

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

# Wohnungsmarktbarometer 2012

Auswertung der Expertenbefragung zur Lage auf den Wohnungsmärkten





# Inhalt

1	Einführung	5
2	Ergebnisse der Befragung	7
3	Datengrundlage	11

Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung



# 1 Einführung

Seit mehr als zehn Jahren befragt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers Fachleute aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Verbänden zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmärkte. In dieser Publikation werden Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012 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 Meinungen der Fachleute.

Im aktuellen Befragungsjahr wurden Fragen rund um den Neubau von preisgebundenen Wohnungen ergänzt.

## **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 dem landesweiten auch regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in Nordrhein-Westfalen etabliert<sup>1</sup>.

## **Einbindung der Befragung 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 Mo-

dernisierungen 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 Analysen und Erhebungen durch<sup>2</sup>.

## **Zur Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten**

Die demografischen Trends der letzten Jahre verfestigen sich. Die Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen insgesamt ist weiter zurückgegangen. Immer weniger Gemeinden profitieren noch von Bevölkerungswachstum: diese liegen in der Rheinschiene, im grenznahen Bereich am Niederrhein und in Teilen des Münsterlandes und Ostwestfalens. Aufgrund der Haushaltsverkleinerungsprozesse bleibt aber die Zahl an Haushalten als Wohnungsnachfrager noch weitgehend konstant. Allerdings setzt sich auch die Verschiebung hin zu älteren Haushalten mit entsprechend anderen Wohnbedürfnissen fort.

In den meisten Kommunen des Landes war die Bautätigkeit im vergangenen Dreijahreszeitraum deutlich niedriger als in den Jahren davor. Daran konnten auch zuletzt steigende Baufertigstellungszahlen nichts ändern. Problematisch ist, dass auch in der Mehrzahl der noch wachsenden Kommunen weniger gebaut wird. Zusätzlich ist gerade in den größeren wachsenden Städten der Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Baufertigstellungen nur unterdurchschnittlich.

Bei der Mieten- und Kaufpreisentwicklung sind die grundlegenden regionalen Trends weiterhin stabil. Die Preisentwicklung hat sich vor allem in denjenigen Regionen verstärkt, wo das Preisniveau und die Nachfrage bisher schon sehr hoch waren. In der Rheinschiene, in Münster und Aachen sind die Mieten nach wie vor am höchsten. Hier ist zusätzlich der Preisanstieg für Neubaumieten, der im gesamten

<sup>1</sup> Mehr zu diesem Thema unter [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

<sup>2</sup> Informationen zu weiteren Analysen stehen auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) zur Verfügung.

Land festzustellen ist, am stärksten. Die Hauptursache für die steigenden Neubaumieten ist die Konzentration von Neubauten auf das Hochpreissegment.

Im Eigentumssegment sind vielerorts von Krisen und Inflationsangst ausgelöste Nachfrageimpulse spürbar. Insbesondere in den Kernstädten sind die Preise für Neubauwohnungen rasant angestiegen. Auch bei neuen Eigenheimen gab es einen Preisboom. Bei gebrauchten Eigenheimen verzeichneten demgegenüber viele Regionen stabile bis leicht steigende Preise. Die Preise für Bestandswohnungen sanken hingegen – außer in Düsseldorf – im gesamten Land.

Durch die steigenden Mieten und Preise hat sich die Situation für Nachfrager in den wachsenden Regionen weiter verschärft. Besonders schwierig stellt sich die Situation für kleinere Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Bezug von Mindestsicherungsleistungen sowie Familien mit Kindern dar.

In den schrumpfenden Regionen gibt es zwar keinen quantitativen Wohnungsmangel, aber die Qualitäten des Wohnungsbestands entsprechen teilweise nicht mehr der Nachfrage. Dies gilt insbesondere für die wachsende Nachfrage älterer Haushalte nach kleineren, preisgünstigen Mietwohnungen in zentralen Lagen<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Eine umfassende Analyse der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen bietet der Wohnungsmarktbericht NRW 2012. Der Bericht kann kostenlos auf der Homepage der NRW.BANK bestellt werden ([www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)).

