

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Wfa-Befragungsergebnisse 2009
Schwerpunkt: Modernisierung des Wohnungsbestandes



Einführung

Seit mehr als zehn Jahren befragt die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa), Anstalt der NRW.BANK, Wohnungsmarktfachleute aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und den Verbänden zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmärkte. In dieser Publikation werden Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers und der Wohnungswirtschaftlichen Befragung dargestellt.

Wohnungsmarktbarometer – Stimmungsbild für die Wohnungsmärkte

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

Schwerpunktthema des Wohnungsmarktbarometers 2009 sind Einschätzungen der Fachleute zu „Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen“ als Instrument der strategischen Planungen im Themenfeld Wohnen. An der diesjährigen Befragung haben sich 280 Fachleute beteiligt (2008: 267). Auf dieser Basis lassen sich Veränderungen in den Einschätzungen zur Marktsituation treffsicher ableiten.

Wohnungswirtschaftliche Befragung – Modernisierung des Bestands

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

Schwerpunktthema der Wohnungswirtschaftlichen Befragung 2009 ist die Frage, in welchem Modernisierungszustand sich der nordrhein-westfälische Wohnungsbestand befindet und welche Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren vorrangig umgesetzt wurden.

Die aktuelle Befragung ermöglicht Aussagen zur Entwicklung von rund 650.000 Wohnungen, das sind etwa 7,6 Prozent (2008: 7,5%) des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes. 78,3 Prozent der teilnehmenden Wohnungsunternehmen gaben an, auch im vergangenen Jahr an der Befragung teilgenommen zu haben. Somit fließen Angaben über rund 85 Prozent der Wohnungen aus dem vergangenen Jahr wieder in die Ergebnisse ein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa

Anfang der 1990er Jahre wurde die Wfa vom nordrhein-westfälischen Bauministerium beauftragt, die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung einzuführen. Zielsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung ist, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Grundlage für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Inzwischen haben sich mit Unterstützung der Wfa neben der landesweiten auch regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in Nordrhein-Westfalen etabliert.

Einbindung der Befragungen in die Wohnungsmarktbeobachtung

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

¹ Informationen zu weiteren Befragungen (z.B. Wfa-Mieterbefragung) unter www.wfa-nrw.de – service - publikationen

Zur Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen ist in den letzten Jahren zunehmend differenzierter geworden. Nach dem Ende einer auf Wachstum ausgerichteten Phase des Wohnungsbaus und einer zunehmenden Entspannung auf den Wohnungsmärkten liegen in Nordrhein-Westfalen nun schrumpfende und wachsende Wohnungsmärkte dicht nebeneinander.

Fragestellungen der Bestandsmodernisierung nehmen an Bedeutung (und Häufigkeit) zu. Vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen und des demografischen Wandels sind die Marktakteure auf der Suche nach Ansatzpunkten, mit denen sie die Wohnstandorte langfristig

nachfragegerecht gestalten können und von denen sie sich einen Vorteil im vermeintlichen Wettbewerb um Einwohner versprechen.

Methodischer Hinweis

Bei einigen Auswertungen stimmen die Angaben der Einzelwerte zusammengefasst nicht mit dem angegebenen Gesamtwert überein. So liegt z.B. in Abb. 1.3 die Gesamtdurchschnittsmiete tiefer als die der beiden Teilsegmente (frei finanzierte Wohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen). Das ist möglich, weil einige Wohnungsunternehmen nur einen einzigen Durchschnittswert angegeben haben, ohne die Mietwerte nach Marktsegmenten aufzugliedern.

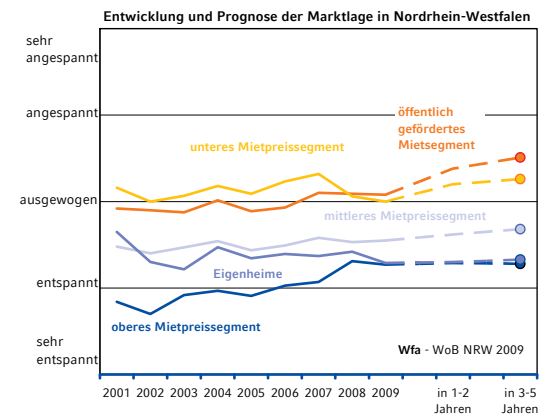
1 Entwicklung der Wohnungsmärkte

Entwicklung der Marktsegmente differenziert sich weiter aus

Zumindest in den günstigen und mittleren Preissegmenten wird die Marktlage von den Fachleuten auch in diesem Jahr wieder leicht angespannter bewertet als in den Jahren zuvor. Hier sehen die Marktexperten auch in den kommenden Jahren einen höheren Nachfragedruck. Das obere Preissegment und der Eigenheimsektor wurden in diesem Jahr abermals als entspannt eingestuft. Auch für die nahe und mittlere Zukunft sehen die Wohnungsmarktfachleute hier wenig Entwicklung. Betrachtet man die Einschätzung der zukünftigen Marktlagen, so wird deutlich, dass sich die preisgünstigen und übrigen Marktsegmente weiter von einander entfernen werden (Abb. 1.1).

