



# Konjunkturbarometer

Sommer 2011

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. vertritt im Land Nordrhein-Westfalen und in den ehemaligen Regierungsbezirken Trier und Koblenz des Landes Rheinland-Pfalz die Interessen von 446 Wohnungsunternehmen mit rund 1,12 Millionen bewirtschafteten Wohnungen.

Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen sowie Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell: Sie streben bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an.

## Impressum

---

Herausgeber: VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211 16998-0  
Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
Internet: [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)

Redaktion: Friederike Schüle, VdW Rheinland Westfalen e. V.  
Matthias Wirtz, InWIS Forschung und Beratung GmbH  
Andreas Gröhbühl, VdW Rheinland Westfalen e.V.

Layout & Gestaltung: Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Köln  
[www.haag-marketing.de](http://www.haag-marketing.de)

Druck: DCM Druck Center Meckenheim GmbH

©VdW Rheinland Westfalen e. V. Juli 2011

# Die wesentlichen Ergebnisse des Konjunkturbarometers des VdW Rheinland Westfalen

## Geschäftslage und -erwartungen 4

Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage durch die im VdW Rheinland Westfalen organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fällt überaus positiv aus, knapp 70 Prozent beurteilen das abgelaufene Geschäftsjahr als gut oder sehr gut. Bei den Erwartungen für die kommenden zwei bis drei Jahre sind die Unternehmen überwiegend optimistisch.

## Investitionen und Investitionsabsichten 6

Die Gesamtbilanz der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen kann sich sehen lassen: Insgesamt wurden mehr als 1,71 Milliarden Euro investiert und damit das Vorjahresergebnis übertroffen. Die Investitionsabsichten stagnieren auf hohem Niveau: Knapp die Hälfte der Unternehmen plant gleichbleibende Investitionen.

## Erneuerbare Energien 9

Seit 2005 hat die durch fotovoltaische Solaranlagen bewirtschaftete Fläche bei Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen erheblich zugenommen. Die Anzahl thermischer Anlagen ist hingegen rückläufig – jedoch ist die Größe der bewirtschafteten Fläche annähernd gleich groß geblieben.

## Beschäftigung 10

Die Zahl der Auszubildenden hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Anzahl der Beschäftigten ist hingegen leicht zurückgegangen. Viele Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen beteiligen sich an der Azubi-Kampagne des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

## Wohnungsmarktbarometer 11

Im Vergleich zum Vorjahr gehen weitaus weniger Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen davon aus, dass die Nachfrage im oberen Preissegment zunehmen wird. Die Nachfrage im unteren Preissegment wird nach Meinung von 45 Prozent der Unternehmen zunehmen.

## Marktentwicklung 12

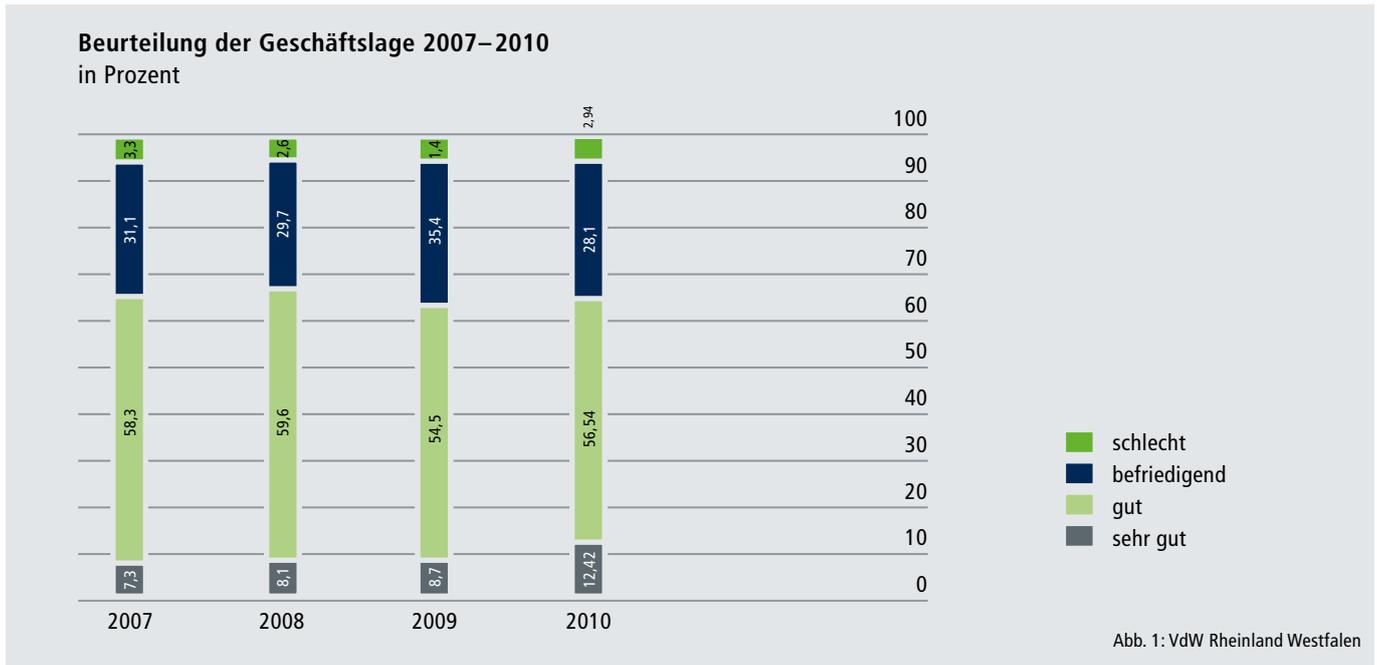
Die Angebotspreise für Mietwohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Die Preisunterschiede zwischen den Städten und Gemeinden in Zuzugsregionen und denen in ländlicheren Gebieten haben sich dabei verfestigt.

