



**Den Wandel gestalten –
die Wohnungswirtschaft geht voraus
Jahrespressekonferenz VdW Rheinland Westfalen
am 30. Mai 2007**



Zusammenhang zwischen der Veränderung der sozioökonomischen Situation und der Immobilienwerte

Zur Berechnung der Veränderung der sozioökonomischen Situation wurden unterschiedliche Indikatoren verwendet:

- Quote der Arbeitslosen
- Quote der Langzeitarbeitslosen
- Ausländeranteil
- Anteil der Sozialhilfeempfänger
- Anteil der jugendlichen Sozialhilfeempfänger
- Einkommen

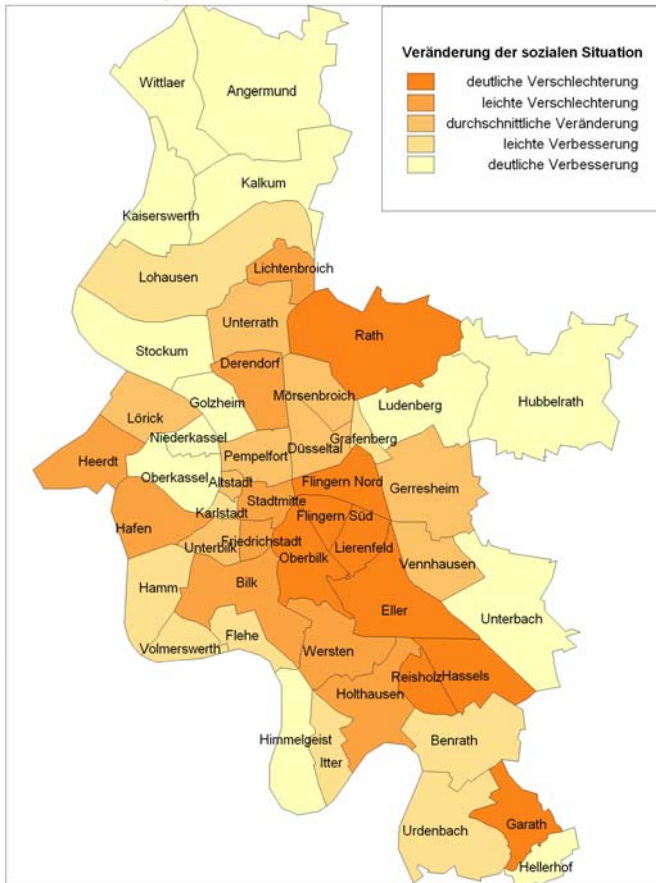
Aufbauend auf diesen Merkmalen wurde beispielhaft für Düsseldorf ein Index berechnet, der die Veränderung der sozioökonomischen Situation eines Gebietes ausdrückt. In diesen Index fließen sowohl Bestandsdaten (Status Quo) als auch Veränderungsdaten ein.

Für die Berechnung der Immobilienwerte wurden die Miet- und Kaufpreise anhand der Datenbank des ImmobilienScout 24 ausgewertet.



Einige Stadtteile verlieren auch in der prosperierenden Stadt Düsseldorf sozial an Boden