Abb. 1.1:
Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW
(Quelle:
Wfa-WoMba 2009)

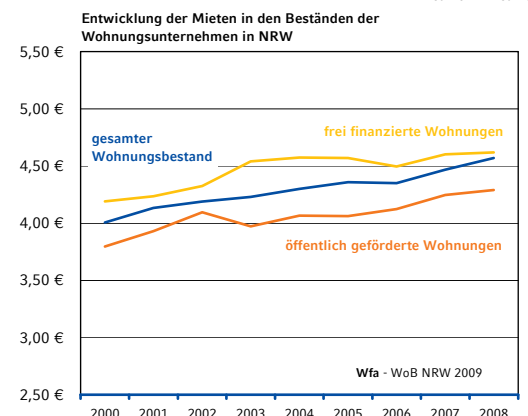
lich macht. Im Umkehrschluss spiegeln sich in den sinkenden Mieten des Ruhrgebietes die sinkende Nachfrage und die zum Teil vorhandene Leerstandsproblematik wider. Aufgrund des großen Wohnungsangebotes bei rückläufiger Nachfrage, sind Mieterhöhungen wohl nicht mehr überall zu realisieren.



Die Mietentwicklung der Regionen gibt Hinweise zur Marktsituation

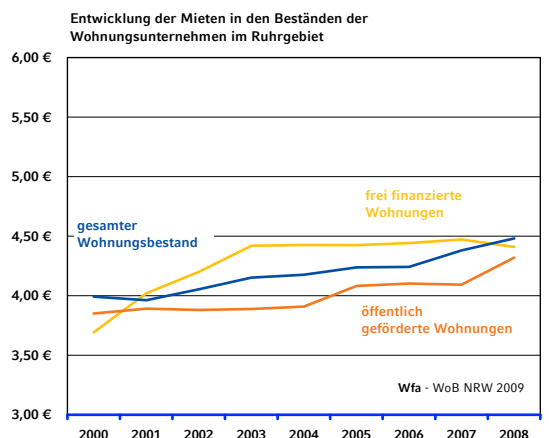
Die Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen hat, wie auch in den Jahren zuvor, weiter angezogen. Dabei sind sowohl die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau als auch im preisgebundenen Segment gestiegen (Abb. 1.2).

Abb. 1.2:
Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen in NRW 2000-2008
(Quelle:
Wfa-WoWiB 2009)



Zwischen den Regionen in Nordrhein-Westfalen verfestigen sich die Niveauunterschiede der Mieten. Neben dem Niveauunterschied treten die Entwicklungen der Mieten in den Vordergrund, an denen sich die An- bzw. Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte erkennen lassen. So stiegen die Mieten zwar im Ruhrgebiet insgesamt noch leicht an, doch resultierte dieses Wachstum ausschließlich aus der Erhöhung der Mieten im preisgebundenen Segment. Die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand sanken zum ersten Mal (Abb. 1.3). Anders verhielt es sich im Münsterland, wo sowohl der frei finanzierte Wohnungsteilmarkt als auch das preisgebundene Segment nach wie vor eine positive Entwicklung aufwiesen (Abb. 1.4). Der stetige Anstieg der durchschnittlichen Miete lässt auf einen gleich bleibenden Nachfragedruck schließen, der Mietsteigerungen im Münsterland mög-

Abb. 1.3:
Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet 2000-2008
(Quelle:
Wfa-WoWiB 2009)



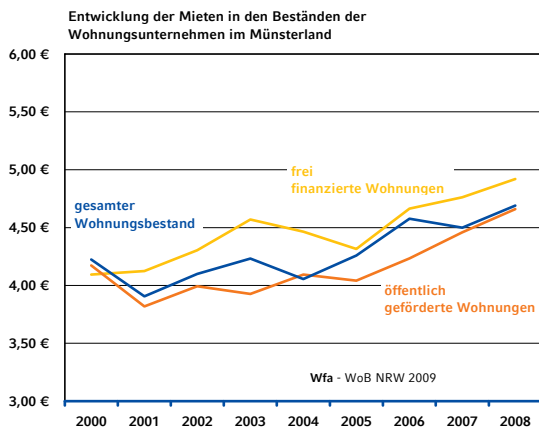


Abb. 1.4: Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen im Münsterland 2000-2008 (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

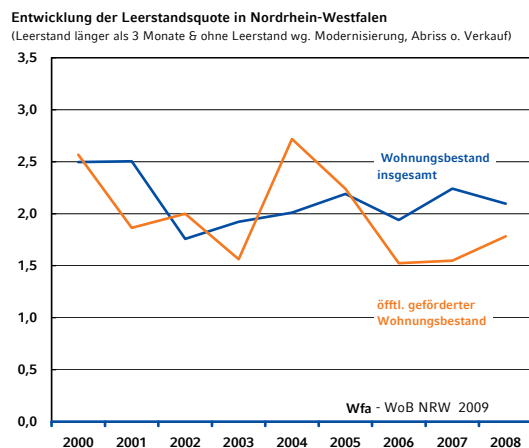


Abb. 1.5: Entwicklung der Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen 2000-2008 (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