# Geschäftslage und -erwartungen

## 2010 überwiegend gut bzw. sehr gut bewertet

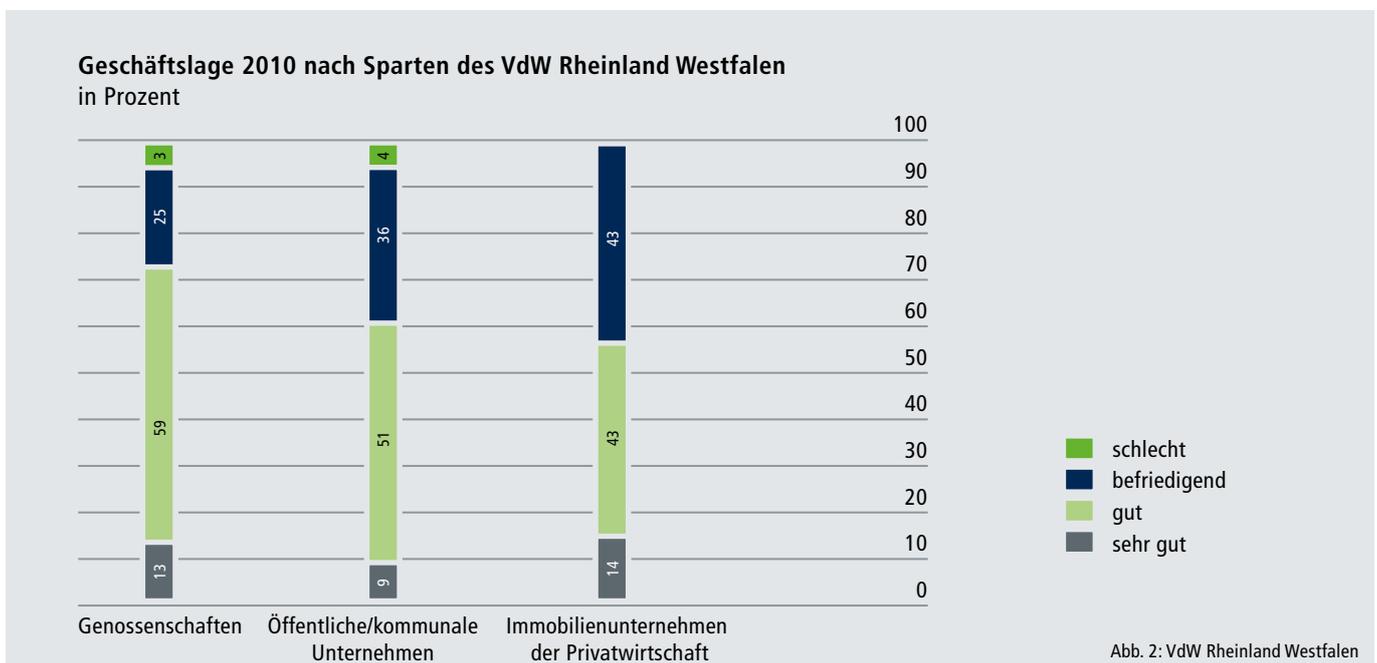
Die im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen sind sich einig: Das Geschäftsjahr 2010 ist besser verlaufen als die Jahre 2007, 2008 und 2009. Knapp 70 Prozent der Unternehmen beurteilen das Jahr 2010 als „gut“ (+ 2,04 Prozent zu 2009) bzw.

„sehr gut“ (+ 3,72 Prozent). Knapp ein Drittel der Unternehmen beurteilt das Geschäftsjahr als „befriedigend“ – das sind 7,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Unternehmen, die dem Geschäftsjahr die Note „schlecht“ ausstellen, hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt, liegt mit knapp drei Prozent



aber immer noch in einem sehr niedrigen Bereich. Das Jahr 2009 stellt in der Reihe von 2007 – 2010 einen, wenn auch kleinen, „Ausreißer“ nach unten dar – insgesamt zieht die Branche seit Jahren eine überwiegend positive Bilanz.

Die positive Beurteilung stützt sich auf die Einschätzung aller drei Sparten, wobei die Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft bei den „guten“ bzw. „sehr guten“ Urteilen besonders zugelegt haben und hier nun bei 57 Prozent liegen (Vorjahres-



wert: 42 Prozent). Damit bleibt die Lageeinschätzung weiterhin unter dem sehr guten Wert des Jahres 2008 zurück, als noch 70 Prozent der Unternehmen die Lage als „gut“ bzw. „sehr gut“ beurteilten. Die Unternehmen der öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft schätzen die Geschäftslage weiterhin zu 60 Prozent als „gut“ und „sehr gut“ ein – allerdings sieht die Verteilung anders aus als im Vorjahr: Der Anteil derjenigen, die die Lage als „sehr gut“ beurteilen, ist von 6,7 Prozent auf 9 Prozent gestiegen – insgesamt gesehen hat die Zufriedenheit also zugenommen.

Bei den Genossenschaften haben sowohl die Kategorien „gut“

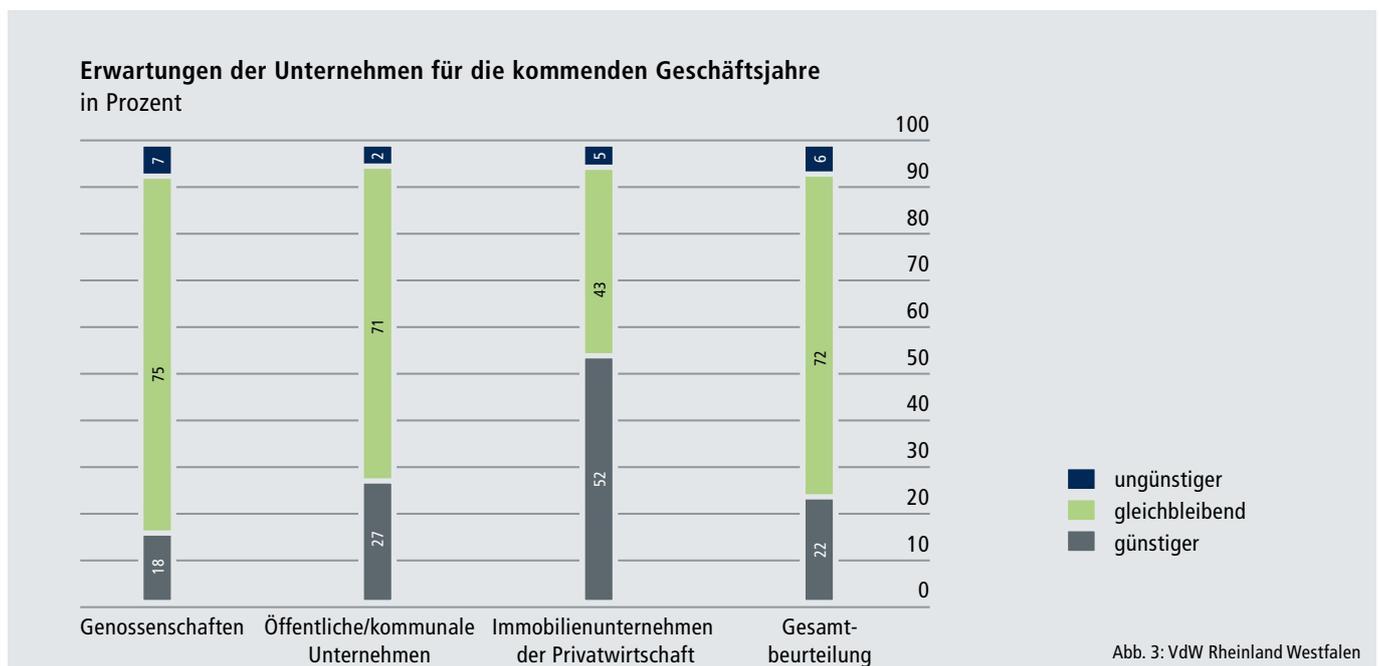
als auch „sehr gut“ einige Prozentpunkte zugelegt, so dass insgesamt 72 Prozent der Unternehmen positiv urteilen (Vorjahr: 65,3 Prozent).

Festgestellt werden muss, dass im Gegensatz zum im allgemein positiven Trend mehr Unternehmen als im Vorjahr die Lage als „schlecht“ beurteilen: 2009 vergaben lediglich 1,8 Prozent der Genossenschaften diese Bewertung, 2010 sind es 3 Prozent der Genossenschaften und 4 Prozent der öffentlichen/kommunalen Unternehmen. Die Lagebeurteilung fällt also insgesamt differenzierter aus als in den Vorjahren – eine Entwicklung, die beobachtet werden muss.

