

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

# Modernisierung im Wohnungsbestand durch Mieter- und Eigentümerhaushalte

Auswertung basierend auf Daten des Sozioökonomischen Panels 2010





# Inhalt

1.	Modernisierung im Wohnungsbestand	5
2.	Renovierungszustand des Bestandes	7
3.	Umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen	9
4.	Durchführung der Modernisierung	11
5.	Ergebnisse	13



# 1 Modernisierung im Wohnungsbestand

Heute finden über 80 Prozent der getätigten Baumaßnahmen im Wohnungsbestand statt<sup>1</sup>. Ablesen lässt sich dies unter Anderem in der Entwicklung innerhalb des Baugewerbes. Während die Umsätze im Bauhauptgewerbe in den letzten Jahren rückläufig waren, sind es die Betriebe des Ausbaugewerbes, die deutliche Umsatzsteigerungen erreichten<sup>2</sup>. Nicht nur aufgrund des demografischen Wandels und der damit verknüpften Haushaltsabnahme sind Bestandsinvestitionen heute wichtiger als noch vor Jahren, sondern auch weil der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen relativ alt ist. Aufgrund des hohen Anteils an Nachkriegswohnungen in den Ballungsgebieten ist der daraus resultierende Modernisierungs- und Anpassungsbedarf dort besonders hoch<sup>3</sup>.

Während die meisten Wohnungsunternehmen regelmäßig in die Instandhaltung und die Modernisierung ihrer Bestände investieren und darüber berichten, liegen kaum verlässliche Daten zum Modernisierungsverhalten der selbstnutzenden Eigentümer und der privaten Einzeleigentümer von Mietwohnungen vor. Auch ist der Umfang, in dem Mieterhaushalte von sich aus Modernisierungsmaßnahmen umsetzen, kaum belegt. Die vorliegende Auswertung schließt einige dieser Lücken und vermittelt einen Einblick in die Modernisierungstätigkeiten der Mieter und selbstnutzenden Eigentümer in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2010.

## Datengrundlage

In der im Jahr 2007 letztmalig durchgeführten Mieterbefragung der NRW.BANK wurden unter anderem Daten zum Modernisierungsverhalten der Mieter bzw. deren Vermieter in Nordrhein-Westfalen

abgefragt<sup>4</sup>. Um Themen und Fragestellungen flexibler bearbeiten zu können, beschloss die Wohnungsmarktbeobachtung, die eigene Mieterbefragung einzustellen und stattdessen Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP)<sup>5</sup> auszuwerten.

Das SOEP, auf dessen Daten die vorliegende Auswertung basiert, ermöglicht im Gegensatz zur Mieterbefragung nicht nur Aussagen zu Mieterhaushalten, sondern auch den direkten Vergleich zu Eigentümerhaushalten. Obgleich einige Kategorien zum Zustand des Gebäudebestandes recht unkonkret bleiben, geben sie dennoch Hinweise darauf, in welchem Umfang Modernisierungspotenzial im Gebäudebestand besteht. Soweit nicht anders angegeben, werden Daten aus dem Jahr 2010 ausgewertet.

In der vorliegenden Publikation werden nur Aussagen zu Hauptmieter- und selbstnutzenden Eigentümerhaushalten getroffen.

## Leitfragen der Publikation

Zunächst findet diese Publikation Antworten auf die Frage, wie die Bewohner den Renovierungszustand des Hauses beurteilen, in dem sie wohnen. Dabei werden die Auswertungen unterschieden nach den Einschätzungen der selbstnutzenden Eigentümer und denen der Mieterhaushalte.

Ferner werden Aussagen über den Zustand der Wohngebäude getroffen, unterschieden nach Baualtersklasse und Haustyp. Schließlich wird abgeschätzt, wie hoch der Modernisierungsbedarf im nordrhein-westfälischen Wohnungsbestand derzeit ist.

<sup>1</sup> BBSR-Berichte KOMPAKT 12/2011: Struktur der Bestandsinvestitionen

<sup>2</sup> Vgl. IT.NRW Statistik kompakt 08/11: Welche Bedeutung hat das Baugewerbe für die nordrhein-westfälische Wirtschaft?

<sup>3</sup> NRW.BANK (Wfa) 2006, Info 2006, Schwerpunkte: Bestandsinvestitionen, Hartz IV

<sup>4</sup> NRW.BANK (Wfa) 2009, Mieterbefragung NRW, Schwerpunkt: Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen.

<sup>5</sup> Detaillierte Informationen zum SOEP, das durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e.V. in Berlin betreut wird, liegen auf der Webseite [www.diw.de/de/soep](http://www.diw.de/de/soep) vor.

## Modernisierung im Wohnungsbestand

Der Frage nach Art und Umfang der umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen geht das zweite Kapitel dieser Auswertung nach. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Auswertung auf der Frage, inwieweit sich die umgesetzten Maßnahmen bezogen auf den Haushaltstyp unterscheiden.

