

Presse-Information

VdW-Konjunkturbarometer veröffentlicht

Mietmarkt: Wachstums- und Schrumpfungsregionen driften weiter auseinander

VdW-Wohnungswirtschaft hat 2010 mehr als 1,7 Milliarden Euro in NRW investiert und schaut optimistisch auf die kommenden Jahre

6. Juli 2011

Die Schere zwischen Wachstumsregionen und Schrumpfungsregionen in NRW geht bei den Angebotsmieten immer weiter auseinander. Das ist eine Aussage des Konjunkturbarometers 2011 des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, dessen Mitgliedsunternehmen in NRW etwa ein Viertel aller Mieter ein Zuhause bieten. Außerdem geht aus dem Bericht hervor, der gemeinsam mit dem Forschungsinstitut InWIS aus Bochum erarbeitet wurde, dass die VdW-Mitgliedsunternehmen allein in NRW 1,7 Milliarden Euro investiert und damit das Vorjahresergebnis von 1,65 Milliarden Euro übertroffen haben. 2011 wollen die VdW-Unternehmen noch mehr Geld in die Hand nehmen: insgesamt 1,85 Milliarden Euro. Auch die Geschäftserwartungen haben sich positiv entwickelt, gingen 2010 noch 16,4 Prozent der Unternehmen von einem besseren Geschäft in den kommenden Jahren aus, sind dies nun 22 Prozent.

Mietpreisentwicklung

Basierend auf der Auswertung der Angebotsdatenbank des Internetportals Immobilienscout 24 hat das Bochumer Forschungsinstitut InWIS die Angebotsmietspreisentwicklung in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz (dem

Presse-Information

Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen) untersucht. Die Angebotspreise für Neuvermietungen verbleiben im Durchschnitt des gesamten Verbandsgebietes mit 6,27 Euro/m² (netto kalt) (NRW: 6,30 Euro, ebenfalls gleichgeblieben) 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/m², 1. Rang), Düsseldorf (8,55 Euro/m², 2. Rang) und Bonn (7,98 Euro/m², 4. Rang). Im Vergleich zum Vorjahr konnte in diesen Städten sogar noch eine Steigerung der Mieten bei Neuvermietungen erzielt werden. Auch die Universitätsstädte Münster (3. Rang), Aachen und Trier erreichen mit Angebotsmieten von 8,35 Euro/m² (Münster), 6,99 Euro/m² (Aachen) und 7,89 Euro/m² (Trier) ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Münster baut damit seinen Vorsprung vom Vorjahr gegenüber Bonn noch aus. Die niedrigsten Mieten innerhalb des Verbandsgebietes werden – ebenfalls wie im Vorjahr – in den Kreisen Birkenfeld (4,28 Euro/m²), Höxter (4,29 Euro/m²) und Cochem-Zell (4,38 Euro/m²) aufgerufen. Die günstigsten Großstädte im Verbandsgebiet sind nach wie vor Herne (4,94 Euro/m²), Hagen (4,88 Euro/m²) und Gelsenkirchen (4,71 Euro/m²).

Preissteigerungen

Die größte Preissteigerung bei den Angebotsmieten hat es in Mülheim an der Ruhr gegeben, um 7,42 Prozent auf 5,85 Euro/m². Die zweitgrößte Steigerung wurde in Münster registriert. Dort kletterte der Angebotsmietpreis von 7,79 Euro um 6,76 Prozent auf 8,35 Euro/m². Solche Steigerungen müssen keine langfristigen Tendenzen darstellen, sie können etwa auch mit einem neuen Baugebiet zu tun haben, das gerade in diesem Jahr ausgewiesen wurde; dann ist im Übrigen auch

Presse-Information

möglich, dass die Angebotsmietpreise im darauffolgenden Jahr wieder stärker fallen. Jedoch ist schon auffällig, dass Wachstumsregionen, wie etwa die Rheinschiene, und Schrumpfungsregionen, wie etwa das Ruhrgebiet weiter auseinanderdriften.

Geschäftslage und Erwartungen

Aus dem Konjunkturbarometer geht auch hervor, dass die Mitgliedsunternehmen des VdW 2010 allein in NRW Investitionen von mehr als 1,7 Milliarden Euro getätigt haben (2009: 1,65 Milliarden Euro). Dabei flossen 28,9 Prozent der Mittel in den Neubau, 32,5 Prozent in die Modernisierung der Bestände und 38,6 Prozent in die Instandhaltung. Rechnet man die rheinland-pfälzischen Unternehmen des VdW Rheinland Westfalen hinzu, kommen Investitionsmittel von 1,74 Milliarden Euro zusammen. 2011 wollen die VdW-Unternehmen noch mehr Geld in die Hand nehmen: insgesamt 1,85 Milliarden Euro.

Besonders privatwirtschaftliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen gute Geschäftsjahre auf sich zukommen. Laut Konjunkturbarometer gehen 52 Prozent von einer günstigeren Entwicklung aus als im Vorjahr, 2010 lag der Wert noch bei 42 Prozent. Bei Genossenschaften rechnen 18 Prozent der Unternehmen mit einer günstigeren Entwicklung der Geschäfte, der Zuwachs beträgt gegenüber dem Vorjahr knapp sechs Prozent. Bei öffentlichen beziehungsweise kommunalen Unternehmen ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr mit 27 Prozent gleich geblieben.

Die positiven Geschäftserwartungen fußen auf der sehr guten Beurteilung des abgelaufenen Jahres. Knapp 70 Prozent der VdW-Mitgliedsunternehmen beurteilen 2010 als „gut“ (ein Plus von etwas mehr als zwei Prozent gegenüber 2009) beziehungsweise „sehr gut“ (plus 3,72 Prozent). Allerdings hat sich auch der Anteil der Unternehmen auf drei Prozent verdoppelt, die die Geschäftslage 2010 als „schlecht“ einschätzen – was jedoch immer noch ein sehr geringer Wert ist.