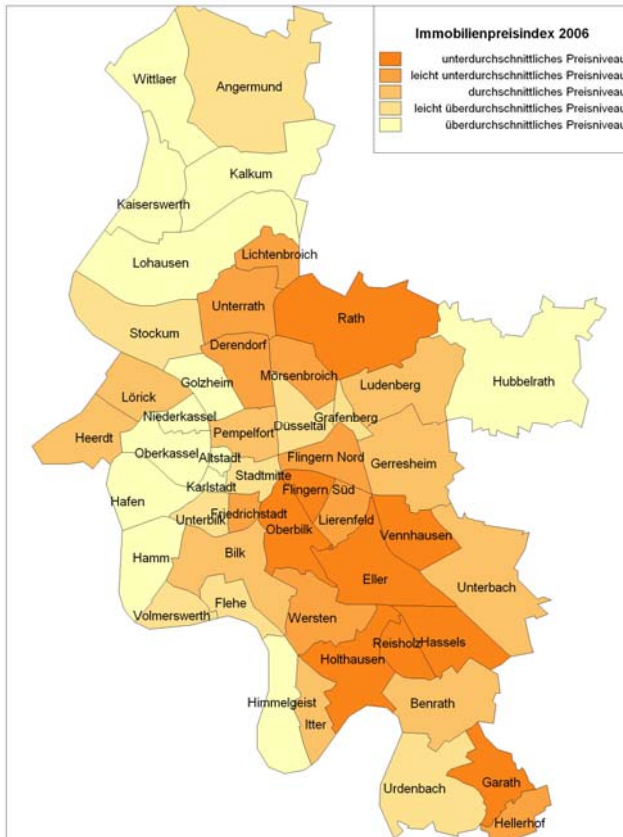
Veränderung der sozioökonomischen Situation in Düsseldorf 2001 bis 2005



Für Düsseldorf ergibt sich eine Verschlechterung der sozioökonomischen Situation im Vergleich zur Gesamtstadt v.a. in Flingern, Oberbilk, Lierenfeld, Eller, Reisholz, Hassels und Garath.

Soziale Situation korrespondiert mit den Immobilienpreisen in den Stadtteilen

Immobilienpreise 2006 in Düsseldorf



Analysiert man den Zusammenhang zwischen der Veränderung der sozialen Situation und dem Preisniveau bzw. dem Wert der Immobilien, so ergibt sich ein sehr starker und hochsignifikanter Zusammenhang.

Es zeigt sich, dass das Preisniveau in vielen Gebieten, in denen sich die soziale Situation verschlechtert hat, deutlich unterdurchschnittlich ist.

So liegen die Mietpreise und Kaufpreise für Wohnimmobilien bspw. in Rath, Flingern, Oberbilk, Eller, Reisholz, Hassels und Garath deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

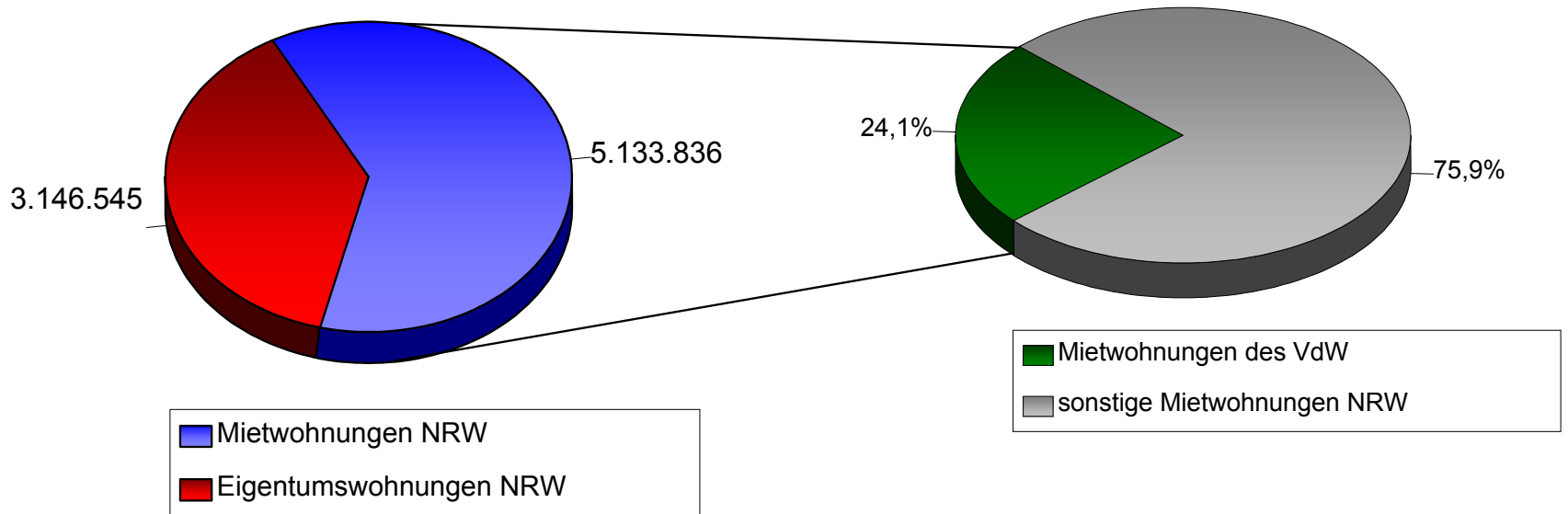
Mietpreise in Euro/qm: Garath: 5,48, Pempelfort: 8,25, Oberkassel: 10,57

Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Euro/qm: Garath: 1.529, Pempelfort: 2.007, Oberkassel: 2.997



Fast jede vierte Wohnung in NRW wird von VdW-Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet

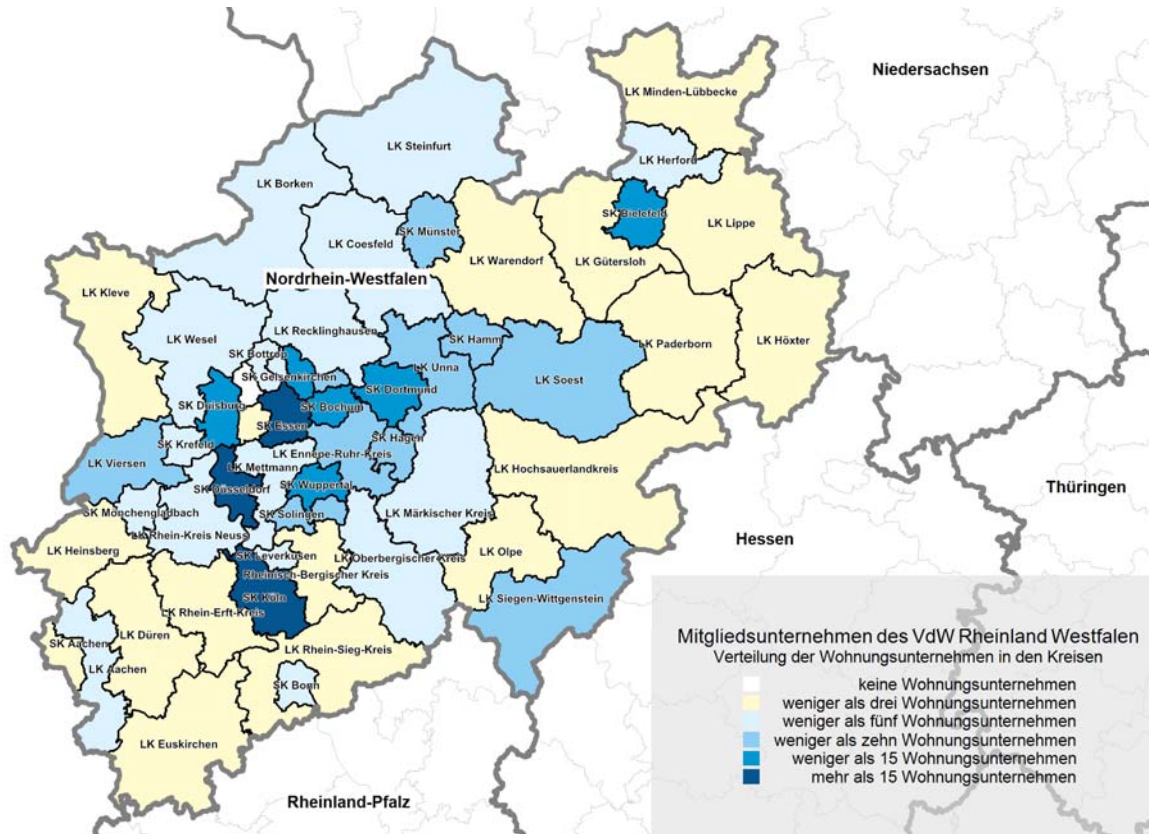
Wohnungsbestand 2006