In welchem Umfang Eigenleistungen den Handwerkerleistungen gegenüberstehen, untersucht das dritte Kapitel dieser Auswertung. Zudem wird betrachtet, wer in den Wohnungen der Mieterhaushalte die Kosten der Modernisierung übernimmt. Schließlich erfolgt noch eine Annäherung an die Höhe der getätigten Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Wohnungsmarkt- beobachtung der NRW.BANK**

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK analysiert und beschreibt die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte auf Ebene des Landes, der Regionen und der Kommunen.

Auf Ebene des Landes steht die Analyse übergeordneter Trends und Themen im Vordergrund. Da sich die lokalen Wohnungsmarktsituationen in den vergangenen Jahren im Land ausdifferenzierten, wird heute der regionale Vergleich stärker beachtet. Jährlich informiert die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung mit einem Wohnungsmarktbericht über aktuelle Entwicklungen<sup>6</sup>.

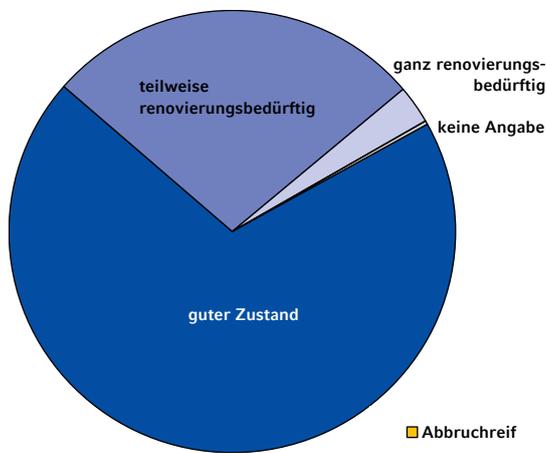
In der kommunalen und regionalen Wohnungsmarktbeobachtung steht die Hilfe zur Selbsthilfe für Kommunen und Regionen im Vordergrund. In regelmäßigen Treffen und projektbezogenen Arbeitsgruppen unterstützt die Wohnungsmarktbeobachtung Kommunen und Regionen dabei, eigene Marktbeobachtungen aufzubauen und zu etablieren. Dabei kann die NRW.BANK inzwischen auf eine Reihe erfolgreicher Projekte und gefestigter Netzwerkstrukturen zugreifen.

---

<sup>6</sup> Der aktuelle Wohnungsmarktbericht NRW kann unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) kostenlos bestellt werden.

## 2 Renovierungszustand des Bestands

Der Zustand des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes wird von den Bewohnern insgesamt als gut beschrieben. Sehr wenige Mieter- und selbstnutzende Eigentümerhaushalte geben an, dass sie das Haus, in dem sie wohnen, als abbruchreif empfinden. Die klare Mehrheit, rund 70 Prozent, der befragten Haushalte konstatiert hingegen einen guten Zustand. Weitere rund 28 Prozent geben eine teilweise Renovierungsbedürftigkeit an (Abb. 2.1).



Dieses Ergebnis korrespondiert mit den Ergebnissen der Wohnungswirtschaftlichen Befragung<sup>7</sup>. In deren Rahmen trafen Wohnungsunternehmen Aussagen zum Modernisierungszustand ihrer Bestände. Mehrheitlich gaben die befragten Wohnungsunternehmen an, dass ihre Bestände sich in einem neuwertigen beziehungsweise vollständig sanierten Zustand befänden oder zumindest teilmodernisiert seien. Ein nur sehr geringer Teil der Wohnungen wird von den Wohnungsunternehmen als abbruchreif (Modernisierung lohnt nicht) bewertet, knapp 10 Prozent der Wohnungen bestehen unsaniert am Markt (Abb. 2.2).

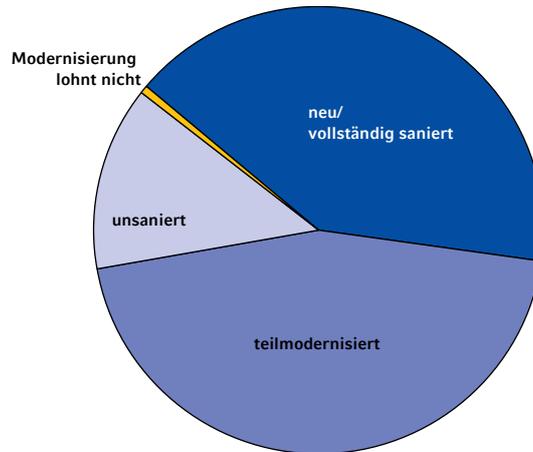


Abb. 2.2: Modernisierungszustand der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Unterschieden danach, ob es sich bei den im SOEP befragten Haushalten um Mieter- oder selbstnutzende Eigentümerhaushalte handelt, weichen die Einschätzungen zum Zustand des bewohnten Hauses deutlich voneinander ab. So geben mehr (16 Prozentpunkte) selbstnutzende Eigentümer- als Mieterhaushalte an, dass sich das Haus in einem guten Zustand befindet. Auch hinsichtlich der Angaben zu Häusern, in denen dringender Handlungsbedarf festgestellt wird, bestehen Unterschiede in der Einschätzung. Deutlich mehr Mieterhaushalte geben an, dass das Haus, in dem sie wohnen, ganz renovierungsbedürftig beziehungsweise abbruchreif sei (Abb. 2.3).