## 2 Ergebnisse der Befragung

### Entspannte & angespannte Marktsituationen in den Regionen des Landes

Die Marktexperten bestätigen ihre Einschätzungen zur Situation auf den Wohnungsteilmärkten. Insgesamt verstärken sich die Trends der vergangenen Jahre. Auch für die Zukunft sehen die Marktexperten ein weiteres Auseinanderdriften der Marktlagen. Während sich die Lage für das obere Mietpreissegment sowie Eigenheime und Eigentumswohnungen weiter entspannt, wird sich die Situation im unteren Mietpreissegment und bei öffentlich geförderten Wohnungen weiter anspannen. Dadurch wird sich in diesen Teilssegmenten des Wohnungsmarktes die Situation für Mieter und Wohnungssuchende weiter verschärfen.

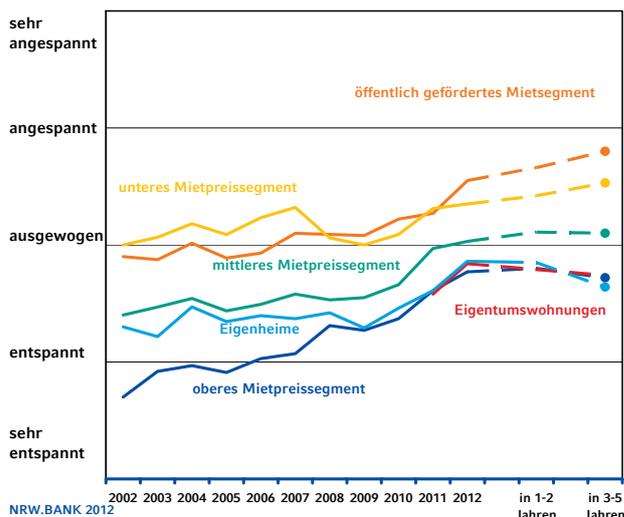


Abb. 2.1: Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen 2002-2016 (Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Die Aussagen der Marktexperten bekräftigen die derzeit in Praxis und Politik geführten Diskussionen um einen Wohnungsmangel im preisgünstigen Segment. In wachsenden Regionen wie zum Beispiel der Rheinschiene und auch in Städten wie Münster ist bereits seit mehreren Jahren eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Fachleute gehen hier nicht von einem nur qualitativ bedingten, sondern von einem echten, zahlenmäßigen Wohnungsmangel aus. In Regionen mit einer deutlich abneh-

menden Bevölkerungs- und Haushaltszahl ist hingegen nicht von einem zahlenmäßigen Wohnungsmangel auszugehen. Die gleichzeitig stattfindende Veränderung der Bevölkerungsstruktur – Stichwort „weniger, älter, bunter“ – zieht jedoch qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage nach sich. Dies führt dazu, dass auf der einen Seite nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen leer stehen, während auf der anderen Seite in einigen Segmenten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

### Zur Nachfrageseite nach günstigen Mietwohnungen

An dieser Stelle werden einige den Wohnungsmarkt beeinflussende Rahmenbedingungen erläutert. Diese Rahmenbedingungen liefern Hinweise darauf, wie die Engpässe im Segment der preisgünstigen Wohnungen entstehen bzw. entstanden sind. Der nachfolgende Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2012<sup>4</sup> liefert eine Reihe von Hinweisen zur Situation der Nachfrageseite nach preisgünstigen Mietwohnungen.

In Nordrhein-Westfalen ist mehr als jeder siebte Einwohner von relativer Einkommensarmut betroffen. In der Mehrzahl der Fälle bedeutet dies, dass er von staatlichen Mindestsicherungsleistungen wie Hartz IV oder der Grundsicherung im Alter lebt.

Rund zehn Prozent der Nordrhein-Westfalen erhalten Mindestsicherungsleistungen. Die größte Gruppe sind nach wie vor die Empfänger von SGB-II-Leistungen, aber immer mehr Menschen nehmen auch die Grundsicherung im Alter in Anspruch. Insbesondere in den Großstädten sind überdurchschnittlich hohe Anteile der Haushalte auf diese Leistungen angewiesen. Die große Mehrheit

<sup>4</sup> Der Wohnungsmarktbericht NRW 2012 kann auf der Homepage der NRW.BANK kostenlos bestellt werden ([www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)). Neben einer detaillierten Betrachtung im Schwerpunktthema Soziale Absicherung des Wohnens bietet er eine umfangreiche Analyse der Situation auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen.

der betroffenen Personen lebt in Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Aufgrund der Angemessenheitsregelungen werden vor allem Wohnungen bis 65 Quadratmeter Wohnfläche benötigt.

