

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - Analyse
Befragungsergebnisse 2011
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung



Inhalt

Einführung	4
1 Derzeit auf dem Wohnungsmarkt	6
2 Rund um den Wohnungsbestand	10
3 Mieterhaushalte auf dem Wohnungsmarkt	14
4 Kurzfassung der Ergebnisse	17

Einführung

Seit mehr als zehn Jahren befragt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK Fachleute aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Verbänden zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmärkte. In dieser Publikation werden Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers und der Wohnungswirtschaftlichen Befragung 2011 dargestellt.

Wohnungsmarktbarometer – Stimmungsbild für die Wohnungsmärkte

Das Wohnungsmarktbarometer ist eine Befragung von Fachleuten unterschiedlicher Branchen. Es 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.

Im aktuellen Befragungsjahr wurden die Fragen zum Thema „Hartz IV und der Wohnungsmarkt“ erneuert. Insgesamt beteiligten sich rund 200 Wohnungsmarktexperten.

Wohnungswirtschaftliche Befragung – Zahlen, Daten & Kennziffern

Mit dieser Befragung von Wohnungsunternehmen erhebt die NRW.BANK einmal jährlich Informationen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern wie Bestand, Mietniveau, Leerstand und Mietrückständen.

Erstmals wurden in der Wohnungswirtschaftlichen Befragung Meinungen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf die Wohnungsbestände abgefragt.

Insgesamt liegen aus der Wohnungswirtschaftlichen Befragung Daten zu 450.000 Wohnungen vor, einem Anteil von 5,2 Prozent am Gesamtwohnungsbestand und einem Anteil von 9,2 Prozent an allen Mietwohnungen¹.

¹ Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen werden in dieser Befragung mit Mietwohnungen gleichgesetzt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Anfang der 1990er-Jahre wurde im Auftrag des nordrhein-westfälischen Bauministeriums eine landesweite Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. 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 etabliert².

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 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 eigene Erhebungen durch³.

Zur Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten

Die Akteure auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten haben mit regional sehr unterschiedlichen Anforderungen umzugehen. Im Spannungsfeld zwischen den angespannten Wohnungsmärkten einiger Großstädte und erheblichen Leerständen in manchen ländlichen Regionen, sehen die Wohnungsmarktexperten in Nordrhein-Westfalen aber auch gemeinsame Themen und Probleme. Die Spuren, die der demografische Wandel bereits auf den Märkten hinterlassen hat, das neue Bewusstsein der Mieter und Eigentümer gegenüber

² Mehr zu diesem Thema unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de

³ Informationen zu weiteren Befragungen stehen auf www.nrwbank.de zur Verfügung.

Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Umgang mit Immobilien in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise sind nur einige dieser gemeinsamen Themen.

Die Situation auf den Wohnungsmärkten differenziert sich, dem Trend der letzten Jahre entsprechend, weiter aus. Die großen Städte ziehen als Arbeitsplatzmagneten weiter Bevölkerung an, während ländliche Regionen zunehmend von Abwanderung betroffen sind. Und so haben sich die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung und die Bauaktivität in den letzten Jahren synchronisiert. In Regionen mit Bevölkerungszuwächsen herrscht eine deutlich regere Bautätigkeit als in Regionen mit rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Schwer abzuschätzen bleibt die zukünftige Art der Nachfrage nach Wohnraum. Zahlen dazu, wie viele seniorengerechte oder barrierefreie Wohnungen zukünftig tatsächlich nachgefragt werden, liegen bislang nicht vor. Anstellungsverhältnisse mit befristeten Verträgen und die insgesamt unsichere Wirtschaftslage machen altbekannte Wohnbiographien, in denen der Eigentumserwerb mit der Familiengründung einherging, schwieriger. Wie sich die veränderten Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt auf den Wohnungsmärkten langfristig auswirken, bleibt zunächst abzuwarten. Zumindest aber auf die Frage zum Umfang der zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem damit verbundenen Neubau- und Ersatzbedarf finden neuere Studien Antworten⁴.

⁴ empirica 2010: Entwicklung der qualitativen und quantitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

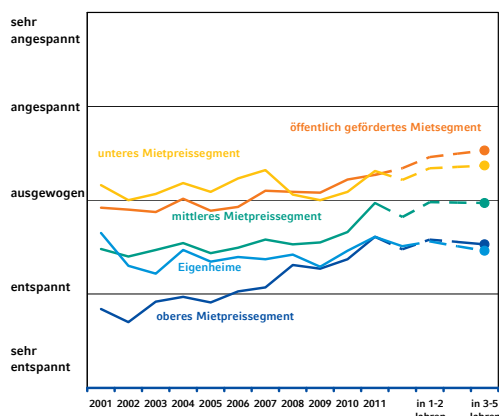
1 Derzeit auf dem Wohnungsmarkt

Einschätzungen zur Marktlage

In der Einschätzung der Marktlage durch die Wohnungsmarktextperten verfestigen sich die Trends der vergangenen Jahre. Zunehmend entspannte Märkte sehen die Experten im Bereich der Eigenheime und des oberen Mietpreinsniveaus, also in den hochpreisigen Segmenten. Demgegenüber steht die Einschätzung, dass sich die Situation in den Segmenten der preisgebundenen Wohnungen und der unteren Mietpreise anspannen wird (Abb. 1.1). Hintergrund für diese Einschätzung sind die auf der einen Seite zunehmenden Zahlen von Leistungsempfängern nach SGB II und die gleichzeitige Abnahme von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Zwar werden bis zum Jahr 2030 weniger Wohnungen ihre Preis- und Belegungsbindung verlieren als noch vor wenigen Jahren erwartet⁵, doch werden eben auch nur noch wenige preisgebundene Wohnungen neu gebaut. Somit müssen sich wohnungssuchende Haushalte auch am freien Markt mit Wohnungen versorgen.