Haushaltstyp	selbstnutzende Eigentümerhaushalte	Mieterhaushalte
in gutem Zustand	79,1	63,1
renovierungsbedürftig	20,3	32,4
ganz renovierungsbedürftig	0,4	4,2
abbruchreif	-	0,1
keine Angabe	0,2	0,2

Abb. 2.1: Zustand der Häuser - Beurteilt durch deren Bewohner (Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

Abb. 2.3: Zustand der Häuser - Beurteilt durch deren Bewohner, unterschieden nach Mieter- und Eigentümerhaushalt (Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

Auch unterschieden danach, in welchem Haustyp die befragten Haushalte wohnen, ergeben sich Unterschiede in der Einschätzung zum Zustand der Häuser. Da die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser mehrheitlich von Eigentümerhaushalten bewohnt werden<sup>8</sup>, war aufgrund der vorherigen Auswertung an-

<sup>8</sup> Werden die Haustypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Einfamilien- Zweifamilien- und Reihenhäuser“ zur Kategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zusammengefasst, ergibt sich eine Verteilung der dort wohnenden Haushaltstypen von 69,3 % Eigentümer- und 30,7 % Mieterhaushalten.

<sup>7</sup> NRW.BANK: Wohnungswirtschaftliche Befragung 2011. Mehr Informationen zu dieser Befragung finden sie unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

zunehmen, dass sich für diese Haustypen eine relativ positive Einordnung des Zustandes des Hauses ergibt. Zwar wird diese Erwartung bestätigt, doch auch für die übrigen Haustypen ergibt sich eine insgesamt positive Einschätzung. Lediglich die Bewohner von Hochhäusern schätzen den Zustand des bewohnten Hauses deutlich schlechter ein. Nahezu 50 Prozent der dort befragten Haushalte sehen teilweise Renovierungsbedarf. Weitere 11 Prozent der befragten Haushalte in Hochhäusern schätzen diese als ganz renovierungsbedürftig ein (Abb. 2.4).

**Abb. 2.4:**  
Zustand der Häuser - Beurteilt durch deren Bewohner, unterschieden nach Haustyp  
(Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

Haustyp Anteil der Nennungen in %	in gutem Zustand	teilweise renov. bedürftig	ganz renov. bedürftig	abbruchreif	keine Angabe
freist. Ein- Zweifamilienhaus	74,4	23,5	2,0	-	-
Ein- Zweifamilien- Reihenhaus	73,5	25,9	0,3	-	0,2
Wohnhaus 3-4 Whg	62,9	30,8	5,5	0,5	0,3
Wohnhaus 5-8 Whg	68,4	28,7	2,8	-	0,1
Wohnhaus 9+ Wohnungen	70,7	27,2	1,1	-	1,0
Hochhaus	41,6	47,1	11,3	-	-

Daraufhin untersucht, in welcher Baualtersklasse vornehmlich Renovierungsbedarfe angegeben werden, bestätigt sich die Annahme, dass gerade in den älteren Wohnungsbeständen Renovierungsbedarfe genannt werden (Abb. 2.5).

Baujahr des Hauses Anteil der Nennungen in %	in gutem Zustand	teilweise renov. bedürftig	ganz renov. bedürftig	abbruchreif	keine Angabe
vor 1918	51,2	45,5	3,3	-	24,6
1918 bis 1948	59,5	35,0	5,0	-	11,5
1949 bis 1971	67,2	30,0	2,6	0,2	0,0
1972 bis 1980	76,3	22,6	0,6	-	0,5
1981 bis 1990	85,3	14,1	-	-	0,5
1991 bis 2000	84,7	12,7	2,1	-	0,5
2001 und später	94,8	5,2	-	-	-

**Abb. 2.5:**  
Zustand der Häuser - Beurteilt durch deren Bewohner, unterschieden nach Baualter des Hauses  
(Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