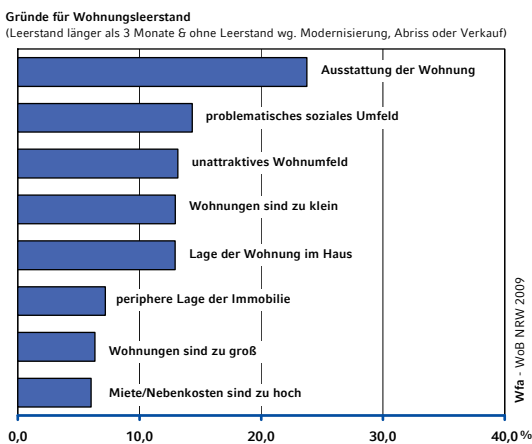


Abb. 1.6: Gründe für Wohnungsleerstand (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

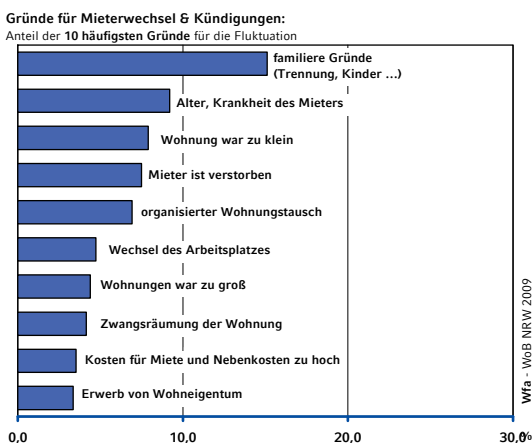


Abb. 1.7: Gründe für Mieterwechsel und Kündigungen (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Leerstandsquote nahezu unverändert

Landesweit nähert sich die Leerstandsquote wieder ihrem Wert von Ende der 1990er Jahre. Mit 2,1 Prozent liegt sie in einer unbedenklichen Größenordnung (Abb. 1.5). Allerdings könnte die tatsächliche Leerstandsquote etwas höher sein, da der GdW² in seiner Jahresstatistik für das Jahr 2007 eine Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen von 3,7 Prozent angibt (WoWiB 2007: 2,2 %). Über die Leerstände in Beständen privater Vermieter liegen keine Angaben vor. Wie auch in den vergangenen Jahren werden in erster Linie die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen für den Wohnungsleerstand verantwortlich gemacht (Abb. 1.6). Zudem hat die Bedeutung eines problematischen sozialen Umfelds als Leerstandsgrund weiter zugenommen, ebenso wie die als zu hoch eingeschätzte Miete. Der Leerstand einer Wohnung aufgrund ihres problematischen sozialen Wohnumfeldes spiegelt sich auch in den Einschätzungen zur Wirkung von Hartz IV auf den Wohnungsmarkt wider: Hier wird häufig die Zunahme sozialer Segregation genannt (vgl. dazu Seite 6: Abb. 1.9).

Mieterfluktuation in Nordrhein-Westfalen liegt im bundesdeutschen Mittelfeld

Insgesamt bleibt die Fluktuationsquote in den befragten Wohnungsunternehmen stabil. Mit rund 11 Prozent (GdW 2007: 10 %) lag Nordrhein-Westfalen etwa im Durchschnitt des bundesweiten Ländervergleichs. Der Bundesdurchschnitt 2007 erreichte nach Statistik des GdW einen Wert von 10,3 Prozent.

In Nordrhein-Westfalen sind die Gründe für Mieterwechsel vielfältig (Abb. 1.7). So führen solche Gründe die Liste an, die mit der Veränderung der persönlichen Lebenssituation zusammenhängen. Auch der Wechsel des Arbeitsplatzes zieht häufig einen Wohnungswechsel nach sich. Insgesamt haben sich die Gründe für Mieterwechsel in den vergangenen Jahren wenig verändert. Einzig der organisierte Wohnungstausch konnte sichtlich an Bedeutung gewinnen. Hier zeigen sich die

² GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Wirkungen der bestandsorientierten Wohnkonzepte der Wohnungsunternehmen (zum Beispiel für das Wohnen im Alter).

Abb. 1.8: Einschätzung der lokalen Kostenobergrenzen (Quelle: Wfa-WoMba 2009)

Kostenobergrenzen von Hartz IV überwiegend der Marktlage angemessen

Nachdem sich die Wfa im vergangenen Jahr intensiver mit der Wohnsituation von einkommensschwachen Haushalten und den Angemessenheitskriterien nach Hartz IV auseinandergesetzt hat³, wurde im diesjährigen Wohnungsmarktbarometer die Einschätzung der lokalen Kostenobergrenzen in Relation zur tatsächlichen Marktlage abgefragt (Abb. 1.8). Dabei schätzt die knappe Mehrheit der Befragten die lokalen Kostenobergrenzen als angemessen ein. Immerhin 33 Prozent sehen die Kostenobergrenzen jedoch als zu streng an. Hier zeigen sich die unterschiedlichen Situationen und Maßstäbe der lokalen Märkte, stark abhängig vom jeweiligen Nachfragedruck.

