

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen  
**Wohnungsmarkt NRW aktuell**  
4. Quartal 2013





# Inhalt

<b>1</b>	<b>Überblick .....</b>	<b>4</b>
	Zusammenfassung der wichtigsten Trends .....	4
	Datenüberblick.....	5
<b>2</b>	<b>Konjunktureller Rahmen.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktkonjunktur und Geschäftsklima .....</b>	<b>8</b>
	NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau.....	8
	Expertenpanel Immobilienmarkt des BBSR .....	9
	Auftragseingang und Bauproduktion in NRW.....	9
	Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen.....	9
<b>4</b>	<b>Wohnraumförderung.....</b>	<b>12</b>
	Soziale Wohnraumförderung: Trendwende beim Mietwohnungsbau, insgesamt aber erneut rückläufig.....	12
	KfW-Wohnraumprogramme: Plus beim Bestandsumbau .....	12
<b>5</b>	<b>Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik..</b>	<b>13</b>
	Frühjahrgutachten der „Immobilienweisen“: Mieten und Kaufpreise in Deutschland steigen weiter.....	13
	Wohnungsverkäufe in Deutschland nahmen 2013 erneut zu .....	13
	EUGH schränkt Einheimischenmodell ein .....	13
<b>6</b>	<b>Methodische Erläuterungen .....</b>	<b>14</b>

# 1 Überblick

## Zusammenfassung der wichtigsten Trends

### **Gesamtwirtschaft**

- Weltweit leichte Konjunkturbelebung bei Schwäche der Schwellenländer. USA mit hohem Wachstum im vierten Quartal trotz Dämpfung durch Witterung und Staatsausgabenkürzung.
- Im Euroraum breiter werdendes positives Wirtschaftswachstum; Stimmungsaufhellung im Baugewerbe; Rückgang der Bauproduktion gegenüber Vorjahr vor allem wegen Spanien, Italien und Portugal, leichte Verbesserung in Frankreich. Im Gesamtjahr 2013 Abnahme der Wohnungsfertigstellungen.
- Moderates deutsches Wachstum im Schlussquartal, Impulse insbesondere vom Außenhandel und Anlageinvestitionen (Ausrüstung, Bauten). Hoher Umsatz des Bauhauptgewerbes unter anderem wegen milder Witterung, aber uneinheitliche Frühindikatoren. Anstieg der Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe und der Industrieproduktion. Positive Entwicklung in Nordrhein-Westfalen, Abschwächung allerdings durch Energie, Stahl und Chemie.

### **NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima**

- Geschäftsklima für das Wohnungsbaugewerbe im vierten Quartal 2013 erneut rückläufig; positiver Jahresauftakt stärkt jedoch Ausblick für 2014
- Schlechte Auftragslage belastet Beurteilung der Bautätigkeit
- Kapazitätsauslastung im vierten Quartal 2013 leicht gestiegen
- Stagnierende Beschäftigungsentwicklung erwartet
- andere Frühindikatoren geben zum Teil positivere Signale für den Wohnungsbau

### **Soziale Wohnraumförderung**

- Deutliche Steigerung beim Neubau von Mietwohnungen, Neubau und Modernisierung von Studenten- und Behindertenwohnheimen, barrierefreiem Umbau; insgesamt unterhalb des Vorjahresniveaus
- Entwicklung im Jahresverlauf 2013 und Verbesserung der Förderkonditionen 2014 lassen positive Entwicklung für 2014 vermuten

## Datenüberblick

	Dez 2012	Dez 2013	Veränderung zum Vorjahresmonat
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenzahl	721.616	750.329	+4,0 %
Arbeitslosenquote	7,9 %	8,1 %	+0,20 %-Punkte
Preisindex der Lebenshaltung gesamt (2010=100)	105	107	+1,8 %
Preisindex Bruttomieten (2010=100)	104	106	+1,9 %
Preisindex Nettomieten (2010=100)	104	106	+2,0 %
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2010=100)	103	105	+1,5 %
Preisindex Haushaltsenergien (2010=100)	117	121	+3,3 %
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2010=100) <sup>1)</sup>	106	107	+1,7 %
Zinsen Wohnungsbaukredite (über 10 Jahre fest)	2,94 %	3,04 %	+0,10 %-Punkte
Volumen Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre fest; Mio. €)	10.221	10.341	+1,2 %
NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau	-9,27	-11,78	-2,51 Punkte
Geschäftsbeurteilung Wohnungsbau	-5,63	-15,63	-10,00 Punkte
Geschäftserwartungen Wohnungsbau	-12,83	-7,85	+4,98 Punkte
Europace-Preisindex <b>neue</b> Eigenheime (2005=100)	117	122	+4,4 %
Europace-Preisindex <b>gebrauchte</b> Eigenheime (2005=100)	104	103	-0,2 %
Häuserpreisindex Statist. Bundesamt <b>Neubau</b> <sup>3)</sup> (2010=100)	107	109	+2,1 %
Häuserpreisindex Statist. Bundesamt <b>Bestand</b> <sup>3)</sup> (2010=100)	105	109	+4,0 %
Deutsche-Hypo-Immobilienklimaindex	119	129	+8,9 %
Wohnklimaindex	170	157	-7,7 %
Immobilienkonjunkturindex	210	239	+13,6 %
<b>Bauwirtschaft und Bautätigkeit</b>			
Baugenehmigungen (Summe Jan-Dez)			
Wohnungen gesamt <sup>1)</sup>	38.277	47.310	+23,6 %
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	5.122	4.394	-14,2 %
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	17.022	18.247	+7,2 %
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	2.068	755	-63,5 %
Geschosswohnungen <sup>1)</sup>	17.127	23.159	+35,2 %
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	3.054	3.639	+19,2 %
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2010=100)			
– gesamt (alle Betriebe)	111	109	-1,9 %
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	123	113	-8,7 %
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (2010=100)			
– gesamt (real)	81	102	+26,5 %
– Wohnungsbau	82	131	+58,6 %