Zwar findet diese Auswertung eine klare Aussage zum Zustand des Gebäudebestandes, jedoch sind diese Ergebnisse lediglich eingeschränkt zu nutzen. Grundsätzlich sind die Ergebnisse, die auf den Daten des SOEP basieren, als repräsentativ zu betrachten. Jedoch können in den stark herunter gebrochenen Auswertungen (wie denen zum Zustand des Hauses nach Baualter) Verschiebungen in den Ergebnissen entstehen, die in der Datengrundlage begründet sind. So ist wahrscheinlich, dass nicht ausschließlich Häuser aus den Baujahren 1949 bis 1971 abbruchreif sind. Hier scheint es sich um eine solche Verschiebung aufgrund der kleinteiligen Auswertung zu handeln. Wenngleich sich also keine genauen Zahlen zum Modernisierungszustand der Gebäude ablesen lassen, so geben die Er-

gebnisse jedoch belastbare Hinweise auf den Modernisierungszustand der Bestände, unterschieden nach Baualtersklassen.

Werden die Häuser mit drei und mehr Wohnungen in der Kategorie „Mehrfamilienhaus“<sup>9</sup> zusammengefasst, ergibt sich folgende Einschätzung: Nach Meinung der Bewohner sind 67 Prozent der Mehrfamilienhäuser in einem guten Zustand, 29,2 Prozent sind teilweise renovierungsbedürftig und 3,3 Prozent der Mehrfamilienhäuser werden als ganz renovierungsbedürftig eingestuft. Lediglich 0,1 Prozent der Mehrfamilienhausbewohner beschreiben das von ihnen bewohnte Haus als abbruchreif<sup>10</sup>. Übertragen auf den nordrhein-westfälischen Mehrfamilienhausbestand bedeutet dies, dass rund 256.100 Mehrfamilienhäuser<sup>11</sup> potenziell renoviert bzw. modernisiert werden müssten. Die Zahl der Wohnungen, die dies betrifft, ist entsprechend höher.

Wird die übergeordnete Kategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>12</sup> betrachtet, ergibt sich ein Renovierungs- und Modernisierungspotenzial für 25,9 Prozent der nordrhein-westfälischen Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei werden 24,6 Prozent der Häuser als teilweise renovierungsbedürftig und 1,3 Prozent als ganz renovierungsbedürftig eingestuft. Diese zusammengenommen 26 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser bedeuten bezogen auf den Gesamtbestand dieses Haustyps in Nordrhein-Westfalen ein Renovierungspotenzial für rund 750.100 Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Werden die Haustypen mit drei und mehr Wohnungen zusammengefasst, ergibt sich eine Verteilung der dort wohnenden Haushaltstypen in 18,9 Prozent Eigentümer- und 81,1 Prozent Mieterhaushalte.

<sup>10</sup> In dieser Berechnung werden folgende Annahmen getroffen: Häuser mit mindestens drei Wohnungen werden zur Kategorie „Mehrfamilienhaus“ zusammengefasst. Keine zwei oder mehr der befragten Haushalte wohnen in derselben Immobilie.

<sup>11</sup> Im Jahr 2010 bilden 783.800 Immobilien den Mehrfamilienhausbestand (nur Wohnimmobilien) in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW). Die Zahl der Mehrfamilienhäuser, die potenziell renoviert bzw. modernisiert werden könnten, ergibt sich aus den Nennungen zum Zustand des bewohnten Hauses in den Kategorien „teilweise“ und „ganz renovierungsbedürftig“ sowie „abbruchreif“.

<sup>12</sup> siehe dazu Fußnote 8

<sup>13</sup> Im Jahr 2010 bilden 2.902.290 Immobilien den Gesamtbestand der Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW).

## 3 Umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen

Insgesamt gaben 14,3 Prozent der befragten Haushalte an, dass in ihrer Wohnung seit dem Vorjahr mindestens eine Modernisierungsmaßnahme umgesetzt wurde. Dementsprechend sind in der überwiegenden Zahl der Wohnungen der befragten Haushalte (85,7 %) im vergangenen Jahr keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Unterschieden nach Haushaltstyp ergibt sich, dass in den Wohnungen der Eigentümerhaushalte deutlich mehr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So gaben 22 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer an, im vergangenen Jahr modernisiert zu haben, während nur 9,2 Prozent der Mieterhaushalte von einer Modernisierung in ihrer Wohnung berichteten. Für diese Verteilung gibt es mehrere mögliche Gründe. Zum einen entscheiden sich mehr Haushalte für eine Bestandsimmobilie, wenn sie Eigentum bilden. Der Kauf eines Bestandshauses führt in der Regel zu einer Reihe von Modernisierungsmaßnahmen. Zum anderen spiegelt sich die Annahme wider, dass selbstnutzende Eigentümer zuweilen ein anderes Verhältnis zu ihrem Immobilienbesitz haben als Wohnungsanbieter oder Mieter. So stehen bei selbstnutzenden Eigentümern die eigene Wohnqualität und der Werterhalt des Eigenheims im Vordergrund. Dementsprechend sind sie bereit, in ihre Immobilien zu investieren, soweit ihnen dies finanziell möglich ist. Professionelle Wohnungsanbieter sind selbstverständlich auch am Werterhalt ihrer Immobilie, aber ebenso an der Wertschöpfung aus der Vermietung interessiert. Zuweilen sehen sie daher keine Notwendigkeit, in die Modernisierung des Bestandes zu investieren, solange die Wohnungen am Markt nachgefragt werden. Privaten, meist im kleineren Umfang tätigen Wohnungsanbietern fehlt unter Umständen das Gespür für die Notwendigkeit von Modernisierungen, oder eben auch der finanzielle Spielraum. In bestimmten Marktsituationen sind größere Moderni-

