

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen
Wohnungsmarkt NRW aktuell
2. Quartal 2009



Inhalt

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	3
2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen	4
3 Wohnungsbau in NRW	5
3.1 Wohnungsbaukonjunktur	5
3.2 Soziale Wohnraumförderung	6
4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	7
4.1 Erhebung des VdW: Instrumente der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bleiben vielfach ungenutzt	7
4.2 Wohnungsneubau: Deutschland liegt europaweit auf dem letzten Platz.....	7
4.3 Neue KfW-Förderprogrammstruktur seit dem 01.04.2009	7

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

Die folgende Übersicht zeigt aktuelle Daten und Fakten von Juni 2009. Grundsätzlich beziehen sich die weiteren Ausführungen dieses Berichts auf das zweite Quartal dieses Jahres

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Jun 2008	Jun 2009	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009/2010 ⁶⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	753.506	811.479	7,7%	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	107	0,1%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ⁷⁾	112	112	0,1%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	118	111	-5,8%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	122	108	-11,4%	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (real)	101	92	-8,9%	sinkend
– Wohnungsbau	83	78	-5,3%	sinkend
Baureifes Land IT.NRW ²⁾				
– Kauffälle gesamt	2.677	2.208	-17,5%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche	2.992.019 m ²	2.133.739 m ²	-28,7%	stark sinkend
– Preise	97,50 €	99,20 €	1,7%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) ¹⁾	4,97%	4,47%	-0,3%	leicht steigend
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ³⁾	8.501.569	8.535.000	0,4%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen (1. Förderweg)	719.849	678.832	-5,7%	stark sinkend
Baufertigstellungen ²⁾				
– insgesamt	44.872	35.684	-20,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	8.614	7.253	-15,8%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser	25.875	18.997	-26,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	4.797	3.417	-28,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser	14.473	12.687	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	3.817	3.836	0,5%	konstant
Baugenehmigungen				
– insgesamt ¹⁾	12.136	10.139	-16,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{4,5)}	964	936	-2,9%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	6.007	4.923	-18,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{4,5)}	783	740	-5,5%	konstant
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	4.680	3.719	-20,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{4,5)}	181	196	8,3%	konstant
Bautintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandwohnungen) ²⁾	0,53%	0,42%	-0,11 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ²⁾	17.996.621	17.968.124	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ³⁾	2,16	2,15	-0,5%	konstant
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg) ²⁾	118.674	116.000	x	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	104	103	-1,0%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	90	81	-10,0%	stark sinkend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	103	104	1,0%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	103	104	1,1%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	103	0,3%	steigend
Neubauwohnungen	103	104	1,1%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	105	0,8%	steigend

¹⁾ Monat Mai der Berichtsjahre

³⁾ Jahreswerte 2006/2007

⁵⁾ Monat April der Berichtsjahre

⁶⁾ Die Angaben zur Aussicht für 2009/ 2010 beziehen sich nicht nur auf die aktuellen Veränderungen zum Vorjahr, sondern stellen eine Prognose für das gesamte Jahr dar.

²⁾ Jahreswerte 2007/2008

⁴⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

⁷⁾ Monat Februar der Berichtsjahre

2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Nach wie vor sind die Auswirkungen der Wirtschaftskrise vor allem im produzierenden Gewerbe und in exportorientierten Unternehmen zu spüren. Dennoch hat sich die Situation im zweiten Quartal 2009 etwas entspannt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie meldet für Mai einen Anstieg der Erzeugung im produzierenden Gewerbe um 3,7 Prozent, jedoch verteilt auf unterschiedliche Branchen. Während beispielsweise die Industrieproduktion ein Wachstum von 5,1 Prozent aufweisen kann, ist ein Rückgang der Bauproduktion um 3,2 Prozent zu beobachten.