<sup>1)</sup> Monat Nov. <sup>3)</sup> 1. Quartal 2013

<sup>2)</sup> Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

## 2 Konjunktureller Rahmen

Die Weltindustrieproduktion und der Welthandel erhöhten sich im Jahresendquartal. Das Ifo-Weltwirtschaftsgeschäftsklima konnte sich insbesondere aufgrund der positiveren Geschäftserwartungen ebenfalls verbessern. Insgesamt sollte die globale Wirtschaft aber nur eine moderate Konjunkturdynamik entfaltet haben. Dies lag vor allem an der Schwäche der Schwellenländer inklusive China, die in der Regel nicht an die Wachstumswerte des dritten Quartals anknüpfen konnten.

Auch in den **USA** reichte das BIP-Wachstum im vierten Quartal mit auf das Jahr hochgerechneten 3,2 Prozent nicht ganz an das Vorquartal heran. Bremsend wirkten zum Jahresende vor allem das extreme Winterwetter sowie die Verringerung der Staatsausgaben. Die schlechten Witterungsverhältnisse haben die Wohnungsbauinvestitionen deutlich belastet, die um fast 2,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal zurückgingen. Trotz dieser Einflüsse verbesserte sich die Stimmung in der Bauwirtschaft. Der bereits zu Quartalsanfang positive amerikanische Hausmarktindex (NAHB) nahm im weiteren Verlauf zu. Laut US-Regierung gibt es seit Januar 2012 eine deutliche Immobilienmarkterholung. So hat sich die Zahl der überschuldeten Hauseigentümer von diesem Zeitpunkt an – auch aufgrund staatlicher Hilfsprogramme – bis Dezember 2013 auf 6,4 Millionen in etwa halbiert.

Im **Euroraum** wuchs das BIP im Jahresendquartal mit 0,3 Prozent etwas stärker als in den drei Monaten zuvor. Alle großen Euroländer konnten erstmals seit 2011 wieder zulegen. Die im zweiten Halbjahr 2013 verbesserten Frühindikatoren schlugen sich damit zunehmend auf die „harten“ Daten nieder. Die Stimmung im Baugewerbe hat sich zwar im Quartalverlauf aufgehellt, lag aber immer noch unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Bauproduktion fiel relativ gedämpft aus und verringerte sich gegenüber dem vierten Quartal 2012 um 1,0 Prozent. Hierfür waren insbesondere der starke Rückgang in Spanien, Italien und Portugal verant-

wortlich. Frankreich konnte dagegen überraschend zulegen. Die Wohnungsfertigstellungen sanken im Gesamtjahr 2013 gegenüber 2012 fast im ganzen Euroraum. Eine Sonderrolle nahm allerdings Deutschland ein, wo es eine Zunahme der Fertigstellungen von über 16 Prozent gab.

Positive Meldungen gab es auch zum Wachstum in **Deutschland**. Im vierten Quartal kamen vor allem Impulse vom Außenhandel und den Anlageinvestitionen. Sowohl die Komponenten Ausrüstungen als auch Bauten konnten dabei spürbar gegenüber dem Vorquartal zulegen. Lediglich der private Konsum enttäuschte etwas. Insgesamt wurde im Schlussquartal ein BIP-Wachstum von 0,4 Prozent erzielt. Die hohen Bauinvestitionen spiegeln sich in den Umsätzen des Bauhauptgewerbes wider. Nach aktuellen Zahlen erhöhte sich der Umsatz im November um 4,9 Prozent gegenüber dem Vormonat und erreichte mit 10 Mrd. Euro ein vierzehn-Jahreshoch. Vorteilhaft wirkte sich dabei das außergewöhnlich milde Wetter aus. Von den Frühindikatoren des Bauhauptgewerbes kamen allerdings gemischte Signale: während die Auftragsgänge zuletzt deutlich anzogen, entwickelten sich die Hochbaugenehmigungen für 2014 deutschlandweit merklich rückläufig. Auch die Umfragen des Ifo-Instituts zeigen nicht eindeutig in eine Richtung. So hat sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe im vierten Quartal spürbar verbessert, bei den freischaffenden Architekten aber eingetrübt. Eine mögliche Erklärung könnte die Verschiebung der Bautätigkeit vom Eigenheim- zum Geschosswohnungsbau sein, von dem die Bauwirtschaft mehr profitieren dürfte als die Architekten.