sierungen zudem für die Vermieter unwirtschaftlich, da die Kosten der Modernisierung nicht auf die Miete umgelegt werden können. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten kann eine Umlegung der Modernisierungskosten auf die Miete zu Leerständen führen, da die Mieten im Vergleich zum restlichen Marktangebot zu teuer werden<sup>14</sup>. Mieter wiederum zögern bei größeren Investitionen in die von ihnen angemietete Wohnung, da sie nicht in ihr eigenes Immobilienvermögen, sondern in das des Vermieters investieren würden.

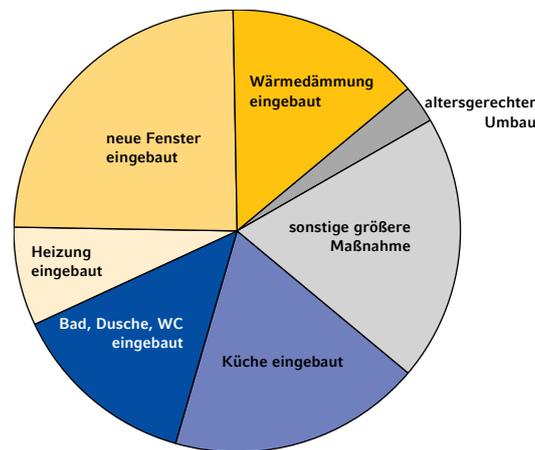


Abb. 3.1:  
Anteile der im Vorjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an allen umgesetzten Maßnahmen (Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

In der Betrachtung, welche Maßnahmen im Vorjahr durchgeführt wurden, fällt der große Anteil an „sonstigen größeren Maßnahmen“ auf (Abb. 3.1). Leider bleibt diese Kategorie verschlüsselt, eine weitere Aufgliederung ist nicht möglich. Aus der im Jahr 2007 zuletzt durchgeführten Mieterbefragung der NRW.BANK ergeben sich Hinweise darauf, dass es sich bei den sonstigen Maßnahmen um den Anbau von Balkonen, den Austausch der Fußböden, Tapezierarbeiten oder auch Grundrissanpassungen handeln könnte. Ein großer Anteil entfällt auf den Einbau neuer Fenster. Zusammengefasst mit der Wärmedämmung des Hauses und dem Einbau einer neuen Heizung nehmen diese für die energetische Sanierung typischen Maßnahmen rund die Hälfte aller durch-

<sup>14</sup> NRW.BANK: Befragungsergebnisse 2011. Mehr Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung finden sie unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

geführten Maßnahmen ein. In diesem hohen Anteil spiegelt sich die nun schon mehrere Jahre andauernde öffentliche Diskussion um die Energieeinsparung im Wohnungsbestand und die Möglichkeiten der Förderung zur energetischen Sanierung wider.

**Maßnahme**

Anteil der Wohnungen in denen die Maßnahme umgesetzt wurde\* in %

	Eigentümer	Mieter
Küche eingebaut	30,5	21,3
Bad, Dusche, WC eingebaut	27,4	7,3
Heizung eingebaut	11,9	8,8
Fenster eingebaut	33,6	40,2
Wärmedämmung eingebaut	20,3	21,1
altersgerechte Umbauten	5,3	1,9
sonstige größere Maßnahme	32,4	22,7

\*gemessen an den Wohnungen in denen mindestens eine Maßnahme umgesetzt wurde.

**Abb. 3.2**

**Anteil der Wohnungen in denen die Modernisierungsmaßnahme im Vorjahr durchgeführt wurde**<sup>15</sup>  
(Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

In den von Mietern bewohnten Wohnungen wurden häufiger die Fenster ausgetauscht und eine Wärmedämmung angebracht als in den selbstgenutzten Wohnungen (Abb. 3.2). Der Fokus bei den Mietwohnungen liegt deutlich auf Maßnahmen an der Gebäudehülle und zur Energieeinsparung. Maßnahmen der energetischen Sanierung sind nicht zuletzt dadurch für die Vermieter interessant geworden, als dass ein Teil deren Kosten auf die Miete umgelegt werden darf.