Abb. 1.2 (rechts):
Einschätzung des
Investitionsklimas in
Nordrhein-Westfalen
durch die Marktexperten 2010
(Quelle:
NRW.BANK.WomBa
2011)

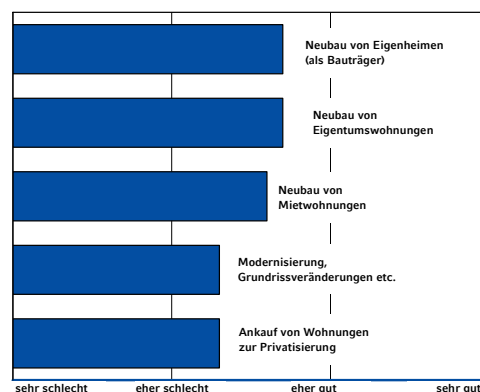
Abb. 1.1 (links):
Entwicklung und
Prognose der Markt-
lage in Nordrhein-
Westfalen 2001-2015
(Quelle:
NRW.BANK.WomBa
2011)



Einschätzung des Investitionsklimas

Die Wohnungsmarktextperten sehen in diesem Befragungsjahr, wenn auch verhalten, günstige Bedingungen für den Wohnungsneubau. Dabei hat der Neubau von Eigenheimen die stärkste Position, doch auch die Bedingungen für den Neu-

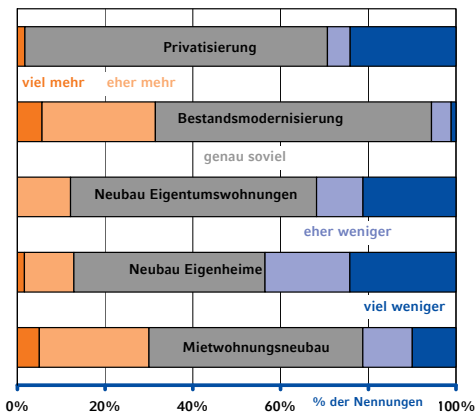
bau von Eigentums- und Mietwohnungen werden eher positiv bewertet (Abb. 1.2). In dieser Einschätzung spiegeln sich die nach wie vor günstigen Zinsen für Baukredite und die nun schon mehrere Jahre andauernde schwache Bautätigkeit wieder. Aufgrund eben dieser schwachen Bautätigkeit lassen sich Nachfrageüberhänge vermuten, die nur mit Neubauimmobilien zu erfüllen sind. Grund dieser Annahme ist die Erfahrung, dass es in der Regel Nachfrager gibt, die ihren Wohnbedarf nicht mit Bestandsangeboten befriedigen können oder wollen.



Wohnungsmarkt & Finanzmarktkrise

Je nach Investitionsfeld zeigte sich eine unterschiedlich starke Teilmenge der befragten Wohnungsunternehmen in ihrem Investitionsverhalten unbeeindruckt von der Finanzmarktkrise und investierte genau soviel wie im vergangenen Jahr. Während Investitionen in den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen eher zurückhaltender umgesetzt wurden, investierten die Wohnungsunternehmen wieder mehr in die Bestandsmodernisierung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes (Abb. 1.3). So setzten sie einen deutlichen Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Erhaltung der langfristigen Marktgängigkeit und Vermietbarkeit des Bestandes.

⁵ Im Jahr 2010 wurde eine Verzinsungsmaßnahme durchgeführt. Aufgrund der bewilligten Zinssenkungsanträge verlängert sich die Laufzeit der Darlehen und damit auch die Belegungs- und Mietpreisbindungen.



Lesehilfe: Frage: Hat die Finanzmarktkrise das Investitionsverhalten Ihres Unternehmens beeinflusst? Antwort: In dieses Segment wurde ... investiert.

Hartz IV & der Wohnungsmarkt

Zum ersten Mal wurden die Wohnungsmarktextperten gefragt, ob sie rein mengenmäßig auf ihrem Wohnungsmarkt eine ausreichende Zahl an geeigneten Wohnungen für Empfänger von Leistungen wie Hartz IV oder Sozialhilfe sehen. Die Hälfte der Befragten nimmt an, dass sich Empfänger von Leistungen wie Hartz IV oder Sozialhilfe, zumindest rein mengenmäßig, am Wohnungsmarkt mit angemessenen Wohnungen versorgen können. Bestärkung finden diese Experten durch weitere 11 Prozent der Marktextperten, die sogar in einem hohen Maße von ausreichend Wohnraum für Leistungsempfänger ausgehen. Doch zehn Prozent der Wohnungsmarktextperten sprechen sich deutlich dafür aus, dass auch mengenmäßig ein Defizit an geeigneten Wohnungen besteht (Abb. 1.4). Aufgrund der großen strukturellen Unterschiede zwischen den regionalen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen fallen auch die Einschätzungen der Experten hinsichtlich dieser Frage so unterschiedlich aus. Vor dem Hintergrund, dass zunehmend weniger preisgebundene Wohnungen zur Verfügung stehen und gleichzeitig knapp 40 Prozent aller als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte Leistungen nach SGB II beziehen und somit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, bleibt abzuwarten, ob sich die Einschätzung der Wohnungsmarktextperten zukünftig ändern wird. Zudem muss beachtet werden, dass diese Einschätzung der mengenmäßigen Verfügbarkeit von Wohnungen noch

keine Aussage zur tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Wohnungen für Leistungsempfänger trifft.

Rein mengenmäßig sind ausreichend Wohnungen für Haushalte die Hartz IV/Sozialhilfe/etc. beziehen vorhanden (ohne keine Angaben).

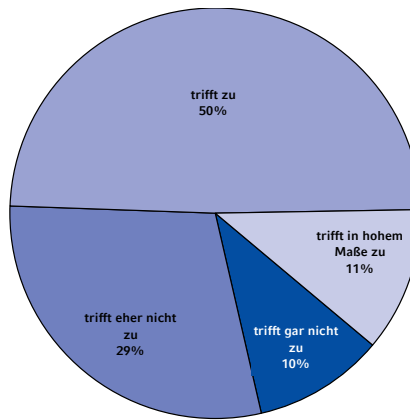


Abb. 1.3 (links): Einfluss der Finanzmarktkrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Abb. 1.4 (rechts): Einschätzung der Wohnungsmarktextperten ob ausreichend angemessene Wohnungen i.S. von Hartz IV am Markt sind 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Eine große Uneinigkeit unter den Wohnungsmarktextperten besteht bei der Frage, ob die soziale Segregation seit Einführung von Hartz IV zugenommen hat. Kaum ein Marktextperte bekräftigt oder verneint deutlich eine gestiegene Segregation (Abb. 1.5). Sicherlich spielt bei diesen Antworten eine Rolle, dass die eindeutige Zuordnung heute festgestellter Segregation zu Folgen der Hartz IV-Gesetzgebung schwer zu belegen ist.

Hartz IV hat seit dem Jahr 2005 die soziale Segregation vor Ort verstärkt (ohne keine Angaben).