Hartz IV und der Wohnungsmarkt: Einschätzung der Experten wie gut die Kostenobergrenzen in ihrer Stadt zur tatsächlichen Wohnungsmarktlage passen. Die Marktobergrenzen sind...

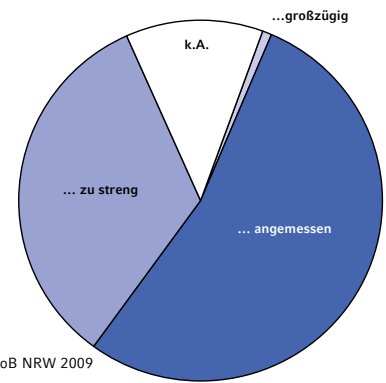


Abb. 1.9: Von den Marktexperten festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten (Quelle: Wfa-WoMba 2009)

Hinsichtlich der Folgen von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten stimmen die Einschätzungen der Wohnungsmarktexperten (Abb. 1.9) überein mit den tatsächlichen Wirkungen, die die Wohnungsunternehmen in ihren Beständen spüren (Abb. 1.10). So liegen Schwerpunkte der Auswirkungen auf einer gesteigerten Nachfrage im preisgünstigen Segment und nach kleineren Wohnungen. Sofern sich dieser Effekt verstetigt, sind in der Wirkung sinkende Leerstandszahlen, zumindest im öffentlich geförderten Wohnungsbestand (vgl. Abb. 1.5), möglich. Prozesse der Sozialen Segregation werden von den Experten als schwerwiegender eingeschätzt als die Unternehmen diese Prozesse in der Realität beobachten konnten.

Folgen von Hartz IV: In den Regionen der Marktexperten festgestellte Entwicklungen

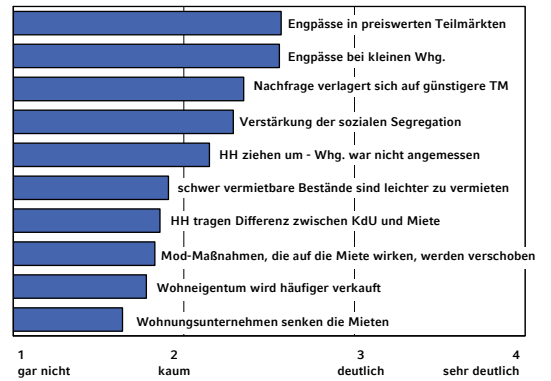
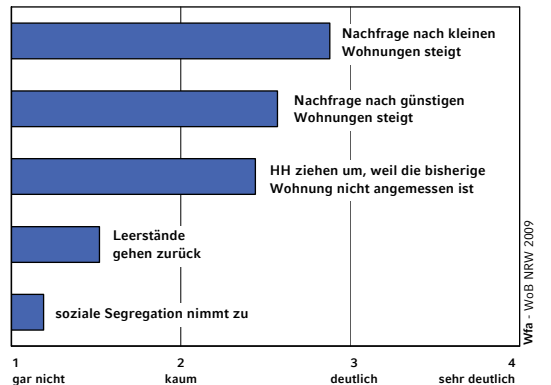


Abb. 1.10: Von den Wohnungsunternehmen festgestellte Entwicklungen in Folge von Hartz IV auf den Wohnungsmärkten (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Folgen von Hartz IV: In den Beständen der Wohnungsunternehmen festgestellte Entwicklungen



Mietrückstände als häufigste Ursache für Räumungsverfahren

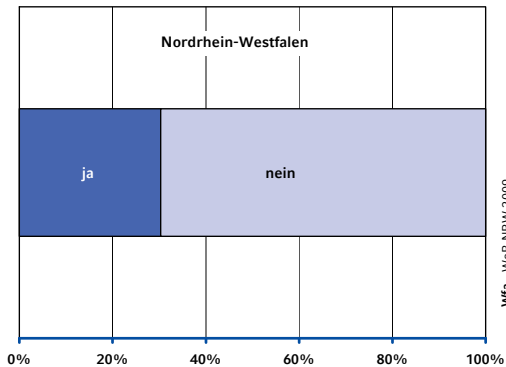
Während die Räumungsquote und die Quote der angedrohten Räumungsverfahren im letzten Jahr weiter abgenommen haben, blieben Mietschulden mit rund 80 Prozent Hauptursache für die Androhung und die Vollstreckung von

Räumungsverfahren. Die rückläufige Anzahl der Räumungsverfahren ist vermutlich auf das ausgebaute Serviceangebot der Wohnungsunternehmen zurückzuführen. Vermehrt bieten die Unternehmen ihren Mietern Schuldnerberatungen an und vereinbaren individuell abgestimmte Ratenzahlungen zur Reduzierung der Mietschulden.