Zum Ausgleich, so ein häufig genanntes Argument in der Diskussion darüber, ob diese Umlegung Mieter unverhältnismäßig benachteilige, zahlten Mieter im Gegenzug auch weniger Heizkosten. Ob die höhere Miete sich aber tatsächlich mit niedrigeren Energiekosten ausgleichen lässt, insbesondere da die Preise für Energie gestiegen sind, darüber wird im Expertenkreis noch kontrovers diskutiert.

Für selbstgenutzte Immobilien, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist die energetische Sanierung nicht immer wirtschaftlich darstellbar oder sinnvoll. Hier kommt es darauf an, diejenigen Maßnahmen für das Objekt zu identifizieren, die zum einen die Energiebilanz verbessern und zum anderen zum Werterhalt beziehungsweise zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen. Bei den selbstnutzenden Eigentümern verteilen sich die Anteile der einzelnen Maßnahmen, gemessen an den Wohnungen, in denen mindestens eine Maßnahme umgesetzt wurde, gleichmäßiger (Abb. 3.2). So entfällt, verglichen mit den Mieterhaushalten, ein deutlich höherer Anteil der Maßnahmen auf den Innenbereich der Wohnung selbst. Rund 27 Prozent der Eigentümer ließen das Bad erneuern und 5,3 Prozent setzten altersgerechte Umbauten um.

Aufgeteilt nach Baualtersklassen ergeben sich keine Schwerpunkte der Modernisierungen. Zwar wurden in den älteren Beständen häufiger die Fenster und die Heizungsanlage ausgetauscht sowie eine Wärmedämmung angebracht, jedoch wurden auch in den jüngeren Wohnungsbeständen zahlreiche Maßnahmen umgesetzt.

<sup>15</sup> In dieser Tabelle ist für jede Modernisierungsmaßnahme die Häufigkeit ihrer Umsetzung ausgewertet worden. Diese Häufigkeit wurde auf die Menge der Wohnungen bezogen in denen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme umgesetzt wurde. Dadurch, dass in einigen Wohnungen mehrere Maßnahmen umgesetzt wurden, ergeben sich in der Summe Prozentwerte von über 100 Prozent.

## 4 Durchführung der Modernisierung

Während die selbstnutzenden Eigentümer die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen selbst finanzieren, geben die Mieterhaushalte an knapp über 23,3 Prozent der Modernisierungsmaßnahmen selbst bezahlt und sich die Kosten der Maßnahmen in 5,5 Prozent der Fälle mit dem Vermieter geteilt zu haben<sup>16</sup>. Die verbleibenden 71,3 Prozent der befragten Mieterhaushalte gaben an, dass der Vermieter für die Kosten der Modernisierung aufgekommen sei.

Bei den Modernisierungsarbeiten, die der Vermieter hat durchführen lassen, ist davon auszugehen, dass die Arbeiten von einem Handwerksbetrieb ausgeführt wurden. Eigenleistungen der Vermieter bei vermieteten Wohnungen, insbesondere bei den im SOEP abgefragten Modernisierungsmaßnahmen, erscheinen eher unwahrscheinlich.

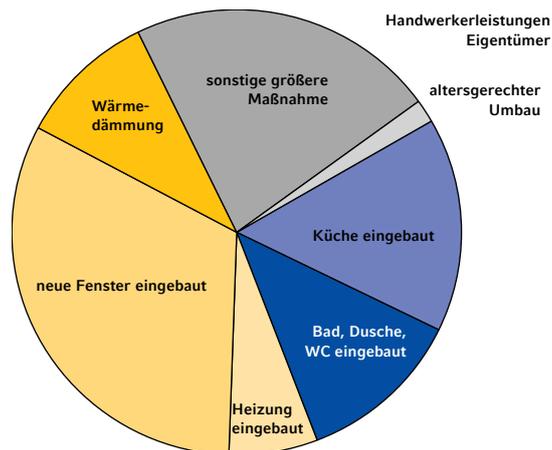
Von den befragten Mieterhaushalten, die Modernisierungen auf eigene Rechnung haben durchführen lassen, nahmen rund 39,6 Prozent die Leistungen eines Handwerksbetriebs in Anspruch, 3,7 Prozent ergänzten Eigenleistung mit Handwerkerarbeit und 56,7 Prozent setzten die Modernisierungsmaßnahmen selber um<sup>17</sup> (Abb. 4.1).

Im Gegensatz dazu tätigten nur 24,4 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen in Eigenarbeit. Wesentlich häufiger als die Mieter (in 27,9 Prozent der Fälle) kombinierten die selbstnutzenden Eigentümer jedoch den Handwerkereinsatz mit Eigenleistung und waren so in 52,3 Prozent der Fälle an den Modernisierungen mit Eigenleistungen beteiligt. Genau wie die Mieter beauftragten die selbstnutzenden Eigentümer in 47,7 Prozent der Fälle einen Hand-

werksbetrieb zur Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen.