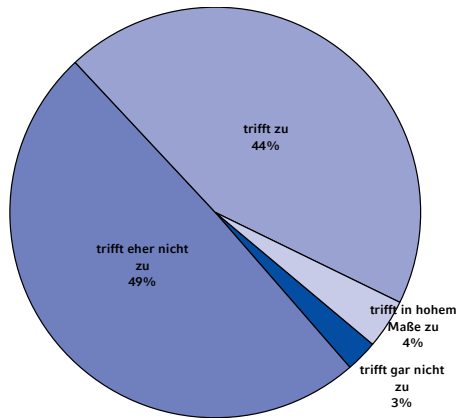


Abb. 1.5: Einschätzung der Wohnungsmarktextperten zur Zunahme der sozialen Segregation in Folge von Hartz IV 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Stadtentwicklung & Eigentümer

Über 80 Prozent der befragten Wohnungsmarktextperten halten die Einbeziehung der Einzeleigentümer in die Stadtentwicklung für wichtig. Nur ein Prozent der Befragten denkt, dass eine solche Einbindung unwichtig sei. Doch obgleich die Marktextperten sich so positiv hinsichtlich der Einbindung äußern, fehlt es vielfach an tatsächlicher Praxis. Nur rund 30 Prozent der Marktextperten gaben an, dass es in ihrer Region oder Stadt bereits

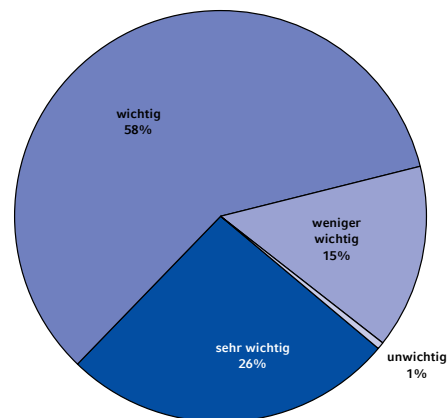
Erfahrungen mit der Einbeziehung von Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung gebe (Abb. 1.6). Damit liegt der Anteil von Marktexperten, der über Erfahrungen verfügt, ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres.

Aus den Praxisberichten geben die Wohnungsmarktexperten an, dass vielfach Haus & Grund als Vertreterverband der Einzeleigentümer in den Gesprächen dabei sei, nicht aber die einzelnen Eigentümer selbst. Zudem bestätigen sich die Wohnungsmarktexperten gegenseitig in der Aussage, dass insbesondere finanzielle Aspekte den Handlungsspielraum der Einzeleigentümer begrenzen. In Situationen, in denen die eigenen Häuser voll vermietet seien, sähen die Einzeleigentümer keine Notwendigkeit, sich in der Stadtentwicklung zu engagieren. In Marktsituationen, in denen Leerstände drohten und das Mietenniveau vergleichsweise niedrig sei, gebe es für die Vermieter keine Möglichkeit Investitionskosten auf die Miete umzulegen und damit auch nur enge finanzielle Korridore.

Dennoch gibt es in Nordrhein-Westfalen Beispiele dafür, wie auf kleinräumiger Ebene mit den Einzeleigentümern gemeinsam, vielfach im Rahmen der Programme Soziale Stadt und Stadtumbau West, Stadtentwicklungsprozesse geplant und städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Aus der im Jahr 2009 eingesetzten Landesinitiative IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer haben sich in Nordrhein-Westfalen einige Projekte unter Federführung von Haus & Grund zusammengefunden, in denen private Hauseigentümer sich gemeinsam mit der Kommune städtebaulichen Fragestellungen und konkreten Maßnahmen widmen⁶.

Danach gefragt, welche Rahmenbedingungen sich ändern müssten, um mehr Einzeleigentümer für die Stadtentwicklung zu begeistern und einzubeziehen, wird neben dem Bedürfnis, über mehr Geld und mehr Personal verfügen zu können, eine transparente Informationslage genannt. An die Kommunen wird wiederholt die Einrichtung einer verbindlichen

und langfristigen Stadtentwicklungsplanung als Rahmenbedingung für die übrigen Akteure genannt. Die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen als Grundlage zur verbindlichen und gemeinsamen Stadtentwicklung zwischen Wohnungsunternehmen, Privateigentümern und der Stadtverwaltung ist nach Meinung der befragten Experten wünschenswert beziehungsweise notwendig.



Wohnungsmarkt & Klimawandel

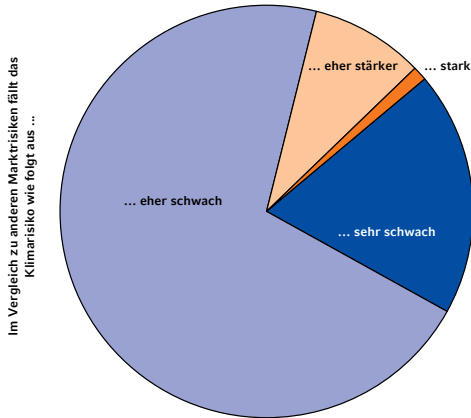
In den letzten zwei Jahren ist die Diskussion um die Folgen des Klimawandels für die Wohnungsbestände und Siedlungsflächen konkreter geworden. Erste Forschungsergebnisse zum Themenfeld „Wohnungsmarkt und Klimawandel“ liegen vor und werden in Fachkreisen bearbeitet. Ohne an dieser Stelle Details zu den heute bereits spürbaren Folgen zu nennen, lassen sich Themenfelder eingrenzen, die Wohnungswirtschaft, Immobilienbesitzer und Planer zukünftig beschäftigen werden. Neben der Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen, Hagel und Stürmen, die direkt auf die Gebäudehüllen wirken, sind es auch Standort- und Planungsentscheidungen, die sich mit dem Wissen um den Einfluss der klimatischen Veränderungen auf das Wohnen anpassen werden müssen⁷. Während die Immobilienbesitzer im Bereich des Klimaschutzes bereits seit einigen Jahren in den Beständen tätig sind und Maßnahmen zur Energieeinsparung umsetzen, stecken die Bemühungen zur Klimaanpassung noch in den Anfän-

Abb. 1.6: 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 2010 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2011)

⁶ Mehr Informationen zu IdEE unter www.mwebwv.nrw.de

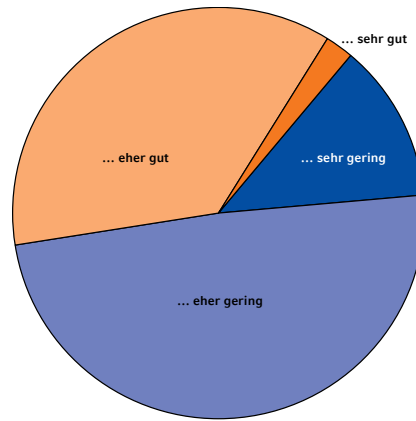
⁷ BBSR: ImmoKlima Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel 2011

gen. Aktuell schätzen die befragten Wohnungsunternehmen die Risiken, die vom Klimawandel für die eigenen Bestände ausgehen, als eher niedrig im Vergleich zu anderen Marktrisiken ein (Abb. 1.7).



Eine mögliche Erklärung dafür, dass im Bereich der Klimaanpassung noch nicht in demselben Umfang wie im Bereich des Klimaschutzes investiert wird, liegt auch an der Ungenauigkeit der vorliegenden Informationen. Diese Einschätzung bestätigen auch die befragten Wohnungsunternehmen. Deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen hält sich in Bezug auf die Informationen zu den Folgen des Klimawandels auf die Wohnungsbestände für nicht ausreichend informiert (Abb. 1.8).