Der Industrieproduktion zugute kommt vor allem die staatliche Umweltprämie: Die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen verzeichnet einen Auftragszuwachs von 9,8 Prozent. Insgesamt ist im Mai zum dritten Mal in Folge ein Anstieg der Auftragseingänge zu beobachten. Damit stabilisiert sich die Auftragslage, jedoch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, sodass derzeit viele Unternehmen einer Kapazitätsunterauslastung gegenüber stehen, die voraussichtlich zu erwähnenswerten Anpassungen und damit Arbeitsplatzverlusten führen wird.

Analog dazu bewerten die Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) die schwer abzuschätzende Entwicklung des Arbeitsmarktes als größten Unsicherheitsfaktor, da sie der Krise zeitversetzt folgen wird. Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung der Hans-Böckler-Stiftung (IMK) rechnet mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit auf

10,3 Prozent im Jahresdurchschnitt 2010. Bedingt durch das noch immer niedrige Auftrags- und Produktionsvolumen in der verarbeitenden Industrie geht das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2009 um weitere 0,8 Prozent zurück, was einer hochgerechneten Jahresrate von drei Prozent entspricht. Das HWWI prognostiziert für das zweite Halbjahr 2009 ein im Vergleich zu 2008 insgesamt um 6 Prozent niedrigeres reales Bruttoinlandsprodukt.

Lichtblicke bleiben die mit null Prozent niedrigste Inflationsrate seit 22 Jahren und die bislang der Krise trotzen Verbraucherstimmung in Deutschland. Laut der GfK-Konsumklimastudie für Juni 2009 führt das derzeit bei vielen Verbrauchern herrschende Misstrauen in die Finanzwirtschaft zu weniger Sparanlagen und mehr Investitionen in Konsumgüter.

Die Lage des verarbeitenden Gewerbes in Nordrhein-Westfalen wird im ifo-Index entsprechend der bundesweiten Entwicklung weiterhin von mehr als der Hälfte der befragten Unternehmen als schlecht bezeichnet. Nachdem im April zunächst zum ersten Mal seit einem Jahr eine leichtere Verbesserung des Geschäftsklimas festzustellen ist, verschlechtert sich im Mai die Stimmung auf Grund der anhaltend schlechten Geschäftslage. Im Juni ist eine deutliche Stimmungsaufhellung zu bemerken: Obwohl die Geschäftslage immer noch schlecht ist, sehen die Unternehmen der Zukunft mit weniger Skepsis entgegen als in den Monaten zuvor.

Stabilisierung der Auftragslage – allerdings auf niedrigem Niveau

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Wohnungsbaukonjunktur

Im April leidet das Baugewerbe in Nordrhein-Westfalen hauptsächlich unter der durch die schlechte Auftragslage geringen Bautätigkeit. Bereits wie im vorangegangenen Quartal werden auch die Witterungsverhältnisse von 28 Prozent der befragten Unternehmen als Negativeinfluss gewertet. Trotz einer gleich bleibend hohen Skepsis gegenüber der Entwicklung in den kommenden Monaten nimmt die Tendenz zum Stellenabbau leicht ab.

Im Mai geht die Bautätigkeit weiter zurück. Zwei von fünf Unternehmen geben Auftragsmangel als Hauptgrund für die nachlassende Tätigkeit an. Stellenabbau

kommt wieder vermehrt ins Gespräch, zudem rechnen die Firmen in den nächsten Monaten mit einem deutlichen Preisdruck.

Im Juni nehmen die Einschränkungen durch Witterungseinflüsse deutlich ab. Dennoch wird die Lage abermals schlechter beurteilt als im Vormonat. Etwa ein Drittel der Konjunkturtestteilnehmer nennen erneut die schlechte Auftragslage als größtes wirtschaftliches Hindernis. Die Skepsis in Bezug auf die Entwicklung im nächsten Halbjahr verstärkt sich.