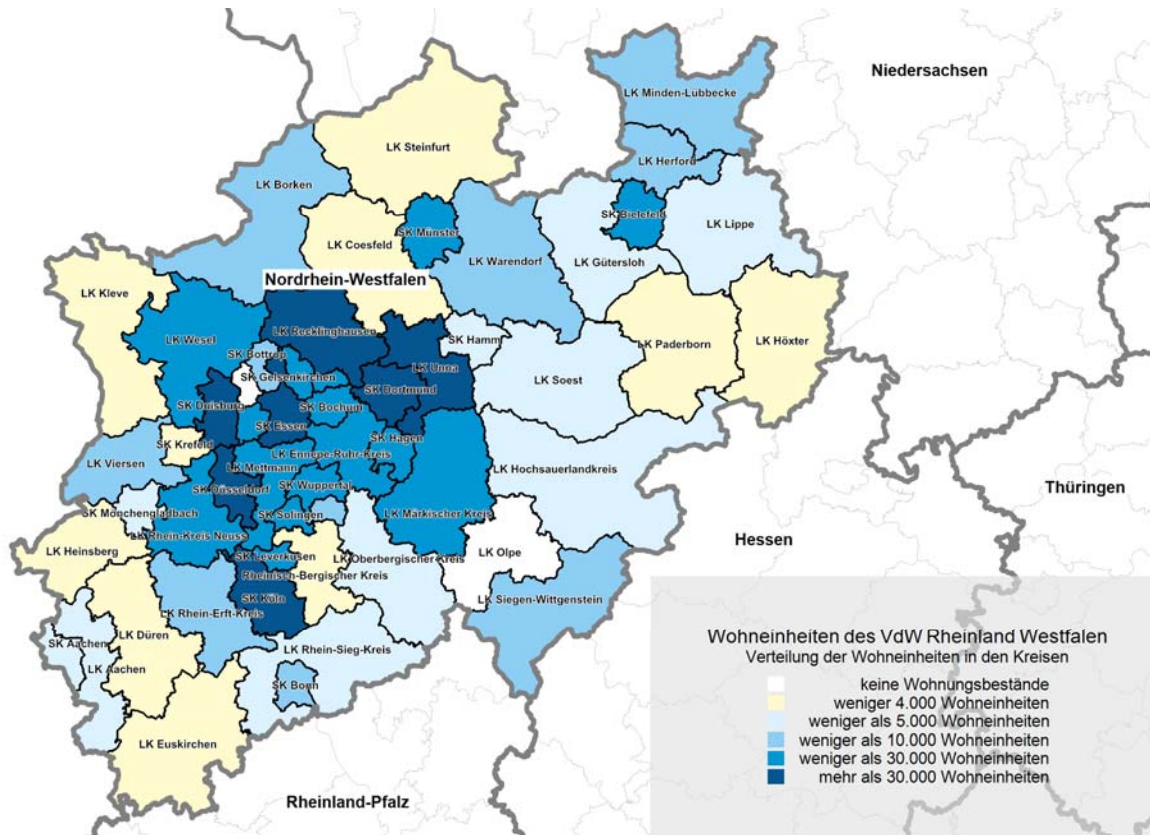
Insgesamt beträgt der Wohnungsbestand in NRW knapp 8.300.000 Wohnungen. Von den ca. 5.100.000 Mietwohnungen bewirtschaften die VdW-Unternehmen über 24%. In absoluten Zahlen ausgedrückt bewirtschaften die VdW-Mitgliedsunternehmen in NRW rund 1.238.000 Wohnungen.