Meine Informationen darüber, von welchen Klimaänderungen die Bestände betroffen sein könnten, sind ...



Genannte Ungenauigkeit in den vorliegenden Daten bezieht sich auf folgende Zusammenhänge. Zwar ist allgemein bekannt, dass der Meeresspiegel steigt, die mittleren Jahresdurchschnittstemperaturen ansteigen und mehr extreme Wetterereignisse auftreten. Diese Phänomene könnten in ihrer Konsequenz eine Migrationswelle aus Küstengebieten auslösen, Hitzeinseln in großen Städten bedingen und neue Anforderungen an Versicherungen und Versicherungsnehmer stellen. Doch wann und in welcher Intensität einzelne Regionen und damit auch die nordrhein-westfälischen Bestände von den Folgen betroffen sein werden, dazu kann derzeit noch keine klare Aussage getroffen werden.

Abb. 1.8 (rechts): Einschätzung der Wohnungsunternehmen zur Informationslage über klimabedingte Risiken für die Wohnungsbestände 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Abb. 1.7 (links): Einschätzung des Marktrisikos „Klima“ durch die Wohnungsunternehmen 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

2 Rund um den Wohnungsbestand

Wohnungsmarktextperten:

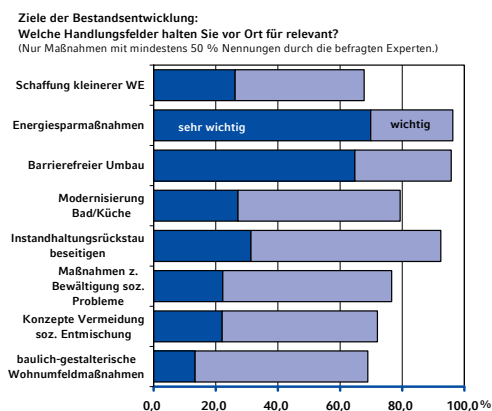
Ziele der Bestandsentwicklung

Wie in den vergangenen Jahren auch sehen die Wohnungsmarktextperten in der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen ein sehr wichtiges Handlungsfeld für die Entwicklung des Wohnungsbestands. Mit Blick auf die demografische Entwicklung, in deren Folge nicht barrierefreie Wohnungen zukünftig schwerer zu vermieten sein dürften, verwundert es nicht, dass die Wohnungsmarktextperten den Abbau von Barrieren in Häusern nach wie vor als sehr wichtig einschätzen. Weiter lässt sich an den Aussagen der Wohnungsmarktextperten ablesen, dass insgesamt ein Bedarf hinsichtlich der Aufwertung der Bestände besteht, denn mehr als 80 Prozent der Wohnungsmarktextperten sehen die Aufholung des Instandhaltungsstaus als sehr wichtig oder zumindest wichtig an (Abb. 2.1). Bei dieser Einschätzung bleibt zu beachten, dass gerade Wohnungsunternehmen in der Regel kontinuierlich in die Instandhaltung ihrer Bestände investieren. Aussagen darüber, in welchem Umfang und in welcher Regelmäßigkeit private Immobilienbesitzer in ihre Wohnungsbestände investieren, liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Einzeleigentümer der regelmäßigen Instandhaltung ihrer Bestände nachkommen können oder wollen.

Abb. 2.2:
Hemmnisse der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung der Marktexperten 2010
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

weniger einheitlich durch die Wohnungsmarktextperten bewertet als in früheren Befragungsjahren. Zum einen benennen die Marktexperten fehlende Informationen und die unzureichende Einbindung der privaten Vermieter. Zum anderen sind es fehlende finanzielle Spielräume, die die Bestandsentwicklung hemmen. So werden die finanziellen Spielräume sowohl der privaten Einzeleigentümer als auch die der Wohnungsunternehmen durch das vorhandene Mietniveauniveau beschränkt, das eine Kostenweitergabe nach einer Modernisierung an die Mieter verhindert (Abb. 2.2). In Bezug auf den Bewertungspunkt „große Wohnungsunternehmen investieren in anderen Regionen“ ist festzustellen, dass dieses Hemmnis zwar als stark eingestuft wird, seiner Wirkung landesweit aber eine eher untergeordnete Rolle zugesprochen werden kann.

Abb. 2.1:
Ziele der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung der Marktexperten 2010
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

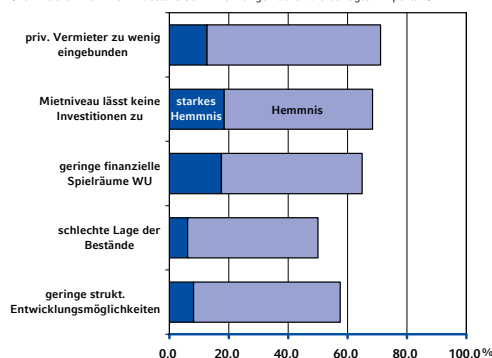


Wohnungsmarktextperten:

Hemmnisse der Bestandsentwicklung

Die Gründe, weshalb Bestandsentwicklung nicht stattfindet, sind vielfältig und

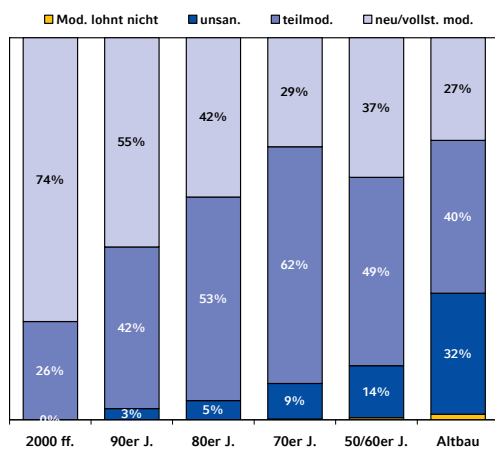
Hemmnisse der Bestandsentwicklung:
Wo sehen Sie in Ihrer Region Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?
(Nur Maßnahmen mit mindestens 50 % Nennungen durch die befragten Experten.)



Modernisierungszustand der Wohnungsbestände

Die Frage nach dem Modernisierungszustand der Wohnungsbestände wird seit dem Befragungsjahr 2009 in der Wohnungswirtschaftlichen Befragung gestellt. Aufgrund dieser Zeitspanne ist es nun möglich, eine Entwicklung des Modernisierungszustandes der Wohnungsbestände zu beschreiben. Der Anteil der als teilmodernisiert beschriebenen Wohnungen aus den 1990er-Jahren hat zugenommen, ebenso wurden erstmals Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden, als teilmodernisiert eingestuft (Abb. 2.3). Bei

diesen Angaben ist jedoch aufgrund des geringen Alters der Bestände davon auszugehen, dass Instandhaltungsmaßnahmen (neue Fußböden, Tapezier- und Malerarbeiten), keine wertverbessernden Modernisierungen umgesetzt wurden. Erfreulich ist die Entwicklung, dass es keine Zunahme des Anteils von Wohnungen gibt, deren Modernisierung sich aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr lohnt. Auch der Anteil unsanierter Wohnungen hat in allen Baualtersklassen abgenommen.