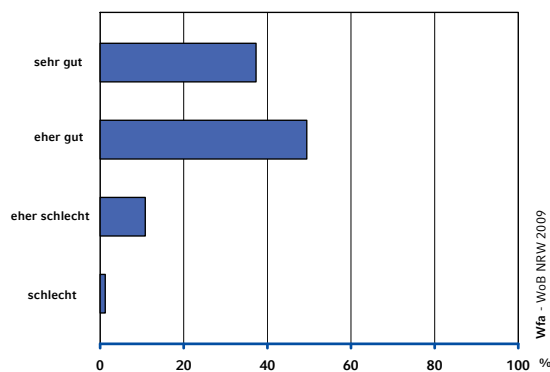
³ weitere Informationen unter www.wfa-nrw.de - service - publikationen

2 Kommunale Handlungskonzepte Wohnen

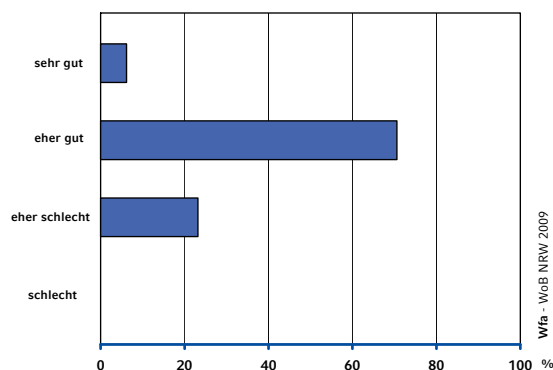
Haben Sie bereits Erfahrungen gesammelt bei der Aufstellung eines (oder bei der Umsetzung von Zielen aus einem) "Kommunalen Handlungskonzept Wohnen"?



Wie bewerten Sie (Personen mit persönlicher Erfahrung) die Eignung dieses interdisziplinären Instruments für die strategische Planung im Themenfeld Wohnen in den Kommunen?



Wie bewerten Sie (Personen ohne persönliche Erfahrung) die Eignung dieses interdisziplinären Instruments für die strategische Planung im Themenfeld Wohnen in den Kommunen?



Kommunale Handlungskonzepte Wohnen (KHW)

Um die lokalen Wohnungsbestände auch in Zeiten rückläufiger Wohnungsnachfrage und einer insgesamt entspannten Lage auf den Märkten zukunftssicher und attraktiv zu erhalten, gewinnen strategische Planungen im Themenfeld Wohnen auch in der politischen Diskussion an Bedeutung. Mit der Absicht, die notwendigen Bedarfe am lokalen Wohnungsmarkt zu identifizieren und eine abgestimmte Zielrichtung der Marktentwicklung zu definieren, bündeln Kommunale Handlungskonzepte Wohnen die Vorstellungen der verschiedenen Marktakteure. Deshalb wurde im Wohnungsmarktbarometer abgefragt, wie die bisherigen Erfahrungen der Wohnungsmarktfachleute mit Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen waren. Dabei gab die Mehrheit der Fachleute an, noch keine Erfahrungen gemacht zu haben. Immerhin rund ein Viertel der Befragten hatte jedoch bereits Erfahrungen gesammelt (Abb. 2.1). In der Bewertung der Eignung des Instruments für die strategischen Planungen im Themenfeld Wohnen zeigte sich bei den Fachleuten mit persönlichen Erfahrungen ein insgesamt positiveres Bild (Abb. 2.2) als bei denen ohne Erfahrungen (Abb. 2.3). Das Instrument scheint also die Erwartungen zu erfüllen.

Auch in den Kommunen des Forums kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW sind Kommunale Handlungskonzepte Wohnen aktuell in der Diskussion. In einer ersten Bestandsaufnahme wurden die derzeit vorliegenden Ausprägungen der Handlungskonzepte miteinander verglichen. Ziel der gemeinsamen Arbeit ist unter anderem einen Überblick darüber zu erhalten, in welcher Form Konzepte bislang umgesetzt wurden⁴.

Abb. 2.1:
Kommunale Handlungskonzepte Wohnen: Abfrage persönlicher Erfahrungen (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

Abb. 2.2:
Kommunale Handlungskonzepte Wohnen: Bewertung von Personen mit persönlicher Erfahrung mit dem Instrument (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

Abb. 2.3:
Kommunale Handlungskonzepte Wohnen: Bewertung von Personen ohne persönliche Erfahrung mit dem Instrument (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

⁴ Weitere Informationen demnächst auf der Internetseite der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung – www.komwob.de – Erfahrungsaustausch – AG Konzepte