VdW-Mitgliedsunternehmen in ganz NRW vertreten



Wohnungsbestand der VdW-Mitgliedsunternehmen konzentriert sich auf die Ballungsräume

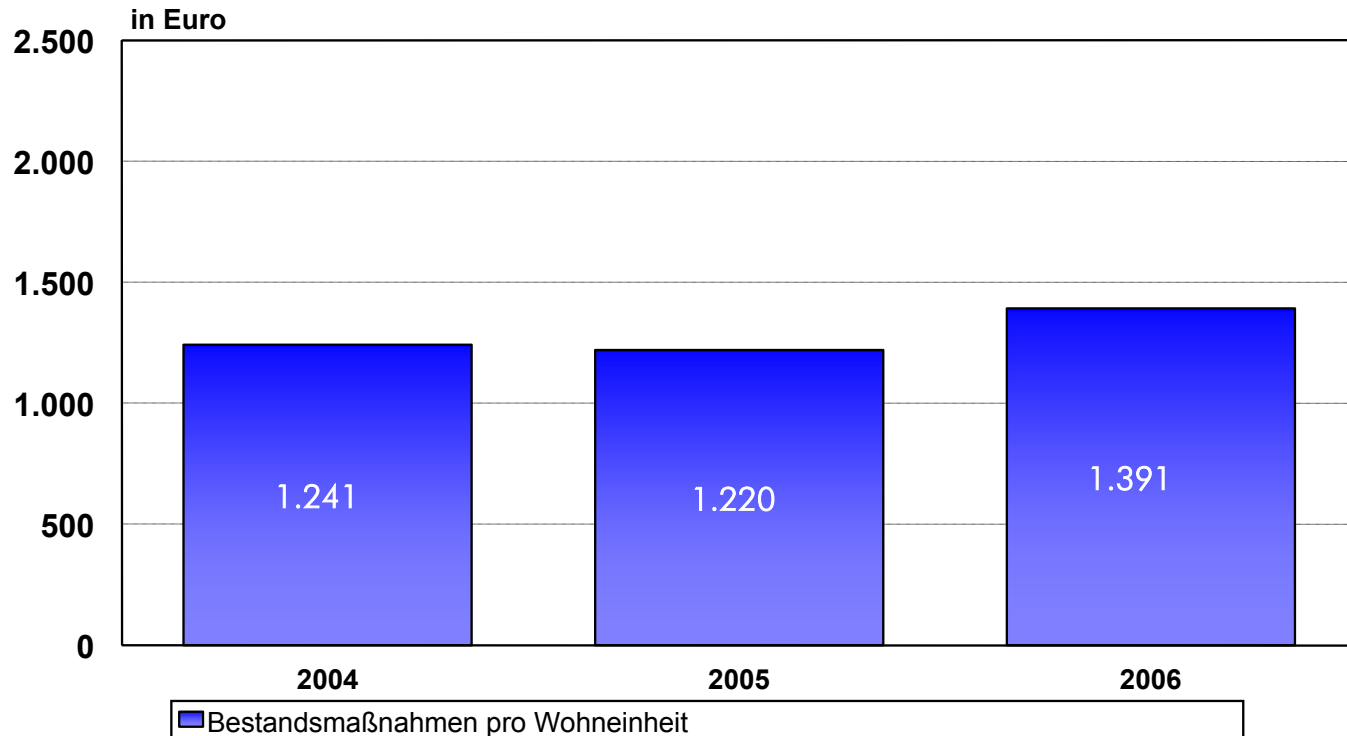


Der Bestand der Deutschen Annington (157.000 Wohneinheiten) ist nicht in der Karte enthalten.