Ebenfalls abgefragt wurden die Gründe für den Rückbau von Wohnungen. Im Wesentlichen ziehen Wohnungsunternehmen den Rückbau von Beständen in Betracht, wenn die Kosten einer Sanierung oder Modernisierung an die Kosten eines Ersatzneubaus heranreichen oder diese übersteigen. Während die Gründe für den Rückbau von Altbauwohnungen vielfältig sind und von mangelhafter Bausubstanz über nicht wirtschaftliche energetische Sanierungen bis hin zu bau- und lagebedingtem Leerstand reichen, werden die Gründe für den Rückbau von Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren einheitlicher benannt. Vorrangig sind die heute nicht mehr nachfragegerechten und nur mit erheblichen finanziellen Mitteln veränderbaren Grundrisse genannt. Zudem wird die Modernisierung dieser Wohnungen aufgrund der vielfach mangelhaften Bausubstanz als unwirtschaftlich angesehen. Mehrfach wurde angegeben, es sei auf lange Sicht wirtschaftlicher, die alten Bestände abzureißen und mit Neubaumaßnahmen eine bessere

Grundstücksnutzung zu erreichen. Für Bestände aus den 1970er-Jahren gilt neben den bereits genannten Gründen auch die schwierige Vermietungssituation von Wohnungen in Hochhäusern als Grund für den Rückbau, insbesondere wenn diese Häuser sich eher in einer Stadtrandlage befinden.

Wohnungsunternehmen: Bestandsentwicklung aktuell

Entsprechend den berichteten Planungen aus dem vergangenen Befragungsjahr⁸ haben die Wohnungsunternehmen im Jahr 2010 vorrangig in Energiesparmaßnahmen und das Wohnumfeld investiert. Darauf folgten „leichte“ Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen, wie die moderne Ausstattung von Küche und Bad. Eher verhalten gingen die Wohnungsunternehmen mit „schweren“ Investitionsmaßnahmen wie dem Abbau von Barrieren, dem Anbau von Balkonen und der Anpassung von Grundrissen um. Deutlich hinter dem Vorjahreswert (2009=1,5 Prozent) liegt die Neubauintensität mit einem Wert von nur noch 0,5 Prozent⁹ (Abb. 2.4).

Abb. 2.3: Modernisierungszustand der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

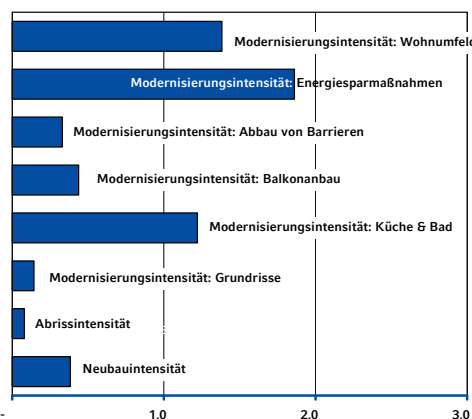


Abb. 2.4: Investitionsquoten & Modernisierungintensität¹⁰ der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Wie bei den Gründen für den Rückbau von Wohnungen bereits ausgeführt, sind Anpassungen der Grundrisse bei Vollvermietung aus wirtschaftlicher Sicht nicht notwendig und bei sehr entspannter Wohnungsmarktsituation nicht wirtschaftlich umsetzbar. Ähnliches gilt für Moder-

⁸ Die Befragungsergebnisse 2010 sind online unter www.nrwbank.de verfügbar.

⁹ gemessen am Gesamtbestand

¹⁰ Summe der Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen bezogen auf den Gesamtbestand

nisierungsmaßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden dürfen. Während in Märkten mit stabiler Nachfrage eine Umlegung weniger Probleme bereitet, hat der Vermieter in Wohnmarktregionen mit nachlassender oder bereits schlechter Nachfrage kaum Möglichkeiten, seine Kosten auf die Miete umzulegen, ohne das Risiko von Wohnungsleerstand aufgrund der dann höheren Mieten einzugehen.

Wohnungsunternehmen: geplante Bestandsentwicklung

Neubau, Rückbau und Grundrisanpassungen spielen auch in den kommenden drei Jahren eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Investitionsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig werden Energiesparmaßnahmen und Investitionen in das Wohnumfeld weiter vorangetrieben (Abb. 2.5). Diese Befragungsergebnisse korrespondieren mit den Expertenmeinungen zu den Zielen und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren auf den Wohnungsmärkten wichtig werden. Dabei nahmen in den Expertenmeinungen Energiesparmaßnahmen einen hohen Anteil ein, ebenso wie der Abbau des Investitionsstaus. Gerade dieser Abbau zeigt sich bei den Wohnungsunternehmen in den Modernisierungen von Küche und Bad.

Abb. 2.6:
Leerstandsquoten der
Wohnungsunternehmen in Nordrhein-
Westfalen 2010
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2011)

nungsbestand zeigt sich eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 2,1 Prozent. Mit diesen Werten ist die Leerstandsquote für den Gesamtbestand leicht gesunken, die für preisgebundene Wohnungen leicht gestiegen im Vergleich zum Vorjahr. In der genaueren Betrachtung zu den Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen bestätigt sich noch einmal, dass die Leerstandsquoten mehrheitlich unter den 3 Prozent Fluktuationsreserve liegen. Doch auch wirklich hohe Leerstandsquoten sind gegeben (Abb. 2.6). An dieser Verteilung der Leerstandsquoten werden die unterschiedlichen Situationen auf den regionalen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen deutlich.