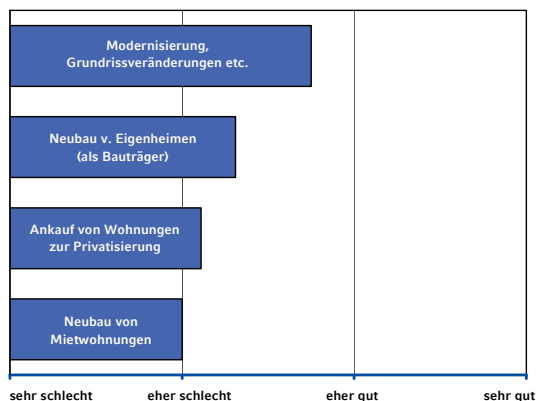
3 Modernisierung des Wohnungsbestandes

Investitionen in den Wohnungsbestand als Stütze des Investitionsklimas

Das Investitionsklima wird verhaltener eingeschätzt als in den Vorjahren. Die Wirtschafts- und Finanzkrise dringt nun auch in die Bauwirtschaft vor. Dementsprechend zurückhaltend äußern sich die Marktexperten (Abb. 3.1). Ein gewisses Potential messen die Fachleute dem Umbau von bestehendem Wohnraum zu Bestandsanpassungen mit dem Ziel der Attraktivierung der Wohnungsbestände für die Ansprüche der heutigen Nachfrage nehmen schon seit einigen Jahren zu. Demgegenüber bestätigt sich erneut, dass dem Neubau von Mietwohnungen so gut wie kein Potential zugesprochen wird. Entgegen dieser Einschätzung entwickelt sich das Marktsegment der Sozialen Wohnraumförderung positiv. Im ersten Halbjahr 2009 wurde rund 30,7 Prozent mehr Neubau preisgebundener Mietwohnungen gefördert als im Vorjahreszeitraum⁵. Nicht desto trotz bleibt die Bautätigkeit im Mietwohnungsneubau deutlich hinter den Zahlen aus den 1990er Jahren zurück.

Abb. 3.1: Investitionsklima 2009 (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

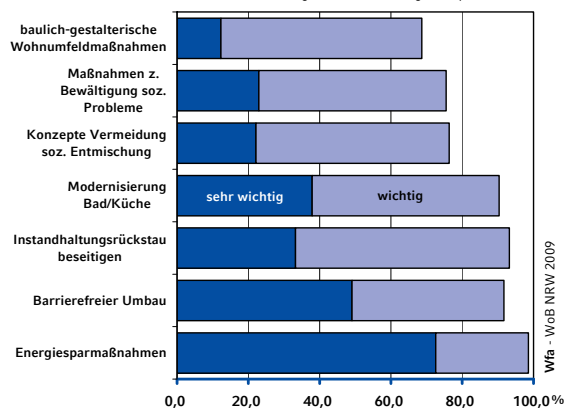
Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den genannten Marktsegmenten ein?



Wfa - WoB NRW 2009

Abb. 3.2: Ziele der Bestandsentwicklung 2009 (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

Ziele der Bestandsentwicklung: Welche Handlungsfelder halten Sie vor Ort für relevant? (Nur Maßnahmen mit mindestens 50 % Nennungen durch die befragten Experten.)



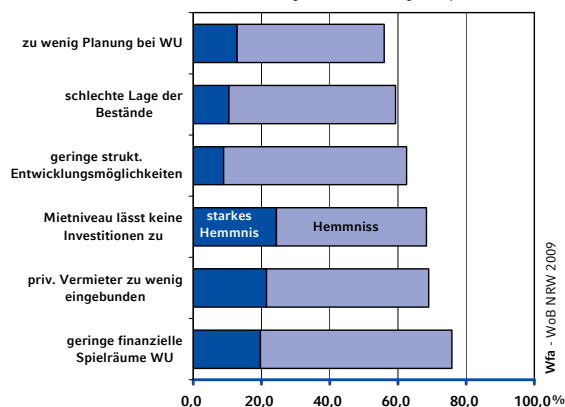
Wfa - WoB NRW 2009

Abb. 3.3: Hemmnisse der Bestandsentwicklung 2009 (Quelle: Wfa-WomBa 2009)

Eingeschränkte finanzielle Spielräume hemmen die Investitionen

Über die Feststellung einer positiven Entwicklung der Modernisierung des Wohnungsbestandes hinaus, definieren die Fachleute konkrete Ziele für die Bestandsentwicklung (Abb. 3.2). Wie in den Vorjahren stehen dabei Maßnahmen der energetischen Sanierung und des barrierefreien Umbaus im Mittelpunkt. Aber auch Maßnahmen, die sich nicht unmittelbar auf die Wohnungen beziehen, wie die Bewältigung sozialer Probleme und baulich gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen, finden eine breite Befürwortung unter den Fachleuten.

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

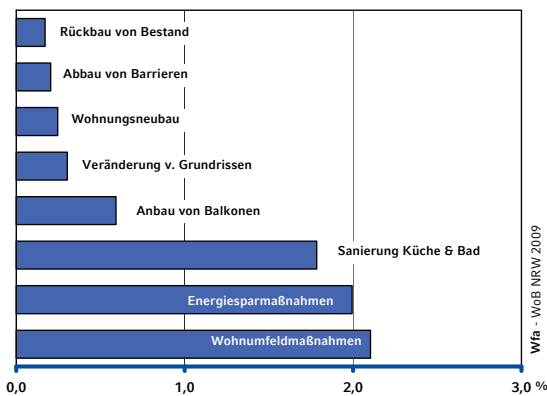


Wfa - WoB NRW 2009

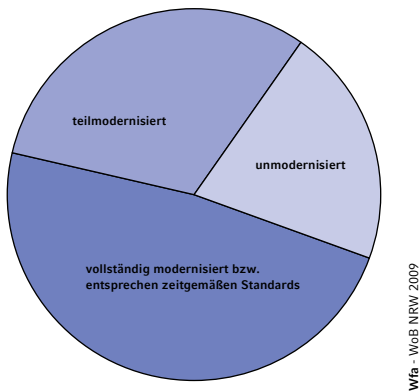
Hemmnisse der Bestandsentwicklung sind in der Einschätzung der Fachleute die geringen finanziellen Spielräume und die