Durch Investitionen der VdW-Mitgliedsunternehmen wird den gestiegenen Wohnansprüchen Rechnung getragen

Investitionen in den Bestand pro Wohneinheit

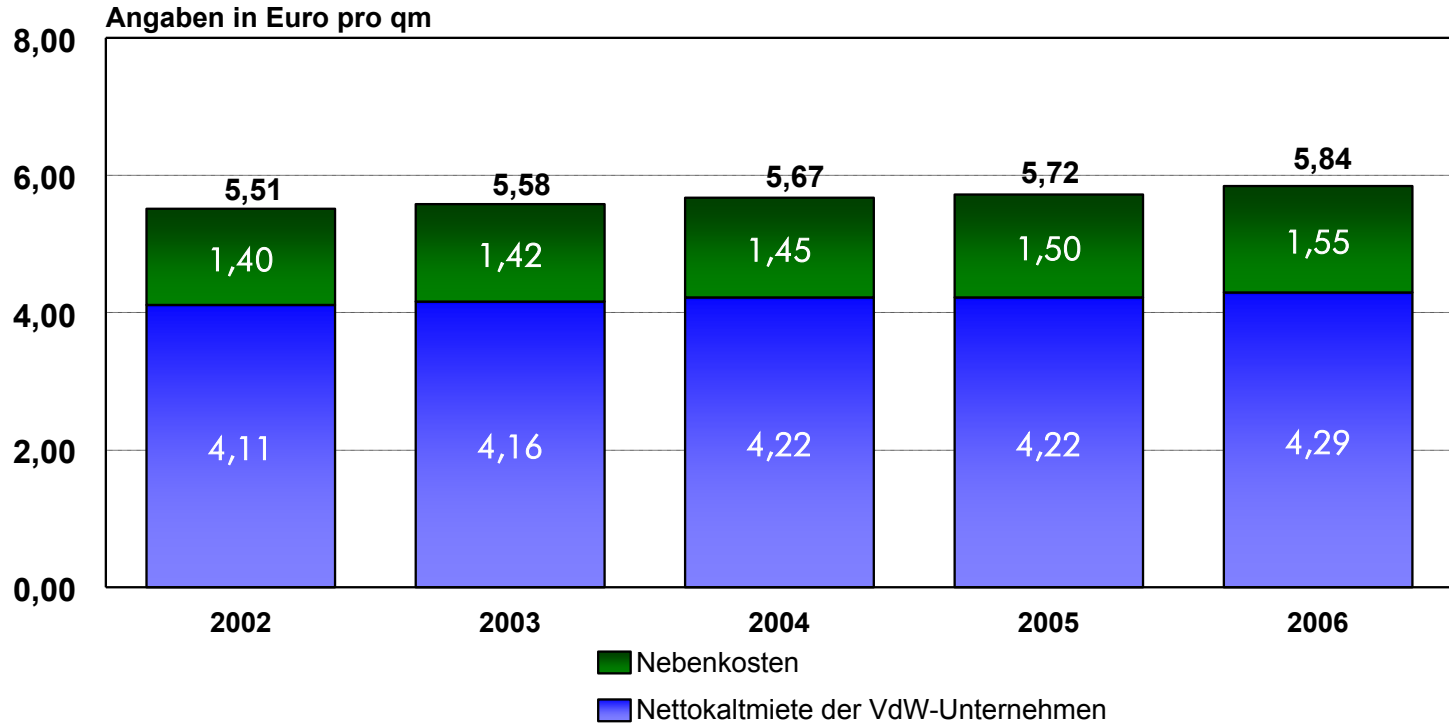


Setzt man die Investitionen in Relation zum Wohnungsbestand, so zeigt sich, dass die Bestandsinvestitionen 2006 im Vergleich zu den Vorjahren stark angestiegen sind.