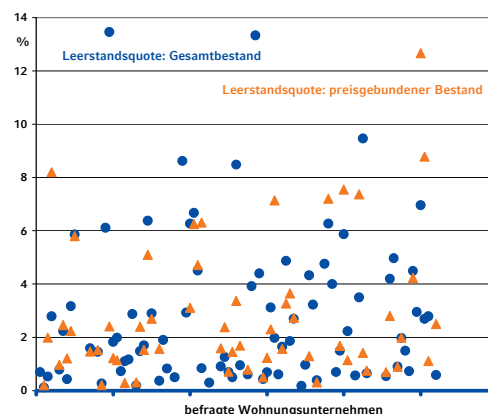


Abb. 2.5 (links):
Geplante Investitions-
quoten & Modernisie-
rungsintensität¹¹ der
Wohnungsunterneh-
men in Nordrhein-
Westfalen in den
Jahren 2011-2013
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2011)

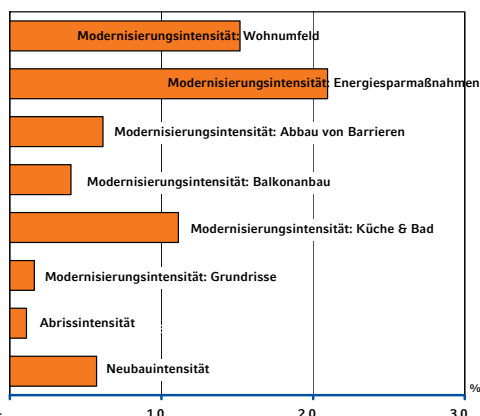
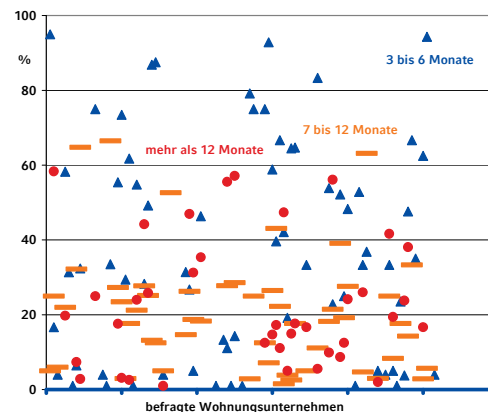


Abb. 2.7 (rechts):
Anteil des Leerstandes,
unterschieden
nach Leerstandsdauer,
am Gesamtleerstand
der Wohnungs-
unternehmen in Nord-
rhein-Westfalen 2010
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2011)

Wohnungsunternehmen: Wohnungsleerstände

Die in diesem Befragungsjahr ermittelte Leerstandsquote liegt mit 2,2 Prozent unter der üblichen Fluktuationsreserve. Auch für den preisgebundenen Woh-

In der Betrachtung der Anteile verschiedener Leerstandsdauern am Gesamtleerstand wird deutlich, dass die kurz bis mittelfristigen Leerstände von drei bis sechs Monaten einen eher höheren Anteil am Gesamtleerstand einnehmen. Strukturelle Leerstände von mehr als 12 Monaten sind für weniger Wohnungsunternehmen ein Problem (Abb. 2.7).



Die Gründe für Wohnungsleerstände haben sich in den vergangenen Jahren we-

¹¹ Summe der geplanten Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen bezogen auf den Gesamtbestand

nig verändert (Abb. 2.8). Sie korrespondieren mit den von den Wohnungsmarkexperten genannten Handlungsfeldern im Wohnungsmarkt. Im durch die Experten konstatierten Instandhaltungsstau spiegeln sich die Leerstandsgründe der schlechten Wohnungsausstattung und des unattraktiven Wohnumfelds wieder. Für die Zukunft bleibt abzuwarten, wie sich die Nennungen des Leerstandsgrunds „Lage der Wohnung im Haus“ entwickeln wird, wenn demografisch bedingt mehr ältere Menschen barrierefreie beziehungsweise barrierearme Wohnungen und Wohnungszugänge nachfragen. Wohnungen in den oberen Etagen von Häusern, die nicht über einen Aufzug verfügen, werden in Regionen mit ent-

spannter Marktsituation zunehmend schwerer zu vermieten sein.

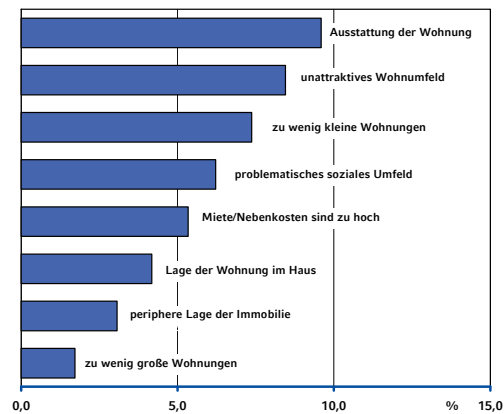


Abb. 2.8:
Gründe für Wohnungsleerstand in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2010
(Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

3 Mieterhaushalte auf dem Wohnungsmarkt

Mieterland Nordrhein-Westfalen

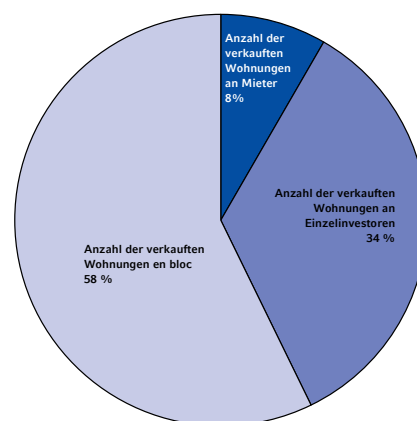
Nordrhein-Westfalen ist ein Mieterland. Nur 37,1 Prozent der Haushalte sind selbst nutzende Eigentümer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Dies ist ein Anteil weit unter dem Bundesdurchschnitt, der die große Bedeutung des Mietwohnungsbestandes unterstreicht. Die übrigen etwa 60 Prozent der Haushalte leben in Mietwohnungen, deren Eigentümer sich in professionelle Wohnungsunternehmen und private Vermieter aufteilen lassen. Während die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften rund 40 Prozent der nordrhein-westfälischen Mietwohnungen verwalten, sind 60 Prozent der Mietwohnungen in privatem Besitz. Aufgrund des nachfragerfreundlichen Mietrechts in Deutschland und den in Nordrhein-Westfalen - abseits der Ballungsräume - zunehmend entspannten Wohnungsmärkten ist der Erwerb von Eigentum für Haushalte nicht unbedingt erforderlich, um die Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Zudem ist das Mieten in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands relativ preisgünstig¹².

Privatisierung von Wohnungsbeständen

Deutschlandweit sind im Jahr 2010 wieder mehr Wohnungen als Paket verkauft wurden als in den Vorjahren¹³. In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2010 die meisten Wohnungen en bloc verkauft. Eine untergeordnete Rolle spielte der Verkauf an die derzeitigen Mieter (Abb. 3.1). Aufgrund der vorliegenden Verteilung (insgesamt werden 92 Prozent der Wohnungen an Investoren verkauft) ist davon auszugehen, dass die Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt zunächst erhalten bleiben. Mit welcher Instandhaltungs- und Vermarktungsstrategie die Wohnungen weiter auf dem Wohnungsmarkt bleiben

werden, darüber lässt sich keine klare Aussage treffen. So bleibt zunächst offen, ob zukünftig mehr Mietwohnungen an private Einzeleigentümer zur Selbstnutzung verkauft werden. Zu den Wirkungen der neuen Vermieter auf die Wohnungsmärkte und den daraus resultierenden Konsequenzen für die Mieter wurde Ende des Jahres 2010 eine Enquete-Kommission durch den nordrhein-westfälischen Landtag eingesetzt¹⁴.