Zusätzlich zu den Haushalten mit Mindestsicherungsleistungen erhalten zwei Prozent der Haushalte im Land Wohngeld. Viele Wohngeldbezieher gibt es vornehmlich dort, wo der Anteil an Mindestsicherungsleistungsempfängern geringer, aber der Anteil von Minijobbern und Hinzuverdienern hoch ist. Insgesamt wird mehr als jeder zehnte Haushalt durch staatliche Leistungen teilweise oder vollständig von den Wohnkosten entlastet.

Insgesamt bleibt die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigen Wohnungen relativ stabil, in den Wachstumsregionen nimmt sie weiter zu. Gleichzeitig sinkt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. So sind für frei finanzierte Wohnungen im unteren Preissegment deutliche Mietanstiege zu beobachten. Das gilt nicht nur für die wachsenden Städte mit zum Teil deutlichen Anstiegen, sondern auch für viele andere Regionen des Landes – und zwar selbst dort, wo die mittleren Angebotsmieten rückläufig waren. Ein besonders starker Anstieg ist für Kleinwohnungen festzustellen, auf die Studierende, Hartz-IV-Empfänger und Ältere angewiesen sind.

Gleichzeitig nimmt auch die Zahl preisgebundener Wohnungen kontinuierlich ab. Daher ist die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte insbesondere in den wachsenden Städten problematisch, wo die Marktlage im preisgünstigen freifinanzierten Segment besonders angespannt ist.

**Neubau – Lösung zur Entspannung der Marktlage?**

Ausgehend von der beschriebenen Situation der Nachfrageseite nach günstigen Mietwohnungen und beeinflusst durch die öffentliche Diskussion wurde das diesjährige Wohnungsmarktbarometer um Fragen rund um den Neubau von Wohnungen, insbesondere von öffentlich geförderten Mietwohnungen ergänzt.

Die Experten wurden gefragt, ob sie den Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen in ihrer Region für ausreichend halten. Hier gaben lediglich 23 Prozent der Experten an, dass sie das derzeitige Neubauniveau in diesem Segment als ausreichend empfinden.

Die anderen 77 Prozent der Experten wurden gefragt, was ihrer Meinung nach die Gründe für den nicht ausreichenden Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen seien. Als stärkstes Hemmnis des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus wird die deutlich höhere Rendite genannt, die Investoren durch den Bau von frei finanzierten Wohnungen erzielen können. Zudem scheint es aber auch einen Engpass an geeigneten Grundstücken zu geben. Dieser Mangel an Bauland wird nach Expertenmeinung zusätzlich betont durch die derzeit (zumindest in einigen Regionen) sehr hohen Bodenpreise.

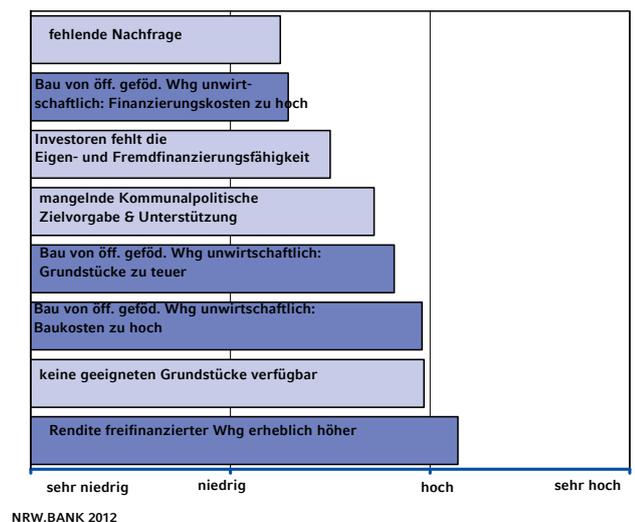


Abb. 2.2: Hemmnisse des Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung der Marktexperten 2012