Mietpreise der VdW-Mitgliedsunternehmen liegen deutlich unter den Mietpreisen in NRW

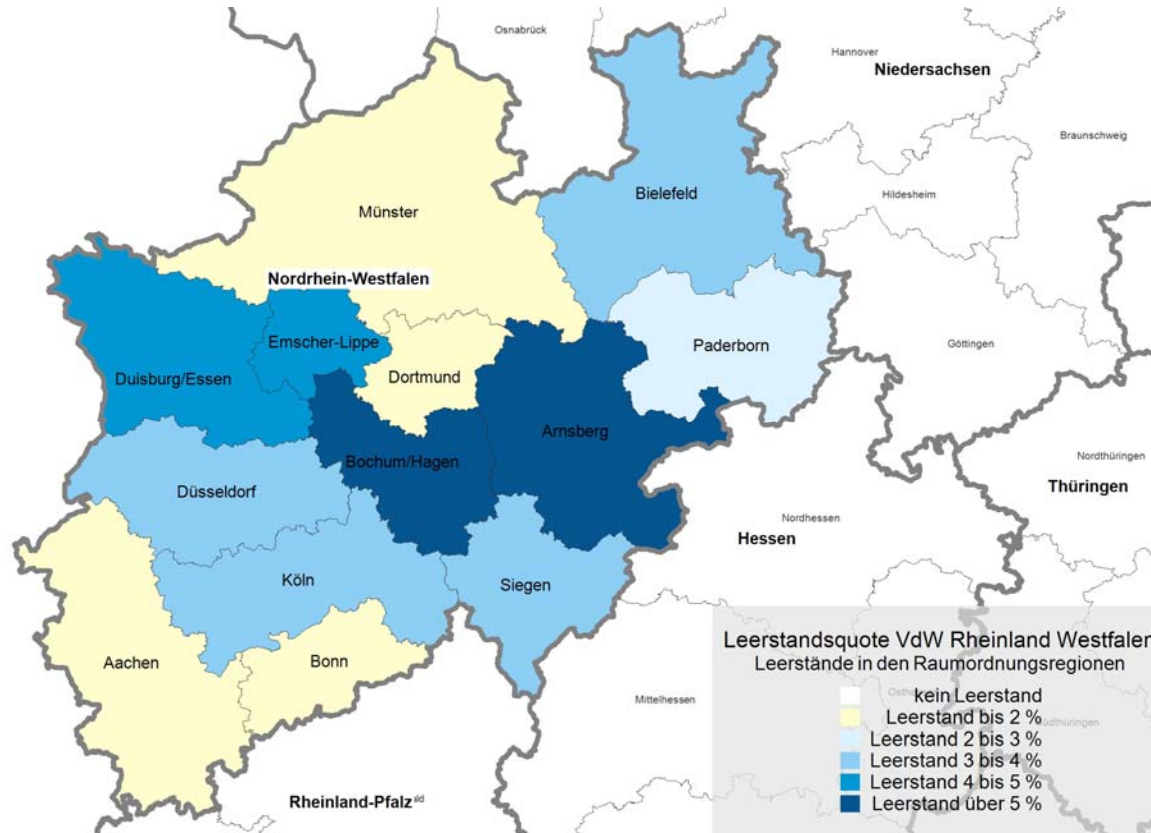
Mietpreisentwicklung



Die Nettokaltmiete pro qm in NRW beträgt insgesamt ca. 5,3 Euro (Quelle: Mietpreisindex Forschung & Beratung). Demnach liegt die Quadratmetermiete bei den Mitgliedsunternehmen des VdW ca. 1 Euro unter dem Gesamtdurchschnitt.