Abb. 3.1:
Anteil der verkauften
Wohnungen nach Art
des Verkaufes 2010
(Quelle:
NRW.BANK.WoWiB
2011)



Neue Wohnungsunternehmen & Strategien

Aber auch Umstrukturierungen der Wohnungsunternehmen werden wahrscheinlich Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, zumindest aber auf die Mieterhaushalte haben. So kündigte Evonik an seine Wohnungsbestände (60.000 WE in NRW) mit denen der THS (70.000 WE in NRW) in einem neuen Unternehmen zusammenzuschließen (Quelle: Mieterforum Ruhr). Damit würde dieses neue Unternehmen das größte Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Zudem will sich der Evonik-Mutterkonzern im Zuge seines Börsenganges von einem Teil des Wohnungsbestandes trennen. Nach Aussagen des Konzerns sei aber nicht geplant, die Wohnungen einem Finanzinvestor zu verkaufen (Quelle: Mieterforum Ruhr).

¹² Die Informationen stammen aus der Publikation: Ökonomische Situation von Mieter- und Eigentümerhaushalten 2009 der NRW.BANK, eine Auswertung basierend auf den Daten der 26. Welle des SOEP

¹³ BBSR-Berichte KOMPAKT 2011: Markt für Wohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2011 deutlich in Bewegung

¹⁴ Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW.

Mieterwechsel & Umzugsgründe

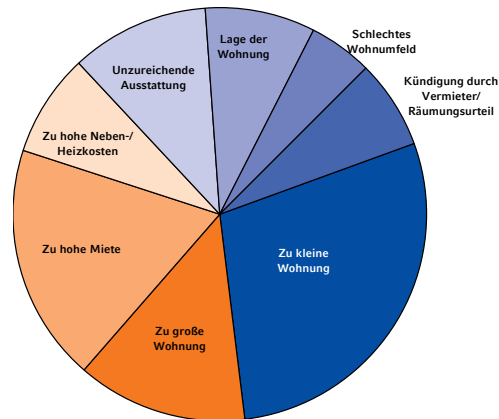
Zum wiederholten Mal in Folge finden die meisten Mieterwechsel in den Beständen der Wohnungsunternehmen aufgrund veränderter familiärer Situationen statt. So wird aufgrund der Familiengründung oder -vergrößerung die bisher bewohnte Wohnung zu klein oder im Falle einer Trennung zu groß (Abb. 3.2). Bestätigung findet dieser Umzugsgrund in der Wohnungssuchendenstatistik. So nennen 21 Prozent der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein eine zu kleine Wohnung als Grund, die Wohnung zu wechseln.



Das Instrument des organisierten Wohnungstausches war schon im vergangenen Jahr von den Wohnungsunternehmen intensiver eingesetzt worden, doch im aktuellen Befragungsjahr hat sein Einsatz den bisherigen Höhepunkt erreicht. Wohnungsunternehmen, die über einen ausreichend großen Bestand verfügen, können mit diesem Instrument die Mieter langfristig an sich binden, wenn diese für jede Lebenslage eine passende Wohnung bei „ihrem“ Wohnungsunternehmen finden. Der organisierte Wohnungstausch hilft Familien, eine größere Wohnung zu finden, ebenso wie älteren Mietern, eine kleinere Wohnung im vertrauten Wohnumfeld zu beziehen.

Auch die Mieterwechsel, die aufgrund der Unangemessenheit der Wohnung in Sinne von Hartz IV stattgefunden haben, erlebten im vergangenen Jahr einen Höhepunkt. Aus der Wohnungssuchendenstatistik ergeben sich ebenfalls Hinweise auf Wohnungswechsel aufgrund der Unangemessenheit der Wohnung. Immerhin

29,3 Prozent der Umzüge (zusammengenommen: zu große Wohnung, zu hohe Miete und zu hohe Neben- bzw. Heizkosten) fallen in diese Kategorie (Abb. 3.3). Eine mögliche Erklärung dieser vermehrten Umzüge könnte eine restriktivere Haltung der Kommunen in Bezug auf die Wohnkosten sein, die sie im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft einnehmen.



Der Erwerb von Wohneigentum ist wie in den vergangenen Jahren immer seltener ein Grund, die Mietwohnung zu verlassen. Deutlich lässt sich erkennen, dass in den vergangenen Jahren die unsichere Situation auf den Finanzmärkten und die wirtschaftlichen Unsicherheiten für die Arbeitnehmer bewirkten, dass noch weniger Mieter Wohneigentum gebildet haben. Mit der diesjährigen Befragung zeigt sich, dass mit der vorübergehenden Beruhigung der Märkte im Jahr 2010 und dem nach wie vor günstigen Zinsniveau wieder mehr Mieter den Schritt des Immobilienkaufes gewagt haben (Abb. 3.4).

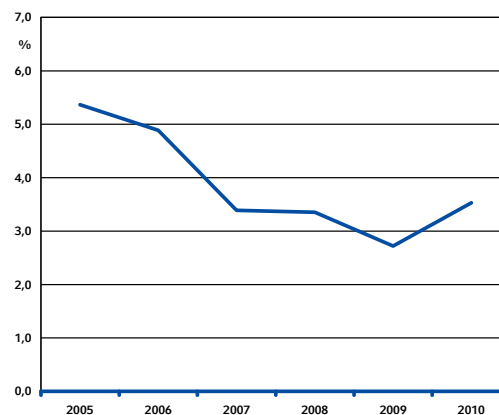


Abb. 3.3 (rechts): Gründe für die Wohnungssuche der Wohnungssuchenden Haushalte in Nordrhein-Westfalen 2010 (Quelle: NRW.BANK 2011)

Abb. 3.2 (links): Gründe für einen Wohnungswechsel der Mieter in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Abb. 3.4: Anteil der Mieterwechsel in den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen aufgrund von Eigenumbildung durch die Mieter 2010 (Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2011)

Wie sich die neuerliche Krise auf das Investitionsverhalten der Mieter auswirken wird, werden die nächsten Jahre zeigen. Scheinbar nimmt aber das Vertrauen in Immobilien als sichere Geldanlage und das Vertrauen in die Sicherheit der Arbeitsplätze wieder zu.