### ... Erwartungen weiterhin optimistisch

Die überaus positive Beurteilung des abgelaufenen Jahres schlägt sich in den Erwartungen der Unternehmen für die nächsten zwei bis drei Jahre nieder: Hier wird das optimistische

Vorjahresergebnis leicht übertroffen. Zwar bleibt die Zahl derjenigen, die mit einer ungünstigeren Entwicklung rechnen, annähernd gleich (leichter Rückgang von 6,3 auf 6 Prozent) –



aber die Anteile derer, die eine günstigere Entwicklung erwarten, nimmt merklich zu.

Spitzenreiter sind die Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft, die zu 52 Prozent von einer günstigeren Entwicklung ausgehen als im Vorjahr (42 Prozent). Bei den Genossenschaften rechnen 18 Prozent der Unternehmen mit einer günstigeren

Entwicklung der Geschäfte, der Zuwachs beträgt gegenüber dem Vorjahr somit knapp über 6 Prozent. Bei den öffentlichen bzw. kommunalen Unternehmen sind die Erwartungen an die kommenden Jahre weniger optimistisch: Wie auch im Vorjahr gehen 27 Prozent der Unternehmen von einer günstigeren Geschäftsentwicklung aus.

# Investitionen und Investitionsabsichten

## Neubauproduktionen legen leicht zu

### Nordrhein-Westfalen

Die Gesamtbilanz der von den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen 2010 getätigten Investitionen in Nordrhein-Westfalen kann sich sehen lassen: Das Vorjahresergebnis von knapp 1,65 Milliarden Euro wurde übertroffen: Insgesamt wurden mehr als 1,71 Milliarden Euro investiert und damit das Ni-

veau des Jahres 2008 (1,75 Milliarden Euro) fast wieder erreicht. Die Verteilung der Mittel entspricht fast genau der des Vorjahres: 28,9 Prozent gingen in den Neubau (2009: 28 Prozent), 32,5 Prozent in die Modernisierung der Bestände (2009: 32,4 Prozent) und 38,6 Prozent (2009: 39,6 Prozent) in Instandhaltung und -setzung der Bestände – es hat also eine leichte Verschiebung zugunsten des Neubaus stattgefunden.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen in NRW 2004–2010 im Vergleich in Millionen Euro



Abb. 4: VdW Rheinland Westfalen

Investitionen der Mitgliedsunternehmen in NRW 2004–2010 nach Art in Millionen Euro

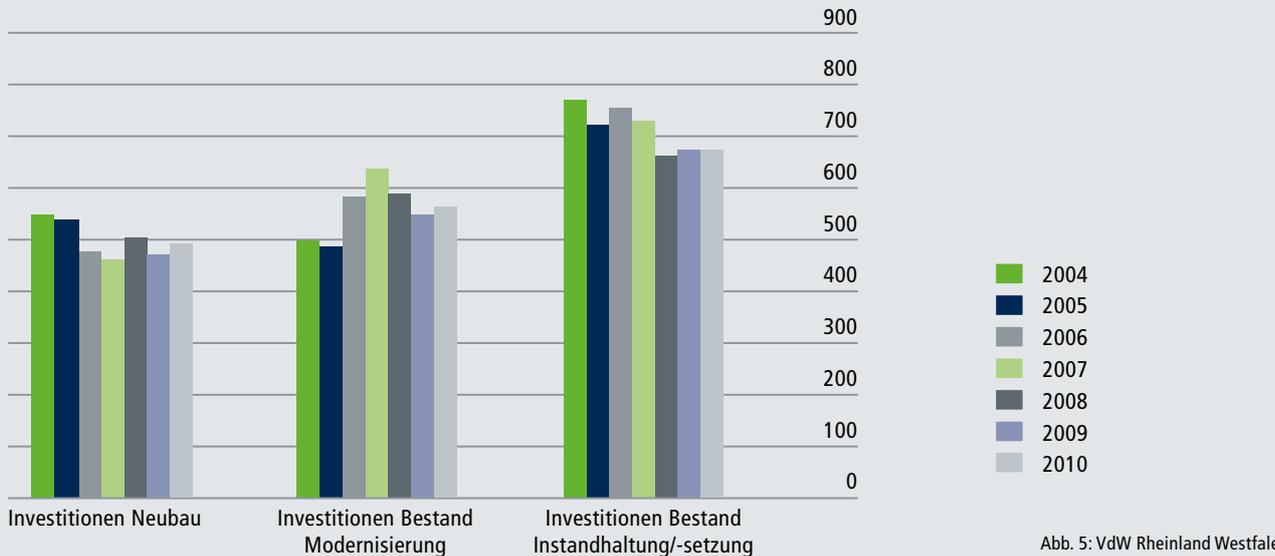


Abb. 5: VdW Rheinland Westfalen

## Rheinland-Pfalz

Weiterhin rückläufig ist die Höhe der Neubauinvestitionen in Rheinland-Pfalz. Während im Vorjahr noch 41,5 Millionen Euro in Neubauvorhaben flossen, waren es im Jahr 2010 nur 23,3 Millionen Euro (– 43,9 Prozent). Da die Summe der Investitionen

in den Bestand (Instandhaltung/ -setzung und Modernisierung) mit 113,2 Millionen Euro annähernd gleich blieb, verläuft die Gesamtbilanz negativ. Einige Projekte könnten in Erwartung besserer Förderkonditionen ins Jahr 2011 vorgezogen worden sein. Zudem lässt die Zunahme der Bauanträge und -genehmigungen für die nächste Bilanz positive Ergebnisse erwarten.

**Investitionen der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen 2004–2010 im Vergleich**  
in Millionen Euro



Abb. 6: VdW Rheinland Westfalen

**Entwicklung der Gesamtinvestitionen seit 2004**  
(Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in NRW sowie Mitgliedsunternehmen von VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest in Rheinland-Pfalz)  
in Millionen Euro