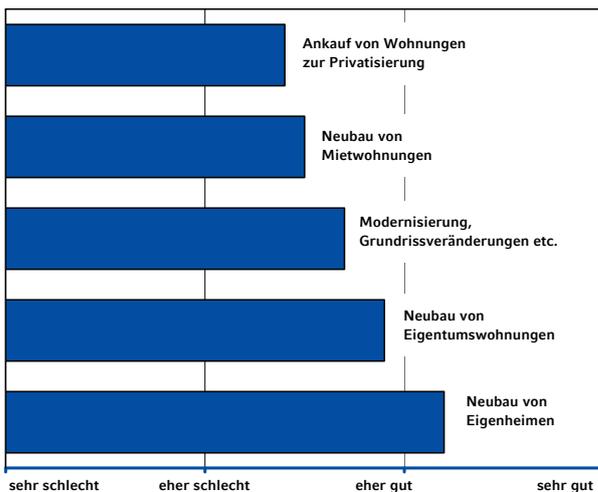
(Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Die Hemmnisse des Neubaus liegen insgesamt weniger in Finanzierungsschwierigkeiten der Investoren (Eigenkapital oder Fremdkapital) sondern eher in den spezifischen Wohnungsmarktlagen der Region und den erwarteten Renditen. Mangelnde kommunalpolitische Zielvorgaben für Investoren, gepaart mit knappen Wohnbauflächen, ein insgesamt sehr niedriges Zinsniveau am Kapitalmarkt und

ein hoher Standard im Neubau hemmen die Investoren, mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen zu bauen.

### Investitionsklima in den Segmenten sehr unterschiedlich bewertet

Auch bei der Betrachtung des Mietwohnungsbaus insgesamt, also dem Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen, sehen die Marktexperten ein eher schlechtes Investitionsklima.



NRW.BANK 2012

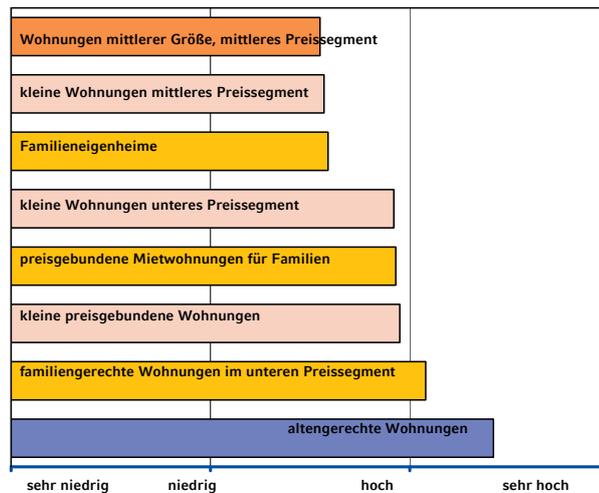
Abb. 2.3: Einschätzung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen durch die Marktexperten 2012  
(Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Eine deutlich positivere Bewertung durch die Marktexperten erhalten die Investitionen in Eigentumsmaßnahmen. In diesen Einschätzungen spiegeln sich bereits weiter oben beschriebene Hemmnisse des Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen wider. Zudem lassen sich Hinweise auf die vielfach genannte Flucht in Betongold durch Nachfrager und Investoren ablesen. Das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und bei Immobilienkrediten veranlassen scheinbar viele Nachfrager dazu, Eigentum zu bilden und vorhandenes Eigenkapital in Immobilienvermögen anzulegen.

### Marktexperten identifizieren Neubaubedarfe...

Die Marktexperten identifizieren für den Wohnungsneubau deutliche Handlungsbedarfe. Das Thema altengerechte, also barrierefreie und barrierearme Wohnungen in zentralen oder zumindest gut an-

gebundenen Lagen wird als besonders wichtig eingeschätzt.



NRW.BANK 2012

Abb. 2.4: Einschätzung des Bedarfs an Neubauwohnungen nach Segmenten durch die Marktexperten in Nordrhein-Westfalen 2012  
(Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Gleichzeitig spiegelt sich in den Einschätzungen der Experten die aktuelle Diskussion um die Bezahlbarkeit von Wohnraum wider. Während der Neubau von Wohnungen im unteren Preisbereich als sehr wichtig eingestuft wird, werden die Neubauten für mittlere Einkommen als weniger wichtig bewertet. Somit lässt sich auch aus diesen Aussagen der Experten eine Wohnungsmarktanspannung insbesondere für Haushalte mit eher niedrigem Einkommen (sowohl absolut als auch mit Äquivalenzeinkommen) ableiten.