⁵ siehe: Wohnungsmarkt NRW aktuell, 2. Quartal www.wfa-nrw.de

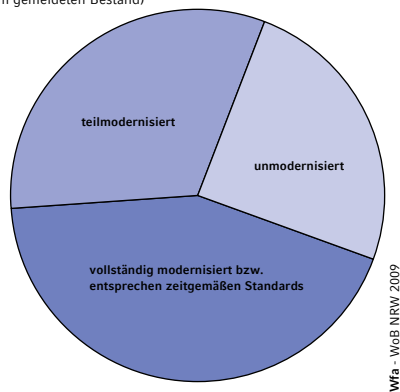
Bautätigkeit und Modernisierungsmaßnahmen:
Darstellung in Investitionsquoten/ Modernisierungsintensitäten
(Summe der Bau- Modernisierungsmaßnahmen bezogen auf den Gesamtbestand)



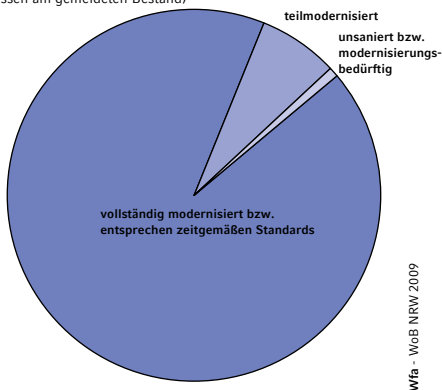
Modernisierungszustand der Wohnungen - alle Baualterklassen insgesamt
(Anteil gemessen am gemeldeten Bestand)



Modernisierungszustand der Wohnungen - Baualterklassen bis einschließlich Ende der 1960er Jahre
(Anteil gemessen am gemeldeten Bestand)



Modernisierungszustand der Wohnungen - Baualterklasse der 1990er Jahre
(Anteil gemessen am gemeldeten Bestand)



unzureichende Einbindung der privaten Eigentümer (Abb. 3.3). Durch die wohl noch weiter andauernden Wirkungen der Finanzkrise werden sich die finanziellen Spielräume in nächster Zeit nicht nennenswert verbessern. Hinsichtlich der Einbindung von privaten Eigentümern wird sich in den kommenden Monaten und Jahren zeigen, ob die Einführung von Housing Improvement Districts in größerem Umfang gelingt und das Instrument der Kommunalen Handlungskonzepte Wohnen angenommen wird.

Wohnumfeldmaßnahmen gewinnen an Bedeutung

Trotz Finanzkrise und entspannter Wohnungsmärkte haben die Wohnungsunternehmen in ihren Wohnungsbestand investiert (Abb. 3.4). Dabei lag in diesem Jahr der Schwerpunkt auf gestalterischen Maßnahmen des Wohnumfeldes - dicht gefolgt von Energiesparmaßnahmen sowie der Sanierung von Küche und Badezimmer. Anhand dieser Modernisierungsmaßnahmen und den Leerstandsgründen (vgl. dazu Seite 5: Abb. 1.6) lässt sich erkennen, dass die Wohnungsunternehmen insbesondere solche Maßnahmen durchgeführt haben, die zu einer allgemein besseren Vermietbarkeit der Wohnungen führen.

Modernisierungsstand der Baualterklassen erwartungsgemäß

Um einen Überblick über den Modernisierungszustand des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen zu erhalten, wurde erstmalig in der Wohnungswirtschaftlichen Befragung der Modernisierungszustand des Wohnungsbestandes abgefragt. Aufgrund des insgesamt hohen Rücklaufs und der guten Verteilung der Antworten in den Baualterklassen, sind die Aussagen zur Qualität des Wohnungsbestandes belastbar.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen zu knapp 50 Prozent vollständig modernisiert oder entspricht zeitgemäßen Standards. Wenn auch nur leicht hinter den teilmodernisierten Wohnungen, nimmt die Zahl der unmodernisierten Wohnungen den geringsten Anteil ein. Hier macht sich der große Altbaube-

Abb. 3.4:
Bautätigkeit und Modernisierung 2009
(Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Abb. 3.5:
Modernisierungszustand 2008 – alle Baualterklassen
(Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Abb. 3.6:
Modernisierungszustand 2008 – Baualterklasse bis Ende der 1960er Jahre
(Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Abb. 3.7:
Modernisierungszustand 2008 – Baualterklasse der 1990er Jahre
(Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Abb. 3.8:
Modernisierungs-
maßnahmen 2008 -
Baualterklasse bis
Ende der 1960er Jahre
(Quelle:
Wfa-WoWiB 2009)

stand in Nordrhein-Westfalen bemerkbar (Abb. 3.5).