Auch in **Nordrhein-Westfalen** konnte eine positive Wirtschaftsentwicklung beobachtet werden. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe zogen im vierten Quartal deutlich (NRW: 3,0 %; Bund: 4,8 %), die Industrieproduktion etwas verhaltener (NRW: 1,9 %; Bund: 3,1 %) an. Trotz der insgesamt guten Zahlen

wird offenbar die nordrhein-westfälische Konjunktur weiter durch die gedämpfte Branchenentwicklung bei Energie, Stahl und Chemie gebremst. Mit einer schnellen Belebung wird indes nicht gerechnet. Zum Jahresende verschlechterten sich laut NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima tendenziell die Geschäftserwartungen in der Metall erzeugenden und in der chemischen Industrie.

Der Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten verlor zum Jahresende an Dynamik. Infolgedessen sank das Neugeschäft im vierten Quartal trotz sinkender Effektivzinsen und gelockerter Kreditrichtlinien.

Aufgrund der sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen wird allerdings mit einer Zunahme der Kreditnachfrage im Jahr 2014 gerechnet.

# 3 Wohnungsmarktkonjunktur und Geschäftsklima

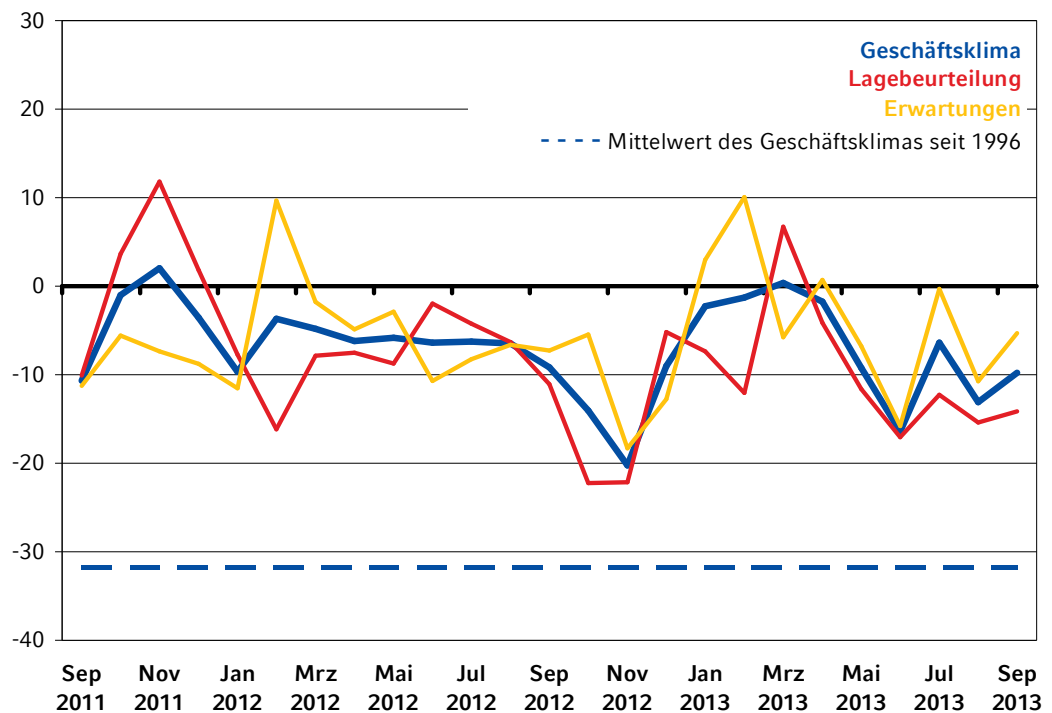
## NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau

Seit Juni 2007 führt das ifo-Institut im Auftrag der NRW.BANK eine Sonderauswertung des viel beachteten ifo Konjunkturtests Deutschland für das Land Nordrhein-Westfalen durch. Von den rund 7.000 befragten Unternehmen im gesamten Bundesgebiet entfallen rund 1.000 Unternehmen auf Nordrhein-Westfalen. Die Befragungsergebnisse dieser Unternehmen bilden die Basis der Sonderaus-

wertung für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima. Neben dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Großhandel, sowie dem Einzelhandel gehört auch das Bauhauptgewerbe zu den vier befragten Wirtschaftszweigen. Die Datentiefe ermöglicht dabei Auswertungen vom Bauhauptgewerbe, über den Hochbau bis hin zum Wohnungsbau.