### ...und wichtige Themen zur Anpassungen des Wohnungsbestandes

Bei kaum einer anderen Einschätzung sind sich die Marktexperten so einig wie bei der Frage, welche Themen der Bestandsentwicklung in den kommenden Jahren verfolgt werden sollten. Die großen Themen Energie und Barrierefreiheit in den Wohnungsbeständen wurden wie in den vergangenen Jahren als wichtige Ziele der Bestandsentwicklung benannt. Es wird sichtbar, dass sich die als wichtig eingestuften Themen im Neubau und in der Bestandsentwicklung gleichermaßen wiederfinden. Da bei Neubauten von einem hohen energetischen Standard ausgegangen werden kann, wird dieses Thema in den identifizierten Neubaubedarfen

nicht genannt, wohl aber in den Zielen der Bestandsentwicklung. Jedoch wird die Barrierefreiheit des Wohnungsangebotes sowohl für den Neubau als auch für die Bestandsentwicklung als eines der wichtigsten Handlungsfelder wahrgenommen. Angesichts der demografischen Bevölkerungsentwicklung (mehr ältere Menschen in Ein-Personenhaushalte) erklärt sich diese Einschätzung.

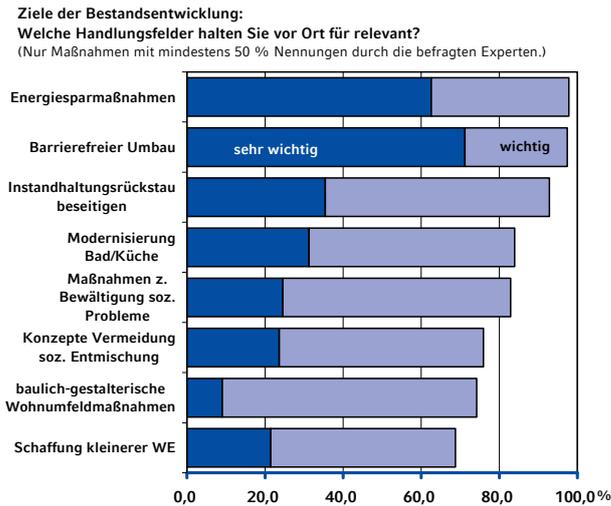


Abb. 2.5: Ziele der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung der Marktexperten 2012  
(Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Die Bewertungen der Hemmnisse der Bestandsentwicklung zeigen deutlich, dass sich die bestehenden Kommunikationsstrukturen ändern müssen. Die privaten Vermieter, als wesentliche Gruppe der Immobilienbesitzer, müssen stärker einbezogen werden in alle Diskussionen rund um die Bestandsentwicklung. Während die Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren erfolgreich mit den Kommunen an Strategien gearbeitet haben wie die Wohnungsbestände langfristig nachfragegerecht bleiben können, gibt es bislang nur wenige und sehr individuelle (also kaum übertragbare) Ansätze um die Einzeleigentümer stärker an der Stadt- und Bestandsentwicklung zu beteiligen. Insbesondere hinsichtlich der derzeit geführten Diskussionen in Praxis und Politik über die zunehmende Bedeutung des Quartiers in der Stadt- und Bestandsentwicklung wird die Einbindung der Einzel-

eigentümer noch einmal an Bedeutung zunehmen<sup>5</sup>.

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

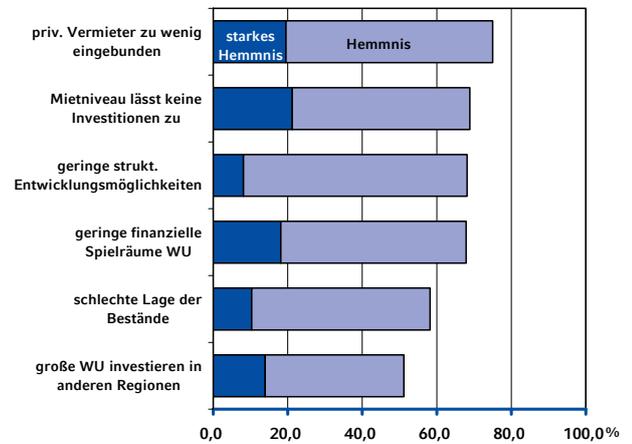


Abb. 2.6: Hemmnisse der Bestandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Einschätzung der Marktexperten 2012  
(Quelle: NRW.BANK.WomBa 2012)

Als weiteres starkes Hemmnis der Bestandsentwicklung benennen die Marktexperten das örtliche Mietniveau. Dieses ist zum Teil so begrenzt, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht auf die Miete umgelegt werden können. Investitionen in den Wohnungsbestand werden deshalb nicht getätigt. Insbesondere vor dem Hintergrund des weiter wachsenden Drucks auf die Wohnungseigentümer die Bestände energetisch zu sanieren und Barrieren zu reduzieren wird eine Diskussion dieses Hemmnisses in Politik und Praxis unumgänglich werden.