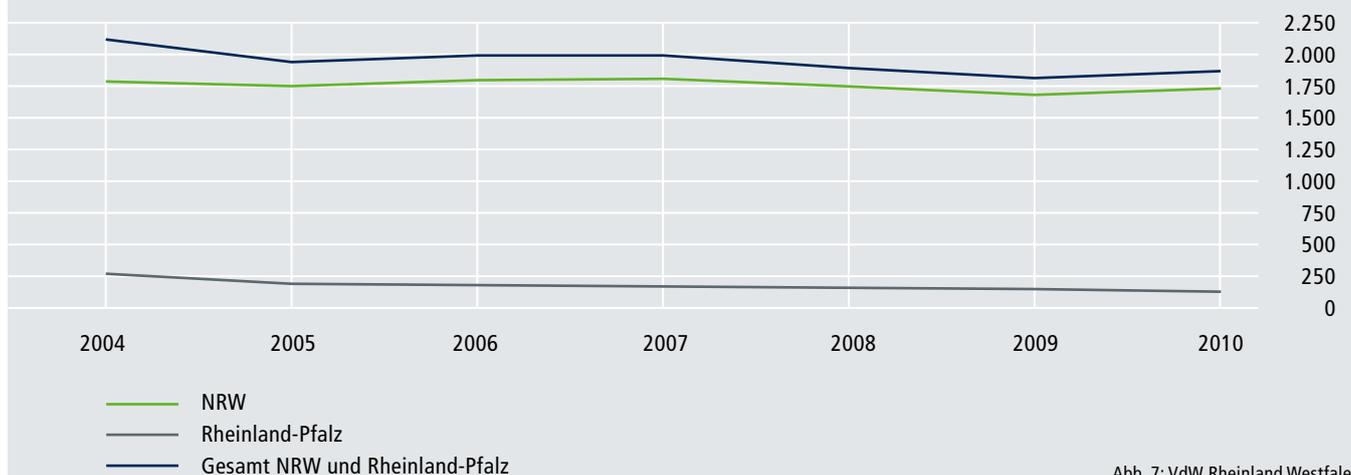
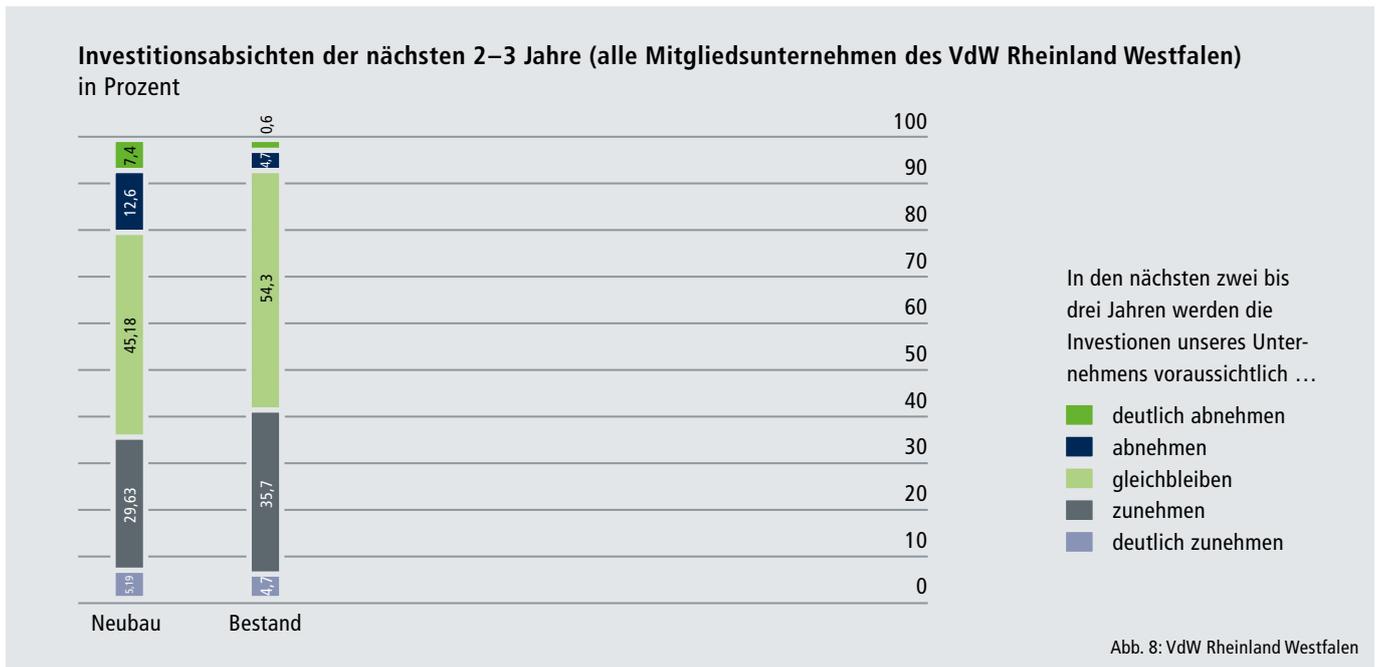


Abb. 7: VdW Rheinland Westfalen

<sup>1</sup> Gesamtheit aller in VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest organisierten rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen, die an der Erhebung teilgenommen haben.

<sup>2</sup> Aufgrund der relativ kleinteiligen Struktur der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft haben bereits Vorhaben einzelner Unternehmen (beispielsweise die Fertigstellung eines großen Projektes) erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtstatistik.

### Investitionsabsichten stagnieren auf hohem Niveau



Im Gegensatz zu den Erwartungen steigen die Investitionsabsichten der im VdW Rheinland Westfalen vertretenen Unternehmen im Zuge der positiven Lageeinschätzung nur leicht. Ein Großteil plant gleichbleibende Investitionen in Neubau (45,18 Prozent) und Bestand (54,3 Prozent). Weiterhin knapp 35 Prozent der Unternehmen hat vor, mehr in den Neubau zu investieren, wo-

hingegen die Bereitschaft zu einer Anhebung der Investitionen in den Bestand von 42,3 Prozent auf 40,4 Prozent zurückgegangen ist. Positiv zu bewerten ist allerdings, dass weniger Unternehmen vorhaben, ihre Investitionen zu kürzen: Für den Neubau haben 20 Prozent der Unternehmen diese Absicht (Vorjahr: 23,8 Prozent), für den Bestand 5,3 Prozent (Vorjahr: 6,8 Prozent).



Insgesamt gaben die Unternehmen des VdW Rheinland Westfalen an, im nächsten Jahr knapp 1,85 Milliarden Euro investieren zu wollen und liegen damit leicht unter dem Vorjahreswert von 1,87 Milliarden Euro. Tatsächlich investiert wurden 2010 insgesamt 1,74 Milliarden Euro – die Differenz zwischen Absicht und tatsächlichen Investitionen fiel somit leicht geringer aus als die der Vorjahre. Während im Vorjahr noch die Absicht bestand, 33,9 Prozent der Gesamtinvestitionen in den Neubau zu investieren,