Abb. 1:  
Geschäftsklima,  
Lagebeurteilung  
und Erwartungen  
im Wohnungsbau für  
NRW, saison-  
bereinigt

(Quelle:  
NRW.BANK.ifo-  
Geschäftsklima)



### Entwicklung 4. Quartal und Januar 2014

Das Geschäftsklima im nordrhein-westfälischen Wohnungsbaugewerbe ist im vierten Quartal (im Vergleich zum Vorquartal) erneut schwächer ausgefallen und verzeichnete auf Quartalsebene den niedrigsten Wert des vergangenen Jahres.

Die Entwicklung des Geschäftsklimas in den drei Monaten des Quartals wurde durch die deutliche Verschlechterung der Lagebeurteilung im Oktober beeinflusst. Zur Quartalsmitte war diese etwas weniger negativ, um zu Jahresbeginn erneut

nachzugeben. Die Einschätzung der künftigen Entwicklung hellte sich ebenfalls nur kurz zur Quartalsmitte auf. Allerdings verspricht am aktuellen Rand der positive Start in das erste Quartal 2014 eine sehr gute Entwicklung im weiteren Jahresverlauf. Die Einschätzung der Zukunftsperspektiven war im Januar so positiv wie seit Juni 2011 nicht mehr.

Insbesondere infolge der angespannten Auftragslage blieb die Beurteilung der Bautätigkeit im vierten Quartal getrübt. Der aktuelle Auftragsbestand stützt diese



Einschätzung. Dieser ging im vierten Quartal auf eine Reichweite von rund zwei Monaten zurück – im dritten Quartal waren es noch rund 2,4 Monate. Die Auslastung der Gerätekapazitäten im gesamten Hochbau stieg im Verlauf des vierten Quartals nur leicht von 75 auf knapp 77 Prozent.

Das Bauhauptgewerbe erwartet eine insgesamt rückläufige Bautätigkeit, in der Folge aber zunächst keine einschneidenden Effekte auf die Beschäftigung.

## Expertenpanel Immobilienmarkt des BBSR

Einen weiteren Indikator für das Investitionsklima im Wohnungsbau, allerdings auf Bundesebene, veröffentlicht das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)<sup>1</sup>: Im Expertenpanel Immobilienmarkt werden halbjährlich rund 400 Akteure aus der Immobilienbranche (darunter 70 % aus dem Wohnungswesen) u.a. danach gefragt, ob sie das Konjunkturniveau auf dem deutschen Wohnungsmarkt im Vergleich zum letzten Halbjahr besser, schlechter oder unverändert einschätzen.

Nach deutlich steigenden Werten seit Anfang 2012 ist die jüngste Einschätzung der Wohnungsmarktkonjunktur aus dem zweiten Halbjahr 2013 etwas zurückhaltender: Erstmals sinkt der Anteil der Stimmen, die eine fortgesetzt positive Konjunktorentwicklung wahrnehmen (Abb. 2).

Insoweit ähneln die Ergebnisse dem ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau. Allerdings liegt die Wohnungsmarktkonjunktur in der Experteneinschätzung nach wie vor auf einem so hohen Niveau, dass die leichte Zurückhaltung nicht mit einer Abkühlung gleichzusetzen wäre. Die übrigen Markteinschätzungen gehen von steigender Nachfrage und steigenden Preisen aus. Allenfalls das leichte Abflachen der Nachfrage nach Neubauwohnungen, das die Experten für das 2. Halbjahr 2013 sahen, deutet auf eine künftige Sättigung hin.

Vergleichbare Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK liegen im zweiten Quartal 2014 vor.

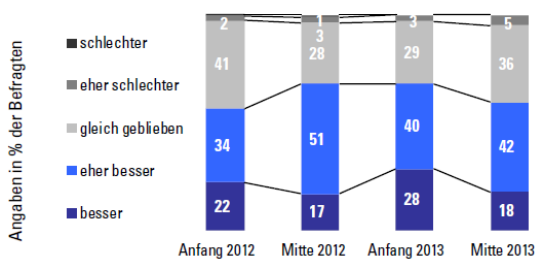


Abb. 2: Entwicklung der Wohnungsmarktkonjunktur gem. Experteneinschätzung im BBSR-Panel Immobilienmarkt

(Grafik: BBSR)

<sup>1</sup> Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt Nr. 12 (1. Hj. 2013 – 2. Hj. 2013). BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2014

## Auftragseingang und Bauproduktion in NRW

Ein leichte Delle in der nordrhein-westfälischen Wohnungsbaukonjunktur lässt sich auch am Index der Bauproduktion im Wohnungsbau ablesen: Der saisonübliche Anstieg im ersten Quartal war 2013 etwas geringer ausgefallen als in den beiden Vorjahren, und im letzten Quartal war nun ein leichter Rückgang zu verbuchen (Abb. 3). So blieb der Jahreswert 2013

etwas unter dem Niveau der beiden Vorjahre.

