mangelnden energetischen Standards. Häufig werden die Angaben zu diesen baulichen Defiziten um die Aussage ergänzt, dass die Wohnungen nicht mehr nachgefragt werden und die Leerstände zugenommen haben. Nicht zuletzt bestärkt die Lage der Wohnungsbestände die negative Nachfrageentwicklung.

Insgesamt zeigte sich etwa ein Drittel der befragten nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen in seinem Investiti-

onsverhalten eher unbeeindruckt von der Finanzmarktkrise des vergangenen Jahres. Zahlreiche Unternehmen gaben an, dass sich ihr Investitionsverhalten gar nicht von der Krise hat beeinflussen lassen.

Investitionen in die energetische Sanierung bleiben auch in den kommenden Jahren führend im Vergleich der Modernisierungsmaßnahmen. Aus den Angaben der Wohnungsunternehmen geht weiter hervor, dass sie in den nächsten drei Jahren auch in wohnumfeldverbessernde Maßnahmen investieren werden. Korrespondierend zu den Ergebnissen der Auswertung zum Modernisierungszustand der Wohnungsbestände wird sich auch die Abrissintensität auf einem vergleichbaren Niveau wie im Befragungsjahr halten.

Hemmend wirken sich nach Meinung der Marktexperten insbesondere die geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen und die mangelnde Absprache der Marktakteure untereinander aus.

Obgleich weniger als die Hälfte der Marktexperten bereits eigene Erfahrungen beurteilen kann, messen die Experten der Einbindung von Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung eine Bedeutung für die positive Entwicklung der kommunalen Wohnungsmärkte bei. So sehen mehr als die Hälfte der Marktexperten die Einbindung als wichtig an, knapp ein Viertel bewertet sie sogar als sehr wichtig.

Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie im Wohnraumportal auf www.nrwbank.de

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2010 (erscheint im Herbst 2010)

Ergebnisse der Empiriebausteine

Wohnungsmarkt & Hartz IV

Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/ 2007

Mieterbefragung

- Zur Situation einkommensschwacher Haushalte 2009
- Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009

Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung NRW.BANK Befragungsergebnisse 2010

Wohnungsmarkt NRW aktuell: Quartalsberichte

Vierteljährlich erscheinender Bericht zur Situation der Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik.

Sonstige Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

Tagungsdokumentationen

- „Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 23. August 2007

Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte 2009 – Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)

Wohnen in der Städteregion Ruhr

– Erster regionaler Wohnungsmarktbericht 2009

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) finden Sie:

Wohnungsmarktberichte der Städte

Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen sowie weitere Materialien

Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2009

Soziale Wohnraumförderung
(ehemals Geförderter Wohnungsbau)
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2009

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

verantwortlich:
Karl Hofmann

Bearbeitung:
Julia Wessendorf

Sitz Düsseldorf
Kavalleriestr. 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

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

Düsseldorf, August 2010

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