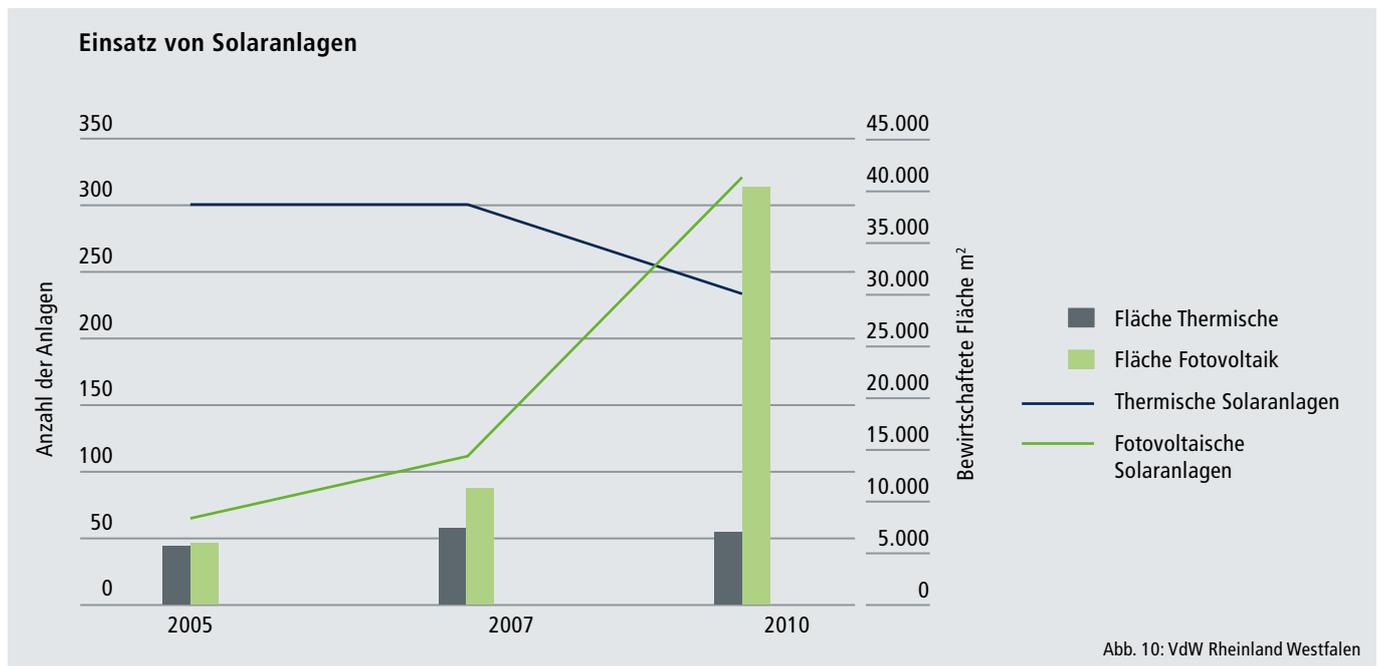
sind dies nun 30,7 Prozent. 36,4 Prozent der Mittel werden für die Instandhaltung und -setzung der Bestände eingeplant (Vorjahr: 35,09 Prozent), 32,9 Prozent für die Modernisierung (Vorjahr: 31,0 Prozent). Das ist als Reaktion der Unternehmen auf die Absichten der Regierung zu verpflichtenden Klimaschutzmaßnahmen auch im Bestand zu deuten – die zunehmende Regelungsichte lässt weniger finanziellen Spielraum für Neubaumaßnahmen.

# Ausbau erneuerbarer Energien ohne Zwang erfolgreich

## Fotovoltaik wird stark ausgebaut

Insgesamt gesehen hat die Nutzung von Solartechnik bei Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen verglichen mit den Umfragen der Jahre 2005 und 2007 zugenommen. Der Zuwachs geht auf das Konto der fotovoltatischen Anlagen: Hier haben sowohl Anzahl als auch bewirtschaftete Fläche in hohem Maße zugelegt – mehr als 40.000 m<sup>2</sup> fotovoltatische Fläche und 323 Anlagen werden durch Unternehmen des VdW Rheinland Westfalen bewirtschaftet.

Anders sieht es bei den thermischen Solaranlagen aus: Die bewirtschaftete Fläche ist leicht zurückgegangen – allerdings werden auch weit weniger Anlagen eingesetzt. Die bewirtschaftete Fläche pro Anlage ist von 18,57 m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 26,42 m<sup>2</sup> (2007) auf nunmehr 31,39 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 angewachsen. Die Zahlen belegen eindrucksvoll das Engagement der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Der Einsatz dieser Vielzahl an Solaranlagen geschieht ohne ordnungsrechtlichen Druck.



Der große Auftrieb, den die fotovoltatischen Anlagen 2010 erfahren haben, dürfte vor allem auf die Einspeisevergütung zurückzuführen sein, die den Stromlieferanten einen festgelegten Strompreis garantierte. Der relativ große Unterschied zur thermischen Solarnutzung, bei der die Wärme der Sonnenstrahlen zur Erhitzung von Wasser genutzt wird, dürfte auch in der technischen Umsetzung der beiden Technologien begründet sein. Fotovoltatische Anlagen sind im Vergleich zu thermischen Anlagen relativ einfach in der Installation. Schließlich müssen thermische Anlagen mit dem Heizungssystem gekoppelt werden, was gerade im Gebäudebestand aufwändig werden kann.

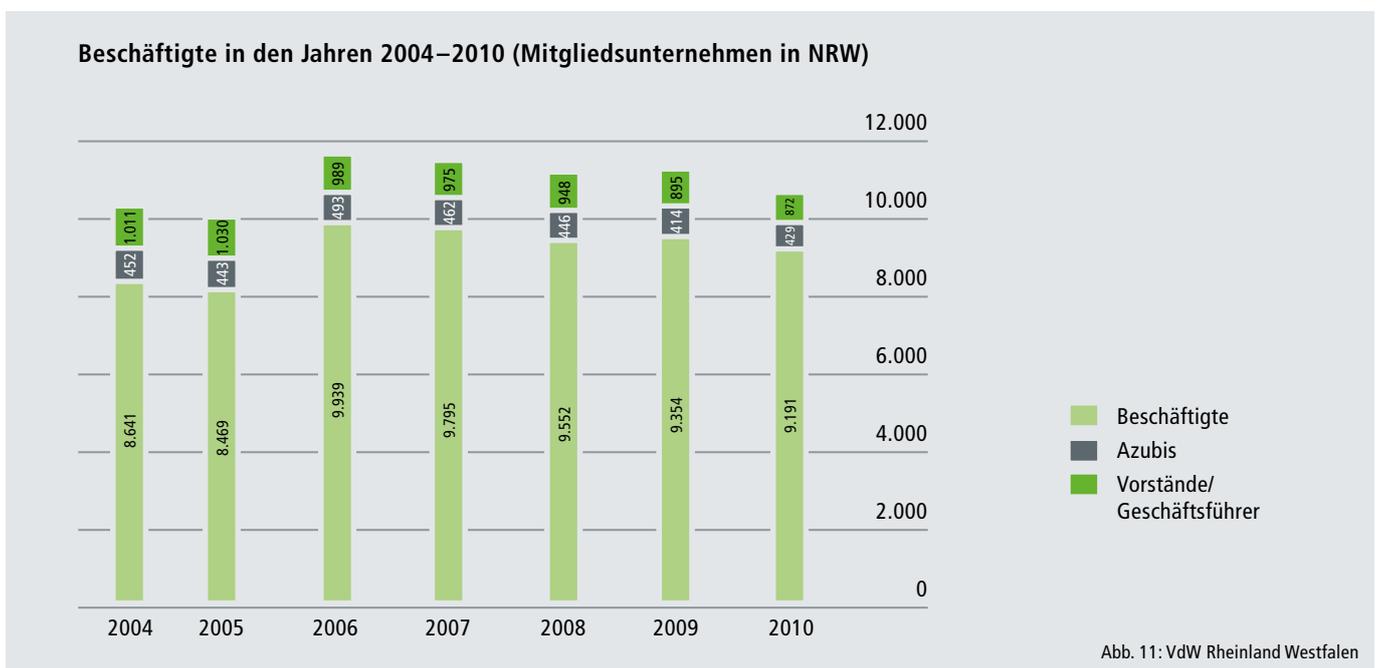
Der Aufschwung der Fotovoltaik könnte noch an Intensität gewinnen, stünden dem Ausbau nicht steuerliche Hemmnisse entgegen. Denn wenn ein Wohnungsunternehmen eine Fotovoltaikanlage installiert und Strom ins öffentliche Netz einspeist, dann ist dies schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, von der das Unternehmen profitiert, wenn es sich auf das Geschäft mit Vermietung und Verpachtung beschränkt.