Dass auch dies vermutlich kein Abkühlen der Wohnungsbaukonjunktur bedeutet, legt die Entwicklung der Auftragseingänge nahe: Hier setzte sich im Gesamtergebnis 2013 wie im letzten Quartal der Anstieg der Vorjahre fort.

## Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen

Ein ähnlicher Schluss liegt nahe, wenn man die nordrhein-westfälische Wohnungsbaukonjunktur nach den Baugenehmigungen, also den konkret geplanten Bauvorhaben beurteilt. Hier zeigt sich für

das Jahr 2013 ein weitgehend positives Bild: Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist seit Anfang 2013 nahezu kontinuierlich angestiegen, gerade das vierte Quartal hat noch einmal einen deutlichen

Schub gebracht. Insgesamt wurden in Nordrhein-Westfalen bis Jahresende 2013 47.300 Wohnungen genehmigt – das entspricht einem Plus von 23,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr und dem höchsten Stand seit 2006.

Die Dynamik findet allerdings vor allem im Geschosswohnungsbau statt: Mit rund

23.200 neuen Wohnungen wurden 35,2 Prozent mehr Einheiten genehmigt als im Vorjahr (Abb. 4). Damit setzt sich ein Trend fort, der schon im NRW.BANK-Wohnungsmarktbericht 2013 dargestellt ist. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 18.200 genehmigten Wohnungen (+7,2 %) etwa auf dem Niveau der Vorjahre (Abb. 5).

Abb. 3: Index der Auftrags-eingänge (real) und der Bauproduktion im Bauhauptgewerbe NRW - Wohnungsbau. Quartalswerte

(Quelle: IT.NRW)

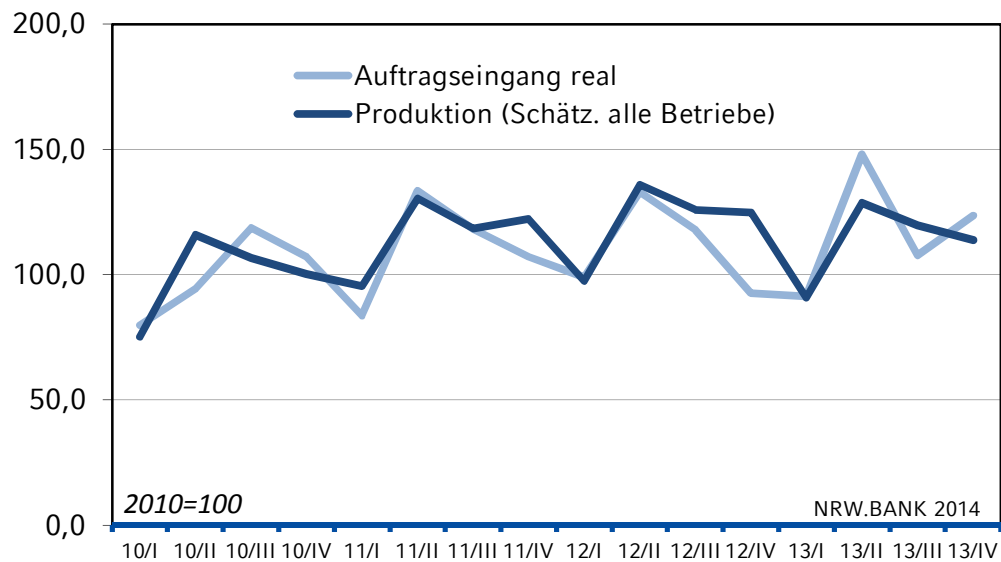
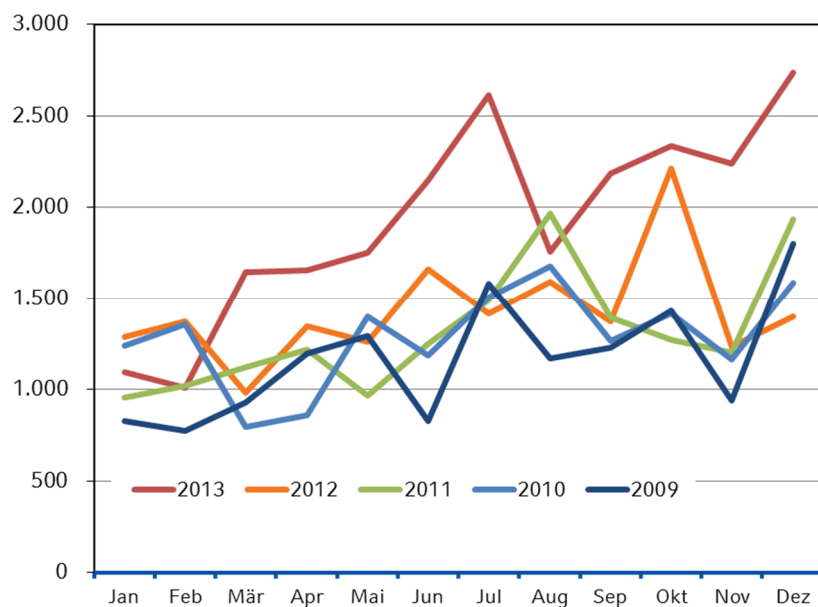