Wohnungsräumungen sind selten, ihre Androhung ein wirkungsvolles Instrument

Die Wohnungsunternehmen haben auch in diesem Jahr wieder öfter als im Vorjahr Räumungsverfahren in Betracht gezogen, vorrangig um keine weiteren Mietschulden auflaufen zu lassen. Wie in den vergangenen Jahren sind Mietschulden mit 83 Prozent der Hauptgrund für Räumungsandrohungen. Dass trotz einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Räumungsandrohungsquote wieder weniger Wohnungen tatsächlich geräumt wurden beschreibt wie wirkungsvoll dieses Instrument eingesetzt wird. Zum anderen zeigt es auch, dass die Wohnungsunternehmen sich dafür einsetzen, dass ihre Mieter Lösungen dafür finden, wohnen bleiben zu können.

Obgleich die Räumungsandrohungsquote (Hauptgrund sind Mietrückstände) gestiegen ist, ist die Quote der im Jahr 2010 neu entstandenen Mietschulden im Vergleich zum Vorjahr nicht nennenswert gewachsen. Jedoch ist unbekannt, in welchem Maßstab die über die Jahre aufgelaufenen Mietschulden abgebaut wurden.

Der Preis

für Wohnen in Nordrhein-Westfalen

Die im vergangenen Jahr positive Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen konnte keinen Trend ausbilden und ist im aktuellen Befragungsjahr schon wieder in eine negative Entwicklung eingetreten. Zwar bleibt das Niveau der Mieten nach wie vor deutlich über den Preisen aus dem Jahr 2000, doch sind die Schwankungen in den letzten Jahren recht groß. Anders als die sinkende Miete für preisgebundene Wohnungen, stieg die Miete für frei finanzierte Wohnungen, wenn auch nur leicht.

Der Preisunterschied zwischen den Mieten für frei finanzierte und preisgebundene Wohnungen unterscheidet sich in den Regionen des Landes erheblich. So ist der Preisabstand zwischen frei finanzierten Wohnungen und preisgebundenen Wohnungen in einigen Landesteilen so gering, dass anzunehmen ist, dass sich die wohnberechtigten Haushalte auch am freien Markt mit Wohnraum versorgen können. Dies ist insbesondere auf entspannten eher ländlichen Wohnungsmärkten mit niedrigem Mietenniveau der Fall. Anders sieht es in den teuren Ballungsgebieten aus. Hier, wo es am freien Markt kaum günstige Wohnungen gibt, entfalten die preisgebundenen Wohnungen ihre Schutzfunktion voll¹⁵.

¹⁵ Weitere Informationen zur Marktposition der öffentlich geförderten Mieten in Nordrhein-Westfalen unter www.nrwbank.de

4 Kurzfassung der Ergebnisse

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen werden regionaler und stehen dennoch miteinander in Zusammenhang. Schrumpfungsregionen verlieren ihre Einwohner an die Wachstumsregionen. Gleichzeitig hat sich die Bautätigkeit mit der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung synchronisiert. Eine Hilfestellung zur Abschätzung zukünftiger Neubaubedarfe erhalten die Wohnungsmarktakeure durch das von empirica im Auftrag des nordrhein-westfälischen Bauministeriums erstellte Gutachten zur Entwicklung der qualitativen und quantitativen Neubuanachfrage auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Nachfrage bestehen in den sich wandelnden Wohnbiographien und den demografisch bedingten Änderungen der Nachfrage.

Auch auf entspannten Wohnungsmärkten stellen die Wohnungsmarktextperen eine angespannte Lage im Bereich der preisgünstigen Wohnungen fest. Zwar werden in den kommenden Jahren nicht so viele preisgebundene Wohnungen ihre Bindungen verlieren wie zuletzt angenommen, doch werden eben auch weniger preisgebundene Mietwohnungen gebaut. Demgegenüber steht eine wachsende Zahl von Haushalten mit sehr niedrigem Einkommen. Bezüglich der Verfügbarkeit von Wohnraum für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen, in dieser Befragung konkret für Leistungsempfänger nach SGB II, zeigen sich die Marktexperten ungewöhnlich uneinig. Diese Uneinigkeit bestärkt noch einmal die beschriebene Heterogenität der Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten im Land. Der Preisunterschied zwischen den Mieten für frei finanzierte und preisgebundene Wohnungen unterscheidet sich in den Regionen des Landes erheblich. Und so erfüllen die Mieten preisgebundener Wohnungen nur noch auf angespannten Wohnungsmärkten ihre Schutzfunktion voll. In diesem Befragungsjahr gab es erstmals wieder Hinweise darauf, dass die Kommunen einen strikteren Umgang mit der Über-

nahme der Kosten der Unterkunft zeigen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation entwickeln wird.

Auf kleinräumiger Ebene und mehrheitlich im Rahmen größerer Projekte, gelingt in Nordrhein-Westfalen die Einbindung der Einzeleigentümer in die Stadtentwicklung. Zukünftig werden sich Kommunalverwaltung und Immobilienbesitzer wohl noch weiter miteinander vernetzen, wenn Klimaanpassungen gemeinsames Handeln und Planen bedingen.

Als vorrangiges Investitionsfeld benennen sowohl die befragten Marktexperten als auch die Wohnungsunternehmen Maßnahmen, die in den bestehenden Wohnungen und dem Wohnumfeld wirken. Der Neubau von Wohnungen spielt, wie auch schon im vergangenen Jahr, eine untergeordnete Rolle. In den Beständen führt die energetische Sanierung die Liste der Maßnahmen an, dicht gefolgt von Modernisierungsmaßnahmen. Gebremst wird die Investition in den Wohnungsbestand durch finanzielle Aspekte; zum einen durch den engen finanziellen Spielraum einiger Wohnungsunternehmen, zum anderen durch das zum Teil niedrige Mietenniveau.

Die Notwendigkeit der Investitionen in die Wohnungsbestände zeigen die Gründe für Wohnungsleerstand. Eine unzureichende Wohnungsausstattung veranlasste auch dieses Jahr Mieter, aus der Wohnung auszuziehen. Dabei stellt Wohnungsleerstand für die befragten Wohnungsunternehmen kein größeres Problem dar. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter der Fluktuationsreserve und nur wenige Unternehmen haben strukturellen Leerstand in ihren Beständen.

Nordrhein-Westfalen ist ein Mieterland, mit einem großen Anteil Mietwohnungen, einem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau und einer heterogenen Vermieterstruktur. Aufgrund der günstigen Bedingungen für das Wohnen zur Miete konnten sich bislang Konzepte zum Weiterver-

kauf von Mietwohnungen an die derzeitigen Mieter (durch Finanzinvestoren nach

großen Immobilienverkäufen) nicht durchsetzen.

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

Wohnungsmarkt NRW - Info

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2011 (erscheint im Januar 2012)

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 2010
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wohnungsmarkt NRW - aktuell

Quartalsbericht 4/2011
(erscheint im Januar 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 finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Arbeitsgruppen-treffen
- 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 Hofmann

Bearbeitung:
Julia Wessendorf

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

Düsseldorf, Dezember 2011

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, ihre 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.