# Beschäftigung

## Zahl der Auszubildenden steigt

Während die Gesamtzahl der Beschäftigten bei Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen leicht zurückgeht, hat die Zahl der Auszubildenden wieder zugenommen und liegt nun bei 429 Auszubildenden. Die Rückgänge lassen sich auf eine sinkende Zahl an Geschäftsführern/Vorständen und einen Rückgang bei den Angestellten zurückführen. Gründe können beispielsweise in der Fusion von Unternehmen oder im Outsourcing (bspw. von Hausmeistertätigkeiten) liegen. Das Engagement der Branche für

die Ausbildung von Fachkräften ist nach wie vor hoch. Beispiele hierfür sind die Beteiligung an der Azubi-Kampagne des GdW, die Beteiligung an der Messe „stuzubi – bald Student oder Azubi“ die dieses Jahr in Düsseldorf und im nächsten Jahr in Essen stattfindet sowie das Engagement des VdW Rheinland Westfalen in der Trägerschaft des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Bochum.



<sup>4</sup>Angabe des Statistischen Bundesamtes Destatis (2010), Wiesbaden.

# VdW-Wohnungsmarktbarometer

## Unternehmen: Hochpreisige Wohnungen weniger gefragt

Einschätzung der Nachfrageentwicklung innerhalb der kommenden zwei bis drei Jahre in Prozent

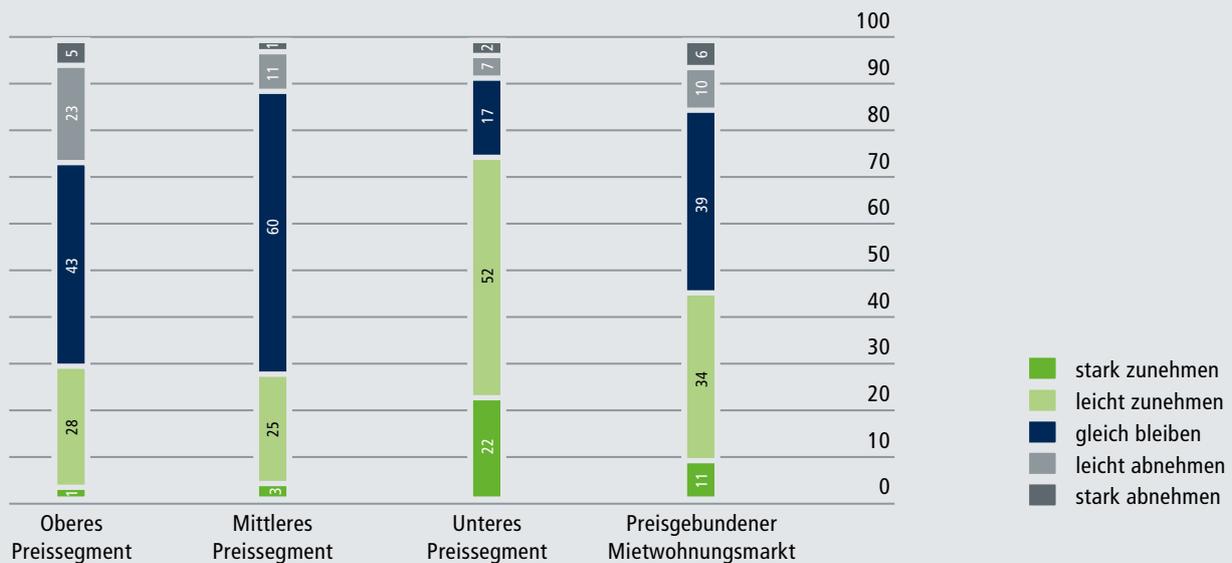


Abb. 12: VdW Rheinland Westfalen

Die Einschätzung der Marktlage fällt im Vergleich zur Vorjahresumfrage weniger differenziert aus. Nur noch 28 Prozent der Unternehmen gehen im oberen Preissegment von einer leichten Zunahme der Nachfrage aus, 1 Prozent rechnet mit einer starken Zunahme. Zum Vergleich: 2009 gingen noch 42,7 Prozent der Unternehmen von einer leichten und sogar 12,6 Prozent von einer starken Zunahme dieses Segments aus. Mit einer Abnahme der Nachfrage im oberen Preissegment rechnen hingegen 28 Prozent der Unternehmen (Vorjahr: 8 Prozent).

Die Einschätzung, dass die Nachfrage nach Wohnungen im oberen Preissegment zurückgeht, wirkt sich nur wenig auf die Einschätzung der anderen Preissegmente aus. Weiterhin gehen 60 Prozent der Unternehmen von einer gleichbleibenden Nachfrage im mittleren Marktsegment aus, insgesamt 28 Prozent

der Unternehmen gehen hier von einer steigenden Nachfrage aus – damit wird der Vorjahreswert von knapp 24 Prozent nur leicht überschritten. Auch für das untere Preissegment und den preisgebundenen Wohnungsmarkt wird gegenüber dem Vorjahr nur von geringen Veränderungen ausgegangen. Die Nachfrage wird als gleichbleibend hoch (gebundener Markt: 39 Prozent) eingeschätzt, weiterhin gehen 45 Prozent der Unternehmen von einer Zunahme der Nachfrage aus.

Erhöhter Nachfragedruck wird also im unteren Preissegment bzw. preisgebundenen Wohnungsmarkt gesehen – ein Zeichen dafür, dass sich gesellschaftliche Entwicklungen wie zunehmende Altersarmut und vermehrte Abhängigkeit von finanziellen Unterstützungsleistungen durch den Staat auf die Wohnungswirtschaft verstärkt auswirken.

# Marktentwicklung auf dem Immobilienmarkt<sup>3</sup>

## Preise bleiben weiterhin stabil

Der Markt für Mietwohnungen im Verbandsgebiet des VdW Rheinland-Westfalen hat sich im ersten Quartal 2011 erneut stabil gezeigt. Die Angebotspreise für Neuvermietungen verbleiben im Durchschnitt des gesamten Verbandsgebietes mit 6,27 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt) auf demselben Niveau wie im Durchschnitt des ersten Halbjahres 2010, dem Zeitrahmen für das erste Konjunkturbarometer des Verbands im vergangenen Herbst.

Die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Städten und Kreisen im Verbandsgebiet haben sich dabei weiter verfestigt. Nach wie vor können vor allem Städte in den Wachstumsregionen – mit leichten Abschlägen auch die angrenzenden Kreise – die höchsten und weiter steigende Mieten erzielen. Die Städte mit dem höchsten Preisniveau waren im ersten Quartal 2011 – wie schon in den Jahren zuvor – die Großstädte der Rheinschiene Köln (8,67 Euro/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (8,55 Euro/m<sup>2</sup>) und Bonn (7,98 Euro/m<sup>2</sup>). Im Vergleich zum Vorjahr konnte in diesen Städten sogar noch eine Steigerung der Mieten bei Neuvermietungen erzielt werden.

Auch die Universitätsstädte Münster, Aachen und Trier erreichen mit Angebotsmieten von 8,35 Euro/m<sup>2</sup> (Münster), 6,99 Euro/m<sup>2</sup> (Aachen) und 7,89 Euro/m<sup>2</sup> (Trier) ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Münster baut damit seinen Vorsprung vom Vorjahr gegenüber Bonn noch aus.