Abb. 4 u. 5: Genehmigte Geschosswohnungen in NRW. Monatliche Entwicklung 2013 im Vergleich zu den Vorjahren

(Quelle: Bautätigkeitsstatistik des IT.NRW, 2013: vorläuf. Werte)



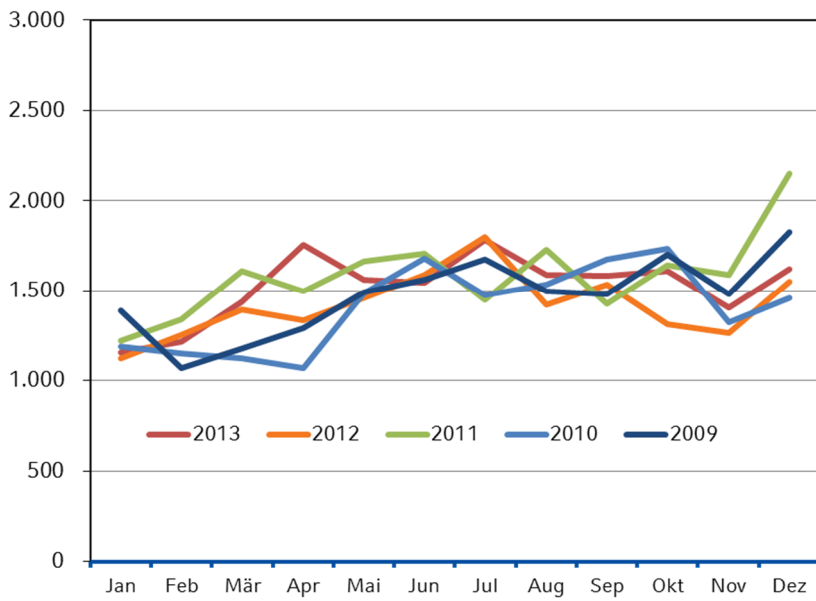


Abb. 5:  
Genehmigte  
Wohnungen in Ein-  
und Zweifamilien-  
häusern in NRW.  
Monatliche Ent-  
wicklung 2013  
im Vergleich zu  
den Vorjahren

(Quelle: Bautätig-  
keits-statistik des  
IT.NRW, 2013;  
vorläufige Werte)

## 4 Wohnraumförderung

### Soziale Wohnraumförderung: Trendwende beim Mietwohnungsbau, insgesamt aber erneut rückläufig

Die **Wohnraumförderung des Landes** hatte 2013 einen Erfolg zu verbuchen: Beim Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen hat mit der Verbesserung der Förderbedingungen Anfang des Jahres eine Trendumkehr eingesetzt: Von den vorgesehenen 570 Mio. Euro wurden 381 Mio. abgerufen (66,8 %); im Vorjahr waren es nur 296 Mio. Euro. Mit der erneuten Verbesserung der Förderbedingungen 2014 dürfte sich dieser Trend fortsetzen.

Das Gesamtergebnis der Landesförderung lag 2013 allerdings erneut unter dem des Vorjahres: Von den 800 Mio. Euro im Programm wurden lediglich 502,3 Mio. ausgeschöpft (62,8 %; Vorjahr: 64,5 %). Hauptgründe waren: Die Reduzierung der Eigentumsförderung zugunsten der anderen Programmbausteine und das nach wie vor sehr niedrige Zinsniveau auf dem freien Finanzierungsmarkt, das die Förderdarlehen und die damit verbundenen Auflagen für Mietwohnraum in den Augen vieler Investoren weniger attraktiv er-

scheinen lässt. Dazu kommt die generelle Zurückhaltung vieler traditioneller Wohnungsunternehmen, die ihre Kräfte lieber zur Verbesserung ihrer Bestände einsetzen als neu zu bauen.