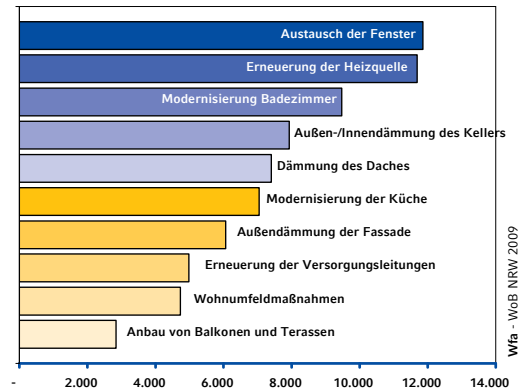
Betrachtet man den Modernisierungsstand der Wohnungen getrennt nach Baualterklassen, wird deutlich, dass das größte Modernisierungspotential tatsächlich in den frühen Baualterklassen liegt (Abb. 3.6). In Wohnungen der 1990er Jahre besteht aktuell wenig Handlungsbedarf (Abb. 3.7). Neubauwohnungen weisen, erwartungsgemäß, noch keinen Sanierungsstau auf.

Modernisierungen der Basis in den frühen Baualterklassen - Anpassung an die Nachfrage im Neubau

Betrachtet man die am häufigsten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den Beständen der Wohnungsunternehmen getrennt nach Baualter, wird deutlich, dass in den Beständen der frühen Baualterjahre heute am vorrangig die Substanz verbessernden Maßnahmen durchgeführt werden (Abb. 3.8). In Neubauwohnungen hingegen liegen Maßnahmen des Barriereabbaus und der altengerechten Ausstattung weit vorne.

Insgesamt zeigt sich, dass die Wohnungsunternehmen bestrebt sind, ihre Bestände an die heutige Nachfrage anzupassen und die Wohnungen langfristig für die Nachfrager attraktiv zu gestalten.

Anzahl der 10 "häufigsten" Maßnahmen in den Baualterklassen
 - bis einschließlich Ende der 1960er Jahre



Wfa - WoWiB NRW 2009

4 Kurzfassung der Ergebnisse

78,3 Prozent der Wohnungsunternehmen gaben an, zum wiederholten Mal an der Wohnungswirtschaftlichen Befragung teilgenommen zu haben.

Die Fachleute erwarten eine leichte Zunahme des Nachfragedrucks im mittleren und günstigen Mietwohnungsteilmarkt.

Landesweit stiegen die Mieten leicht an. Zwischen den Regionen des Landes bestehen jedoch erhebliche Unterschiede in den Mietentwicklungen. Während die Mieten in den Hochpreisregionen weiter steigen, gehen sie in den stark entspannten Märkten weiter zurück.

Die Leerstandsquote geht leicht unter das Vorjahresniveau zurück. Hauptursache für den Wohnungsleerstand bleiben die unattraktive Ausstattung der Wohnung sowie deren problematisches soziales Umfeld.

Familiäre Veränderungen, Umstellungen im persönlichen Leben des Mieters sowie der Wechsel des Arbeitsplatzes bleiben die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel.

Mehrheitlich schätzen die Marktexperten die Kostenobergrenzen von Hartz IV als „der Marktlage angemessen“ ein. Wohnungsunternehmen spüren eine stärkere Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen.

Als insgesamt „gut geeignet“ bewerten die Fachleute Kommunale Handlungskon-

zepte Wohnen als Instrument zur strategischen Planung im Themenfeld Wohnen.

Finanz- und Wirtschaftskrise bremsen nach Meinung der Fachleute das Investitionsklima und lenken den Fokus der Maßnahmen auf Investitionen in den Wohnungsbestand. Tatsächlich lag der Schwerpunkt der getätigten Investitionen der Wohnungsunternehmen auf Wohnumfeldmaßnahmen und der energetischen Sanierung.

Als Bremse der Investitionen gilt neben der Wirtschafts- und Finanzkrise auch die mangelnde Vernetzung der Marktakteure (insbesondere die Einbeziehung der privaten Eigentümer). Diese Einschätzung gibt den deutlichen Hinweis, Housing Improvement Districts und Kommunale Handlungskonzepte Wohnen weiter zu erproben.

Rund die Hälfte aller Wohnungen ist modernisiert oder entspricht zeitgemäßen Standards. Nur ein geringer Teil der Wohnungen ist unmodernisiert. Lediglich bei den Wohnungen, die vor Ende der 1960er Jahren gebaut wurden, liegt der Anteil unmodernisierter Wohnungen etwas höher.

Insgesamt sind die befragten Wohnungsunternehmen bereit, mit Investitionen ihre Bestände an die heutige Nachfrage anzupassen. Dabei stehen Maßnahmen im Mittelpunkt, die der Aufwertung der Bestände insgesamt dienen.



Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:
Karl Hofmann

Bearbeitung:
Julia Nierhoff

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Rückfragen:
Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-1566
wfa-infocenter@nrwbank.de

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Johanniterstr. 3
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.wfa-nrw.de
www.nrwbank.de
wfa@nrwbank.de

Düsseldorf, August 2009

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