Die teuersten Flächenkreise waren im ersten Quartal 2011 – wie im Vorjahr – der Rhein-Kreis-Neuss (6,94 Euro/m<sup>2</sup>), der Rheinisch-Bergischen Kreis (6,89 Euro/m<sup>2</sup>) und der Kreis Mettmann (6,81 Euro/m<sup>2</sup>). Diese starken Kreise der Rheinschiene konnten im Vergleich zum Vorjahr mit geringen Steigerungsraten mit bis zu 1,5 Prozent zulegen.

Die niedrigsten Mieten innerhalb des Verbandsgebietes werden – ebenfalls wie im Vorjahr – in den Kreisen Birkenfeld (4,28 Euro/m<sup>2</sup>), Höxter (4,29 Euro/m<sup>2</sup>) und Cochem-Zell (4,38 Euro/m<sup>2</sup>) aufgerufen. Die günstigsten Großstädte im Verbandsgebiet sind nach wie vor Herne (4,94 Euro/m<sup>2</sup>), Hagen (4,88 Euro/m<sup>2</sup>) und Gelsenkirchen (4,71 Euro/m<sup>2</sup>).

Die Preislage im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen

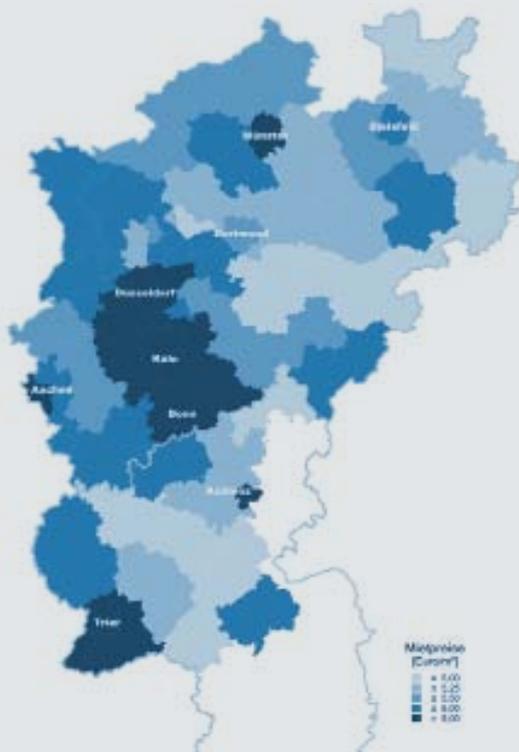


Abb. 13: InWIS/ImmobilienScout24

Nachfrageindex für das Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen

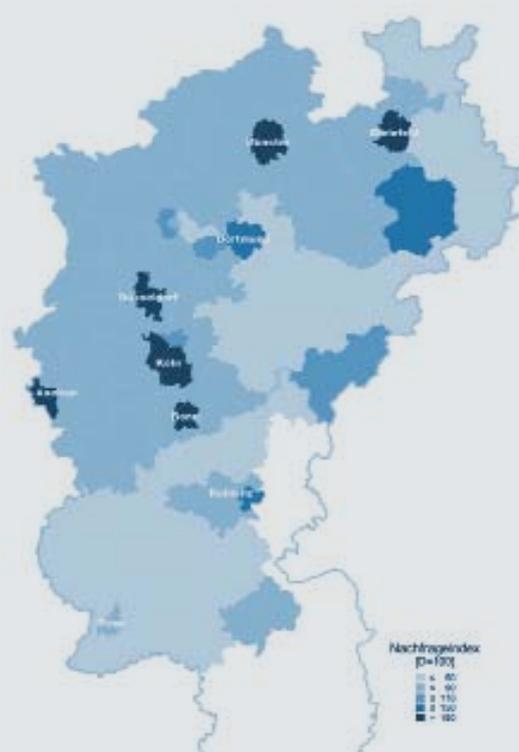


Abb. 14: InWIS/ImmobilienScout24

<sup>3</sup> Im Folgenden wurde die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 ausgewertet. Die größte Online-Datenbank Deutschlands gewährleistet mit über 136.000 Mietangeboten im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen allein im ersten Quartal 2011 einen repräsentativen Überblick über die aktuellen Marktentwicklungen. Aus dem Verhalten der Nutzer der Internetseite lassen sich zudem Präferenzen in der Nachfrage ableiten. Insbesondere die Auswertung der Anzahl von Seitenaufrufen einzelner Angebote (Hits) ist ein sehr aussagekräftiger Nachfrageindikator.

Verglichen mit dem Durchschnitt im ersten Halbjahr 2010 stellt sich die Entwicklung der Mieten im ersten Quartal 2011 uneinheitlich dar. Während in den Großstädten der Rheinschiene sowie den meisten Universitätsstädten das Mietniveau gestiegen ist, stagniert bzw. sinkt das Preisniveau in den anderen Städten des Ruhrgebietes (Ausnahme: Mülheim a. d. R. +7,4 %).

Neben den regionalen Unterschieden bestehen innerhalb der Großstädte aber auch kleinräumige Unterschiede: So lag das Preisniveau bei Neuvermietungen im Essener Stadtteil Bredeney bei 7,85 Euro/m<sup>2</sup>, wohingegen der durchschnittliche Angebotspreis in Essen-Vogelheim bei 4,95 Euro/m<sup>2</sup> lag.

Auch bezogen auf die sachlichen Teilmärkte bestehen starke Differenzen, die beispielsweise bei einer Betrachtung der Baualtersklassen deutlich werden. Während in Essen im Durchschnitt über alle Baualtersklassen im ersten Quartal 2011 ein Preis von 5,74 Euro/m<sup>2</sup> beobachtet werden konnte, wurden die Objekte der Baualtersklassen 1950 bis 1974 für nur 5,61 Euro/m<sup>2</sup>, die nach dem Jahr 2000 errichtet hingegen im Durchschnitt für 7,54 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

## Die Nachfrage

Die Nachfragestrukturen weisen im Verbandsgebiet erwartungsgemäß ein erhebliches Gefälle auf, welches weitestgehend analog zu den beobachtbaren Preisstrukturen ist.

Allerdings ergeben sich im Detail leichte Veränderungen. Im Gegensatz zu den Vorjahren führt im ersten Quartal 2011 die Stadt Köln mit einem Indexwert von 216 (Deutschland = 100)

die Rangliste an. Damit wird die Stadt Aachen erstmalig in den letzten Jahren mit einem Indexwert von 191 auf den zweiten Platz verwiesen. Auf Platz drei und vier folgen die Städte Düsseldorf (Index 166) und Münster (Index 165). Die Schlusslichter mit Indexwerten von unter 50 bilden – wie im Vorjahr – die ländlichen Kreise in Rheinland-Pfalz, aber auch der Kreis Unna, der Kreis Olpe, Teile von Ostwestfalen-Lippe sowie Gelsenkirchen und Herne.

Nachfragepräferenzen werden auch bei der Betrachtung der einzelnen Teilmärkte deutlich. In fast allen Märkten übersteigt die Nachfrage nach Neubau-Wohnungen die Nachfrage nach Wohnungen der Nachkriegszeit (Bj. 1950 bis 1974). Dies hängt neben den Ausstattungsmerkmalen und -qualitäten auch mit dem rein quantitativen Angebot zusammen. In der Stadt Essen wurden beispielsweise im ersten Quartal 2011 rund 3.800 Wohnungen der Nachkriegszeit angeboten. Dem gegenüber standen rund 150 Objekte, die nach 2000 errichtet wurden. Die Nachfrage nach diesen Mietwohnungen war um das 1,8-fache höher als nach den angebotenen Wohnungen in den Nachkriegsbeständen.