Vom Rückgang besonders betroffen war die energetische Sanierung. Dagegen liefen die Mittel für die Modernisierung von Wohnheimen und die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand besser ab als im Vorjahr. Quartiersmaßnahmen wurden 2013 erstmals gefördert; mit 26,3 Mio. Euro wurde ein knappes Viertel der Mittel abgerufen.

Auch die Eigentumsförderung (Neubau, Ersterwerb sowie Erwerb bestehenden Wohnraums) ging aufgrund der Programmreduzierung deutlich zurück.

Insgesamt wurden im Jahr 2013 Fördermittel für den Neubau von 4.680 Mietwohnungen und Wohnheimplätzen, von 775 neuen Eigentumseinheiten und für die Modernisierung von 1.760 Wohneinheiten bewilligt.

### KfW-Wohnraumprogramme: Plus beim Bestandsumbau

Die Wohnraumprogramme der bundeseigenen **KfW** machen vor allem Vorgaben zum energetischen Standard der Gebäude, fördern aber unabhängig vom Einkommen der Nutzer.

Das Wohneigentumsprogramm „Energieeffizient bauen“ machte 2013 mit 2,276 Mrd. Euro den größten Teil der Förderung aus, sie blieb gegenüber dem Vorjahr (2,273 Mrd.) annähernd auf glei-

chem Niveau.

Im Unterschied zum Landesprogramm gibt es keine Förderung für den Neubau von Mietwohnungen.

Das Programm „Altersgerecht umbauen“ verzeichnete mit 88 Mio. Euro eine deutliche Steigerung gegenüber 2012 (38 Mio.). Dagegen entwickelte sich die Förderung von Energieeinsparmaßnahmen mit 804 Mio. Euro leicht rückläufig (Vorjahr: 835 Mio.).

# 5 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

## Frühjahrgutachten der „Immobilienweisen“: Mieten und Kaufpreise in Deutschland steigen weiter

Laut Frühjahrgutachten des „Rats der Immobilienweisen“ (ein Zusammenschluss relevanter Immobilienberatungsunternehmen) sind 2013 die Angebotsmieten für Wohnungen im bundesdeutschen Mittel um ca. 3 Prozent gestiegen<sup>2</sup>. Inflationsbereinigt liege das Mietniveau damit aber immer noch unter dem Niveau der Jahre 2005/06.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser haben sich um gut

<sup>2</sup> Datengrundlage ist der hedonische Preisindex, den Empirica aus Wohnungsangeboten im Internet errechnet.

3,5 bzw. 4,3 Prozent erhöht. Weiterhin sind die großen Metropolregionen besonders betroffen.

Da die Bautätigkeit zwar steigt, die Nachfrage aber stärker zunehmen dürfte, rechnen die Autoren auch für 2014 mit weiteren Preisanstiegen. Allerdings sei eine Preisblasenbildung nach wie vor nicht in Sicht – zumindest nicht im Bundesdurchschnitt, wie das Gutachten einschränkt. Das lässt sich so interpretieren, als seien sich die Autoren nicht sicher, ob sich die Preise in einigen Stadtregionen inzwischen nicht doch überhitzt entwickeln.

## Wohnungsverkäufe in Deutschland nahmen 2013 erneut zu

Seit 2003 hat der Verkauf großer Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen die Akteurslandschaft auf dem deutschen Wohnungsmarkt deutlich verändert. Mit 400.000 Wohnungen und 19,8 Mrd. Euro hatte das Transaktionsvolumen im Jahr 2005 seinen Höhepunkt erreicht. Danach gingen die Verkäufe bis zum Jahr 2010 so stark zurück, dass manche Experten diese Entwicklung schon als das vorläufige Ende der Wohnungsverkäufe im großen Stil interpretiert hatten.

Doch seit 2011 nehmen die Transaktionen wieder kontinuierlich zu. 2013 haben die Umsätze nach Untersuchungen von Jones Lang Lasalle (JLL)<sup>3</sup> mit 15,8 Mrd. Euro den höchsten Stand seit 2005 erreicht. Laut JLL geht der Trend weiter von großen Pakettransaktionen zu kleineren Weiterverkäufen und Bestandsbereinigungen. So liegt auch die Zahl der gehandelten Wohnungen mit knapp 250.000 weit unter dem Höchstwert von 2005.

<sup>3</sup> JLL Investmentmarktüberblick - 4. Quartal 2013

## EUGH schränkt Einheimischenmodell ein

Das "Einheimischenmodell" - eine kommunale Satzung, die "einheimischen" Bewerbern Vorrechte bei der Vergabe städtischen Baulands zusichert - war lange ein beliebtes Instrument im kommunalen Baulandmanagement. Auch heute wird es noch in einigen Kommunen eingesetzt. Beschlossen wurde und wird es vor allem in Gemeinden, wo Ortsansässige sich das Bauland nicht mehr leisten können, weil Nachfrage von außerhalb die Preise in die Höhe treibt. Das ist häufig in ländlichen Kommunen am Ballungsrand, aber auch an der Grenze zu Ländern mit höheren Bodenpreisen der Fall.