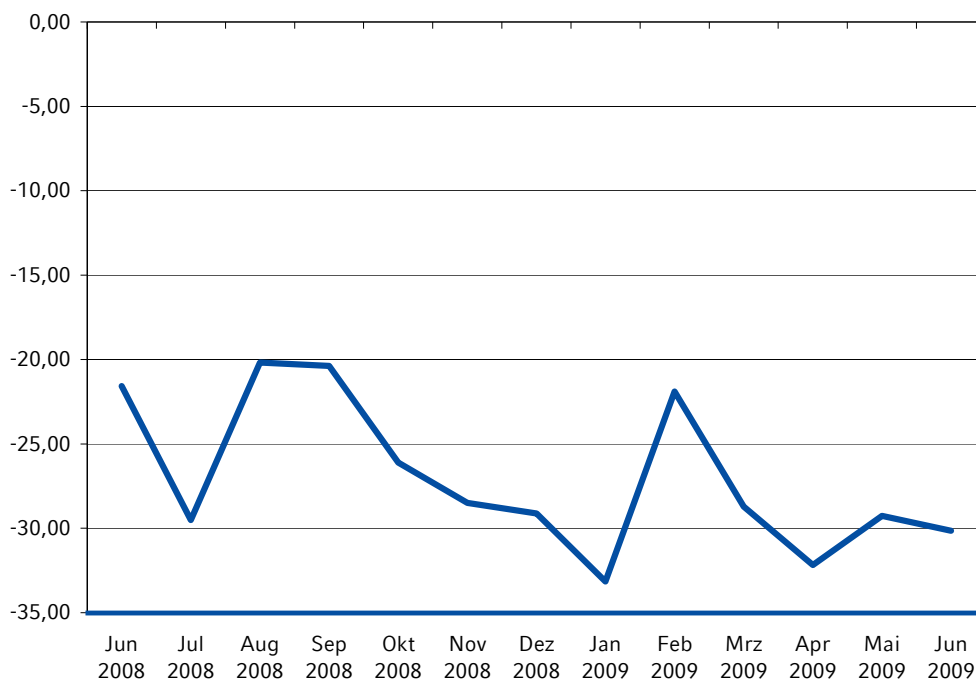


Abb. 1:
Geschäftsklimaindex
für den Wohnungsbau
in NRW
(Quelle:
NRW.BANK.ifo-Index,
eigene Darstellung)

3.2 Soziale Wohnraumförderung

Lage in der sozialen Wohnraumförderung günstiger als im Wohnungsbausektor allgemein

Von der aktuellen Krisensituation ist die soziale Wohnraumförderung in geringerem Maße betroffen als der Wohnungsbausektor allgemein. Die Gesamtzahl der bewilligten Wohneinheiten liegt im zweiten Quartal 2009 auf dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2008 hat sich die Zahl der geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsneubau um 30,7 Prozent erhöht.

Dem gegenüber hat die Zahl der geförderten Wohneinheiten im Bereich des

selbst genutzten Wohneigentums um 4,7 Prozent abgenommen.

Das Zusagevolumen hat in fast allen Bereichen zugenommen: Beim selbst genutzten Wohneigentum beträgt der Zuwachs 8,8 Prozent, beim Mietwohnungsneubau auf Grund der neu zugeschnittenen Fördergebietskulisse und der Einführung des KfW-60-Standards für Neubau sogar 49,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

Stand:	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	1. Halbj.	Delta Vorjahr
Summe Soziale Wohnraumförderung	1.016	753	955	891	2.599	3.615	1,4%
davon Neubau:							
Miet- und Genossenschaftswohnungen	55	141	216	260	617	672	30,7%
Selbst genutztes Wohneigentum							
- Neubau/ Ersterwerb	461	279	343	307	929	1.390	-0,6%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	489	288	323	267	878	1.367	-8,6%
Sonstige Fördermaßnahmen							
- Wohnheimplätze	-	24	25	32	81	81	237,5%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	11	21	48	25	94	105	-21,1%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	98	30	28	56	114	212	-12,4%
Summe Förderung	1.114	783	983	947	2.713	3.827	0,5%