Während auf den Wohnungsmärkten in den strukturschwächeren Regionen die Nachfragepräferenzen deutlich zu Tage treten, präsentieren sich die weiter wachsenden Städte des Rheinlands auch weiterhin als Angebotsmärkte. Hier wird im Nachfrageverhalten deutlich, dass auch weiterhin das vorhandene Einkommen der Haushalte die Wohnungssuche limitiert und die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums ein knappes Gut ist. In der Folge ist zum Beispiel die Nachfrage nach Wohnungen der Jahre 1950 bis 1974 in Köln (Quadratmeterpreis: 9,28 Euro) nahezu doppelt so hoch wie die Nachfrage nach neuwertigen Wohnungen (9,89 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt).

## Lokale Angebotsmietpreisentwicklung im Überblick<sup>4</sup>

	2010	2011	Veränderung in Prozent
NRW	6,30*	6,30	0,00
SK Mülheim an der Ruhr	5,41	5,85	7,42
SK Münster	7,79	8,35	6,76
LK Coesfeld	5,25	5,60	6,39
SK Koblenz	5,88	6,22	5,49
SK Trier	7,50	7,89	4,86
LK Bad Kreuznach	5,45	5,70	4,41
LK Steinfurt	5,05	5,27	4,28
LK Heinsberg	5,25	5,48	4,12
LK Borken	5,21	5,41	3,71
LK Höxter	4,13	4,29	3,70
LK Aachen	5,35	5,55	3,63
SK Hamm	4,87	5,06	3,57
SK Wuppertal	5,30	5,48	3,41
SK Herne	4,79	4,94	3,00
LK Warendorf	4,89	5,04	2,94
LK Euskirchen	5,48	5,64	2,93
LK Herford	4,89	5,03	2,74
LK Düren	5,22	5,36	2,58
SK Leverkusen	6,31	6,47	2,57
SK Düsseldorf	8,33	8,55	2,55
LK Paderborn	5,40	5,54	2,55
SK Bottrop	5,64	5,78	2,38
LK Kleve	5,56	5,68	2,07
LK Hochsauerlandkreis	4,45	4,54	2,01
LK Soest	5,01	5,11	1,96
SK Krefeld	5,69	5,80	1,91
SK Bochum	5,54	5,65	1,90
SK Aachen	6,86	6,99	1,89
LK Bernkastel-Wittlich	5,12	5,22	1,86
LK Oberbergischer Kreis	5,22	5,31	1,84
SK Solingen	5,84	5,95	1,72
LK Rhein-Kreis Neuss	6,83	6,94	1,60
SK Mönchengladbach	5,55	5,62	1,32
SK Duisburg	5,09	5,15	1,15
LK Neuwied	5,09	5,14	1,10
SK Hagen	4,82	4,88	1,08
LK Mettmann	6,73	6,81	1,04
LK Rhein-Sieg-Kreis	6,37	6,44	0,98
LK Gütersloh	5,34	5,39	0,97
SK Köln	8,59	8,67	0,95
LK Unna	5,04	5,09	0,91
LK Cochem-Zell	4,34	4,38	0,78
SK Bonn	7,93	7,98	0,66
LK Wesel	5,60	5,63	0,57
LK Ennepe-Ruhr-Kreis	5,48	5,50	0,53

	2010	2011	Veränderung in Prozent
LK Viersen	5,77	5,79	0,50
LK Minden-Lübbecke	4,91	4,91	0,04
LKRheinisch-BergischerKreis	6,89	6,89	0,04
SK Oberhausen	5,31	5,31	-0,01
LK Rhein-Erft-Kreis	6,76	6,75	-0,02
LK Siegen-Wittgenstein	5,65	5,64	-0,12
LK Ahrweiler	5,79	5,78	-0,29
LK Lippe	5,14	5,12	-0,29
LK Rhein-Hunsrück-Kreis	4,64	4,62	-0,32
SK Dortmund	5,39	5,37	-0,37
SK Remscheid	5,33	5,31	-0,40
LK Recklinghausen	5,19	5,16	-0,56
LK Märkischer Kreis	4,99	4,96	-0,62
LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,67	5,63	-0,72
LK Mayen-Koblenz	5,20	5,15	-0,80
LK Trier-Saarburg	6,07	6,01	-0,86
SK Gelsenkirchen	4,76	4,71	-1,07
SK Essen	5,80	5,74	-1,08
LK Birkenfeld	4,36	4,28	-1,71
LKAltenkirchen(Westerwald)	4,76	4,65	-2,50
LK Olpe	5,45	5,26	-3,62
LK Vulkaneifel	4,76	4,56	-4,20
SK Bielefeld	6,52	5,83	-11,97

<sup>4</sup> geordnet nach der größten Mietpreisveränderung bei den Immobilienangeboten

\* Mittelwert der Angebotsmietpreise

## Beliebtheit der Städte bei der Mietwohnungssuche

	Nachfrageindex		Nachfrageindex
SK Köln	216	LK Recklinghausen	52
SK Aachen	191	LK Neuwied	49
SK Düsseldorf	166	LK Unna	48
SK Münster	165	LK Märkischer Kreis	46
SK Bielefeld	160	SK Remscheid	46
SK Bonn	159	LK Oberbergischer Kreis	46
LK Paderborn	136	LK Lippe	44
SK Koblenz	119	SK Hagen	41
SK Dortmund	110	LK Minden-Lübbecke	40
SK Bochum	105	LK Hochsauerlandkreis	40
SK Bottrop	103	LK Olpe	39
LK Siegen-Wittgenstein	96	SK Herne	39
SK Leverkusen	93	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	39
LK Viersen	86	LK Vulkaneifel	38
LK Rhein-Kreis Neuss	85	LK Ahrweiler	36
LK Aachen	82	LK Bernkastel-Wittlich	35
SK Oberhausen	81	LK Cochem-Zell	34
LK Bad Kreuznach	79	SK Gelsenkirchen	33
SK Essen	77	LK Altenkirchen (Westerwald)	32
LK Gütersloh	76	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	31
SK Krefeld	76	LK Trier-Saarburg	30
LK Wesel	75	LK Birkenfeld	30
LK Düren	75	LK Höxter	29
LK Mayen-Koblenz	75		
LK Rhein-Erft-Kreis	75		
LK Steinfurt	74		
LK Coesfeld	74		
LK Mettmann	73		
LK Rhein-Sieg-Kreis	71		
LK Borken	70		
LK Ennepe-Ruhr-Kreis	69		
SK Solingen	69		
LK Heinsberg	68		
SK Mülheim an der Ruhr	64		
LK Soest	64		
LK Kleve	63		
LK Herford	63		
SK Mönchengladbach	62		
SK Wuppertal	61		
LKRheinisch-BergischerKreis	60		
SK Hamm	57		
SK Trier	56		
LK Warendorf	55		
SK Duisburg	55		
LK Euskirchen	53		



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.**

Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211 16998-0  
Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
Internet: [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)