Modernisierung durchgeführt ... (in % der Fälle)	Eigentümer	Mieter
... in Eigenarbeit	24,4	56,7
... von Handwerkern	47,7	39,6
... sowohl Eigenarbeit als auch Handwerker	27,9	3,7

Bei den Modernisierungsmaßnahmen, die die Eigentümer an Handwerker vergaben, lag der Hauptanteil bei Maßnahmen zur Energieeinsparung. Der Fenstereinbau, das Anbringen von Wärmedämmung und der Einbau einer neuen Heizung nehmen rund 48,4 Prozent der beauftragten Maßnahmen ein (Abb. 4.2).



**Abb. 4.1:** Anteil der von den befragten Mieter- und Eigentümerhaushalten in Eigenleistung und von Handwerkern durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

**Abb. 4.2:** Anteile der von den Eigentümern in Auftrag gegebenen Einzelmaßnahmen an allen von ihnen in Auftrag gegebenen Maßnahmen (Quelle: SOEP/DIW, eigene Darstellung)

Die starke Betonung der in Auftrag gegebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung hat sich aus der lebhaften öffentlichen Diskussion der letzten Jahre ergeben. In deren Folge entschließen sich mehr Eigentümer dazu, zum Werterhalt ihrer Immobilie energetisch zu sanieren oder im Zuge des Erwerbs einer Bestandsimmobilie Energiesparmaßnahmen umzusetzen. Zudem erfordern Maßnahmen der energetischen Sanierung häufig ein hohes Maß an Fachwissen und handwerklicher Fertigkeit zur Umsetzung. Dennoch führte ein Teil der selbstnutzenden Eigentümer auch diese Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung durch.

Bei den befragten Mieterhaushalten entfiel die Hälfte aller in Eigenleistung umgesetzten Maßnahmen auf den Küchen-

<sup>16</sup> Hier werden nur diejenigen selbstnutzenden Eigentümer- und Mieterhaushalte ausgewertet, in deren Wohnung mindestens eine Modernisierungsmaßnahme umgesetzt wurde.

<sup>17</sup> In dieser Auswertung sind die Fälle ausgeschlossen worden, in denen die Antwort auf die Frage, auf wessen Kosten die Modernisierung durchgeführt wurde, mit „teils (auf eigene Kosten) teils (auf Kosten des Vermieters)“ geantwortet haben.

einbau und rund 42 Prozent der umgesetzten Maßnahmen finden sich in der Kategorie „sonstige größere Maßnahme“. Möglicherweise handelt es sich bei diesen Maßnahmen um Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten wie das Tapezieren der Wohnung und den Austausch der Fußböden. Eine kleine Gruppe der befragten Mieterhaushalte (5,8 %) gab an, in Eigenleistung das Badezimmer modernisiert zu haben. Bei den Modernisierungsmaßnahmen, für die die befragten Mieter einen Handwerksbetrieb beauftragten, nahmen die Maßnahmen zum altengerechten Umbau einen großen Anteil am Gesamtauftrag ein. Mieter investieren demnach in Maßnahmen der altersgerechten Anpassung, um in der vertrauten Wohnung und dem bekannten

Wohnumfeld wohnen bleiben zu können. Maßnahmen des altersgerechten Umbaus teilen sich bei den Eigentümern selbstgenutzter Wohnungen relativ gleichmäßig in beauftragte Leistungen und in Eigenleistungen auf.

Schließlich konnte noch festgestellt werden, in welcher Höhe den befragten Haushalten Kosten durch die Modernisierung entstanden sind. Während die selbstnutzenden Eigentümer rund 64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in die Modernisierung steckten, gaben die Mieterhaushalte im Durchschnitt 25,5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Modernisierungsmaßnahmen aus.

## 5 Ergebnisse

Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind heute eine große Stütze der Bauwirtschaft. Während das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe seit Jahren sinkt, sind es die Betriebe des Ausbaugeswerbes, deren Auftragsvolumen in vergangenen Jahren gestiegen ist. Dennoch werden Modernisierungsmaßnahmen vielfach nicht in der öffentlichen Statistik erfasst, da sie in der Regel ohne eine Baugenehmigung auskommen. Es ist anzunehmen, dass in den kommenden Jahren die Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen noch zunehmen wird: zum einen, weil sich aus dem Baualter und dem bisherigen Modernisierungsverhalten der Eigentümer Bedarfe ergeben, zum anderen, weil weniger Neubau stattfindet und Eigentum vermehrt über den Erwerb von Bestandsimmobilien realisiert wird. Mit dem Eigentumserwerb ist dann in der Regel eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen verbunden.