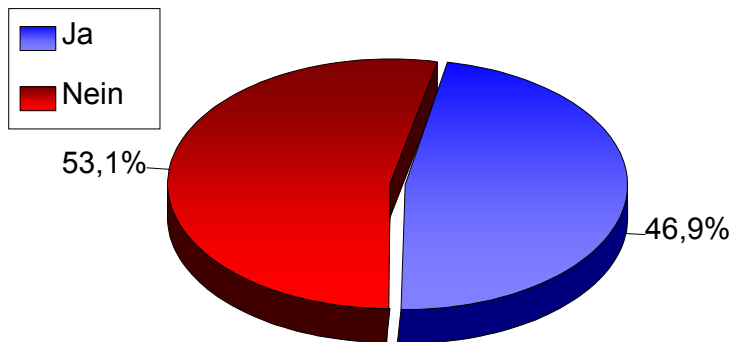


Leerstand nach Raumordnungsregionen

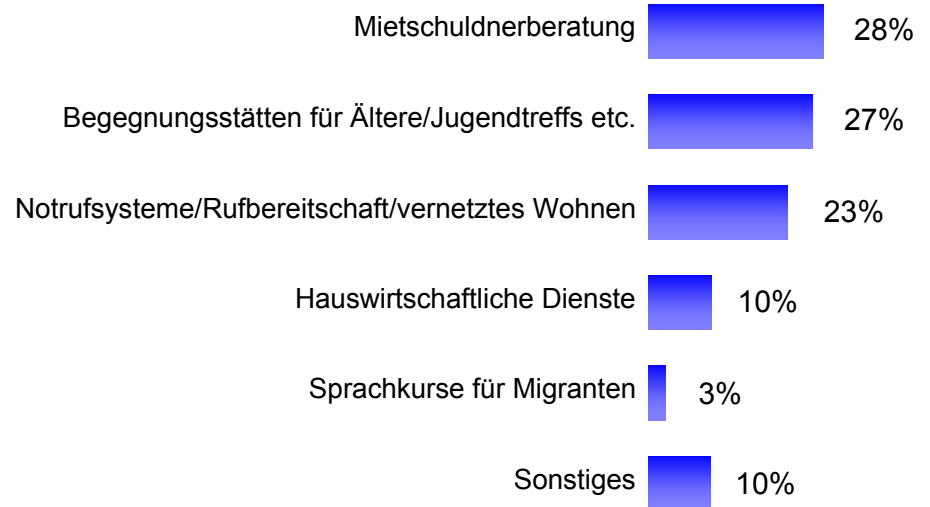


Fast jedes zweite VdW-Unternehmen in NRW bietet (wohnungsnah) Dienstleistungen an

“Werden (wohnungsnah) Dienstleistungsangebote unterbreitet?”



“Welche Dienstleistungsangebote unterbreiten Sie?”

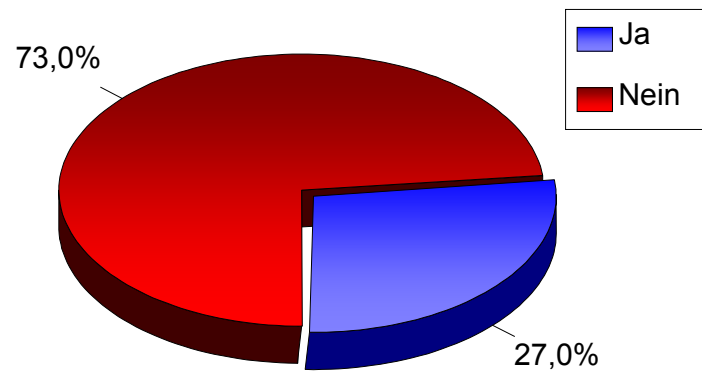


Analysiert man, wieviele Mitgliedsunternehmen des VdW wohnungsnah Dienstleistungen anbieten, so zeigt sich, dass fast jedes zweite VdW-Unternehmen in NRW (wohnungsnah) Dienstleistungen offeriert.

Am häufigsten werden hierbei Mietschuldnerberatung (28% aller VdW-Mitgliedsunternehmen bieten diese Dienstleistung an), Begegnungsstätten für Ältere/Jugendtreffs/Kinderbetreuungsangebote und Notrufsysteme/Rufbereitschaft/vernetztes Wohnen angeboten.



“Bestehen Kooperationsverträge mit Wohlfahrtsverbänden?”



Mittlerweile sichern 27% der VdW-Mitgliedsunternehmen soziale Dienstleistungen über Kooperationsverträge mit Trägern der Wohlfahrtspflege.





InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20
44795 Bochum
Telefon + 49 (0) 2 34/94 47 – 7 00
Telefax + 49 (0) 2 34/94 47 – 7 77

Internet: www.inwis.de
E-Mail: info@inwis.de