2013 hat der Europäische Gerichtshof klargestellt, dass eine solche Beschränkung des Baulanderwerbs gegen europäisches Recht verstoßen kann (Mai 2013, Az. C-197/11 und C-203/11). Das ist vor allem dann der Fall, wenn nur die Ortsbindung und keine anderen gewichtigen Kriterien bei der Baulandvergabe zählen. Kommunen sollten ihre Einheimischen-Satzungen also entsprechend überarbeiten und die Grundstücksvergabe an andere Kriterien (z.B. Einkommen, Kinderzahl, Arbeitsplatz vor Ort etc.) knüpfen.

## 6 Methodische Erläuterungen

### **NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima**

Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo Konjunkturtest, der Befragung zum viel beachteten ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft, legt jedoch den Fokus auf Nordrhein-Westfalen. Zur Ermittlung befragt das ifo Institut im Auftrag der NRW.BANK monatlich ca. 1.000 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen des Verarbeitenden Gewerbes, des Bauhauptgewerbes, des Großhandels und des Einzelhandels. Die befragten Unternehmen geben ihre Einschätzungen der gegenwärtigen Geschäftslage und der Erwartungen für die nächsten sechs Monate an.

Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird unter Berücksichtigung der Bedeutung der Branchen jeweils ein Saldo für die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen gebildet. Das Geschäftsklima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Die zu Grunde liegenden Daten sind um saisonale Effekte bereinigt.

### **Preisindex für Bauleistungen (IT.NRW)**

Der Baupreisindex für Bauleistungen spiegelt die tatsächliche Preisentwicklung für Regelbauleistungen wider, da zur Berechnung die Preise bei der Angebotsvergabe erfasst werden. Qualitative Schwankungen werden herausgerechnet. Der Index wird in jedem Jahr für die Monate Februar, Mai, August und November veröffentlicht.<sup>4</sup>

### **AuftragseingangsindeX im Wohnungsbau (IT.NRW)**

Der AuftragseingangsindeX im Wohnungsbau beschreibt die eingegangenen und verbindlich akzeptierten Bauaufträge für den jeweiligen Berichtsmonat. Er bildet daher die in kurz- bis mittelfristiger Zukunft zu erwartende Auslastung der Betriebe ab, die Bauleistungen erbringen.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> IT.NRW (Hrsg.): Statistische Berichte. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, November 2011, S. 6 ff.

<sup>5</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup\\_t\\_aindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_aindex.html)

### **Produktionsindex im Wohnungsbau (IT.NRW)**

Der Produktionsindex zeigt unmittelbar die Leistung der Betriebe im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau auf. Er beinhaltet keine kalenderisch bedingten Unregelmäßigkeiten.<sup>6</sup>

### **Europace-Hauspreisindex EPX hedonic (Europace AG, ehemals HPX-Index der Hypoport AG)**

Der EPX hedonic basiert auf den in der EUROPACE-Plattform generierten Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen. Die Methodik des Index wurde mit Hilfe eines in Zusammenarbeit mit Finpolconsult entwickelten statistischen Verfahrens ermittelt. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen.<sup>7</sup>

### **Deutsche-Hypo-Indizes (ehemals King-Sturge-Indizes)**

Der Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index wird aus den beiden Komponenten aktuelle Geschäftslage und Erwartungen bestimmt. Dabei werden die Entwicklung von Kaufpreisen, Mieten und Investmentvolumina [...] sowie die Umsatz- und Personalentwicklung der in Deutschland tätigen Unternehmen dem Immobilienklima zu Grunde gelegt. Aus diesen Daten lässt sich ein verlässlicher Frühindikator ableiten, der Auskunft über die derzeitige und zukünftige Entwicklung der Branche gibt. [...]

Bei der Befragung stehen besonders die qualitativen Einschätzungen und Beurteilungen von Transaktionen, Erträgen und Werten im Vordergrund.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup\\_t\\_pindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_pindex.html)

<sup>7</sup> Europace AG, <http://www.europace.de/epx-hedonic.html>

<sup>8</sup> BulwienGesa AG, <http://www.immokonjunktur.de/index.php3?topic=about>

## **NRW.BANK**

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestraße 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**  
**info@nrwbank.de**

### **verantwortlich:**

Karl-Friedrich Hofmann  
Martin Helfrich

### **Bearbeitung:**

Ulrich Kraus  
NRW.BANK.Research (konjunkturelle  
Rahmendaten, NRW.BANK.ifo-  
Geschäftsklima)

### **Rückfragen:**

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
wohnungsmarktbeobach-  
tung@nrwbank.de

**Düsseldorf, April 2014**

## **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, ihrer 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.