Aus der Einschätzung zum Zustand des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen ergibt sich, dass der Zustand der von selbstnutzenden Eigentümern bewohnten Häuser insgesamt als etwas besser eingeschätzt wird als der derjenigen Häuser, in denen die befragten Mieterhaushalte wohnen. Beeinflusst dadurch, dass die in dieser Befragung erfassten Ein- und Zweifamilienhäuser mehrheitlich von selbstnutzenden Eigentümern und die Mehrfamilienhäuser mehrheitlich von Mieterhaushalten bewohnt werden, ergibt sich - unterschieden nach Haustyp - dass der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in einem insgesamt etwas besseren Modernisierungszustand ist als der Bestand an Mehrfamilienhäusern. Einen erheblichen Renovierungsbedarf sehen die Bewohner von Hochhäusern. Ihre Einschätzung des Zustandes der Immobilien ist deutlich schlechter als in den übrigen Haustypen. Unterschieden nach Baualter des Bestandes ergibt sich, dass die meisten Renovierungsbedarfe in den älteren Baualterklassen benannt werden. Insgesamt wird für rund 256.100 Mehrfamilienhäuser und

etwa 750.100 Ein- und Zweifamilienhäuser Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungspotenzial benannt.

Rund 14,3 Prozent der befragten Haushalte gaben an, dass in ihrer Wohnung mindestens eine Modernisierungsmaßnahme umgesetzt worden sei. Dabei ergab eine weitere Unterscheidung, dass in 22 Prozent der Wohnungen von Eigentümerhaushalten und 9,2 Prozent der Wohnungen von Mieterhaushalten modernisiert wurde. Mieterhaushalte investieren von sich aus seltener in die bewohnte Wohnung, da sie nicht in ihr eigenes Vermögen, sondern in das des Vermieters investieren würden. Vermieter hingegen sehen einerseits seltener die Notwendigkeit, in ihre Bestände zu investieren, solange die Wohnungen am Markt nachgefragt werden. Andererseits geben entspannte Marktsituationen den Vermietern relativ enge wirtschaftliche Rahmenbedingungen vor. Da selbstnutzende Eigentümer unmittelbar von den Effekten der Modernisierung profitieren, ist bei ihnen die Bereitschaft zu investieren höher. Beeinflusst durch die öffentliche Diskussion, nehmen Maßnahmen zur Energieeinsparung im Wohnungsbestand nahezu die Hälfte aller umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen ein. Während bei den Mietwohnungen der Modernisierungsschwerpunkt auf Maßnahmen an der Gebäudehülle liegt, investieren selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen in den Innenausbau und die Gebäudehülle.

Bezüglich der Kostenübernahme für die Modernisierung bestätigt sich die Zurückhaltung der Mieterhaushalte, in die Wohnung zu investieren. So gaben nur 23,3 Prozent der Mieterhaushalte an, die Maßnahmen auf eigene Rechnung umgesetzt zu haben, weitere 5,5 Prozent der Mieterhaushalte teilten sich die Kosten mit dem Vermieter. Die übrigen 71,3 Prozent der Mieterhaushalte gaben an, dass ihr Vermieter die Gesamtkosten der Modernisierung übernommen habe. Die Investitionssumme je m<sup>2</sup> der Vermieter lässt sich aus den Daten des SOEP nicht

## Ergebnisse

ableiten. Für die selbstnutzenden Eigentümer ergibt sich, dass sie rund 64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in die Modernisierung investierten. Mieterhaushalte gaben

im Durchschnitt 25,5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Modernisierungsmaßnahmen aus.



# 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 hier: [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

## **Wohnungsmarkt NRW - Info**

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2011

## **Wohnungsmarkt NRW - Analyse**

Ökonomische Situation von Mieter- und Eigentümerhaushalten 2009. Auswertung basierend auf Daten der 26. Welle des Sozioökonomischen Panels (SOEP)

Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009. Auswertung basierend auf der NRW.BANK Mieterbefragung 2007

Befragungsergebnisse 2011  
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

## **Wohnungsmarkt NRW - aktuell**

Quartalsbericht 1/2012  
(erscheint im April 2012)

## **Wohnungsmarkt NRW - Thema**

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

## **Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung**

Unter [www.komwob.de](http://www.komwob.de) finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen
- sowie weitere Materialien

## **Soziale Wohnraumförderung**

Preisgebundener Wohnungsbestand  
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände  
seit 1996 – aktuell: 2010

Soziale Wohnraumförderung  
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2010

## **NRW.BANK**

Bereich Wohnraumförderung  
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**

### **verantwortlich:**

Karl-Friedrich Hofmann

### **Bearbeitung:**

Julia Wessendorf

### **Rückfragen:**

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
wohnungsmarktbeobach-  
tung@nrwbank.de

### **Titelfotos**

Claus Langer

**Düsseldorf, März 2012**

## **Rechtlicher Hinweis**

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck. 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 Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihrer Organe, Angestellten oder Mitarbeiter, übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

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