Förderprogramme 2008 - Monatsergebnisse

	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	1. Halbj.	
Summe Soziale Wohnraumförderung	981	820	735	1.029	2.584	3.565	
davon Neubau:							
Miet- und Genossenschaftswohnungen	19	165	142	188	495	514	
Selbst genutztes Wohneigentum							
- Neubau/ Ersterwerb	485	298	253	363	914	1.399	
- Erwerb bestehenden Wohnraums	476	325	301	393	1.019	1.495	
Sonstige Fördermaßnahmen							
- Wohnheimplätze	-	24	-	-	24	24	
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	1	8	39	85	132	133	
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	29	52	116	45	213	242	
Summe Förderung	1.010	872	851	1.074	2.797	3.807	

Abb.2: Geförderte Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Quelle: Wfa, eigene Darstellung)

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 Erhebung des VdW: Instrumente der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bleiben vielfach ungenutzt

Nach einer aktuellen Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen kommt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW) zu dem Ergebnis, dass von den Möglichkeiten der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Nordrhein-Westfalen nicht ausreichend Gebrauch gemacht wird. Hiernach fehlen häufig kommunale Handlungskonzepte zu

den Themen Wohnen und Stadtentwicklung; Wohnungsunternehmen werden oft nicht in Stadtentwicklungsplanungen eingebunden. Der VdW appelliert deshalb an die Landesregierung, die Städte und Gemeinden in Zukunft verstärkt zu einer Anwendung der Instrumente aus Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu animieren.

4.2 Wohnungsneubau: Deutschland liegt europaweit auf dem letzten Platz

Laut einer aktuellen Prognose von Euro-construct bildet Deutschland hinsichtlich der Bauintensität von Wohnungen im europäischen Vergleich das Schlusslicht. Wie die Landesbausparkassen mitteilen, entstehen im europäischen Spitzenreiterland Spanien ungefähr dreimal so viele Wohneinheiten pro Jahr wie in Deutschland. Auch in den unmittelbaren Nachbarländern ist die Bauintensität oft doppelt so hoch wie hierzulande. Nach einer LBS-Umfrage prognostizieren Experten auf Grund der zukünftig wachsenden Haushaltszahlen eine sich zunehmend vergrößernde Schere zwischen der geringen

Neubautätigkeit und dem steigenden Bedarf an neuen Wohnungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Deutschland zum Teil erheblich andere räumliche und demographische Strukturen aufweist als die Vergleichsstaaten. Die LBS-Prognose kann nicht als flächendeckend gültig angesehen werden; vielmehr ist davon auszugehen, dass Wohnungseingänge auch in Zukunft in den hochverdichteten Regionen zu erwarten sind, die bereits heute mit Wohnungsknappheit konfrontiert sind, z.B. im Ballungsraum um München und in der Rheinschiene.

4.3 Neue KfW-Förderprogrammstruktur seit dem 1. April 2009

Zum 1. April 2009 hat die KfW-Bankengruppe eine neue Struktur ihrer Förderprogramme eingeführt. Das „KfW-Effizienzhaus“ stellt dabei den einheitlichen Förderstandard für Neubau und Sanierung dar. Das Programm „Wohnraum Modernisieren – Standard“ wurde des Weiteren um die Variante „Altersgerecht umbauen“ ergänzt. Neue Fördermöglich-

keiten für Passivhäuser im Mietwohnungsbau werden angeboten. Zeitgleich erfolgte die Einführung der "Investitions-offensive Infrastruktur für strukturschwache Regionen", mit deren Hilfe finanzschwachen Kommunen Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur ermöglicht werden.



Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nord-
rhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:
Karl Hofmann

Ansprechpartnerin:
Ann-Kristin Häusler

Telefon (0211) 91741-7660
Telefax (0211) 91741-1566

wfa-infocenter@nrwbank.de

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

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