<sup>5</sup> In Nordrhein-Westfalen gibt es gute Beispiele dafür, wie auf kleinräumiger Ebene mit den Einzeleigentümern gemeinsam Stadtentwicklungsprozesse geplant und städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Aus der im Jahr 2009 eingesetzten Landesinitiative IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer haben sich in Nordrhein-Westfalen Projekte unter Federführung von Haus & Grund zusammengefunden, in denen private Hauseigentümer sich gemeinsam mit der Kommune städtebaulichen Fragestellungen und konkreten Maßnahmen widmen. Mehr Informationen zu IdEE unter [www.mbsv.nrw.de](http://www.mbsv.nrw.de).

## 3 Datengrundlage

### Teilnehmerzahl insgesamt

Insgesamt beteiligten sich rund 240 Wohnungsmarktextperten aus Nordrhein-Westfalen am Wohnungsmarktbarmeter.

### Teilnehmer die auch im vergangenen Jahr teilgenommen haben

Von den befragten Wohnungsmarktextperten gaben 74 Prozent an, dass sie auch im vergangenen Jahr am Wohnungsmarktbarmeter teilgenommen haben.

### Branchenmix der Teilnehmer

Etwa 37 Prozent der Marktextperten arbeiten in der Kommunal- oder Kreisverwaltung. Doch auch Vertreter von Wohnungsunternehmen und Maklern sind in einem recht hohen Maß vertreten.

Sektor	Prozent
Wohnungsunternehmen und -genossenschaften	19,2
Bauwirtschaft/Bauträger	3,8
Makler	15,4
Baufinanzierung	9,2
Wissenschaft, Sachverständige	1,9
Kommunal- & Kreisverwaltungen	36,9
Politik	1,2
Mieterbund	2,3
Haus- & Grundeigentümer	5,8
sonstige	4,2
Summe	100,0

### Regionszugehörigkeit der Teilnehmer

Die räumliche Verteilung der Marktextperten zeigt eine starke Konzentration in den bevölkerungs- (und wohnungs-) starken Regionen Ruhrgebiet und Rheinschiene.

Region	Prozent
NRW allgemein	3,4
Ruhrgebiet	34,5
Rheinschiene	17,6
Südwestliches Rheinland	4,6
Niederrhein	9,7
Münsterland	7,1
Ostwestfalen	7,6
Sauer- & Siegerland	5,9
Bergisches Land	9,7
Summe	100

### Zugehörigkeit zu Regionstypen der Teilnehmer

Auch in der Zuordnung der Marktextperten zu Raumtypen gibt es eine starke Betonung derjenigen Experten, deren Aussagen sich auf die Wohnungsmärkte der Großstädte sowie deren Ballungsrand beziehen.

Raumtyp	Prozent
Großstadt/Ballungskern	38,8
Stadtumland/Ballungsrand	18,4
größere Stadt im ländlichen Raum	18,8
ländliche Kleinstadt/Gemeinde	24,0
Summe	100,0

# 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 - Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2012

Modernisierung im Wohnungsbestand durch Mieter und Eigentümer. Auswertung aus dem SOEP des DIW (2012)

Wohnungsabgänge in NRW. Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen (2011)

Befragungsergebnisse 2011.  
Wohnungsmarktbarometer & wohnungswirtschaftliche Befragung

## Wohnungsmarkt NRW - aktuell

Quartalsbericht (erscheint im 2. Monat des Folgequartals)

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

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

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

## Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand  
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände  
seit 1996 – aktuell: 2011

Soziale Wohnraumförderung  
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2011

## **NRW.BANK**

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

### **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](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

Ansprechpartner:  
Karl-Friedrich Hofmann

Bearbeitung:  
Julia Wessendorf

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

Titelfoto: Claus Langer

**Düsseldorf, Januar 2013**

## **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.





